

2013 年成都市新建住宅市场 分析报告



四川中原物业顾问有限公司

市场研究中心

前 言

楼市飘红猛于虎 万般自嘲谢“萧何”

“纸老虎” 国五条 催生楼市“真市场” 2013年成都市场供需价齐涨，市场迎来继2009年后的又一高峰。全年一手商品住宅供应2462.3万平方米，环比上涨13.95%；成交2592.69万平方米，环比上涨24.03%。而主城区市场表现尤为傲人，全年一手商品住宅供应1046.16万平方米，环比上涨21.4%；成交1104.71万平方米，环比上涨22.9%；供需两端齐迈入“千万”时代。取得如此辉煌成绩，不得不感谢新“国五条”这一催化剂。3月份出台的“国五条”可谓是调动全国楼市的神经，出台前便有“史上最强”之称，而在此之下，成交市场的躁动就可见一般；但出台后执行过程中的不了了之，使之不可不谓之为名副其实的“纸老虎”，在这只老虎的威势下，成交市场井喷式释放，并将之市场热度延续至年末。而成交市场的骄人表现，带动了开发商的推量信心，供应量的持续攀升也随之而来；二级市场的亮眼表现，也无疑催生土地市场的持续升温，开发商拿地信心倍增，高价拿地显现频现。至年末，2013年“真市场”形成。

土地诚可贵 今年价更高 2013年土地市场热异于往年，主要表现在：一、土地供量不涨反降，全年成都土地市场总出让面积17780.77亩，环比减少29.69%；其中成交土地272宗，合计15410.06亩，环比下滑29.98%。二、土地出让金额超越去年，全年土地出让金额达674.56亿元，环比上涨5.08%。因此，2013年土地市场热，并非热于供需增长量，而在于成交金额的上涨。正所谓土地诚可贵，今年价更高。

高新区卫冕之王 言独孤求败，成华区强势崛起 欲黄袍加身 2013年高新区供需量稳居榜首，全年供应332.93万平方米，环比上涨13.12%；成交337.95万平方米，环比上涨21.36%。高新区供需量居高不下，颇有独孤求败之意，然城市向南延伸，行政中心、经济中心南移，是其居高自傲的原因。但是市场永远不缺乏冉冉升起的新星，2013年成华区强势崛起，供应面积达273.81万平方米，环比大涨64.335，成交面积255.11万平方米，环比上涨62.55%；而区域大幅度的上涨主要得益于“北改”的推进。该区域具有明显的刚需特征，其中的昭觉寺-驷马桥、万年场-保和均为刚需产品的集中地，在今年的板块供需排行中均位列前十，而成华区在年度板块供需排行中均占据3席。因此，成华区的崛起实属必然，并有向高新区挑战之意，黄袍加身未尝不可。

开发商资金压力 促使首付分期蔚然成风 2013年6月以来“钱荒”未能让开发商产生资金压力，但金融制度改革，银行资金流转的持续吃紧一直延续至年末；再加之明年美国QE的退出必然会影响到未来房企海外融资环境，对于融资渠道的较窄的中国房企而言，可谓是“内忧外患”。而资金的压力也终于在年末显露无疑。资金链的吃紧，促使开发商加速走量、回笼资金，而这也正好火了“首付分期”。首付分期优点在于，降低了置业门槛，释放潜在客户量，从而达到走量回笼资金的目的。但年末需求端因已过度透支而未能让开发商如愿以偿。

主城区产品结构变化悄然发生 小四房恐难再显传奇 2013年主城区小户型刚需产品占比逐年小幅缩小，改善产品市场占比小幅上升。其中，0-90㎡产品占比为58.74%，较去年减少一个百分点；而90-150㎡产品占比为35.27%，较去年增长0.7个百分点。产品结构的变化反映了人民生活水平的提高和对生活品质追求。而今年部分楼盘推出的70㎡以下的小四房产品恐难现12年小三房的传奇，串红疯抢几无可能。

报告说明

研究目的：本报告对成都市 2013 年度一手住宅市场进行调查统计，一方面通过分析和对比住宅市场的供应、成交及价格等基本情况，旨在了解成都市住宅市场发展的整体趋势；另一方面按方位和环线对市场做进一步对比分析，旨在了解各区域市场发展情况及走势。

统计时间：2013 年 1 月 1 日—2013 年 12 月 31 日。

统计范围：

1.成都市主城区房地产市场

市中心：二环路以内

城 东：府青路—昭觉寺横路—青龙路—锦江

城 南：武侯大道—锦江

城 西：武侯大道—营门口路—茶店子路—金牛大道—金泉路

城 北：营门口路—茶店子路—金牛大道—金泉路—府青路—昭觉寺南路—青龙路

2. 成都五近郊房地产市场

双流、温江、郫县、新都、龙泉

统计对象：成都主城区和五郊区一手住宅在售项目。

第一部分

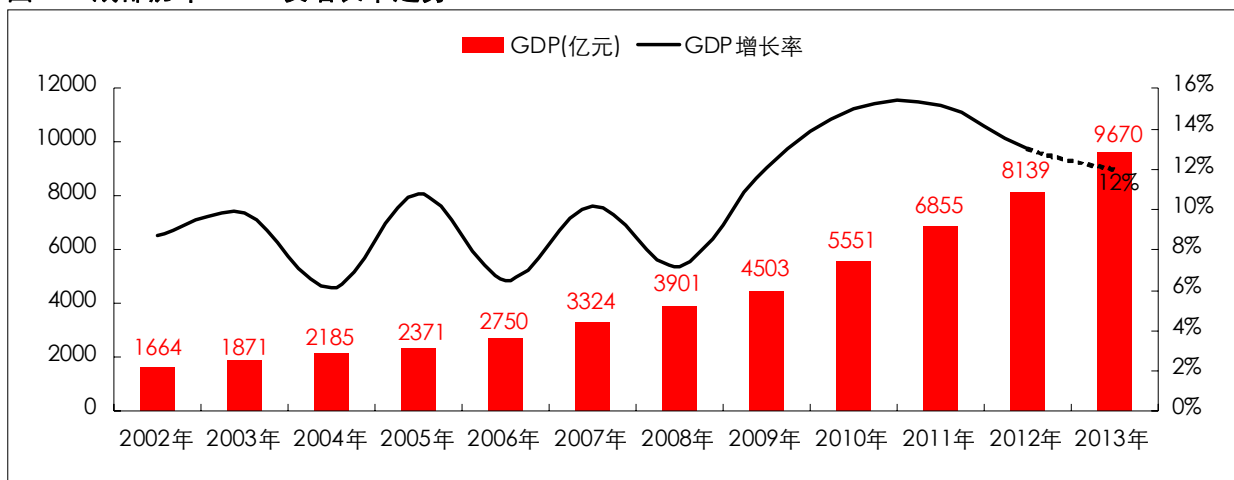
房地产投资环境分析

一. 2013 年成都市综合概况

1.GDP 稳步上行 “万亿” 时代将至

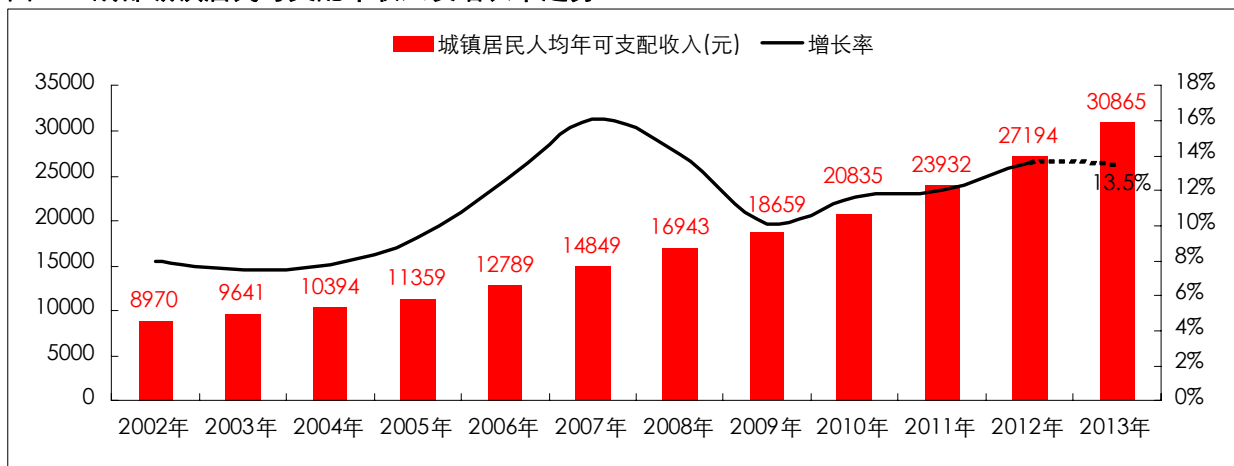
2013 年，成都市前三季度生产总值达 6681 亿元，同比增长 10.2%；预计全年生产总值达 9670 亿元，增长幅度在 12%左右。经济发展速度持续下滑，但经济指标基数持续上涨，预计明年成都市经济发展将进入万亿时代。根据成都政府工作报告的要求，预计 2013 年成都市城镇居民人均可支配收入达 30865 元，增长幅度在 13.5%左右。

图 1：成都历年 GDP 及增长率走势



数据来源：成都市统计局

图 2：成都城镇居民可支配年收入及增长率走势

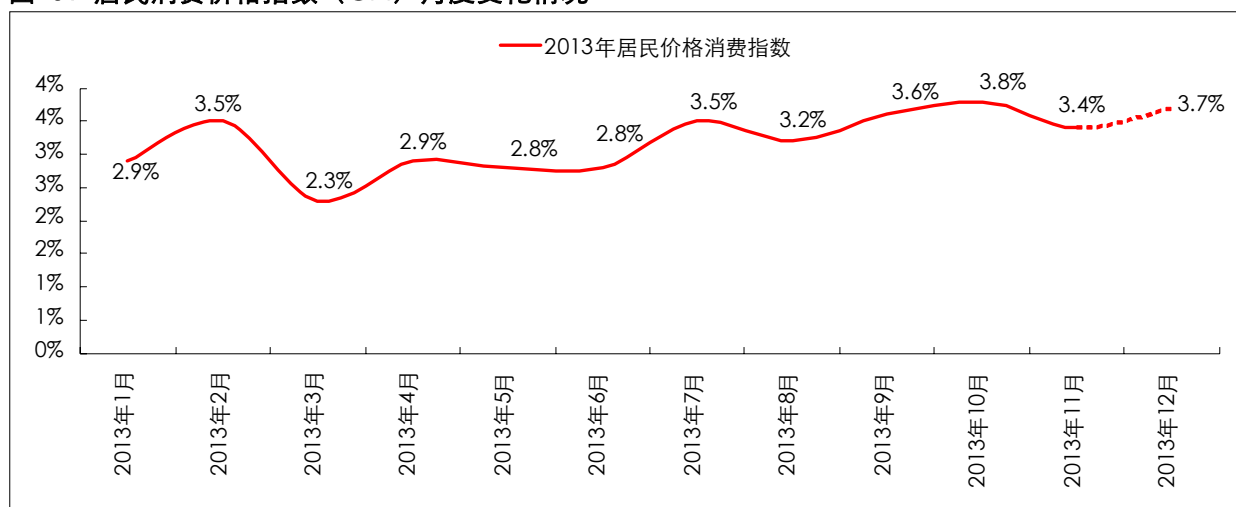


数据来源：成都市统计局

2. CPI 指数震荡回升

据国家统计局公布的月度 CPI 数据来看，2013 年成都市 CPI 震荡上行，预计全年全市 CPI 增长幅度将重回“3”时代。今年宏观经济的复苏在经济环境复杂的情况下，依然做到稳中有升，使消费市场信心回升、居民消费价格指数上涨。预计后市在经济环境持续复杂、QE 带动热情逃离、货币金融流通吃紧等因素的影响下，CPI 指数持续上行压力较大，整体保持平稳态势。

图 3：居民消费价格指数（CPI）月度变化情况



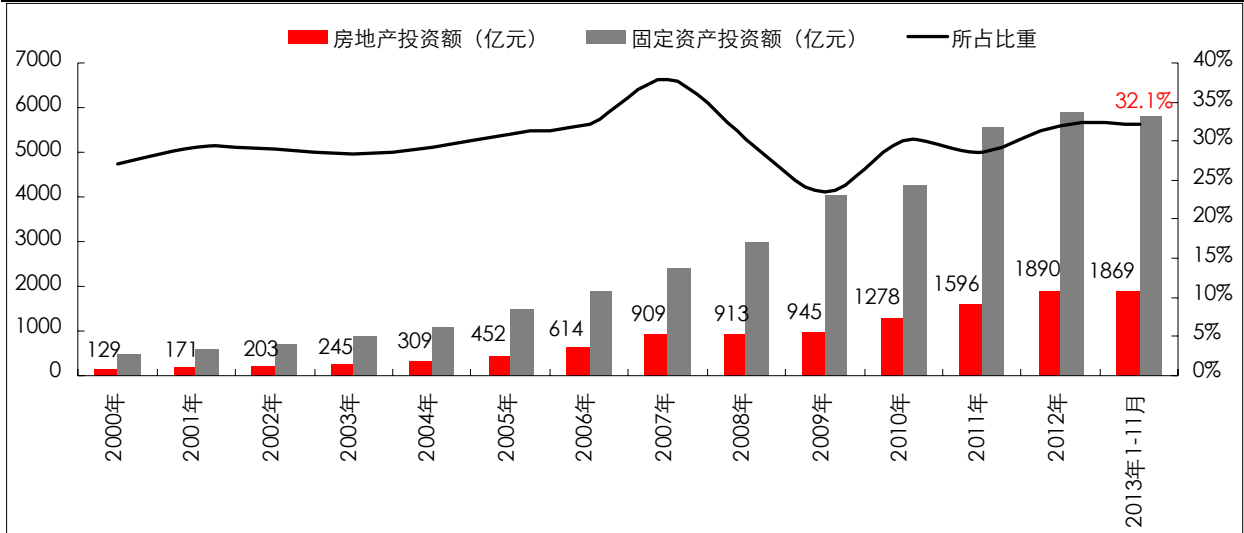
数据来源：国家统计局

3. 固定资产投资比重高位平稳

2013 年 1-11 月，全市固定资产投资累计完成 5830.9 亿元，同比增长 10.0%。其中房地产投资额达到 1869 亿元，同比增长 11.3%。

截止 2013 年 11 月成都市房地产投资额达 1869 亿元，全年投资额度超越 2012 年已无悬念。2013 年在房地产成交市场的火爆的带动下，房地产投资市场也异常火爆，开发商信心倍增，纷纷高价入市拿地，致使本年度在土地供应减少三成的情况下，成交额则反超去年。土地市场的高温是本年度房地产投资比重维持高位的主要原因。

图 4：成都市固定资产投资及房地产投资概况



数据来源：成都市统计局

第二部分

土地市场分析

一. 成都市土地市场概况

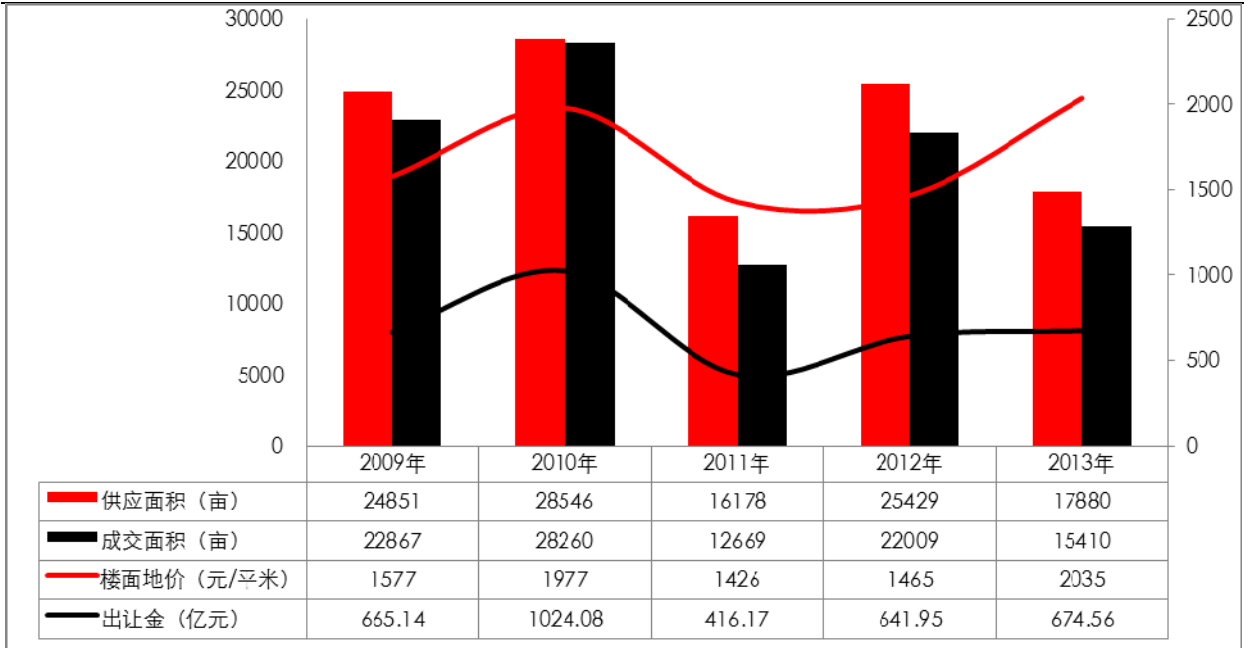
1. 成都市土地市场供需概况

● 地价大涨 供需收窄

2013 年，成都市土地市场共公开招拍挂住宅类及商业类国有建设用地 314 宗，总出让面积 17780.77 亩，环比减少 29.69%；其中成交土地 272 宗，合计 15410.06 亩，环比下滑 29.98%；平均楼面地价为 2035 元/平方米，环比增长 38.91%；整体的土地出让金达到 674.56 亿元，环比略涨 5.08%。

土地市场的冷热与住宅市场的表现可谓是休戚相关。2009 年、2010 年的住宅市场供需两旺，土地市场则立即反馈，各路开发商积极拿地，使得 2010 年的土地市场十分火热，不仅鲜见流拍，而且供销价及出让金都达到近年的峰值。2011 年，由于宏观调控对于楼市的打压，土地市场也应声而落，转入低谷。再观 2013 年的土地市场，由于楼市“小阳春、红五月”的带动，土地的传统淡季一年中的表现也颇佳；而且 2013 年整体土地成交楼面地价大幅上涨，土地出让金基本持平，政府也收窄了既定的土地供地计划。

图 5：2009-2013 年成都市土地供销价及出让金走势



数据来源：中原数据库

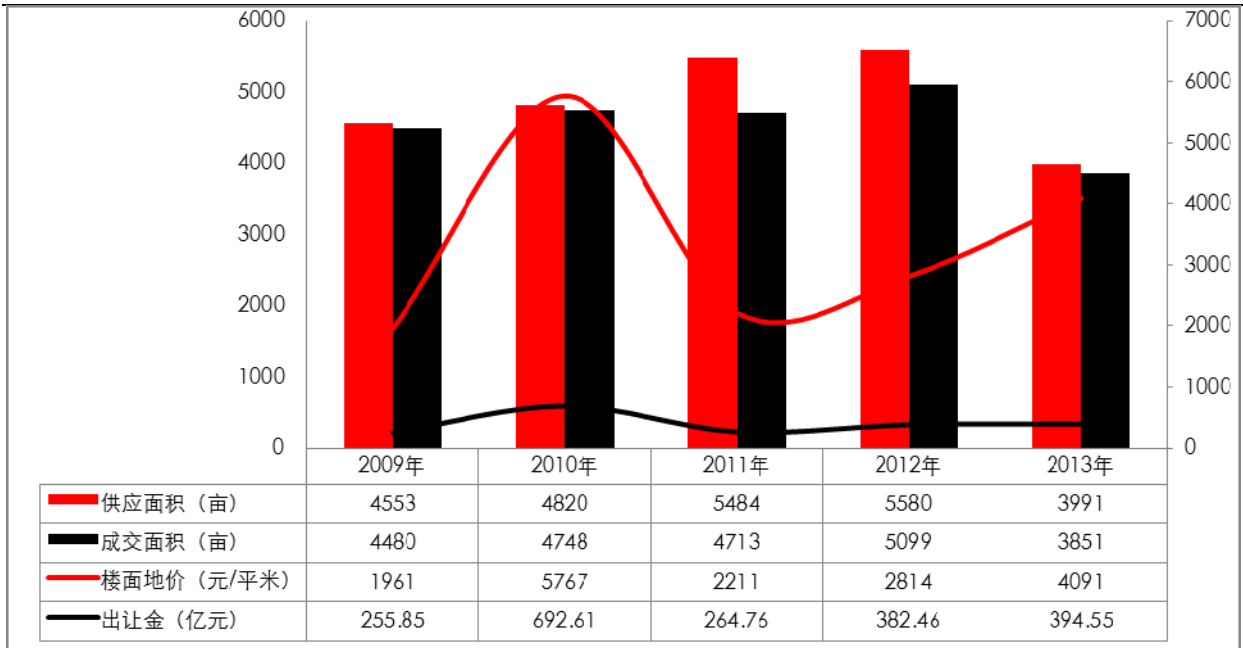
2.主城区土地市场整体概况

● 市场火旺 鲜有流拍

2013年，成都市主城区土地市场共公开招拍挂住宅类及商业类国有建设用地84宗，总出让面积3991.15亩，环比减少28.47%；其中成交土地77宗，合计3850.56亩，环比下滑24.48%；平均楼面地价为4091元/平米，环比增长45.38%；整体的土地出让金达到394.55亿元，环比略涨3.16%。

近年主城区的土地市场表现较为火旺。从供需面积来看，年度供需保持在5000亩左右，2013年则由于地价的大涨，或许考量到主城区地块的稀缺性，在出让金环比略增的情况下，为后期的地块溢价做准备，土地的年度计划并未完成，供需明显收窄。此外，楼市热度相对较低的2011年、2012年，虽然主城区供地较多，流拍现象却较为常见；而在2013年，主城区的地块则基本没有流拍（几块流拍地块均在后期再度进行招拍挂，最终成交），说明开发商在住宅市场遇冷时期对于拿地的态度较为谨慎。

图6：2009-2013年成都市主城区土地供销价及出让金走势



数据来源：中原数据库

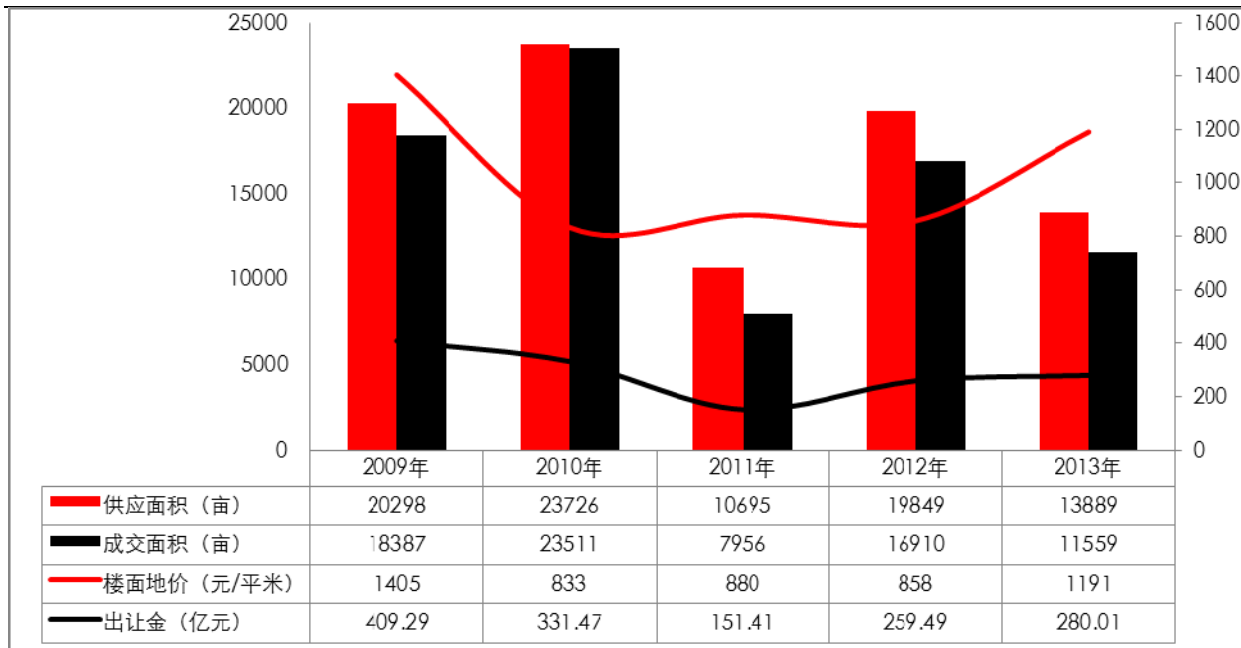
3. 郊县区土地市场整体概况

● 年底井喷 流拍蔚然

2013年，成都市郊县区土地市场共公开招拍挂住宅类及商业类国有建设用地230宗，总出让面积13889.62亩，环比减少30.03%；其中成交土地195宗，合计11559.50亩，环比下滑31.64%；平均楼面地价为1191元/平米，环比增长38.81%；整体的土地出让金达到280.01亿元，环比提高7.91%。

郊县区的土地市场更是与楼市有着深切关联。2011年的楼市淡季，直接造成2011年郊县区土地市场供需及土地出让金的大幅下滑。2013年郊县区的土地市场则同主城区类似，或由于市场的火热以及地价的拔高让政府收窄供应。而且在年底时，供应井喷，市场有所饱和，再加上金融政策的收紧，流拍现象蔚然成风。

图7：2009-2013年成都市郊县区土地供销价及出让金走势



数据来源：中原数据库

第三部分

主城区住宅市场分析

一. 成都市新建住宅市场分析

1. 成都市一手商品住宅供需概况

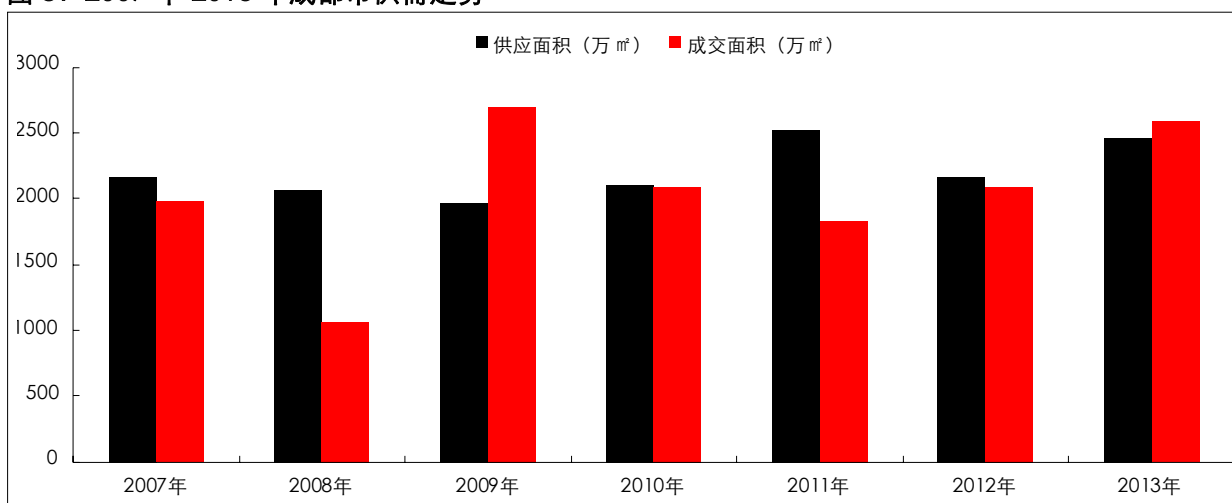
- “纸老虎”催生“真市场”

2013年成都市一手商品住宅供应面积 2462.3 万平方米，环比上涨 13.95%；成交 2592.69 万平方米，环比上涨 24.03%；供需比为 0.95。

2013年成都房地产地市场又逢春，供需齐攀高。其中，供应量刷新 2007 年以来的第二高位，成交量持续攀高，创造 2010 年以来的最高位。整个 2013 年市场延续了 2012 年末以来的市场热度，高调开局；而至 2 月市场遇节假日影响短暂回落后，市场在 3 月迎来了史上最严厉的“纸老虎”——“新国五条”，然而这次调控了无新意、半途夭折，不仅没能达到调控预期，反而引发恐慌，催生楼市抢购潮，带来了全年“真市场”；至 6 月虽有“钱荒”第一波的压力，但楼市未受较大影响依然高位平稳运行；时至“金九”市场迎来供应高峰，致使后市市场表现出去化存量的基调；进入 11 月份，十八届三中全会的召开改变市场预期，“市场化”的基调致使置业者购房心理发生变化，置业放缓态势明显；需求端的不旺盛，虽在开发商大势促销下依然未有起色，致使 12 月供应市场明显下滑。

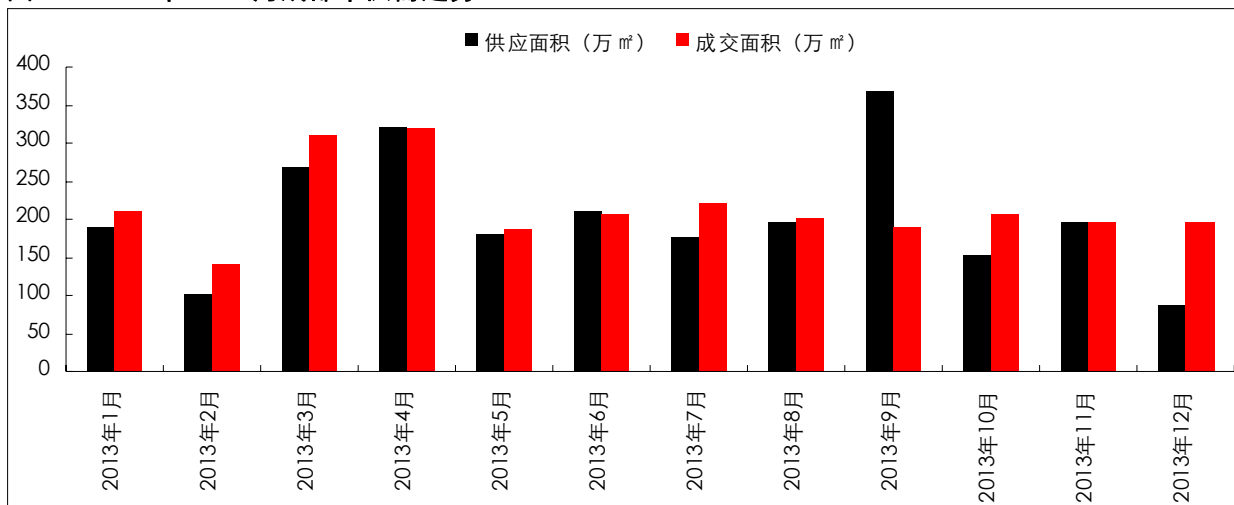
从供需比来看，2013 年成都市场供不应求，是至 2009 年以后的首次，可见今年市场的火热程度。

图 8: 2007 年-2013 年成都市供需走势



数据来源：中原数据库

图 9: 2013 年 1-12 月成都市供需走势



数据来源：中原数据库

二. 主城区新建住宅市场分析

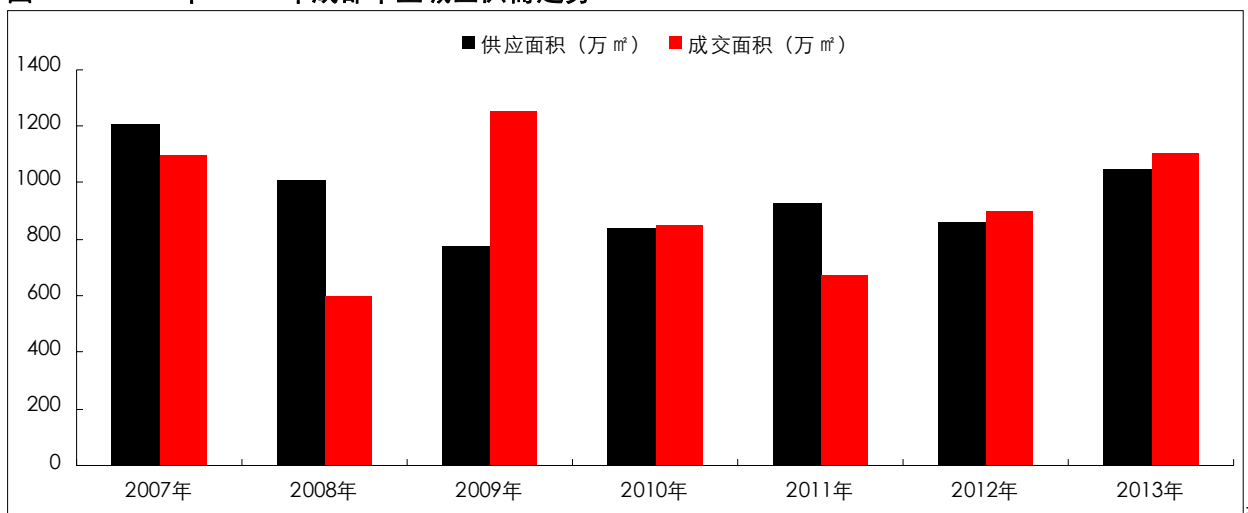
1. 主城区一手商品住宅供需概况

● 供需齐舞 迈入“千万时代”

2013 年成都市主城区一手商品住宅供应面积 1046.16 万平方米，环比上涨 21.4%；成交面积 1104.71 万平方米，环比上涨 22.9%；供需比为 0.95。

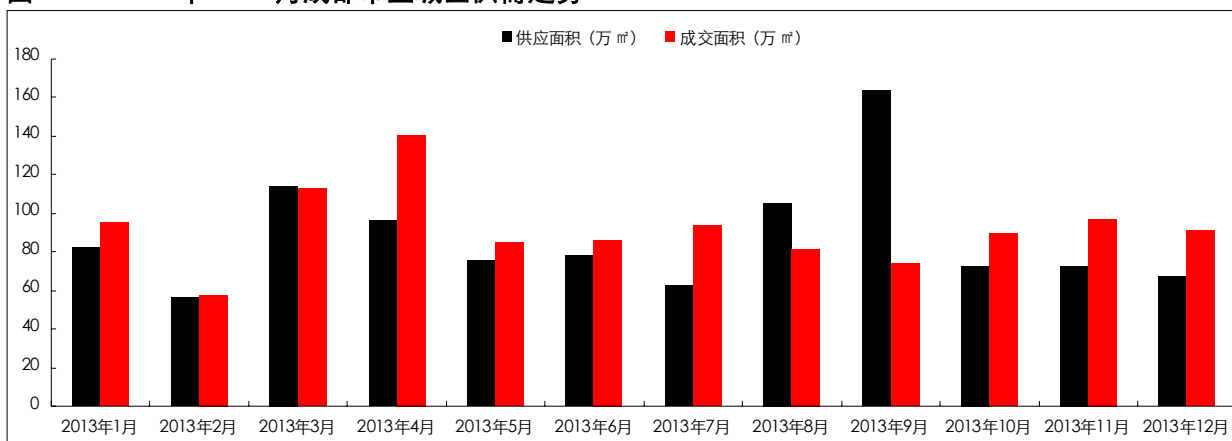
2013 年成都主城区供需量双双上涨，供需两端至 2007 年以后再度突破千亿大关，楼市迎来又一成交高峰。首先，一月伊始主城区市场就高调开局，延续了 12 月份以来的市场热度；而至二月，市场受春节影响市场迅速跌入低谷，同时也成为本年度单月供需最低。其次，本年度成交的活跃期毫无疑问是新“国五条”出台前后的三、四月份，其成交量均超过 110 万平方米，而四月份 140 万平方米的成交量更是刷新单月成交量的历史高位；对于供应市场的集中放量也毫无悬念的出现在九月份，而单月放量 163 万平方米也创造了 2008 年以来的最高放量记录。最后，时过“金九”市场进入明显的去化存量节奏。虽因下半年“钱荒”导致开发商资金链压力增大，而纷纷打折促销，从而火了“首付分期”；但需求端因前期市场的过度释放，后劲明显不足，致使开发商推量谨慎，静待来年市场向好时。整个 2013 年主城区住宅市场呈现出前期持续升温，刷新历史高位，后期高位盘整，回归平稳。全年供应比为 0.95，市场依然供不应求。

图 10: 2007 年-2013 年成都市主城区供需走势



数据来源: 中原数据库

图 11: 2013 年 1-12 月成都市主城区供需走势



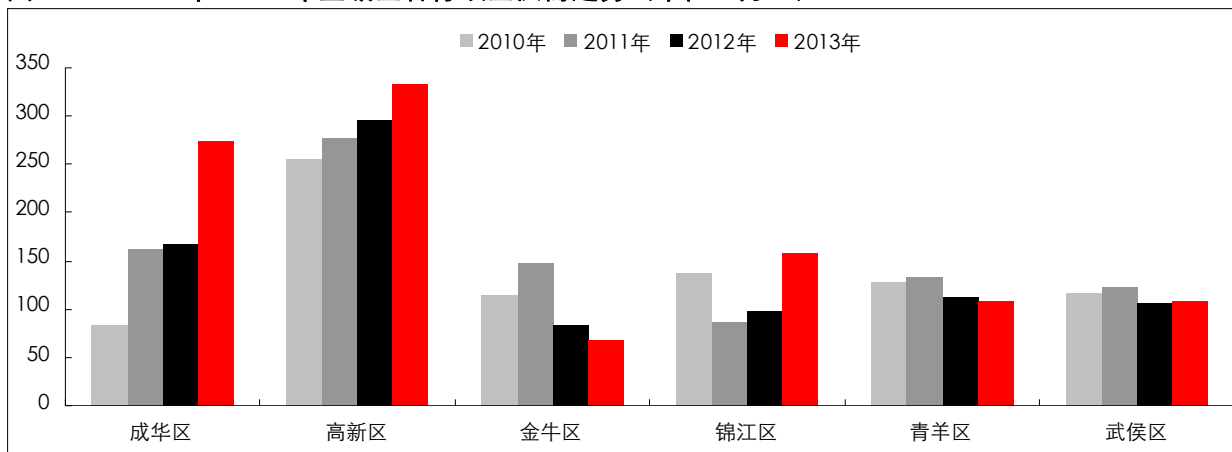
数据来源: 中原数据库

2.主城区一手商品住宅供应市场

2.1 主城区各行政区一手商品住宅供应情况

2013 年高新区供应持续上涨, 供应量高居榜首, 供应面积达 332.93 万平方米, 环比上涨 13.12%。成华区供应异军突起, 供应面积 273.81 万平方米, 环比大涨 64.33%; 其中区域内的万年场-保和、昭觉寺-驷马桥、龙潭寺板块供量突出; 其供量的大幅上涨主要得益于“北改”的推进。金牛区供应量持续下滑, 供应面积 67.66 万平方米, 环比下降 18.23%。锦江区供应大幅上涨, 供应面积 156.92 万平方米, 环比大涨 59.91%; 其主要供应区域集中于三圣乡板块, 而区域中的绿地 468 公馆供量突出。

图 12：2010年-2013年主城区各行政区供需走势（单位：万m²）

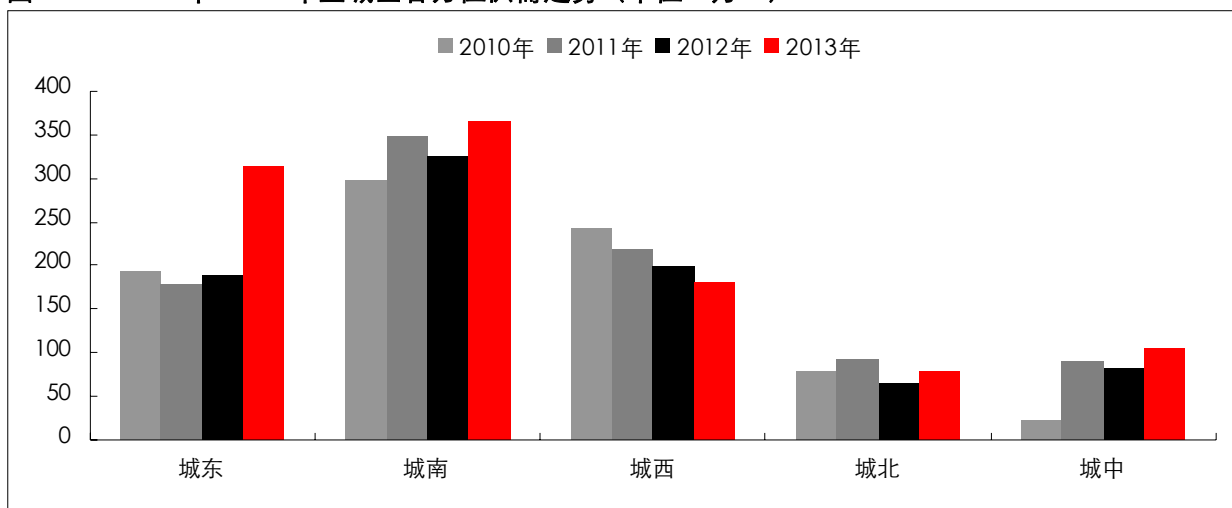


数据来源：中原数据库

2.2 主城区各方位一手商品住宅供应情况

2013年城南区域供应止跌回升，供应量高居各方位之首，供应面积365.95万平方米，环比上涨12.76%；城南区域作为成都城市发展的主战区，其供应量一直高居各方位之首，其区域中的大源、站南、南延线等板块的供量是该区域屹立不倒的主要原因。城东区域供应量大幅上涨，紧随城南之后，供应面积313.73万平方米，环比大涨65.75%；该区域在东村规划建设和“北改”的带动下，造就了三圣乡、万年场-保和等供量热门板块，其规划利好因素也是支撑该区域供量爆发的原因。城西供应持续下滑，供应面积181.46万平方米，环比下降8.8%；城西作为较为早期的开发区域，区域发展不断完善，可供开发资源不断减少，已逐渐走向没落。

图 13：2010年-2013年主城区各方位供需走势（单位：万m²）

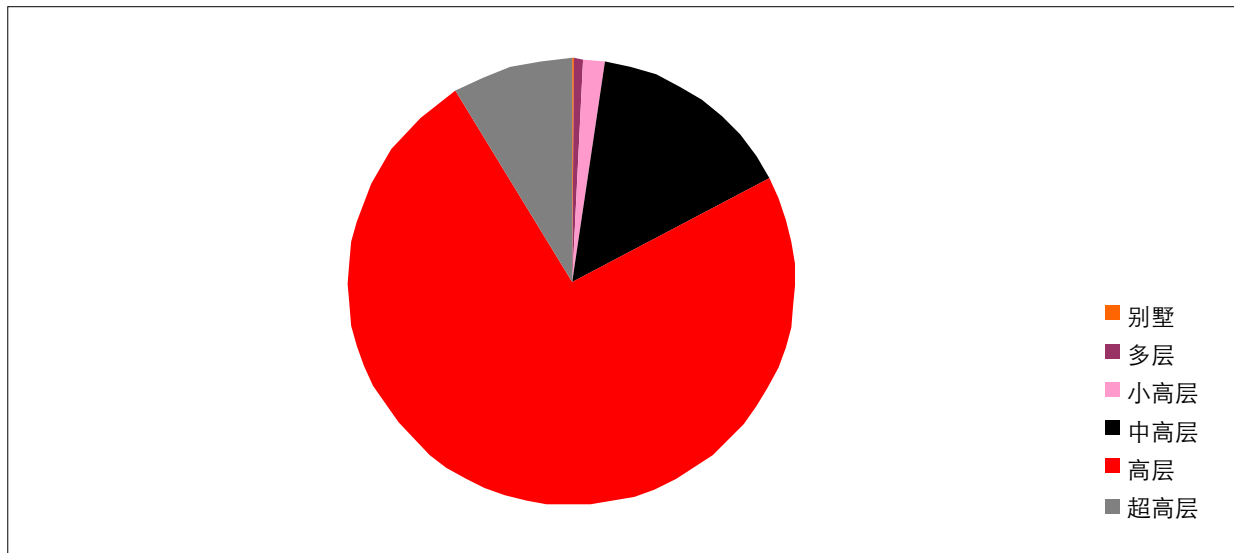


数据来源：中原数据库

2.3 主城区一手商品住宅各建筑类型供应情况

2013年成都市主城区一手商品住宅各建筑类型占比中，高层建筑类型占据绝对主导地位，供应占比达73.95%；中高层建筑产品占比位居其次，供应占比为14.91%；别墅产品占比最小，供应占比仅为0.19%。根据城市发展扩张和人口密度的增大，未来高层住宅仍将占据绝对的主力地位，而超高层的供应占比也将逐步增大。

图 14：2013 年主城区一手商品住宅各建筑类型占比

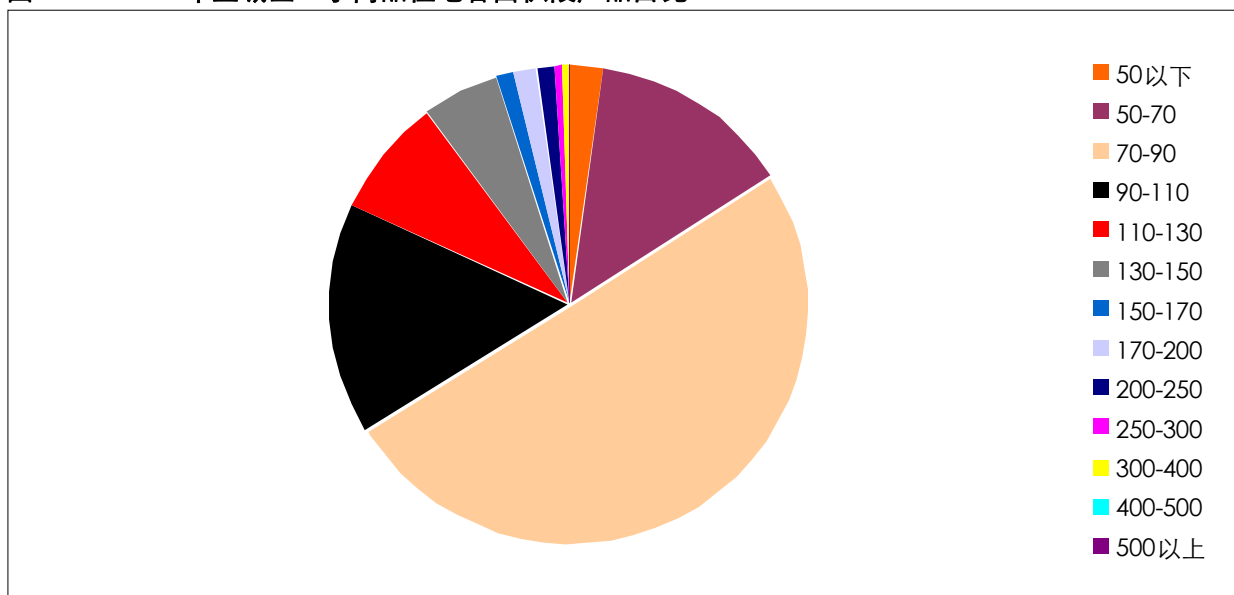


数据来源：中原数据库

2.4 主城区一手商品住宅各面积段供应情况

2013年成都主城区供应产品刚需当道，70-90㎡产品占据半壁江山。其中，70-90㎡产品供应占比达50.28%，占据市场的主力地位；90-110㎡位居其次，供应占比达15.65%；50-70㎡产品位列第三，供应占比为13.68%。

图 15：2013 年主城区一手商品住宅各面积段产品占比

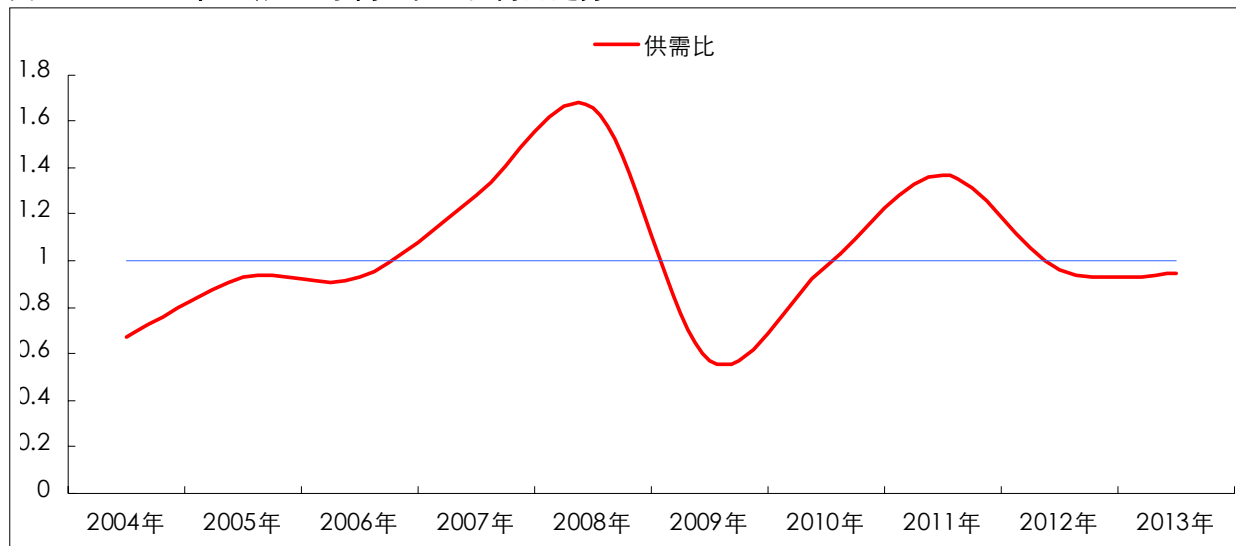


数据来源：中原数据库

2.5 主城区一手商品住宅供需比情况

从历年供需比走势来看，主城区在经历 2006 年至 2011 年的大幅震荡后，走势回归均衡。特别在 2012 年以来，市场供需呈现出微幅吃紧的态势，但临近均衡值附近的平稳走势，已然凸显出市场的健康运行。

图 16：2013 年主城区一手商品住宅供需比走势

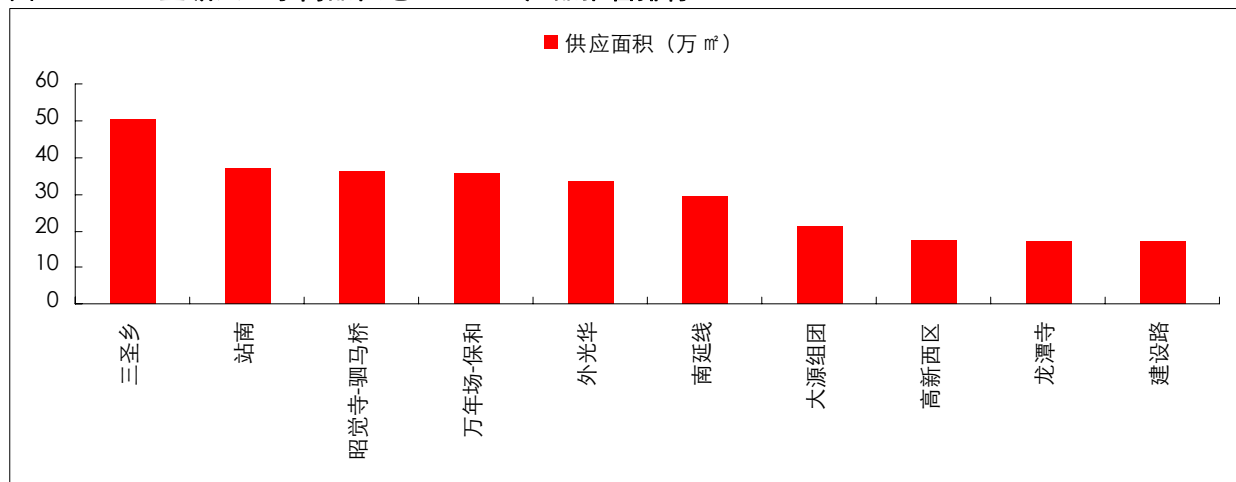


数据来源：中原数据库

70-90 m² 产品集中推售区域

2013 年 70-90 m² 产品推量最大的区域集中在三圣乡板块，其板块全年该面积段供应面积达 50.78 万平方米；而位于其次的站南板块，因其区域内南城都汇四期推售面积全为 70-90 m² 产品拉高了该区域该面积段的供应面积，供应面积为 37.07 万平方米；位居第三的是昭觉寺-驷马桥板块，该板块为“北改”的重点区域，也是刚需产品的集中地，供应面积 36.17 万平方米。

图 20：2013 主城区一手商品住宅 70-90 m² 产品推售排行

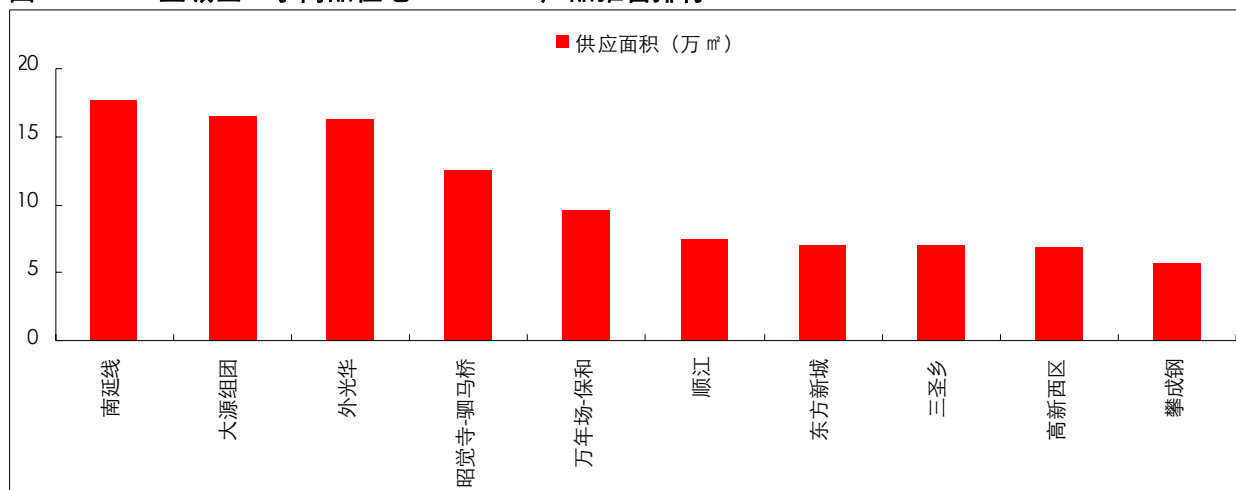


数据来源：中原数据库

90-120 m² 产品集中推售区域

2013 年主城区 90-120 m² 商品住宅集中供应区域位于南延线、大源、外光华区域，分别供应面积为 17.62 万平方米、16.47 万平方米、16.25 万平方米；其该面积段的产品分别区域主要从三环向外延伸，并呈逐步增长的态势。

图 21 :2013 主城区一手商品住宅 90-120 m² 产品推售排行



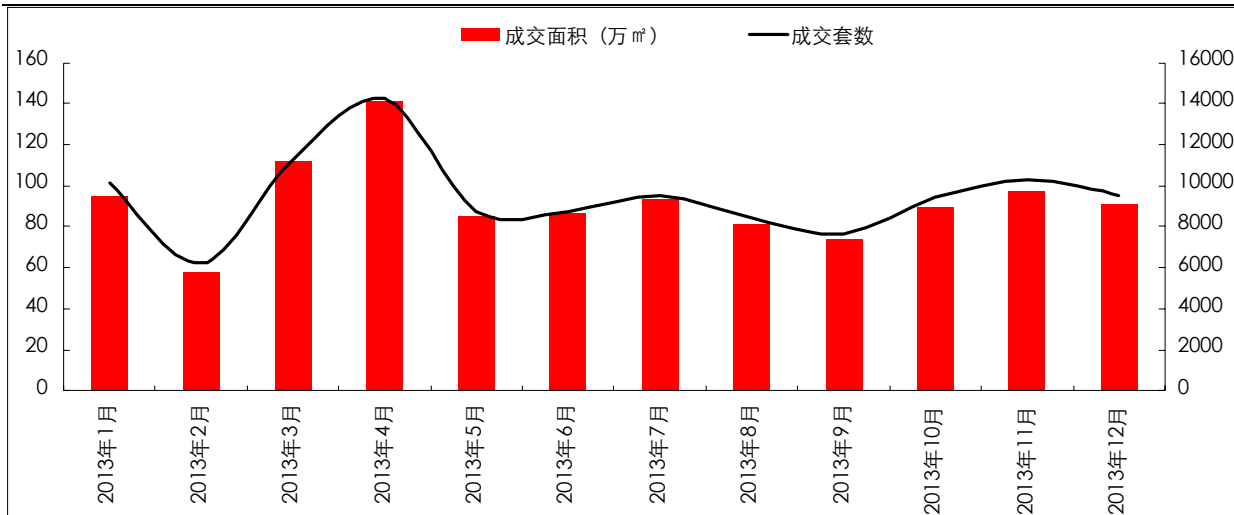
数据来源：中原数据库

3.主城区一手商品住宅成交市场

2013 年主城区一手商品住宅成交面积 1104.71 万平方米,环比上涨 22.9%; 成交 114246 套, 环比上涨 19.36%。

2013 年主城区一手商品住宅市场可谓是“高开高走”，市场火红形势一路从年头红到年尾。首先，开年以来成交量就突破一万套，并且其后的 3、4、11 月成交量也均超过 1 万套大关；其次，新“国五条”出台后未达市场预期，市场成交虽有回落，但仍保持较高位平稳运行，并且此态势一直延续至年末；最后，全年市场运行的平稳态势，为整个 13 年市场画上了圆满的句号，同时成交波动幅度的收窄，也证明了整个市场的健康稳健运行。

图 23 :2013 主城区一手商品住宅成交走势

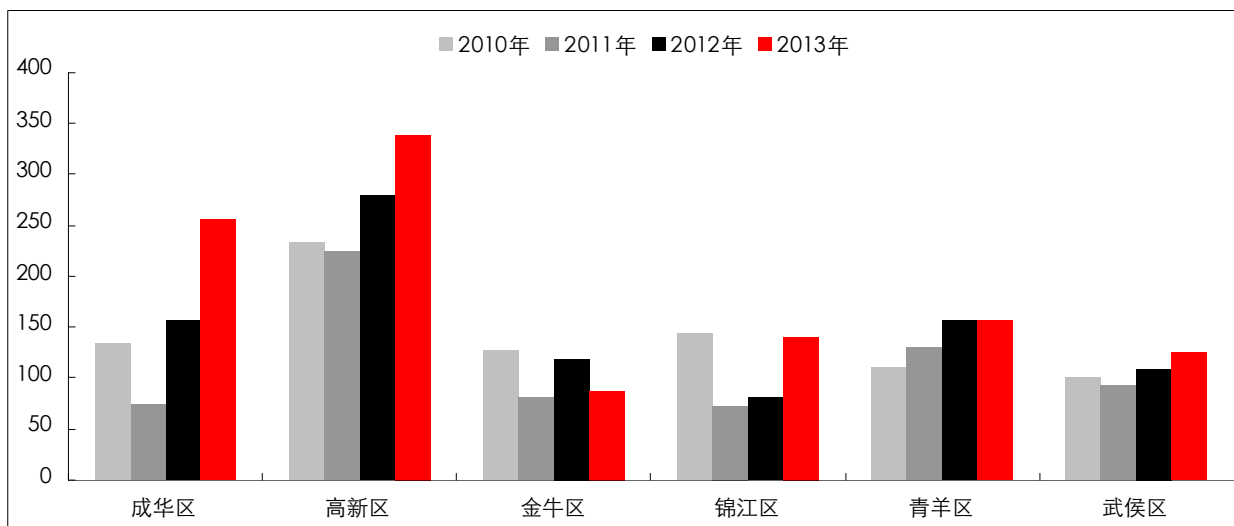


数据来源：中原数据库

3.1 主城区各行政区成交概况

2013年高新区成交持续上涨，成交量稳居首位，成交面积337.95万平方米，环比上涨21.36%；其作为城市发展的重点区域，未来仍将是大多数置业者的首选区域。成华区“新星”冉冉升空，成交量稳步攀高，成交面积255.11万平方米，环比大涨62.55%；成华区在经过前两年“北改”的持续推进，区域发展已成火候，而区域较低的价格成为刚需客户新的青睐之地。锦江区异军突起，成交面积140.37万平方米，环比大涨74.89%；锦江区成交量的爆发，得益于东村建设的推进和天府新区的规划并在区域内标志性建筑的带动下，潜力大幅上涨。

图 24：2010年-2013年主城区各行政区成交走势（单位：万㎡）



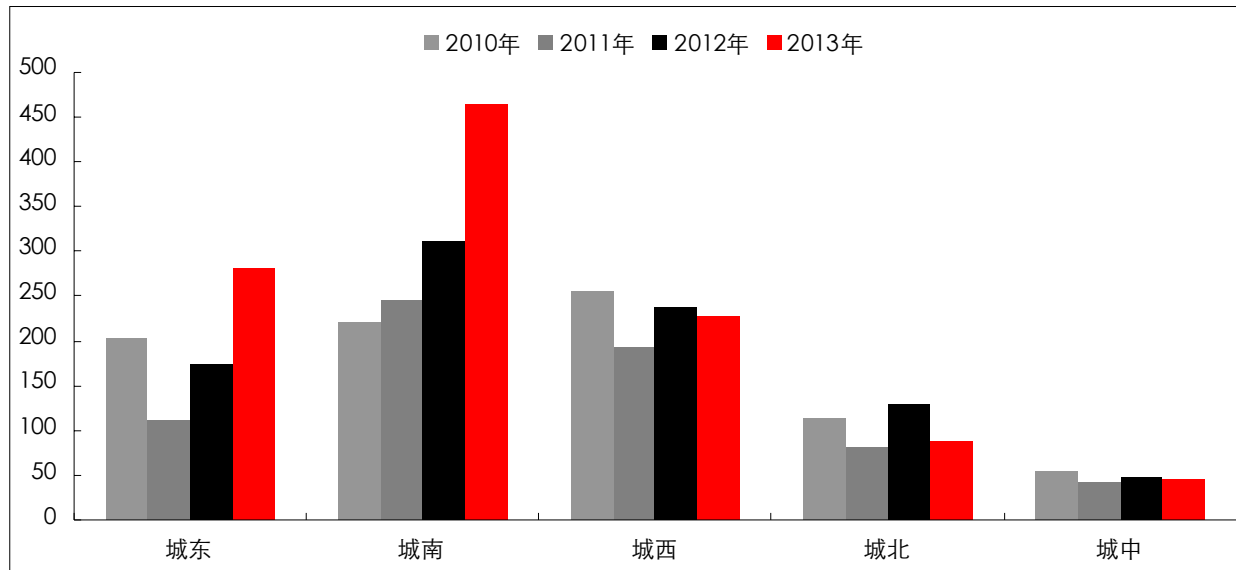
数据来源：中原数据库

3.2 主城区各方位成交概况

2013年主城区各方位成交中，城南区域傲视群雄，成交量高居榜首，成交462.66万平方米，环

比上涨 49.12%；巨大的土地存量和天府新区的规划利好，是区域难逢敌手的主要原因。城东成交持续攀高，区域发展提速加快，成交 280.3 万平方米，环比上涨 61.03%；城西“贵族”没落，难免下滑态势，成交 228 万平方米，环比下降 3.86%；作为传统的开发区域，区域发展已然成型，在无重大政策利好和土地存量减少的压力下，区域成交转淡已是趋势。

图 25：2010 年-2013 年主城区各方位成交走势（单位：万㎡）

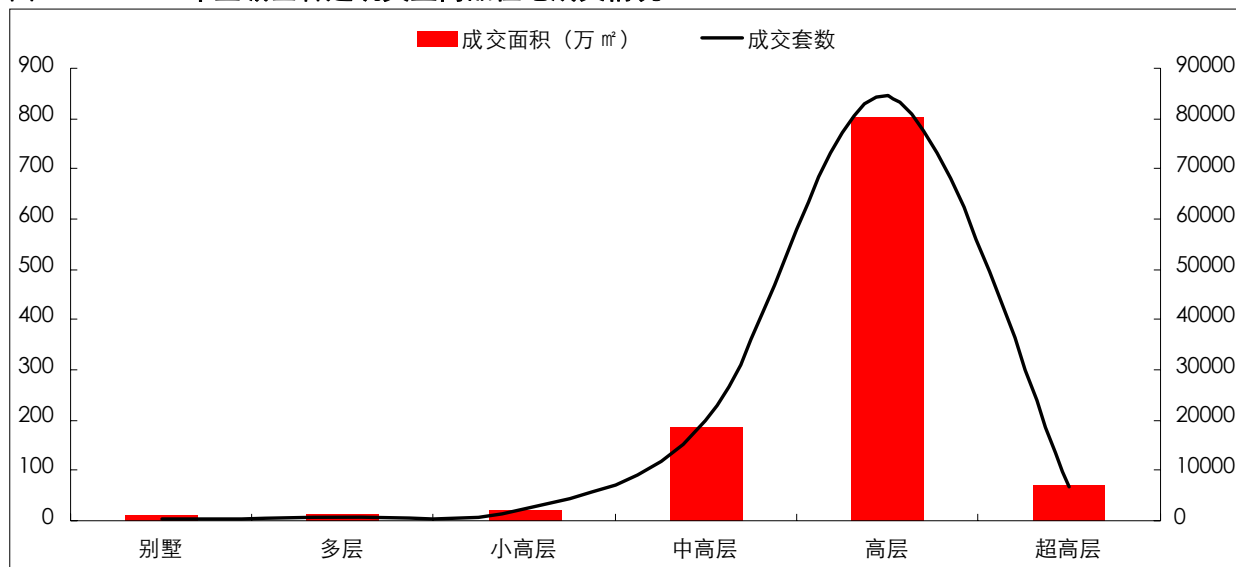


数据来源：中原数据库

3.3 主城区各建筑类型成交概况

2013 年主城区高层住宅的成交量依然高居榜首，其主导地位不可撼动，成交 84407 套，主城区市场占比达 73.88%；中高层住宅成交量依然居于次位，成交 19856 套，市场占比为 17.38%；超高层住宅成交量位列第三，成交 6672 套，市场份额为 5.84%。

图 26：2013 年主城区各建筑类型商品住宅成交情况

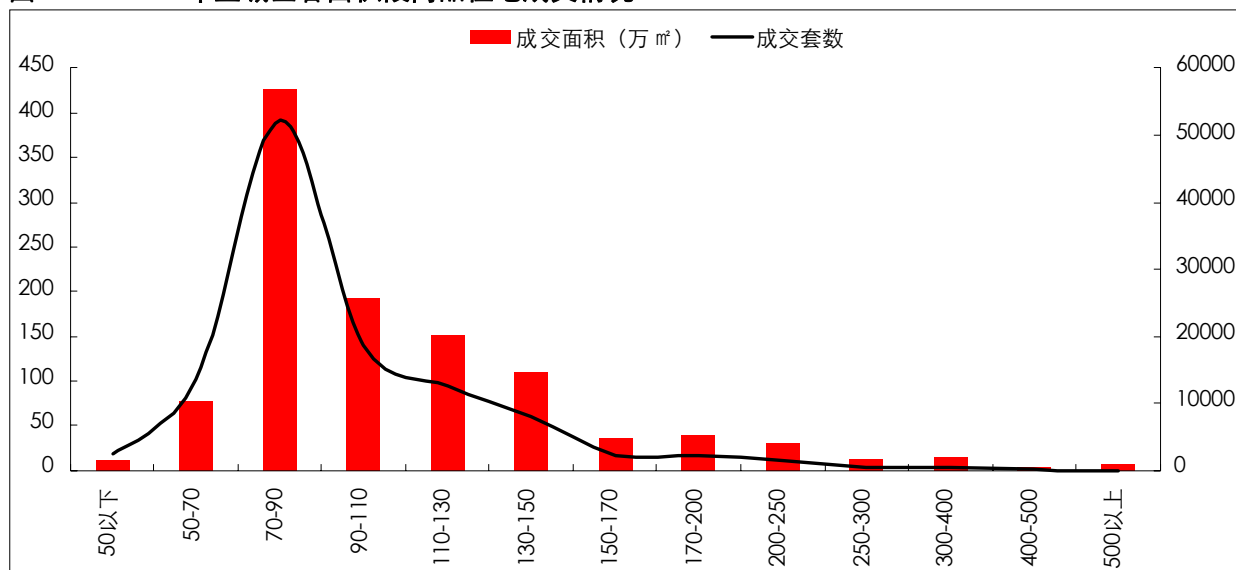


数据来源：中原数据库

3.4 主城区各面积段产品成交概况

2013年主城区70-90㎡住宅产品依然是市场主流，成为置业者最受青睐的产品，全年成交52282套，市场份额达45.76%，占比市场近半壁江山；而90-110㎡产品成为年度走量第二的面积段产品，全年成交18604套，市场占比为16.28%；50-70㎡产品位列第三，成交13597套，市场占比为11.9%。

图 27： 2013 年主城区各面积段商品住宅成交情况

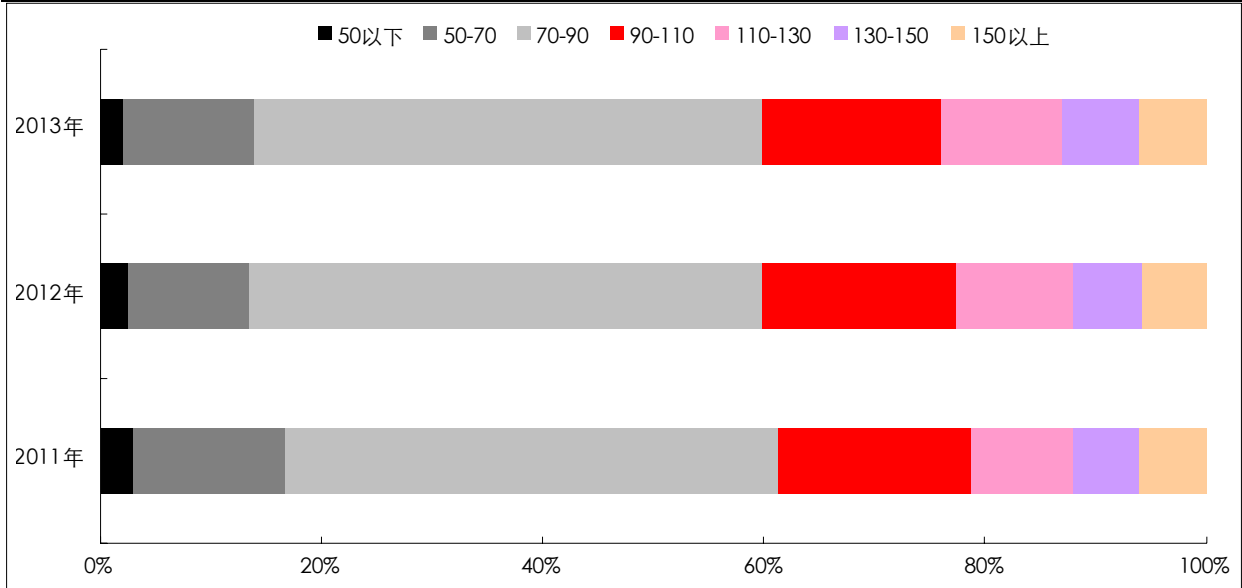


数据来源：中原数据库

3.5 主城区各面积段产品历年市场份额概况

2013年主城区产品结构的变化依然在悄然发生，小户型刚需产品占比逐年微幅缩小，刚需产品市场占比微幅上升。其中，0-90㎡产品占比为58.74%，较去年减少一个百分点；而90-150㎡产品占比为35.27%，较去年增长0.7个百分点；150㎡以上的产品占比同样有所增长，本年度市场份额为5.99%，较去年增长0.25个百分点。产品结构的变化反映了人民生活水平的提高和对生活品质追求。

图 28： 2013 年主城区各面积段产品市场份额变化情况



数据来源：中原数据库

三. 成都市主城区二手商品住宅市场

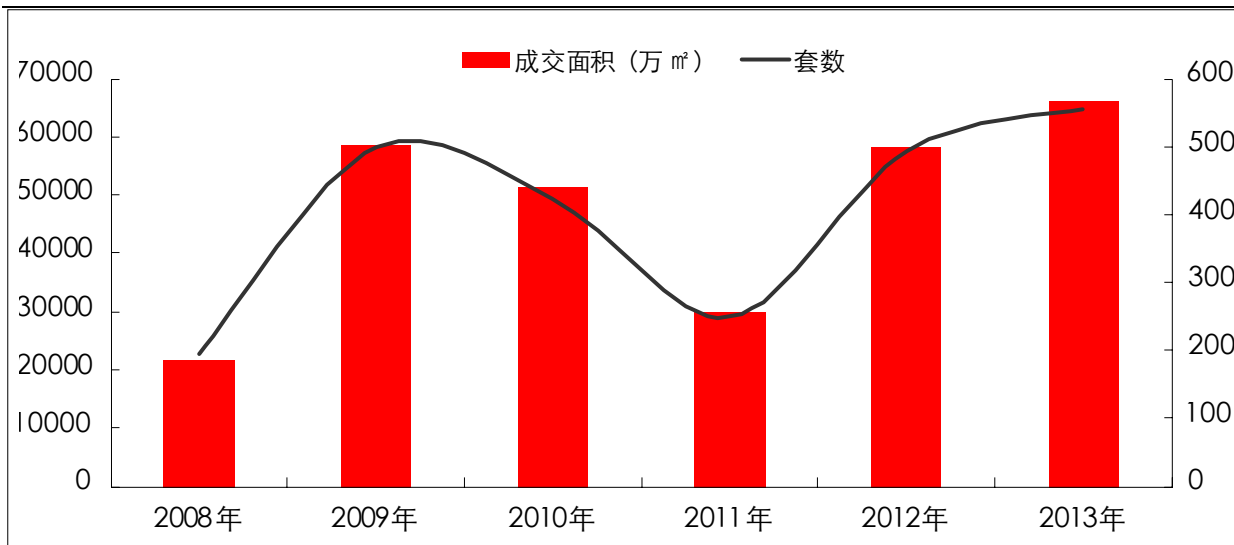
1. 成都市主城区二手商品住宅供需概况

- 成交持续攀升 刷新历史高位

2013年成都市主城区二手商品住宅成交面积 567.94 万平方米, 环比上涨 12.47%; 成交套数 64849 套, 环比上涨 13.92%。

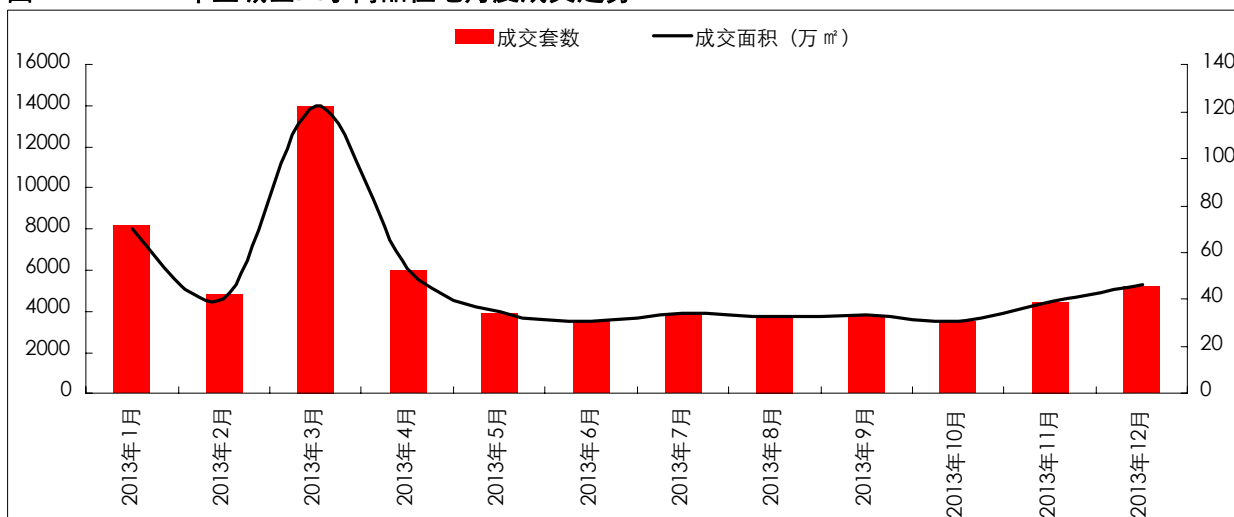
2013 年如果说新“国五条”这只纸老虎带来了新房的“真市场”，那么对于新“国五条”重点关照的二手市场来说也同样如此。今年市场不仅创造了 3 月成交 13960 套的奇迹，同时依然在高开低走的态势下，完成了成交的历史新高；并在 11 月以后，凭借进入传统的二手房销售旺季，二手市场也终于摆脱低迷态势，走上上行轨道。

图 38: 2008-2013 年主城区二手商品住宅成交走势



数据来源：中原数据库

图 39： 2013 年主城区二手商品住宅月度成交走势

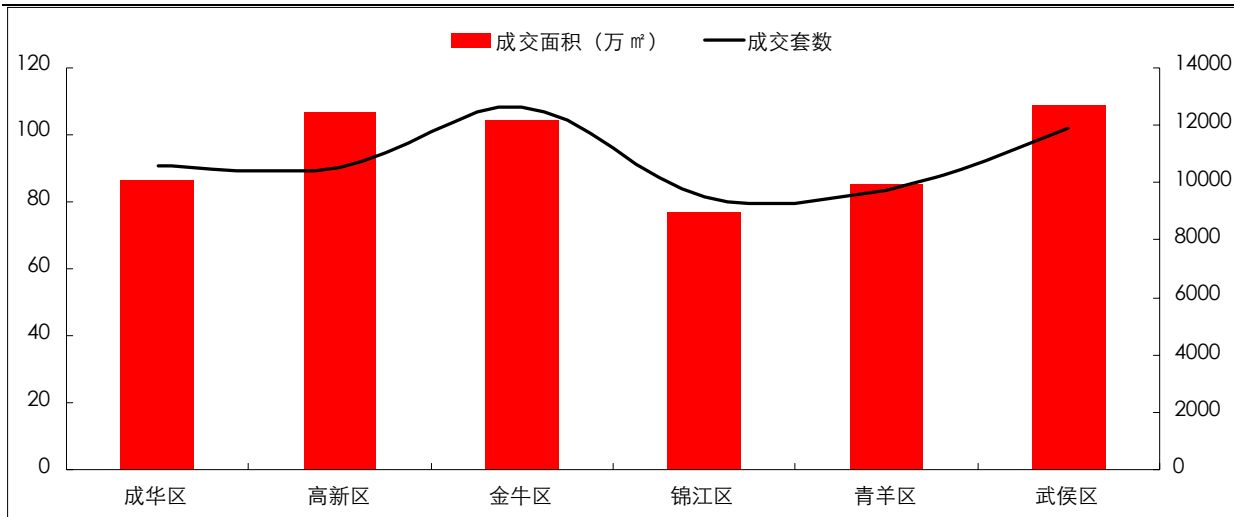


数据来源：中原数据库

● 高新区成交崛起 形成三足鼎立之势

2013 年度成都主城区成交情况中，高新区成交异军突起，成交 86.04 万平方米，成交套数 10599 套，分别环比上涨 22.1%和 20.11%；高新区成交量的大幅上涨主要得益于区域的快速发展建设，区域生活环境日渐成熟，二手房市场开始活跃。与高新区一起，金牛区、武侯区成交量都处高位，三者形成三足鼎立之势。其中，金牛区成交 104.04 万平方米，成交套数 12632 套，分别环比上涨 17.4%和 14.33%；武侯区成交 108.63 万平方米，成交套数 11856 套，分别环比上涨 5.99%和 6.81%。

图 40： 2013 年各主城区二手商品住宅成交



数据来源：中原数据库

第四部分

近郊住宅市场分析

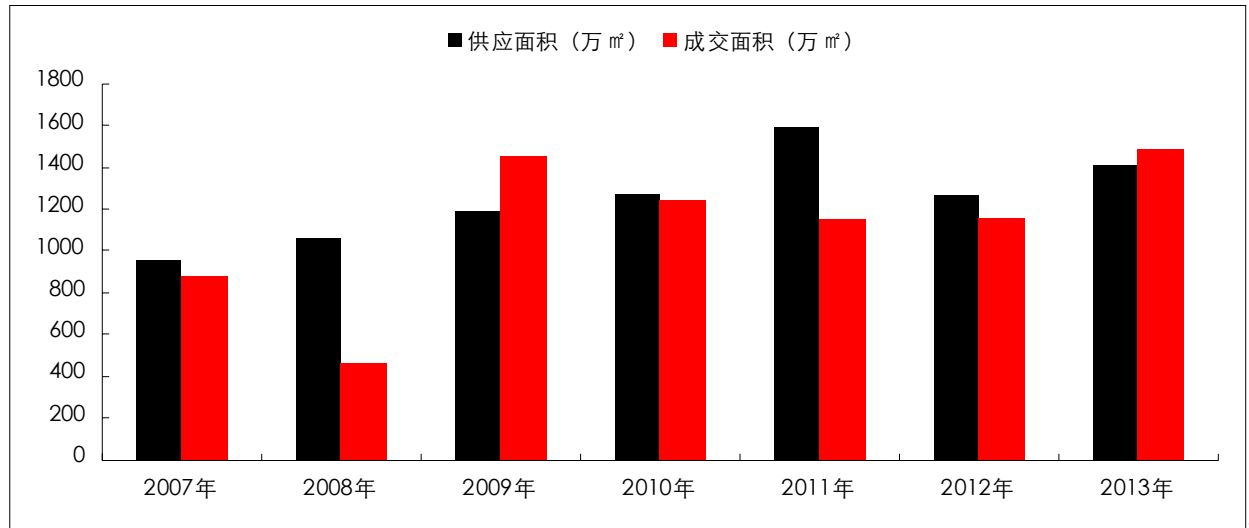
一. 五近郊县新建住宅市场分析

1. 近郊区商品房供需概况

2013 年度五近郊区整体供需量均呈上涨趋势，供应量为 1416 万平方米，成交量达 1487.98 万平方米，分别环比上涨 12%和 28%。

近郊区随着地铁 1、2 号线及延长线的开通、各类配套的逐渐完善，以及主城区地块稀缺等因素，郊区市场不断崛起，楼市活跃程度较高。2013 年凭借地铁利好因素的郫县新城、龙泉大面等板块十分活跃；新都大丰板块受交通道路的建设通车等因素，亦迅速发展。以及凭借丰富土地资源的双流华府板块，成为楼市新星。

图 41：2007-2013 年近郊县供需走势

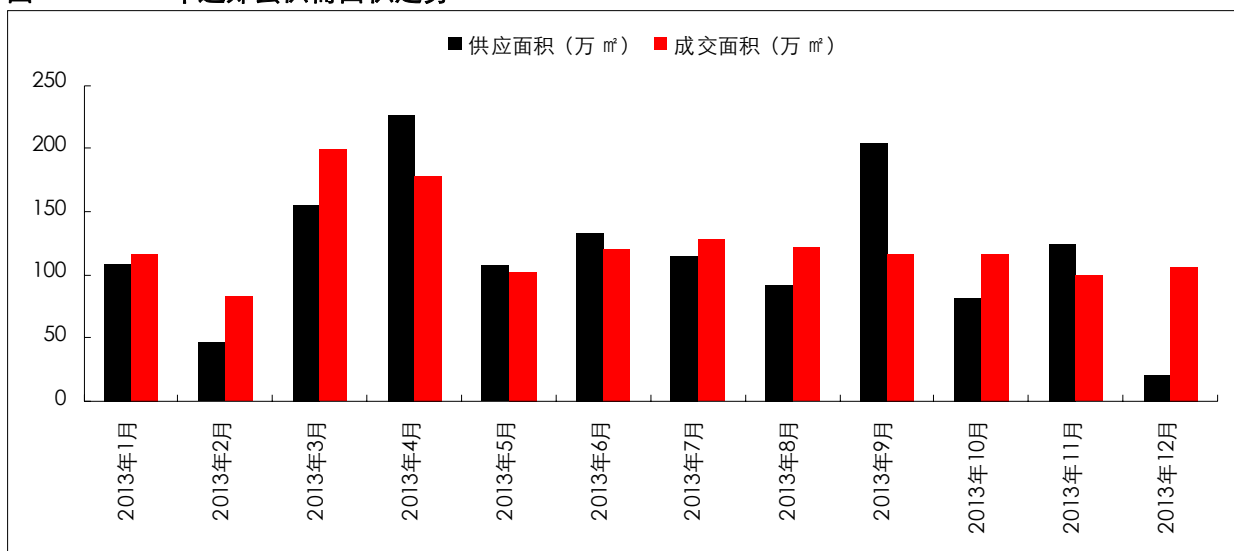


数据来源：中原数据库

2. 2013 年近郊区月度供需概况

本年度除楼市特殊节点外，月度供需量较为均衡。2 月为传统春节淡季，近郊楼市表现低迷；3、4 月因新“国五条”的出台，开发商加速去化存量，规避地方细则执行前的政策风险，同时成交端因市场恐慌情绪的加重，置业者集中购房，促使成交市场火爆。9 月为秋季房交会，供应量大增，成交亦表现良好。

图 42: 2013 年近郊区供需面积走势

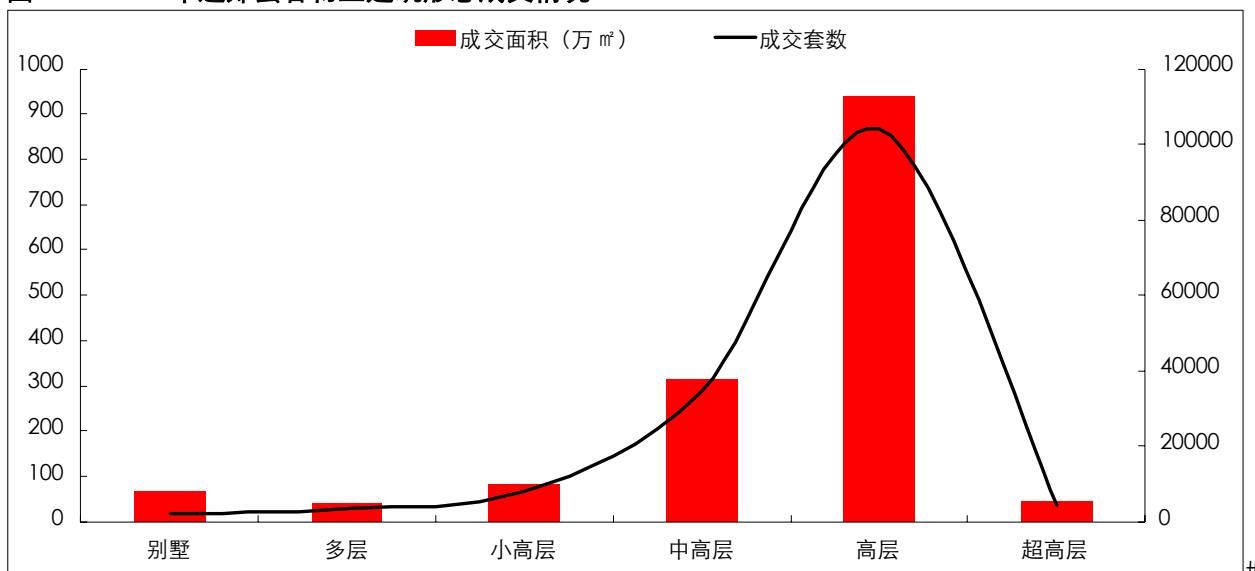


数据来源: 中原数据库#

3. 2013 年近郊区各物业形态成交概况

本年度仍以高层物业形态成交量最大, 成交面积 938.22 万平方米, 成交套数 103894 套。分别占比 63%和 66%。其次依次是中高层和小高层。由于土地资源的稀缺等因素, 以高层住宅为主已是市场常态, 亦是未来产品趋势。

图 43: 2013 年近郊区各物业建筑形态成交情况



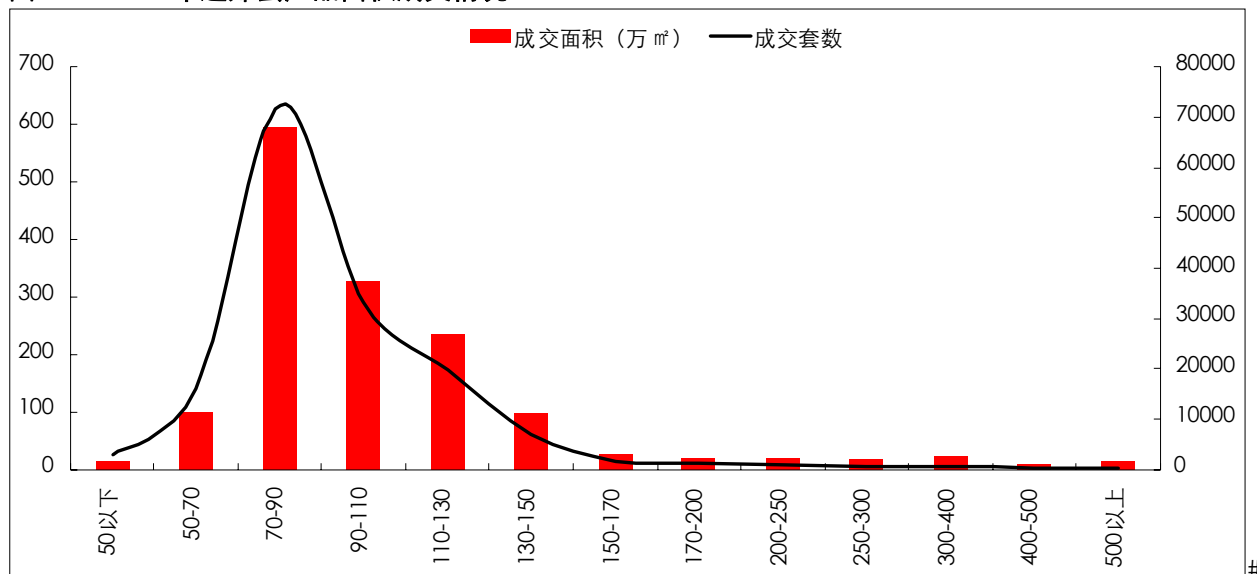
数据来源: 中原数据库

4. 2013 年近郊产品面积成交概况

本年度近郊区产品销售以刚需型中小面积为主, 即 70-13 m², 其中 70-90 m² 中等面积成交量最大, 成交总面积 593.51 万平方米, 成交总套数 72465 套, 分别占比 40%和 46%。其次是 90-110 m² 产品,

成交总面积为 326.77 万平方米，成交套数为 33105 套，分别占比 22%和 21%。

图 44: 2013 年近郊区产品面积成交情况

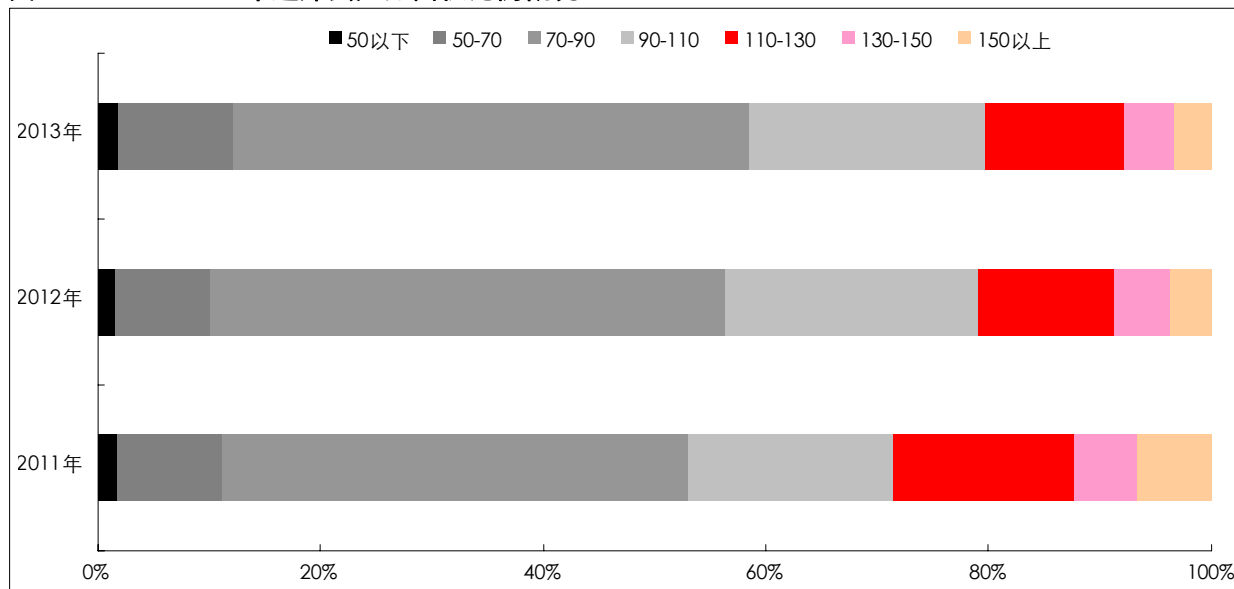


数据来源: 中原数据库

5. 近郊产品面积比例概况

近 3 年近郊区产品面积分配逐渐偏向中小面积段，本年度 70-90 m² 占比仍然最大，占比 46.27%。而 50-70 m² 的小户型比重增加幅度最大，由去年占比 8.51% 增至 10.33%。这一现象主要受目前楼市以刚需客群为主的影响。

图 45: 2011-2013 年近郊区产品面积比例概况



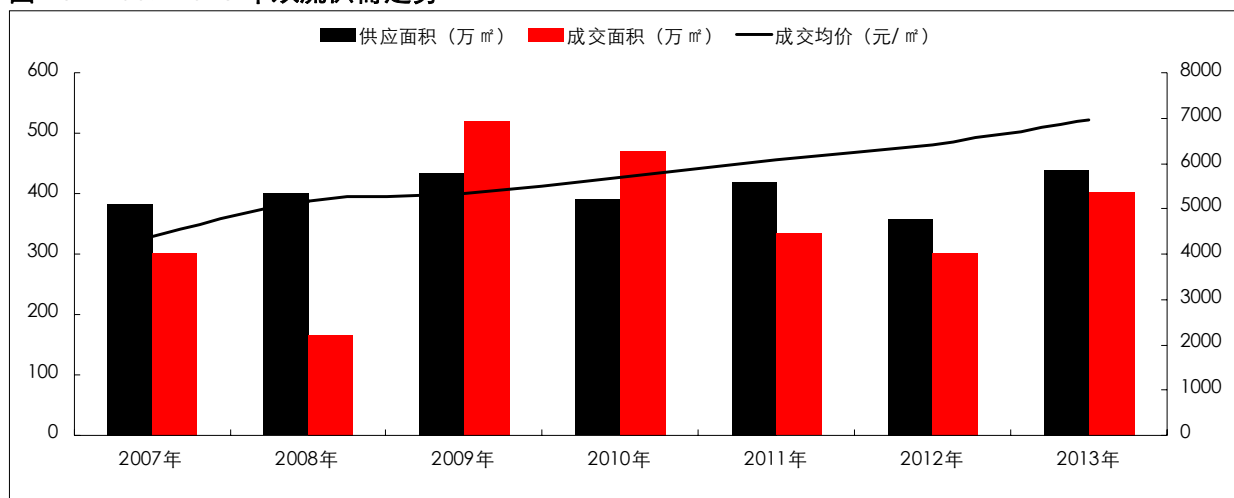
数据来源: 中原数据库

6. 双流一手商品住宅供需概况

2013年双流一手商品住宅供应面积 438.47 万平方米，环比上涨 22.17%；成交 403.19 万平方米，环比上涨 32.97%；成交均价 6966 元/平方米，环比上涨 8.32%。

2013年双流商品住宅市场供需价“三翼”齐飞。供需量的大幅回升主要得益于整体市场的向好，同时双流华阳区域作为未来天府新城的重点规划区对双流住宅市场的拉动起到不小的作用。2014年双流 12 镇及华阳部分区域将划归天府新区管理，如后市住宅备案新设天府新区，那势必影响双流区域的整体供需走量。如若未更改，未来双流市场将稳中有升。#

图 46：2007-2013 年双流供需走势



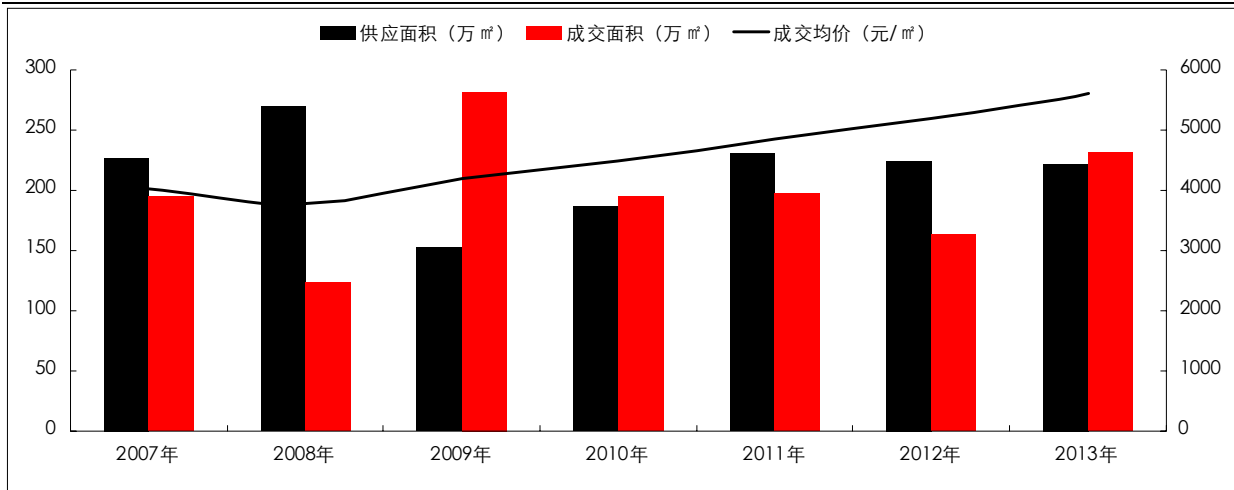
数据来源：中原数据库#

7. 温江一手商品住宅供需概况

2013年温江一手商品住宅供应面积 222.46 万平方米，环比微降 0.68%；成交 231.45 万平方米，环比上涨 41.94%；成交均价 5602 元/平方米，环比上涨 8.02%。

2013年温江供应平稳，成交止跌回升。温江区域虽无重大规划利好政策，但区域良好的居住环境也赢得了不少置业人群的青睐。未来随着光华新城的推进建设，该区域将成为温江楼市的主要支撑点和增长点。预计后市该区域在本次成交高峰后将有所回落。

图 47：2007-2013 年温江供需走势#



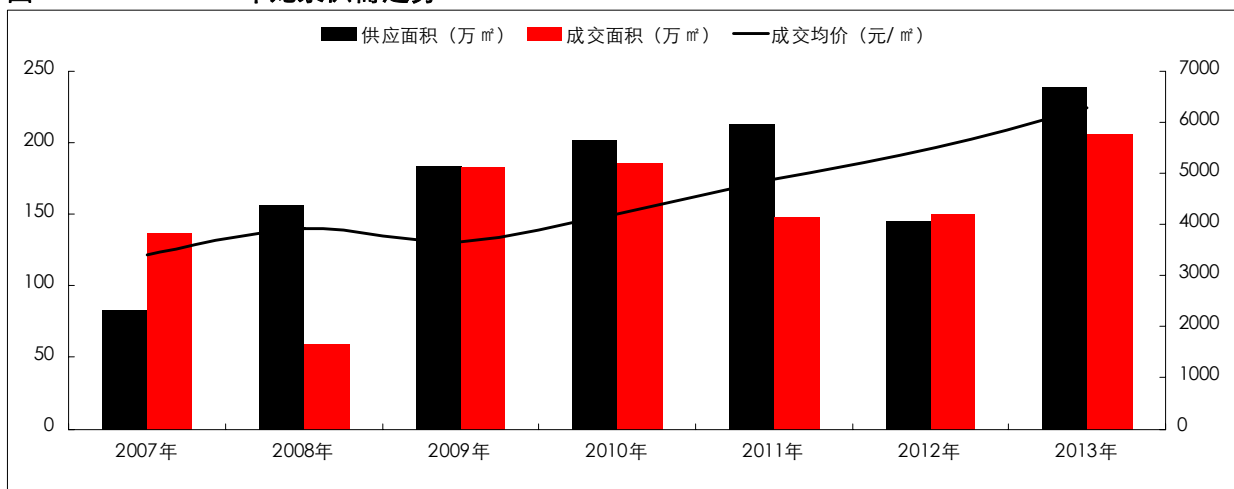
数据来源：中原数据库

8. 龙泉一手商品住宅供需概况

2013 年龙泉一手商品住宅供应面积 238.27 万平方米，环比上涨 64.02%；成交 205.78 万平方米，环比上涨 36.61%；成交均价 6274 元/平方米，环比上涨 14.26%。

龙泉驿作为成都城东门户，本年度供需大涨，皆创历史高位。除去今年整体市场向好的因素外，区域还有地铁 2 号线的开通，2 号线延线的建设，天府新区的重点规划区域以及充沛的土地资源等都是本年度该区域市场火爆的重要影响因素。预计来年市场在经历高峰后或将有小幅回落的可能。

图 48: 2007-2013 年龙泉供需走势



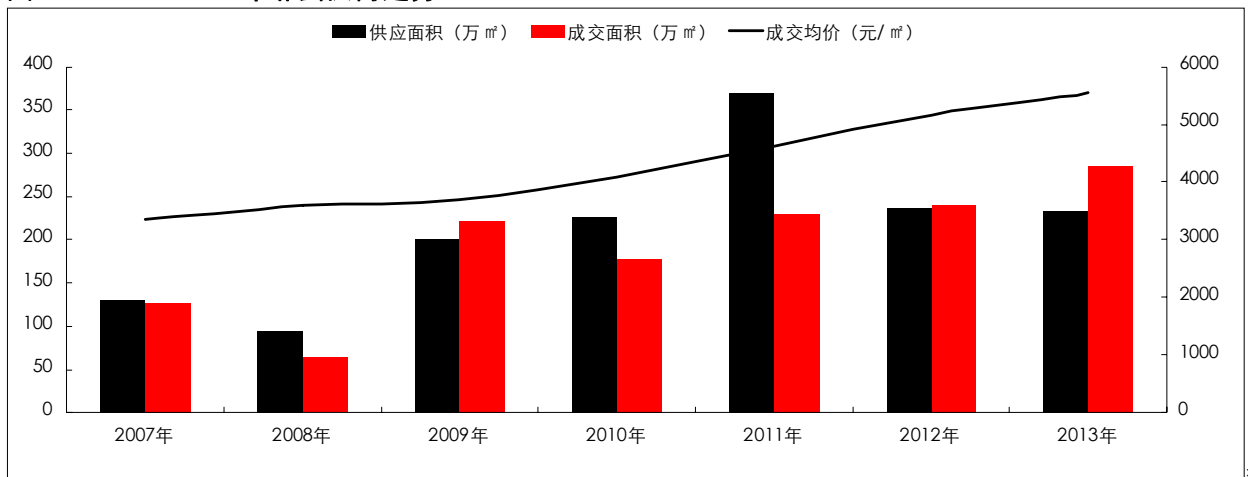
数据来源：中原数据库#

9. 郫县一手商品住宅供需概况

2013 年郫县一手商品住宅供应面积 233.85 万平方米，环比微降 1.32%；成交 285.51 万平方米，环比上涨 19.44%；成交均价 5540 元/平方米，环比上涨 7.16%。

2013年郫县市场在火爆的市场氛围下，可算是表现平淡。供应保持平稳，成交小幅上涨。升温不明显的主要原因在于区域利好、热点规划较少，区域对客户的吸引力下滑。预计后市在本年度土地供应较少的情况下，供应下滑压力较大，成交端也存较大下滑可能。

图 49：2007-2013 年郫县供需走势



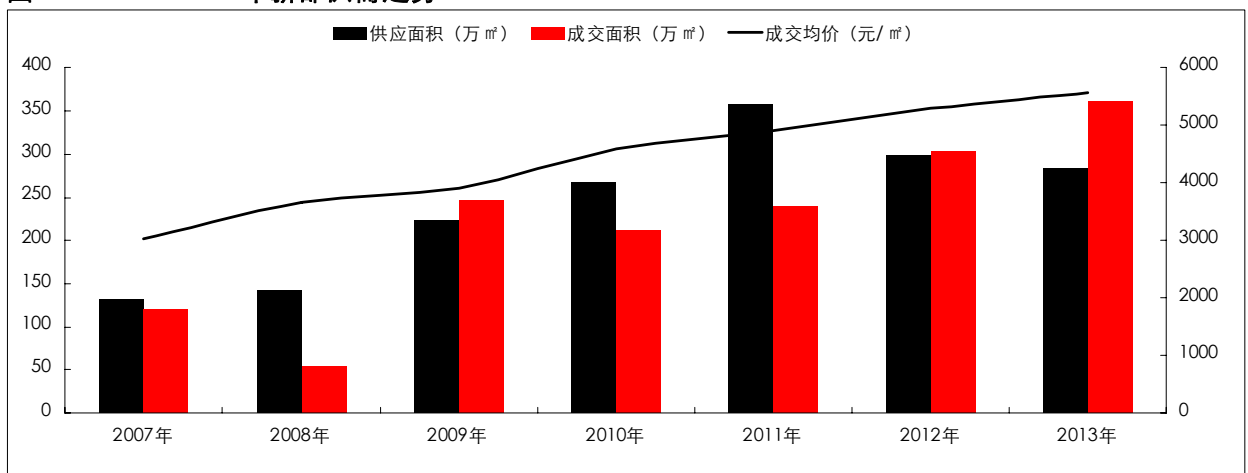
数据来源：中原数据库

10. 新都一手商品住宅供需概况

2013年新都一手商品住宅供应面积 283.09 万平方米，环比下降 4.91%；成交 362.06 万平方米，环比上涨 19.84%；成交均价 5565 元/平方米，环比上涨 5.18%。

新都本年度供应小幅回落，成交持续上行。随着“北改”的推进，新都与主城区的连接也更为密切，传统的对城北的观念发生变化以及实惠的价格和市场热度的带动，是区域成交持续走高的主要原因。预计区域高峰之后将进入盘整期，同时整体市场预期看淡，后市终结上涨态势的可能性较大。

图 50：2007-2013 年新都供需走势



数据来源：中原数据库

第五部分

后期市场走势分析

一. 新建住宅市场后期走势分析

经济增长放缓 楼市恐难持续上行

对于中国经济发展来说，经济增速放缓已是不争的事实。然而来年市场面临复杂的国内外经济环境，金融货币流通的持续吃紧、美国 QE 的退出、热钱逃离、海外融资环境严峻等一系列复杂的形势，必然使来年经济增长面临巨大压力。而宏观经济所面临的问题，必然影响到房地产市场，对于房地产明年面临三个方面的问题：首先，年底资金流转的吃紧已然使开发商资金链面临严峻考验。其次，本年度的火爆市场，进一步释放了大量的挤压人群，致使来年需求端后劲不足。最后，市场化的政策基调，使市场回归理性，消费者放缓置业，静待新政走向。

预计来年伊始，开发商面临资金链的考验仍将采取促销走量的策略，然需求端的持续低迷表现，再加之在市场化的基调下，购房者观望等待 3 月新政细则的出台，或使开发商难以如愿以偿。而至 3 月小阳春时，同时又时逢新政细则出台的集中期，新政的出台势必带来一定的市场波动，也将左右未来市场的走势，但在市场化的基调下，严调控政策恐难出现。待新政经过一段时间的消化后，市场将重回平稳。整个 14 年市场或相较今年市场略显冷清，但平稳将是未来更坚定的基调。

对于成都市场而言，宏观经济的不景气，势必促使政府减少对房地产的打压，而更多的是看中房地产对经济的拉动作用；同时十八届三中全会后，中央放权，地方政府主导性加强，在成都楼市平稳健康的基调下，成都市政府严控楼市的可能性较小。而来年政府将加大土地供应，土地市场或改变“高价热”的局面。而商品房市场或在无严控政策出台的情况下平稳过渡，但受宏观经济环境影响存小幅下滑压力。

附 1

2013 年政策解读

一. 十八届三中全会政策解读

全会指出，经济体制改革是全面深化改革的重点，核心问题是处理好政府和市场的关系，使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用。

解读：

进一步明确政府与市场的关系，市场在经济发展中的决定作用与政府调控的辅助作用。“让市场能管好的市场管，市场不能管好的政府协助管”，这对于房地产市场来说，长期行政调控从严的形势将改变，行业更加市场化，行政调控逐步退出将是后市趋势。

限购限贷政策在短期内取消的可能性较小。这必须待长效机制足够完善，市场调节能力起到关键作用之时，才有松动的可能。

全会提出，财政是国家治理的基础和重要支柱，科学的财税体制是优化资源配置、维护市场统一、促进社会公平、实现国家长治久安的制度保障。必须完善立法、明确事权、改革税制、稳定税负、透明预算、提高效率，建立现代财政制度，发挥中央和地方两个积极性。要改进预算管理制度，完善税收制度，建立事权和支出责任相适应的制度。

解读：

透明预算，改进预算制度，有利于财税收入支出的合理性，提高效率、防止腐败。

中央与地方事权与财权的调整分配，这有利于地方政府增加税收来源，有望改变地方追求投资、生产规模的做法，减轻对土地的依赖性，从土地成本上，稳定房价。同时结合“市场在资源配置中起决定性作用”的要求，以后在地方财税收入有保证的情况下，“保障的归政府、市场的归市场”将是大的趋势，而北京的自住房政策有望向一二线推广。

房产税推进将加快，但在13-14年这一税种依然是试点，对楼市影响不会太大。

全会提出，城乡二元结构是制约城乡发展一体化的主要障碍。必须健全体制机制，形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农城乡关系，让广大农民平等参与现代化进程、共同分享现代化成果。要加快构建新型农业经营体系，赋予农民更多财产权利，推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，完善城镇化健康发展体制机制。

解读：

会议中提出建立城乡统一的建设用地市场，那是否意味着集体土地可以流转进入非农用地市场？进入市场后势必会影响到政府土地收入，这与财税政策增加地方政府背道而驰，同时地方政府作为推进城镇化建设的主要推手，需要依靠土地收入来完善乡镇基础设施和配套设施。所以集体土地的大规模入市可能性较小，部分的集体土地入市将在政府的可控范围内。

城镇化的推进同时也给房地产行业发展带来新的契机，开发商将在城镇发展中找到一些新的机会。

从今年的“钱荒”到李克强的“激活存量资金”，再到放开贷款利率上限，这一系列的措施都表现出对金融体系的改革。

解读：

本届三中全会提出，完善金融体系，预示着：银行业未来将进一步向民间资本开放，包括民间资本设立银行，以及参股国有银行等，未来5至10年国有银行和非国有银行的市场地位将有所调整。利率将实现市场化，同时建立存款保险制度。放宽海外融资的规定和对外投资，对房地产业来说，融资渠道更加广泛，资金压力将有所缓解。

对房地产市场影响：

财税制度改革对成都市场来说依然是关键和突破口。

但短期来看，13-14年成都房价走势依然不会有太大转变。

首先，从今年土地成交楼面地价来看，成都2013年1-10月主城区住宅用地成交楼面地价为6341元/平方米，郊县住宅用地成交楼面地价为1552元/平方米。土地成交的上涨趋势明显，后市房价上涨压力尤大。

其次，本届三中全会所涉及政策均为纲领性文件，具体政策细则还待时日，并且财税制度改革涉及面复杂，并非一朝一夕，需循序渐进，所以财税制度短期产生影响的可能性不大。

最后，从近期市场来看市场仍主要表现出供不应求的市场特征。

长期来看，成都房地产市场将双规并行，保障性住房占比扩大，商品房市场更加市场化。

保障性住房占比扩大

首先，2013年成都市将建成保障性住房30000套，较2012年已竣工保障性住宅增长130.77%。

其次，2013年11月5日成都市申请限价房条件再次放宽：

- 1、限价商品住房的收入条件由家庭年收入7万元以下（单身居民年收入3.5万元以下）调整为家庭年收入10万元以下（单身居民年收入5万元以下）。
- 2、在放宽单身居民年龄限制方面，将限价商品住房购房单身居民由年满28周岁调整为年满25周岁。
- 3、在放宽现有住房建筑面积限制，由原来规定的现有人均住房建筑面积低于16平方米，调整为现有人均住房建筑面积低于22平方米。
- 4、将限价商品住房可作为棚户区改造安置房源。

最后，随着财税制度改革的深入，地方政府财政收入的增长，加之政府职能的转变，成都将加大保障性住房的供应比例，或特别增加限价房比例，亦或在1-2年内效仿北京推出自住房。

商品房市场更加市场化

首先，十八届三中全会以基本定调，今后十年中国经济改革发展的方向。市场在资源配置中发挥决定性作用，对于房地产市场来说，更加市场化将是必然趋势。

其次，保障性住房供应比例的上涨和适应客群的扩大，势必一定程度上分流商品房客户需求量，使商品房的对于人群更偏改善与高端，减少了商品房房价上涨的动力，同时也使放开限贷、限购政策变得可能。

在城镇化的推进下，郊县市场价值凸显，需把握好契机。

首先，2013年1-10月成都郊县住宅用地楼面地价为1552元/平方米，土地成本低，且溢价地块较少。

其次，城市发展外扩，郊县交通的改善，降低了置业者的区域抗性；同时，郊县良好的居住环境和配

套设施的完善，提高了其价值。

再次，郊县具有充足的土地资源，具有巨大的潜在发展空间，在主城区土地日渐稀缺的情况下，其优势也逐步凸显。

最后，在推进城乡发展一体化的政策驱动下，郊县势必具有更多的发展红利。

房产税的推行势在必行，但成都成为下批次试点的可能性不大。

势在必行

1. 房产税属于财产税中的个别财产税，其为国外政府广为开征的重要税种。
2. 三中全会已明文提出完善税收制度，作为房地产相关的重要税种之一，其开征住宅房产税具有必要性。
3. 住宅房产税已在上海、重庆试点两年，已具备扩大试点的经验。

推行难点

1. 全国住房信息联网，进程遇阻。原定2013年6月前完成500城联网的目标无疾而终。
2. 我国土地产权为70年，已一次性收取土地出让金，推行房产税有重复征税的嫌疑。如只对增量房征税，则增量房体量相比很小，推行积极性不高，还不如收取土地出让金直接。
3. 大部分三、四线城市房价水平普遍较低，暂时不具备征收房产税的必要。

成都成为下批次试点的可能性不大

1. 目前房产税的试点仅在上海、重庆推行，尚未向其他一线城市推广开来；作为房价与经济发展水平都低于一线城市的成都来说，试点时机还不成熟。
2. 作为刚需客群占据绝对主导地位的成都楼市来说，无论从房屋价格水平还是住房面积均不具备开征的可能。
3. 三中全会的召开，明显增加了地方政府调控的自主性，从历年新政实施上成都政府基本都保持求稳的态度。
4. 2012年成都市土地出让收入650.66亿，占成都财政收入的28%。可见成都政府对土地财政的依赖性，如开征房产税势必减少土地出让金收入，而对于增量房的征收，按成都市场情况来看，只有13%左右

的住宅面积在120㎡以上存在征收的可能。以重庆房产税为例，扣除不属于高端住宅的住宅，再按平均价格的倍数征收不同的税率。其实可征收的住宅比例十分的小，或不及直接加入土地出让金中征收的税额。所以，在短期内财税制度改革未有较大成效的时候，推行房产税或减少政府收入，从利益上讲，短期就不存在推行的可行性。

二. 成都市住房公积金7月政策解读

7月10日起，成都市住房公积金贷款将进行一严一松两项调整：一严，房屋套数的认定范围将从购房所在地扩大至成都全域；一松，调整还贷收入比，降低对借款人家庭月平均收入的要求。

一严，房屋套数的认定范围将从购房所在地扩大至成都全域。

解读：

现在职工申请住房公积金贷款时，房屋套数的认定标准为借款人（含共有人）在拟购房屋所在地房产管理部门房屋登记信息中实际名下拥有的房屋套数。而从7月10日起，职工申请住房公积金贷款时，房屋登记信息认定范围将扩大至成都全域。也就是说，如果借款人在成都市已有一套住房，再购房将被认定为二套房，贷款利率和首付成数将相应上浮；如果已有两套或两套以上住房，再购房将不能办理住房公积金贷款。

值得注意的是进行商业贷款时，将“认房认贷”，而利用公积金贷款时，目前只认房未提及认贷，但认房范围扩大，从某种意义上说就等同于认贷。这相当于堵住了，在主城区以公积金购买一套房后，在郊县以公积金购买二套房时，仍以第一套住房公积金房贷款计算，或在郊县有一套住房，在主城区用公积金购买二套房仍算一套房住房公积金贷款计算的缺口。

这将有效抑制投机性购房，住房公积金的住房保障作用将更加凸显。

一松，调整还贷收入比，降低对借款人家庭月平均收入的要求。此前，借款人每月还贷额不得高于家庭月平均收入的50%，7月10日以后，这个比例将从50%调整到70%。”

解读：

“还贷收入比是指职工每月还贷额占家庭月平均收入的比例。比例越低，对职工家庭月收入的要求就越高”。按照人民银行对商业按揭贷款的相关规定，借款人每月还贷额不得高于家庭月平均收入的50%。

为了让更多中低收入职工能够使用住房公积金贷款，下月10日起，成都将把公积金贷款职工每月还贷额调整为不得高于家庭月平均收入的70%。

贷款额度比例的上调，有利于借款人在同等收入水平下贷得更高的金额和在同等贷款额度的水平下收入水平要求更低，但最高额度只能到40万。然而总体来说是利好消息，有利于释放一些潜在的刚需人群，短期内成交量或有所上升，同时公积金贷款政策的放宽，对现在资金链紧张的银行来说，将面临更大的挑战。

三. 成都市住房公积金 11 月政策解读

成都公积金新规：11月1日起，成都住房公积金贷款职工可以申请的额度，更改为缴存余额的20倍，此前的额度是由月缴存额和缴存比例决定的。更改后的公积金贷款申请额度计算方法为：借款人（包括共同借款人）申请贷款时上月住房公积金正常缴存余额之和×20（倍）。此前的额度是由月缴存额和缴存比例决定的，一般来说职工月收入越高，可贷额度越多，最高可贷额度依然为40万元。

政策解读：

公积金新政——提缴存下限，控贷款上限

新政中，将由月缴存额和缴存比例计算贷款额度的方法，改为缴存余额的20倍计算。这种新的缴存方法，提高了公积金贷款的门槛。举例说明：首先按贷款资格来说，必须在成都市社保满一年且公积金缴存一年的人群才有公积金贷款资格，现以贷款40万额度为例，按月缴存额和缴存比例来算，个人（及配偶）月缴存236元即可贷满40万最高额度；但按新政计算，同等的个人（及配偶）月缴存额所能贷款的限额为： $236 \times 2 \times 12 \text{ (月)} \times 20 \text{ (倍)} = 113280 \text{ 元}$ ；与之的差额达28.67万元。贷款的额度大大缩减，从而提高了贷款缴存的底线。在公积金贷款的额度上同时又规定了贷款40万的最高上限，将公积金贷款控制在一定的范围内。这次新政“提下限”压缩公积金贷款额度和减少部分需求人群。“控上限”仍将政策定位于刚需人群，防止投资人群，同时给商业贷款留足空间。

银行资金紧张或是导火索

这次新政的内容，明确的显示出政府对公积金贷款额度的严控和下调。出现这次政策调整，或主要在于，第一、之前公积金政策相对宽松，人们贷款月缴存额度较低，导致居民在购房上都将优先考虑公积金贷款，加大了公积金中心的房贷压力。第二、6月份以来的银行“钱荒”导致银行在资金流转上出现严重的问题，银行的资金紧张也是本次政策的直接导火索。

缴存额度提高，或误伤刚需人群

本次新政对贷款额度的调整，要求居民月缴存更高的额度，才能贷款到与之前等额的额度。如贷款40万，之前只需个人（及配偶）月缴存236元，现在则需缴存834元。这种新的月缴存额度，明显的提高了对购房者的工资收入要求，同时如不大幅提高缴存额度则所贷款额度也难以达到购房的需求金额，这只能让部分刚需人群望而却步。

新政对购置需求或影响不大

新政的调整，对购置需求的抑制或作用不大。首先，对刚需人群来说，购房需求十分迫切，不大可能因公积金贷款政策的调整而延后购房计划。原因基于两点，第一、即使延后购房计划，在新政执行后所能贷款的额度也十分少，且如提高月缴存额度也得多支付相对高的金额。第二、公积金贷款和商业贷款的基准利率差为2.05%，再加之以现在成都市场的情况来看，仅以公积金贷款便能购房的客群相对较少，大多数仍以组合贷款和商贷居多。这样在商贷和（商业+公积金）组合贷款的差额仅为200-300元/月，这相当于每月提高公积金缴存额度来说更划算，因为时间上商贷更快，同时即使提高缴存额度最多也只能贷款40万，或仍不够首付3成后需贷款的金额。其次，对于改需或者是高端客户来说，新政后的贷款额度不太能帮到购房者置业。综上所述，新政对购置需求的影响或不大。

新政对购房贷款方式影响较大

但新政对置业者在购房时选择的支付方式上或者有较大影响。首先公积金贷款额度的大幅缩水，这导致购房使用公积金贷款时在贷款利率上的优势就大打折扣。公积金功效性的减弱，同时，审批流程的复杂和时间过长，或导致购置者在贷款方式上有所变化。

注：（文中在计算的公积金贷款额度中，使用的缴存比例均为8%。）



以上报告内容由**四川中原地产**提供

联系电话：028-86766488 传真：028-86767658

E-mail: sczy@centaline.com.cn

网址: www.centanet.com

说明：

除特别注明外，本报告中所有数据、图表和内容如有引用须注明来源四川中原地产