

2009 年一季度重庆房地产市场回暖信号频现

在 2009 年 1 月《重庆市人民政府关于扩大内需促进房地产业健康发展的实施意见》（渝府发〔2009〕9 号文件）和《关于推进重庆市统筹城乡改革和发展的若干意见》（国发〔2009〕3 号文件）政策的利好刺激下，重庆市房地产市场回暖信号频现，商品房成交量甚至成为全国焦点。一季度商品房销售面积 623.62 万平方米，同比增长 13.8%，房地产开发投资 171.65 亿元，同比增长 17.0%，较 1-2 月提高 9.4 个百分点，各月累计开发投资增速自去年 10 月份开始回落以来，本月出现反弹。

一、开发投资增速反弹的两大特征

（一）建筑与安装工程投资提速

2009 年一季度，全市房地产企业建安工程投资占开发投资比重达 73.4%，投资额增长 22.7%。其中，建筑工程投资 116.03 亿元，增长 22.8%，较上月提高 9.3 个百分点，较去年同期提高 5.8 个百分点；安装工程投资 9.96 亿元，增长 21.2%，较上月提高 10.5 个百分点，较去年同期提高 9.6 个百分点。建安工程投资增速的回升表明开发企业信心有所恢复，在建楼盘的持续开发得到保障。

（二）主城区开发投资发力

从全市各区域来看，一季度“1 小时经济圈”完成开发投资 158.57 亿元，增长 15.1%；“渝东北翼”完成投资 9.15 亿元，增长 30.5%；

“渝东南翼”完成投资 3.94 亿元，增长 99.8%。“1 小时经济圈”房

地产市场占全市投资比重 92.4%，增速却低于全市平均水平，而“两翼”增速虽高，但占比仅为 8.6%，均非投资增速反弹中的主力军。而“1 圈”中的主城区在本轮反弹中值得重点关注，一季度完成开发投资 130.06 亿元，占比 75.8%，同比增长 22.3%，继上月后再次超过全市平均水平，成为本次反弹的有力支撑。

二、刚性需求释放，住宅销售市场春意浓

2009 年 1-2 月实现商品房销售 324.96 万平方米，同比增长 0.5%，扭转了去年六月以来累计增速持续下滑的势头，3 月，商品房销售形势进一步好转，当月实现销售 298.66 万平方米，单月销量位居 2008 年以来的第二位。商品房销售的回暖一方面得益于重庆“十七条房市新政”的积极作用，同时，去年下半年以来浓厚观望氛围下积聚的大量刚性消费在利好政策带动下的集中释放应该说是销售快速回升的主导力量。

（一）普通商品住宅销售回暖，商务楼盘持续低迷

从商品房销售品种来看，2009 年一季度商品住宅销售面积 594.56 万平方米，增长 17.9%，其中 90 平方米以下住宅销售面积 257.11 万平方米，增长 61.1%，但别墅、高档公寓销售面积仍处于下降态势，较去年同期下降 46.5%；办公楼销售面积 4.01 万平方米，下降 64.2%；商业营业用房销售面积 21.57 万平方米，下降 20.3%。可见，除住宅以外的其他商务楼盘销售市场仍在持续低迷。

（二）刚性需求释放助推主城区当月成交创新高

国土房屋交易中心数据显示，2009 年 3 月，主城区商品房单月

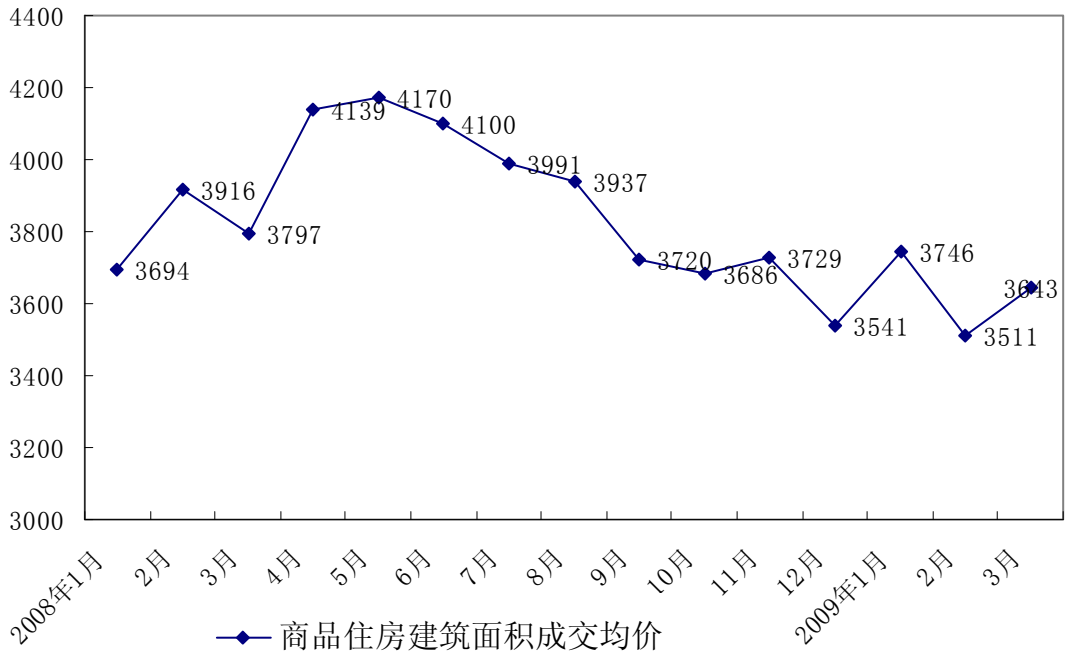
成交面积自 2008 年以来首次突破 140 万平方米，达到 200.13 万平方米，环比增长 66.37%。从购房者身份来看，3 月份主城区本地居民购房比例回升，由 2 月份 45.7%的比重上升为 47.9%，市外来渝购房比重变化不大，由 2 月份的 10.1%下降到 9.5%，主城以外区县人群购房比重下降，由 2 月份的 44.2%下降到 42.6%，可见市内人群仍是我市购房主力，自 2008 年以来比重始终维持在 90%左右的水平上，因此本月成交面积能创新高，主要来源于本市购房者改善居住环境的刚性需求在经历 2008 年低迷期后的一次整体释放。

（三）销售市场回暖的三大因素

1、降价预期有所减弱

数据显示，2008 年以来主城区住宅成交均价基本经历了冲高回落企稳的波动周期。由下图可见，主城区商品住宅成交均价自 2008 年初开始上涨，至 2008 年 5 月达到最高点 4170 元/平方米后一路下探，2008 年 12 月和本年 2 月两次触碰 3500 元/平方米后发生反弹，可见经过一年的调整和年初销售市场的回暖，消费者的降价预期正在逐步减弱，市场信心正在恢复，对商品房销售和房地产开发投资的刺激作用均在本年一季度得以反映。

图一：2008 年以来主城区商品住宅成交均价



(数据来源: 市国土房屋管理局)

2、优惠政策释放前期需求

2008年6月以来,全市商品房销售面积增速持续下降,同期成交均价一路回落,形成浓厚的市场观望情绪,导致销售面积和成交均价进一步下降,大量的刚性需求受到压抑。市政府及时出台《重庆市人民政府关于扩大内需促进房地产业健康发展的实施意见》,颁布17条新政,对恢复市场信心,释放前期受压需求起到至关重要的作用。特别是其中对进城购房的区县群众以及改善性需求的购房者,给予了较为充分的优惠政策,同时在二套房贷有所松动的前提下,几大银行对旧有按揭贷款实行7折利率的优惠,缓解了需求释放的资金压力,为本月销售新高提供了有利条件。

3、旧城改造拆迁增加需求

年初的17条新政中要求加快主城区危旧房改造步伐。2009年完成主城区危旧房改造面积400万平方米,确保2010年全面完成主城

区危旧房改造任务。在实施改造过程中，责任主体要加强与金融单位的协调沟通，积极探索融资信贷新模式，通过市场和项目运作，多渠道、多方式筹集资金。在安置过程中，应积极制定政策引导被拆迁居民选择货币补偿，并进入房地产市场自由选购，或由政府团购商品房、经济适用住房、二手房，以安置被拆迁居民。

从去年到今年一季度已进行的旧城改造拆迁中实际增加的市场需求对本轮销售形成有效推动，后期随该政策的进一步实施到位，市场需求将能得以一定程度的持续。

三、资金状况有所缓解

2009年一季度，全市房地产开发企业资金来源633.04亿元，同比增长6.0%，其中本年到位资金329.42亿元，同比增长1.3%，结束自去年8月以来的负增长态势。

（一）房屋销售成解决开发企业资金困境的金钥匙

一直以来，以定金及预售款和个人按揭贷款为主的其他资金来源在房地产开发企业本年到位资金中的比重维持在40%以上，2006、2007、2008年所占比重分别为48.5%、54.3%、43.8%，因此随市场销售情况同步波动的其他资金来源，影响着开发企业到位资金情况。自2008年6月商品房销售面积负增长后，7月其他资金来源和定金及预售款分别出现0.7%和6.3%的负增长，8月本年到位资金出现负增长，并持续到本年3月。一季度全市房地产开发企业其他资金来源128.85亿元，同比下降8.3%，虽然仍在下降，但降幅较上月小22.0个百分点，较去年全年小17.3个百分点，且本年到位资金止跌，同比增长

1.3%。可见，市场销售与开发企业到位资金关系密切，已成为解决企业资金困境的金钥匙。

（二）利用外资两年翻两番

一季度房地产开发企业利用外资 11.07 亿元，同比增长 61 倍，主要因为由香港投资的重庆中渝物业发展有限公司本季度进一步引进资金较大所致。从历史来看，2007 年全市房地产开发企业利用外资 14.91 亿元，增长 230.5%，2008 年利用外资 48.53 亿元，增长 225.6%。房地产企业利用外资两年翻了两番，且今年一季度再次高速增长，体现了投资者对直辖后重庆飞速发展的肯定和对未来经济中心定位的信心。

（三）自筹资金稳定增长，国内贷款降幅减小

2009 年一季度，房地产企业自筹资金稳定增长，一季度到位 124.72 亿元，同比增长 14.2%。其中企业自有资金 78.92 亿元，增长 13.7%。国内贷款 64.78 亿元，同比下降 14.2%，降幅较上月减小 14.4 个百分点，其中银行贷款 62.00 亿元，下降 8.1%，较上月减小 21.9 个百分点。

（投资处屈磊旻）