



主城区一手住宅市场供销双降

主城区一手住宅成交均价小幅上涨至人民币每平方米27,684元。

- 2024年上半年，成都主城区一手商品住宅成交规模达到208.7万平方米，环比、同比分别下降32.7%和42.2%。
- 主城区一手商品住宅供应量累计约为244.8万平方米，环比、同比分别下降12.5%和23.3%。
- 主城区一手商品住宅成交均价约为人民币每平方米27,684元，环比、同比分别上涨5.2%和4.4%。
- 2024年上半年，近郊一手商品住宅供应量累计约为314.2万平方米，环比、同比分别下跌11.9%和34.6%。
- 近郊一手商品住宅成交规模达到317.8万平方米，环比、同比分别下降25.9%和42.5%。
- 近郊一手商品住宅成交均价约为人民币每平方米15,713元，环比、同比分别微涨1.1%和0.9%。
- 今年上半年，成都主城区住宅类土地成交面积约31.7万平方米，成交楼面均价达人民币每平方米19,264元。

“今年上半年，成都一手住宅市场供销下滑，成交均价保持稳定；成都土地市场成交量大幅下滑，主城区和近郊加速分化，主城区成交楼面均价上涨，但近郊的成交楼面均价下滑明显。”

潘玲红，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

Sophy Pan

高级经理

华西区

+8628 6737 3686

sophy.pan@

savills.com.cn

代理部

Criz Dai

高级董事

华西区

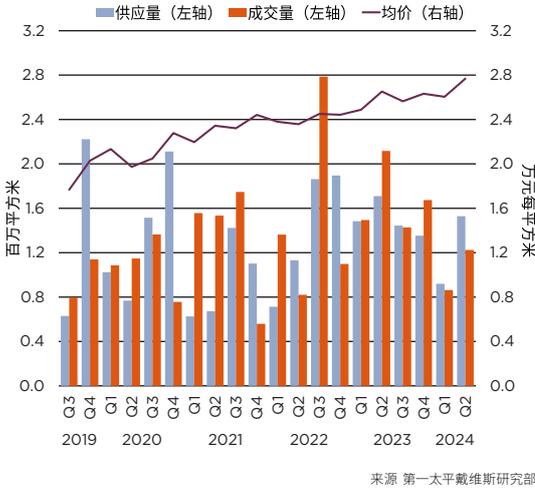
+8628 6737 3798

criz.dai@savills.com.cn

第一太平戴维斯

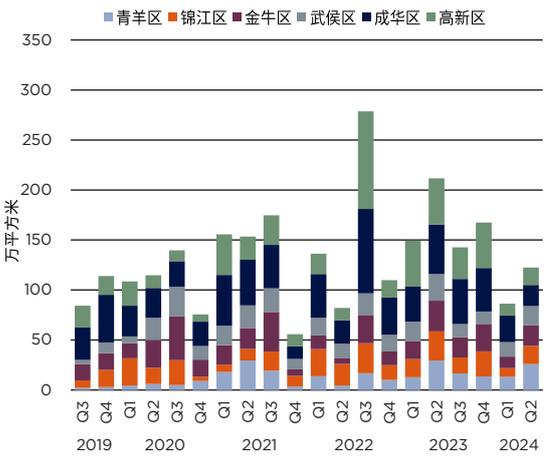
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 主城区住宅供应量、成交量和价格, Q3/2019至Q2/2024



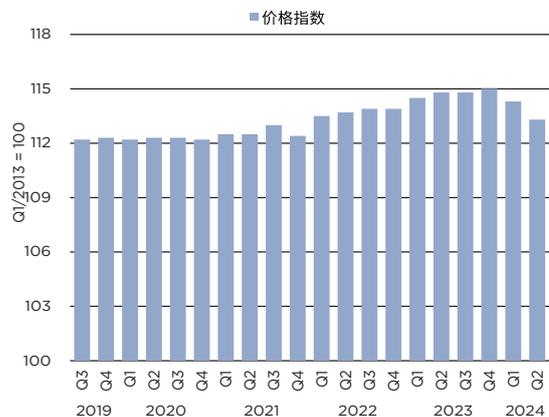
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 主城区住宅成交量, Q3/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 高端住宅价格指数, Q3/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

市场概述

2024年上半年, 主城区一手住宅供销双降, 新房成交均价保持稳定。主城区新房成交规模达到208.7万平方米, 环比、同比分别下降32.7%和42.2%。分区域来看, 成华区的一手住宅成交规模达到47.6万平方米, 位列全市第一; 其次成交最为活跃的依次是青羊区和武侯区, 新房成交量分别达到39.1万平方米和33.5万平方米。

主城区一手商品住宅供应量仍在收缩, 新房供应量累计约为244.8万平方米, 环比、同比分别下降12.5%和23.3%。

主城区一手商品住宅成交均价约为人民币每平方米27,684元, 环比、同比分别上涨5.2%和4.4%。分区域来看, 锦江区的成交均价位列全市第一, 显著领先于其它区域, 高达人民币每平方米35,037元。这主要是由于包括金融城锦宸府、鹭湾锦上映等多个高单价楼盘的热销, 拉高了锦江区的成交均价; 其次, 成交均价最高的分别是武侯区和青羊区, 分别达到人民币每平方米28,766元和27,961元。

近郊的一手住宅市场特征与主城区趋同, 供销双降的同时, 成交均价较为稳定。2024年上半年, 近郊一手商品住宅供应量累计约为314.2万平方米, 环比、同比分别下跌11.9%和34.6%; 近郊一手商品住宅成交规模达到317.8万平方米, 环比、同比分别下降25.9%和42.5%; 近郊一手商品住宅成交均价约为人民币每平方米15,713元, 环比、同比分别微涨1.1%和0.9%。

2024年上半年, 为了降低购房门槛, 促进购房需求释放, 成都市的楼市政策持续松绑。4月28日, 成都市颁布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》, 政策规定全市范围内住房交易不再审核购房资格, 全市商品房也不再实施公证

摇号, 由企业自主销售。新政为外地购房者来蓉置业提供了便利, 有望持续促进商品房市场供需平衡。此外, 为了提升二手房交易效率, 成都市颁布新政, 计划将在高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区范围内开展二手房交易“带押过户”的试点工作, 待试点成熟后在全市其他区推广。

土地市场

第二季度, 成都市共计成交26宗住宅用地, 建设用地面积约为75.3万平方米, 成交总额达到170.5亿元。其中, 主城区住宅用地市场环比量价齐涨, 共计成交11宗住宅用地, 成交面积为25.9万平方米, 是上个季度的4.5倍, 但较去年同期减少60.6%。主城区住宅类土地成交楼面均价达人民币每平方米19,264元, 环比、同比分别增长20.4%和16.1%。主城区楼面价最高的一宗来自锦江区柳江街道, 楼面均价高达人民币每平方米24,500元, 由重庆山焱茂置业有限公司获得。

近郊区域来看, 住宅类土地总成交面积约49.4万平方米, 成交楼面均价达人民币每平方米约5,744元, 环比、同比分别下降42.0%和29.4%。其中, 楼面价最高的一宗来自双流区怡心街道, 楼面均价高达人民币每平方米10,600元, 由成都臻樾置业有限公司获得。

市场展望

今年上半年, 成都主城区和近郊的一手住宅市场供销下滑, 成交均价保持稳定。成都土地市场整体成交量同比大幅下滑的同时, 主城区和近郊加速分化, 主城区成交楼面均价上涨, 但近郊的成交楼面均价下滑明显。成都市围绕放松购房资格、公积金跨区域提取、二手房带押过户等颁布多项政策, 有望继续促进新房和二手房市场的健康发展, 满足不同居民的住房需求。

表1: 重要土地成交, Q2/2024

区位	成交楼面价 (元/m ²)	区域	竞得方
锦江区柳江街道潘家沟村	24,500	锦江区	重庆山焱茂置业有限公司
高新区桂溪街道铜牌村	23,200	高新区	四川中瑞天悦实业有限公司
双流区怡心街道双塘社区	10,600	双流区	成都臻樾置业有限公司

来源 第一太平戴维斯研究部