



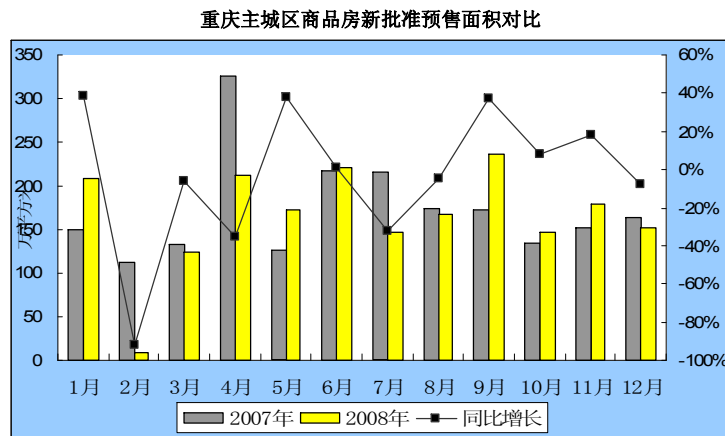
## 008年12月重庆主城区商品房市场供求分析

中国指数研究院西南分院

12月，随着政府一系列房地产政策出台，一定程度上刺激了市场需求回升，12月重庆主城区商品房成交量同比、环比均大幅增长，但成交量上升主要来自保障性用房大体量成交推动所致，12月经济适用房成交16.94万平方米，占成交量13.44%；同时经济适用房大量成交导致12月主城区商品房成交均价为2008年月度最低，经济适用房拉低平方米商品房总体成交均价约291元。2009年随着保障性用房建设计划不断落实，预计今后一段时间商品房总体成交均价还将在低位运行；但也要看到如果剔除经济适用房，重庆主城区商品房价格依旧相对较高。

### 一、商品房供应分析

#### 1、月度供应：12月新批准预售面积无论同比还是环比均下降



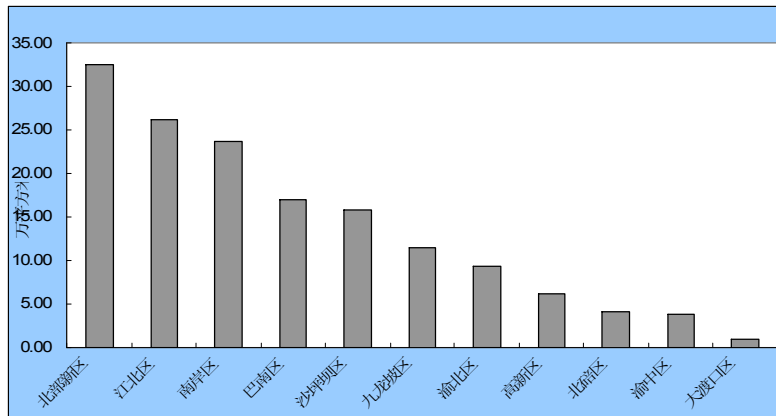
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2008年12月，根据中指监测数据，重庆主城区商品房新批准预售项目72个，新批准预售面积151.12万平方米，较上月下降16%，与去年同期相比下降7.43%。随着春节的临近，市场进入淡季，市场供应也大幅减少，新批准预售量无论是同比还是环比不同程度下降；继11月保障性用房超过100万平方米，12月经济适用房供应体量依旧较大，例如经济适用房仅其中吉安园三区一个项目新批准预售面积达16.28万平方米，占总量10.77%。



## 2、区域供应：北部新区新批准预售面积位居首位，区域差距较大

2008年12月份主城各区商品房新批准预售面积对比



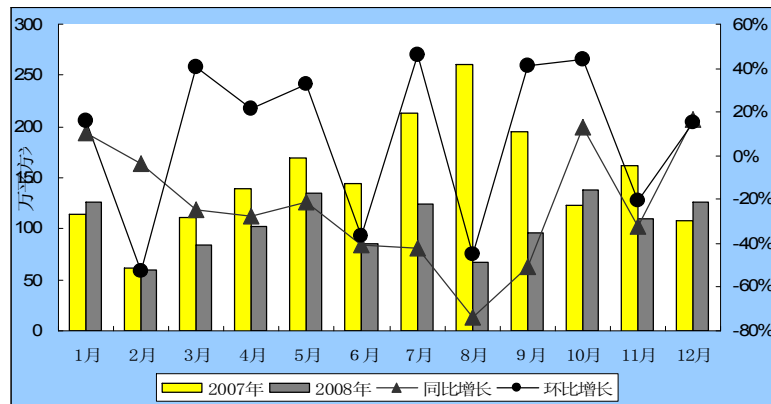
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2008年12月，从区域新批准预售面积来看，北部新区新批准预售面积32.43万平方米，位居各区之首，占总量21.46%；其次是江北区和南岸区，新批准预售面积分别为26.13万平方米、23.68万平方米，所占比重分别为17.29%、15.67%；巴南区、沙坪坝区、九龙坡区新批准预售面积均超过了10万平方米，集中在11-17万平方米之间，比重集中在10%-16%之间；九龙坡区、渝北区和高新区新批准预售面积相对较低，集中在6-12万平方米之间，比重集中在4%-8%之间；北碚区、渝中区、大渡口区新批准预售面积最小，均低于5万平方米，比重低于3%。

## 二、商品房成交量分析

### 1、月度成交量：12月重庆主城区商品房成交量同比、环比均大幅增长

商品房成交面积对比



数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

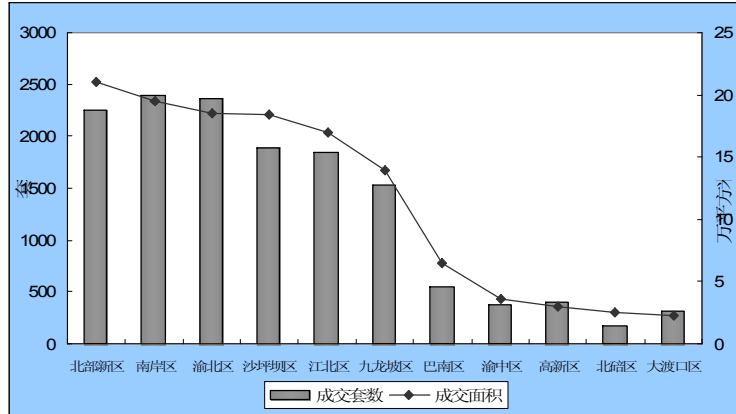
2008年12月，重庆主城区共成交商品房126.05万平方米（14101套），较上月增加16.42万平方米，环比增幅14.98%，较去年同期增加17.62万平方米，同比增幅16.25%。随着年底保障性用房大量入市成交



带动了推动本月成交量大幅增长；同时随着政府一系列政策出台，一定程度刺激了市场需求回升。

## 2、区域成交量：北部新区成交量最高，区域成交量差距较大

2008年12月份重庆主城各区商品房成交情况对比



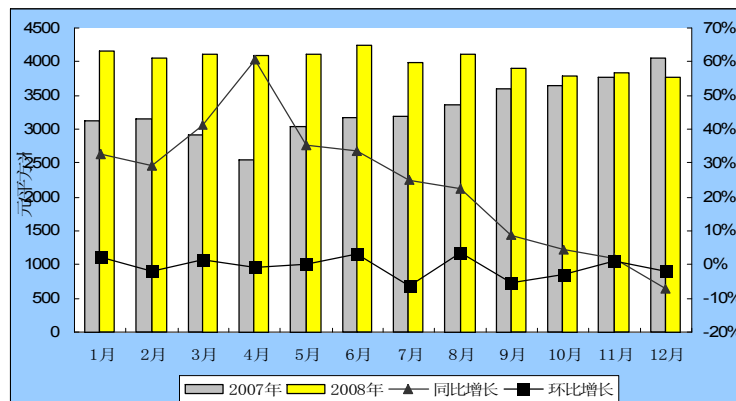
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2008年12月，从区域商品房成交量看，北部新区、南岸区、渝北区、沙坪坝区成交面积最大，且差异不大，集中在18-21万平方米之间，比重集中在14%-17%之间；其次是江北区和九龙坡区，分别成交16.90万平方米、13.89万平方米，比重分别为13.40%、11.02%；其余各区成交面积均低于7万平方米，巴南区成交面积相对较低，为6.48万平方米，比重为5.14%；渝中区、高新区、北碚区、大渡口区成交量最低，均集中在2-4万平方米之间，比重集中在1%-3%之间。

## 三. 商品房成交价格分析

### 1、月度成交均价：12月重庆主城区商品房成交均价为全年最低

商品房月度成交均价走势



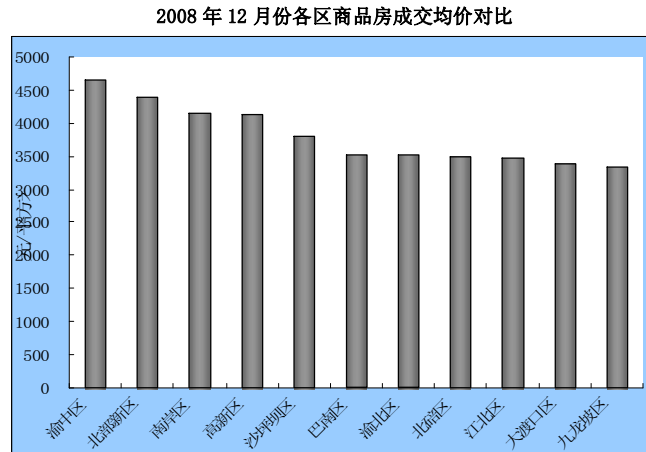
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2008年12月，重庆主城区商品房成交均价为3767元/平方米，每平方米较上月小幅下跌69元，环比



跌幅为 1.80%，与去年同期相比下跌 289 元，同比跌幅 7.13%。12 月重庆主城区经济适用房成交面积较大，且均价仅为 1892 元/平方米，拉低了总体成交均价，导致 12 月商品房成交均价为全年最低。

## 2、区域成交均价：各区域商品房成交价格以中低价位为主

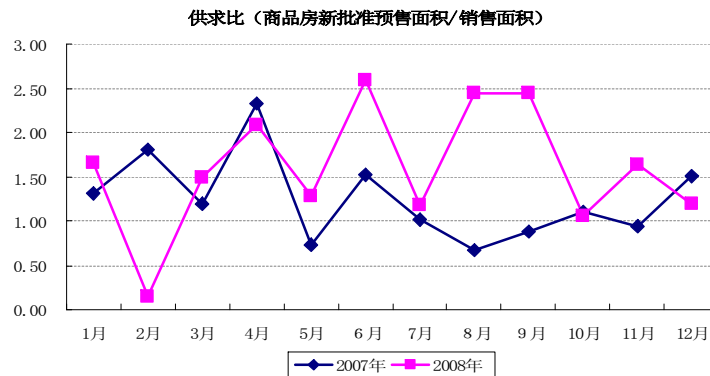


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2008年12月，从区域商品房成交均价来看，无区域成交均价超过4500元/平方米。渝中区、北部新区和南岸区成交均价最高，分别为4469元/平方米、4428元/平方米和4273元/平方米；其他区域成交价格均在4000元/平方米以下，大渡口区、江北区、渝北区、巴南区、九龙坡区和高新区，商品房成交均价集中在3500-4000元/平方米区间；沙坪坝区和北碚区成交均价最低的，分别为2682元/平方米和2839元/平方米，是仅有的两个低于3000元/平方米的区域；3000-3500元/平方米的区域缺乏。

## 四、商品房供求比分析

### 1、月度供求比：12月重庆主城区商品房供过于求局面略有缓和



数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

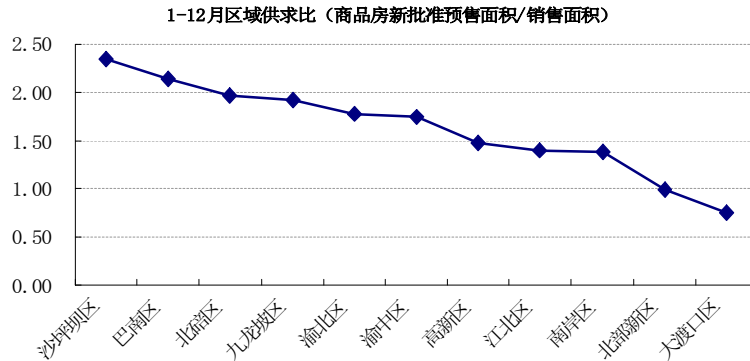
2008年12月重庆主城区商品房供求比为1.20，较去年同期下降了0.31个点，随着春节淡季来临市场



## 2008年12月重庆主城区商品房市场供求分析

供应减少，而受保障性用房成交量较大以及多项刺激楼市需求政策的影响12月商品房成交量相对较大，导致供求比略有下降。同时从1-12月供求比来看，2008年1-12月为1.57，同比上升了0.42个点，但从整个市场来看，受12月供应量减少的影响，市场供大于求局面略有缓活。

### 2、区域供求比：沙坪坝区和巴南区供过于求特征明显，北部新区和大渡口区供求比最小



数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

从2008年1-12月区域供求比来看，沙坪坝区和巴南区供过于求的特征最明显，远高于其它区域，分别为2.34和2.14；其次是北碚区、九龙坡区、渝北区、渝中区，供求比也较大，集中在1.7-2.0之间；高新区、江北区、南岸区供求比相对平衡，集中在1.3-1.5之间；北部新区和大渡口区供求比分别为0.99和0.75，处于供不应求状态。



## 中国指数研究院简介

搜房控股之研究集团——中国指数研究院，是目前中国最大、最权威的房地产专业研究机构，下设华北、华东、华南、华中和西南五个分院，涵盖北京、上海、深圳、广州、天津、重庆、武汉等 15 个城市。中国指数研究院依托中国房地产指数系统和大中华最大的房地产网——搜房网，并得到中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、北京大学不动产鉴定中心和美国国际数据集团（IDG）、澳洲电信的共建支持。

## 主要历程

- 1994 年建立中国房地产指数系统（CREIS），覆盖全国 17 个主要城市
- 2000 年建立搜房研究院，集合国内外房地产行业研究领域及实战精英
- 2002 年建立中国别墅指数系统，首次量化房地产别墅市场价格走势
- 2003 年成立中国房地产 TOP10 研究组，系统、客观研究最具影响力的房地产企业和最具开发投资潜力的市场。

## 主要工作

- 中国指数研究院目前主要致力于对房地产业的基础研究、专题研究和研究顾问服务；
- 实时监测房地产市场的变化，为产业发展提供客观真实和庞大的数据库和科学的理论依据；
- 专项数量研究，分析房地产市场价格走势和评价行业领先企业群体；
- 集合专家智慧，以全方位、前瞻性的眼光为企业发展和项目投资制定战略。

## 主要业绩

- 定期发布中国主要城市的房地产价格指数和别墅价格指数。
- 中国房地产 TOP10 研究组已完成多项专题研究，包括中国房地产上市公司 10 强研究、中国房地产百强企业研究、中国房地产企业品牌价值研究、中国城市房地产开发投资潜力研究等。
- 为北京、上海、天津、沈阳等城市的房地产管理部门提供政府顾问服务，包括制定土地资源利用方案和建立市场监测系统；提供项目顾问服务累计近千万平方米，包括北京 CBD、成都 CBD、台湖小城镇等大型区域性开发项目的市场定位和营销策划。
- 为多家著名房地产企业，包括北京城建、首创置业、实创股份和北辰置业，制定企业发展战略和业务发展规划等顾问咨询服务；为房地产企业组织近万人次的高级论坛和基础培训，树立了“房地产学院派”等论坛品牌。