



立业研究院◆编著

2010-2011

# 重庆房地产

## 研究报告

Chongqing Fangdichan  
Yanjiubaogao

权威 前沿 原创

盘点年度资讯 预测市场前程



重庆大学出版社  
<http://www.cqup.com.cn>



立业研究院◆编著

# 2010-2011 重庆房地产 研究报告

Chongqing Fangdichan  
Yanjiubaogao

权威 前沿 原创  
盘点年度资讯 预测市场前程

重庆大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

2010~2011重庆房地产研究报告/立业研究院编著

—重庆:重庆大学出版社,2011.4

ISBN 978-7-5624-5572-1

I. ①2… II. ①立… III. ①房地产业—经济发展—

概况—重庆市—2009~2010 IV. ①F299.277-12

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第154750号

## 2010~2011重庆房地产研究报告

立业研究院 编著

策 划: 重庆日报报业集团图书出版有限责任公司

责任编辑:喻为民 版式设计:曾滢媛

责任校对:谢 芳 责任印制:张 策

\*

重庆大学出版社出版发行

出版人:邓晓益

社址:重庆市沙坪坝正街174号重庆大学(A区)内

邮编:400030

电话:(023) 65102378 65105781

传真:(023) 65103686 65105565

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:[fxk@cqup.com.cn](mailto:fxk@cqup.com.cn) (营销中心)

全国新华书店经销

重庆三达广告印务装璜有限公司印刷

\*

开本:787×1092 1/16 印张:9.25 字数:119千

2011年4月第1版 2011年4月第1次印刷

ISBN 978-7-5624-5572-1 定价:48.00元

---

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换  
版权所有,请勿擅自翻印和用本书  
制作各类出版物及配套用书,违者必究

## 目录 CONTENTS

### 001 综合篇

2010年重庆房地产市场运行态势及2011年发展预测 | 002

### 005 市场篇

#### 【宏观环境】

调结构 惠民生 保增长 促改革 | 006

2010年楼市调控：政策力度空前，房地产何去何从 | 032

#### 【市场运行】

开发企业资金良好，重庆房地产开发投资提速 | 042

2010年重庆主城区土地市场供应充沛，区域集中，持续稳定 | 046

重庆主城房地产开发投资加快，新开工面积保持大幅增长 | 058

供应震荡上行，需求保持旺盛—2010年重庆主城商品房供销情况分析 | 061

2010年重庆主城商品房交易量跌价涨 | 066

2010年热点板块：大学城西永板块 | 070

2010年：重庆洋房稍纵即逝 | 078

2010年：重庆核心商圈物业的升华 | 086

### 【营销动态】

2010年重庆市房地产报媒投放研究 | 094

2009—2010年度：重庆地产营销大事件 | 101

### 【市场热点】

公租房投放：关注低端 实惠民生 双轨双赢 | 110

两江新区：引爆中国投资“新”区域 | 117

### 【消费者研究】

政策调控下，置业需求呈现全新特点 | 125

## **129 展望篇**

2011年房地产市场展望 | 130

CHAPTER 1

综合篇

ZONG HE PIAN

## 2010年重庆房地产市场运行态势及 2011年发展预测

### 提要:

受宽松的货币政策影响,整个市场上流动性泛滥,直接导致CPI走高、通胀预期加强、资产价格快速上涨、房价屡创新高。2010年国家共出台三次影响较大的调控政策,并且多次上调存款准备金率,两次加息,使得全国房地产市场总体呈现出价升量跌的趋势。

重庆由于受到诸多重大利好因素的影响,对国家调控政策的反应并不强烈,商品房施、竣工面积较2009年均有所增长。主城区楼市供应量保持高位运行,并且在总量上超过了经济危机之前的2008年的水平。

预计2011年调控政策还将趋严,流动性将进一步收缩。全国房地产价格将难以延续快速增长的态势,将会保持相对平稳,而重庆房价则将表现出稳中有升的发展趋势。

### 一、2010年重庆房地产市场运行情况

#### (一) 全国经济增长加快,整体形势向好

在经济刺激政策的影响下,2010年全国经济延续着2009年的V字形复苏走势,彻底摆脱了经济危机的阴霾,基本消除了经济二次探底的隐忧。2010年全国GDP增速达到10.3%。而重庆在一系列重大利好政策的

影响下，GDP增速更是达到17%以上，远高于全国水平。总观全国和重庆市的经济大环境，整体呈快速增长的向好趋势。

## （二）史上最严调控年，政策直指高房价

2010年，在楼市延续2009年疯狂的背景下，中央政府年初即拉开了调控大幕，旨在遏制商品房价格快速上涨。回顾全年，共有三次大的调控政策出台，同时各类调控措施层层加码：央企退市、限购令、保障房、收紧房贷、打击囤地……这让2010年成为史上最为严厉的楼市调控年。然而，在史无前例的调控风暴下，房价却依然大幅上涨。业内普遍认为各地房价在调控中逆市上扬的一个根本性原因在于过剩的流动性，导致通胀预期越来越强烈，投资者把买房子当作了主要的投资渠道。为了收缩流动性，国家在2010年6次调高存款准备金率，并两次加息。这是自2007年12月以来国家首次加息，标志着中国加息周期的到来。

## （三）全国价升量跌，重庆表现抢眼

面对史上最严厉的房地产调控措施，全国的房地产销售价格依然屡创新高。在北京、上海、广州、深圳四大城市中，北京房价同比涨幅居前，达到42%，而涨幅最小的广州也达到23%。全国其他各城市的房价也均有不同程度的上涨，但在愈加严厉的调控措施之下，总体上呈现出价升量跌的态势。

反观重庆，受到两江新区挂牌、“五个重庆”建设、城市轨道交通加速建成、成渝经济圈规划等利好因素影响，在开发投资增速稳步加快的带动下，商品房新开工面积大幅增长，商品房供给状况得到进一步好转，商品房施、竣工面积较2009年均有所增长。主城区楼市供应量保持高位运行，并且在总量上超过了经济危机之前的2008年的水平。2010年重庆市主城区商品房新批准预售面积1989.20万平方米，同比上升8.9%，其中住宅新批准预售面积1822.46万平方米，同比上升17.7%。同时，商品房销售继续保持着旺盛的势头，新兴热点区域涌现，呈现出

供不应求的态势。供应大的热点区域主要集中在渝北区、九龙坡区和北部新区。

## 二、2011年重庆房地产市场发展预测

从2010年全国经济发展趋势来看，2011年国内经济将持续向好，保持强势增长没有悬念，中央和地方政府保GDP增速的压力相对较小。2011年国家经济工作的重点将放在收流动、控通胀、调结构方面。经济的快速增长也给政府的调控提供了足够的空间，让政府在出台调控政策时不再“投鼠忌器”。在2010年的一系列调控政策未取得预期效果的情况下，现有的调控政策预计会一直持续下去（如限购令等），同时政府手中仍然有政策储备，会视情况出台更加严厉的调控政策。

中央提出了积极的财政政策和稳健的货币政策，流动性会进一步得到收缩以达到降低CPI的目的，全年的信贷规模应略低于2010年的水平。我国将正式进入加息通道，在2011年国家将多次调高存款准备金率，预计加息二至三次。这对于开发商的资金链将造成一定影响，同时还将在一定程度上消除购房者的通胀预期。同时，2011年保障性住房的供应力度加大也将给房地产市场带来一定的分流影响。

综上所述，在国家收缩流动性、严控房价、加强保障性住房建设的大环境下，全国房地产价格将难以延续2009年和2010年的涨势，将会保持相对平稳的走势，而重庆房价则将表现出稳中有升的发展趋势。

## CHAPTER 2

# 市场篇 ·

SHI CHANG PIAN

# 宏观环境

## 调结构 惠民生 保增长 促改革

(本章节由重庆市统计局投资处提供)

### 1. 经济环境分析

#### 1.1 国民经济分析

### 2010年重庆市国民经济高位稳定增长势头强劲

2010年国内经济全面复苏,经济总体从向好回升转向稳定增长。在此背景下,市委市政府始终以“314”总体部署为总纲,牢牢把握“国发3号文件”等重大政策机遇,加快推进“五个重庆”、“城乡统筹”、“保税港区”等建设。在众利好因素的支撑下,全市呈现出“经济总量高位稳定、产业结构不断优化、改革发展纵深推进、人民生活持续改善”的发展态势,为“十一五”完美收官。

2010年,全市实现地区生产总值7894.24亿元,按可比价格计算,比上年增长17.1%,增速创直辖以来新高,经济高位企稳态势明显。分产业看,第一产业增加值685.39亿元,增长6.1%;第二产业增加值4356.41亿元,增长22.7%;第三产业增加值2852.44亿元,增长12.4%。

## **一、农业生产稳定发展，畜禽产量稳中略增**

全年粮食总产量达到1156.1万吨，比上年增长1.7%。禽蛋产量37.22万吨，比上年增长3.5%。生猪出栏2010.51万头，比上年增长0.4%。肉类产量保持稳定增长，全年肉类总产量192.50万吨，增长2.6%。其中，猪肉产量147.55万吨，增长0.7%。

## **二、工业生产平稳增长，企业效益大幅提高**

全年规模以上工业总产值9087.99亿元，比上年增长28.6%。分季度看，一季度同比增长31.6%，二季度增长27.6%，三季度增长25.8%，四季度增长30.4%。分登记注册类型看，国有及国有控股企业增长24.3%；集体企业增长74.3%；股份合作制企业增长22.1%；股份制企业增长28.7%；外商及港澳台投资企业增长26.1%。分轻重工业看，重工业增长30.4%，轻工业增长24.5%。工业产销衔接状况良好，全面规模以上工业企业产销率达到98.0%，比上年提高0.3个百分点。

1-12月份，全市规模以上工业企业实现利润459.48亿元，同比增长39.8%。实现利税826.28亿元，同比增长31.8%。

## **三、投资保持较快增长，投资结构继续改善**

全年全社会固定资产投资6934.80亿元，比上年增长30.4%，增速比上年回落1.1个百分点。其中，城镇固定资产投资6342.98亿元，增长27.9%；农村固定资产投资591.81亿元，增长64.8%。全年房地产开发投资1620.26亿元，增长30.8%。

#### 四、消费平稳较快增长，热点商品销售旺盛

全年社会消费品零售总额2878.04亿元，比上年增长19.0%，扣除价格因素，实际增长17.0%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额2718.71亿元，增长19.1%；乡村消费品零售额159.33亿元，增长17.7%。按消费形态分，住宿和餐饮业零售额447.29亿元，增长17.3%；批发和零售业零售额2430.75亿元，增长19.3%。其中，限额以上批发和零售单位实现消费品零售额1548.25亿元，增长33.4%。热点消费快速增长。其中，五金、电料类增长51.5%，金银珠宝类增长49.7%，家具类增长49.6%，汽车类增长41.4%，建筑及装潢材料类增长31.2%，家用电器和音像器材类增长24.4%。

#### 五、市场物价同比上涨，食品价格涨幅较大

全年城市居民消费价格同比上涨3.2%。分类别看，食品上涨6.5%，烟酒及用品上涨4.3%，医疗保健和个人用品上涨2.5%，娱乐教育文化用品及服务上涨2.7%，居住上涨5.4%，家庭设备用品及维修服务上涨0.2%，衣着价格下降1.6%，交通和通讯下降0.5%。12月份居民消费价格同比上涨4.5%，环比上涨0.1%。全年工业品出厂价格同比上涨3.1%，12月份上涨3.9%，环比上涨0.5%。全年原材料、燃料、动力购进价格同比上涨6.9%，12月份上涨7.9%，环比上涨0.6%。

#### 六、进出口总额较快增长，贸易顺差有所减少

全年进出口总额124.26亿美元，比上年增长61.1%。其中，出口74.89亿美元，增长75.0%；进口49.38亿美元，增长43.9%。进出口相抵，顺差25.51亿美元，比2009年增加17亿美元。

## **七、城乡居民收入稳定增长，农村居民收入增速快于城镇**

全年城镇居民家庭人均总收入18990.54元，比上年增长11.8%。其中，城镇居民人均可支配收入17532元，增长11.3%。在城镇居民家庭人均总收入中，工资性收入增长7.7%，转移性收入增长20.1%，经营净收入增长24.0%，财产性收入增长23.1%。农村居民人均纯收入5276.66元，增长17.8%。其中，工资性收入增长21.6%，家庭经营纯收入增长10.0%，财产性收入增长33.5%，转移性收入增长39.1%。

## **八、金融业保持较快增长，人民币存贷款增量减少**

2010年末，全市金融机构本外币存款余额13613.97亿元，同比增长22.8%；本外币贷款余额10999.87亿元，同比增长24.2%；全市金融机构人民币存款余额13454.98万亿元，比年初增加2524.80亿元，比上年少增388.60亿元，增长23.1%；人民币贷款余额10888.15亿元，比年初增加2122.09亿元，少增455.23亿元，增长24.2%。

2011年是“十二五”的开局之年，我国当前经济也正处于由回升向好向稳定增长转变的关键时期，因此我市要按照中央经济工作会议的总体部署，坚持以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加快推进经济结构调整，大力加强自主创新，切实抓好节能减排，不断深化改革开放，着力保障和改善民生，在较长时期内保持经济又好又快发展，促进社会和谐稳定。

附表:2010年主要统计数据

| 指 标               | 2010年    |             |
|-------------------|----------|-------------|
|                   | 绝对量      | 同比增长<br>(%) |
| 一、国内生产总值(亿元)      | 7894.24  | 17.1        |
| 第一产业              | 685.39   | 6.1         |
| 第二产业              | 4356.41  | 22.7        |
| 第三产业              | 2852.44  | 12.4        |
| 二、农业              |          |             |
| 粮食(万吨)            | 1156.10  | 1.7         |
| 猪肉(万吨)            | 147.55   | 0.7         |
| 出栏生猪(万头)          | 2010.51  | 0.4         |
| 三、规模以上工业总产值(亿元)   | 9087.99  | 28.6        |
| 主要产品产量            |          |             |
| 钢材(万吨)            | 699.92   | 49.5        |
| 铝材(万吨)            | 102.79   | 34.0        |
| 水泥(亿吨)            | 4598.04  | 26.4        |
| 汽车(万辆)            | 161.58   | 37.9        |
| 轿车(万辆)            | 85.17    | 36.0        |
| 微型计算机(万台)         | 189.19   |             |
| 啤酒(万千升)           | 75.19    | 3.3         |
| 产品销售率(%)          | 98.0     | 0.3点        |
| 出口交货值(亿元)         | 390.99   | 48.7        |
| 四、全社会固定资产投资(亿元)   | 6934.80  | 30.4        |
| 分地区               |          |             |
| 城镇                | 6342.98  | 27.9        |
| 房地产开发             | 1620.26  | 30.8        |
| 农村                | 591.81   | 64.8        |
| 建筑业总产值(亿元)        | 2498.39  | 30.4        |
| 建筑业房屋建筑施工面积(万平方米) | 19084.76 | 15.8        |
| 五、社会消费品零售总额(亿元)   | 2878.04  | 19.0        |
| 分经营单位所在地          |          |             |
| 城镇                | 2718.71  | 19.1        |
| 乡村                | 159.33   | 17.7        |
| 六、居民消费价格(上年=100)  | 103.2    | 3.2         |
| 分类别               |          |             |
| 食品                | 106.5    | 6.5         |

|                         |       |      |
|-------------------------|-------|------|
| 烟酒及用品                   | 104.3 | 4.3  |
| 衣着                      | 98.4  | -1.6 |
| 家庭设备用品及维修服务             | 100.2 | 0.2  |
| 医疗保健及个人用品               | 102.5 | 2.5  |
| 交通和通信                   | 99.5  | -0.5 |
| 娱乐教育文化用品及服务             | 102.7 | 2.7  |
| 居住                      | 105.4 | 5.4  |
| 七、工业品出厂价格（上年=100）       | 103.1 | 3.1  |
| 生产资料                    | 103.9 | 3.9  |
| 生活资料                    | 100.5 | 0.5  |
| 八、原材料、燃料、动力购进价格（上年=100） | 106.9 | 6.9  |
| 九、居民收入和支出               |       |      |
| 农村居民人均纯收入（元）            | 5277  | 17.8 |
| 农村居民人均生活消费支出（元）         | 5496  | 15.6 |
| 城镇居民人均可支配收入（元）          | 17532 | 11.3 |
| 城镇居民人均消费性支出（元）          | 13335 | 9.8  |

注：1.国内生产总值、规模以上工业总产值及其分类项目增长速度均按可比价计算；其他指标增长速度均按现价计算。

2.微型计算机无同期数可比。

## 1.2 固定资产投资分析

（本章节由重庆市统计局投资处提供）

### 2010年重庆市固定资产投资稳步增长

2010年，是“十一五”计划收官之年，也是巩固经济复苏势头，在“后危机时代”寻求快突破、上台阶、大发展的关键年。重庆市以“314”总体部署为总纲，紧紧把握“三号文件”等重大政策机遇，以“五个重庆”、两江新区等建设为载体，抓好各项投资工作，投资力度

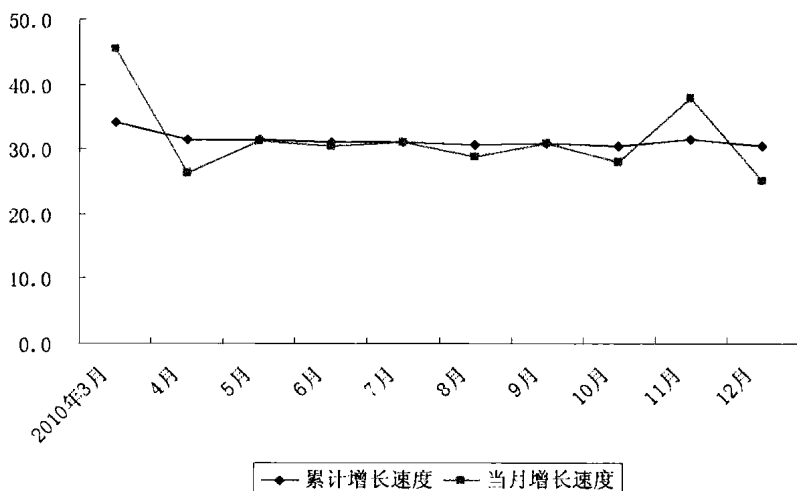
不减、规模不降，结构更科学、体制更完善，有力地促进重庆经济结出“累累硕果”，“十一五”精彩收官！

## 一、2010年重庆固定资产投资运行基本态势

### （一）投资态势稳步增长

2010年，全市上下着力抓好“五个重庆”、统筹城乡、内陆开放、改善民生等重点工作，全面发力、提速推进，促使投资稳步增长，全年全社会完成固定资产投资6934.80亿元，同比增长30.4%。

2010年各月固定资产投资增长速度  
单位：亿元、%



2010年重庆投资运行呈现出稳定性较强的特点。尤其是4月以来，投资增速一直保持在30%-32%的区间范围内窄幅波动，二季度三月增势波峰波谷差值为0.3个百分点，去年同期则为3.1个百分点；三季度三月波峰波谷差值为0.4个百分点，去年则为1.0个百分点。四季度三月波