

中原地产红皮书2007

中原（中国）地产研究中心 著
重庆中原市场研究部

重 庆 卷
Chongqing

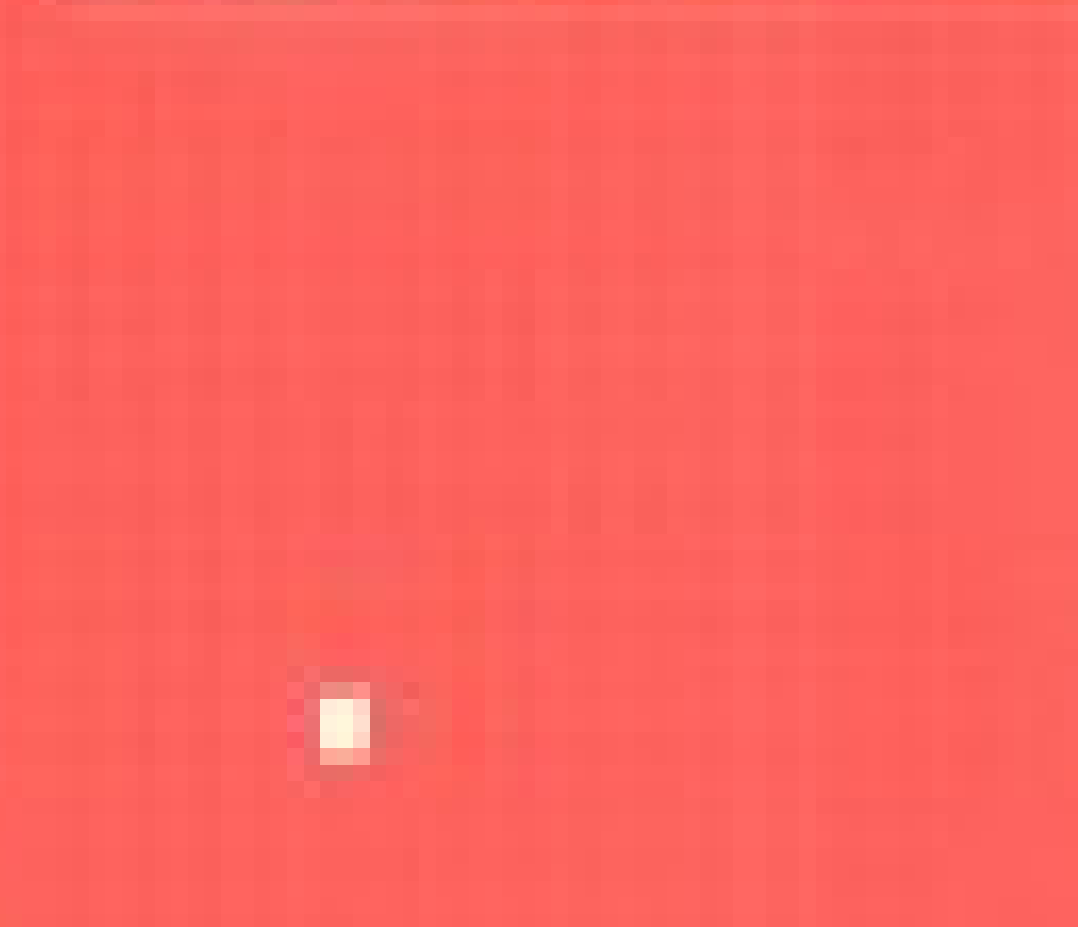


同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

中国资产评估报告 2007

CHINA ASSESSMENT REPORT 2007

中国资产评估协会编



2007

中国资产评估协会

中原地产红皮书2007

中原（中国）地产研究中心 著
重庆中原市场研究部

■ 重庆卷
Chongqing



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

内 容 提 要

作者以第一手的数据资料和调研资料,分析介绍2006年1月至2007年6月期间,重庆市房地产市场的变化与发展,其中包括土地市场、住宅市场、写字楼市场、商铺市场等专业市场。作者着重分析了重庆滨江地产的发展状况,小户型住宅市场发展历程、现状与产品特征,花园洋房市场,房交会对重庆地产市场的影响等专题,并对2007年下半年以及2008年重庆市的房地产市场进行了预测。本书可对房地产专业人员分析研究市场环境与发展起到借鉴作用,对普通大众的投资置业行为具有很强的指导意义。

图书在版编目(CIP)数据

中原地产红皮书2007·重庆卷 / 中原(中国)地产研究中心, 重庆中原市场研究部著. —上海: 同济大学出版社, 2007.11

ISBN 978-7-5608-3626-3

I. 中… II. ①中…②重… III. 房地产业—研究—重庆市—2007 IV. F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第147382号

中原地产红皮书2007·重庆卷

中原(中国)地产研究中心 重庆中原市场研究部 著

责任编辑 高晓辉 责任校对 杨江淮 封面设计 厉致谦

出版发行 同济大学出版社(www.tongjipress.com.cn 地址:上海四平路1239号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 江苏句容排印厂

开 本 889mm x 1092mm 1/16

印 张 8

印 数 1-3100

字 数 218000

版 次 2007年11月第1版 2007年11月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-3626-3/F·349

总 定 价 780.00元(全7册)

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

编委会

顾 问 庄泽宝

主 编 程 澧

执行编辑 张海清 宋 莉 瞿安新

常务编辑 孙 刚 李 杨 杨 嵬 陈 洁 张 旋

李 静 陈贤君 郭 渊 欧阳翔宇

序

公开资讯，引领市场，与业界共繁荣

2000年中原进入重庆市场，并没有大肆扩展业务，而是以市场为依托，以研究为基础，对重庆房地产市场，从宏观到微观、从供应到需求等多角度、多方面进行详尽的数据、资料搜集及深入系统的分析。从市场调研到项目前期策划、营销策划、代理销售执行，从全程操盘到“问题楼盘”中途介入，甚至困难的尾盘销售，从独栋物业到小区物业、大型社区，从住宅、商业、写字楼、综合体到复合型项目，从二级市场一手代理到三级市场二手中介，至今在重庆已操作的项目过百，促成一手及二手物业成交总额数十亿元，这些都使中原能够准确把握市场脉搏。

就如将文明、知识广为传播一样，把掌握到的信息广泛公开，这样它的功效才能最大化，知识、信息也才有意义！还记得“服务西部大开发，21世纪中原在中国”，“专业代理，团队服务”，“华南地区典型项目经验交流及借鉴”，“重庆未来3~5年内住宅产品开发走势”，“重庆滨江地产发展和城市化北部大盘”这些主题吗？从2000年到2004年，中原开创先河，每年举办大型资讯发布会公开资讯，分享经验与成果。在早年，尤其是在内陆地区，资讯相对封闭，市场及观念还比较落后，当时并无任何商业经营机构免费对外公开资讯及市场报告，中原敢为天下先，引领市场风气，并持续透过各种媒体及渠道分享市场信息。从2004年开始，中原每年与大家见面一次的频率增加为每季度见面一次——推出《重庆中原季刊》，以便加强资讯内容的丰富性、专业性及时效性。

《中原地产红皮书2007·重庆卷》的出版再一次把中原的公开资讯提升到一个新的台阶，拓展了一个新的渠道及形式。虽然无论是市场的成熟度及楼价等方面，还是中原本身在重庆的业绩和经营规模都与沿海四大城市——北京、上海、广州、深圳有很大差距，但作为最年轻的直辖市，加上最近被中央定为“全国统筹城乡综合配套改革试验区”，重庆的前景及潜力实在毋庸置疑。依托多年的市场积累与坚持及优秀的团队，重庆中原的未来发展前景令人充满信心。

经历最近两三年来的宏观调控，房地产业界都面临着种种新的问题、新的挑战与机遇，市场将进一步洗牌。所以，希望本书能为重庆业界以及看好重庆市场准备进入的机构提供有用的参考及有益的帮助。中原愿与大家共创繁荣！

庄泽宝

重庆（香港）中原营销策划顾问有限公司董事总经理

2007年6月13日

目 录

序 公开资讯, 引领市场, 与业界共繁荣

上篇 地产分析	1
第1章 房地产投资环境分析	2
■ 1.1 城市概述	2
■ 1.2 经济运行	3
┐ 1.2.1 经济发展势头迅猛	3
┐ 1.2.2 房地产投资增幅略有回落	3
┐ 1.2.3 消费需求持续走旺, 居民储蓄增加	3
■ 1.3 城市规划	4
┐ 1.3.1 “新总规”确定城市发展战略	4
┐ 1.3.2 多中心组团式城市空间结构	4
┐ 1.3.3 “一环九线”轨道交通建设提速	4
■ 1.4 政策影响	6
┐ 1.4.1 停止别墅用地供应	6
┐ 1.4.2 规范市场秩序	7
第2章 土地市场分析	9
■ 2.1 供应特征	9
┐ 2.1.1 单幅土地面积增大	9
┐ 2.1.2 次中心城区是供应主力	9
■ 2.2 需求特征	10
┐ 2.2.1 品牌开发商加大土地储备	10
┐ 2.2.2 渝中区地价最高	10

第3章 住宅市场分析	12
■ 3.1 供应特征	12
┐ 3.1.1 供应量持续增长	12
┐ 3.1.2 产品类型以高层和小高层为主	12
┐ 3.1.3 住宅量“南北对峙”	13
■ 3.2 需求特征	13
┐ 3.2.1 成交量价齐升	13
┐ 3.2.2 成交集中于北部区域	14
┐ 3.2.3 成交户型以二房为主	15
■ 3.3 未来展望	15
┐ 3.3.1 供应格局依然以南北为主	15
┐ 3.3.2 城市次中心区域渐受关注	15
┐ 3.3.3 滨江地产闪耀主城	16
┐ 3.3.4 紧凑中小户型产品受青睐	16
第4章 写字楼市场分析	17
■ 4.1 供应特征	17
┐ 4.1.1 写字楼供应放缓	17
┐ 4.1.2 供应向非传统区域扩散	18
┐ 4.1.3 甲级写字楼成为供应主流	18
■ 4.2 需求特征	18
┐ 4.2.1 成交价格有所下降	18
┐ 4.2.2 租金水平变化不大	18
■ 4.3 未来展望	19
┐ 4.3.1 甲级写字楼走俏	19
┐ 4.3.2 租金不断上涨	20
┐ 4.3.3 售价逐步提高	20
第5章 商铺市场分析	21
■ 5.1 供应特征	21
┐ 5.1.1 开发投资放缓	21

└ 5.1.2 社区商铺成主流	22
└ 5.1.3 专业市场占据首席	22
└ 5.1.4 西、北部供应集中	22
■ 5.2 需求特征	22
└ 5.2.1 成交量稳定增长	22
└ 5.2.2 租金持续上涨	23
■ 5.3 未来展望	24
└ 5.3.1 中心商圈供应量增多	24
└ 5.3.2 社区商铺仍占主流	24
└ 5.3.3 商场经营成为致胜关键	24

下篇 地产评论 25

第6章 重庆市滨江房地产研究.....	26
■ 6.1 滨江资源概况	26
■ 6.2 滨江房地产市场概况	27
└ 6.2.1 在售楼盘销售情况	27
└ 6.2.2 潜在楼盘供应情况	29
■ 6.3 滨江房地产市场特征	29
└ 6.3.1 品牌开发商占领市场	29
└ 6.3.2 大盘云集	30
└ 6.3.3 高层建筑占主流	31
└ 6.3.4 价格快速上涨	31
■ 6.4 滨江房地产开发面临的问题	31
└ 6.4.1 土地控制不严, 开发信心不足	31
└ 6.4.2 滨江建设进程缓慢, 房地产开发进度受阻	32
└ 6.4.3 交通体系有待完善, 交通压力犹存	32
└ 6.4.4 推广手法单一, 促销缺乏创新	32
■ 6.5 滨江房地产未来发展走向	32
└ 6.5.1 滨江地产, 重庆招牌	32

└ 6.5.2 滨江区域, 人居方向	33
└ 6.5.3 滨江经济, 发展动力	33
└ 6.5.4 高端产品, 地位提升	33

第7章 重庆市小户型住宅市场研究 35

■ 7.1 小户型定义及分类	35
■ 7.2 小户型住宅市场发展历程	35
└ 7.2.1 被动萌芽期 (2001年以前)	35
└ 7.2.2 多元化成长期 (2001—2003年)	35
└ 7.2.3 快速发展期 (2004年至今)	36
■ 7.3 小户型住宅市场特征	36
└ 7.3.1 总体供应量增加	37
└ 7.3.2 需求持续旺盛	38
■ 7.4 小户型住宅产品特征分析	40
└ 7.4.1 户型以一房为主	40
└ 7.4.2 毛坯房为主, 精装修房渐受青睐	40
└ 7.4.3 建筑外观明快	41
└ 7.4.4 多利用自然环境	41
└ 7.4.5 配套简单, 依托周边设施	42
■ 7.5 发展趋势	42
└ 7.5.1 新政实施, 供应量增加	42
└ 7.5.2 依托成熟社区, 备受追捧	42
└ 7.5.3 竞争日益激烈, 品质日趋提高	42
└ 7.5.4 精装修房, 市场宠儿	43

第8章 重庆市花园洋房市场研究 44

■ 8.1 花园洋房的定义	44
■ 8.2 花园洋房的发展历程	44
■ 8.3 花园洋房的市场特征	45
└ 8.3.1 在售项目分析	45
└ 8.3.2 重点区域分析	48

■ 8.4 花园洋房的市场竞争	50
└ 8.4.1 高品质多层住宅相似度较高	50
└ 8.4.2 经济型联排别墅带来更高生活品质	50
└ 8.4.3 低密度板式高层区位优势明显	50
■ 8.5 花园洋房的发展趋势	50
└ 8.5.1 城郊区域将为主力供应区	50
└ 8.5.2 价格稳中有升	51
第9章 重庆市房交会研究	55
■ 9.1 房交会参展概况	55
└ 9.1.1 参展企业概况	55
└ 9.1.2 参展项目概况	56
■ 9.2 历届房交会成交分析	57
└ 9.2.1 成交面积	57
└ 9.2.2 成交类型	57
└ 9.2.3 成交价格	59
■ 9.3 房交会展现片区发展趋势	60
└ 9.3.1 大竹林片区将成为高端住宅区	60
└ 9.3.2 华岩新城组团突出居住主题	60
└ 9.3.3 新牌坊商务升温	60

附录	61
-----------------	-----------

附录A 地产数据	62
■ A1 重庆房地产投资环境	62
■ A2 土地市场	69
■ A3 住宅市场	82
■ A4 写字楼市场	91
■ A5 商铺市场	95

附录B 重庆（香港）中原营销策划顾问有限公司 100

- B1 公司简介 100
 - ㄣ B1.1 企业特点及优势介绍 100
 - ㄣ B1.2 公司架构 101
- B2 主要业务部门简介 102
 - ㄣ B2.1 二级市场营业中心 102
 - ㄣ B2.2 三级市场营业中心 104
- B3 荣誉榜 105
- B4 主要合作客户 107

插图目录

上篇 地产分析

图1-1 重庆市行政区划示意图	2
图1-2 重庆市历年GDP及其增长率变化趋势(2000—2007年)	3
图1-3 重庆市主城区综合交通规划图	6
图3-1 重庆市各季度新增住宅供应面积(2006—2007年)	12
图3-2 各物业类型占新增住宅供应面积的比重(2006年)	13
图3-3 重庆市各区新增住宅供应面积(2006年)	13
图3-4 重庆市历年商品住宅销售情况(1999—2006年)	14
图3-5 重庆市住宅成交套内面积区间分布(2007年1—6月)	15
图4-1 重庆市主要写字楼项目分布图	17
图5-1 重庆市商圈分布图	21

下篇 地产评论

图6-1 重庆市目前在建和拟建的滨江路分布图	26
图6-2 重庆市滨江物业各建筑形态所占比例(2006年)	31
图7-1 重庆市历年小户型项目在售面积(2002—2006年)	37
图7-2 重庆市小户型项目价格分布情况(2006年)	38
图7-3 重庆市各区域各价格段小户型项目个数(2006年)	39
图7-4 重庆市小户型项目户型情况(2006年)	40
图7-5 重庆市小户型项目产品装修情况(2006年)	41
图8-1 重庆市在售花园洋房供应量分区统计图(2006年)	46
图8-2 重庆市各区域在售花园洋房均价对比图(2006年)	47
图9-1 重庆市历届房交会参展情况(2006—2007年)	56
图9-2 重庆市历届房交会参展供应情况(2006—2007年)	56

图9-3 重庆市春交会住宅各面积段成交情况 (2007年)	58
图9-4 重庆市历届房交会非住宅成交情况 (2005—2007年)	58
图9-5 重庆市历届房交会二手房成交面积 (2005—2007年)	59
图9-6 重庆市历届房交会成交价格 (2005—2007年)	59

附录

图B1-1 公司架构图	101
图B2-1 公司业务范围	102

表格目录

上篇 地产分析

表1-1	重庆市未来规划轨道交通线路情况列表	5
表1-2	重庆市房地产相关政策列表 (2006—2007年)	7
表2-1	重庆市主城区历年土地出让情况 (2004—2007年)	9
表2-2	部分品牌开发企业土地储备情况 (2006年)	10
表2-3	重庆市主城各区土地交易情况明细表 (2006年)	11
表2-4	重庆市主城各区土地交易情况明细表 (2007年1—4月)	11
表3-1	重庆市主城各区商品住宅成交情况 (2006—2007年)	14
表4-1	重庆市各区域写字楼成交情况 (2006—2007年)	18
表4-2	重庆市部分写字楼租金水平 (2006年)	19
表5-1	重庆市主要区域商铺成交情况 (2006年)	23
表5-2	重庆市主要区域商铺成交情况 (2007年1—6月)	23

下篇 地产评论

表6-1	重庆市主要滨江路规划概况	27
表6-2	重庆市主要滨江路已推出楼盘的销售概况	27
表6-3	重庆市主要滨江带潜在供应楼盘 (2007年)	29
表6-4	重庆市重点滨江带部分开发商代表项目 (2007年)	30
表6-5	重庆市各滨江路建筑面积20万m ² 以上楼盘 (2007年)	30
表7-1	重庆市房地产市场中主要小户型概念	35
表7-2	重庆市主要区域小户型项目特征	36
表7-3	重庆市在售小户型项目个数及面积情况表 (2006年)	37
表7-4	重庆市小户型项目销售情况 (2006年)	38
表7-5	重庆市七大商圈代表性项目销售均价排行榜	39

表7-6	重庆市小户型项目主要建筑特征	41
表7-7	重庆市小户型项目配套及绿化情况	42
表8-1	重庆市部分已入住花园洋房项目列表 (2006年)	45
表8-2	重庆市在售花园洋房项目列表 (2006年)	45
表8-3	重庆市在售花园洋房分区供应统计 (2006年)	46
表8-4	重庆市在售花园洋房项目价格分布 (2006年)	47
表8-5	渝北区花园洋房项目分析	48
表8-6	江北区花园洋房项目分析	49
表8-7	北碚区花园洋房项目分析	49
表8-8	重庆市花园洋房典型个案	51
表9-1	重庆市房交会概况 (2006—2007年)	55
表9-2	重庆市历届房交会成交情况对比 (2005—2007年)	57
表9-3	重庆市春交会住宅各面积段成交均价 (2007年)	60

附录

表A1-1	重庆市历年国民经济主要指标表 (2003—2007年)	62
表A1-2	重庆市房地产市场主要指标表 (2003—2007年)	62
表A1-3	重庆市主要房地产政策一览表 (2006—2007年)	62
表A1-4	重庆市市政建设大事记 (2006—2007年)	65
表A1-5	重庆市房地产开发企业动态 (2006—2007年)	67
表A2-1	重庆市历年土地出让主要指标表 (2004—2007年)	69
表A2-2	重庆市土地出让成交表 (2006—2007年)	69
表A3-1	重庆市历年商品住宅市场主要指标表 (2003—2007年)	82
表A3-2	重庆市商品住宅供需情况表 (2006年)	82
表A3-3	重庆市商品住宅销售价格月度走势 (2006—2007年)	83
表A3-4	重庆市商品住宅销售面积月度走势 (2006—2007年)	83
表A3-5	重庆市二手房销售价格月度走势 (2006—2007年)	83
表A3-6	重庆市住宅市场销售价格前10名楼盘 (2006—2007年)	84
表A3-7	重庆市住宅市场建筑面积前10名楼盘	87

表A4-1	重庆市历年写字楼市场主要指标 (2003—2007年)	91
表A4-2	重庆市写字楼市场新增供应一览表 (2006—2007年)	91
表A4-3	重庆市写字楼销售价格月度走势 (2006—2007年)	91
表A4-4	重庆市甲级写字楼租金 (2007年)	92
表A4-5	重庆市甲级写字楼入住率 (2007年)	92
表A4-6	重庆市写字楼市场租金前10名楼盘 (2006—2007年)	92
表A5-1	重庆市商铺市场新增供应一览表 (2006—2007年)	95
表A5-2	重庆市商铺销售价格月度走势 (2006—2007年)	96
表A5-3	重庆市商铺租金 (2007年一季度)	96
表A5-4	重庆市购物中心建筑面积前10名楼盘 (2006—2007年)	97
表B3-1	重庆中原所获奖项及表彰	105
表B4-1	重庆中原主要合作客户	107