

## 2016 成都房地产市场预测报告

### 摘要:

2015 年，成都在全国行业大背景滑坡之际未能幸免，商品住宅供求量均微落，可喜的是存量开始减少，市场去库存化的趋势越来越明显。土地市场却有不俗表现，整体供求量均为大数，流拍率下降，活力仍彰。成都作为西南首府活力十足、潜力无限，天府新区落地动工使 2016 年楼市更具信心，550 亿万达城惊艳全城。

### 2015 年土地市场回顾

总体温和回暖，近郊仍是主力，天府新区占红利，扛大旗；品牌开发商激战主城区；

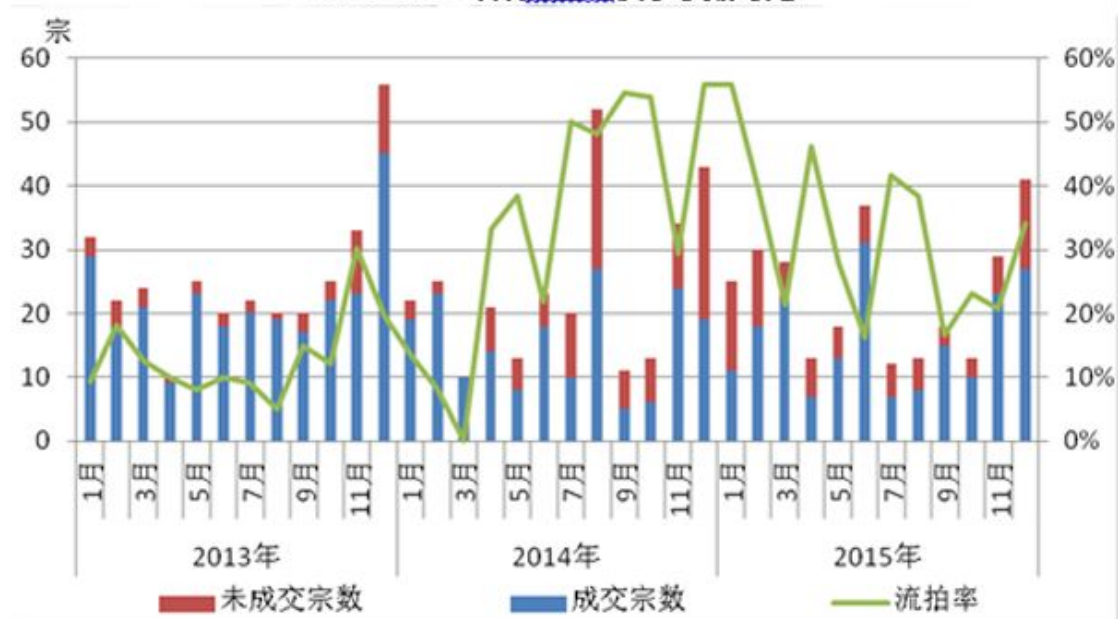
#### 550 亿万达城进入都江堰

2015 年土地市场供应 1193.61 万 $m^2$ ，同比减少 13.46%；成交 918.07 万 $m^2$ ，同比增加 6.28%。其中流拍或因故终止 275.54 万 $m^2$ ，滞销土地面积占比 23.08%，远低于 2014 年的 37.37%，开发商拿地意愿显著提高。受宽松货币政策和住宅市场回暖影响，2015 年楼面地价 2021 元/ $m^2$ ，同比上涨 9.18%。



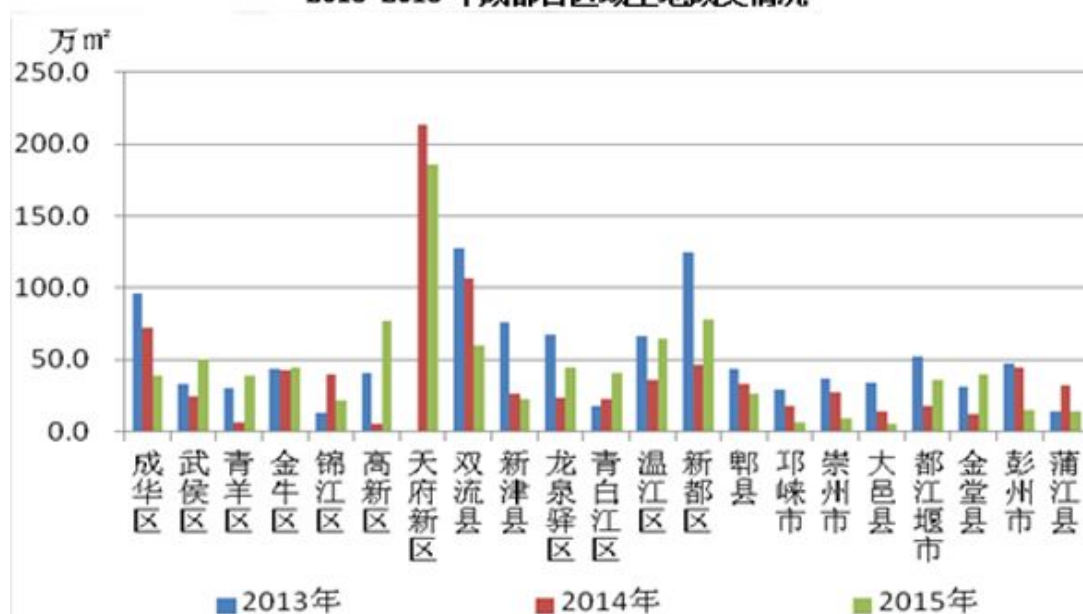
商品房市场回暖，土地流拍率显著下降，2015 年下半年月度流拍率基本稳定在 30%左右。6 月和 12 月是土拍高点，供应与成交量均处高位，其中，都江堰万达文化旅游城做出较大贡献。

### 2013-2015年成都土地供求宗数对比



2015年土地市场成交温和上升，近郊依然是成交主力，523.15万m<sup>2</sup>占总成交量的56.98%；主城区成交270.21万m<sup>2</sup>，占总成交量的29.43%。在去库存的主调下，远郊开发风险较大，开发商远郊拿地意向紧缩。在各区域中，受天府新区升级国家级新区红利，高新区与天府新区均成为土拍市场大赢家。万达文化旅游城的进入，大幅拉动都江堰的成交量。

### 2013-2015年成都各区域土地成交情况



2015年成都土地市场整体温和回暖，万达强势进入都江堰，而以蓝润、中铁为代表的品牌开发商在主城区激烈扩张。

蓝润集团年初疯狂抢地，以高溢价夺得多宗主城区优质小地块，其中春熙路一医院地块

以 17073 元/m<sup>2</sup> 成为历史第二单价“地王”。恒大集团继续在主城区扩张，以 20.76 亿元夺得成华区近百亩地，成为前 11 月总价“地王”，项目于 8 月开盘，开盘当日认购 5.6 亿元；中铁房地产集团则在 12 月耗资超 36 亿元布局武侯区。

2015 年成都楼面地价 TOP5

排名	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	区域	用地面积 (亩)	土地用途	竞得者
1	17073	锦江区	13.52	商业	达州吴华实业有限公司(蓝润)
2	15600	武侯区	17.07	商业	达州吴华实业有限公司(蓝润)
3	9980	锦江区	10.58	住宅+商业	四川瑞升实业集团有限公司, 四川橡树林置业有限责任公司
4	8000	青羊区	38.02	住宅+商业	四川蓝光和骏实业有限公司
5	7900	锦江区	22.57	住宅+商业	北京蓝润华盛置业有限公司

2015 年成都土地成交总金额 TOP5

排行	成交总额 (亿元)	区域	用地面积 (亩)	土地用途	竞得者
1	20.76	成华区	96.31	商业+住宅	林芝恒大旅游发展有限公司
2	19	武侯区	165.35	住宅+商业	中铁房地产集团四川有限公司
3	17.77	成华区	76.25	住宅+商业	成都首创锦汇置业有限公司
4	17.27	武侯区	154.77	住宅+商业	中铁房地产集团四川有限公司
5	13.18	武侯区	128.23	住宅+商业	广京发展有限公司

## 2015 年商品住宅市场回顾

供应量回归理性，成交量趋稳，整体健康运行；量价节点性突变，近郊唱主角；舒适型面积份额扩大，主城区均价门槛近万

2015 年商品住宅供应 2140.33 万 m<sup>2</sup>，同比减少 4.25%；成交 2153.51 万 m<sup>2</sup>，同比减少 2.47%；截至 12 月底存量 2825.48 万 m<sup>2</sup>，同比微幅减少；成交均价 7236 元/m<sup>2</sup>，同比微幅上涨。

从供求量看，2015 年商品住宅供求量约在 2100 万 m<sup>2</sup>，供应面较 2010 年以来的高供应量（2200-2700 万 m<sup>2</sup>）有所下滑，开始回归较正常的水平，而成交面较为稳定。尽管行情下滑，但成都市场巨大，供求量仍处于高位。2015 年供求比值为 0.99，供求平衡，市场调节供求找到了契合点。库存较 2014 年底微幅减少，可见 2015 年开始供应量逐渐回归理性，成交面企稳，市场逐渐向消化库存转变。参考近 7 年 189.37 万方的月均去化，消化存量需 14.92 个月，而 8-14 个月的去化周期是最健康、合理的状态。

从均价看，成都房价历年处于爬升阶段，近 6 年来净增加 2175 元/m<sup>2</sup>。从 2013 年开始，成都房价进入新一个周期，进入“7 字头”，此后涨幅缓慢，价格波动较小。

### 近年成都商品住宅年度供求量价



从月度看，供应的高点在4月（五一房交会前夕）以及12月（返乡季前夕），开发商集中供量，抢收市场；而成交的高点在11、12月，经过一年多冷淡行情的调节，开发商已能从容应对，而中央不断发声去库存，市场信心回升，促使量价攀升。2015年成都楼市尽管开局惨淡但翘尾迹象明显。

全年成交价的高点主要在6、7月，成交量逐渐企稳。开发商尚未到达断腕的境地，而一直不温不火的市场让开发商清醒地认识到此次市场调节周期性之长、影响之大，因此下半年开始在价格上做出了让步，来应对复杂、低迷的楼市，直到年末市场明显回暖，价格再度回升。

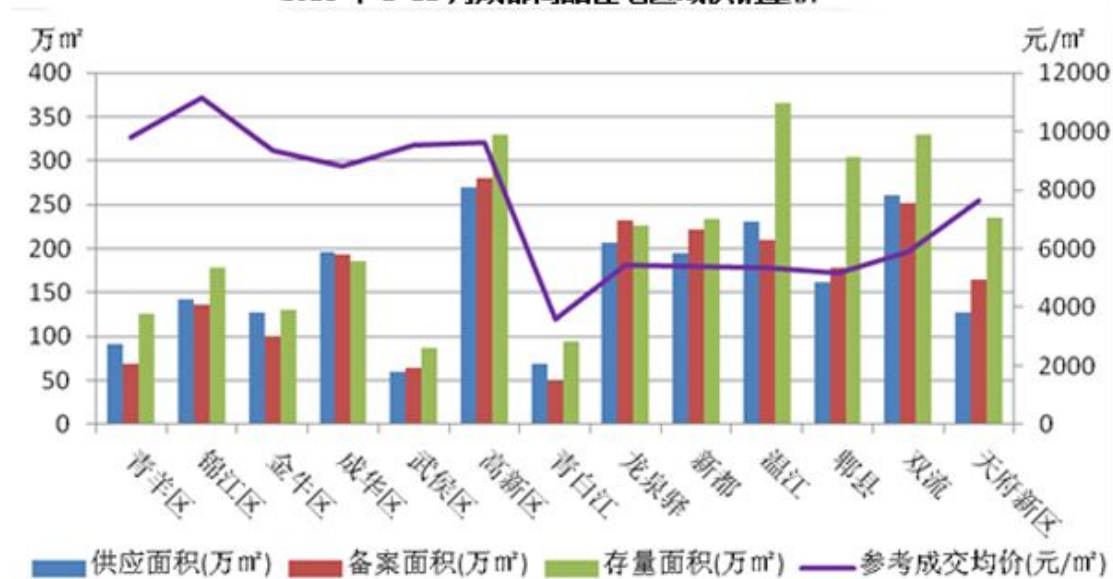
### 2015年1-11月成都商品住宅供销情况



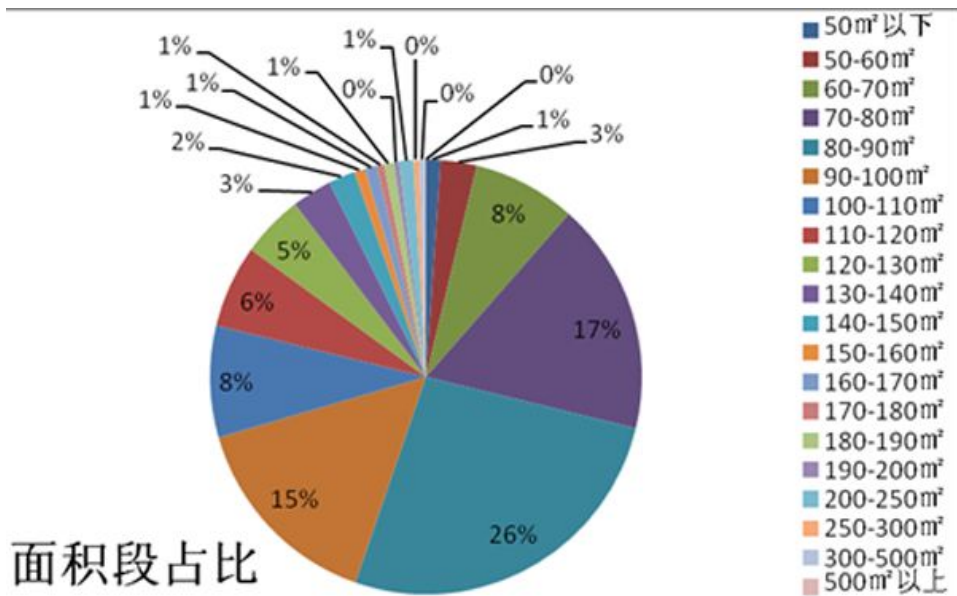
从区域的供求量看，除高新区一枝独秀多年外，主城区的供求量整体较低，尤其是青羊区、武侯区随着开发成熟，新增土地基本殆尽；近郊近几年是成都摊大饼模式下的直接受益区域。除青白江外，整体发展较为均衡稳定且有后劲，尤其是天府新区作为近郊新晋成员、成都向南发展的产物，且发展势头生猛。

从价格看，主城区的最高价格在锦江区，主要是攀成钢区域作为中产定位正在热火朝天开发；近郊价格则以天府新区最高，随着城市发展和区域界限模糊，天府新区的价格有望再上台阶；龙泉驿、新都、温江、郫县四区的价格惊人的相似，均有开发热点，发展较为均衡。

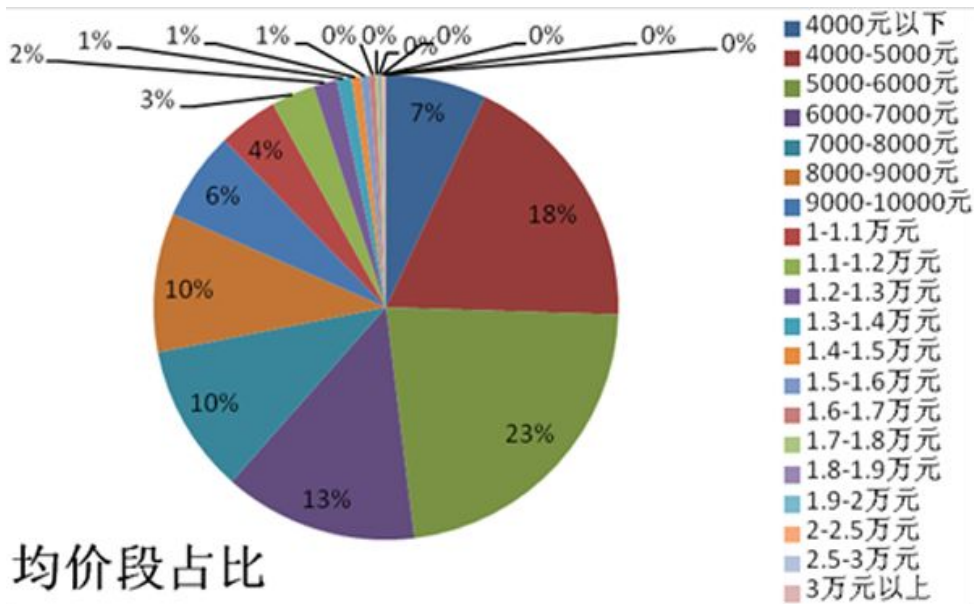
2015年1-11月成都商品住宅区域供销量价



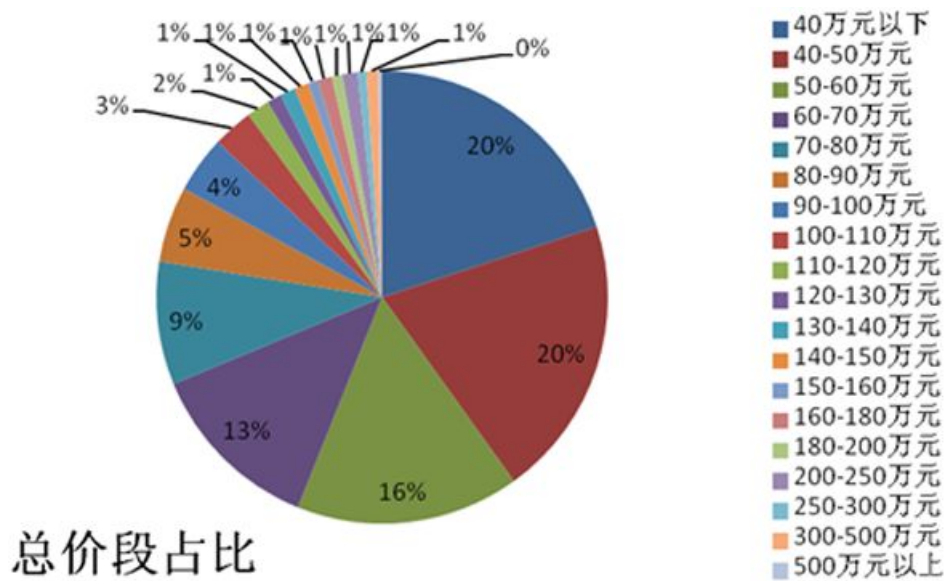
从2015年1-11月成都商品住宅成交的面积段看，70-100 m²为主，占总成交的58%，其中80-90 m²市场份额最大，占总成交的26%。对比2014年，80-90 m²占比减少3个百分点，90-100 m²占比增加3个百分点。市场需求逐年变化导致面积段随之扩大化。



从均价段看，4000-6000元/m²为主，占总成交的41%；其次是6000-8000元/m²，占比为23%；再次是8000-10000元/m²，占比为16%。成都置业的入门均价基本上提到了4000元以上，且对1万元/m²以上高价位承受度增加。目前主城区均价为9657元/m²，近郊均价为5678元/m²，较2014年约有100元/m²的下滑。



从总价段看，40-60万元为主，占总成交的36%；其次是60-80万元，占比为22%；40万元以下总价的占比为20%。成都住宅的总价门槛基本上超出40万元。



2015年合富辉煌监控99次开盘,共计推出27627套,认购11699套,整体认购率42.34%。从单独项目的表现看,个盘认购率60%以下的有78次,占整体监控次数的78.79%;可见整体开盘不理想,认购率较低,市场较冷。但冷热同样是区别对待的。在这11个月里,龙湖凭借品牌及原著产品系、西贵区域、至臻环境、匠心别墅获得置业者青睐,傲娇地提交了“日光盘”的答卷。而认购率排行前十项目基本位于主城区,可见尽管市场行情遇冷,主城区仍是置业者心中最向往的板块。

2015年成都楼盘开盘监控情况

排行	开盘时间	城区	项目名称	推出套数	认购套数	认购率	惠后均价
1	5.31	金牛区	龙湖源著	83	83	100%	16500元/m <sup>2</sup>
2	4.25	武侯区	蓝光金悦城	295	280	94.90%	8700元/m <sup>2</sup>
3	11.21	双流	九龙仓时代小镇	60	54	90%	66-79 m <sup>2</sup> 5150元/m <sup>2</sup> , 106-122 m <sup>2</sup> 6150元/m <sup>2</sup>
4	4.26	成华区	中粮鸿云	1093	896	82.00%	10500元/m <sup>2</sup>
5	4.18	双流	美城悦荣府	396	309	78.03%	6371元/m <sup>2</sup>
6	10.11	金牛区	万科城	170	131	77.10%	8700元/m <sup>2</sup>
7	9.26	锦江区	中港ccpark	596	451	75.70%	10200元/m <sup>2</sup>
8	10.24	天府新区	滨江和城	346	260	75.10%	5233元/m <sup>2</sup>
9	10.31	成华区	恒河广场	180	128	71.10%	8400元/m <sup>2</sup>
10	3.21	高新区	桐梓林壹号	208	145	69.70%	11000元/m <sup>2</sup>

## 2016 年市场预测

**土地市场：**2015 年土地供求量依然高位，但同比而言，供应量开始趋紧，而成交量高企；预计未来供应面再收缩，成交面趋稳。随着成都摊大饼模式的扩展，近郊、远郊将大显身手，因此未来楼面地价将会稳中微落。

**住宅市场：**2015 年商品住宅供求价同比略微下滑，但在量上仍然惊人。供应量开始回归到正常水平，成交量仍高位运行，市场进入库存消化期。成交价开始进入“7 字头”周期。成都作为人口导入型城市，在较长时期内有较大且稳定的需求基数，可以预见未来市场以去化库存为主，而随着市场存量比例下降，市场有机会进入新一轮上升空间。

（合富辉煌（中国）四川公司供稿）