
宏观调控下的重庆住宅与房地产市场

——重庆房地产市场现状及其发展趋势

曾 强

近年来，重庆正逐步由传统的产业城市、重工业基地向山水园林城市、宜居城市和新型产业城市综合发展，受益于基础设施和社会经济的发展，重庆市房地产业保持了持续稳定的发展态势。

去年 3 月以来，针对一些地区房地产发展中存在的问题，国家加强了对房地产的宏观调控，重庆市结合实际，认真贯彻落实，及时出台做好稳定住房价格工作的措施，有力的保障了重庆房地产市场稳定健康发展，总体上保持了“四个基本协调”：房地产开发投资增长(27.8%)与全社会固定资产投资增长(23.7%)基本协调；房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重(25.8%)基本协调；商品住房供应结构与市场需求结构基本协调；房价增长(住房增长 8.45%)与经济增长(11.8%)、城镇居民可支配收入增长(11.1%)基本协调。

一、近两年重庆房地产市场的基本情况

1、房地产投资规模增长，资金来源结构基本合理

(1)投资增幅适度协调。2005 年和 2006 年 1-8 月，重庆市房地产开发投资完成额分别为 517.73 亿元，333.56 亿元，同比分别增长 27.8%，25.7%。2005 年和 2006 年 1-8 月我市全社会固定资产投资增长 23.7%，26.5 笔，房地产开发投资增幅与固定资产投资增幅基本协调。

(2)资金来源结构基本合理。2005 年全市房地产开发资金来源 69829 亿元，同比增长 31.3%。其中，国内贷款 127.75 亿元，占资金来源的 18.3%；自筹资金 218.91 亿元，占资金来源的 31.3%；其他资金来源 337.59 亿元，占资金来源的 48.3%，其中定金及预收款 231.97 亿元，占资金来源的 33.2%；利用外资 14.04 亿元，占资金来源的 2.0%。

2006 年 1-8 月，全市房地产开发资金来源 479.13 亿元，同比增长 15.9%。其中，国内贷款 104.84 亿元，占资金来源的 21.9%；自筹资金 154.49 亿元，占资金来源的 32.2%；其他资金来源 216.49 亿元，占资金来源的 45.2%，其中定金及预收款 141.51 亿元，占资金来源的 29.5%；利用外资 3.31 亿元，占资金来源的 0.7%。

2、土地供应规模适度，结构更趋优化，布局基本合理

(1)土地供应结构更趋优化。2005 年房地产开发用地供应 2313.4 公顷。供应总量中居住用地 2161.4 公顷(占总用地的 93%)，商服用地 152 公顷(占总用地量的 7%)。居住用地中普通商品住房用地占 85.6%，经济适用住房用地占 14.4%，高档商品住房用地占 12%。

2006 年 1-8 月，房地产开发用地供应 1404.7 公顷。供应总量中居住用地 1272.7 公顷(占总用地的 90%)，商服用地 132 公顷(占总用地量的 10%)。居住用地中普通商品住房用地占 85%，经济适用住房用地占 5%，高档商品住房用地占 10%。

(2)土地供应区域布局基本合理。根据统筹协调供地原则,2005 年房地产开发用地供应中,主城区房地产开发供地 1550 公顷,占总供地的 67%,主城区以外的区域房地产开发供地 763.4 公顷,占总供地的 33%。

2006 年 1-8 月,房地产开发用地供应中,主城区房地产开发供地 976.5 公顷,占总供地的 70%,主城区以外的区域房地产开发供地 428.2 公顷,占总供地的 30%。

(3)土地价格有所上升。2006 年 1-8 月,主城区供地中 4-8 级土地占 79.5%,土地平均成交单价 70 万元/亩,与 2005 年成交均价 60 万元/亩相比增长 16.6%。土地购置费用增长主要原因是由于拆迁成本普遍上升,上升幅度达到 20-30%。

3、商品房开、竣工规模适度

2005 年,全市商品房新开工面积 2337.24 万平方米,同比增长 6.67%;竣工面积 2208.12 万平方米,同比增长 39.23%。

2006 年 1-8 月,全市商品房新开工面积 1503.20 万平方米,同比增长 17.4%;竣工面积 727.44 万平方米,同比下降 17.1%。

4、商品房供应充足,供需基本平衡

从供应看,2005 年,2006 年 1-8 月主城区商品房批准上市销售面积分别为 1431.07 万平方米和 1028.05 万平方米,其中商品住房批准上市销售面积分别为 1098.71 万平方米和 834.34 万平方米。从需求看,2005 年,2006 年 1-8 月我市主城区商品房成交面积分别为 1156.15 万平方米和 795.7 万平方米,其中商品住房成交面积分别为 1008.07 万平方米和 713.81 万平方米,供需基本平衡。从购房对象看,主要以本市居民购房为主,市外购房不足 9%,为有效需求拉动型市场。

5、商品住房供应结构基本合理

2005 年,从供应看,批准预售商品住房中,面积在 120 平方米/套以下的占 60.85%,价格在 3000 元/平方米以下的占 73.34%;从需求看,商品住房消费中 120 平方米/套以下占 50.82%,价位在 3000 元/平方米以下的占 72.96%。

今年 1-8 月,从供应看,批准预售商品住房中,面积在 144 平方米/套以下的占 82.55%,价格在 3000 元/平方米以下的占 69.93%。从需求看,商品住房消费中 144 平方米/套以下占 81.66%,价格在 3000 元/平方米以下的占 74.64%。

1-8 月,商品住房在 90 平方米/套以下的,从供应看,面积占 32.47%,套数占 47.36%;从需求看,面积占 30.58%,套数占 45.73%。供应与需求结构基本适当。

6、住房价格稳定增长

与东部发达地区相比,重庆房地产市场起步较晚,房价一直较低。近两年,随着城市基础设施的完善和商品房结构的改善及品质的提高,居民购房需求得以释放,商品房价格总体上稳定协调增长。2005 年和 2006 年 1-8 月,主城区商品住房成交均价分别为 2587 元/平方米(建筑面积,下同)和 2689 元/平方米,同比分别增长 8.45%,2.44%。

二、“国六条”调控措施实施以来,重庆房地产市场运行情况

今年 6 月 1 日,“国六条”调控措施实施以来,由于重庆市房地产市场发展实际状况与“国六条”提出的调整供应结构、稳定住房价格的调控措施比较吻合,调控措施对重庆市房地产投资和市场消费心理没有带来大的影响。从 6-8 月重庆房地产市场

运行情况看，总体比较健康，市场基本称定，主要表现在以下几个方面：

1、房地产开发投资保持增长

6-8月，重庆房地产开发完成投资144.96亿元，同比增长20.63%，其中住宅完成投资86.76亿元，同比增长21.05%。

2、新开工面积同比增长，竣工面积同比下降

6-8月，重庆市商品房新开工面积461.54万平方米，同比增长7.8%；竣工面积287.61万平方米，同比下降28.45%。

3、商品住房供需总量基本平衡

6-8月，重庆主城区批准商品住房上市预售面积为324.56万平方米，而同期商品住房实际销售面积为23106万平方米，供需基本平衡。

4、商品住房供需结构基本合理

6-8月，从供应看，批准商品住房上市预售面积中，144平方米/套以下的占85.57%，价格在3000元/平方米以下的占71.02%。从需求看，商品住房消费中面积在144平方米/套以下占79.35%，价格在3000元/平方米以下的占74.69%，供应与消费结构仍以普通商品住房为主。

6-8月，从供应看，在90平方米/套以下的面积占36.68%，套数占50.82%；从需求看，在90平方米/套以下面积占32.58%，套数占48.85%。

5、住房价格保持基本稳定

6-8月，重庆市主城区商品住房成交均价2740元/平方米(建筑面积，下同)，与去年同期相比增长5.72%。

6、商品房销售面积同比大怕增长

6-8月，重庆市主城区商品房实际成交面积262.85万平方米，同比增长40.24%，其中商品住房实际成交面积231.06万平方米，同比增长50.06%。大幅增长的原因是：去年“国八条”出台后的三个月商品房的销售面积同比大幅下降，而今年“国六条”出台后，市民的消费心理适应能力提高，表现为购房消费更趋理性，市场未像去年那样出现大的波动。（去年6月、7月、8月商品房销售分别为47.64万平方米、68.81万平方米、70.98万平方米，而今年6月、7月、8月商品房销售分别为95.31万平方米、85.52万平方米、82.02万平方米。从数据上看，今年6-8月成交量有一个逐月下降的态势，究其原因有二，（一是每年的三季度一般是规律性的淡季；二是今年7月中旬以来的连续性高温天气对市民消费带来的影响。）

7、市外的房面积占比提高

6-8月，重庆市主城区商品住房成交面积中，主城区居民购买商品住房占总成交面积的54.57%，其他区县占34.32%，市外购房者购房面积占11.11%，市外购房面积占比同比提高了5.45个百分点，说明重庆房地产市场辐射力在不断增强，城市吸引力在不断提高。

8、二手房市场未出现大的波动

6-8月，二手房转让面积92.33万平方米，同比增长25.94%，其中二手住房转让面积79.76万平方米，同比增长16.51%。与3-5月比较，二手房转让面积基本持平，略有下降(-1.85%)。二手住房转让均价1615元/平方米，同比增长3.46%。总体上看，二手房市场保持基本稳定，未受到营业税、住房转让个人所得税等调控措施带来的大的波动。

三、重庆房地产市场发展趋势

重庆房地产市场总体比较健康，当前房地产市场发展实际状况与国家提出的结构调整、稳定价格等调控措施比较吻合，调控措施对市场投资和消费的心理没有带来大的影响。从6-8月重庆房地产市场运行情况看，基本稳定。以此判断，重庆房地产市场将继续保持稳定健康的发展态势。

一是房地产投资保持适度增长。从今年1-8月重庆房地产投资的情况看，投资保持了较快的增长，增速比去年同期略有提高，虽然国家调控新政全面实施，但由于重庆市房地产市场总体比较健康，市政府及有关部门结合实际，坚持突出重点，区别对待的做好贯彻落实工作，调控措施对投资信心不会带来大的影响，预计全年房地产投资增幅仍保持在25%左右。

二是商品房交易呈不会下降。去年重庆市主城区商品房实际成交面积1156万平方米，今年1-8月主城区商品房实际成交面积795.7万平方米，同比增长15.74%，从今年8月商品房成交面积看，没有像去年“国八条”出台后，市场陷入三个月的观望期，今年“国六条”出台后，市场消费信心比较稳定，预计全年房屋交易量同比不会下降。

三是普通商品住房的供应比例将有所提高。去年，国办发[2005]26号文件实施后，重庆市房地产开发企业结合实际，认真贯彻，根据重庆市场消费水平、住房需求，自觉调整普通商品住房建设的供应比例。从今年1-8月，批准上市交易的商品住房看，144平方米/套以下的普通商品住房占商品住房上市供应量的82.55%，基本满足了中低收入家庭的购房需求。预计下半年普通商品住房的供应将继续保持80%以上的比重。

四是房价保持稳定。今年1-8月重庆市主城区商品住房价格在3000元/平方米(建筑面积)以下的中低价位商品住房供应量占69.93%，且住房品质也将逐步提高，特别是近期市政府有关领导明确表示今年在房地产方面不出台新的规费政策，保持原政策不变。预计全年重庆市主城区商品住房价格将保持稳中略有上升的趋势。