

分析师:	苏雪晶	(8621)68751692	suxj@cjsc.com.cn	执业证书编号:	S0490209010200
联系人:	杨靖凤	(8621) 68751636	yangjf@cjsc.com.cn		

二线城市调研系列之成都

近日，我们调研了成都市场，走访了中粮成都大悦城项目、保利花园以及保利中心，并与项目销售经理进行了交流。

我们调研期间，恰逢成都保利中心项目火热销售，我们和销售经理进行交流，同时了解中粮在成都的商业项目以及保利其他区域项目销售。销售情况良好有 2 个重要因素：其一是商业贷款相对住宅容易，投资客重新入场；其二是开盘价格确实有所调整，比原预期下降 10% 左右。

中粮·祥云国际社区项目

中粮·祥云国际社区位于武侯大道口，住宅占地 133 亩，生活、商务、娱乐等配套占地 102 亩，拥有仅 2.2 的超低容积率。其 102 亩的生活、商务、娱乐配套用地将重金打造商业旗舰品牌“中粮·大悦城”。一期主推成都市区极为稀缺的 220~290 平米城市叠墅；其次还有部分 160~230 平米高层公寓。项目分三期开发，一期总建面：84326 平米，产品包含叠墅和高层豪宅物业。

现场我们看到目前项目刚开始动工别墅，8 月份才开始开盘仪式；整体项目将和大悦城进程进行互动，预计未来销售均价在 1 万以上。

图：北京大悦城实景



资料来源：搜房网，长江证券研究部

图：中粮成都项目区位图



资料来源：搜房网，长江证券研究部

保利花园

保利花园外双楠 260 亩宜居大盘。位于武侯规划的国际社区核心板块，紧邻地铁 3 号线。项目整体进展顺利，明年年底一期交付，2010 年上半年已开盘 3 次。目前观察销售情况一般，销售价格 7800-8300 之间，以高层为主。

该项目异地仍可以贷款，3 套禁贷执行比较严格；2 套利率不能优惠，但可通过多种手段做到首付下降，甚至企业可以提供分期付款。

保利中心

保利中心地处成都市南部，领事馆路、锦绣路与盛隆街、科院街交界处。毗邻美领馆、威斯顿联邦大厦、力宝大厦等城市地标性物业，区域内写字楼出租率达 90% 以上。保利中心占地 43682 m²，建筑面积 390000 m²。

整体项目明年 6 月交付，我们调研前一周该项目 LOFT 销售 800 多套，基本全部销售完毕。主要原因是该项目属于 40 年商业，比住宅反倒容易贷款。其住宅销售更慢一些，该项目近期将再进行 LOFT 新开盘，销售价格仍在 13000—14000 左右，比我们预期要低 10% 左右水平。目前项目的写字楼没有计划出售或者出租，我们非常看好其未来租金水平的提升。

图：保利中心现状



图：保利中心区位图



资料来源：搜房网，长江证券研究部

资料来源：搜房网，长江证券研究部

对本报告的评价请反馈至长江证券机构客户部

姓名	分工	电话	E-mail
伍朝晖	副主管	(8621) 68752398	13564079561 wuzh@cjsc.com.cn
甘露	华东区总经理	(8621) 68751916	13701696936 ganlu@cjsc.com.cn
王磊	华东区总经理助理	(8621) 68751003	13917628525 wanglei3@cjsc.com.cn
鞠雷	华南区副总经理	(8621) 68751863	13817196202 julei@cjsc.com.cn
程杨	华北区总经理助理	(8621) 68753198	13564638080 chengyang1@cjsc.com.cn
李劲雪	上海私募总经理	(8621) 68751926	13818973382 lijx@cjsc.com.cn
张晖	深圳私募总经理	(0755) 82766999	13502836130 zhanghui1@cjsc.com.cn
沈方伟	深圳私募总经理助理	(0755) 82750396	15818552093 shenfw@cjsc.com.cn

投资评级说明

行业评级	报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 看好： 相对表现优于市场 中性： 相对表现与市场持平 看淡： 相对表现弱于市场
公司评级	报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 推荐： 相对大盘涨幅大于 10% 谨慎推荐： 相对大盘涨幅在 5% ~ 10% 之间 中性： 相对大盘涨幅在 -5% ~ 5% 之间 减持： 相对大盘涨幅小于 -5% 无投资评级： 由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

重要声明

长江证券系列报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不代表对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告中所评价或推荐的证券没有利害关系。本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为长江证券研究部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。