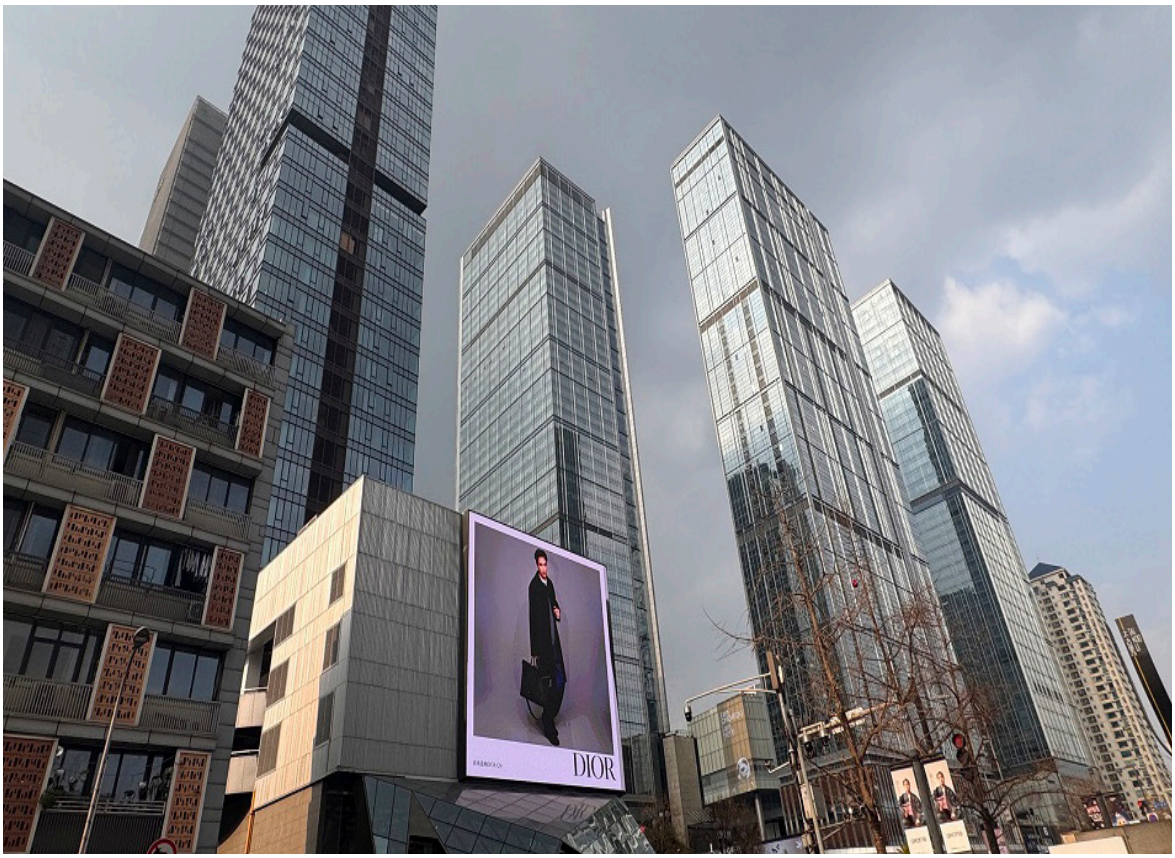


一圈层住宅价格韧性凸显

一圈层新房成交均价同比上涨6.5%至人民币每平方米28,278元。

- 2025年上半年，一圈层[1]新房成交规模达到328.8万平方米，同比上涨10.6%。
- 一圈层新房供应量累计约为233.5万平方米，同比下降30.5%。
- 一圈层新房成交均价约为人民币每平方米28,278元，同比上涨6.5%。
- 2025年上半年，二圈层[2]新房供应量累计约为183.6万平方米，同比下跌17.8%。
- 二圈层新房成交规模达到251.2万平方米，同比上涨9.6%。
- 二圈层新房成交均价约为人民币每平方米13,534元，同比微降2.7%。
- 今年上半年，一圈层住宅类土地成交面积约71.6万平方米，成交楼面均价达人民币每平方米19,822元。

“上半年，一圈层住宅资产价值支撑强劲，二圈层仍处调整周期，市场结构性分化持续深化。一圈层新房成交量逆势增长10.6%至328.8万平方米，推动成交均价同比上涨6.5%，反映核心区域需求稳健，库存去化加速，价格韧性凸显。土地市场方面，一圈层热度高涨，而二圈层面临一定的价格压力。”

潘玲红，第一太平戴维斯研究部

[1]一圈层：包括青羊区、锦江区、成华区、金牛区、武侯区、高新区和天府新区。
[2]二圈层：包括龙泉驿，双流，温江，新都，青白江和郫都区。

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

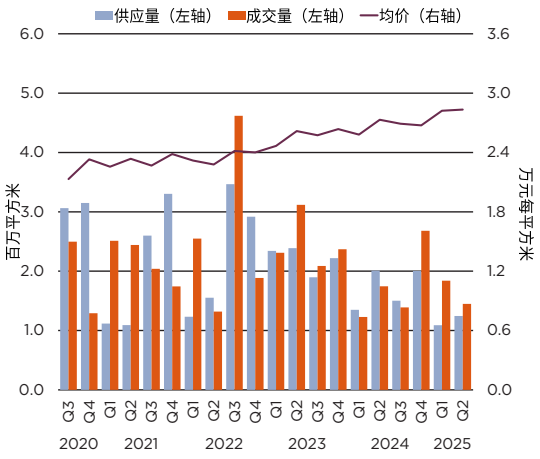
Sophy Pan
高级经理
华西区
+8628 6737 3686
sophy.pan@savills.com.cn

代理部

Criz Dai
高级董事
华西区
+8628 6737 3798
criz.dai@savills.com.cn

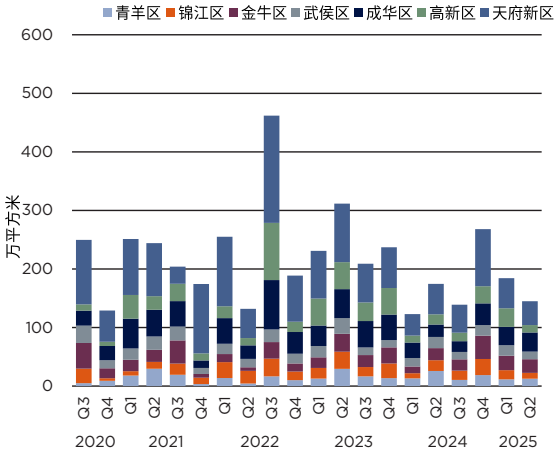
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 一圈层住宅供应量、成交量和价格，Q3/2020至Q2/2025



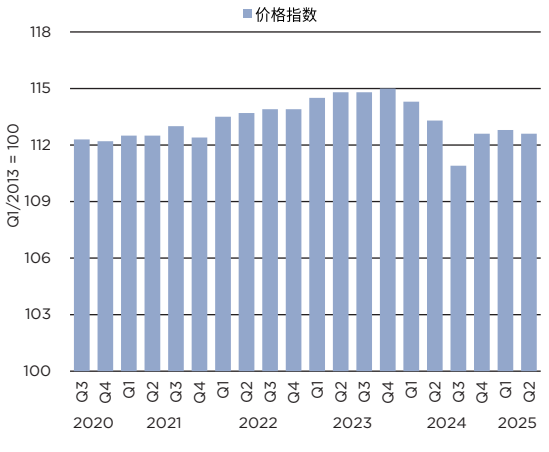
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 一圈层住宅成交量，Q3/2020至Q2/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 高端住宅价格指数，Q3/2020至Q2/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

一手住宅市场

2025年上半年，一圈层房地产市场的供给端呈现显著收缩态势，一手商品住宅供应规模录得233.5万平方米，较去年同期大幅缩减30.5%。然而，需求侧展现出强劲韧性，在供应缩量的背景下，市场成交面积逆势上扬，同比增长10.6%，达到328.8万平方米。这一显著的“供减需增”态势导致核心区域市场供需格局转变，成交均价实现同比6.5%的上涨，达到人民币每平方米28,278元。分区域来看，天府新区的一手住宅成交规模达到92.1万平方米，位列全市第一；其次成交最为活跃的依次是成华区和金牛区，新房成交量分别达到63.9万平方米和47.9万平方米。从成交价格来看，锦江区的成交均价位列全市第一，显著领先于其它区域，这主要是由于包括金融城锦宸院、交子缦华府等多个高单价楼盘的热销，拉高了区域成交均价。

二圈层商品住宅新增供应量同比收缩17.8%，降至183.6万平方米。尽管市场成交面积实现9.6%的同比增长，录得251.2万平方米，但成交均价呈现下行趋势，同比回落2.7%至13,534元/平方米。 当前二圈层市场去化动能一定程度上依赖于价格弹性驱动。

土地市场

2025年4月9日，《成都市各区2025年度国有建设用地供应计划》正式发布，根据供应计划，2025年成都土地供应计划总量为2600公顷，相较2024年大幅减少2200公顷。其中住宅类用地的供应规模创近年新低，住宅用地的供应倾向于库存低、去化快的核心区域，严控高库存远郊供地，推动市场供需再平衡的用意明显。

上半年，成都共计成交45宗住宅用地，建设用地面积达约144.5万平方米，土地出让金总额达到397.5亿元。成都土地市场呈现显著的区域分化格局，核心的一圈层表现较为强劲，成交量同比飙升125.7%，达到716,823平方米，同期成交楼面均价也上涨12.4%至人民币每平方米19,822元，形成量价齐升的态势。继一季度建发房产以41,200元/平方米拍得锦江区柳江街道地块后，二季度一圈层楼面价最高的一宗来自锦江区一心桥片区，楼面均价高达人民币每平方米35,500元，由成都同悦地产有限公司获得，溢价率高达75.7%。

尽管二圈层住宅土地的成交量同比大幅增长43.0%至728,705平方米，但成交楼面均价同比下降18.4%至人民币每平方米6,379元。

市场展望

上半年，一圈层核心区域表现强劲，新房成交量和成交均价逆势上涨，凸显其需求韧性和价格支撑力，而二圈层则仍处于调整周期。土地市场同样分化，一圈层热度高涨，多宗优质地块高溢价率成交，二圈层则面临价格压力。成都围绕“精准供地、需求松绑”出台了多项政策，房地产市场有望继续平稳健康发展。

表1: 重要土地成交，Q2/2025

区位	成交楼面价 (元/㎡)	区域	竞得方
锦江区一心桥片区	35,500	锦江区	成都同悦地产有限公司
锦江区三圣街道	22,000	锦江区	成都市锦江区统一建设有限公司 成都华耀房地产开发有限公司
金牛区金府路	20,200	金牛区	中能建城市投资发展有限公司
武侯区红牌楼街道	19,200	武侯区	四川卓祺艺羽置业有限公司

来源 第一太平戴维斯研究部