

中原地产

CHENGDU & CHONGQING 成渝卷

红皮书2010

中原集团研究中心 著
四川中原市场研究中心
重庆中原市场研究部

中国建筑工程出版社

F299.233
101/7

中原地产红皮书2010 成渝卷

中原集团研究中心 著

四川中原市场研究中心

重庆中原市场研究部



SEU 06681453



中国建筑工业出版社

F299.233
101
7

编委会

顾问	庄泽宝
主编	程 澐
执行编辑	卢 华 孙 刚 易 虹 张海清
常务编辑	杨 崑 李 杨 陈 洁 吴 伟 刘鑫华 魏家苹 李 娇 刘 放 肖 练 何 艺 陈明强 李 婷 王 婷 罗星宇 杨志远 张双红 周 觅 张 静 王安鸿 胡丹临 向 友 陈静秋 刘 群 彭 博 葛 岭 吴维娜

序

踏实做研究——以不变应万变

延续去年房地产市场的强势，2010年的前4个月市场走势凌厉，无论成交量还是价格都节节攀高。从而也招致中央政府史无前例的决心与调控干预，市场成交应声下挫，状况再度陷入冷冻僵持。历经几个月的低潮，正当市场的参与者都忧心忡忡的时候，八月份又见回暖的苗头，至执笔之时（九月中），无论商品房市场还是二手房市场从来访、带看、成交等各方面都看到显著提升，客户的购买热情好像一下子又再度涌现，再加之传统的金九银十考虑，市场是否就此进入新一轮上升周期？还是只是短暂的小阳春呢？而无论是两者中的哪一种，又是否会招来进一步的政策落实、收紧甚至于新一轮更多、更重的政策调控？

以上一系列问题都困扰着市场参与者各方，而情况的确是复杂的，除了买方与卖方之间的博弈，还有政府、政策调控与市场之间的博弈，当中甚至还有中央政府与地方政府之间目标与利益等方面之微妙关系，当然还有国际大形势与国内情况相互的影响。以致市场的变幻莫测并不亚于山中的天气变化，在上述种种力量的对抗和相互影响下，也由于中国楼市在土地供应端的非市场化和在商品房市场的过度市场化，让房地产行业成为最复杂和难以琢磨的行业之一，我们虽致力但也没能提出完全精准的分析、判断及预测。

不过我们仍然秉承“公开资讯”的理念，仍然相信踏实做好基础分析、紧贴市场、积极反应，定能渡过变幻的境况，越过种种波澜障碍！我们希望透过力所能及、有限的力量、有限的篇幅，能给大家参考，引发无限的启发，希望大家能运用有限的资源，开拓无限广阔的市场前景！正所谓“天道酬勤”，让我们一起加油吧！



四川中原董事总经理
2010年9月

目 录

城 市

第1章 重庆市场主线：楼市持续升温 调控效果有待观察

第2章 重庆土地市场稳步复苏

- 2.1 成交量增加 保持稳定.....5
- 2.2 成交价飙升“地王”频现.....5
- 2.3 集中度提高 土地储备加紧.....6
- 2.4 “两江新区”土地成交火热.....6

第3章 重庆住宅市场供需两旺

- 3.1 整体供不应求 存量大量消化.....8
- 3.2 价格持续上涨 波动幅度较大.....8
- 3.3 区域结构稳定 价差继续扩大.....9
- 3.4 低密度物业供应减少 小户型供应增加.....10

第4章 重庆写字楼市场迅速发展

- 4.1 市场供应量放大 销售价格稳步上涨.....11
- 4.2 渝中江北租金领涨 城市综合体引领市场.....12

第5章 重庆商业市场升温

- 5.1 五大商圈平行发展 租售价格涨势明显.....13
- 5.2 社区商业为供应主流 商业地产投资升温.....14

第6章 成都市场主线：政策再成分水岭 楼市又遇两重天

- 6.1 市场环境：信贷收紧 融资不畅.....15
- 6.2 土地市场：土地遇冷 再现流拍.....15

6.3	一手市场：供需低迷 价格高位震荡.....	16
6.4	二手市场：价格坚挺 成交量低位徘徊.....	17
6.5	商业写字楼市场：趋于火爆，价格飙升.....	18
6.6	标杆房企：央企领衔 轮流坐庄.....	18
第7章 新政发威 成都土地市场进入观望期		
7.1	土地市场概况.....	20
7.1.1	2009年先冷后热 2010年冷热不均.....	20
7.1.2	大起大落 土地价格随行就市.....	20
7.2	未来供应集中 需求旺盛.....	21
7.2.1	2010年上半年供应萎缩 下半年有望放量.....	21
7.2.2	热点区域持续供应 热点地块蓄势待发.....	21
第8章 成都楼市遇冷 一手住宅市场乐极生悲		
8.1	一波三折 市场跌宕起伏.....	22
8.1.1	供应平稳 2010年出现波动.....	22
8.1.2	成交震荡 经历冰火两重天.....	22
8.1.3	价格快速增长 后期平稳过渡.....	23
8.2	各区先扬后抑 走势不尽相同.....	23
8.2.1	城中供求齐跌 价格大幅上涨.....	23
8.2.2	城东供应大幅波动 成交量跌价涨.....	24
8.2.3	城南供求起伏 价格持续上涨.....	25
8.2.4	城西供应稳定 成交大幅下滑.....	26
8.2.5	城北供求大幅下挫 价格震荡上扬.....	26
第9章 急转直下 成都二手市场冰火两重天		
9.1	从高位运行到低位震荡.....	28
9.1.1	2009年二手市场势头强劲.....	28
9.1.2	2010年二手市场低位运行.....	28
9.1.3	二手成交比重上升.....	28
9.2	武侯、金牛、青羊“三足鼎立”.....	29
第10章 回暖加快 成都写字楼市场快速发展		
10.1	经济复苏 带动市场反弹.....	31
10.1.1	经济强势增长 写字楼市场回暖.....	31
10.1.2	信心提升 投资开发加速.....	31

10.2	供需两旺 销售市场重回高点	31
10.2.1	供应持续放量 成交量上升	31
10.2.2	甲级写字楼推迟入市 商务公寓盛行	32
10.2.3	市场需求旺盛 价格迅速飙升	32
10.3	需求释放 租赁市场回暖	33
10.3.1	租金上涨 空置率持续下降	33
10.3.2	市场分化 主要商务板块形成	34
10.4	供应量大 未来市场压力依旧较大	34
10.4.1	投资需求上升 价格上涨趋缓	34
10.4.2	供应量大 租金上行压力大	34

第11章 炙手可热 成都商业市场持续火爆

11.1	供不应求 销售市场持续升温	35
11.1.1	供应紧缩 一铺难求	35
11.1.2	类型趋同 社区商铺主导	35
11.1.3	需求旺盛 价格迅速飙升	36
11.1.4	供应外移 小面积商铺受欢迎	36
11.2	租金提升 租赁市场卖方市场形成	37
11.2.1	商铺紧缺 租金上涨	37
11.2.2	核心商圈分化 次级商圈崛起	37
11.3	未来商铺市场竞争激烈	37
11.3.1	租金两极分化 优质商铺受宠	37
11.3.2	社区商铺需求尤在 城市综合体竞争加剧	37

楼 事

第12章 四川省二线城市房地产市场发展特征

12.1	四川省房地产快速发展	42
12.1.1	市场回暖 投资前景显现	42
12.1.2	需求释放 成交触底回升	42
12.1.3	经济发展 二线城市异军突起	43
12.2	川内二线城市量化比较	43
12.2.1	分级评分 城市归类比较	43
12.2.2	投资潜力 五市脱颖而出	44
12.3	川内二线城市市场特征	46
12.3.1	市场容量有限	46
12.3.2	开发成本低廉	46
12.3.3	尚处起步阶段	47

第13章 重庆市五大重点区域房地产市场特征分析

第14章 地产巨头云集重庆大石坝

14.1	配套日趋成熟 板块价值逐步彰显	55
14.1.1	地处江北核心 城市未来发展重点	55
14.1.2	交通条件提升 居住环境逐渐完善	56
14.2	土地市场活跃 多元社区加速形成	57
14.2.1	土地交易活跃	57
14.2.2	物业形态多元	57
14.3.3	鸿恩寺成发展重点	59

第15章 重庆典型热销项目分析

15.1	项目概况	63
15.1.1	地处主城区 定位投资性	63
15.1.2	开盘均热销 风骚领市场	64
15.2	热销原因分析	64
15.2.1	知名开发商 品牌效应成保障	64
15.2.2	地段优越性 配套设施较成熟	65
15.2.3	产品小而精 特性分明迎需求	65
15.2.4	营销有手段 模式创新贴产品	66
15.3	市场影响	66

第16章 轨道交通 城市发展引擎

16.1	城市发展 成渝步入轨交时代	67
16.1.1	缓解交通 轨交规划成网络	67
16.1.2	分期建设 城市开启新纪元	68
16.2	轨道交通 成渝楼市催化剂	69
16.2.1	打破现有格局 改写“地段”概念	69
16.2.2	商业价值凸显 商办物业受宠	70
16.2.3	“地铁楼盘”升值 沿线房价飞涨	70

第17章 各路神仙竞技 角力成都市场

17.1	八仙过海,各显神通 本土房企三足鼎立	72
17.1.1	蓝光:全面开花 业务联动促发展	72
17.1.2	置信:壮士断腕 务实的探索先驱	73
17.1.3	万华:深耕细作 名利双收的新科状元	73
17.2	你方唱罢我登场 外来和尚淘金忙	74
17.2.1	衣食无忧 一线房企笑看风云	74

17.2.2 蓄势待发 二线央企兵临城下	74
17.2.3 强势进入 外来房企占据主导	75
17.3 行业洗牌优胜劣汰 两极分化加剧	75
第 18 章 成都商务公寓应市而生	
18.1 商务公寓“商改住”分三类	76
18.2 供求活跃 市场特征鲜明	76
18.2.1 供应逐年增 精装成趋势	76
18.2.2 价格优势明显 两极分化现端倪	77
18.2.3 销售良好 投资客为主	78
18.2.4 产品特色鲜明 优劣势突出	78
18.3 短期存在 最终淡出市场	79
第 19 章 成都写字楼投资价值彰显	
19.1 政策保驾 长期供求平衡	80
19.1.1 优惠政策保障	80
19.1.2 长期供求平衡	81
19.2 价格速涨 投资优势仍存	81
19.2.1 投资成本低	81
19.2.2 投资回报率高	83
19.2.3 物业增值空间大	83

数 据

第 20 章 重庆地产数据	
20.1 房地产投资环境	88
20.2 土地市场	89
20.3 住宅市场	94
20.4 写字楼商业市场	104
第 21 章 成都地产数据	
21.1 房地产投资环境	116
21.2 土地市场	117
21.3 住宅市场	124

21.4 写字楼商业市场.....	134
-------------------	-----

公 司

重庆（香港）中原营销策划顾问有限公司

四川中原物业顾问有限公司

插图目录

图2-1	重庆市主城区房地产开发用地出让量（2009~2010年上半年）.....	5
图2-2	重庆市主城区房地产开发用地出让平均楼面地价（2004~2010年上半年）.....	6
图2-3	重庆市“两江新区”规划范围示意图	7
图2-4	重庆市主城各区出让土地量价走势（2009~2010年上半年）.....	7
图3-1	重庆市主城区历年商品房供求面积（2004~2010年上半年）.....	8
图3-2	重庆市主城区月度商品房销售均价（2009~2010年上半年）.....	9
图4-1	重庆市主城区写字楼重点分布区域示意图	11
图5-1	重庆市主城区五大重点商圈分布图	13
图6-1	成都市土地市场成交情况（2008年1月~2010年6月）.....	16
图6-2	成都市主城区一手住宅周供应情况（2010年1~8月）.....	16
图6-3	成都市一手住宅价格变化趋势（2009年1月~2010年7月）.....	17
图6-4	CLI成都市二手住宅价格指数变化趋势（2004年5月~2010年3月）.....	17
图6-5	成都市商办市场销售情况（2009年1月~2010年6月）.....	18
图6-6	标杆房企在成都市拿地情况（2009年6月~2010年6月）.....	19
图7-1	成都市主城区住宅及商业用地供需走势（2005~2010年8月）.....	20
图8-1	成都市主城区一手住宅月度供求面积（2009年1月~2010年8月）.....	22
图8-2	成都市主城区一手住宅成交价格走势（2003~2010年）.....	23
图8-3	成都市城中区域住宅供求月度走势（2009年1月~2010年8月）.....	24
图8-4	成都市城东区域住宅供求月度走势（2009年1月~2010年8月）.....	25
图8-5	成都市城南区域住宅供求月度走势（2009年1月~2010年8月）.....	25
图8-6	成都市城西区域住宅供求月度走势（2009年1月~2010年8月）.....	26
图8-7	成都市城北区域住宅供求月度走势（2009年1月~2010年8月）.....	27
图9-1	成都市主城区二手住宅市场月度成交走势（2009年1月~2010年8月）.....	28
图9-2	成都市主城区二手成交占比走势（2009~2010年8月）.....	29
图9-3	成都市各行政区二手住宅成交套数对比（2009~2010年8月）.....	29
图10-1	成都市写字楼开发建设情况（2004~2009年）.....	31
图10-2	成都市写字楼供应成交情况（2009年1月~2010年6月）.....	32
图10-3	成都市写字楼供应类型（2009~2010年上半年）.....	32
图10-4	成都市写字楼价格走势（2009年1月~2010年6月）.....	33
图10-5	成都市写字楼租金及空置率走势（2008~2010年6月）.....	33
图10-6	成都市各商务板块市场存量.....	34
图11-1	成都市商铺新增供应（2004~2010年上半年）.....	35
图11-2	成都市商铺供应类型（2009年1月~2010年6月）.....	36
图11-3	成都市商铺供应成交情况（2009年1月~2010年6月）.....	36
图12-1	四川省历年房地产开发投资（2001~2009年）.....	42
图12-2	四川省历年商品房销售面积（2001~2009年）.....	42

图 12-3	四川省内二线城市市场容量及市场购买力二维坐标分类	45
图 12-4	四川省内二线城市行业发展以及市场容量二维进行分类	46
图 14-1	重庆市大石坝组团区域分布	55
图 14-2	重庆市大石坝组团交通规划	56
图 14-3	重庆市大石坝组团土地成交量价情况 (2007~2010 年上半年)	57
图 14-4	重庆市大石坝板块在售楼盘概况 (2010 年上半年)	58
图 14-5	重庆市大石坝板块在售楼盘分布	58
图 15-1	重庆市典型热销项目区位分布	63
图 16-1	重庆市轨道交通远景规划	67
图 16-2	成都市快速轨道交通线网规划	68
图 16-3	重庆市轻轨 2 号线附近典型楼盘价格走势 (2005~2010 年上半年)	71
图 16-4	成都市地铁 1 号线附近典型楼盘价格走势 (2005~2010 年上半年)	71
图 18-1	成都市商务公寓供求情况 (2005~2010 年上半年)	77
图 20-1	重庆市最值得关注的 15 大地块区位分布图 (2009~2010 年上半年)	89
图 20-2	重庆市最值得关注的 20 大住宅项目区位分布图 (2009~2010 年上半年)	96
图 20-3	重庆市最值得关注的 10 大写字楼项目区位分布图 (2008~2010 年上半年)	107
图 20-4	重庆市最值得关注的 10 大商业项目区位分布图 (2008~2010 年上半年)	111
图 21-1	成都市最值得关注的 20 大地块区位分布图 (2009~2010 年上半年)	118
图 21-2	成都市最值得关注的 20 大住宅项目区位分布图 (2009~2010 年上半年)	126
图 21-3	成都市最值得关注的 8 大写字楼项目区位分布图 (2008~2010 年上半年)	138
图 21-4	成都市最值得关注的 5 大商业项目区位分布图 (2008~2010 年上半年)	142

表格目录

表 3-1	重庆市主城各区商品房成交均价（2008~2010年上半年）	9
表 4-1	重庆市主城区写字楼新增供应项目（2009~2010年上半年）	12
表 6-1	标杆房企在成都市主城区供求情况（2010年1~7月）	19
表 12-1	四川省内二线城市主要特点描述	43
表 12-2	四川省二线城市分级评分量化标准	44
表 12-3	四川省二线城市分级评分量化分值测算	44
表 12-4	四川省二线城市投资潜力评分结果	45
表 12-5	四川省二线城市房地产市场分类	46
表 13-1	重庆市五大区域基本情况表（2009年）	48
表 13-2	重庆市五大区域国民经济主要指标表（2009年）	48
表 13-3	重庆市五大区域房地产投资情况（2009年）	49
表 13-4	重庆市五大区域别墅市场格局分析（2010年上半年）	49
表 13-5	重庆市五大区域花园洋房市场格局分析（2010年上半年）	50
表 13-6	重庆市五大区域高层住宅市场格局分析（2010年上半年）	50
表 13-7	重庆市五大区域各板块特点分析（2010年上半年）	51
表 13-8	重庆市五大区域房地产市场特征总结（2010年上半年）	53
表 14-1	重庆市大石坝组团潜在项目概况	59
表 14-2	重庆市大石坝地区出让待开发地块一览（2007~2010年上半年）	59
表 14-3	大石坝未来供应项目概况	60
表 15-1	重庆市热销典型项目基本指标	64
表 15-2	重庆市典型热销项目销售概况	64
表 16-1	重庆市轨道交通建设周期	69
表 16-2	成都市地铁1号线沿线典型写字楼升值情况	70
表 16-3	重庆市大渡口区轨道代表项目价格变化明细（2006~2010年上半年）	70
表 17-1	成都市蓝光成都项目一览表（2007~2010年上半年）	72
表 17-2	成都市房企销售金额十强（2010年上半年）	73
表 17-3	万华地产成都市拿地一览表（2010年1~8月）	74
表 17-4	部分央企在成都市拿地情况（2010年上半年）	75
表 17-5	部分外来开发商成都市主城区储地及开发情况一览（2007~2010年上半年）	75
表 18-1	成都市同一板块40年产权公寓与70年住宅价格比较	77
表 18-2	成都市同一项目40年产权公寓与70年住宅价格比较	77
表 18-3	成都市40年产权公寓与70年住宅优劣势比较	79
表 19-1	成都市写字楼优惠政策一览表	80
表 19-2	全国部分城市写字楼销售价格比较（2010年上半年）	81
表 19-3	成都市与其他城市写字楼出租税率比较	82
表 19-4	成都市与上海市写字楼交易税费比较	82

表 19-5	全国部分城市写字楼投资回报率比较	83
表 19-6	成都市部分写字楼租金售价情况.....	83
表 20-1	重庆市历年房地产市场主要指标表（2009~2010年上半年）.....	88
表 20-2	重庆市主要房地产政策一览表（2009~2010年）.....	88
表 20-3	重庆市历年土地出让主要指标表（2009~2010年上半年）.....	89
表 20-4	重庆市最值得关注的 10 大成交地块（2009 年）.....	90
表 20-5	重庆市最值得关注的 5 大地块（2010 年上半年）.....	93
表 20-6	重庆市历年商品房市场主要指标表（2009~2010年上半年）.....	94
表 20-7	重庆市商品房供需情况表（2009 年）.....	94
表 20-8	重庆市商品房批准预售面积季度走势（2009~2010年上半年）.....	94
表 20-9	重庆市商品房销售价格季度走势（2009~2010年上半年）.....	95
表 20-10	重庆市商品房销售面积季度走势（2009~2010 年）.....	95
表 20-11	重庆市最值得关注的 10 大住宅项目（2009 年）.....	97
表 20-12	重庆市最值得关注的 10 大住宅项目（2010 年上半年）.....	100
表 20-13	重庆市销售型甲级写字楼市场新增供应一览表（2009~2010年上半年）.....	104
表 20-14	重庆市租赁型甲级写字楼市场新增供应一览表（2009~2010年上半年）.....	104
表 20-15	重庆市甲级写字楼租金季度走势（2009~2010年上半年）.....	104
表 20-16	重庆市甲级写字楼市场未来供应项目（2010~2011 年）.....	104
表 20-17	重庆市租赁型商铺市场新增供应一览表（2009~2010年上半年）.....	105
表 20-18	重庆市销售型商铺市场新增供应一览表（2009~2010年上半年）.....	106
表 20-19	重庆市商铺租金月度走势（2009~2010年上半年）.....	106
表 20-20	重庆市大型集中商业未来供应项目（2010~2011 年）.....	106
表 20-21	重庆市最值得关注的 10 大写字楼项目（2008~2010年上半年）.....	108
表 20-22	重庆市最值得关注的 10 大商业项目（2008~2010年上半年）.....	112
表 21-1	成都市历年房地产市场主要指标表（2009~2010年上半年）.....	116
表 21-2	成都市主要房地产政策一览表（2009~2010 年）.....	116
表 21-3	成都市历年土地出让主要指标表（2009~2010年上半年）.....	117
表 21-4	成都市最值得关注的 10 大成交地块（2009 年）.....	119
表 21-5	成都市最值得关注的 10 大地块（2010 年上半年）.....	122
表 21-6	成都市历年商品住宅市场主要指标表（2009~2010年上半年）.....	124
表 21-7	成都市商品住宅供需情况表（2009 年）.....	125
表 21-8	成都市商品住宅批准预售面积季度走势（2009~2010年上半年）.....	125
表 21-9	成都市商品住宅销售量价季度走势（2009~2010年上半年）.....	125
表 21-10	成都市商品住宅销售面积季度走势（2009~2010年上半年）.....	125
表 21-11	成都市二手住宅成交面积季度走势（2009~2010年上半年）.....	126
表 21-12	成都市最值得关注的 10 大住宅项目（2009 年）.....	127
表 21-13	成都市最值得关注的 10 大住宅项目（2010 年上半年）.....	130
表 21-14	成都市销售型甲级写字楼市场新增供应一览表（2009~2010年上半年）.....	134
表 21-15	成都市租赁型甲级写字楼市场新增供应一览表（2009~2010年上半年）.....	135

表21-16 成都市甲级写字楼租金季度走势（2009~2010年上半年）..... 135

表21-17 成都市甲级写字楼入住率季度走势（2009~2010年上半年）..... 135

表21-18 成都市甲级写字楼市场未来供应项目（2010~2011年）..... 136

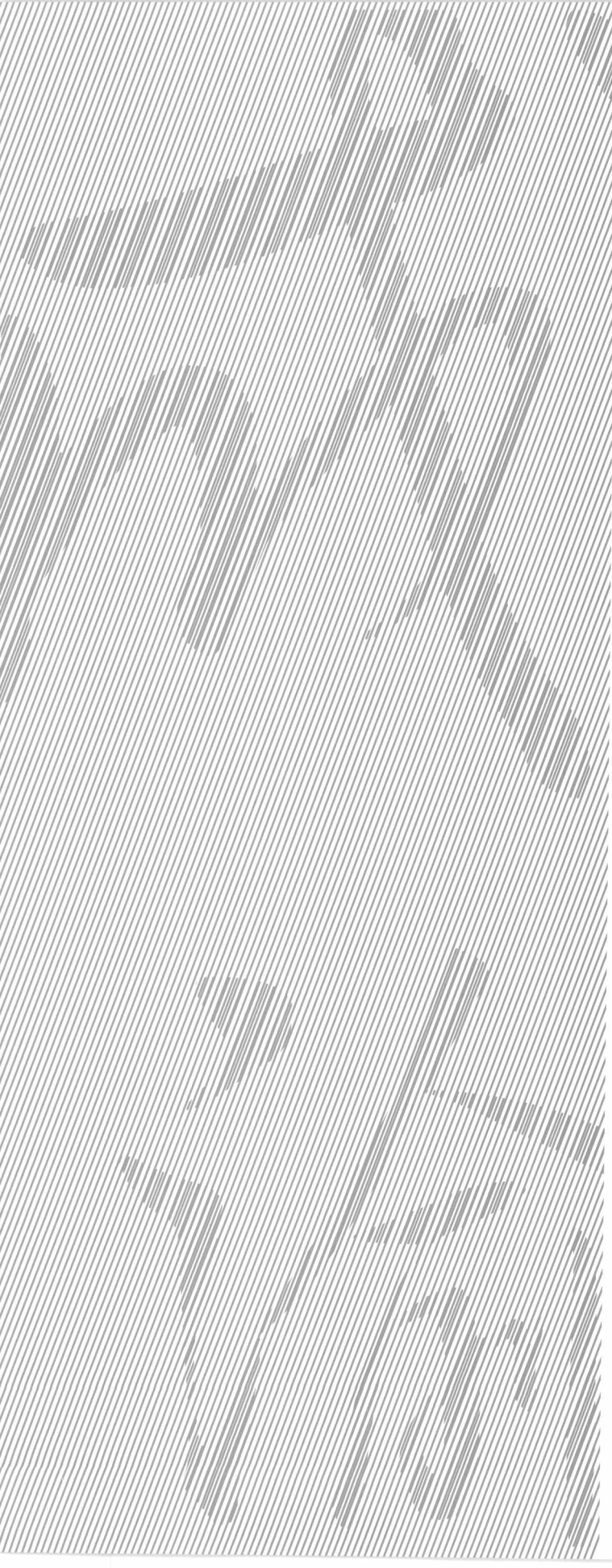
表21-19 成都市租赁型商铺市场新增供应一览表（2009~2010年上半年）..... 136

表21-20 成都市销售型商铺市场新增供应一览表（2009~2010年上半年）..... 137

表21-21 成都市大型集中商业未来供应项目（2010~2011年）..... 137

表21-22 成都市最值得关注的8大写字楼项目（2008~2010年上半年）..... 138

表21-23 成都市最值得关注的5大商业项目（2008~2010年上半年）..... 143



Market

城市

