

热点三四线城市市场实地调研纪要(五): 四川省遂宁市

文/克而瑞研究中心 杨科伟、柏品慧

市场综述:当前市场依然高热,下半年多盘上市使折扣“抢跑”普遍

遂宁市场 2014-2016 年较差,中小融资公司倒闭,民间借贷频出问题,在售项目去化极为困难,部分楼盘变成烂尾楼。随着成都限购,2016 年底遂宁市场开始好转,2017 年下半年市场显著升温,期间置信在河东新区拿一宗地王楼板价 5100 元/平方米,带动房价加速上涨。2018 年市场依旧延续较高热度,多数项目开盘都能顺利售罄。

信贷政策:认贷不认房,利率上浮 10-25%,放款周期一个月内

首套首付三成,利率上浮 10-15%,二套首付四成,利率上浮 10-25%,改善性产品利率上浮更高,认贷不认房。银行放款周期较短,房企竭力抢回款,大型开发商具有话语权,置信仁湖花园要求银行 15 天、碧桂园要求 30 天内放款,否则就换银行。

需求结构:集中刚需、刚改使得房价近乎翻倍,改善产品涨幅不足四成

成交主力为刚需、刚改客群,80 平米两房、90-100 平米三房更为热销,刚需板块房价涨幅更大近乎翻番;改善产品价格涨幅略有落后,典型如保利养生谷涨幅不足 40%。

客户分布:楼盘拓客下沉至周边乡镇,客户量占比 30%-70%不等

河东新区(高端改善)或金桥新区(纯刚需)均有 50-60%客户来自于主城区和河东新区,30%客户来自于周边乡镇;物流港区 30%客户来自于主城区,70%客户来自于周边乡镇。碧桂园置业顾问拓客下沉至周边乡镇企事业单位,可谓是把周边乡镇有较强购买力的客户群体全部收割殆尽。

区域价格:房价“天花板”1.2 万/平方米,下半年多盘集中供应使折扣“抢跑”普遍

遂宁划分为一城三区,一城老城区,市政规划偏旧,无新房,二手房 8000-9000 元/平方米;三区:河东新区房价 8500-11000 元/平方米不等,全市房价高地。河东新区可以划分为一期河东现代服务员聚集区,以万达广场为中心,市政配套算是全市标杆,二期现代花园城,三期中华养生谷三大片区,二、三期发展尚不成熟;物流港区,碧桂园已售 1500 套,剩余 1200 套,华翔城剩余 1200 套。目前物流港区房价 7000-8000 元/平方米,有物流产业支撑;金桥新区,规划两湖两公园,生态环境是最大卖点,市政配套近乎空白,置信是最大地主,房价 6000-7000 元/平方米。

整体而言,遂宁房价有隐形的“天花板”,正处试探阶段,置信在河东新区地王盘蓄客小半年仍未开盘,预估 1.2 万/平方米,毕竟成都天府新区房价 1.3-1.5 万/平方米。

下半年河东新区仍有两个新盘入市,景宸府 760 套,正黄翡翠湾 800-900 套,市场面临较大去化压力。当前各楼盘都有折扣优惠,改善项目优惠力度更大,譬如保利养生谷排号、认购、全款叠加可以打 9 折。

土地市场：市场前期低迷，减少供地甚至暂停供地，地价行至阶段高点

遂宁市土地供应比较节制,尤其是市场销售较差的 2014-2016 年,地方政府大幅减少供地,甚至暂停供地,使房地产市场供需逐步恢复平衡。受惠于 2017 年以来房价加速上涨,地方政府大幅上调土地起拍价,河东新区新增供地起拍楼板价达 5000 元/平方米,与前期最高地价齐平,但参与竞拍房企寥寥,地价升至阶段性高点。

典型项目一：置信逸都仁湖花园

地理位置：金桥新区金桥大道 999 号

物业类型：高层

主力户型：80-100 平方米 3 房

建筑面积：63.6 万平方米

装修：毛坯

市政配套：近乎空白，两湖两公园

交房时间：2019 年 10 月

最新开盘售价：6000-7000 元/平方米

项目点评：该项目位于金桥新区，市政配套近乎空白，生态环境是最大卖点，着重打造两湖两公园生态景观。两梯四户，主力户型 80-100 平方米 3 房，首改产品更好卖。2014 年项目首开售价 1980 元/平方米，并享 7 折优惠，目前售价 6000-7000 元/平方米，周边二手房较新房便宜 4-5 万元。置业客群主要来自于主城区以及河东新区，占比超 50%，周边乡镇占比 30%，剩余 20% 客户来自于周边城市，其中成都占比 5%。认贷不认房，首套首付三成，二套首付四成，利率均上浮 10%，全款 95 折。置信强势控制回款节奏，要求合作银行 15 天放款，否则换银行。北面有产业园，主要还是食品加工这类劳动密集型产业。

置信逸都仁湖花园项目效果图



典型项目二：保利养生谷

地理位置：河东新区四川职业技术学院后 500 米

物业类型：洋房、别墅

建筑面积：将近 500 亩

装修：毛坯

开盘时间：2017 年 6 月

交房时间：2018 年底

售价：洋房 8500 元/平方米，别墅 1-1.5 万/平方米

项目点评：河东新区以万达为中心，分为河东现代服务员聚集区，现代花园城、中华养生谷三大片区，该项目位于中华养生谷片区。其中，河东现代服务员聚集区市政配套最为成熟，现代花园城、中华养生谷仍处发展阶段。中华养生谷 3000 亩，其中保利养生谷 2800 亩，乃是保利与市政府协议拿地，规划 2362 亩花海生态景区，住宅不足 500 亩。其中，一期 150 亩，二期 150 亩，三期不足 200 亩。洋房一梯两户，7 层和 10 层，面积 128-160 平方米，销售均价 8500 元/平方米，2017 年 6 月首开售价 6500 元/平方米，别墅目前售价 1-1.5 万/平方米不等。2017 年置信在河东新区拿地王楼板价 5100 元/平方米，把河东新区房价炒起来。二期共计 400 多套洋房，蓄客 3 个月，4 月首开 100 多套洋房，排号、认购、全款叠加可以打 9 折，现已全部售罄。下批次蓄客一个月便开盘，且预计不提价。首套首付三成，上浮 15%，二套首付四成，上浮 25%，签约四大银行限制必须一个月放款。客户改善性需求为主，老城区、河东新区换房需求占比 50-60%，大英、蓬溪等周边乡镇事业单位占比 30%，剩余为成都或外地客户。

保利养生谷项目区位图



典型项目三：碧桂园中环壹号

地理位置：遂宁船山区物流港 绿然国际学校旁

物业类型：高层、小高层

建筑面积：39 万平方米

装修：毛坯

开盘时间：2018 年 4 月

售价：7300 元/平方米

项目点评：该项目位于物流港区，片区内有两个大型物流城，产业以物流业为主。早期政府定向分配安置房，周边已没有成规模的棚改片区。2017 年 10 月拿地，分两期开盘，一期 1500 套，四五两月分两批次开盘，开盘当天去化 1000 套，现已全部售罄，售价由 6800 元/平方米涨至 7300 元/平方米。二期剩余 1200 套，预计售价 7500-8000 元/平方米，规划年底全部清盘。周边竞品华翔城剩余 1200 套，下半年两个新盘将入市，景宸府 760 套，正黄翡翠湾 800-900 套，有一定的去化压力。项目卖点在于碧桂园品牌效应，地理位置远离集卡等噪音污染，社区园林景观以及齐全的生活配套。项目蓄客一个月，置业顾问拓客下至周边乡镇企事业单位，交两万认筹优惠两个点。中心城区外溢客户占比 30%，周边乡镇企事业单位客户占比多达 70%。

碧桂园中环壹号区位图

