



**深度*行业*春节返乡楼市调研系
列五：四川遂宁：22 年全年新房
成交接近腰斩 23 年春节新房成
交量同比增长接近一倍**



核心观点

城市宏观：遂宁市位于四川盆地中部，与重庆市、成都市呈等距三角；是四川省战略部署建设的“六大都市区”之一，总面积 5322 平方公里，辖 2 个市辖区（船山区、安居区）、2 个县（蓬溪县、大英县）、代管 1 个县级市（射洪市）。21 年末遂宁常住人口 278.2 万，比上年末减少 3.3 万人，连续六年呈现人口小幅净流出的状态；地区生产总值 1520 亿元，同比增长 8.2%；城镇居民人均可支配收入 4.03 万元，同比增长 8.6%，近六年来保持较高的增速；城镇、农村居民人均住房面积分别为 35.76、55.29 平，分别较上年增加 1.01、0.08 平。

房地产市场：1) 新房：新房市场乏力，销售连续三年负增长，22 年 9 月以来房价持续承压。22 年遂宁商品房销售面积 362.8 万平，同比下降 49.4%；商品房销售额 227.0 亿元，同比下降 47.0%；商品房均价经历三年连续下跌后在 22 年小幅回升 1.1%，但 6316 元/平的销售均价仍远低于 18-20 年的均价水平，22 年 9-11 月新房价格持续下跌，疫情冲击、需求疲软、库存积压与人口流出是近年遂宁房价面临下跌压力的核心因素。2) 二手房：22 年全年二手房成交 2297 套，同比增长 40.2%，成交均价 5649 元/平（22 年 12 月），较 21 年年末小幅增长了 0.3%。尽管全年成交量同比大幅走高，但下半年二手房市场表现低迷，二手房价格仍缺乏稳定上涨的动能。3) 根据我们的调研，2023 年春节期间全市新房与二手房交易量同比明显上升，新房成交量同比 2022 年春节期间增长接近一倍。4) 购房

客：目前购房者以自住、中小户型为主，30-45 岁本地购房者为绝对主力。

5) 开发商格局：主要以川内开发商为主，遂宁本地房企规模小。外来房企主要有金科、碧桂园、绿城、保利等，当前售价最高的为绿城和四川本地房企邦泰置业开发的楼盘。

政策：22 年底房贷利率显著下降，放款加速明显。遂宁市已有政策主要为限贷政策。2023 年实际操作中，首套房房贷利率已由 22 年 4 月的 4.9% 回落至当前的 3.5-4.1%，二套房由 22 年 4 月的 5.4% 降至当前的 4.6-5.2% 左右。四大行的放款周期现已调整至 1-2 个月左右，小银行 1 个月以内。遂宁市首次购买普通自住房的居民家庭，最低首付比例为 20%，拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，购买普通自住房最低首付比例下调为 30%。

土地市场：2022 年土地市场供需回落，整体成交热度锐减，呈量价齐跌态势。2022 年遂宁土地成交 169 宗，成交面积 635 万平，同比下降 30.0%；成交地面均价 1099 元/平，同比下降 27.8%，土地市场量价齐跌主要由于房地产下行周期中住宅市场去化速度减慢，房企资金周转压力增大，销量

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_52461

