

热点三四线城市实地调研纪要(八)：四川省南充市

文/克而瑞研究中心 杨科伟、姚郑康

市场综述：庞大内生需求支撑当下市场依旧火热，大量供应使房企竞相“抢收、抢跑”

南充市为四川省第二人口大市，是川东北区域中心城市，久负盛名的“绸都”。南充市处在四川省东北部、嘉陵江中游；辖3个区（顺庆区、高坪区、嘉陵区）5个县（营山县、西充县、南部县、蓬安县、仪陇县），代管1个县级市（阆中市）；到2017年末，中心城区建成面积126平方公里、人口125万人。2017年末户籍总人口732.69万人，比上年减少8.58万人。其中，乡村人口526.13万人，城镇人口206.56万人；年末常住人口641.79万人，城镇化率46.5%。2017年全年城镇居民人均可支配收入28333元，比上年增长9.0%。全年农村居民人均可支配收入12389元，比上年增长9.9%。产业经济方面，南充市正在加快构建以现代工业、现代服务业和现代农业为主导的经济发展高地。全市规模以上工业企业656户，已经形成了汽车汽配、油气化工、丝纺服装、现代物流、现代农业等优势产业，新能源、新材料、电子信息、生物制药等潜力产业快速发展。

基于这样的人口基数、产业支撑和收入水平等多方面因素综合影响，2017年南充市新建商品房销售面积578.66万平方米，同比增长43.1%，其中住宅销售面积499.91万平方米，增长37.3%。2018年1-4月，全市商品房销售面积225.96万平方米，同比增长56.2%，其中住宅销售面积202.93万平方米，同比增长54.7%。

整体来看，南充房地产市场自成一体，相对封闭，是纯粹的需求内生型市场，2017年房价虽有较大涨幅，但上涨幅度远没有离成都较近的资阳、绵阳那样成倍增长，客群购买力尚能支持当前房价，市场热度依旧在传导进行中。

目前排行榜前列的房企已纷纷进入，恒大与蓝光的项目合计多达16个，另外还有万科、绿地、融创、中南、金科、中梁等企业项目也会在年内陆续入市，新项目集中上市供应，市场去化压力显著增大，各项目已经着手加紧出货以抢收有限需求。

政策环境：暂无限制措施，认贷不认房、首付最低30%，利率上浮15%

目前，南充房地产市场政策环境较为宽松，暂无限制措施。首套房首付比例最低30%，贷款利率基准上浮15%，二套房首付比例最低40%，贷款利率基准上浮20%，贷款条件为“认贷不认房”，银行平均放款周期为1-2个月。

需求结构：几乎完全内生需求和务工返乡投资，集中为总价 100 万以内的 100-120 平产品

南充房地产市场购房客户主要为市区刚需和刚改自住需求，占比达到 70%以上，其余则是南充各区县的购房者。来自成渝其他城市例如成都、重庆以及外省市的客户几乎很少。

从产品需求结构来看，户型集中在 100~120 平方米、总价在 100 万左右的产品，小面积户型产品去化反而相对缓慢。客群对装修精装接受度较大，精装房逐渐成为市场未来导向。

从购房动机来看，南充市区本地客群多有换房需求，另外，外出务工的返乡置业客户占较大比重，春节前后市场成交量总会显著攀升，各项目案场火爆。

市场价格：有显著的区域情节，房价跨度大、各价位项目均有供应

从动态来看，南充市房价受成都限购后热点传导的影响较大，从 2017 年 5-7 月份才开始启动，小户型房价涨幅接近一倍，大户型房价涨幅在 1000 元~2000 元/平方米不等，目前房价涨幅趋于稳定。

目前南充市区由顺庆区、高坪区、嘉陵区三个行政区组成，其中顺庆区是过去、现在以及未来的市中心区域，房价已过万元。高坪区是新开发的空港物流区，嘉陵区是新晋县改区，三者之间存在显著的“购房鄙视链”（顺庆区的人不会去买高坪和嘉陵区的項目，高坪人不会去嘉陵区，而嘉陵和高坪的有钱人又都想买在顺庆区），各区房价差异较大，跨度从 6000 元/平方米至 10000 元/平方米。

棚改与户改：集中在高坪和嘉陵的拆迁、征收等货币化补偿范围和力度较大

南充市以打造成渝第二城为目标，着力发展空港，物流，汽车，丝绸等产业，自去年以来的城中村拆迁、农村房屋征收在高坪区和嘉陵区大规模展开，当前依然在持续中，补偿标准普遍在 4000 元-6000 元/平方米左右，各区域不同。货币安置补贴与各区域房价基本相当，正好可以覆盖该区域购房价款，跨区域置业较少。

从拆迁之后的未来土地供应看，顺庆区旧改规模很小，没有地块后续可供，嘉陵区和高坪区年内仍将有大量土地供应。

市场预判：人口基数、棚改发力、房价涨幅小等因素叠加，年内市场热度仍将维持

如前所述，南充市是四川省第二大人口大市，730 万的人口基数。人均月收入 3000 元左右，但普遍有副业等额外收入，其支付能力也可以支撑当前房价。另外就是棚改、户改仍在进行中，为嘉陵和高坪楼市持续带来刚性购房需求。房价涨幅相对较小，且房价跨度较大、

各价位产品供应充分，购房需求能够得到满足和释放，预计年内市场热度仍将维持。

但另一方面，南充市场为完全内生需求市场，需求全部来自本市及区县人口，随着市场持续火热、房价继续上涨，支付能力和购房需求恐将无法长期维持。

典型楼盘一：恒大·悦龙台

位置区域：南充/高坪区/江东新区

总建筑面积：292388 m²

交房日期：2019 年

装修状况：精装

物业类型：洋房、别墅

项目情况：项目处于高坪区嘉陵江东岸核心区域，是恒大收购地块，分两期开发，位置距离高速出入口、红星美凯龙、王府井百货等较近，背靠物流园区与航空港。当前在售为一期，约 2110 户，主打 119 平方米三房，洋房均价 9500 元/平方米，别墅均价 13000 元/平方米。



典型楼盘二：恒大·凤城华庭

位置区域：南充/嘉陵区/南湖板块

总建筑面积：214600 m²

装修状况：精装

物业类型：普通住宅,花园洋房

项目情况：项目为恒大另一个全新项目，处于嘉陵区的凤楼-南湖板块，附近有多个一线房企项目，例如融创九棠府、绿地悦麓名邸等，项目间竞争激烈，客户以嘉陵区内居多。项目容积率约 1.5，约 1112 户，主打 108 平方米三房，尚处开盘蓄客阶段，周边在售项目毛坯房均价约 6500 元/平方米。



典型楼盘三：蓝光·雍锦半岛

位置区域：南充/顺庆区/清泉坝

总建筑面积：200927 m²

交房日期：2019 年

开盘日期：2018-03-13

物业类型：普通住宅、洋房

项目情况：项目处于顺庆区，紧靠嘉陵江边，该地块将被南充市政府塑造为半岛状处于嘉陵江中，成为南充市的高端居住区，地块被清泉坝市政公园、滨江湿地公园、坡地阶梯公园所包围，生态环境景观优美。周边有恒大、中南、中梁、金科等诸多一线房企项目都将陆续入市，未来仍将会有 300 亩左右土地可能出让进行房地产住宅开发。项目容积率约 2.5，约 1168 户，本次将开盘 600 户。主打 131 平方米四房，实际均价 8500-9200 元/平方米。项目首套房首付 30%，首套利率上浮 12%，优惠最高为 4 个点。

