

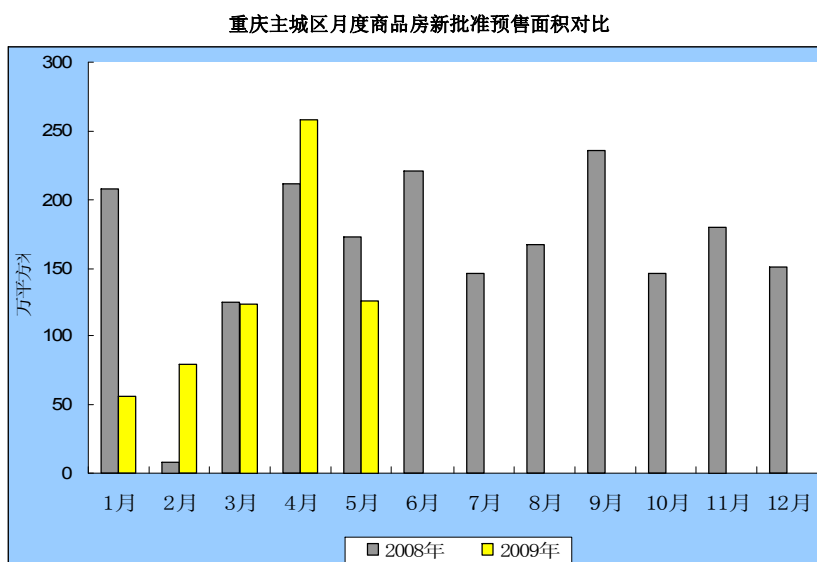
2009年5月重庆主城区商品房市场供求分析

中国指数研究院西南分院

2009年5月，随着房交会结束，重庆主城区商品房供应量及成交量较上月均大幅回落，但因房交会政策优惠期持续到5月7日，房交会会期间意向成交楼盘纷纷在此期限前签约备案，此7天成交量占本月总成交量47.37%，房交会影响一定程度拉升本月的成交量，如果剔除此7天成交来看，房交会后楼市正处于调整中；从价格上看，本月商品房成交均价为08年来月度最高，原因其一是5月保障性用房成交减少，例如成交面积和金额排行前十楼盘中无一保障性用房，其二是房交会优惠政策涉及到高档住宅以及非住宅物业，均一定程度上提升了本月商品房均价；5月，区域成交来看，南岸区表现突出，商品房供应面积及成交面积均位居各区之首，高档楼盘聚集的北部新区成交均价领先地位依旧不可动摇，远远高于了其它区域。随着房交会刺激了需求集中释放以及传统淡季到来，后期楼市正处于调整中，虽江北区房交会在本月举行，但从时机来看，对整个楼市需求刺激有限。从后期走势来看，随着旧城改造的不断推进以及新一轮保障性用房推出，将一定程度上拉高商品房总体成交量和拉低总体成交均价。

一、商品房供应分析

1、月度供应：5月商品房新批准预售面积大幅下降，非住宅物业供应量增长明显

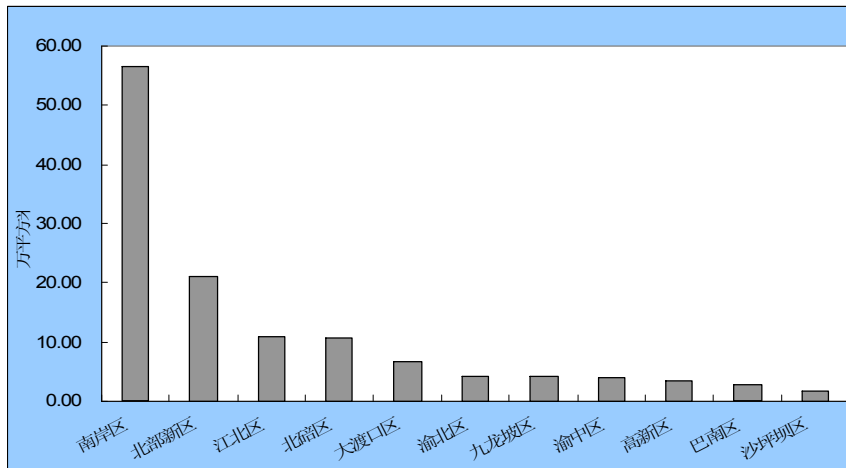


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年5月，根据中指监测数据，重庆主城区商品房新批准预售项目33个，新批准预售面积125.88万平方米，较上月大幅下降51.31%，与去年同期下降27.03%，因2009年春季房交会提前至4月举行，导致5月新批准预售面积无论是同比还是环比均大幅下降，同时5月非住宅物业供应体量增长明显，非住宅物业新批准预售面积较上月增长43.12%，所占比重达到43.10%。

2、区域供应：45%的新批准预售面积集中在南岸区

2009年5月主城区各区商品房新批准预售面积对比



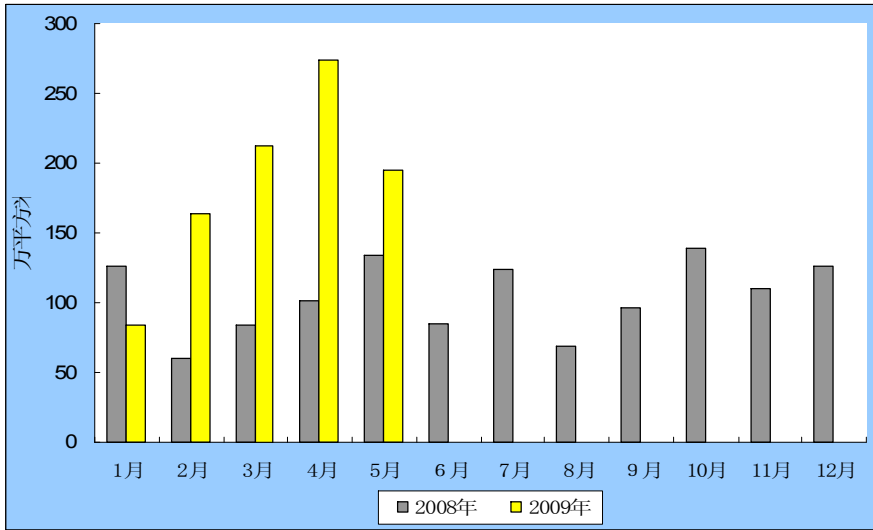
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年5月，从区域新批准预售面积来看，南岸区一枝独秀，新批准预售面积56.53万平方米，所占比重为44.91%，位居各区之首，其中仅上海城二期C区新增22万平方米非住宅物业；其次是北部新区，新批准预售面积21.06万平方米，所占比重为16.73%；江北区、北碚区新批准预售面积差异不大，分别为10.8万平方米、10.6万平方米，所占比重均在8.5%左右；大渡口区、渝北区、九龙坡区新批准预售面积集中在4-7万平方米之间，所占比重集中在3%-6%之间；渝中区、高新区、巴南区新批准预售面积集中在2-4万平方米之间，所占比重集中在2%-4%之间；沙坪坝区新批准预售面积最少，为1.67万平方米，所占比重为2.71%。

二. 商品房成交量分析

1、月度成交量：5月重庆主城区商品房成交量环比大幅下降，但高于去年同期

重庆主城区月度商品房成交面积对比

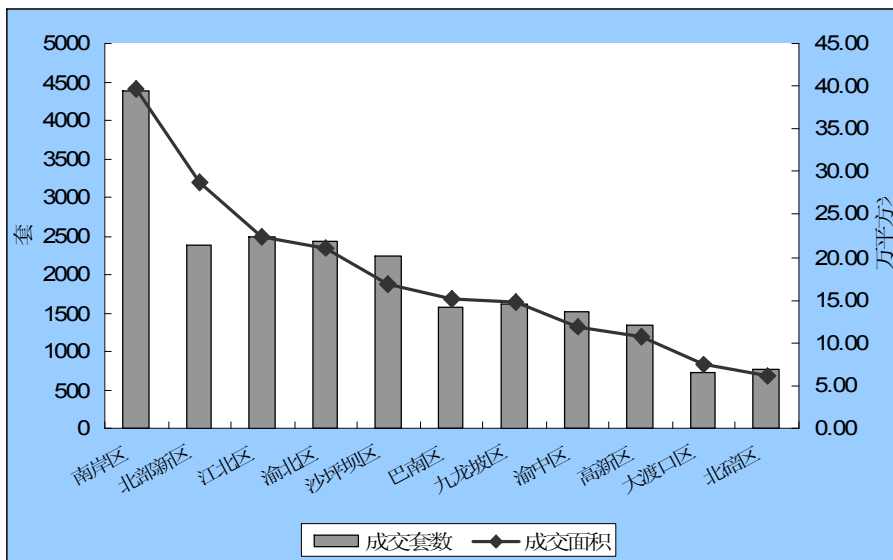


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年5月，重庆主城区商品房共成交194.86万平方米(21432套)，较上月下降79.26万平方米，环比跌幅为28.91%，较去年同期增加了60.50万平方米，同比增长45.03%。因2008年春季房交会优惠政策期限截至到5月7日，此7天成交量达92.30万平方米，虽5月成交量较上月大幅下降，但房交会对成交量影响在5月依旧明显，商品房成交套数依旧保持在2万套以上。

2、区域成交量：南岸区商品房成交量位居各区之首

2009年5月份重庆主城各区商品房成交量对比

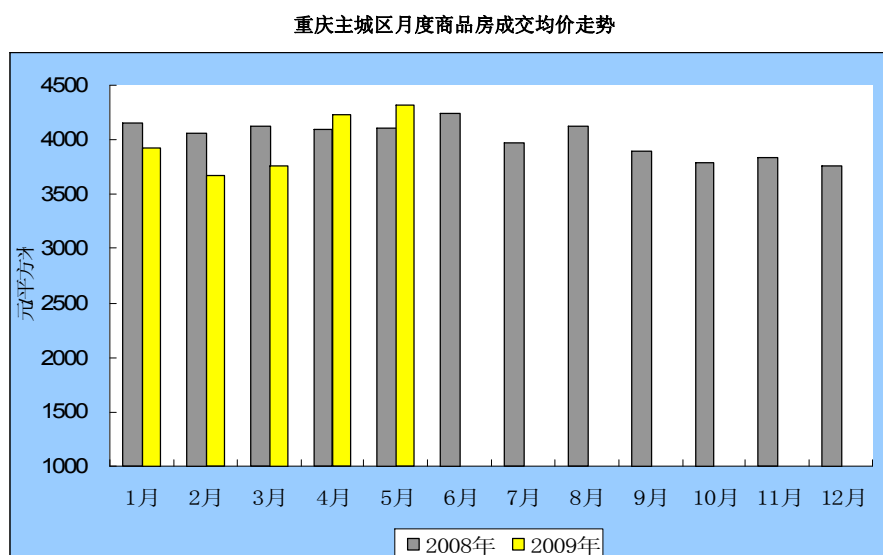


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年5月，区域商品房成交量分布来看，南岸区成交量最大，位居各区之首，成交39.59万平方米（4376套），所占比重为20.31%；其次是北部新区、江北区、渝北区，成交面积集中在21-29万平方米之间（2300-2500套之间），所占比重集中在10%-15%之间；沙坪坝区、巴南区、九龙坡区成交面积集中在14-17万平方米（1500-2300套之间），所占比重集中在7%-9%；渝中区、高新区成交面积分别为11.85万平方米（1507套）、10.68万平方米（1331套），所占比重分别为6.08%、5.48%；大渡口区、北碚区成交量最少，分别为7.56万平方米（727套）、6.19万平方米（771套），所占比重分别为3.88%、3.18%。

三. 商品房成交价格分析

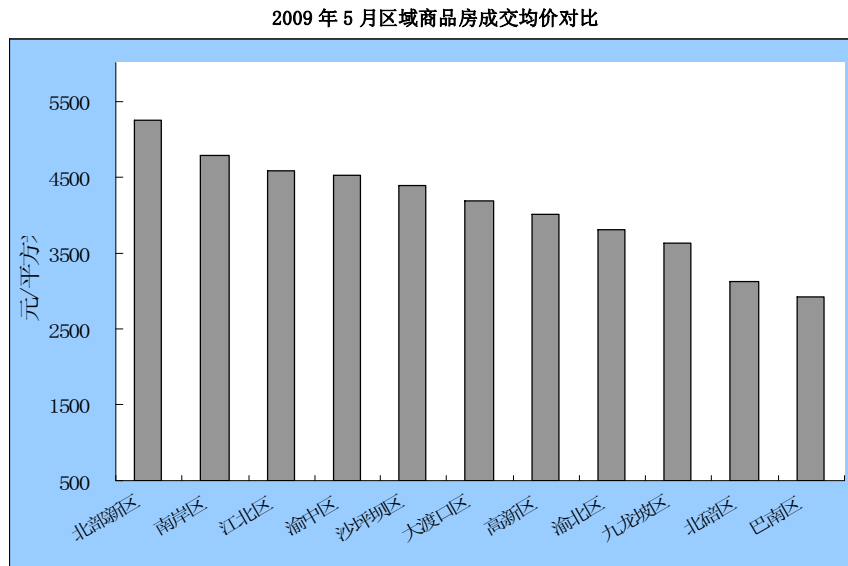
1、月度成交均价：5月重庆主城区商品房成交均价大幅回升，为08年来月度最高



数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年5月，重庆主城区商品房成交均价为4321元/平方米，每平方米较上月上涨91元，环比涨幅为2.15%，与去年同期相比每平方米增长212元，同比涨幅为5.17%，重庆主城区商品房成交均价连续三月增长，同时也为08年月度最高。5月由于春季房交会的优惠政策对高档住宅例如花园洋房和别墅以及商业用房和办公用房(含写字楼)延续到5月7日，5月1日-7日成交均价达为4496元/平方米，中高档楼盘以及非住宅物业成交继续推动5月商品房成交均价增长，而5月保障性用房成交量也较少，成交面积和成交金额排行前十中楼盘无一保障性用房。

2、区域成交均价：北部新区商品房成交均价超过 5000 元/平方米，位居各区之首

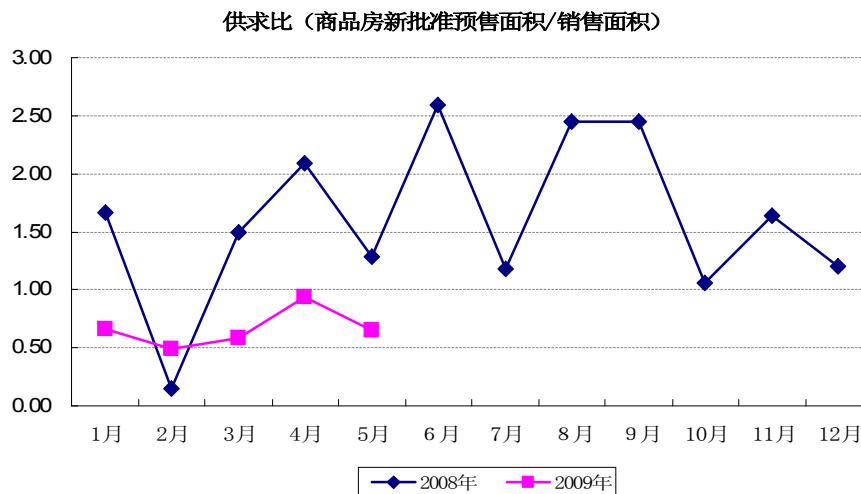


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年5月，从区域商品房成交均价来看，北部新区成交均价 5242 元/平方米，依旧位居各区之首，远远高于其它区域；其次是南岸区，成交均价为 4786 元/平方米；江北区、渝中区、沙坪坝区、大渡口区、高新区成交均价集中在 4000-4500 元/平方米之间；渝北区、九龙坡区成交均价超过了 3500 元/平方米，分别为 3809 元/平方米、3620 元/平方米；北碚区和巴南区成交均价最低，分别为 3116 元/平方米、2921 元/平方米。

四、商品房供求比分析

1、月度供求比：5月重庆主城区商品房供小于求特征明显

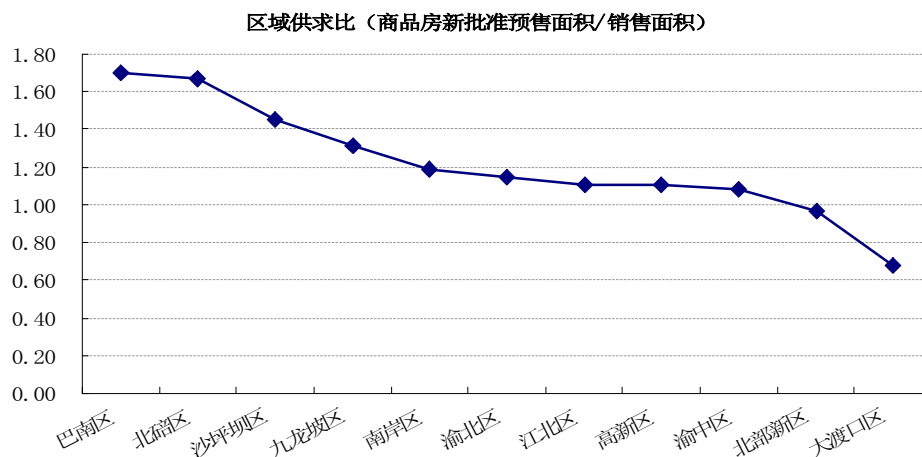


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年5月重庆主城区商品房供求比为 0.65，较去年同期下降了 0.64 个点，5月市场

总体表现供小于求。2009年来，各月均供小于求，累计供求比为0.69，市场存量房继续被消化。重庆主城区存量房从年初1493万平方米下降到目前1240万平方米，可售房源持续减少。

2、区域供求比：巴南区、北碚区供过于求特征明显，大渡口区供小于求



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5月区域累计供求比来看，巴南区、北碚区供过于求特征明显，分别为1.70和1.67；其次是沙坪坝区，为1.45，九龙坡区、南岸区、渝北区、江北区、高新区、渝中区差异不大，集中在1-1.2之间；北部新区和大渡口区分别为0.97和0.68，处于供不应求状态。

附：5月住宅销售排名

5月住宅销售金额·排行榜			5月住宅销售面积·排行榜		
排名	项目名称	金额(万元)	排名	项目名称	面积(万M ²)
1	庆隆南山高尔夫国际社区	18338.31	1	国际社区	4.1
2	江与城	17393.86	2	保利花园	4.07
3	晋愉绿岛岭海	16967.32	3	晋愉绿岛岭海	3.5
4	国际社区	16809.91	4	融侨半岛	2.61
5	保利花园	15324.37	5	康德国会山	2.49
6	恒大华府	14273.19	6	渝安金港尚城	2.48
7	重庆万达广场	12468.57	7	奥园康城	2.43
8	龙湖东桥郡	11128.32	8	重庆万达广场	2.27
9	融侨半岛	10418.41	9	恒大华府	2.21
10	康德国会山	10180.38	10	重庆壹江城	2.15

数据来源：重庆网上房地产