



重庆市房地产业协会 立业房地产研究院 数字地产研究中心 ◆ 编著

2011—2012

重庆房地产

研究报告

Chongqing Real Estate
Research Report

权威 前沿 原创
盘点年度咨询 预测市场前程



重庆大学出版社
<http://www.cqup.com.cn>



重庆市房地产业协会 立业房地产研究院 数字地产研究中心 ◆ 编著

2011—2012 重庆房地产

研究报告

Chongqing Real Estate
Research Report

权威 前沿 原创
盘点年度咨询 预测市场前程

重庆大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

2011—2012重庆房地产研究报告/重庆市房地产业协会,立
业房地产研究院,数字地产研究中心编著. —重庆:重庆大学出
版社, 2012.4

ISBN 978-7-5624-6655-0

I. ①2… II. ①重… ②立… ③数… III. ①房地产市场—研
究报告—重庆市—2011—2012 IV. ①F299.277.19

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第051423号

2011—2012重庆房地产研究报告

重庆市房地产业协会 立业房地产研究院 数字地产研究中心 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:刘雯娜 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:重庆市沙坪坝区大学城西路21号

邮编:401331

电话:(023) 88617183 88617185 (中小学)

传真:(023) 88617186 88617166

网址: <http://www.cqup.com.cn>

邮箱: fxk@cqup.com.cn (营销中心)

全国新华书店经销

重庆市蜀之星包装彩印有限责任公司印刷

*

开本:787×1092 1/16 印张:10 字数:129千

2012年4月第1版 2012年4月第1次印刷

ISBN 978-7-5624-6655-0 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

2011 — 2012 重庆房地产研究报告

目录 CONTENTS

001 综合篇

2011年重庆房地产市场运行态势及2012年发展预测 | 002

007 市场篇

【宏观经济环境】

国民经济分析 | 008

2011年重庆市固定资产投资运行情况分析 | 012

2011年重庆市房地产开发投资突破2000亿元 | 023

【宏观政策环境】

2011楼市调控：限字当头，成效初显 | 029

【市场运行】

重庆房地产开发投资理性回归 | 037

2011重庆主城区土地市场：供应充足 量价齐升 房企拿地谨慎 | 041

楼市调控严厉，供过于求——2011年重庆主城商品房供销情况分析 | 053

开发商资金链紧张，新开工面积增速放缓 | 058

2011年重庆主城商品房交易量大幅下降，交易均价上涨速度放缓 | 060

2012热点板块：大学城西永板块 | 064

【营销分析】

2011年重庆市房地产报媒投放研究 | 070

年度营销大事件 | 076

台北城：一场营销定位战——最佳营销案例之“旭阳台北城” | 076

星光耀重庆——最佳营销案例之协信星光系列 | 085

商圈崛起，改变城市——最佳营销案例之“东原D7区” | 094

坚持精装之路 品牌厚积薄发——最佳营销案例之万科在渝系列 | 103

【市场热点】

都市新脉络：轨道交通与城市发展略谈 | 112

重庆公租房：对商业住宅市场影响何在 | 119

刚性消费者需求特征成为主要市场特征 | 127

129 展望篇

2012宏观经济及房地产发展预测 | 132

综合篇

ZONG HE PIAN

2011年重庆房地产市场运行态势及 2012年发展预测

提要：

2011年是宏观经济和房地产的调控年。宏观经济方面，控制通胀成为中央经济政策的主要目标，全年12次上调存款准备金率，大型金融机构的存款准备金率达到历史最高位的21.5%。全年CPI同比增长5.4%，高于年初预定的4%的目标，通胀预期严峻。而房地产方面，由于宽松的货币政策导致的资产价格上涨，因此打击投机投资购房行为，遏制房价过快上涨成为中央2011年房地产调控政策的主调。在严格的房地产调控政策中，2011年全国主要城市成交量出现明显回落，而价格也开始出现松动。

2011年重庆经济发展依然保持快速增长，GDP增速达16.4%，排名全国第一；固定资产投资大幅增加。在房地产市场调控中，与上海一起在全国率先推行房产税。在保障房市场，全年开工建设公租房1425万平方米，规模之大，走在全国前列。而由于房产税的出现和保障房的大力投入，重庆并未出台限购政策。全年主城区商品住房成交面积1262.55万平方米，同比下降29.2%；交易均价6390元/平方米，同比增长10.9%，整体呈现量跌价升的态势，但价格涨幅已较上年有明显回落。

2012年国家将保持积极的财政政策和适度宽松的货币政策基调不变，同时中央将继续维持房地产调控政策不放松，因此预计2012年房地产市场还将处于持续调整中。但在GDP保持快速稳定增长，CPI逐步回落，全球流动性短缺的经济环境之下，国家将对流动性适时适度进行预

调微调，预计2012年房地产市场的资金面将好于2011年。

另一方面，民间资本保值增值需求依然旺盛，消费购房意愿见底回升，重庆房地产市场在第1季度将出现复苏，有望在第4季度出现量价齐升的局面，因此预计重庆房地产市场在2012年内将出现U形反弹。

一、2011重庆房地产市场运行情况

（一）国内经济运行良好，重庆经济将持续保持高速增长

2011年受美国经济放缓，欧债危机恶化等影响，外部经济环境增长乏力，出口形势受累，对经济贡献拉动作用下降。但在国内投资的强劲增长下，全年国内经济增速依然达到9.2%。而重庆经济同比增长16.4%，增速排名全国第一，高于全国增速7.2个百分点，经济发展高速增长。

（二）严厉调控政策下，投资购房行为得到精准打击，市场观望情绪浓厚

2011年国家从税收、信贷、行政和保障房4个方面对房地产市场进行调控，调控政策形成组合拳，精准打击投资购房行为。

在税收方面，国家上调土地增值税预征税率，提高高端商品房开发成本，引导开发商开发普通商品房，在上海和重庆试点房产税。

在信贷方面，采取紧缩货币政策，收缩流动性，降低通胀预期。多次加息，使得一年期存款利率达到3.5%；12次上调存款准备金率，大型金融机构存款准备金率上调至21.5%的历史高位。同时提高购房门槛，首套房首付比例上调至3成，二套房6成，首套房实行基准利率，二套房1.1倍基准利率。大幅提高购房者购房成本，有效抑制投资购房入市。

在行政政策方面，全国40多个一二线城市实施限购政策，对投资购房者精准打击，对多次购房者严格限制购房贷款，对外籍人士禁止购买

商品住房。

在保障房供应方面，大量的保障房入市将平抑市场价格上涨。住建部规定保障性住房用地供应将不少于房地产开发用地的10%，而全国1000万套保障性住房的供应有效地保障了中低消费者购房需求，同时也将对商品房市场的价格起到一定的平抑作用。

（三）观望氛围中，重庆房地产市场量价齐跌

在组合拳打击下，全国一二线城市交易量下滑，交易价格出现松动迹象。重庆方面，由于房产税的出台，并未出台限购政策，但受整体市场环境低迷影响，交易量出现大幅下滑，全年主城区商品住房成交面积1262.55万平方米，同比下降29.2%。而商品住房交易价格7月出现松动，开始下行。

在市场观望阶段，主城区市场出现分化，板块价值成熟、生活配套成熟、交通设施发达的区域成为市场成交主力，而投资属性较强的新区板块则陷入低迷，市场呈现量价齐跌现象。

二、2012年重庆市房地产市场发展预测

（一）国内经济环境

2011年，全国GDP增速9.2%，虽然较2010年有所放缓，但仍高于年初温总理提出的8%的增长目标，经济在转型中持续稳定发展。展望2012年，虽然经济外部环境依然恶化，出口形势受阻，经济运行下行风险加大，2012年中央将全国经济增长目标定为7.5%，但从实际经济发展情况来看，预计2012年全国经济增速不低于8%，中国经济将成功实现软着陆，经济稳定发展下房地产调控政策仍将持续。而重庆由于两江新区和笔电产业的带动，预计经济增速将达18%左右，继续保持高速增长的趋势。

2011年全年CPI上涨5.4%，高于政府目标，通胀压力犹存。在12次上调存款准备金率和连续5次加息后，通胀已经得到有效遏制，而

2011年11月30日的3年来首次下调存款准备金率也表明中央对通胀的预期明显减弱。预计2012年CPI将在3%~3.5%，而通胀压力减缓为货币政策适度调整提供了空间。2012年广义货币供应量M2的增长目标为14%左右，比2011年年末M2实际增长值略有提升，结合2012年8万亿元的信贷目标，2012年流动性较2011年略有宽松。

（二）国际经济环境

欧债危机的影响虽不及2008年的全球金融危机，但目前影响正在不断加深。为解除债务危机影响，欧元区已出台积极调整政策，解决核心的财政统一问题。而近期美国相关经济数据显示，美国经济正在缓慢复苏，二次探底可能性小。2011年欧盟、美国、中国、日本和金砖五国的其他四国（俄罗斯、印度、巴西、南非）等经济体、国家地区的GDP总量占全世界75%，预计全球经济在美国、中国和新兴经济体的带动下将好于2011年。在全球经济稳定的形势下，中央政府不会出台大的刺激政策，宏观调控仍将持续。

此外，全球经济现状导致的全球性流动性短缺，人民币升值预期减弱，国内热钱加速外流。这一方面将缓解国内通胀压力，但另一方面也将带来资产贬值的风险，因此预计2012年国内货币政策将更加灵活。

（三）国内政策环境

在通胀压力、流动性过剩、房价过快上涨的背景下，2011年拉开第5次房地产宏观调控的序幕，本轮调控措施力度空前，多方出击，重击投机投资，严控房价过快上涨。目前调控组合拳已取得明显的效果。2012年将延续2011年5项调控措施，尤其是针对投资和投机性购房的三限政策仍将持续。但针对刚需购房者的信贷政策将适度放松。积极的财政政策和稳健的货币政策在2012年仍将延续，但会根据运行情况进行预调微调，市场的资金面将会有所好转。

（四）重庆房地产市场发展预测

2011年下半年，随着调控效果初步显现，市场开始出现量价齐跌的局面，7月价格出现松动，10月价格明显回落。目前市场供应依然充裕，而针对房地产投资，消费者观望情绪浓厚，心理预期逐渐见底。

2012年，在政策层面，宏观调控的大方向将不会改变。但在GDP持续稳定增长，CPI逐渐合理回归，流动性出现松动，民间资本保值增值需求依然旺盛的大环境下，预计房地产市场在2012年内将出现U形反弹。

第一季度重庆房地产市场将进入复苏期，成交量开始回升，根据量先价后的原则，预计2012年第一季度商品住房交易价格同2011年下半年将基本持平，维持在建面均价6 000元/平方米左右。在上半年改置型刚需开始释放，部分投资者逐渐重新入市，因此面积小，能有效控制总价的刚需楼盘仍受消费者青睐，而下半年市场有望逐渐回归，第四季度有望实现量价齐升。目前受政策阶段性打压影响，市场出现短期盘整，但重庆诸多利好因素将支持房地产市场长期向好。

蔡家组团和照母山板块在2012年将成为市场热点板块。照母山板块随着万科城的开发，联动万科悦峰和万科悦府，将形成万科大社区。而香港置地的约克郡将弥补板块内高端物业的空缺。未来照母山板块将会成为知名开发商的中高端住区。2011年蔡家组团交易经营性土地155.78万平方米，占主城总交易面积的近两成，可建筑面积288.54万平方米。品牌开发商龙湖、中庚、旭辉、隆鑫等在板块内均有土地购置。大量的土地交易使得蔡家组团将成为未来市场供应的热点区域。

市场篇

SHI CHANG PIAN

宏观经济环境

国民经济分析

2011年,面对复杂多变的国际形势和国内经济运行出现的新情况、新问题,市委、市政府审时度势,科学决策,全市经济发展又好又快,实现了“十二五”良好开局。

初步测算,全年实现地区生产总值10011.13亿元,同比增长16.4%,经济增速跃居全国第一。从历史发展进程看,目前远超直辖以来11.9%的年均增速和发展态势较好的“十一五”时期14.9%年均增速,继续保持在15%以上高位区间运行。分季度看,第一季度同比增长16.3%,上半年增长16.5%,前三季度增长16.5%。分产业看,第一产业增加值844.52亿元,增长5.1%;第二产业增加值5542.80亿元,增长21.8%,其中工业增加值4690.46亿元,增长22.2%;第三产业增加值3623.81亿元,增长10.8%。

一、农业生产总体向好,畜产品产量稳定增长

受干旱影响,全年粮食总产量1126.9万吨,同比下降2.5%。其中,夏粮产量156.3万吨,增长0.4%;秋粮970.6万吨,下降3.0%。蔬菜产量增长7.5%,油料增长4.4%,水果增长9.5%。肉类产量保持稳定增长,全年肉类总产量达到196.3万吨,同比增长2.0%,其中猪肉产量148.6万吨,增长0.7%。

二、工业经济高位企稳,企业效益持续提升

全年规模以上工业总产值突破万亿元大关,达12038.52亿元,同

比增长28.2%，增加值增长22.7%，增速排名全国第一。分季度看，总产值第一季度增长25.1%，上半年增长28.1%，前三季度增长28.2%。分轻重工业看，重工业增长31.0%，轻工业增长21.7%。分行业看，在38个大类行业中，36个行业总产值实现比上年增长，其中电子信息产业发展尤为迅猛，增长98.6%，比上年提高50.5个百分点。规模以上工业企业产销率达97.6%，比上年略降0.2个百分点。

1—11月，全市规模以上企业实现利润总额445.47亿元，同比增长17.9%，收入利润率达4.3%。在38个大类行业中，利润增幅超过全市平均水平的有25个，9个行业利润同比下降。工业企业经济效益综合指数再攀新高，达到250.6，比上年提高24.9个百分点。

三、投资保持平稳增长，房地产市场健康发展

全年固定资产投资规模总量突破7 000亿元，完成7 631.80亿元，同比增长30%，投资规模总量创历史新高。其中，国有投资3 214.66亿元，增长30.5%；民间投资3 904.63亿元，增长29.5%。分产业看，第一产业投资278.77亿元，增长59.7%；第二产业投资2 784.75亿元，增长36.7%，其中工业投资2 531.21亿元，增长33.4%；第三产业投资4 568.27亿元，增长24.9%。

全年房地产开发投资2 015.09亿元，同比增长24.4%，较上年回落6.4个百分点。商品房施工面积20 397.24万平方米，增长19%，其中商品住宅施工面积15 923.84万平方米，增长15.9%，较上年回落17.1个百分点。全年商品房销售面积4 533.50万平方米，增长5.1%，较上年回落2.7个百分点。全年开工建设保障性安居工程房屋52.22万套。

四、消费平稳较快增长，汽车销售增幅放缓

全年社会消费品零售总额3 415.90亿元，同比增长18.7%，比上年

提高0.2个百分点，扣除价格因素，实际增长13.4%。其中，限额以上企业（单位）商品零售额2 693.43亿元，增长32.6%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额3 245.20亿元，增长18.8%；乡村消费品零售额170.70亿元，增长16.9%。按消费形态分，批发和零售业继续领跑消费品市场，实现零售额2 894.16亿元，增长19.0%；住宿和餐饮业实现零售额521.73亿元，增长17.2%。

全年各类商品零售保持稳定较快增长态势。粮油、食品、饮料、烟酒类实现零售额371.18亿元，同比增长30.1%；服装、鞋帽、针纺织品类实现零售额256.14亿元，增长33.7%；汽车类实现零售额552.91亿元，增长30.4%，较上年回落11个百分点。金银珠宝、建筑及装潢材料类、家具类等商品需求明显增加，增速分别达到46.2%，41.6%和37.4%。

五、引资和对外贸易高速发展，信贷规模平稳增长

全年外商投资破百亿美元大关，实际利用外资达105.79亿美元，同比增长66.1%。其中，外商投资105.29亿美元，增长66%。全年实际利用内资4 919.84亿元，增长86.5%。

全年进出口总额292.18亿美元，同比增长1.4倍，增速位居全国第一。其中，进口93.80亿美元，增长89.9%；出口198.38亿美元，增长1.6倍。实现贸易顺差104.58亿美元，增长3.1倍。笔记本电脑成为重庆出口新名片，全年出口1 574.13万台，价值51.45亿美元，占出口总量的四分之一强，量值增幅均超过1 000倍。

12月末，全市金融机构人民币存款余额15 832.81亿元，同比增长17.7%；人民币贷款余额13 001.39亿元，增长19.4%。

六、城乡居民收入快速增长，财政收入增速较快

全年城镇居民家庭人均可支配收入20 250元，同比增长15.5%，比

上年提高4.2个百分点。其中，工资性收入增长8.6%，经营净收入增长40.9%，财产性收入增长38.7%，转移性收入增长23%。农村居民家庭人均纯收入6480元，增长22.8%，比上年提高5个百分点。其中，工资性收入增长24%，家庭经营纯收入增长18.3%，财产性收入增长54.3%，转移性收入增长32.3%。

全年实现地方财政收入2908.82亿元，增长46.1%，其中一般预算收入1488.25亿元，增长46.2%。

七、物价水平保持高位，总体低于全国平均水平

全年居民消费价格同比上涨5.3%，比全国平均涨幅低0.1个百分点。分类别看，八大类商品和服务价格呈现“六涨二降”格局。与上年相比，食品类价格上涨14.1%，居住类价格上涨3.7%，烟酒类价格上涨3.7%，家庭设备用品及维修服务类价格上涨2.2%，医疗保健和个人用品类价格上涨2%，衣着类价格上涨1.3%，娱乐教育文化用品及服务类价格下降1.1%，交通和通信类价格下降0.9%。

全年工业生产者出厂价格同比上涨3.8%，比全国平均涨幅低2.2个百分点；购进价格上涨5.7%，比全国平均涨幅低3.4个百分点。从各月走势看，工业生产者出厂价格、购进价格同比涨幅均呈现前期逐月攀升、后期攀高回落的倒“U”形走势，出厂价格和购进价格环比于11月首次出现“双降”局面。从两大部类看，生产资料出厂价格同比上涨4.2%，生活资料出厂价格上涨2.5%。

当前，国际经济环境复杂严峻，世界经济复苏具有不确定性，国内经济下行压力加大。我市经济快速发展面临的资金、能源资源、劳动力等要素保障形势不容乐观。要未雨绸缪，加强战略谋划，扩内需，调结构，推改革，惠民生，促和谐，稳中求进，努力保持经济平稳较快增长。

（本文由重庆市统计局综合处提供）

宏观经济环境

2011年重庆市固定资产投资运行情况分析

2011年,重庆市固定资产投资工作紧紧围绕重庆发展大局,不断致力于投资环境的改善和优化,加快产业结构优化升级,充分调动各方投资积极性,加大招商引资力度,积极推进项目建设,全市固定资产投资规模不断扩大,固定资产投资持续健康平稳运行,有效地促进了全市经济社会的发展。

一、2011年重庆市固定资产投资运行基本情况

(一) 投资规模不断扩大,投资增速平稳

重庆市固定资产投资经过多年的持续快速发展,总量扩张已形成一定规模,2011年,重庆投资面临多重机遇,“十二五”规划全面启动,“314”总体部署和国发3号文件政策效应加快释放,西部大开发深入实施、三峡后续工作全面启动、国家中心城市和两江新区开发开放动力显现,在“两翼”农户万元增收、公租房建设等重大项目的推动下,重庆投资需求旺盛,投资主体信心充足,投资规模不断扩大,投资增速平稳。

2011年,全市固定资产投资规模总量突破7 000亿元,完成7 631.80亿元,同比增长30%,投资规模总量创历史新高。从运行态势上看,2011年全市固定资产投资低开高走,投资总量逐步攀升,增速平稳增长。前5月,全市投资增速在20%~30%区间稳步上行,至6月增速达30.1%,并连续7月增速保持在30%以上。