

住宅

savills
第一太平戴维斯



主城区一手住宅量价齐涨

主城区新房成交量同比增长53.9%，成交均价同比增长11.1%。

- 2025年第一季度，主城区新房成交规模达到132.8万平方米，同比上涨53.9%。
- 主城区新房供应量累计约为71.9万平方米，同比下降21.8%。
- 主城区一手商品住宅成交均价约为人民币每平方米28,952元，同比上涨11.1%。
- 2025年第一季度，近郊一手商品住宅供应量累计约为112.7万平方米，同比下跌19.9%。
- 近郊新房成交规模约为170.6万平方米，同比上涨14.5%。
- 近郊新房成交均价约为人民币每平方米14,981元，同比下滑1.4%。
- 第一季度，成都市共计成交25宗住宅土地，建设用地面积达到约77.8万平方米，成交总额达到213.6亿元。

“2025年第一季度，成都一手住宅供应持续收缩，主城区和近郊的供应量同比分别下滑21.8%和19.9%。需求侧方面，主城区一手住宅市场量价齐涨，近郊市场量涨价稳；全市土地市场供应同比显著回升，主城区土地市场表现强劲，多宗宅地高溢价成交。”

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。本报告仅作一般信息用途。未经许可，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、协议或其他文档的依据。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, Q2/2020至Q1/2025

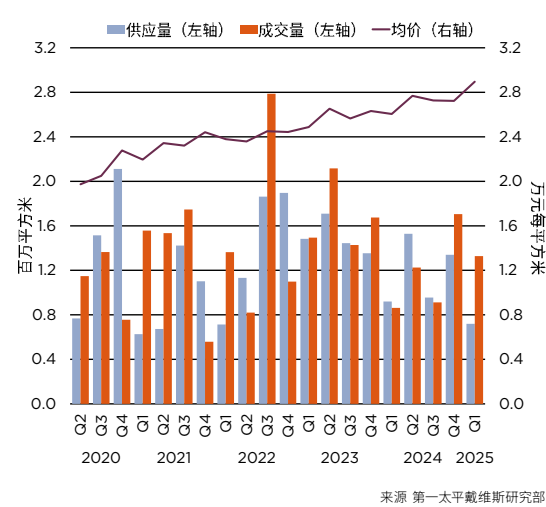


图2: 主城区住宅成交量, Q2/2020至Q1/2025

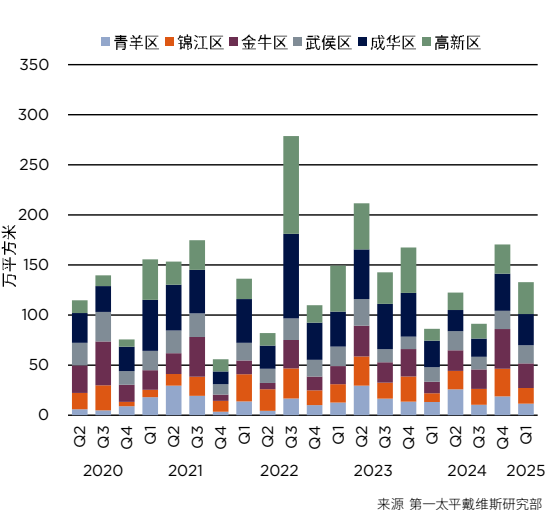
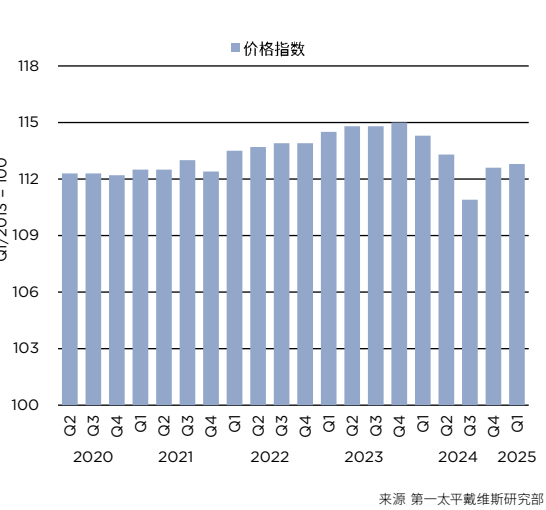


图3: 高端住宅价格指数, Q2/2020至Q1/2025



一手住宅市场

2025年第一季度，全市一手住宅供应处于低位，主城区和近郊的供应规模分别约为71.9万平方米和112.7万平方米，分别下滑21.8%和19.9%。

需求侧方面，主城区一手住宅市场量价齐涨，新房成交规模达到132.8万平方米，同比增长53.9%。分区域来看，高新区一手住宅成交位列主城区第一，达到近31.7万平方米；其次，成华区的住宅需求最为旺盛，一手住宅成交量高达31.2万平方米；金牛区以24.5万平方米的成交量位居第三。主城区一手住宅成交均价约为人民币每平方米28,952元，同比增长11.1%。分区域来看，锦江区的成交均价最高，达到37,868元；其次成交均价最高的依次是高新区和青羊区，分别达到29,685元和27,789元。量价齐涨表明市场需求活跃，高品质住房需求增加，购房者对主城区住宅的偏好依然强烈。

近郊的一手住宅市场相对稳定，购房需求仍在持续释放，但价格略有下降。近郊新房成交规模约为170.6万平方米，同比上涨14.5%。新房成交均价约为人民币每平方米14,981元，同比下滑1.4%。

2025年2月8日，《成都住房公积金管理中心关于调整住房公积金贷款到期日的通知》正式发布。新政为了响应国务院关于延迟退休的政策，将男性和女性的贷款到期日分别推迟至68岁和63岁，确保缴存人有更充裕的时间来偿还公积金贷款，减轻还贷压力。此外，为法定退休年龄另有规定的群体提供了更灵活的选择。例如，假设某类人群法定退休年龄调整为65岁，那贷款到期日可按不超过70岁执行。

土地市场

第一季度，成都市住宅用地供应同比显著回升，总计成交25宗住宅用地，建设用地面积共计约为77.8万平方米，成交总额达到213.6亿元。其中，主城区宅地成交量和成交均价都大幅上涨，显示出其较高的投资价值 and 开发潜力。季内，主城区成交14宗住宅用地，成交面积约35.5万平方米。主城区住宅类土地成交楼面均价达人民币每平方米21,250元，同比上涨32.8%。主城区多宗宅地竞争激烈，诞生出成都首个楼面地价破四万的地块，即建发房产以41,200元/平方米拍得的锦江区柳江街道地块，溢价率高达106%。此外，招商以31,700元/平方米拍得的高新区桂溪街道地块，溢价率高达70%。

近郊区域共有11宗宅地成交，建设用地面积约为42.3万平方米，近郊宅地成交量虽然有所上涨，但是土地成交均价下滑显著。成交楼面均价达人民币每平方米约6,165元，同比下降37.7%。

市场展望

2025年第一季度，成都主城区一手住宅市场量价齐涨，近郊市场量涨价稳。土地市场方面，主城区和近郊加速分化，主城区土地市场表现强劲，多宗宅地高溢价成交，但近郊的成交楼面均价显著下滑。2025年，成都市计划合理控制新增房地产供应，推动各类需求支持政策落实到位，成都市房地产市场有望继续平稳健康发展。

表1: 重要土地成交, Q1/2025

区位	成交楼面价 (元/㎡)	区域	竞得方
锦江区柳江街道	41,200	锦江区	成都兆欣麟房地产开发有限公司
高新区桂溪街道	31,700	高新区	成都招商远康房地产开发有限公司
锦江区三圣街道	25,100	锦江区	成都华锦焱弘实业有限公司
青羊区西御河街道	24,700	青羊区	成都华添房地产开发有限公司

来源：第一太平戴维斯研究部