



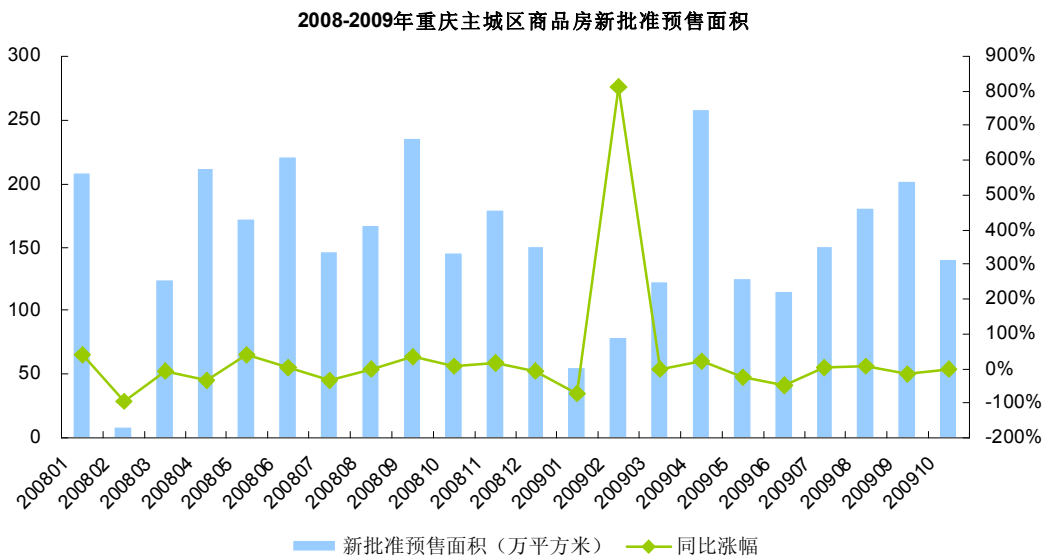
2009年10月重庆主城区商品房市场供求分析

中国指数研究院西南分院

2009年10月，房交会政策优惠对楼市需求刺激明显，商品房成交超过了300万平方米（超过了3万套），为重庆历史来月度最高；伴随着需求大量释放，商品房成交均价也保持了较高水平，接近4500元/平方米，同比涨幅达20.28%，也为重庆历史来月度最高，今年节后市场需求大量释放商品房市场一直处于供不应求状态，导致了商品房销售价格明显上扬，目前主要销售楼盘均价已提升一个新的等级；从区域来看，南岸区依旧是商品房热点区域，供应及成交面积均位居各区之首，北部新区、渝中区和江北区商品房成交均价均超过了5000元/平方米，领先于其它区域。随着10月需求的巨大释放后，预计后市成交量将会有所收敛，而08年为应对金融危机而出的房产政策是否因为成交量及房价上涨至年底调整，国家层面尚未正式定调，但基于这种担心，为享受政策优惠消费者预计会加速购房，而年末将至，各企业为了年终业绩考核，也可能会提高一定折扣优惠力度，总体来看后期成交量虽在10月水平上有所回落，但后两个月商品房月度成交很难低于100万平方米。

一、10月重庆主城区商品房供应分析

1、月度供应：10月商品房新批准预售面积大幅回落

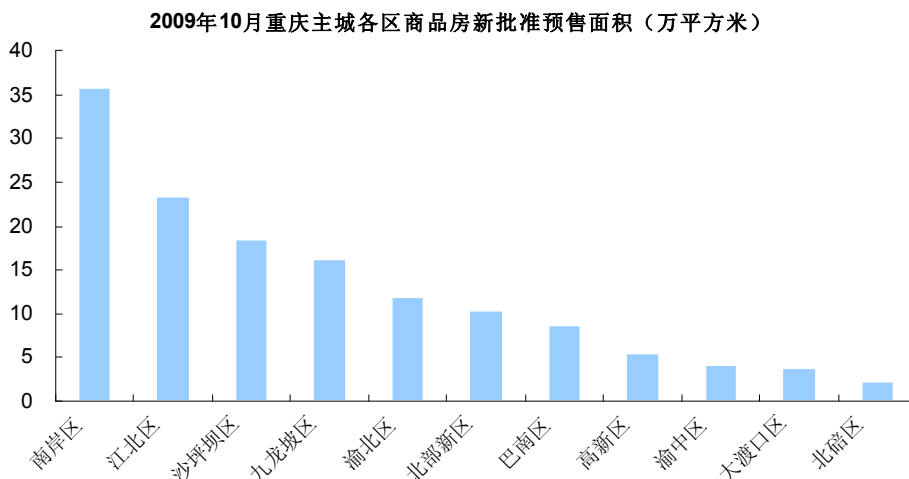


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年10月，根据中指监测数据，重庆主城区商品房新批准预售项目52个，新批准预售面积140.23万平方米，较上月大幅下降30.68%，较去年同期下降了3.90%。因重庆秋季房交会在本月举行，为充分利用此销售时机，各开发企业纷纷在9月加快推盘节奏提前造势，导致了9月重庆主城区商品房新批准预售面积较大而10月相对较少。



2、区域供应：南岸区供应量居各区之首，超过 35 万平方米

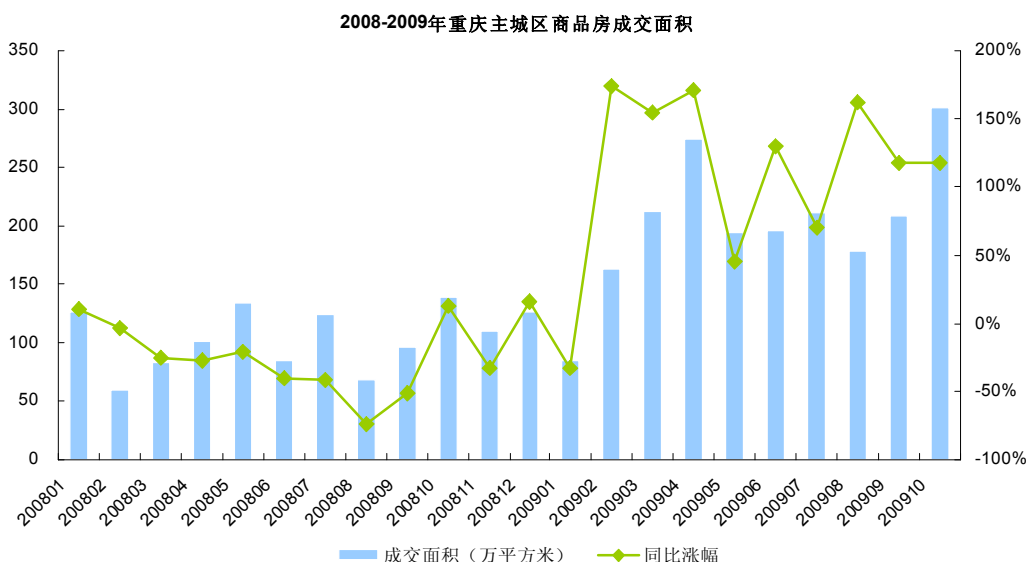


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年10月，从区域商品房新批准预售面积来看，南岸区在上海城、国营重庆造船厂职工安置小区等项目大体量入市带动下，新批准预售面积达35.75万平方米，站总量25.49%，位居各区之首；其次是江北区，为23.37万平方米，所占比重为16.67%；沙坪坝区、九龙坡区、渝北区、北部新区商品房新批准预售面积集中在10-19万平方米之间，所占比重集中在7%-14%之间；巴南区、高新区和渝中区新批准预售面积集中在4-9万平方米之间，所占比重集中在2%-7%之间；大渡口区 and 北碚区供应量最少，分别为3.75万平方米和2.27万平方米，所占比重分别为2.68%、1.62%。

二. 10月重庆主城区商品房成交分析

1、月度成交量：10月商品房成交量超300万平方米，为历史来月度最高

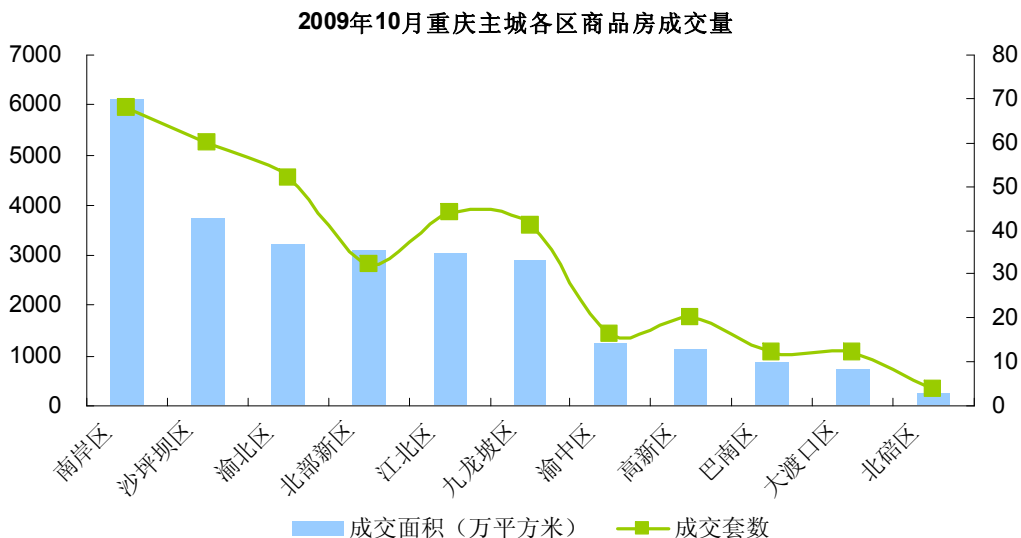


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产



2009年10月,重庆主城区商品房共成交301.24万平方米(31585套),较上月增长44.12%;较去年同期超过了160万平方米,同比大幅增长117.69%。10月受重庆秋季房交会政策优惠影响,需求大增,商品房成交量超过了3万套,为重庆历史来月度最高。

2、区域成交量：北部新区成交面积超40万平方米，位居区域首位



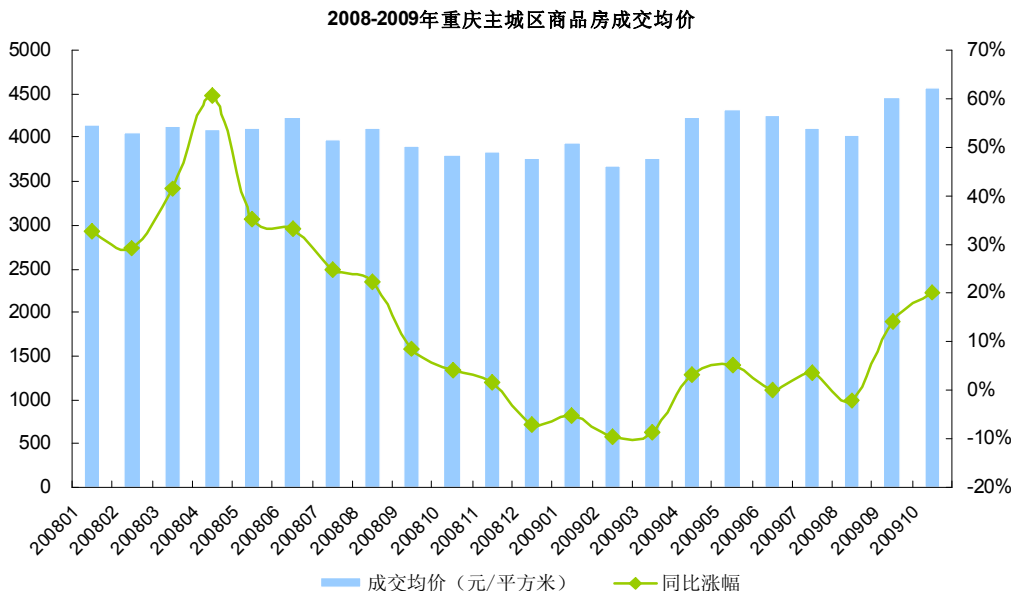
数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年10月,区域商品房成交量来看,南岸区成交面积达69.98万平方米(5937套),位居各区之首,占总量23.23%;其次是沙坪坝区,成交量超过了40万平方米,为42.84万平方米(5228套),所占比重为14.22%;渝北区、北部新区、江北区和九龙坡区成交面积集中在32-37万平方米之间(2800-4600套之间),所占比重集中在10%-13%;渝中区、高新区和巴南区成交量集中在10-15万平方米之间(1000-1800套之间),所占比重集中在3%-5%之间;大渡口区 and 北碚区成交量最少,分别为8.18万平方米(1048套)、2.77万平方米(332套),所占比重分别为2.72%、0.92%。



三. 10月重庆主城区商品房成交均价分析

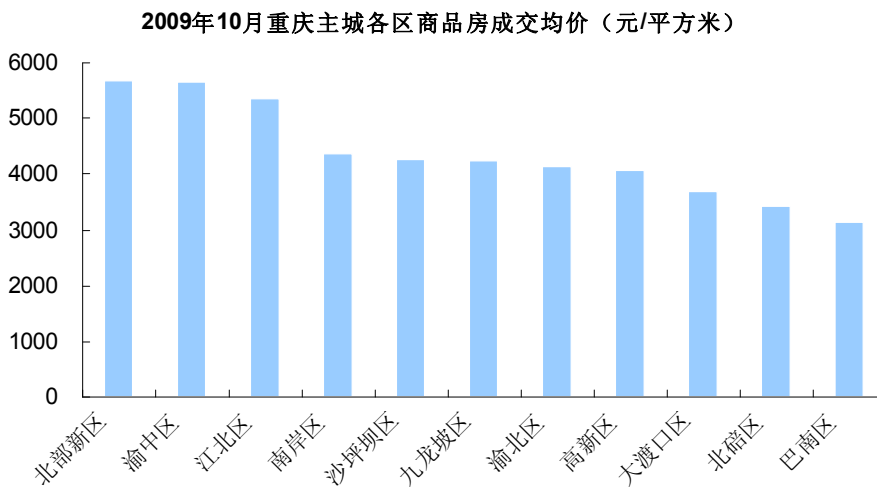
1、月度成交均价：10月主城区商品房成交均价持续上涨，为历史来月度最高



数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

2009年10月，重庆主城区商品房成交均价为4460元/平方米，每平方米较上月增加107元，环比增长2.40%；较去年同期增长769元/平方米，同比增幅达20.28%。今年节后市场需求大量释放商品房市场一直处于供不应求状态，导致了主要销售楼盘均价已提升一个等级，商品房销售价格明显上扬，同时10月高端品质楼盘和商圈内投资性物业大量成交，10月商品房总体均价仍保持较高水平，成为重庆历史来单月成交最高。

2、区域成交均价：10月北部新区、渝中、江北三区成交均价超过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10月，从区域商品房成交均价来看，北部新区、渝中区和江北区分列区域前三，

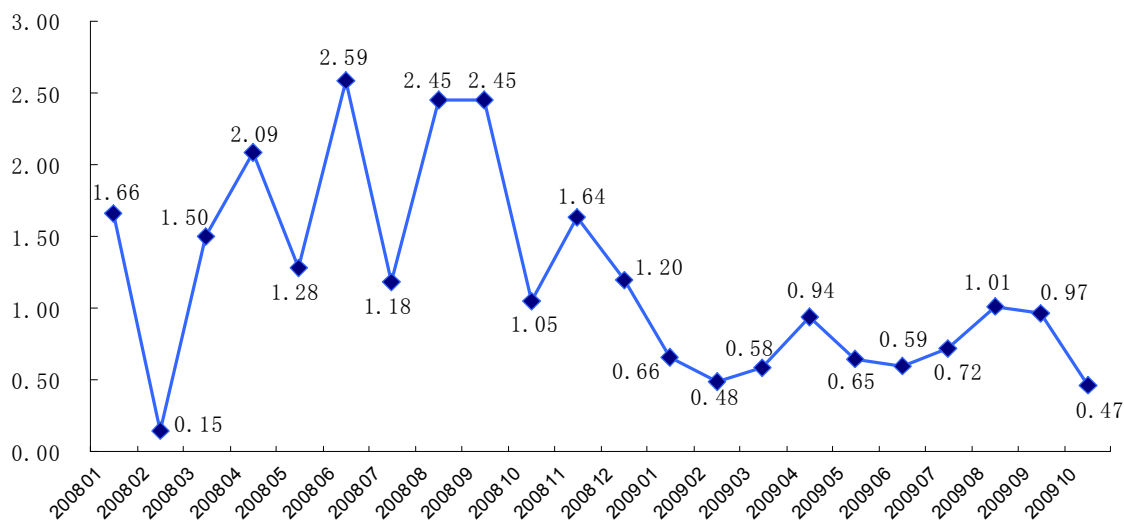


成交均价均超过了 5000 元/平方米，分别为 5674 元/平方米、5651 元/平方米、5370 元/平方米；南岸区、沙坪坝区、九龙坡区、渝北区、高新区成交均价集中在 4000-4400 元/平方米之间；大渡口区、北碚区、巴南区成交均价最低，分别为 3685 元/平方米、3425 元/平方米、3147 元/平方米。

四、10 月重庆主城区商品房供销比分析

1、月度供销比：10 月供销失衡程度严重

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)

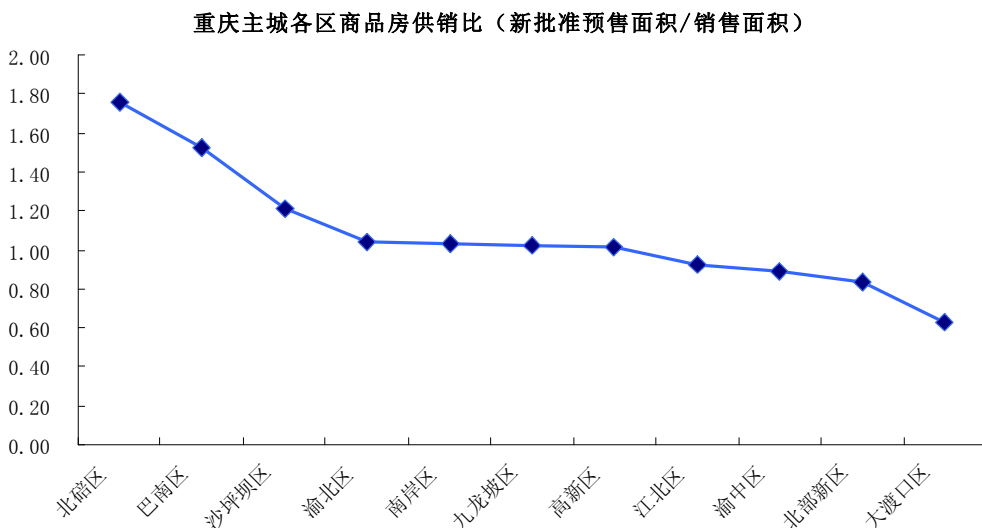


数据来源：中国指数研究院西南分院 重庆网上房地产

10 月，重庆主城区商品房供应量及成交量差异较大，供销比仅为 0.47，较去年同期下降了 0.59 个点，较上月下降了 0.50 个点，10 月重庆主城区商品房供销失衡程度严重，为 09 年来最低，其中一个重要原因是 10 月受房交会影响大量房屋在 9 月纷纷入市造势，10 月供应量相对较少。



2、区域供销比：北碚区供过于求、大渡口区供不应求特征依旧明显



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9月区域累计供销比来看，随着10月商品房大量成交，各区域供销比均有不同程度下降，但总体格局依旧没有大的变化，北碚区、巴南区供过于求特征依旧明显，供销比分别为1.76和1.52；沙坪坝区、渝北区、南岸区、九龙坡区、高新区供销比基本平衡，集中在1-1.3之间；江北区、渝中区、北部新区供小于求，供销比集中在0.8-1之间；大渡口区供求失衡依旧最为严重，供销比为0.62。

五、10月重庆主城区热销楼盘

10月住宅销售金额·排行榜		
排名	项目名称	金额(万元)
1	庆隆南山高尔夫	44936.94
2	奥园康城	23403.44
3	奥林匹克花园	23375.34
4	江与城	23186.28
5	旭阳朗晴广场	21523.7
6	金科10年城	18347.55
7	招商江湾城	18084.36
8	国际社区	17435.26
9	和泓南山道	17250.8
10	重庆棕榈泉国际花园	16335.67

10月住宅销售面积·排行榜		
排名	项目名称	面积(万㎡)
1	庆隆南山高尔夫	5.01
2	奥园康城	4.76
3	江南住宅小区	4.73
4	奥林匹克花园	4.55
5	恒鑫名城	4.45
6	渝安金港尚城	3.85
7	金科10年城	3.83
8	国际社区	3.72
9	学苑虎溪校区教职 工住宅区工程	3.7
10	和泓南山道	3.7

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。