



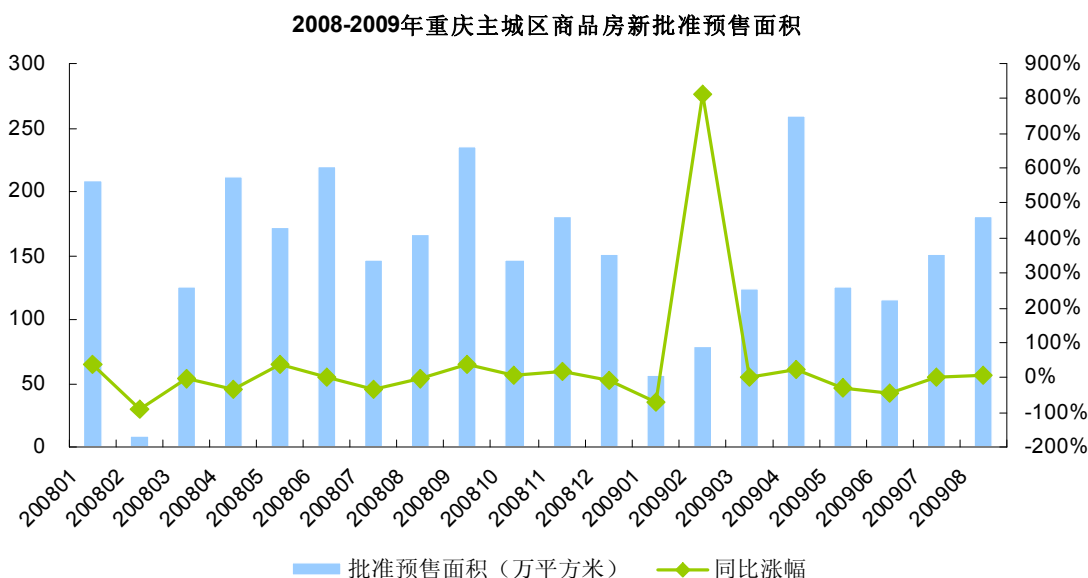
2009年8月重庆主城区商品房市场供求分析

中国指数研究院西南分院

2009年8月，重庆主城区商品房销售虽较上月有所降温，成交面积环比下降15.15%，但仍基本维持高速增长态势，较去年同期增长162%，成交依旧超过了2万套，属高位盘整；商品房成交均价连续三月下降，跌至4100元/平方米以下，但主要因保障性用房以及普通住宅大量成交拉低所致，房价高位运行情况仍未改变。从一些先行指标来看，1-7月，重庆开发企业购置土地面积与成交价款双双下降的趋势仍未得到扭转，新开工面积持续下跌且跌幅震荡加深，房地产开发投资继续维持低速增长，楼市供求关系不可能短时间真正扭转，房价持续上涨仍是未来楼市一种趋势，虽目前随着二套房贷收紧针对房地产市场的从紧调控预期已有所显现，但从外部客观环境来看，宽松的货币与财政政策仍将持续，市场预期在没有大的楼市政策调整改变情况下，预计9、10月在房交会等利好因素刺激下仍将保持较高成交量。

一、8月重庆主城区商品房供应分析

1、月度供应：8月商品房新批准预售面积大幅增长

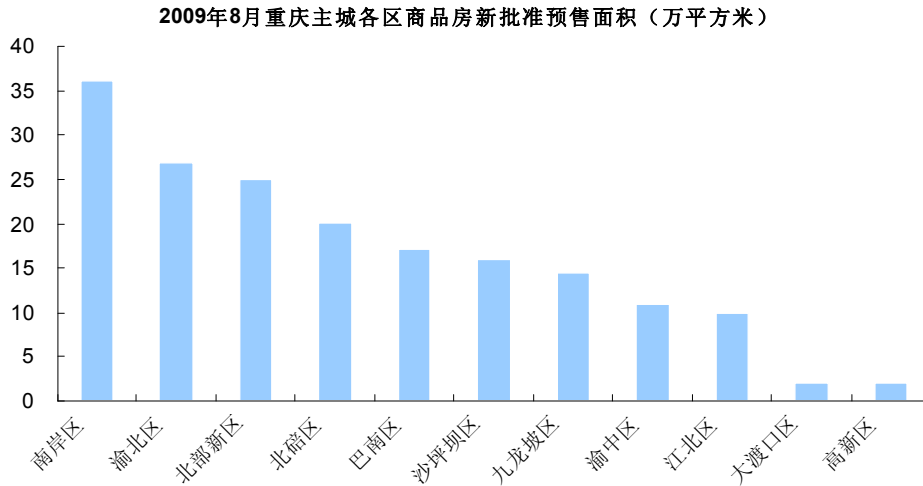


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年8月，根据中指监测数据，重庆主城区商品房新批准预售项目57个，新批准预售面积180.37万平方米，较上月大幅增长19.37%，较去年同期增长8.08%，为备战“金九银十”，重庆主城区商品房供应量增大，已连续两月增长。



2、区域供应：南岸区供应量连续四月位居各区之首

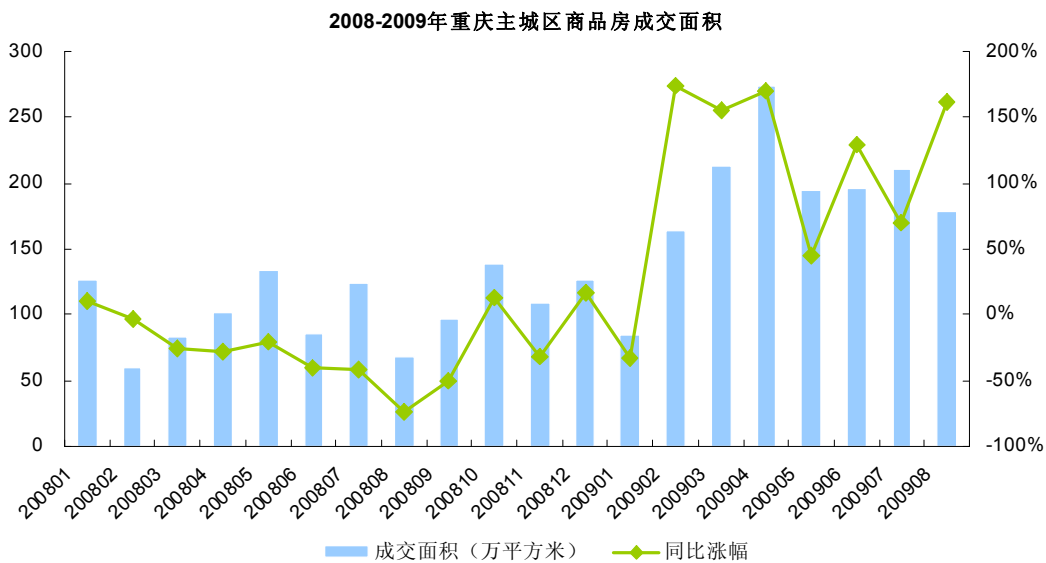


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年8月，从区域新批准预售面积来看，南岸区已连续四月供应量位居各区之首，新批准预售面积36.07万平方米，远高于其它区域，占总量20%；渝北区、北部新区、北碚区新批准预售面积超过了20万平方米，集中在20-27万平方米之间，所占比重集中在11%-15%之间；巴南区、沙坪坝区、九龙坡区、渝中区新批准预售面积集中在10-18万平方米之间，所占比重集中在8%-10%之间；大渡口区及高新区供应量最少，新批准预售面积均约2万平方米，所占比重均为1.12%。

二. 8月重庆主城区商品房成交分析

1、月度成交量：8月商品房成交量高位盘整回落

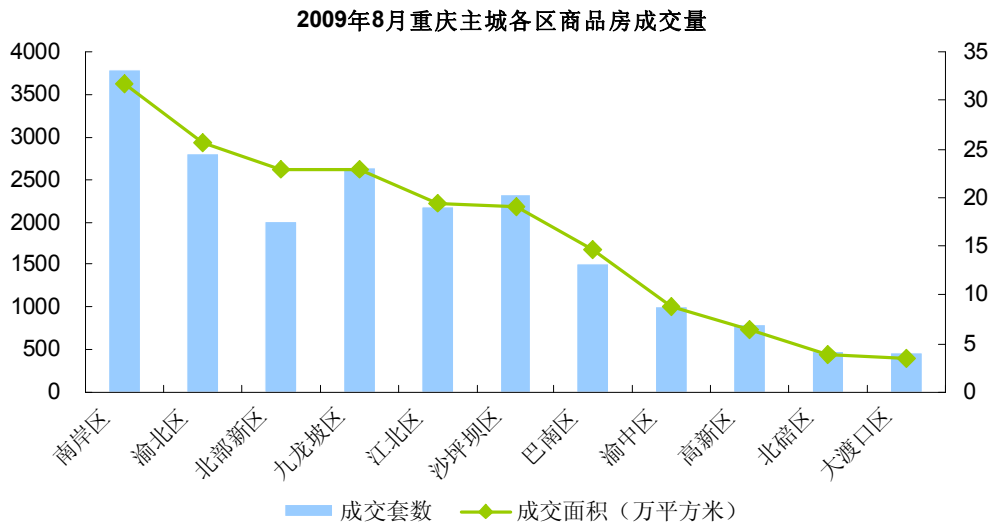


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产



2009年8月,重庆主城区商品房共成交178.77万平方米(20008套),较上月下降15.15%;较去年同期超过了100万平方米,同比大幅增长162.12%。重庆商品房市场经过前几个月的集中释放后,本月高位盘整,成交量回落,但从同比涨幅来看仍基本维持高速增长态势,成交依旧超过了2万套。

2、区域成交量：南岸区成交面积超30万平方米，依旧位居区域首位



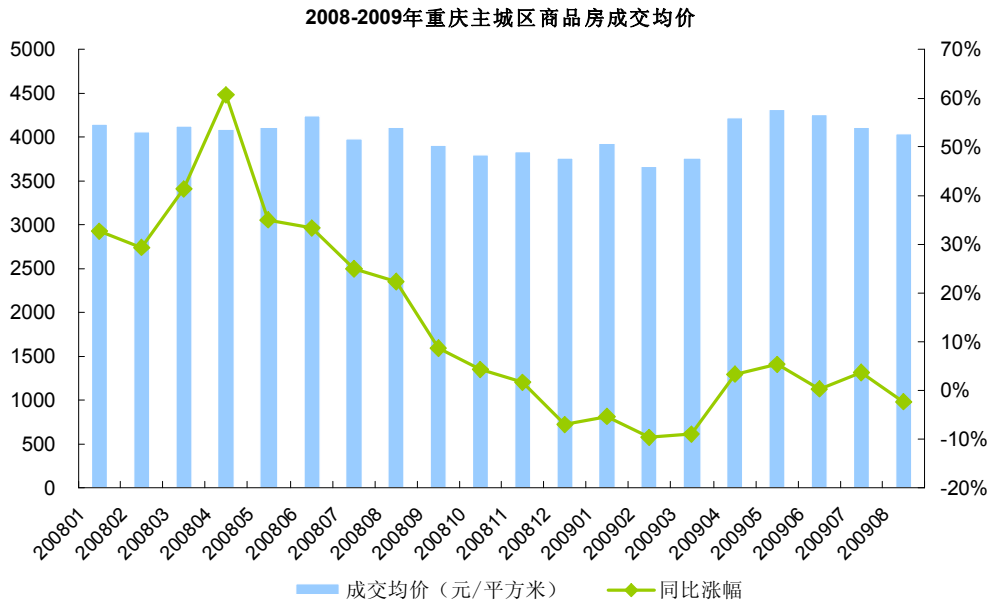
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年8月,区域商品房成交量来看,南岸区为唯一商品房成交量超过了30万平方米区域,为31.72万平方米(3789套),占总成交量17.75%;其次是渝北区、北部新区、九龙坡区,商品房成交量集中在22-26万平方米之间(2000-2900套之间),所占比重集中在12%-15%之间;江北区、沙坪坝区、巴南区成交量集中在14-20万平方米之间(1500-2200套之间),所占比重集中在8%-11%之间;渝中区、高新区成交量较少,成交面积分别为8.81万平方米(1009套)、6.35万平方米(801套),所占比重分别为4.93%、3.55%;北碚区及大渡口区成交量最少,分别为3.84万平方米(482套)、3.45万平方米(460套),所占比重分别为2.15%、1.93%。



三. 8月重庆主城区商品房成交均价分析

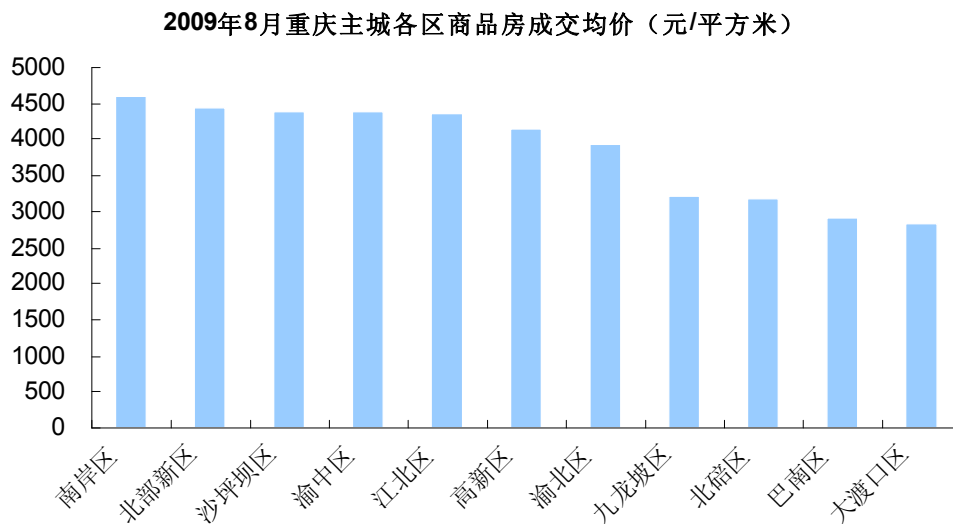
1、月度成交均价：中低价位楼盘持续拉低主城区商品房成交均价



数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年8月，重庆主城区商品房成交均价为4029元/平方米，每平方米较上月下降88元，环比跌幅为2.13%，较去年同期下降2.18%。重庆主城区商品房成交均价连续三月回落，中低档楼盘成交体量较大左右了8月整体成交均价，目前重庆最大的经济适用房项目聚金万佳苑继上月继续保持成交面积位居楼盘成交量首位，同时8月住宅销售前三位楼盘成交均价均未超过3800元/平方米，保障性用房、普通住宅大量成交拉低了8月总体成交均价。

2、区域成交均价：8月无区域商品房成交均价超过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

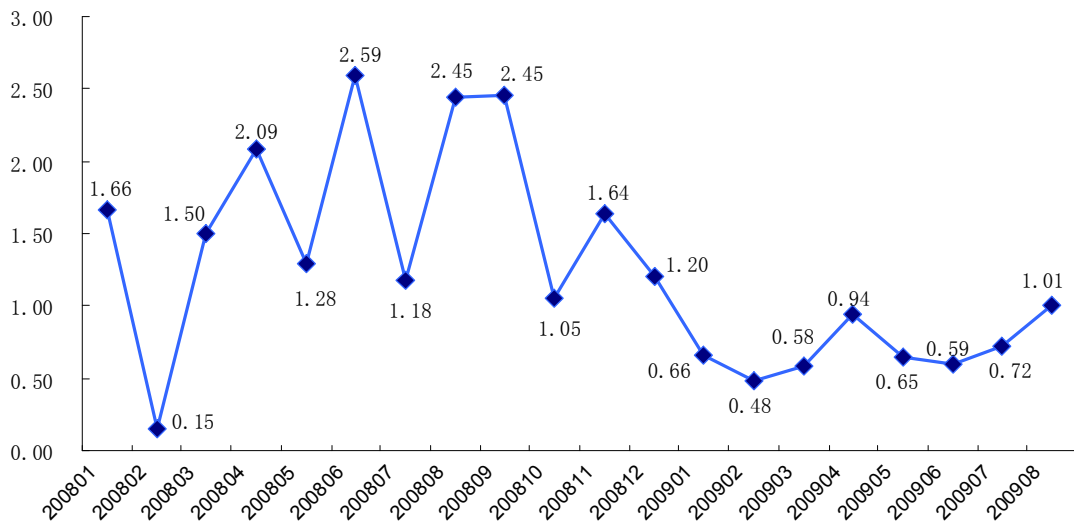


2009年8月，从区域商品房成交均价来看，无区域成交均价超过5000元/平方米，南岸区成交均价最高，为4608元/平方米，位居各区之首；北部新区、沙坪坝区、渝中区、江北区、高新区成交均价位于4000-4500元/平方米之间；渝北区成交均价接近了4000元/平方米，为3939元/平方米；九龙坡区、北碚区商品房成交均价超过了3000元/平方米，分别为3207元/平方米、3181元/平方米；巴南区、大渡口区成交均价最低，分别为2904元/平方米、2847元/平方米。

四、8月重庆主城区商品房供销比分析

1、月度供销比：8月为09年来首次供大于求的月度

2008-2009年重庆主城区商品房供销比走势图(新批准预售面积/销售面积)



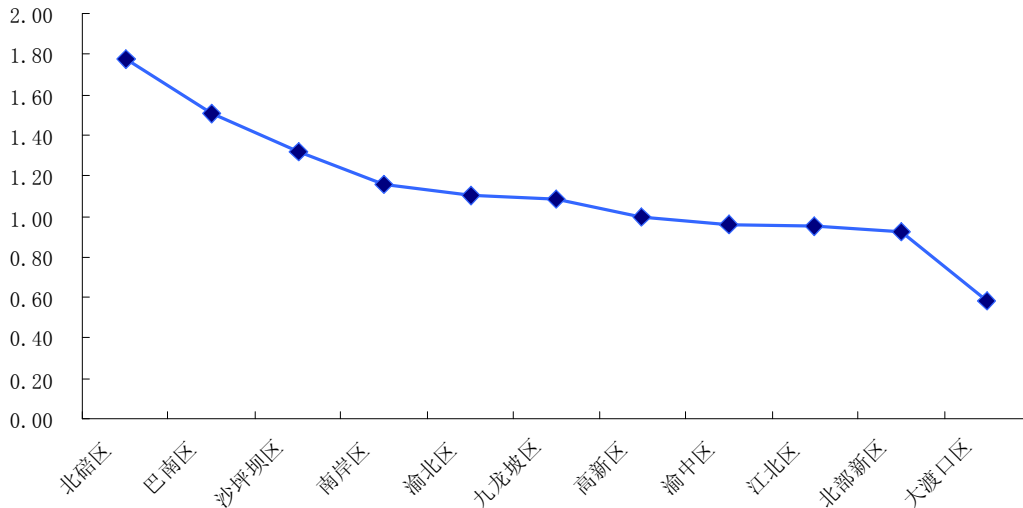
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

8月，重庆主城区商品房供销比为1.01，较去年同期下降了1.44个点，较上月增长了0.29个点，8月供应面积大于销售面积，为09年来首次供大于求的月度，但未能从整体上改变09年整个市场供求失衡状态。



2、区域供销比：北碚区供过于求、大渡口区供不应求特征明显

2009年8月重庆主城各区商品房供销比（新批准预售面积/销售面积）



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8月区域累计供销比来看，北碚区供过于求特征最为明显，为1.78，其次是巴南区，为1.51；沙坪坝区、南岸区、渝北区、九龙坡区、高新区供销比基本平衡，集中在1-1.4之间；渝中区、江北区、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、8月重庆主城区热销楼盘

8月住宅销售金额·排行榜		
排名	项目名称	金额(万元)
1	重庆万达广场	16291.95
2	聚金万佳苑	14565.87
3	东方港湾	14073.14
4	康德国会山	12985.36
5	十方界	12174.05
6	奥园康城	12000.53
7	珊瑚水岸	11368.84
8	国际社区	9895.29
9	百年同创小区	9849.82
10	旭辉朗香郡	8869.9

8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	6.07
2	东方港湾	3.73
3	百年同创小区	2.99
4	十方界	2.99
5	康德国会山	2.97
6	重庆万达广场	2.95
7	融科城2号地一期	2.88
8	奥园康城	2.57
9	鱼洞城区出口大道开发项目	2.37
10	国际社区	2.19

数据来源：重庆网上房地产