



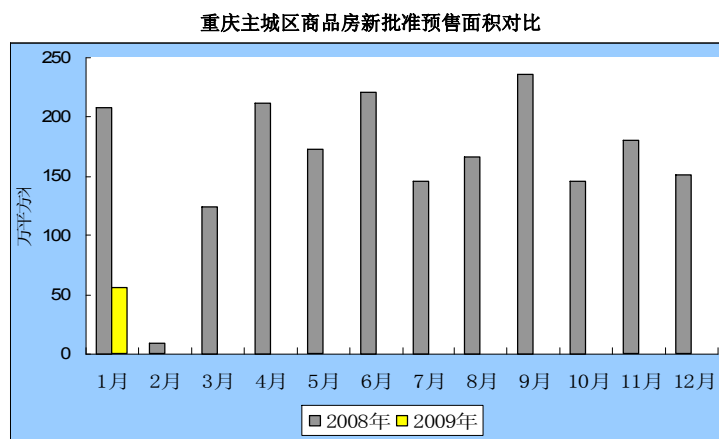
2009年1月重庆主城区商品房市场供求分析

中国指数研究院西南分院

2009年1月，随着春节周期性淡季来临，各企业推盘节奏放缓，重庆主城区商品房新批准预售面积、销售面积同比和环比均大幅下降，同时受经济适用房成交量减少以及部分区位优势明显楼盘成交量较大推动下，1月商品房成交均价环比上涨。但因春节期间成交楼盘大多在节后签约备案，预计下个月成交量将有所增长。

一、商品房供应分析

1、月度供应：1月新批准预售面积同比、环比均大幅下降



数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

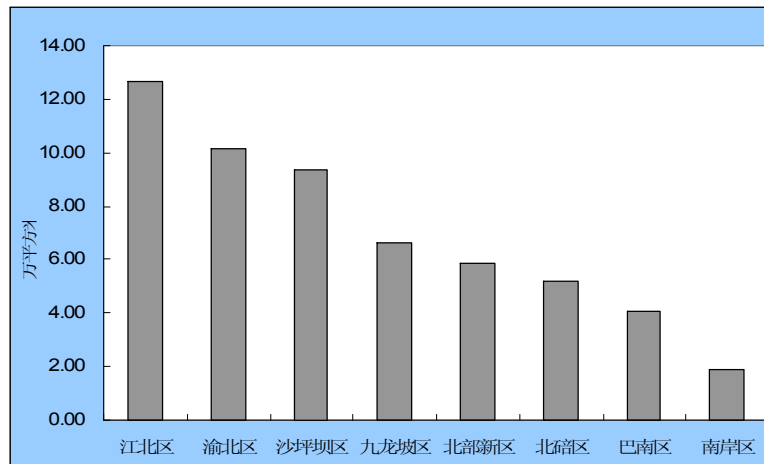
2009年1月，根据中指监测数据，重庆主城区商品房新批准预售项目23个，新批准预售面积55.82万平方米，较上月下降63.06%，与去年同期相比下降73.17%。受春节季节性淡季影响，各开发企业推盘节奏放缓，商品房新批准预售面积无论是同比还是环比均大幅下降。

2、区域供应：江北区新批准预售面积位居首位，三区域无新增供应



2009年1月重庆主城区商品房市场供求分析

2009年1月份主城各区商品房新批准预售面积对比



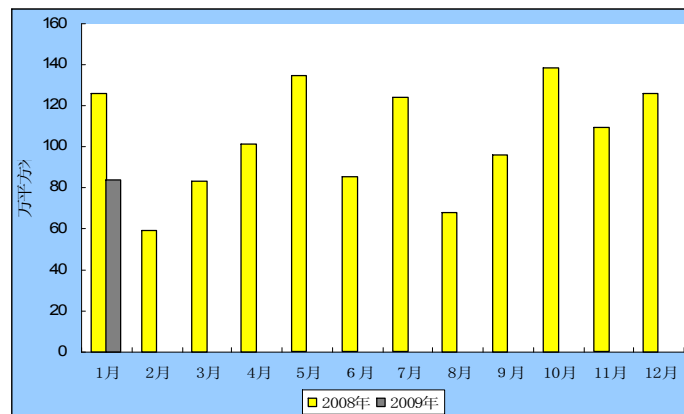
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年1月，从区域新批准预售面积来看，江北区新批准预售面积12.66万平方米，位居各区之首，占总量22.68%；其次是渝北区和沙坪坝区，新批准预售面积分别为10.14万平方米、9.37万平方米，所占比重分别为18.17%、16.79%；九龙坡区、北部新区、北碚区新批准预售面积集中在5-7万平方米之间，比重集中在9%-12%之间；巴南区、南岸区新批准预售面积最小，分别为4.05万平方米、1.90万平方米，所占比重分别为7.26%、3.14%；高新区、大渡口区、渝中区无项目批准预售。

二. 商品房成交量分析

1、月度成交量：1月重庆主城区商品房成交量同比、环比均下降近三成

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

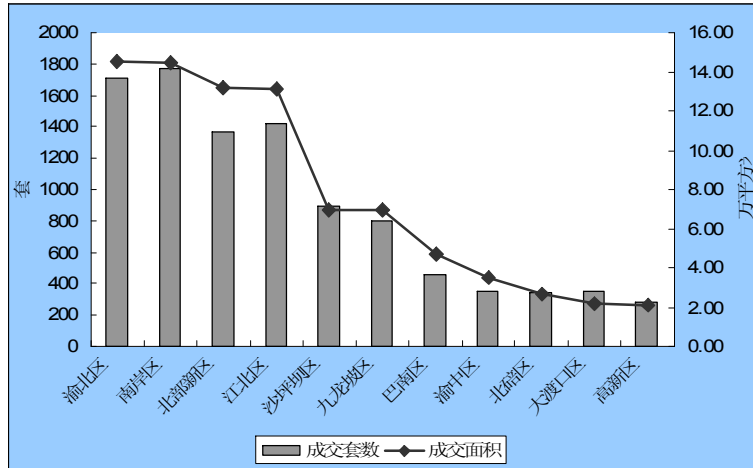
2009年1月，重庆主城区共成交商品房84.33万平方米（9750套），较上月减少41.72



万平方米，环比减少 33.10%，较去年同期减少 41.66 万平方米，同比减少 33.06%。2009 年 1 月，受春节假期淡季以及新开盘项目减少影响，重庆主城区商品房成交量大幅减少，预计下月重庆主城区商品房成交量将有所回升。

2、区域成交量：北部新区成交量最高，区域成交量差距较大

2009年1月份重庆主城各区商品房成交情况对比



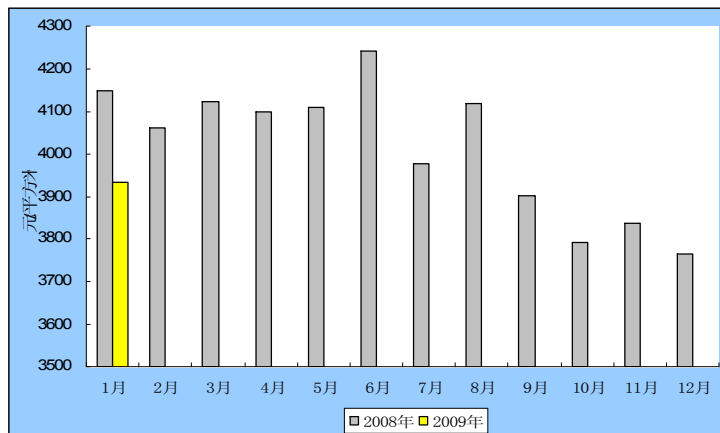
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2008 年 1 月，从区域商品房成交量看，渝北区、南岸区、北部新区、江北区成交面积排行区域前列，且差异不大，集中在 13-15 万平方米之间，比重集中在 15%-18%之间；其次是沙坪坝区和九龙坡区，分别成交 6.96 万平方米 6.93 万平方米，比重分别为 8.26%、8.22%；其余各区成交面积均低于 5 万平方米，巴南区和渝中区成交面积相对较低，分别为 4.67 万平方米、3.52 万平方米，比重分别为 5.54%、4.17%；北碚区、大渡口区、高新区成交量最低，集中在 2-3 万平方米之间，比重集中在 2%-4%之间。

三. 商品房成交价格分析

1、月度成交均价：1月重庆主城区商品房成交均价环比增长

商品房月度成交均价走势





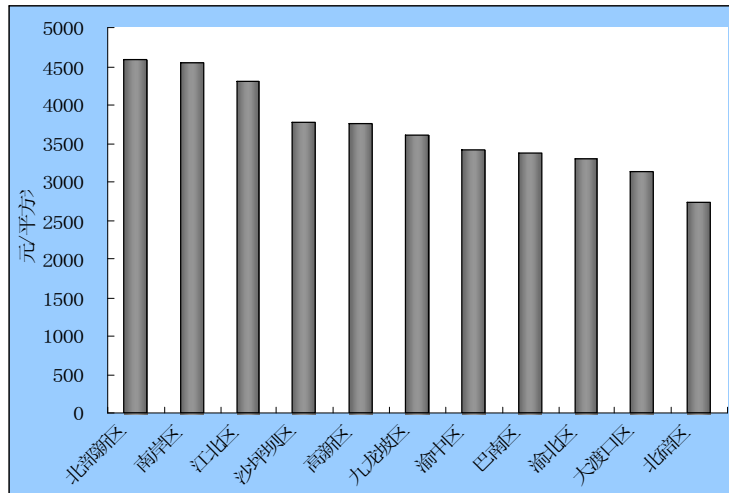
2009年1月重庆主城区商品房市场供求分析

数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年1月，重庆主城区商品房成交均价为3934元/平方米，每平方米较上月增长167元，环比增长4.44%，与去年同期相比下跌215元，同比跌幅5.18%。1月重庆主城区经济适用房成交量较少，且在光华观府国际、重庆万达广场等区位较好楼盘成交量较大推动下，1月商品房成交均价环比上涨。

2、区域成交均价：北部新区和南岸区超过了4500元/平方米

2009年1月区域商品房成交均价对比



数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

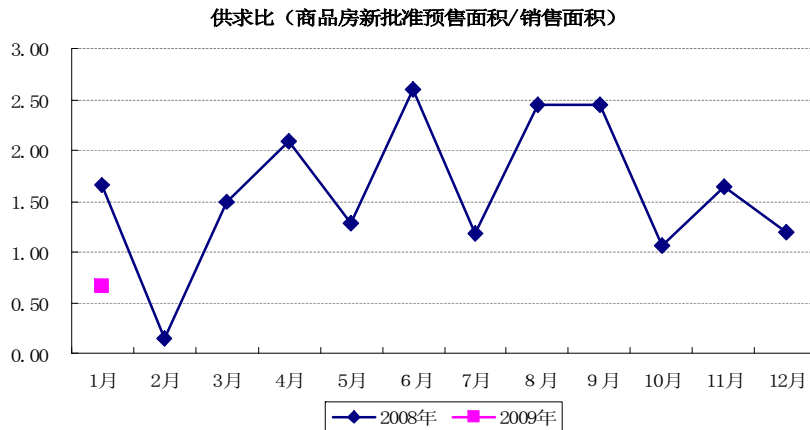
2009年1月，从区域商品房成交均价来看，无区域成交均价超过5000元/平方米。北部新区、南岸区成交均价最高，均超过了4500元/平方米，分别为4592元/平方米、4552元/平方米；江北区也超过了4000元/平方米，为4298元/平方米；沙坪坝区、高新区、九龙坡区成交均价集中在3600-3800元/平方米之间；渝中区、巴南区、渝北区、大渡口区成交均价集中在3100-3500元/平方米之间；北碚区成交均价最低，为2732元/平方米。

四、商品房供求比分析

1、月度供求比：1月重庆主城区商品房供小于求



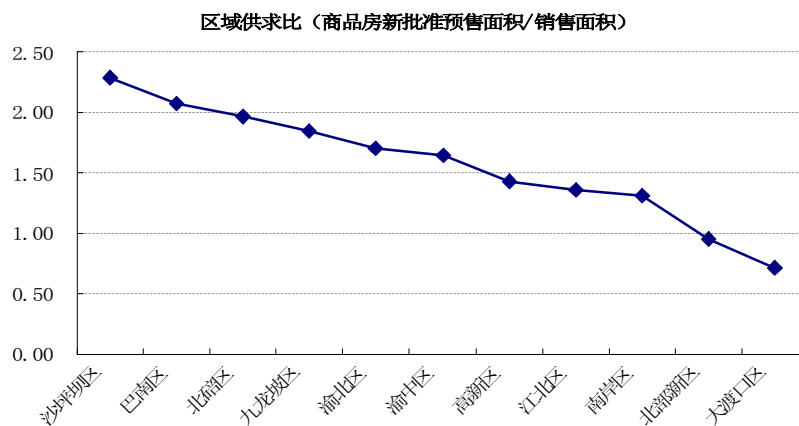
2009年1月重庆主城区商品房市场供求分析



数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年1月重庆主城区商品房供求比为0.66，较去年同期大幅下降了1个点，主要受春节淡季影响，新增供应量大幅减少，导致供求比大幅下降。同时2008年1月-2009年1月供求比为1.52，从整个市场来看，市场供大于求特征依旧明显，但受供应量持续减少影响，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月-2009年1月区域累计供求比来看，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2.28和2.07；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1.6-2.0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0.95和0.72，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。