



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

2012—2013

重庆房地产

研究报告

Chongqing Real Estate
Research Report

揭秘渝派地产金科的成功之道
解码重庆2012年单盘销冠融创营销战略

2012年重庆房地产市场特征
及2013年市场特征预测



重庆大学出版社
<http://www.cqup.com.cn>

2012—2013

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

重庆大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2012~2013重庆房地产研究报告 / 重庆房地产业协会, 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, 2013.4

ISBN: 978-7-5624-7309-1

I. ①2… II. ①重… . ②立… ③数… III. ①房地产—市场—研究报告—重庆市—2012~2013IV.

①F299.277.19

中国版本图书馆CIP数据核字 (2013) 第063397号

2012-2013重庆房地产研究报告

2012-2013 CHONGQING FANGDICHAN YANJIUBAOGAO

重庆房地产业协会 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: 田莉娜

责任校对: 刘雯娜 责任印刷: 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

重庆市伟业印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 1/16 印张: 8.75 字数: 138千

2013年4月第1版 2013年4月第1次印刷

ISBN: 978-7-5624-7309-1 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

综合篇

2012年重庆房地产市场运行态势及2013年发展预测·····	2
---------------------------------	---

市场篇

【宏观经济环境】

政策聚集发力 速度效益并增 ——2012年重庆经济运行情况分析·····	8
2012年重庆市固定资产投资运行情况分析·····	14
2012年重庆市房地产开发市场先抑后扬·····	22

【重庆房地产市场运行情况】

市场运行

重庆房地产开发稳字当头·····	25
2012重庆主城区土地市场：供应充足 量升价跌 国资房企拿地踊跃·····	28
商品房供给预期不断向好，市场逐渐回暖·····	38
市场回暖，供需平衡——2012年重庆主城商品房供销情况分析·····	42
2012年重庆主城商品房成交量升价稳·····	47
2012：新兴区域成价值高地·····	53
2012年重庆市房地产报媒投放情况·····	60

【营销案例分析】

356亿！2012融创集团全国排名跃升第十二·····	66
做足商业配套，打造“冷区域”热销楼盘·····	76

【市场热点】

2012：房地产电商风行一时.....	80
2012：重庆地产驶入轨道时代	86
刚需市场特征明显，改善需求和投资性需求逐渐增加.....	93

展望篇

2013年宏观经济及房地产市场预测.....	98
------------------------	----

综合篇

ZONGHE PIAN



>> 2012年重庆房地产市场运行态势及 2013年发展预测

提要:

预计2013年世界经济整体好于2012年，但存在全球流动性过剩的风险。在全球经济日趋稳定的形势下，预计中央政府不会出台大的刺激政策，并且有可能根据国内流动性状况适度收紧货币政策。

2012年，中央政府一方面继续遏制投资性购房需求，另一方面采取预调、微调手段确保刚需人群的首次置业需求。在“稳增长、调结构、保民生、促稳定”的政策基调下，刚需消费者积极入市，开发商以价换量，成交价格与去年持平，市场呈现出量升价稳的局面，消费者市场预期全面回升。

预计2013年房地产市场新增供应好于2012年，市场供应较为充足，商品房销售出现回升，市场进入量价齐升的繁荣期。

一、2012重庆房地产市场运行情况

（一）国内经济下行，实现软着陆，重庆经济增速放缓

受欧债危机、世界经济增速放缓以及国内经济结构调整的影响，国内经济增速放缓，2012年GDP增长率为7.8%，国内经济增长速度比上年有明显回落。但在“稳增长”“调结构”的基调下，虽然经济下行，但高于年初国务院预期7.5%的目标，中国经济成功实现“软着陆”。重庆市经济受大环境影响，前三季度GDP增长率为14.1%，为近三年低点，经济增长速度放缓。

（二）双向调控，一方面持续打击投机投资购房行为，另一方面实施预调、微调政策确保刚需人群置业

2012年，在“稳增长、调结构、保民生、促稳定”的基调下，一方面继续遏制投资性购房需求，另一方面采取预调、微调手段确保刚需人群首次置业需求。年初，多个部门重申房地产调控政策仍将严格执行，但与此同时，政策对于首套购房及保障性安居工程的信贷支持力度逐渐加大。4个直辖市和8个省会城市的部分银行将首套房贷利率从之前的“上浮”5%~10%改为回归“基准利率”，多地松绑公积金贷款，支持刚性需求，随后人民银行又两次下调存款准备金，两次下调首套房贷款利率；同时，颁布“禁墅令”，且明确限定住宅项目容积率不得低于1.0，表明别墅或将逐渐从一级市场退出；扩大房产税试点范围；财政部补助公租房660亿；中央专项资金可用于购买、改建或租赁廉租房。政策多管齐下，确保房地产调控下市场不出现反复。

（三）重庆房地产市场量升价稳，市场回暖明显

在宏观调控不放松的背景下，开发商放缓开发进度，2012年前三季度新开工面积同比均下降，但降幅不断收窄。随着房地产市场回暖迹象显现，2012年开发商新批预售积极性提高，2012年重庆主城区商品房新批预售面积2 225万平方米，同比增长4.4%。其中商品住房新批预售面积1 760万平方米，同比微降1.5%，主城区商品房新批预售面积较2011年微幅增长。

2012年，在政策的引导下，刚需消费者积极入市，开发商以价换量，成交价格与去年持平，市场呈现出量升价稳的局面。消费者预期全面回升，2012年秋交会购房意愿全面回升，愿意购房占比达到50.40%，消费者观望情绪减弱，购房意愿增强。2012年重庆主城商品住房成交面积1 917万平方米，同比增长52%，接近2007年和2009年市场最高水平；12月成交量达到232万平方米，是2010年10月以来的最高点，市场回暖明显。

二、2013年重庆市房地产市场发展预测

（一）国内经济环境

受国外欧债危机以及国内经济结构调整的影响，2012年全国GDP增速7.8%，国内经济增速放缓，但高于年初国务院预期7.5%的目标，中国经济成功实现“软着陆”。中国大陆GDP平均增速9.55%。从经济周期来看，中国经济正处于萧条期。预计2013年将进入复苏期，GDP增速将超过8%。

在国家的一系列调控措施的影响下，2012年10月CPI回落至1.7%，2012年

全年CPI涨幅2.6%，降入温和通胀区间。但随着各国量化宽松货币政策的出台以及2012年年末翘尾因素的影响，2013年通胀压力仍然较大，2013年下半年货币政策或将有所收紧。

（二）国际经济环境

欧债危机短期内不会结束，但欧元区解体的情况不会发生。在IMF和欧元区的各项救助措施以及欧洲稳定机制（ESM）的共同作用之下，欧元区和欧债重点国家的GDP从2012年2季度开始止跌企稳。

美国在扩张性货币政策的刺激下，经济企稳回升，失业率稳步回落，预期2013年美国经济形势好于2012年。

但美联储的定量宽松政策已然引发各国汇率“自杀式”的竞争性贬值，新一轮货币战争悄然打响。欧债危机及美国量化宽松货币政策的传导作用，存在全球流动性过剩的风险，或将导致2013年国内货币政策有一定程度的紧缩趋向。

综上所述，2013年全球经济形势会好于2012年，中国主要贸易伙伴国经济整体向好，中国出口贸易将明显好于2012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，并且有可能根据国内流动性状况适度收紧货币政策。

（三）国内政策环境

2012年12月16日闭幕的中央经济工作会议指出，贯彻“继续坚持房地产市场调控政策不放松”的政策，抑制投资投机需求和支持保护自住需求的调控方向不变。预计2013年保障房建设和土地供应仍是中央增加供给、缓解房价上涨预期的重要手段，同时总结房产税改革经验，适时扩大试点范围，以推进房地产业长效机制的完善。

（四）重庆房地产市场发展预测

2012年下半年市场成交量明显回升，开发投资额度明显加快，新开工面积企稳回升，开发商拿地力度加大，预计2013年新增供应好于2012年，市场供应较为充足。

随着宏观经济的复苏，货币政策利好的进一步释放，预计2013年商品房销售出现回升，但受2011年开始实施的宏观调控政策的持续影响，且2012年下半年新批预售逐渐加大，预计2013年去化压力依然严峻，开发商供应产品仍将以

高层商品住房等刚需产品为主，以价换量将继续成为开发商的主要营销模式。

货币环境稳定和市场成交上行，支撑房价上升态势，但从长期来看，中国经济告别高增长时代，逐渐回归合理增长区间，预示中国房地产将告别黄金时代，逐渐回归合理发展，难以再现2009年、2010年的高速增长表现。

受政策和产业规划影响的西永—大学城板块和茶园板块仍将保持市场热度。

今年北部新区土地成交继续发力，成交土地六成左右集中在礼嘉组团，其余则分散在大竹林组团、照母山组团、人和组团以及鸳鸯组团。其中，礼嘉组团内的房地产开发用地占据83.6%，且用地属性也较为丰富，住宅、商业、综合用地均有成交，后期产品物业类型呈现多样性，未来礼嘉组团将会成为各开发商的关注焦点。

在两江新区成立之后，新区产业迅速发展以及轨道交通逐渐改善的同时，北碚蔡家动力强劲，今年已有部分大型开发商陆续动工，未来蔡家组团市场供应必定火热。

市场篇

SHICHANG PIAN

政策聚集发力 速度效益并增 ——2012年重庆经济运行情况分析

2012年是极其不平凡的一年。面对复杂形势和困难挑战，在党中央、国务院的坚强领导下，市委、市政府坚持把把握好稳中求进的总基调，不动摇、不懈怠、不折腾，紧紧围绕“科学发展、富民兴渝”的总任务，统筹推进新型工业化、城镇化和农业现代化，并及时加强和改善宏观调控，稳增长、转方式、调结构。在密集出台的一系列“稳增长”措施保障下，全市经济呈现平稳快速的增长态势。同时，经济增长的质量和效益得以增强，实现了速度和效益的同步增长。

一、经济发展总体快速平稳

初步测算，2012年全市实现地区生产总值1 1459.00亿元，同比增长13.6%。从全年经济运行轨迹来看，我市GDP增速在国内宏观经济持续下行的背景下也呈逐季放缓走势，但依然保持在直辖以来12.2%的年均增幅上方运行，处于快速增长区间。从全国范围看，我市经济增长高出全国平均水平5.8个百分点，增幅排列全国第二，西部第一，实现了平稳快速增长。

二、经济增长支撑因素仍然较多

（一）结构调整、政策促进，工业经济稳健回升

2012年，全口径工业实现增加值5 181.01亿元，同比增长15.9%，对经济增长的贡献率达到57.5%，拉动经济增长7.8个百分点。从规模以上工业情况看，在全国工业持续回落的大背景下，重庆工业随着内部结构调整升级成

效渐显和市政府出台的一系列“稳增长”政策能量的逐步释放，全年呈现低开—震荡—回升的发展态势。实现总产值13 104.02亿元，增长18.0%，增加值增长16.3%，高于全国平均水平6.3个百分点。

从工业内部结构升级看，作为转变经济发展方式、调整产业结构的重大举措，电子信息产业的迅猛发展使其成为重庆重要的支柱产业，长期以来汽车“一枝独秀”的格局得以转变，全市工业逐步形成了电子、汽车“双轮驱动”和装备、化医、材料、能源、轻纺等“五轮支撑”的多元化产业结构。2012年，全市共生产笔记本电脑4 030.57万台，同比增长67.4%，“全球笔电五台就有一台重庆造”。全市通信设备、计算机及其他电子设备制造业累计实现产值1 509.65亿元，增长89.9%，拉动全市产值增长6.2个百分点，成为工业增长第一驱动力。汽车制造业稳步回升，全年共生产汽车196.33万辆，增长11.5%。实现产值2 440.40亿元，增长11.8%，占全市比重的18.6%，拉动全市产值增长2.2个百分点。工业结构加快向“高、精、专”产业集群转型升级，在内外需求乏力的背景下有效抵御了整体行业大幅下滑的风险，为全市经济的稳定增长提供了强有力的支撑。

（二）重大项目推进，投资增长平稳较快

“稳投资”作为“稳增长”的重要着力点，是推动经济增长的关键。2012年，全市固定资产投资低开高走，投资总量逐步攀升，总体增速平稳。在巴斯夫重庆化医集团40万吨MDI一体化项目、轨道交通6号线一期工程、重庆铝业有限公司环保搬迁大板锭项目、重庆至利川铁路等重大项目的拉动下，全市投资规模总量突破9 000亿元，达到9 380.00亿元，同比增长22.9%，比全国平均水平高2.3个百分点。民间投资在陆续推出的、多个促进民营经济发展政策下实现较快增长，完成投资4 041.62亿元，占全市投资总量的43.1%，增长25.9%，对全市投资的贡献率为47.5%，拉动全市投资增长10.9个百分点。从主要产业看，工业投资作为拉动投资增长的主力，完成投资3 064.18亿元，占全市总量的32.7%，增长21.1%；房地产开发投资在城镇化加速、保障性住房建设保持较强力度支持下稳中有升，完成投资2 508.35亿元，增长24.5%；基础设施建设投资在交通运输和市政建设投资带动下完成投资2 404.16亿元，增长24.8%。

（三）多点支撑，消费品市场企稳回升

2012年，重庆加快改善消费环境，商圈建设提速上档，消费品市场从下半年开始逐步企稳回升，全年实现社会消费品零售总额3 961.19亿元，同比增长16.0%，高于全国平均水平1.7个百分点。城镇市场与乡村市场稳定发展。城镇市场实现消费品零售额3 765.47亿元，增长16.0%；乡村市场实现消费品零售额195.72亿元，增长14.7%。城乡市场逐步形成合力，共同促进消费品市场良性推进。从行业结构看，批发和零售业引领全市消费品市场，实现零售额3 360.93亿元，增长16.1%；住宿和餐饮业持续向好，实现零售额600.26亿元，增长15.1%。从大类商品销售看，通信器材、家具类和文化办公用品类商品零售额增长位列前三，增速分别达到45.7%、45.2%和38.8%。

（四）笔电引领，对外贸易再创新高

在全国对外贸易和利用外资双双呈下行走势的背景下，我市积极主动深化对外开放，继续深入推进内陆开放高地建设，拓展出口渠道，开放型经济发展良好。对外贸易实现重大突破，全年进出口总额超过500亿美元，达到532.04亿美元，同比增长82.2%，高出全国平均水平76.0个百分点。其中，出口总额385.71亿美元，增长94.5%；进口总额146.33亿美元，增长56.1%，增速分别高出全国平均水平86.6和51.8个百分点。加工贸易成倍增长、笔电出口强力带动是全市对外贸易高速发展的有力支撑。2012年，全市加工贸易出口持续快增，实现出口额153.64亿美元，增长1.5倍，占比近4成。笔记本电脑出口3 544万台，增长1.3倍，出口价值125.41亿美元，占出口总额近1/3，增长1.4倍。另外，外商投资稳定发展。面对国际投资持续低迷的局势，我市利用外商投资连续两年破百亿，2012年实际利用外商投资105.33亿美元，与上年持平。在渝世界500强企业已达225家，实际利用内资5 914.64亿元，增长20.2%。

三、经济发展提质增效

2012年，我市经济在国内外市场需求减弱、国内经济周期性下行调整压力加大的背景下保持了平稳快速增长。从经济发展的协调性和匹配度来看，全市经济的运行质量和效益得到显著提升，与经济增长态势匹配良好。

（一）经济运行质量提升

1. 物价水平高位回落

随着“稳增长、控物价、调结构”相关政策措施的全面落实，2012年我市居民消费价格在上年的高位上大幅回落，同比上涨2.6%，涨幅较去年减小2.7个百分点，实现了全年控价目标。从八大类商品和服务价格的增长来看，虽然食品和居住类价格仍是拉动重庆居民全年消费价格总水平上涨的主要原因，但其增速明显放缓，对总指数上涨的拉动作用在减弱。其中食品价格上涨4.7%，拉动CPI上涨1.55个百分点，对CPI影响程度为59.6%，较去年降低21.0%。

2. 就业形势保持稳定

积极的就业政策的实施和就业服务体系的不断完善，使全市就业形势在政策、培训、创业、服务等多重机制的带动下呈现总体稳定的良好态势。1—12月，全市城镇新增就业人员65.45万人，同比增长19.0%。年末，城镇登记失业率为3.3%，同比下降0.2个百分点。就业、再就业工作成效明显。

（二）经济发展效益增强

1. 城乡居民收入较快增长

在个税起征点提高，最低工资标准上调，离、退休金标准提高等各项惠民政策的切实落实保障下，城乡居民收入实现与GDP同步增长。2012年城镇居民家庭人均可支配收入22 968元，同比增长13.4%；农村居民家庭人均纯收入7 383元，增长13.9%。在经济平稳快速增长的背景下，民生改善也得以实现，体现了经济发展的良好效益。

2. 企业经营形势逐渐好转

随着企业生产状况的逐渐恢复，全市规模以上工业经济效益渐趋回升。1—11月，全市利润总额达462.05亿元，同比增长7.6%，扭转了2012年以来增速一直为负的局面，高于全国平均水平4.6个百分点。同时，前11个月主营业务收入11 530.36亿元，增长16.6%，经济效益综合指数达259.6，比去年同期提高9.0个百分点，企业获利能力正逐步提升。

3. 财政收入平稳增长

2012年，全市地方财政一般预算收入1 705.10亿元，同比增长14.6%。虽然房地产紧缩性宏观调控和结构性减税对全市财政收入增长有所影响，但一般预算收入仍然实现了两位数增长。

四、经济运行存在的问题

面对国内外需求收缩和经济下行压力带来的全国经济放缓，重庆经济能保持平稳快速增长的良好势头实属不易，但同时也应看到当前经济运行中仍然存在的一些问题，值得关注。

（一）内外需不足的影响将会持续，导致企业生产经营存在压力

从外需看，当前世界经济环境仍然复杂多变，全球公共需求收缩，结构调整加快，国际金融危机历经5年，但危机的影响旷日持久，导致支撑我市笔记本电脑等出口的外部需求稳固性不强。从内需看，随着全国范围汽车购置优惠、家电以旧换新政策的退出和房地产调控的深化，传统的汽车、家电、房地产等消费热点有所降温，而前期扩大消费的政策还没有更好的替代政策接续，新的替代消费热点还未形成。目前，部分摩配、包装印刷、食品加工、服装加工等中小企业普遍反映订单需求明显下滑，表明外需较弱、内需不足的情况仍将在未来一段时间内存在，必然对企业的生产经营状况形成压力。

（二）企业发展的要素成本增加，导致企业盈利能力较低

近年来，随着资源价格改革进程加快，原材料、燃料、流通、经营成本逐渐上升，与此同时，因人口结构变化带来的劳动力价格上涨也进一步推高了企业发展的要素成本，并在一定程度上抵消了政策激励带来的正面效应。据国家统计局重庆调查总队对3362户中小企业的调查显示，劳工成本上升快和原材料成本上升快成为小微企业生产经营与转型升级面临的两大突出问题，使得企业生产成本逐步走高，盈利空间逐步缩小。有49.6%的企业认为当前面临的突出问题是用工成本上升快，13.4%的企业认为是原材料成本上升快。抽样调查数据汇总显示，工业企业人均薪酬同比增长16.3%。用工成本的上升挤压了企业利润空间，导致企业盈利能力较低。

（三）部分传统行业增长缓慢，导致全市经济企稳的基础仍不牢固

近年，我市产业升级和结构调整取得重大成效，形成了以电子、汽车双轮驱动为主的工业结构，有效缓解了宏观经济的下行冲击。但同时也应该看到，在全市支柱产业中，除计算机、通信和其他电子设备制造业增长89.9%，以及纺织服装、服饰制造业增长37.8%外，其余产业增幅均较低。汽车制造业虽呈现企稳回升迹象，但11.8%的增幅仍偏小，较计算机、通信和其他电子设备制造业低78.1个百分点。而材料、能源行业仅实现了一位数增长。部分传统行业