



住宅价格稳中有升

一手商品住宅成交均价小幅上涨，报人民币每平方米15,170元。

- 第四季度，成都主城区一手商品住宅供应量约为141.8万平方米，环比大幅上涨177.4%，同比上涨5倍。
- 第四季度主城区住宅类土地成交楼面均价达9,445元每平方米，环比上涨6.9%，同比下降14.1%。
- 主城区一手商品住宅成交量累计约112.4万平方米，环比上升41.8%，同比上升57.7%。
- 近郊区域住宅类土地成交楼面均价达5,826元每平方米，环比上涨6.5%，同比下降3.7%。
- 主城区主城区一手商品住宅成交均价为人民币每平方米15,170元，环比上涨2.6%，同比上涨4.0%。
- 近郊一手商品住宅成交均价为人民币每平方米10,711元，环比上涨2.5%，同比上涨26.3%。
- 第四季度主城区住宅类土地成交面积约44.2万平方米，环比大幅上涨346.0%，同比上涨4.8%。
- 近郊区域第四季度住宅类土地成交面积约180.3万平方米，环比下降17.0%，同比下降20.9%。

“未来土地市场放量可缓解住宅市场供需紧张局面，政府将努力构建长效机制，为住宅价格保持健康稳定提供保障，促使住宅市场回归居住属性和理性。”

陈大荒，第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，
请联系

市场研究部

James Macdonald

高级董事

中国区

+8621 6391 6688

james.macdonald@

savills.com.cn

Dahuang Chen

助理董事

华西区

+8623 6370 3388

dahuang.chen@

savills.com.cn

中央管理层

Eric Wo

董事长

华西区

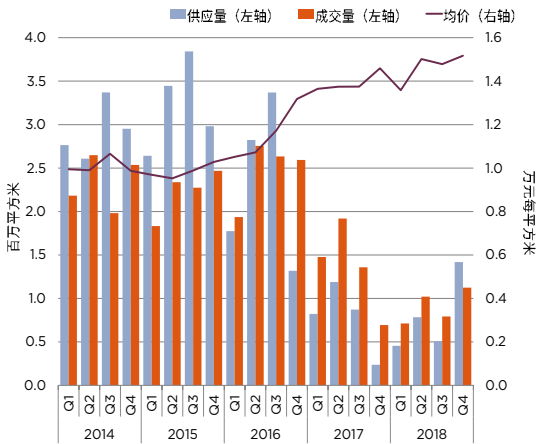
+8628 8658 7828

eric.wo@savills.com.cn

第一太平戴维斯

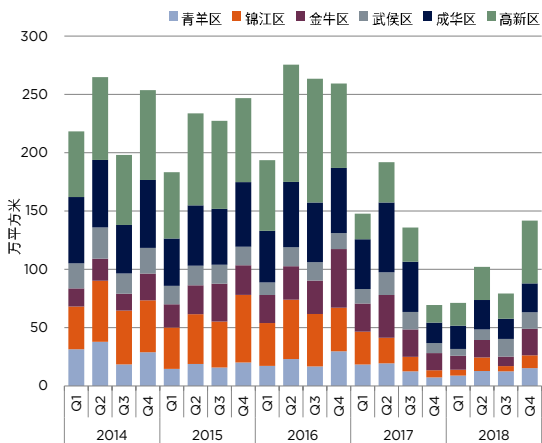
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 主城区住宅供应量、成交量和价格, 2014年第一季度至2018年第四季度



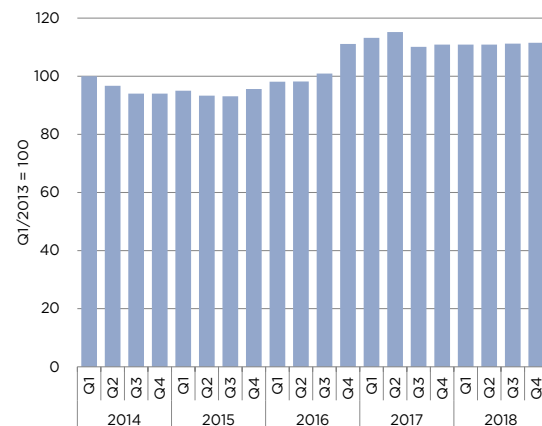
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 主城区住宅成交量, 2014年第一季度至2018年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 高端住宅价格指数, 2014年第一季度至2018年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究部

市场概述

2018年第四季度, 成都市主城区一手商品住宅供应量约为141.8万平方米, 环比大幅上升177.4%。一手商品住宅成交量约为112.4万平方米, 环比上涨41.8%。纵观全年, 成都市主城区一手住宅加大供应, 2018年供应量达约366万平方米, 同比上涨17.5%。由于受去库存快速消化之前存量和尚未政策松绑的影响, 全年成交量达约365万平方米, 同比下降33%。供应量的上升一定程度缓解供需局面, 全年主城区一手住宅价格达人民币15,170元每平方米, 同比上涨3.9%, 涨幅全面收窄。受主城区供应、人口和产业外溢以及基础设施完善影响, 2018年住宅成交最活跃的区域依然集中在供应量相对充分的传统近郊区域2, 全年近郊一手住宅供应量为1,311万平方米, 成交量为1,288万平方米, 近郊区域价格为人民币9,294元每平方米, 同比上涨26.3%。

本季度, 高端住宅均价保持稳定, 市场未出现明显波动。未来随着更多领事馆和世界500强企业落户成都, 高端住宅价格将会稳步上涨。

土地市场

2018年第四季度, 主城区住宅土地成交面积环比大幅上涨346.0%, 成交共计约44.2万平方米。

第四季度住宅土地成交楼面均价达人民币每平方米9,445元, 环比上涨6.9%。主城区成交的住宅土地中楼面地价最高的一宗来自武侯区红瓦寺地块, 楼面均价达人民币15,940元每平方米, 由成都阳光城迺达置业有限公司获得。近郊区域来看, 住宅用地成交量达到180.3万平方米, 大部分成交集中在天府新区。近郊住宅用地成交楼面均价环比上涨6.5%, 平均溢价率继续下跌。

2018年由于可开发土地日益减少, 主城区住宅用地成交量约93.6万, 同比下降54%, 与之相反, 近郊区域住宅用地成交量约491万平方米, 同比上涨超50%。主城区住宅平均楼面地价保持稳定达10175元每平方米, 而近郊区域土地出让在相对更远的地区, 成交均价达到5507元每平方米, 且全年平均溢价率为12%, 反映出市场更为理性。成都不断提升的城市能级不断吸引外来企业进入成都市场, 年内录得6家外地房企通

过投资合作或拿地的方式首次进入成都市场, 反映外界对成都房地产市场发展的关注和信心。

市场展望

展望2019年, 土地市场放量可缓解住宅市场供需紧张局面, 年内出台包括5.15新政等政策将进一步提高住宅投资门槛, 增加对刚需购房支持, 且力求建立长效机制, 为住宅价格保持健康稳定提供保障, 促使住宅市场回归居住属性和理性。