



世联君汇



重庆主城区房地产市场周报

2019年第28周

2019.7.8-2019.7.14

重庆世联君汇·市场部

报告数据说明：

- 报告中房产数据为商品房数据，不含保障房；其中成交量价为建面备案口径；
- 住宅数据中，高层包含小高层、高层及超高层，洋房包含多层、板式洋房及花园洋房，商务包含SOHO、LOFT、写字楼
- 土地数据来源于国土资源局土地出让公告；
- 新开盘数据由世联行现场采集或同行咨询，数据口径如若未做备注，均为建面口径。

CONCENTS

目 录



楼市资讯

土地交易

商品房市场

新推开盘



01

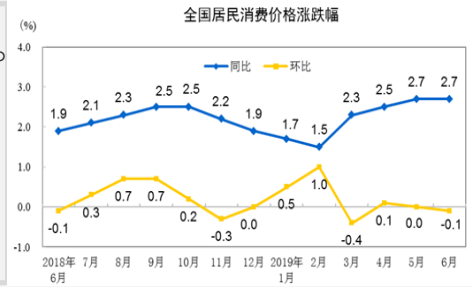
楼市资讯

- ▶ 宏观资讯
- ▶ 重庆资讯
- ▶ 热点分析



6月CPI同比上涨2.7%，外汇储备超3万亿美元，多城房贷利率现反弹

7月10日，统计局公布数据显示，2019年6月份，全国居民消费价格**同比上涨2.7%**。其中，城市和农村均上涨2.7%；**食品价格上涨8.3%**，非食品价格上涨1.4%；消费品价格上涨3.2%，服务价格上涨1.8%。上半年，全国居民消费价格**比去年同期上涨2.2%**。6月份，全国居民消费价格**环比下降0.1%**。



7月8日获悉，中国6月外汇储备**31192.3亿美元**，较上月增加182.3亿美元，升幅为**0.6%**。5月末外汇储备报31010.04亿美元。

7月5日，人社部日前发布前5月人力资源和社会保障统计数据。数据显示，1-5月，基本养老保险、失业保险、工伤保险三项社会保险基金支出合计**20580亿元**，同比上年**增长15.3%**。



7月11日，据融360大数据研究院发布的《6月房贷市场报告》显示，2019年6月份，全国首套房贷款平均利率为**5.423%**，**环比上涨0.14%**。在监测的35个城市的533家银行分（支）行中，**66家银行利率上涨**，较5月份增加了39家。

部分地区进一步收紧房地产信托融资，多家信托称未暂停房地产项目

7月10日消息，继上周末银保监会约谈部分信托公司之后，近日又有部分地区银保监局召集了辖区内信托公司开会，对下一步开展房地产信托业务提出要求。从会议透露的信息来看，后续对房地产信托业务的监管会严格执行此前的要求，**强调只接受符合“四三二”条件且交易结构为贷款模式的业务；**将把**房地产信托的合规性要求提到较高的位置。**



7月11日，针对媒体报道部分信托公司已暂停房地产信托业务，多家信托公司称并未暂停新增房地产项目审批，**但要求对房地产项目从严审核，**已成立的项目不受影响。**对于部分已募集但未成立的项目，已退款给投资者。**

长沙规范境外机构和个人在长购房，东莞公积金贷款最长年限30年



7月5日，长沙市房屋交易管理中心日前印发《关于境外机构和个人购房相关规定的通知》，明确境外个人符合长沙限购政策的，在限购区域范围内可限购一套用于自住的商品住房；购买非住宅类商品房的，不受面积和套数的限制。

7月9日，东莞市住房公积金管理中心发布《关于<东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法(修订征求意见稿)>及<东莞市住房公积金提取管理办法(修订征求意见稿)>征求意见的公告》。依据该公告，修订后东莞公积金贷款最长贷款年限将统一为30年，商转公贷款后可以形成组合贷款，将减轻职工还贷压力。



中山出台产业用地新政

7月10日，中山市人民政府日前发布《中山市新型产业用地管理办法》，提出“新型产业用地（M0）”概念，支持新型产业项目发展，为创新型企业发展和创新人才的空间需求提供用地保障。

办法明确：

- 新型产业项目用地面积应**大于2公顷**；
- 容积率**3.5至6.0**，建筑密度**不超过40%**，绿地率**10%至20%**，建筑高度**不超过120米**；
- 配套服务设施计容建筑面积不超过项目总计容建筑面积的**30%**，具体指标将纳入项目所在片区的控制性详细规划或“三旧”改造单元规划。



皖扶持高层次科技人才团队创业，苏州人才新政实施“一人一策”



7月8日，安徽省日前发布《安徽省2019年度扶持高层次科技人才团队在皖创新创业公告》。安徽将以**股权投资或债权投入**的方式，支持一批国（境）内外、省内外**高层次科技人才团队在安徽创办公司**，开展科技成果转化、产业化工作，获批团队**最高可获1000万元债权投入或股权投资**。

7月10日，苏州发布系列人才新政，此次苏州系列人才新政包括《苏州市引进顶尖人才(团队)“一人一策”实施办法》、《苏州市企事业单位引才用才激励办法》、《苏州市社会化引才奖励办法》和《苏州市高层次人才举荐办法》。按照新政规定，顶尖团队可直接立项为**姑苏重大创新团队**，最高获**5000万元**项目经费，或直接立项为临床医学专家团队，最高或**1500万元**项目经费，并给予**上不封顶**的支持。





重庆主城“四山”范围内未建设区域，不再规划新增居住用地

7月10日，重庆市人民政府网发布《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市主城区“四山”保护提升实施方案的通知》，明确主城“四山”范围内未建设区域，不再规划新增居住用地。



方案提出，要推进“四山”违法建设综合整治、加强建设管控。

- **整治违法建设**：清理“别墅”“度假村”“私家大院”等乱搭乱建行为；
- **加强建设管控**：首先要严控建设总量；现建设用地，按照总规模只减不增的原则；**未建设区域不再规划新增居住用地**；
- **严格项目准入**：管制范围禁止各类房地产开发建设，适度发展文化休闲、养生养老和乡村旅游功能，**严禁新增住宅类房地产开发项目**；
- **提升建筑品质**：建筑不得遮挡山脊线，高度不超12米。

川渝签署15个专项合作协议，将规划研究成渝中线高铁

7月10日，深化川渝合作专项协议签署仪式在成都举行，共签署了**15个**专项合作协议。

其中，《方案》提出：

- 在铁路建设方面，年内争取开工建设成都经达州至万州(成南达万)、渝西、渝昆三条高铁；
- 根据刚刚签署的《成渝轴线区（市）县协同发展联盟2019年重点工作方案》，川渝两地共同**规划研究成渝中线高铁**，争取国家将成渝中线高铁**纳入国家新时代中长期铁路网规划**，从参与的城市来看，包括**安岳县、璧山区、大足区、简阳市、乐至县、铜梁区**。
- 加快**铜安乐高速公路**建设。这条高速从铜梁经潼南、安岳、资中到乐山，全长约232.3km，双向6车道，匡算总投资约348.45亿元。

序号	合作协议
1	深化建筑业协调发展战略合作协议
2	川渝合作示范区（广安片区）2019年重点工作方案
3	共建成渝中部产业集聚示范区合作协议
4	深化规划和自然资源领域合作助推成渝城市群一体化发展协议
5	推进成渝城市群交通基础设施互联互通2019年重点工作方案
6	推进成渝城市群生态环境联防联控2019年重点工作方案
7	推进成渝城市群产业协作共兴2019年重点工作方案
8	推进成渝城市群市场监管体系一体化2019年重点工作方案
9	推进成渝城市群无障碍旅游合作2019年重点工作方案
10	推进成渝城市群开放平台共建共享2019年重点工作方案
11	深化达（州）万（州）一体化发展2019年重点工作方案
12	推动乡村振兴共建巴蜀美丽乡村示范带战略合作协议
13	川渝合作示范区（潼南片区）2019年重点工作方案
14	深化川渝合作推动泸内荣永协同发展战略合作协议
15	成渝轴线区（市）县协同发展联盟2019年重点工作方案

5G示范智慧园区将落户巴南，金科拟8.47亿收购星坤地产

7月8日，“华雄·时代智慧城”5G智慧园区项目在巴南界石数码产业园启动，未来将打造一个先进服务业与制造业深度融合，工业与科技创新深度融合的新型智慧园区。该项目产业招商侧重于总部经济、智能装备、数字经济三大板块，吸引上下游产业链企业落户，“抱团”谋发展，致力于打造5G新型示范智慧园区。项目总建筑面积36万平方米，预计引进200家相关优质企业。



7月7日，金科地产集团股份有限公司发布《关于收购房地产项目公司股权暨关联交易的公告》称，公司全资子公司重庆金科房地产开发有限公司拟与重庆中科建设（集团）有限公司、重庆润凯商业管理有限公司签订《股权转让协议》，受让中科建设及重庆凯润分别持有重庆星坤房地产开发有限公司51%和49%的股权。交易金额合计不超过8.47亿元。



02

土地交易

- ▶ 本周土地供应
- ▶ 本周土地成交
- ▶ 下周出让地块



【本周供应】新增观音桥组团一宗居住地块

序号	土地位置	用途	商住比 (%)	土地面积 (亩)	建筑规模 (万方)	容积率	综合出让金 (万元)	净地单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	报名截止时间
1	渝北区观音桥组团C分区C6-1、C5-1号宗地	二类居住用地	0	31.32	4.03	1.93	39025	1246	9695	2019-07-31



【本周成交】无

本周无土地成交。

【下周出让】人和组团一宗商业商务地待交易

序号	土地位置	板块	出让时间	土地面积 (亩)	可开发体 量 (万方)	容积率	商业占比 上限 (%)	土地用途	起始总价 (万元)	起拍单价 (万元/亩)	起始楼面 价 (元/㎡)	保证金 (万元)
1	两江新区人和组团 N分区N26-1/05 (部分)号宗地	天宫殿	2019-07-19	14.97	2.39	2.40	100	商业用地、 商务用地	12305	822	5138	2461



03

商品房市场

- ▶ 总体表现
- ▶ 区域市场
- ▶ 住宅市场
- ▶ 商务市场
- ▶ 商业市场
- ▶ 周度排行



【总体表现】供应量减少，成交环比量降价稳

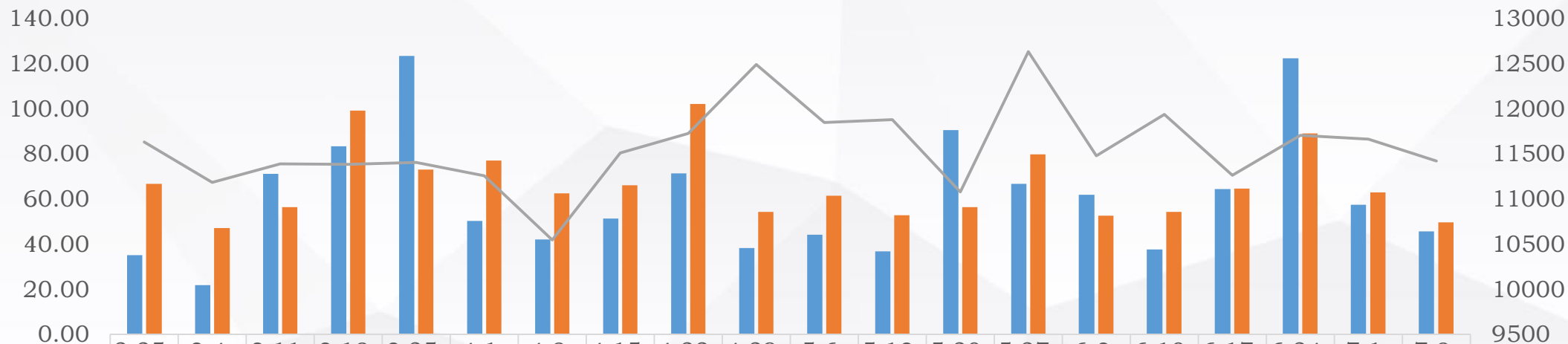
供应—本周商品房市场新增**45.58**万方，环比**下降21%**；主要有金地自在城（3.75万方）、融汇半岛(2.91万方)、财信新界(2.50万方)等项目集中供应；

成交—本周成交环比量降价稳，销售**49.58**万方，环比**减少21%**；成交均价**11418**元/㎡，总体平稳；

总体—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**1523.93**万方，累计成交**1609.73**万方。

近二十周商品房市场供求价走势

■ 供应体量 (万m²) ■ 成交体量 (万m²) — 建面均价 (元/m²)



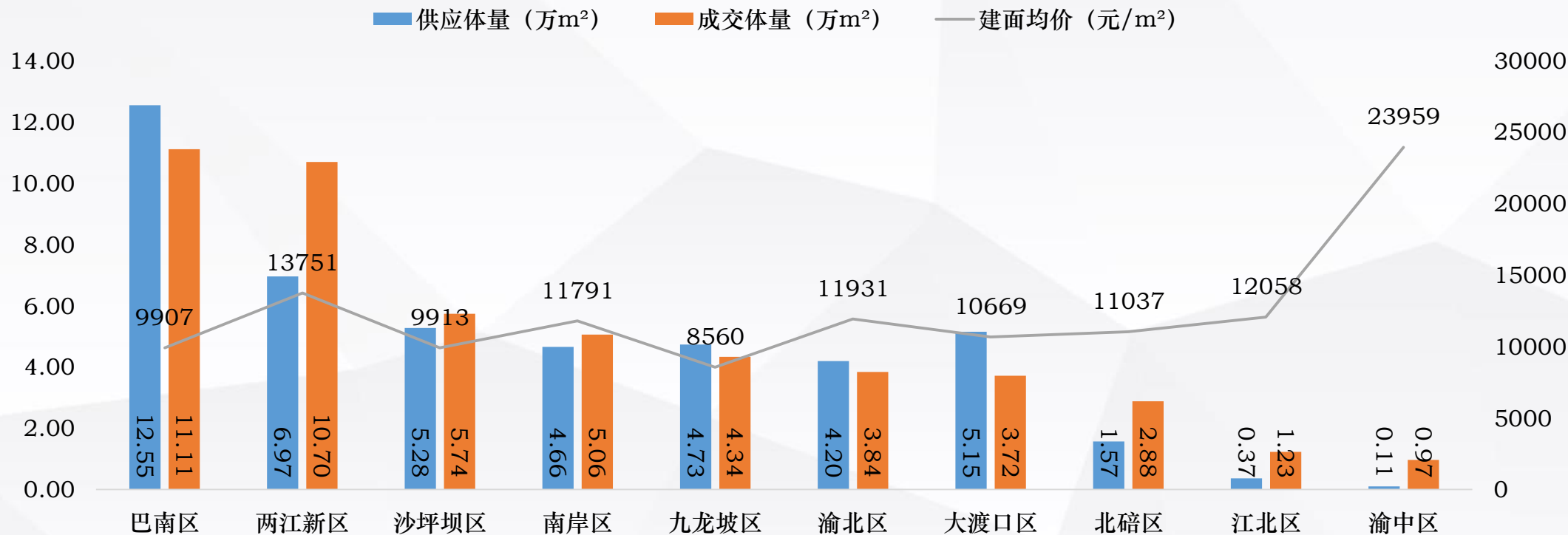
	2.25-3.3	3.4-3.10	3.11-3.17	3.18-3.24	3.25-3.31	4.1-4.7	4.8-4.14	4.15-4.21	4.22-4.28	4.29-5.5	5.6-5.12	5.13-5.19	5.20-5.26	5.27-6.2	6.3-6.9	6.10-6.16	6.17-6.23	6.24-6.30	7.1-7.7	7.8-7.14
■ 供应体量 (万m ²)	35.07	21.83	71.07	83.42	123.25	50.14	42.10	51.24	71.26	38.20	44.11	36.67	90.60	66.71	61.83	37.58	64.39	122.35	57.43	45.58
■ 成交体量 (万m ²)	66.69	47.13	56.34	99.10	73.06	76.92	62.53	66.10	102.05	54.21	61.34	52.76	56.33	79.85	52.46	54.18	64.56	89.09	62.89	49.58
— 建面均价 (元/m ²)	11633	11180	11386	11385	11406	11258	10545	11512	11725	12491	11847	11879	11078	12631	11479	11939	11262	11705	11660	11418

【区域市场】巴南区供销量均领先，渝中区价格居首

供应——本周**巴南区（12.55万方）**供应领先，占总供应量的27%，主要是融汇半岛、华南城、中交锦悦、新城玺樾九里等项目支撑；

成交——本周**巴南区（11.11万方）**和**两江新区（10.70万方）**成交量较大；本周有四个区域成交均价环比下跌，其余区域均**上涨**，其中，**渝中区**涨幅最大，为**53%**，为价格高区，主要受鹅岭峯项目价高影响；**九龙坡区**为价格低区，主要受鲁能九龙花园（车库）、泰亨至尚泓景（华岩）、恒大林溪郡（陶家）、西海岸（西彭）等项目影响。

本周主城各区域商品房供求价情况

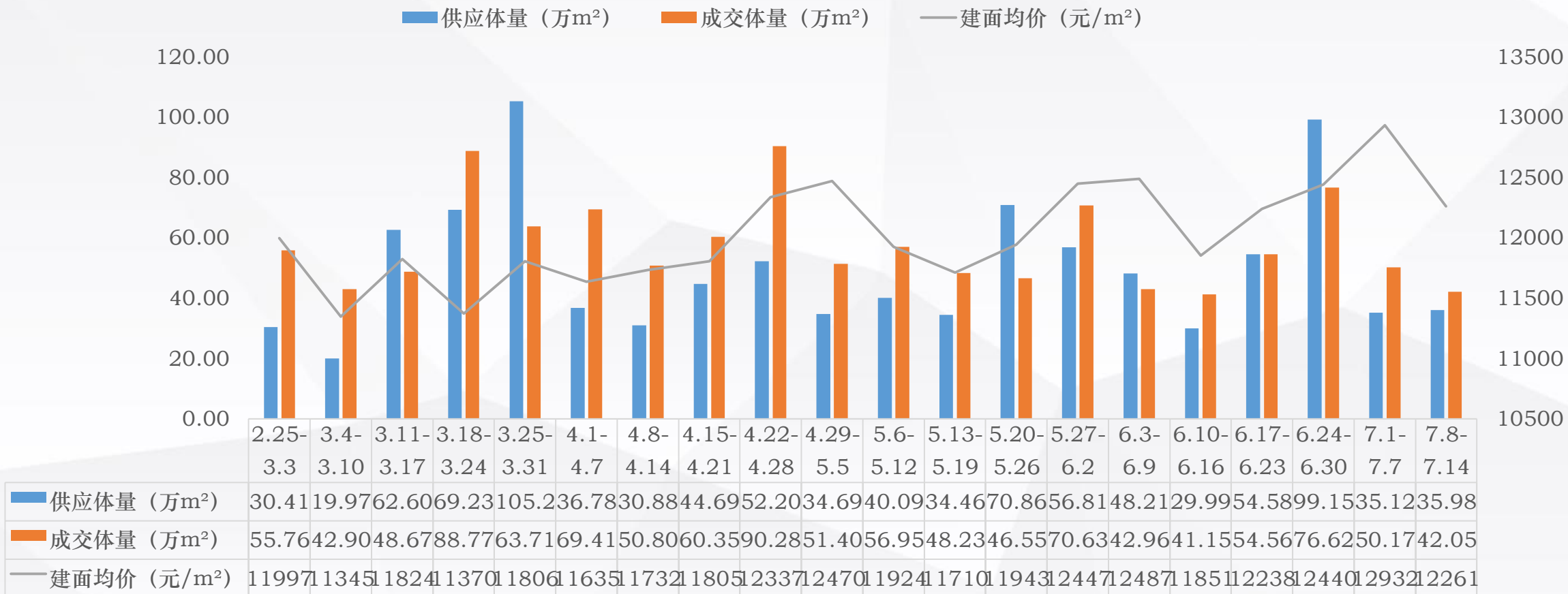


【住宅市场】供不应求，成交环比量价双降

供应—本周住宅新增**35.98万方**，环比持平，占商品房供应的**79%**；

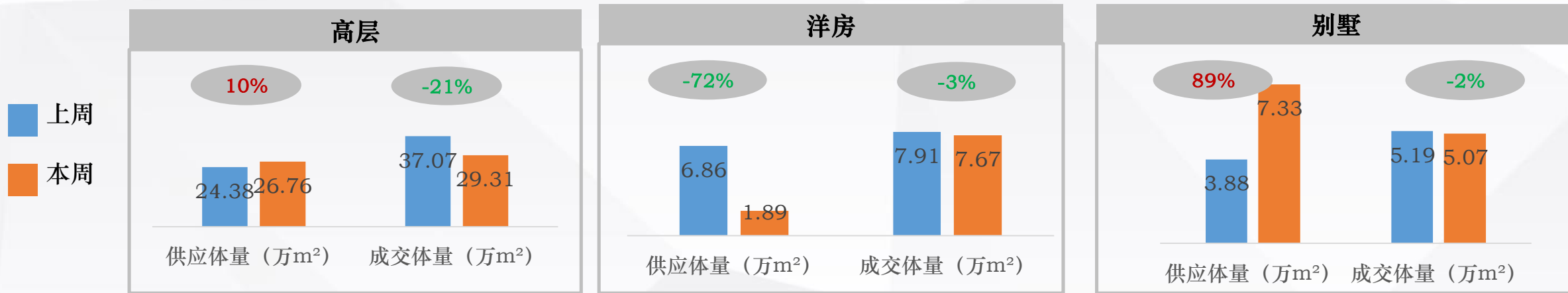
成交—本周成交环比量价双降，销售**42.05万方**，环比下降**16%**，占商品房成交的**85%**，主要是中交锦悦、御璟湖山、融汇半岛、重庆融创文旅城等项目成交支撑；成交均价**12261元/㎡**，环比下跌**5%**。

近二十周商品住宅市场供求价走势



【住宅市场】刚需产品价格回落，高端产品价格上扬

高层—供应**26.76**万方，环比**增长10%**，成交环比量价齐跌，共成交**29.31**万方，成交均价为**11452元/m²**，环比**回调11%**；
 洋房—供应**减少72%**；去化**7.67**万方；成交均价**13238元/m²**，环比**上涨5%**；
 别墅—供应**7.33**万方；去化**5.07**万方，环比**持平**；成交均价为**15464元/m²**，环比**上涨10%**。



住宅市场各类型物业近二十周价格走势

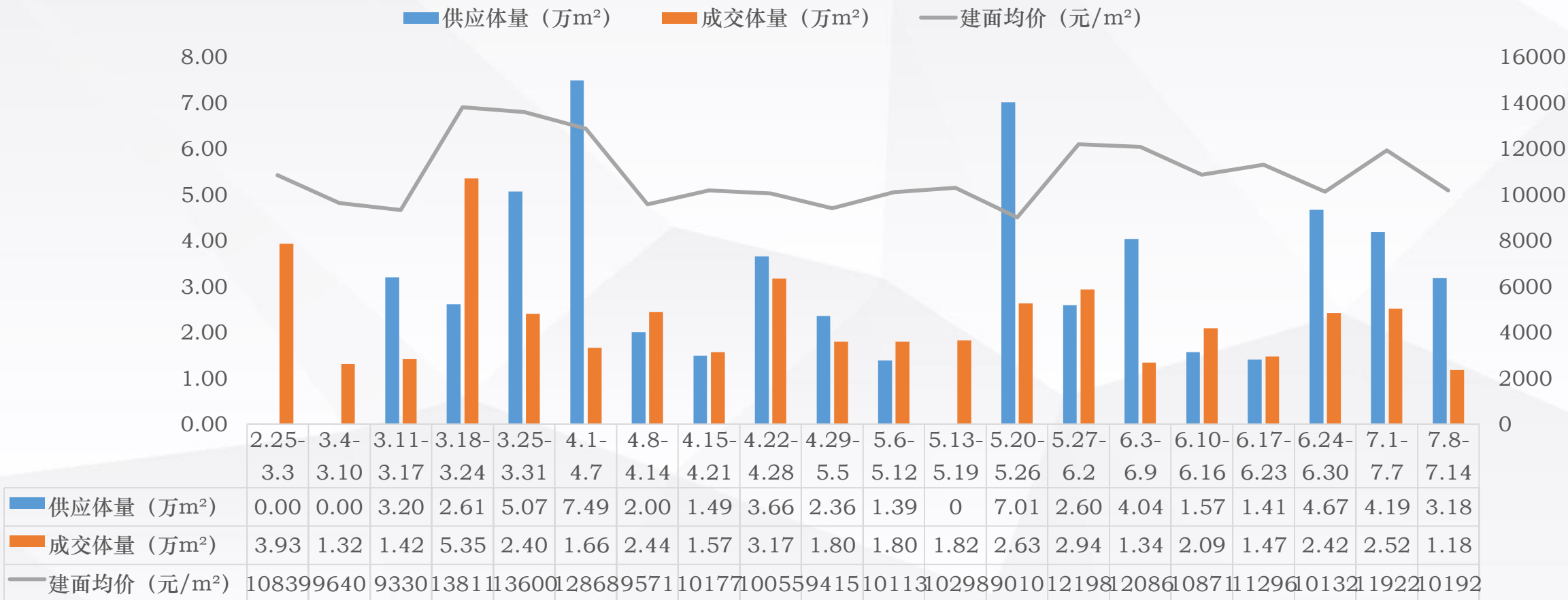


【商务市场】供应量萎缩，成交环比量价大跌

供应—本周新增**3.18**万方，环比下滑**24%**，有恒大未来城、飞洋创拓两港中心两个项目新增；

成交—本周成交环比量价大跌，销售**1.18**万方，环比**下降53%**；成交均价为**10192元/m²**，环比**回调15%**，主要是西著七里、富力城、恒大未来城等项目成交价拉低了整体价格。

近二十周商务市场供求价走势



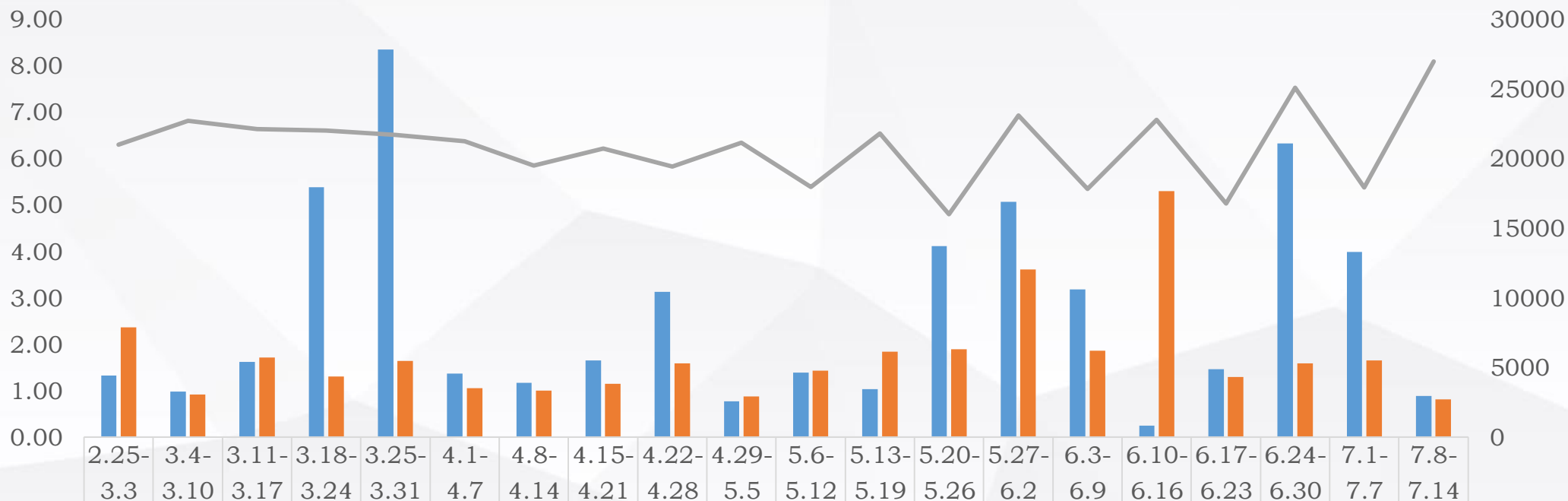
【商业市场】供销量持续缩减，成交价环比大涨

供应—本周新增**0.89**万方，环比**下降78%**，有朵力迎宾大道、华南城等八个项目供应；

成交—本周成交环比量跌价涨，销售**0.82**万方，环比**下跌51%**；成交均价为**26994元/m²**，环比**大涨50%**，主要是首创奥特莱斯、中庚城、约克郡、斌鑫江南御府、金科金辉美院等高价项目推高了整体价格。

近二十周商业市场供求价走势

■ 供应体量 (万m²) ■ 成交体量 (万m²) — 建面均价 (元/m²)



	2.25-3.3	3.4-3.10	3.11-3.17	3.18-3.24	3.25-3.31	4.1-4.7	4.8-4.14	4.15-4.21	4.22-4.28	4.29-5.5	5.6-5.12	5.13-5.19	5.20-5.26	5.27-6.2	6.3-6.9	6.10-6.16	6.17-6.23	6.24-6.30	7.1-7.7	7.8-7.14
■ 供应体量 (万m ²)	1.33	0.98	1.62	5.39	8.36	1.38	1.17	1.66	3.13	0.78	1.40	1.03	4.12	5.07	3.18	0.26	1.47	6.33	4.00	0.89
■ 成交体量 (万m ²)	2.36	0.92	1.72	1.31	1.64	1.06	1.00	1.16	1.59	0.88	1.43	1.84	1.89	3.62	1.87	5.30	1.30	1.59	1.66	0.82
— 建面均价 (元/m ²)	21001	22718	22119	22017	21723	12451	19511	20721	19429	11591	17992	21808	16024	23125	17851	22798	16793	25107	17940	26994

【周度排行】

周度住宅市场销售排行

排名	项目名称	销售套数 (套)	销售面积 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	中交锦悦	175	2.08	10071
2	御璟湖山	200	1.98	14292
3	融汇半岛	331	1.95	9138
4	重庆融创文旅城	161	1.60	11316
5	中国摩	125	1.29	10451
6	荣安林语春风	88	0.85	9509
7	朵力迎宾大道	79	0.84	11636
8	华南城	104	0.83	8081
9	世茂璀璨天城	84	0.82	12577
10	鸥鹏泊雅湾	20	0.60	8921

周度商务市场销售排行

排名	项目名称	销售套数 (套)	销售面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	西著七里	51	1723	8404
2	富力城	27	1144	6713
3	力帆红星国际广场	4	1101	10521
4	飞洋创拓两港中心	19	891	10670
5	中梁百悦汇	25	844	13346
6	恒大未来城	11	829	7774
7	金科时代中心	17	621	15548
8	融创国博城	11	507	10310
9	万科金色悦城	12	399	8618
10	三峡国际51LOF	7	330	7453

周度商业市场销售排行

排名	项目名称	销售套数 (套)	销售面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	融创春晖十里	19	1166	26081
2	恒大香山华府	36	997	21254
3	融创国博城	9	606	30149
4	鲁能南渝星城	4	386	17004
5	保利观塘	6	382	35011
6	格力两江总部公园	7	360	20330
7	融创欧麓花园城	5	339	28908
8	重庆融创文旅城	4	285	33740
9	康桥融府	7	277	29126
10	首创奥特莱斯	3	197	38738

新推开盘

04

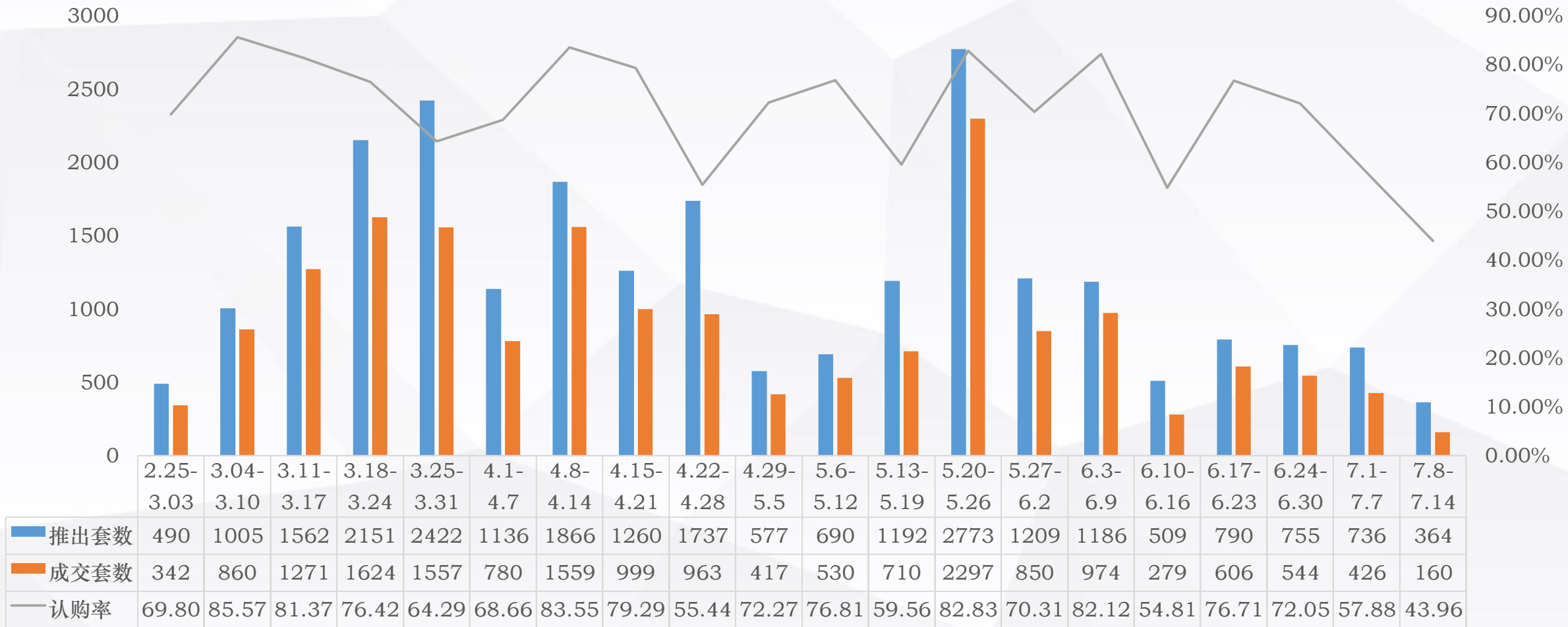
- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细



本周3个项目共推出364套，平均认购率为43.96%

近二十周主城区新推开盘走势

■ 推出套数 ■ 成交套数 — 认购率



本周推盘量锐减，以刚需产品为主

序号	开盘时间	项目名称	区域	开盘位置	建筑类型	推出套数(套)	销售套数(套)	去化率(%)	面积区间(㎡)	优惠情况	销售报价(元/㎡)	折后均价(元/㎡)	备注
1	2019/7/13	象屿观悦府	渝北区	1号楼	高层	126	57	45%	107.52-118.52	开盘当天99折	17800	17622	-
2	2019/7/13	象屿公园悦府	九龙坡区	2号楼	高层	214	84	39%	92.99-104.62	一口价销售	15500	15500	-
3	2019/7/13	鲁能北渝星城	北碚区	2号楼	洋房	24	19	79%	10500%	一口价销售	10200	10200	-



世联君汇



世联君汇



THANKS FOR READING!

2019年第28周

2019.7.8-2019.7.14

重庆世联君汇·市场部