



## 2009年2月重庆主城区商品房市场供求分析

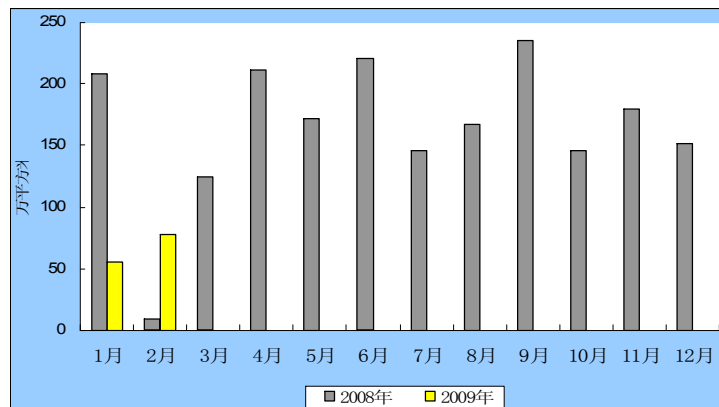
中国指数研究院西南分院

2009年2月，重庆房地产市场迎来了小阳春，春节期间成交商品房签约备案的滞后性、西区房交会、按揭贷款7折优惠政策落地、对区县居民放宽购房入户限制、楼盘优惠折扣力度加大等因素叠加效应造成了本月成交量达2008年来月度最高。从深层次原因来看，隆鑫“南山会议讲话稿--7.6折都可以卖”以及协信亿元“购房券”推出等事件其营销手段背后无不体现了价格才是需求最好的驱动力，2月商品房成交均价为08年来月度最低；同时各银行按揭贷款7折优惠政策陆续落地，购房成本直接下降更是楼市需求的催化剂，在政策和市场利好双重作用下，从2月市场表现来看，市场观望气氛确已有所退潮。

### 一、商品房供应分析

#### 1、月度供应：2月新批准预售面积同比、环比均大幅增长

重庆主城区月度商品房新批准预售面积对比



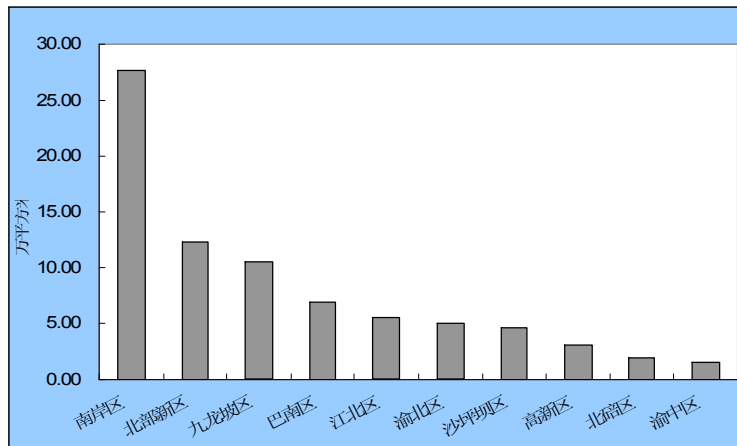
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年2月，根据中指监测数据，重庆主城区商品房新批准预售项目36个，新批准预售面积79.01万平方米，较上月增长41.53%，受去年2月为春节影响，与去年同期相比增长近8倍。随着春节结束，市场逐步回暖，新开盘项目增多，商品房新批准预售量大幅回升。



## 2、区域供应：近三成新批准预售面积集中在南岸区

2009年2月主城各区商品房新批准预售面积对比



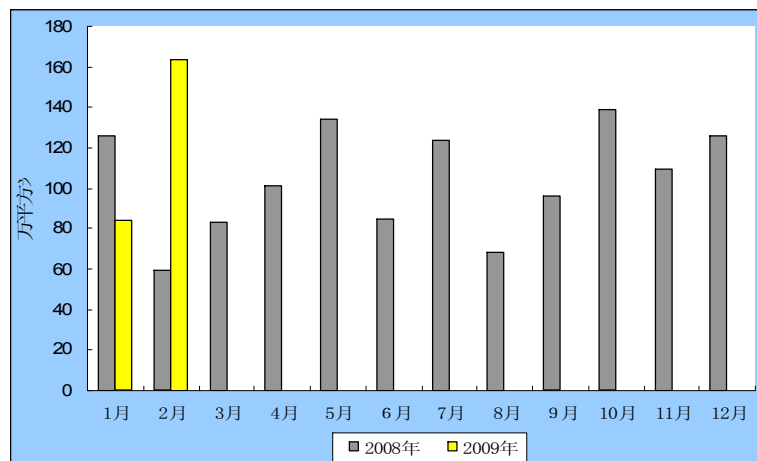
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年2月，从区域新批准预售面积来看，南岸区新批准预售面积27.65万平方米，位居各区之首，占总量34.99%；其次是北部新区和九龙坡区，新批准预售面积分别为12.30万平方米、10.56万平方米，所占比重分别为15.57%、13.37%；巴南区、江北区、渝北区、沙坪坝区、高新区新批准预售面积差异不大，集中在3-7万平方米之间，比重集中在3%-9%之间；北碚区和渝中区新增供应量最小，新批准预售面积分别为1.91万平方米、1.48万平方米，所占比重分别为2.41%和1.87%；大渡口区无项目批准预售。

## 二、商品房成交量分析

### 1、月度成交量：2月重庆主城区商品房成交量大幅增长

重庆主城区月度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

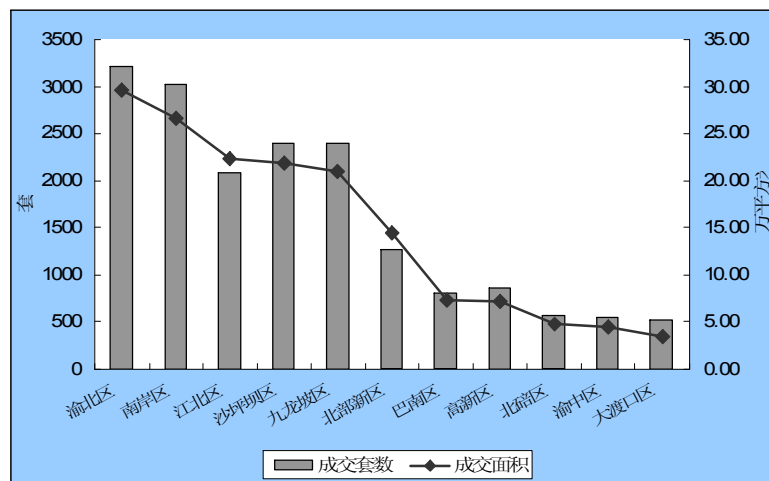
2009年2月，重庆主城区共商品房成交163.33万平方米（17691套），较上月增长79%



万平方米，环比增幅为93.67%，较去年同期增加103.78万平方米，同比增长174.27%。2009年2月，重庆主城区商品房成交量大幅增长，为2008年1月以来单月最高，迎来了重庆楼市小阳春。以下原因造成了本月商品房成交大幅增长：一是春节期间成交商品房大部分在本月签约备案；二是随着工行等银行按揭贷款利率7折优惠政策落地以及部分楼盘优惠折扣力度加大等因素影响，大量长期观望的刚性需求群体认为购房时机已到，需求得到释放；三是西区分会推动，房交会4天共成交房屋约2600件，成交金额约7亿元；四是随着对区县居民在主城购房入户政策放宽以及贷款利率的优惠刺激了区县居民在主城购房需求；五是经济适用房成交量较大，2月楼盘销售面积前十中就有两个经济适用房项目，例如沙坪坝区大学城经济适用房项目重庆师范大学新校区教职工成交9.25万平方米，为2月成交面积最大项目，单盘占总成交量5.66%，同时西城俊秀经济适用房项目成交面积位居第七。

## 2、区域成交量：渝北区成交量最高，区域成交量差距明显

2009年2月份重庆主城各区商品房成交量对比



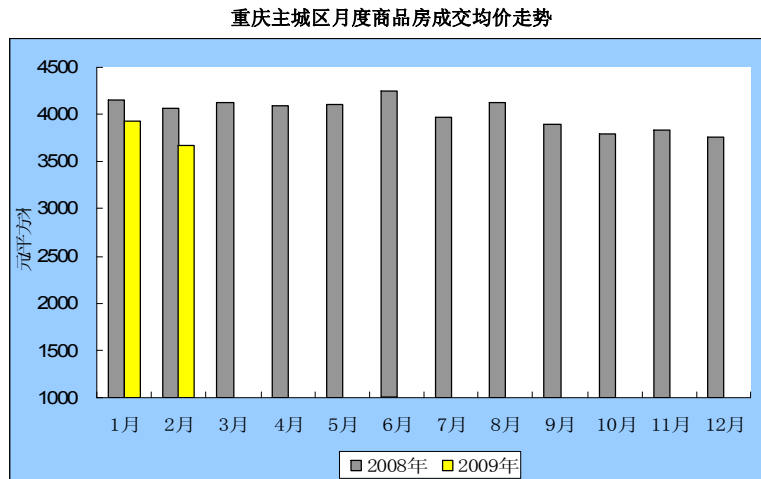
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2008年2月，从区域商品房成交量发布来看，渝北区依旧位居首位，成交29.69万平方米（3223套），占总成交量18.18%；其次是南岸区，成交26.69万平方米（3020套），占总成交量16.34%；江北区、沙坪坝区、九龙坡区商品房成交面积差异不大，集中在20-23万平方米（2000-2500套）之间，所占比重集中在12%-14%之间；北部新区成交面积为14.46万平方米（1264套），所占比重为8.85%；其余五区成交面积均在8万平方米以下，巴南区、高新区分别成交7.35万平方米（803套）、7.17万平方米（862套），所占比重分别为4.50%、4.39%；北碚区、渝中区、大渡口区成交量最小，集中在3-5万平方米（500-600套）之间。



### 三. 商品房成交价格分析

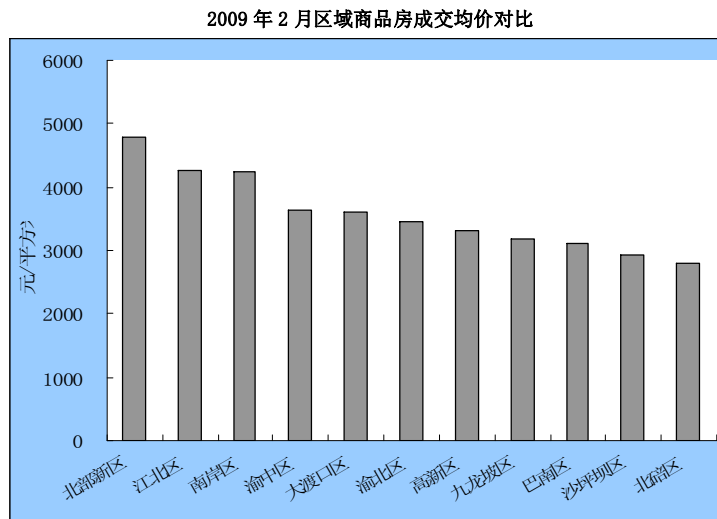
#### 1、月度成交均价：2月重庆主城区商品房成交均价回落



数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年2月，重庆主城区商品房成交均价为3668元/平方米，每平方米较上月下降266元，环比降幅为6.77%，与去年同期相比下跌392元，同比跌幅9.66%。2月重庆主城区受经济适用房以及中低价位楼盘成交量较大影响，商品房成交均价下降幅度较大，为2008年1月以来月度最低价。

#### 2、区域成交均价：仅北部新区商品房成交均价超过了4500元/平方米



数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

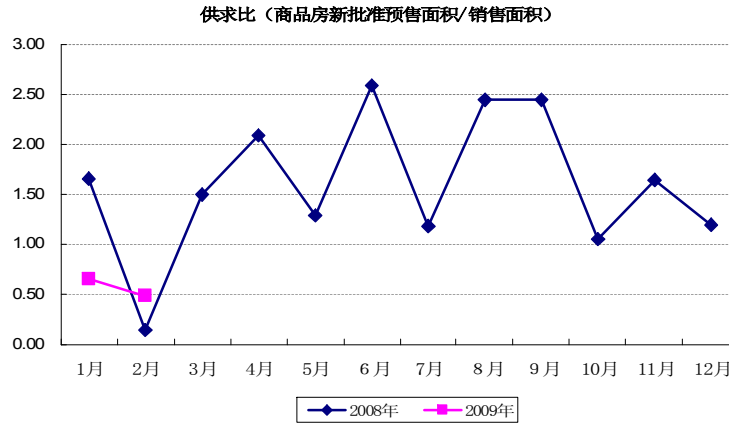
2009年2月，从区域商品房成交均价来看，仅北部新区成交均价超过4500元/平方米，为4779元/平方米，位居各区之首；其次是江北区和南岸区，成交均价超过了4000元/平方米，分别为4254元/平方米、4233元/平方米；渝中区和大渡口区成交均价分别为3621元/



平方米、3614元/平方米；渝北区、高新区、九龙坡区和巴南区成交均价集中在3100-3500元/平方米之间；沙坪坝区和北碚区成交均价最低，分别为2925元/平方米、2807元/平方米，沙坪坝区主要受重庆师范大学新校区教职工经济适用房项目拉低了整体价格。

#### 四、商品房供求比分析

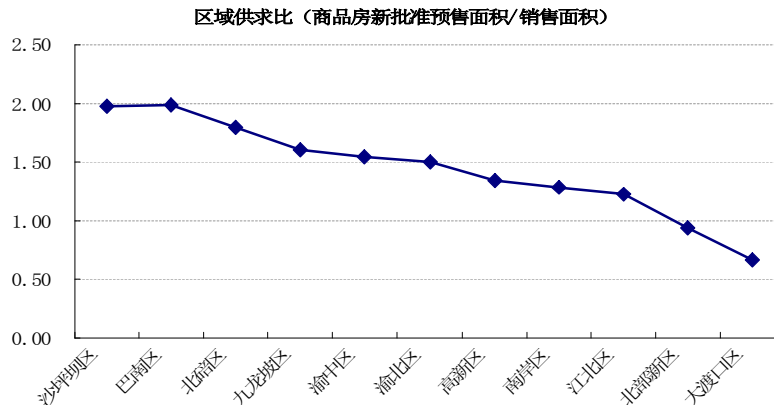
##### 1、月度供求比：2月重庆主城区商品房供求比继续下降



数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年2月重庆主城区商品房供求比为0.48，较去年同期上升了0.34个点，2月市场供小于求特征明显，市场主要以消化存量房为主。同时2008年1月-2009年2月供求比为1.40，随着市场需求逐步回暖，市场供大于求局面逐步缓和。

##### 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2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1.97和1.98;其次是北碚区、九龙坡区、渝中区、渝北区,供求比也较大,集中在1.5-1.8之间;高新区、南岸区、江北区供求比相对平衡,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0.67,处于供不应求状态。

#### 附:2月楼盘销售排名

2月重庆楼盘·销售金额·排行榜		
排名	项目名称	金额(万元)
1	鲁能星城	20747.85
2	重庆师范大学新校区教职工住宅	14738.37
3	奥园康城	11480.82
4	锦绣城	9204.1
5	长安麒麟公馆	8831.67
6	融侨诺丁阳光	8801.57
7	重庆万达广场	8122.98
8	阳光地中海	6881.98
9	阳光100国际新城	6688.73
10	龙湖郦江	6214.31

2月重庆楼盘·销售面积·排行榜		
排名	项目名称	面积(万M <sup>2</sup> )
1	重庆师范大学新校区教职工住宅	9.25
2	鲁能星城	5.66
3	奥园康城	3.43
4	融侨诺丁阳光	2.23
5	锦绣城	2.21
6	长安麒麟公馆	2.17
7	西城俊秀经济适用房	1.97
8	阳光地中海	1.82
9	圣地阳光	1.66
10	融侨半岛	1.65

数据来源:重庆网上房地产



## 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年建立中国别墅价格指数系统，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。