

2006年上半年成都房地产市场研究报告

一、新盘整体概况

2006年1-6月，经过05年国家的宏观调控，一些持观望态度的购房需求开始释放出来。在对06年上半年成都楼市的回顾过程中，我们发现一些特征：

区位：城东稳步发展

城中06年上半年住宅供应仅约33.34万 m^2 ，供应量有所减少，供应类型包括商业地产、写字楼、小户型、（超）高层电梯公寓项目；出于土地供应方面的原因，整体价格一直是各区域的领头羊；城南和城西也以其最为成熟的环境继续担当购房者首选区域的角色；

城东在经过05年的第一次开发热潮之后，06年上半年迎来其稳步发展的时期，供应面积约102.13万 m^2 ，除了品牌开发商的代表项目（魅力之城、卓锦城、蓝谷地等）继续上市外，博瑞“优品尚东”、“千居朝阳”、“正成·沙河明珠”等项目也陆续推出。“名企+大盘”的开发模式对提高城东的整体品质和区域价值起到了相当大的作用，其环境优势和居住价值已经得到购房者的认可，供应加大的同时价格也是一路攀升。随着东调搬迁的加快，城东土地供应增大，城东发展正进入快车道。

城北和城东相比开发处于一个试探和预热的阶段，商品房供应量仅为12.97万 m^2 ，在主城区各区域中居末位，随着05年北部新城计划实施，蜀龙大道的通车，北新干道高架桥的破土动工，城北的环境有望得到改善；鉴于城北的各类专业市场繁多，居住环境一直无法有真正的起色，虽然目前也有许多

知名开发商在城北囤地，但大多在三环外区域，因此，城北在 2006 年的发展态势难依然显得十分缓慢，06 年下半年城北预计也将是一种比较冷清的态势。

规模：大盘、小盘齐上阵

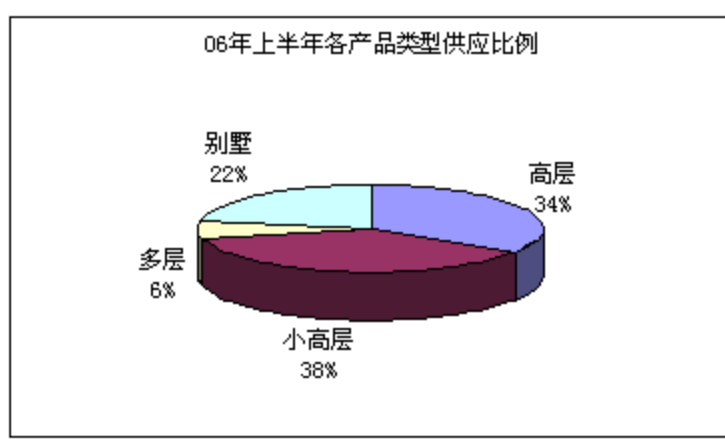
如果说 05 年是大盘林立的一年的话。那么 06 年经过 05 年宏观调控后一些中小开发商也从调控的影响中恢复过来，纷纷推出自己的新盘。但是由于调控所带来的持续影响，这些新盘规模都比较小。同时各大盘因为其开发周期较长，因此出现了大盘、小盘齐上阵的局面。

推盘：乐观中带有谨慎

受 05 年国家宏观调控的影响，大多数持币观望的消费者的需求在 06 年开年后都爆发出来，市场行情比较乐观；但 06 年上半年楼盘在推出产品的时候还是延续 05 年采取分期分批次或者是分栋推出的模式；在开盘时间的选择上开发商还是延续以往以周末、节假日为主的开盘时间战略，在时间上配合消费者。

产品类型：电梯公寓成为绝对主导

电梯公寓已经不仅仅限于主城区内，三环外和郊区也不断涌现大批的电梯公寓项目，特别是城南三环外和城西三环外的区域。其中郊区以华阳和双流更为明显。由于停止了多层住宅在主城区内的建设，因此多层住宅都集中到了郊区。而电梯公寓特别是三环内，也向着越来越高发展。



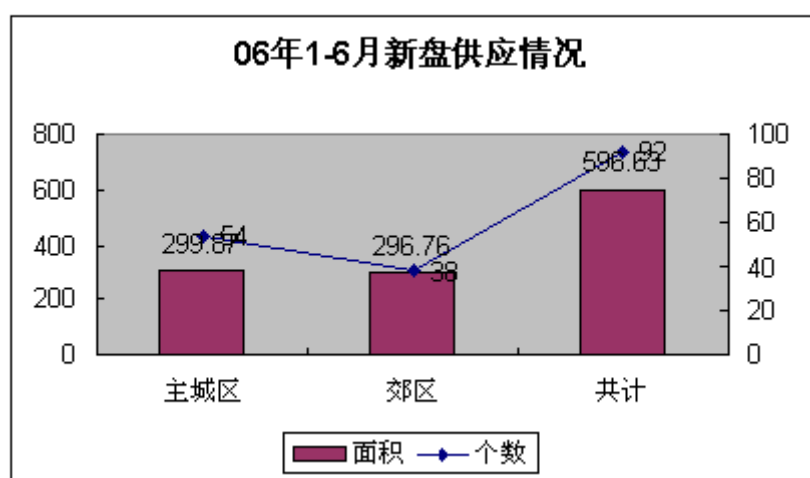
户型：80-120^m仍然是需求主力

06年1-6月，全市商品房住宅项目户型供应面积仍然以80-120^m为主。各个新盘销售最好的也是80-120^m套2套3户型。这种户型比较合理，且面积比较适中。目前成都市购买主力人群为新兴中产阶级，而80-120^m的套2、套3户型正好适合这些新兴中产阶级的口味。

二、住宅市场分析

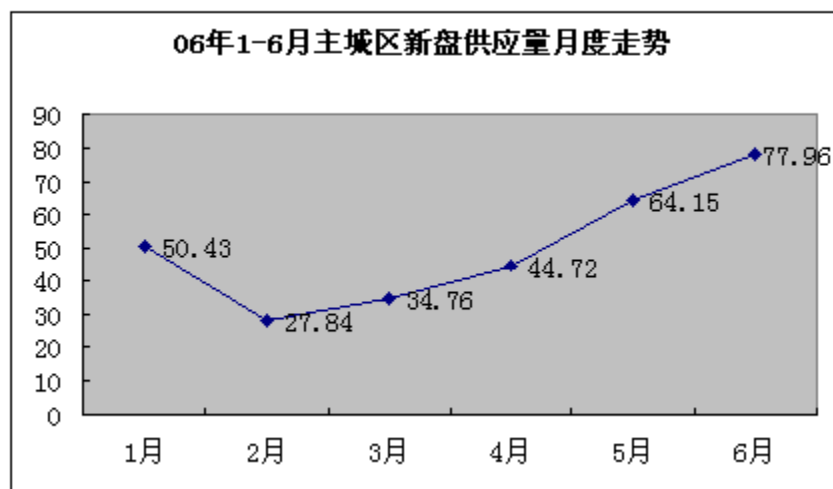
1.供应量

(1) 供应总况



2006年1-6月，成都市新开住宅楼盘92个，新增供应面积为596.63万 m^2 。其中成都市主城区新增楼盘54个，新增供应面积299.87万 m^2 ，占到总体供应的50%，郊区住宅供应量略少于主城区。随着主城区土地的稀缺，郊区市场所占比例份额将越来越重。

(2) 月度走势——1-2月波动较大，2-6月平稳增长



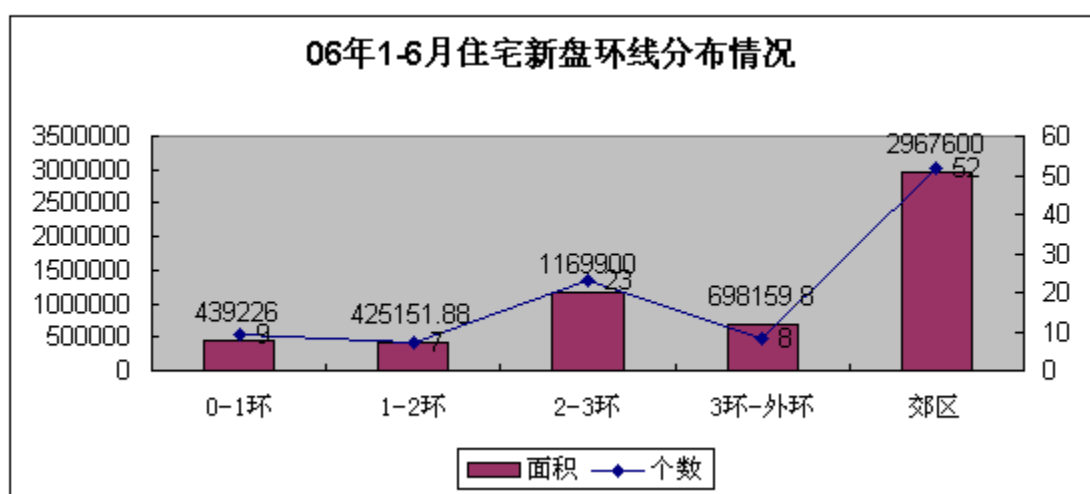
作为成熟社区聚集的区域，城西仍然是成都新盘供应的热点区域，新增供应量为103.97万 m^2 ，占到06年1-6月新开供应量的34.67%；

经过05年城东起步发展后，“中产城东”的口号在众多知名开发商的进入和数个高品质楼盘的推出后得到购房者的认同，06年1-6月其新开供应已经直追城西并且超过城南，达到102.13万 m^2 ；

06年上半年城南新开供应量较少，远远低于城西和城东，仅仅只有47.45万 m^2 ；

城中和城北的新增供应较少，共计 46.31 万 m²，前者是因为土地供应有限，后者则是因为其区域居住价值未能得到购房者的认同，房地产开发较其他区域落后，因此供给较少。

(3) 环线分布——新增供应整体外移



成都市区新增供应整体外移，主要集中在 2-3 环之间，供应面积为 116.99 万 m²，占到总体供应的 39.01%；

其次为三环外区域，今年 1-6 月三环区域内供应量较少，仅有 69.81 万 m²。

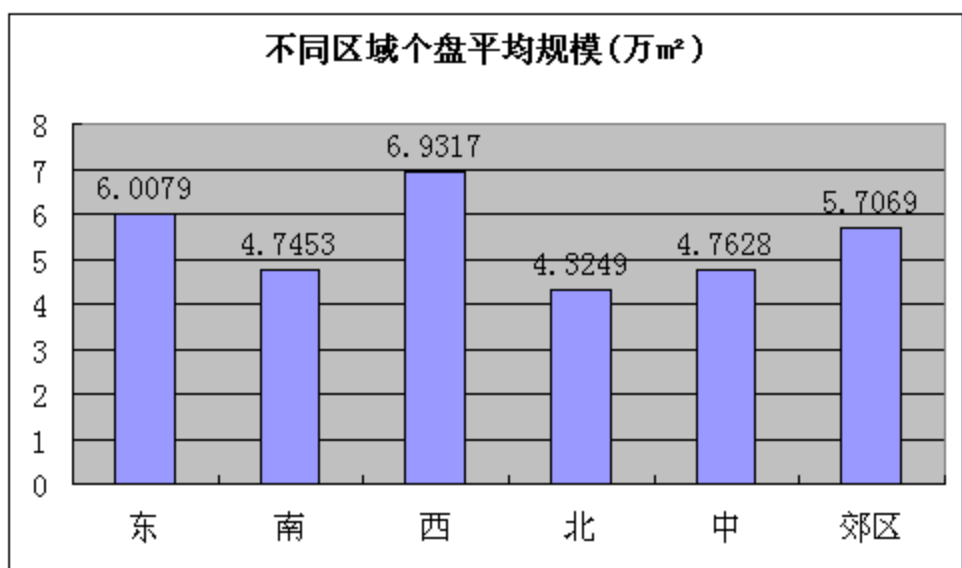
(4) 小结

可能是受到去年新政所带来的对楼市冲击的影响，06 年 1-6 月成都市主城区新增住宅总体供应量仅为 299.86 万 m²，较 05 年 1-6 月总供应量 502.54 万 m² 大幅减少约 202.68 万 m²，而 05 年留下的大量的需求则在 06 年爆发，从而导致楼市供不应求的状况屡有发生。

可以看出开发商对于 06 年市场的信心还不是很足，加上 6 月份新政的实施，上半年有所复苏的市场又蒙上一层阴影。

2. 供应特征

(1) 规模——城东平均规模仍然较大



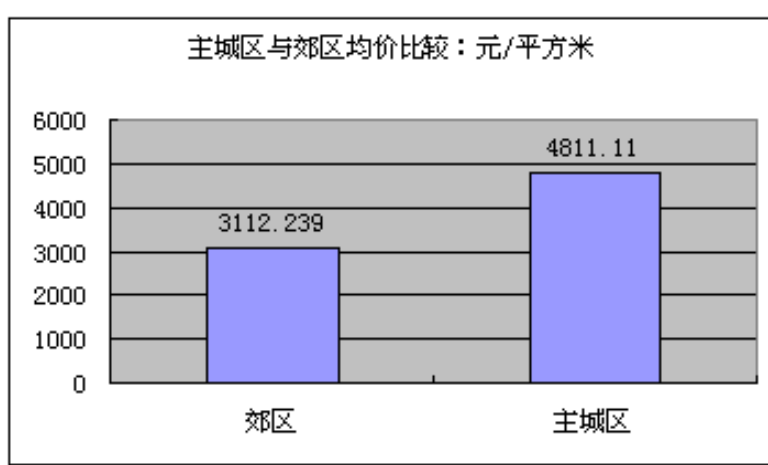
从各区域的平均规模来看，城东由于优品尚东、千居朝阳等比较大的楼盘的进入，因此其平均个盘规模较大；

房地产市场发展比较落后的城北个盘规模最小，为 4.32 万 m²。

(2) 价格分析

2006 年 1-6 月，成都市新开住宅的整体均价为 4064.43 元/m²。

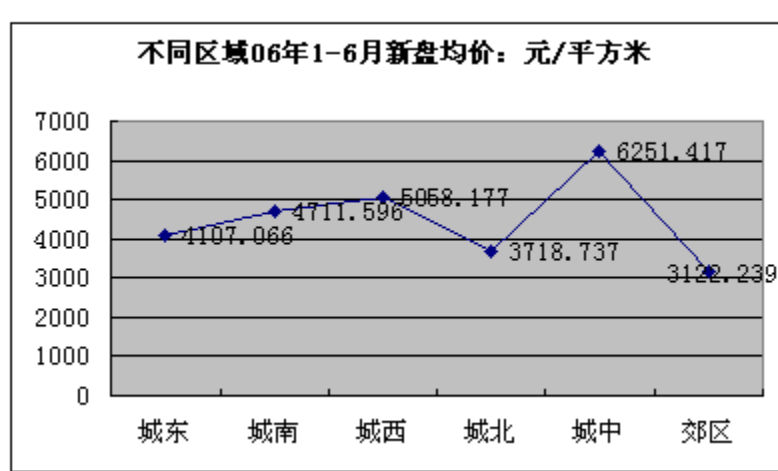
A、城郊比较——城区新盘均价突破 4500 元/m²



2005年成都市区新开住宅楼盘的整体均价已经突破4500元/m²大关，主要是今年新开的住宅楼盘中，均价在4500元/m²以上的项目就多达27个，新增供应面积175.26万m²，占到新增总量的29.3%，拉高了整个成都市区的房价；

郊区新开住宅楼盘的整体均价为3112.24元/m²，价格优势越来越不明显。

B、区域均价——郊区价格向城北价格接靠近

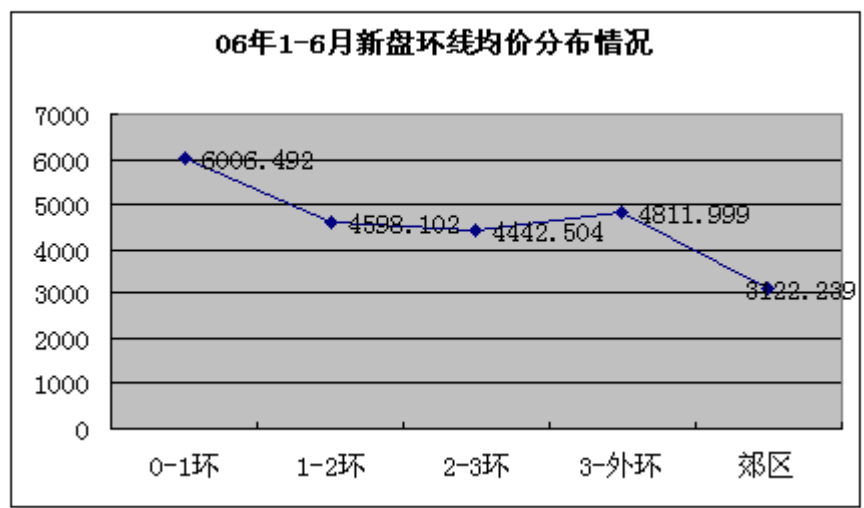


区域均价方面，市中心当仁不让地仍因其土地的稀缺性而高居价格首位，新盘价格为6251.42元/m²；

市区和郊区的价格没有出现明显的断点，说明郊区与市区的价格差距在缩小；

郊区价格与城北区域价格越来越接近，也说明城北区域目前仍然没有受到太多的关注。

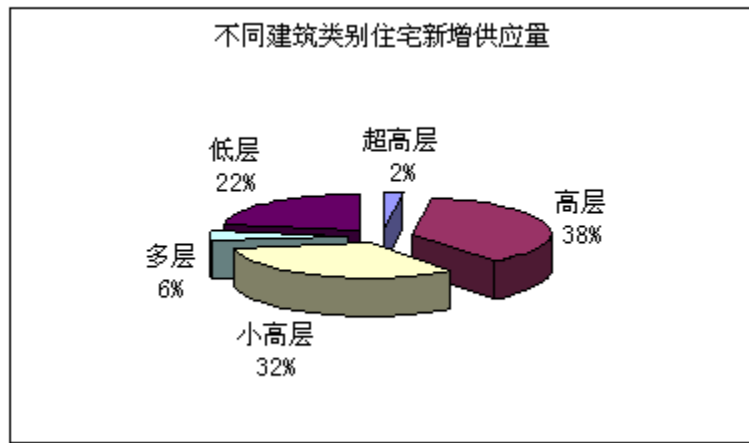
C、环城价格比较——市中心范围有扩大趋势



较为突出的是，3-外环区域的新盘均价为 4812 元/㎡，高于 2-3 环区域的 4442.5 元/㎡，这是因为 05 年底和 06 年初陆续有一批大盘，如万科魅力之城、中海国际社区等盘在 3 环外推出，因此拉高了 3-外环的整体均价；

从价格上看，0-1 环和 1-2 环的价格差距较大，相差约 1400 元/㎡。这是因为 0-1 环内想像时代凯悦精装小户型这类精装房拉高了整体均价的差距。

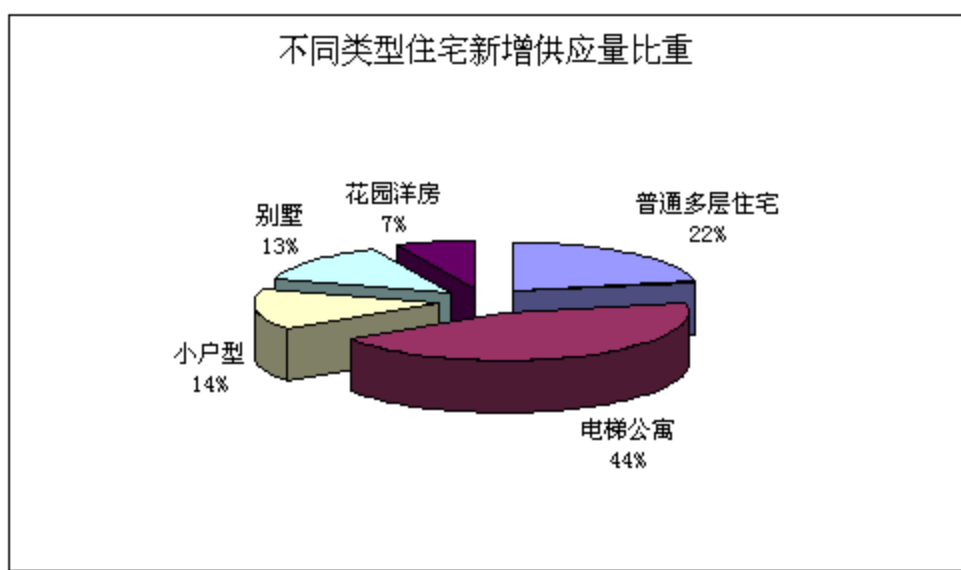
(3) 建筑类别——高层和小高层旗鼓相当



整体来看，高层和小高层建筑的比例相当，分别为 38%和 32%，主要都分布在市区内，也有部分分布在郊区；

新开楼盘中，多层建筑的比例仅为 6%，由于目前成都市主城区内不再修建多层项目，因此多层项目的数量也有较大的减少。

(4) 住宅类型——电梯公寓占据半壁江山



整个成都市场的新开住宅楼盘中，电梯公寓的比重占 44% 的市场份额，是市场的主要供应类型，在郊区，电梯公寓开始兴起，供应量也有所上升；

由于市中心项目有所减少，供应主要集中在该区域的小户型项目的比例也随之降低，但在 1-2 环区域由于土地的稀缺小户型项目也有所增多，因此 06 年 1-6 月新开住宅楼盘中，小户型新增供应的比例占 14%。

(5) 小结

电梯公寓已经是完全占据了主城区市场的主力。而且电梯公寓正以飞快的速度向郊区市场扩散。06 年 1-6 月成都市主城区住宅新增住宅项目共 54 个，其中电梯公寓项目就有 46 个，占到了 85%。也反映出主城区土地的缺乏。另

外在价格上三环区域也第一次超过二环区域的住宅均价。随着城市向外围的不断扩张和发展，三环外区域将成为成都楼市的主力。

3.需求特征

2006年的房地产市场经过05年的政策调控，市场对产品的需求发生了一些转变：

A、购房决策趋于理性

宏观调控下，市场的发展日趋成熟，消费者的在做决策时也更加的理性，购房行为更加谨慎。

B、自住需求占主体

05年新政实施后对楼市的调控效果得到了广大购房者的认同，一部分的投资需求在新政面前止步，住房真实需求占据市场需求的主体。

C、观望后真实需求集中释放

06年以来楼市价格一直维持稳中有升的趋势，在经过长时间的持币观望后，购房者普遍认为商品房价格将持续小幅上涨，买房为自住的消费者需求已经开始释放。

D、住房需求面积——80-120m²的经济型住房为主

成都的住房需求仍以解决实际居住的经济型住房为主，面积在 80—120 m² 之间的 2—3 房户型最受欢迎。而面积在 70 m² 以下的小户型和 130 m² 以上的享受型住宅的市场需求相对要小的多。

E、城西、城南依然是最受青睐的居住区域

虽然城南和城西现在已经发展得相对成熟，但目前的交通状况非常拥挤，很难在短时间内发生大的变化。而随着城东环境整治的完成，城东的居住品质也得到提升，加之城东距离城市中心的距离相对较近，而且房价相对于城南、城西要便宜得多，未来的发展潜力和升值空间也更大，因此，城东除了能够消化城东原住民的置业需求外，还能够吸引到更多的其它区域的消费者，城东将成为城市主城区内继城南、城西后新的热点区域。

F、销售价格——期望值 4000 元/m²

在这个指标上，成都市民对房价的期望值多在每平方米 4000 元以下，而市场上多数楼盘的销售价格要远远高于这个数值，尤其是在主城区，价格在每平方米 4500 元以上的楼盘比比皆是，这也是为什么需求的热点环线外移至二环到三环之间，以及郊区楼盘近来走俏的一个原因。

4.6 年 1-6 月住宅市场热点分析

(1) 3 环沿线正式升级

A、供应状况及特征

尽管 05 年成都市发展的中心移向了 3 环外的广阔天地，而且今年上半年，成都市新开楼盘多集中于三环沿线区域内，但今年上半年二环区域内新开楼盘总供应量仍然较大。

数量比较：二环区域仍然较多

06 年 1-6 月份主城区内二环区域共新开楼盘 29 个，总供应量 116.99 万 m^2 ；而三环外共新开楼盘 15 个，总供应量 69.81 万 m^2 ；

类型：电梯公寓一支独秀

由于新规定主城区内不再新批建多层项目，因此目前 2 环-外环区域基本上被电梯公寓全部占领，只有少数几个以前就获得审批的多层项目和别墅项目；

户型：传统户型仍是主力

今年 1-6 月 2-3 环内新盘主力供应面积仍然集中在 80-120 m^2 这个比较传统的区域内，80-120 m^2 套 2、套 3 户型一直都受到广大消费者的青睐。虽然该区域内今年出现了几个小户型项目，但是消费者的需求主力还是 80-120 m^2 。

价格：三环外区域价格超越二环区域

06 年 1-6 月成都市主城区 3 三环外区域新盘均价为 4812 元/ m^2 ，而二环区域内新盘均价为 4442.5 元/ m^2 。三环外区域新盘均价首次超过二环区域新盘均价。从这一点来看三环外的价格优势已经没有了，但是取而代之的是品质的

优势；由于三环外土地充足因此该区域内楼盘都有足够的空间去提升新盘的生活品质。这也将成为未来三环外新盘的最大竞争优势，同时该区域内的竞争也将越来越激烈。

B、三环沿线的居住价值体现

目前，三环沿线的楼盘放量不断增加，所占市场供应的比重也不断上升，三环沿线楼盘的信息充斥市场，随着城区土地供应的紧张，城市居住版图的扩张已经是大势所趋，在这样情况下，我们来比较一下三环沿线和其他区域的居住价值：

交通：路网发达、通达度高

2002年10月，成都三环路全线通车，成都的放射状交通网络基本成型，主城区通过蜀汉路、武侯大道、人民南路、成龙路等与三环附近片区相连，虽和主城区相比难免存在差距，但是由于三环路道路条件优越，加上公交路网的逐步完善，通勤时间和通勤成本得到很好的控制，现除东北方向区域外，三环沿线已经逐渐摆脱“郊区”概念，纳入主城区的范围；

自然环境：理想的生活居住区域

三环沿线由于开发较晚，大多数区域的自然环境维护较为理想，许多开发商在做产品的时候，都着力营造小区的社区环境，绿化面积普遍较大，以此规避楼盘位于城乡结合部的利空点；通过近几年的开发，现在三环沿线区域的环境已经有了很大的改善，已经成为了主城区最理想的生活居住区域；

配套：公共配套欠佳，社区配套是关键

三环沿线的生活配套和市政配套整体不够理想，缺少购物场所和医疗卫生以及教育配套，因此，三环路沿线新开的住宅大盘都在配套方面下了很多工夫，

如西三环外的中海国际社区，项目内规划了国际学校、高星级酒店、涉外医院、国际品牌商业、约 200 亩的滨河公园和体育公园，以此来满足业主的生活需要；

开发商：品牌开发商集体亮相

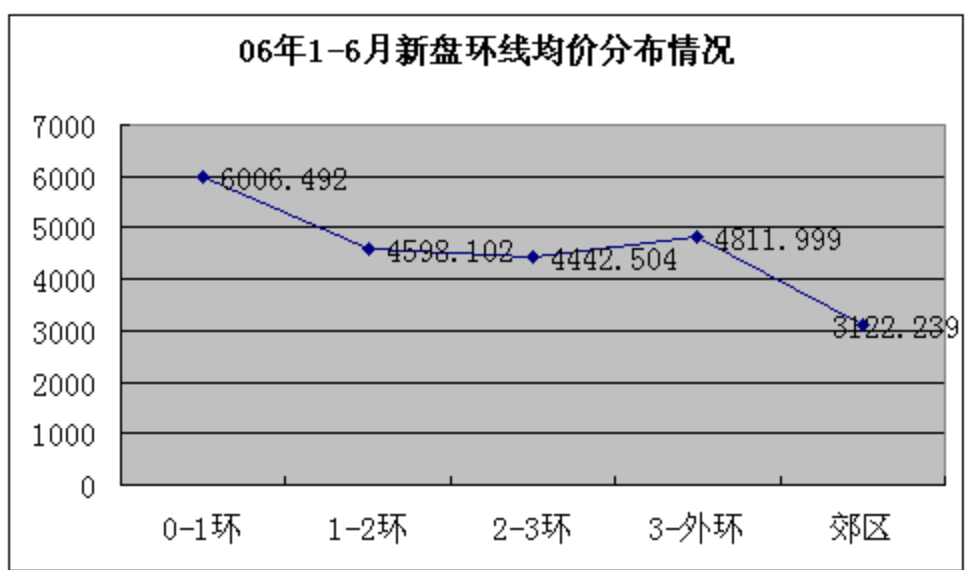
万科、中海、和记黄埔、融创、置信、蓝光、……三环内外已经是各大品牌开发商新一轮竞争的舞台，这些开发商所开发的高品质楼盘加快了三环区域楼盘品质提升的步伐；

品质：大盘林立，整体品质提升

最近半年，三环沿线新开的住宅楼盘从中低档次到高品质楼盘应有尽有，其中不乏品牌开发商的大手笔项目，三环沿线楼盘的整体品质因此得到提高，例如东三环万科魅力之城，西三环置信丽都玉园、蓝光诺丁山和中海国际社区，这些项目在产品的品质、小区的规划、环境的营造及户型方面都具有相当高的水准，项目推出后也受到了购房者的认可，为后来的开发项目起到很好的引领作用；

价格：优势已经不存在

由于三环沿线土地供应集中，地块规模大，因此，这里成了品牌开发商相互竞争的主战场，从蓝谷地、卓锦城到中海国际社区、魅力之城，众多大盘沿三环分布，楼盘的价格普遍不低，甚至达 5000 元/m² 以上，今年 1-6 月三环外新盘均价首次超越二环新盘均价，其价格优势已不存在，下图是 06 年 1-6 月新开住宅楼盘环线均价比较：



发展潜力：替代二环成为成都楼市新的新宠

主城区土地供应减少，地块规模有限，产品形态单一，且价格一路飙升，发展空间有限；相较之下，三环沿线的楼盘能综合主城区和近郊的优势，同时弱化两个区域的劣势。从目前来看三环沿线区域已经成为了成都楼市新的新宠，价格上三环沿线区域已经超越了二环区域，虽然价格优势不存在了，但是这也恰恰证明三环沿线区域正渐渐成为了成都楼市的主角。

06年1-6月三环外区域的供应量不是很多，但是其新盘均价已经超越了二环区域，也就是说，三环外区域已经取代了二环区域正式成为了成都楼市的主角。但是今年6月的新政将会对其区域的发展产生一定的影响，至少在未来1-2年内三环区域将可能会经历一个比较严峻的考验。

(2) 郊区市场变数复杂

A、郊区优势依然

地铁优势

交通对一个城市的影响是非常大的。而地铁作为最经济、最快捷的客运方式，其对一个城市的影响不仅仅是出行方式的改变，还会伴随着经济、城市价

值、城市格局以及政府收支的变化，同时还会为商业开发带来契机。地铁将拉近郊区与主城区间的距离，从空间上减小两者间的差异。

环境优势

作为郊区最大的优势之一的环境优势，现在依然很明显。在追求生活品质的现代生活中，有好的居住环境是不可缺少了，这也是郊区吸引人的地方。

户型与价格优势

在城里买不起大户型或者买不到大户型的人可以在郊区实现自己的购房理想。从06年上半年市场情况来看，郊区与主城区住宅均价的差距在每平方米1500元以上。这吸引了不少收入比较少的家庭和个人在郊区买房。另外由于主城区土地的匮乏，其住宅项目都向着高层密集型小户型电梯公寓发展。而其居住环境则远远赶不上郊区的多层大户型。

B、新政影响深远

06年6月的新政规定06年6月之后所有审批报建的住宅项目必须达到90㎡以下小户型总量要达到总体的70%的要求。这无疑将给郊区市场带来翻天覆地的变化。

以大户型为主的郊区市场面临全新的市场环境。而其自身在户型上面的优势将大大减小甚至不复存在。在郊区要修建70%的小户型意味着成本的上升，其导致的结果有可能是其产品单价的提高，这就会影响到郊区本身具有的价格优势。

06年下半年对于成都市郊区房地产市场来说是关键的半年，新政过后郊区市场存在着巨大的变数，新政到底将给郊区市场带来什么，相信下半年就将揭晓。

(3) 投资市场遭遇挫折

06年新政出台后第一个受到震动的就是投资市场，二手房市场受到了巨大的冲击。

二手房征税从2年增长到5年，对一些中短期投资者来说无疑是一个沉重的打击。由于新政出台留给市场的缓冲时间很短，仅仅只有2天时间，于是出现了大量抛售的现象。5月31日二手房市场交易量达到503套，创下了二手房交易的新高。而且相对的商品房市场也出现了一定规模的退房情况，这也是投资者在新政出台后对投资市场没有信心的表现。

n相对于这些短期投资者的焦虑，那些房龄已经达到标准的投资者则显得比较乐观，并且有的投资者更认为二手房市场价格可能有所上涨。

(4) 城东北区域成为近两年成都最具潜力开发区域

就目前成都房地产市场发展格局而言，城市其它区域价值已被开发出来，但城东北区域还未被完全挖掘。去年中房蓝水湾打响了城东北区域发展的第一炮，开盘当月销售1800套，尽管如此，区域需求力度还未被完全体现，加之该区域土地存量较为充足，开发商拿地热情较高，必将成为今明两年最有发展潜质的区域，必将成为成都区域楼市的热中之热。

另外随着城东大地块的拍卖和东大街商业地产的开发，城东区域的商业价值正逐渐显现出来，也给正在发展的城东区域增加了发展的潜力。

5.06年下半年住宅市场发展趋势预测

06年6月国家又出台新的宏观调控政策。由于新政主要针对对象是6月1日以后审批的项目，因此今年1-6月份的楼市基本未受到新政的影响。但是这也给今年下半年的楼市埋下了危机。

消费者理性购房，未受太多新政影响

新政出台后，首当其冲的是二手房市场，而商品房市场影响不大。各楼盘销售并未受太大影响，只是引起部分短线购房投资者退房。目前消费者都能够比较理性的购房，新政出台后虽然也有消费者表示要观望，但是大部分消费者并未改变其原定的购房计划。今年下半年新政的影响将逐渐显示出来，但其主要的影响对象将是开发商，因此消费者将继续保持理性的购房心理。

新政影响楼市

由于新政规定6月1日以后审批的商品房住宅项目90m²以下小户型必须占到整体面积的70%，因此对今年下半年乃至未来2年的楼市将带来巨大的变动。不少开发商在新政出台后即暂停项目进行调整，因此下半年成都楼市可能出现冷清情况。

小户型一支独秀

新政硬性规定了新盘中90m²以下小户型所占比例。使大批的项目进行调整，到时候市场上可能出现小户型一支独秀的格局，且今年国家再次要求各地立即停止别墅项目供地，今后别墅项目和大户型项目将会大量的减少。小户型将成为楼市的主角，同时整个楼市也将迎来更加激烈的竞争，变得越来越错综复杂。

郊区市场可能出现剧烈变动

6月的新政可能会给下半年的郊区楼市产生巨大的影响。90平方米以下住宅必须占到70%无疑是对郊区市场最大的影响因素。一直以来郊区市场所走的大户型路线将被终止，取而代之的是小户型的崛起。这无疑将会给整个郊区市场带来剧烈变动。

下半年可能将出现供大于求趋势

今年上半年，房地产市场供需两旺，且基本保持平衡，需求市场经过近一年的持币观望后开始释放购买力，上半年市场全面回暖。从目前市场供应与需

求趋势来看，特别是 6 月新政的出台所带来的影响，未来一段时间内，可能就在下半年将会出现供大于求的状况。