

热点三四线城市实地调研纪要(六): 四川省绵阳市

文/克而瑞研究中心 杨科伟、姚郑康

市场综述：房价倍涨后购买力透支、市场显著降温，年内供应量大

作为四川省内第二大城市的绵阳市，位置上，市区南距成都 98 公里，东距重庆 300 多公里，北距西安 700 公里，与广元市、南充市、遂宁市、德阳市、阿坝羌族自治州和甘肃省陇南市文县接壤；下辖 3 区（涪城区、游仙区、安州区）、5 县（三台县、盐亭县、梓潼县、平武县和北川羌族自治县）、1 县级市（江油市）；到 2017 年末，全市总户数 206.94 万户，户籍人口 536.82 万人，常住人口 483.56 万人，常住人口城镇化率 51.01%。城市建成区面积 139.1 平方公里，城区常住人口 132.8 万。产业而言，绵阳是国务院批准建设的中国唯一的科技城，重要的国防科研和电子工业生产基地，有国家级科研院所 18 家，高等院校 14 所，有大中型骨干企业 72 家、上市挂牌企业 30 家、科技型中小企业 10252 家；收入水平，2017 年，全市城镇居民人均可支配收入 31822 元，增长 8.2%，总量比全省平均水平高 1095 元；农村居民人均可支配收入 14752 元，增长 9.2%，总量比全省平均水平高 2525 元。

基于这样的地理位置、人口基数、产业支撑、收入水平等多方因素综合影响，2017 年，绵阳市商品房销售面积达到 554.85 万平方米，同比增长 40.8%，而在 2012-2016 年间基本维持在每年 330 万平方米左右。

基于与成都距离较近的地缘优势，较早受到市场热度辐射，2017 年上半年开始，绵阳房地产市场开始火热，但由于前期开发不足和供应较少，房价迅速从 5000 元/平方米左右一路大涨至 9000 元/平方米左右，不足一年间房价实现倍增。当前，与川渝其他同类三线城市如资阳、德阳等一样整体依旧火热，但房价翻倍后客户购买力显著透支，市场明显降温，但低价跑量的刚需项目仍可以做到开盘日光。市场客群主要是本地存量需求和外出务工族的返乡置业投资需求，普遍对精装产品接受度低，基于总价（首付和月供能力）考量，总价高于 100 万元以上产品去化寥寥，毛坯产品更受关注。从年内潜在供应量来看，经济开发区（城市东南方向，地势平坦）未来供应非常大，年内约有 10 余新盘上市。恒大、东原、中梁、万达等排名前列房企进驻，个别项目如中梁壹号院为了“抢跑”，最高可有 6 个点的折扣优惠，但房企仍一致看好市场前景，信心满满在于地价推动和地方财政。

政策环境：无限制政策，首付低至 25%，利率上浮、放款周期长

目前绵阳房地产市场暂无限制措施，也没有限价措施，政策环境较为宽松。信贷政策上，认贷不认房，首套房首付 25%，利率基准上浮 10%，二套房首付 40%，利率基准上浮 30%~40%，但银行放款周期普遍较长，达到两至三个月。

客户结构：本地客群占比大，返乡投资客多，承受力在总价 100 万元以下

从客户来源地看，绵阳市城区本地客群占比大，约 40%左右，30%是绵阳周边各县的购房者，其余 30%左右则是四川省内以及外省购房者。

从购房动机上来看，除了城乡刚需和改善自住需求外，绵阳外出务工返乡置业投资者居多，尤其是每年春节期间成交量会明显上涨。四川省内客群多为成都限购政策出台后被挤压出成都市场的购房者。外省客群大多来自甘肃省，多为投奔绵阳中学优质教育资源而来的教育投资购房。

从产品需求结构来看，户型集中在 80~120 平方米，占比达到 60%~70%。产品总价天花板在 100 万元左右，且客群对精装房普遍接受度较低，去化有显著影响。

库存供应：年内仍有 10 余新盘，未来土地供应也不容小觑

当前，绵阳市商品住房库存量维持较低水平，但年内将新增大量供应，尤其是经济开发区，新开楼盘将达到 10 余个，这决定了今年全年的整体的供应量会比去年显著增加。

对于未来潜在供应而言，绵阳市场棚改动作力度和规模很小，旧城改造比较困难。2018 年，绵阳土地市场有所降温，导向仍以土地财政为主，市内和经开区大量可供应的闲置土地预计将陆续上市形成供应。

市场预判：未来供应大，支付力难支撑房价，成都政策放松则需求流失

目前来看，绵阳有大量闲置土地，库存充足。随着待售项目加快推案节奏，叠加近一年内出让地块陆续开发销售，未来供应相对充足。而由于地价上升推动的房价不断上升，并不断强化预期，而房价相对人均月收入仅为 3000 元-5000 元的购买力而言，逐渐将无法支撑房价的持续上涨，去化放缓并回归常态也将很快临近。

另一方面，受制于成都当前政策控制严格，甚至限价因素，导致绵阳房价与成都房价价差并不非常显著，而且从长远看，现阶段包括未来依然是从战略上举全省之力发展成都，绵阳的城市发展进度较慢，一旦成都楼市政策放松，势必仍将吸附大量绵阳市民去成都买房，预计下半年市场将持续火热，长期则需求不足。

典型项目一：东原·观天下

板块：绵阳/游仙区/东原城岛居板块/东原大桥桥头

总建筑面积：320000 m²

交房日期：2019 年

开盘日期：2018 年 5 月 6 日

装修状况：毛坯

物业类型：普通住宅

销售情况：该项目处于绵阳市中心一环内，是东原地产在绵阳的深耕大盘，持续开发近 10 年，通过自建的横跨涪江的东原大桥，直接连通绵阳传统市中心，当前在售为东原城第五期开发，也是整体项目的最后期，容积率约 3.5，由 11 栋楼组成，约 2176 户，主打 114 平方米三房，均价 9200 元/平方米。项目附带东原自主品牌“童梦童享”，房源稀缺性较高。



典型项目二：恒大·翡翠龙庭

板块：绵阳/经开区/绵州大道北段与城南路交汇处

总建筑面积：205447 m²

交房日期：2020 年

开盘日期：2018 年 6 月

装修状况：精装

物业类型：普通住宅,住宅底商

项目情况：该项目是恒大地产在经济开发区的第二个项目，目前处于推广蓄客阶段但尚未全面营销。项目容积率约 3.0，由 12 栋楼组成，约 1765 户，2 梯 4/5 户，户型面积为 91~127 平方米，均价预计 12000 元/平方米。6 月份预计开盘 6 栋楼共 800 余套，但目前估算的蓄客量并不特别理想，主要是客户对总价承受力有限和装修房认可度不高。



典型项目三：万达观澜

板块：绵阳/经开区/绵州大道与三江大道交汇处

总建筑面积：235409 m²

交房日期：2020 年

最近开盘：2018 年 4 月

装修状况：毛坯

物业类型：普通住宅

项目情况：该项目是绵阳市第二座万达广场，相比传统市中心的万达广场，经开区的 CBD 万达广场更是一个大型的城市综合体，由分为三期开发的住宅，数栋商办公寓，高星级酒店、万达广场和散售商铺（金街）组成。其中当期在售住宅为二期，一期已交付入住，二期也尾盘销售，三期规划未定。其中二期容积率约 3.9，由 4 栋楼组成，约 1833 户，主打 89-128 平米三房，均价 8200 元/平方米左右。商办公寓为 40-90 平方米户型产品，均价约 6500 元/平方米左右。

