



7月成交超2万套，市场火热行情持续

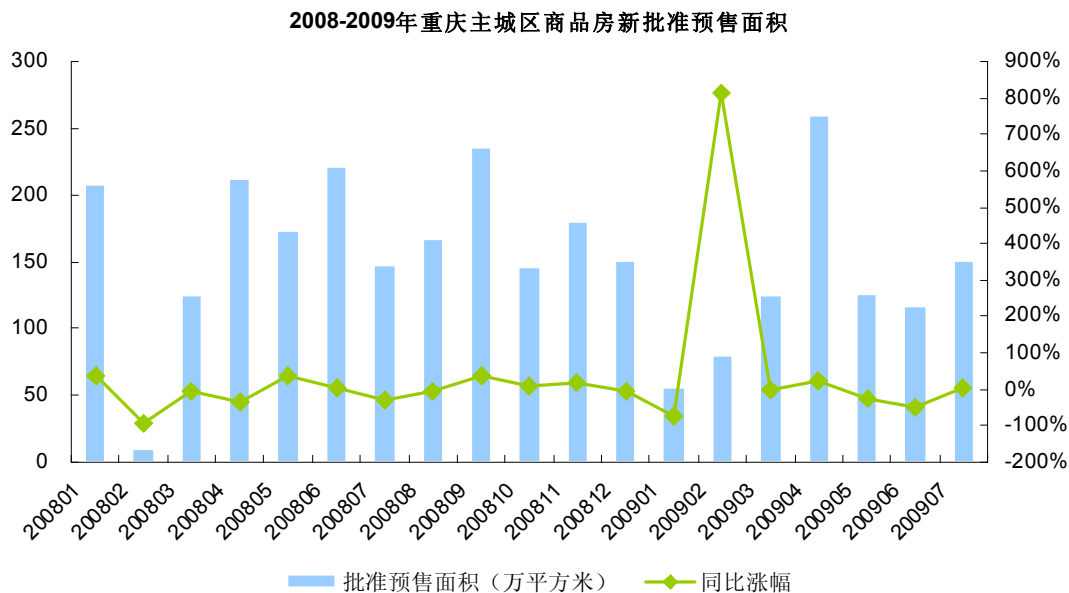
——2009年7月重庆主城区商品房市场供求分析

中国指数研究院西南分院

2009年7月，重庆主城区商品房成交超过了2万套，成交面积也超过了200万平方米，楼市预期价格看涨，刚性需求的释放加上投资性购房加速入市，导致商品房成交量高位运行；供应来看，商品房新批准预售面有所回升，但供应面积仍小于销售面积，市场仍处于供求失衡状态；供求不平衡状态极大影响着房价，7月商品房成交均价虽环比有所回落，但主要受保障性用房大量成交拉动所致，商品房总体成交均价仍然保持在4100元/平方米以上。虽目前二套房贷趋紧，但房价上涨预期未改变、供求关系未调整的情况下，预计8月成交量和成交均价还将保持较高水平。

一、7月重庆主城区商品房供应分析

1、月度供应：7月商品房新批准预售面积有所回升

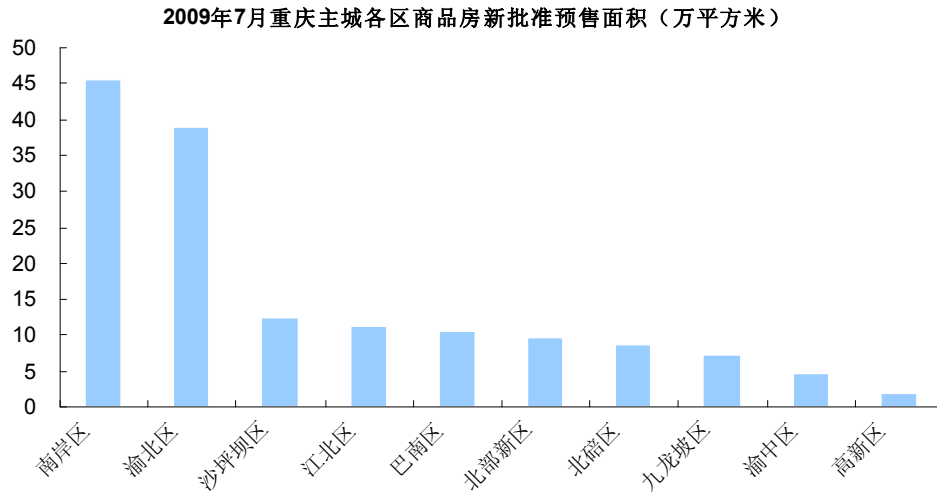


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年7月，根据中指监测数据，重庆主城区商品房新批准预售项目56个，新批准预售面积151.09万平方米，较上月大幅增长30.58%，较去年同期增长3.25%，7月重庆主城区商品房新批准预售面积无论同比还是环比均不同程度增长，供应量有所回升。



2、区域供应：区域差距明显，56%供应量集中在南岸区、渝北区

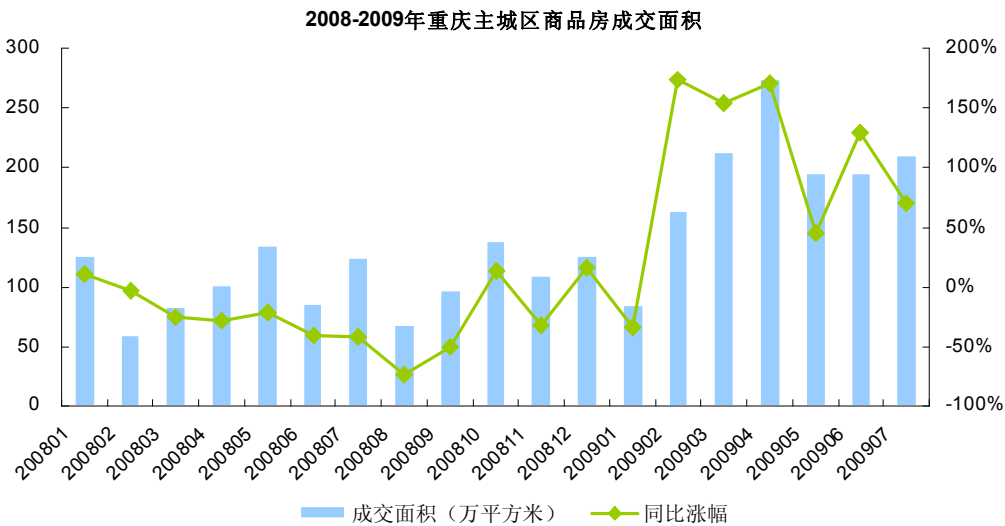


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年7月，从区域新批准预售面积来看，区域差异比较明显，56%新批准预售面积集中在南岸区和渝北区，此两区域新批准预售面积分别为45.64万平方米、38.89万平方米，所占比重分别为30.21%、25.74%，南岸区连续三月供应量位居区域首位；其余各区供应均未超过15万平方米，沙坪坝区、江北区、巴南区新批准预售面积集中在10-13万平方米之间，所占比重集中在7%-9%之间；北部新区、北碚区、九龙坡区新批准预售面积集中在7-10万平方米之间，所占比重集中在4%-7%之间；渝中区及高新区新批准预售面积最少，分别为4.79万平方米、1.80万平方米，所占比重分别为3.17%、1.19%。

二、7月重庆主城区商品房成交量分析

1、月度成交量：7月商品房成交量继续高位运行

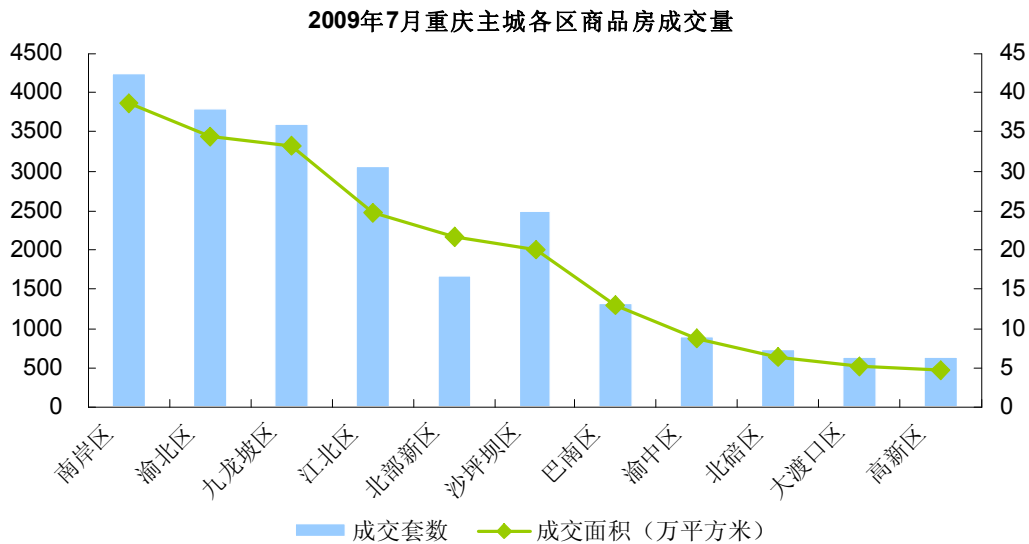




数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年7月，重庆主城区商品房共成交210.70万平方米（23097套），较上月增长7.76%；较去年同期增加了86.77万平方米，同比大幅增长70.01%。自3月开始，重庆主城区商品房成交量一直保持在2万套以上，成交面积保持在190万平方米以上，7月此市场行情持续，需求依旧旺盛。

2、区域成交量：南岸区、渝北区及九龙坡区商品房成交量位居区域前三



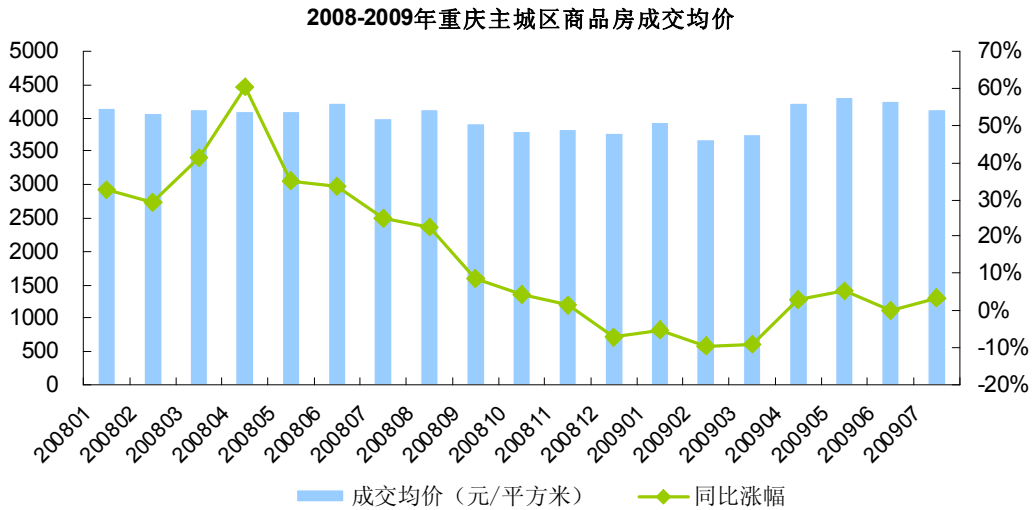
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年7月，区域商品房成交量来看，南岸区、渝北区、九龙坡区成交量位居区域前三，均超过了30万平方米，分别为38.71万平方米（4234套）、34.40万平方米（3785套）、33.24万平方米（3599套），所占比重分别为18.37%、16.33%、15.77%，南岸区连续三月成交量位居区域首位；其次是江北区、北部新区及沙坪坝区，商品房成交集中于20-25万平方米之间（1680-3100套之间），所占比重集中在9%-12%之间；其余各区商品房成交面积均在9万平方米以下，巴南区、北碚区、大渡口区商品房成交量集中于5-9万平方米之间（600-900套之间），所占比重集中于2%-5%之间；高新区成交量最小，成交4.80万平方米（636套），所占比重为2.28%。



三. 7月重庆主城区商品房成交均价分析

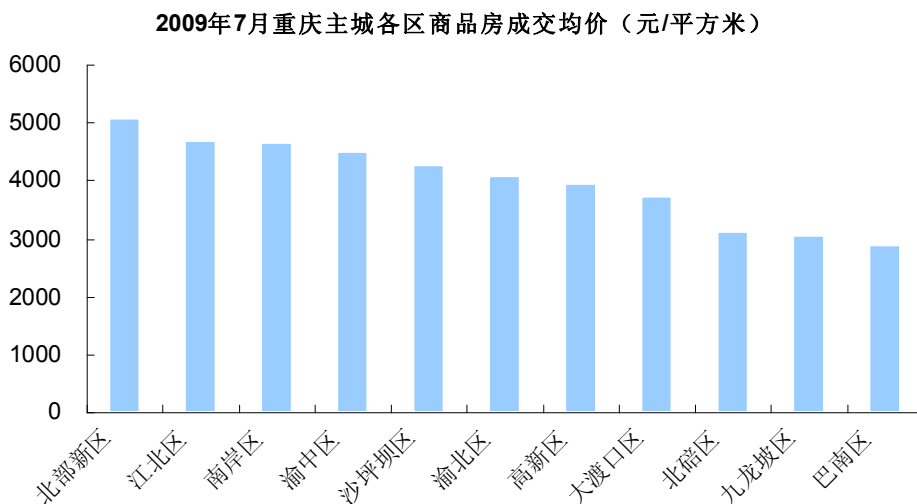
1、月度成交均价：7月受保障性用房影响主城区商品房成交均价有所回落



数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年7月，重庆主城区商品房成交均价为4117元/平方米，每平方米较上月下降134元，环比跌幅为3.15%，与去年同期增长3.52%。重庆主城区商品房成交均价连续4月保持在4100元/平方米以上，7月商品房成交均价在保障性用房大量成交拉动下有所回落，其中经济适用房聚金万佳苑商品住宅成交16.63万平方米，位居7月楼盘成交量之首，总体来看，商品房成交均价依旧高位运行。

2、区域成交均价：北部新区成交均价依旧区域最高，超过5000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7月，从区域商品房成交均价来看，北部新区09年来各月成交均价一直位居各

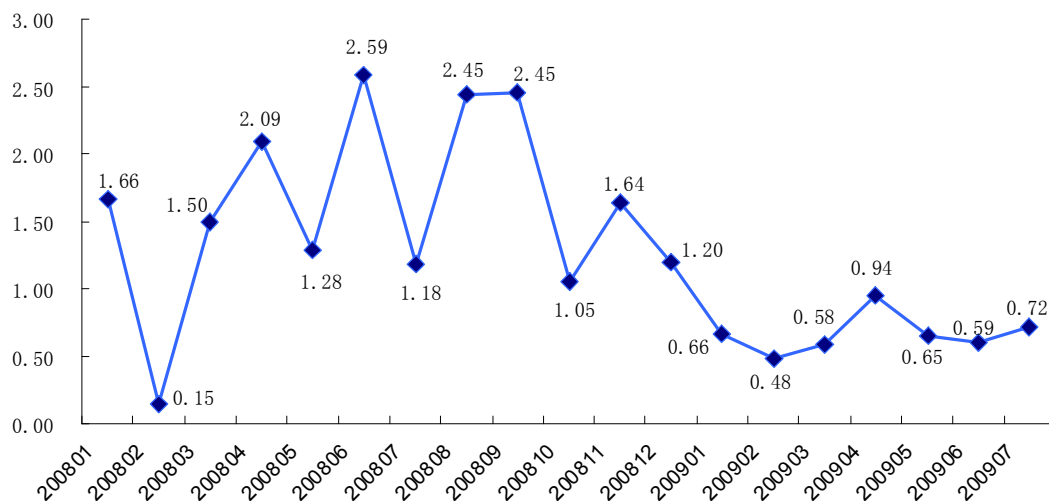


区之首，本月为 5076 元/平方米，连续 4 月超过了 5000 元/平方米；其次是江北区和南岸区，商品房成交均价为 4677 元/平方米、4667 元/平方米；渝中区、沙坪坝区、渝北区商品房成交均价集中在 4000-4500 元/平方米之间；高新区、大渡口区成交均价超过了 3500 元/平方米，分别为 3934 元/平方米、3711 元/平方米；北碚区、九龙坡区、巴南区商品房成交量最低，分别为 3100 元/平方米、3039 元/平方米、2897 元/平方米。

四、7 月重庆主城区商品房供销比分析

1、月度供销比：7 月商品房供销比虽有所回升，但仍处于供求失衡状态

2008-2009 年重庆主城区商品房市场供销比走势图



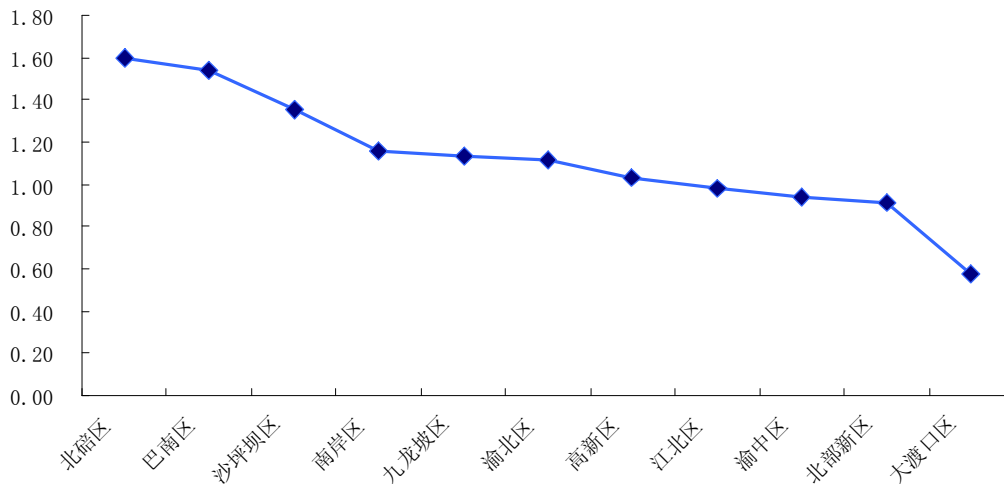
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009 年 7 月重庆主城区商品房供销比为 0.72，较去年同期下降了 0.46 个点，较上月增长了 0.13 个点，7 月虽然供销比有所上升，但仍然供小于求，整个市场供求失衡状态依旧没有改变。



2、区域供销比：北碚区及巴南区供过于求、大渡口区供不应求特征明显

2009年7月重庆主城各区商品房供销比



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7月区域累计供销比来看，北碚区、巴南区供过于求特征明显，分别为1.60和1.54；其次是沙坪坝区，为1.35；南岸区、九龙坡区、渝北区、高新区供销比基本平衡，集中在1-1.2之间；江北区、渝中区、北部新区处于供不应求状态，供销比集中在0.9-1之间；大渡口区供求失衡最为严重，供销比为0.58。

五、7月重庆主城区热销楼盘

7月住宅销售金额·排行榜		
排名	项目名称	金额(万元)
1	聚金万佳苑	38884.97
2	友诚生态名苑	18948.45
3	珊瑚水岸	14819.16
4	龙湖悠山香庭	12150.86
5	和泓南山道	11048.94
6	国际社区	10878.31
7	江与城	10451.14
8	财信城市国际	9894.72
9	中凯翠海朗园	9823.24
10	奥园康城	9817.66

7月住宅销售面积·排行榜		
排名	项目名称	面积(万M ²)
1	聚金万佳苑	16.63
2	友诚生态名苑	4.18
3	斌鑫西城绿锦	3.35
4	宏声假日广场	3.21
5	和泓南山道	2.59
6	国际社区	2.46
7	保利花园	2.44
8	科苑小区	2.47
9	科强锦龙苑	2.32
10	奥园康城	2.25

数据来源：重庆网上房地产