



世联君汇



重庆主城区房地产市场周报

2019年第32周

2019.8.5-2019.8.11

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



上半年服务贸易总额增长,央行表示人民币汇率能保持稳定,32城银行房地产业务迎专项检查



8月5日,2019年上半年,我国服务贸易总额达到26124.6亿元,同比增长2.6%。其中,出口9333.7亿元,增长9%;进口16790.8亿元,下降0.6%;逆差7457.1亿元,下降10.5%。

8月5日,中国人民银行有关负责人就人民币汇率相关问题作出了回答。人民币对美元汇率有所贬值,突破了7元,但人民币对一篮子货币继续保持稳定和强势,这是市场供求和国际汇市波动的反映,央行有经验、有信心、有能力保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定。



8月10日消息,银保监会下发《中国银保监会办公厅关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》,决定在32个城市开展银行房地产业务专项检查工作,严厉查处各种将资金通过挪用、转道等方式流入房地产行业的违法违规行为,警惕房地产泡沫化、金融化,推动落实房地产长效管理机制,促进房地产市场健康有序发展。



国家级新区升级规划浮现，住建部公布住房租赁试点城市名单



8月7日，上海浦东新区、天津滨海新区等**19个国家级新区**正酝酿新一轮升级规划。国家级新区将在重点领域改革和扩大高水平开放上发挥带头作用，体制机制创新或迎重大突破，将对接国家重大战略，推动新区开展自由贸易改革试点，提升招商引资水平，高技术产业、先进制造业等将迎来更多用地、融资政策支持。目前，合肥滨湖新区、武汉长江新区等地还在积极申报进入这一重量级梯队。

8月7日，房地产市场从增量走向存量，监管层对存量领域的顶层制度设计正在加快，住房租赁市场迎来新利好。财政部、住建部近日公示首批财政支持住房租赁市场发展试点城市名单，北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、**重庆、成都**等**16个城市**入围。





10家房企销售目标完成率超六成，57家房企抢滩布局文旅产业



8月6日，克而瑞研究中心近日公布的《2019年1-7月中国房地产企业销售TOP100》排行榜显示，1-7月份TOP100规模房企的累计业绩**同比增速在4%左右**，行业整体规模增速较2018年显著放缓。另外，从已公布2019年销售目标的50家房企销售情况来看，共有10家企业销售目标完成率超过60%，**15家房企销售金额破千亿**。

8月7日消息，市场下行周期，利润博弈与业绩泥潭下，**房企纷纷将目光投向多元化业务**。文旅、健康、医养等产业地产刚起步，市场容量依然很大。如房企热衷的**文旅特色小镇目前市场渗透率不到1%**，空间广阔，预计未来3-5年营收上千亿；截至2019年，**全国约57家房企布局文旅产业，尚未形成垄断格局**。



上海自由贸易试验区设立临港新片区

8月6日，国务院同意设立中国（上海）自由贸易试验区临港新片区。设立119.5平方公里的上海自贸区临港新片区先行启动区。同时国务院印发《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》。

为打造更具国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区。上海制定新片区特殊支持政策，主要是**聚焦吸引国内和国际各方面的人才**，一共提出了12条政策，从“一城一策”到“一区一策”。如：人才“居转户”年限从原来的7年缩短到5年，核心人才进一步**缩短**到3年，业绩显著的人才及团队予以直接落户引进。对于非本市户籍人才购房资格，由居民家庭调整为个人。而且，**新片区购房需要缴纳个税或者社保年限由5年缩短到3年**。其次，为了吸引**海外高层次人才**，制定和完善海外人才引进政策和管理办法给予科研创新领军人才及团队等海外高层次人才办理**工作许可、永久或长期居留手续“绿色通道”**，且提出研究实施境外人才**个人所得税税负差额补贴**政策。





深圳出台处置已批未建土地方案，山西上半年商品房销售下降



8月6日，深圳近日出台了《深圳市已批未建土地处置专项行动方案》。根据《方案》，为加大对已批未建土地处置力度，深圳市启动已批未建土地处置专项行动，**争取用2年时间，高标准、高质量彻底解决所有已批未建土地问题**，并建立长效监管机制，加快国土空间提质增效，为经济社会高质量发展提供充足的空间保障。

8月6日，山西省统计局最新公布的数据显示，今年上半年，山西省商品房**销售面积932.4万方，同比下降7.8%**，其中商品住宅销售面积862.5万方，同比下降8.7%；商品房**销售额683亿元，同比下降5.8%**，其中商品住宅销售额611.2亿元，同比下降8.1%。



杭州人才补贴政策力度加大，海南省加大配建充电设施



8月7日，杭州市人才服务局消息，杭州将提高应届高学历毕业生一次性生活补贴，**补贴标准由硕士2万元、博士3万元，调整为本科1万元、硕士3万元、博士5万元。**为实施好新政策，毕业时间为2019年6月3日含之后的毕业生，将暂缓提交补贴申请。毕业时间为2019年6月2日（含）之前的毕业生，按照现有的政策继续进行受理、审核、拨付。

8月5日，据消息，海南省近日出台《海南省电动汽车充电基础设施建设运营暂行管理办法》。规定新建**居住类**建筑要按停车位的**100%建设或预留充电条件**，**办公类**不低于配建停车位的**25%**，**商业类**建筑及社会公共停车场、车库不低于配建停车位的**20%建设**，**其他类公共建筑**按照不低于配建停车位的**15%建设**，新建高速公路加油站，需配建地面停车位并建设充电设施或预留充电条件。



重庆上半年旅游总收入2552.92亿元；保税港区上半年进出口增长； 2022年将初步构建工业互联网平台



今年1—6月，重庆实现旅游总收入2552.92亿元，同比增长32.71%，呈现出井喷式增长态势。重庆市将持续打好“五张牌”、抓大文旅促品质化，统筹保护好自然生态和历史文脉，以大文旅增强城市发展能级、提高人民生活品质。

8月5日消息，今年上半年，重庆保税港区经济运行总体平稳向好。其中规模以上工业总产值同比增长25.42%；进出口总额同比增长33.7%。

重庆市发布了《加快发展工业互联网平台企业赋能制造业转型升级的指导意见》。到2022年将初步构建工业互联网平台赋能制造业发展格局，培育3-5个国家级服务平台，建成20个以上个性化定制、网络化协同、服务化转型的制造业平台。

重庆轨道18号线预计2022年建成，江跳线与5号线可实现站内换乘，新南立交上垮桥主体工程已全部完工。

8月8日，重庆交通开投集团消息，**重庆轨道18号线建设运营有限公司成功设立**，已进入主体工程施工阶段。**项目建设线路换乘站9座**，分别与既有1号线、2号线；在建5号线、9号线、环线、江跳线；规划12号线、24号线、25号线换乘。**共计19个站点**，预计2022年全面建成。



8月8日，重庆交开投集团发布消息，重庆市郊铁路（轨道交通延长线）跳磴至江津线B包PPP项目招标公告已在重庆市公共资源交易网成功挂网。重庆市铁路集团表示，**江跳线今后将与轨道5号线贯通运营，可在跳磴站实现同站台换乘。**



8月5日，新南立交项目部消息，截至目前，新南立交上垮桥主体工程已全部完工，立交附属设施的施工作业也接近尾声，**预计于8月底可全面通车。届时，新南路与星光大道节点的拥堵状况，将得到极大改善。**

重庆电力规划研究中心正式成立，重钢将打造一流工业文创产业园，2个社区体育文化公园已建成



8月7日，从市能源局获悉，为加强重庆市中长期电力保障，推动重庆市电力高质量发展，近日，市能源局与西南电力设计院在成都正式签订《**深化电力合作协议**》，并依托西南电力设计院成立“重庆市电力规划研究中心”。

8月5日，市委常委、副市长吴存荣到重庆钢铁集团老厂区**调研**，深入了解**重钢变迁发展历史**，以及重庆工业文化博览园规划建设情况，听取重庆钢铁集团深化改革转型发展报告。强调要把重钢老厂区**打造成**一流的**工业文明展示窗口**和以工业设计为主题的**创意产业园**。



8月7日，江北区的赵家山体育文化公园和位于南岸区的桐梓山体育文化公园建成开放。**我市今年将总共建成20个社区体育文化公园**，分布在渝中区、江北区、北碚区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、大渡口区 and 巴南区。**其余18个公园将按照“成熟一个，开放一个”的原则陆续开门迎客。**



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3宗用地，位于滩子口、中央公园及农业园区

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	九龙坡区大杨石组团W分区W04-5/05号宗地	纯住宅	10	20.91	1.39	2.00	25563	1222	9170	2019-08-29
2	两江新区两路组团C分区C86-1/04、C87-1/04、C88-1/04、C93-1/04号宗地	商业兼容住宅	61	105.11	7.01	2.14	73281	697	4883	2019-08-29
3	渝北区人和组团B标准分区B31-4号宗地	商业	10	23.28	1.55	2.50	7234	311	1864	2019-08-29



【本周成交】融信地产以挂牌价入手新地

序号	土地位置	用途	土地面积 (亩)	建筑规模 (万方)	容积率	成交金额 (万元)	净地单价(万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	出让方式	溢价率 (%)	竞得单位	竞得时间
1	九龙坡区大杨石组团N分区 N11-1/04、N09-2/03号宗地	二类居住用地	29.25	3.90	2	37434	1280	9600	挂牌	0%	融信地产	2019-08-07





【下周出让】下周无土地交易



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



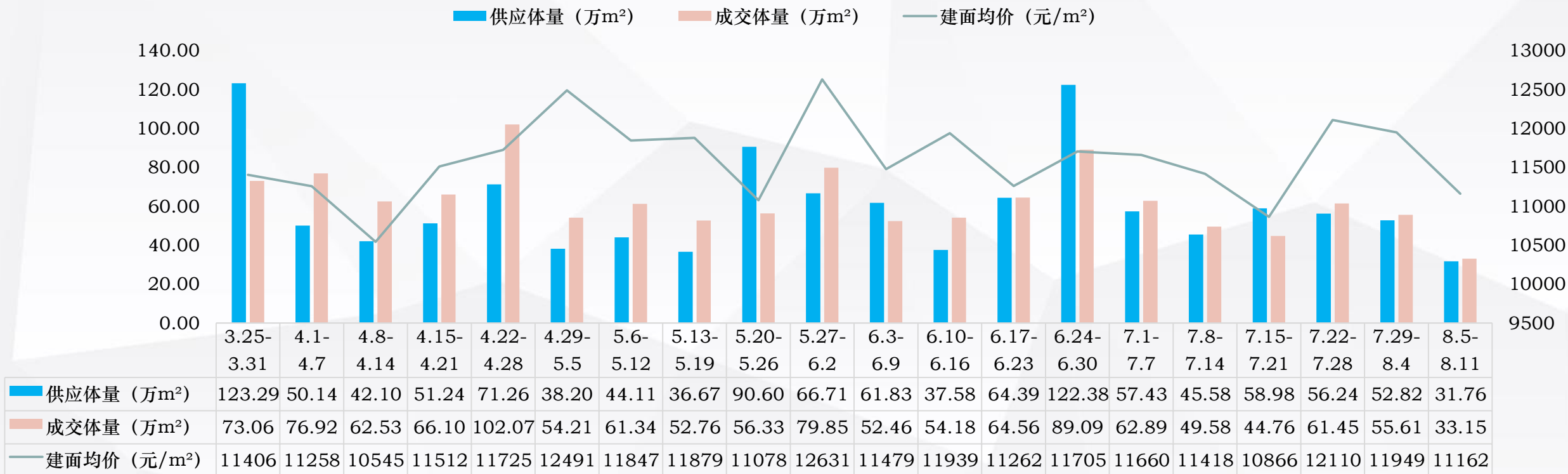
【总体表现】 供应量大幅减少，成交环比量价齐降

供应—本周商品房市场新增**31.76**万方，环比**下降40%**；主要有恒大轨道时代（3.6万方）、约克郡（3.13万方）、华侨城（2.98万方）等项目供应；

成交—本周成交环比量价齐降，销售**33.15**万方，环比**减少40%**，主要有两江曲院风荷（1.15万方）、重庆融创文旅城（1.13万方）、金融街融府（1.08万方）等项目为成交主力；成交均价**11162元/㎡**，环比**下降7%**；

总体—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**1723.73**万方，累计成交**1804.7**万方。

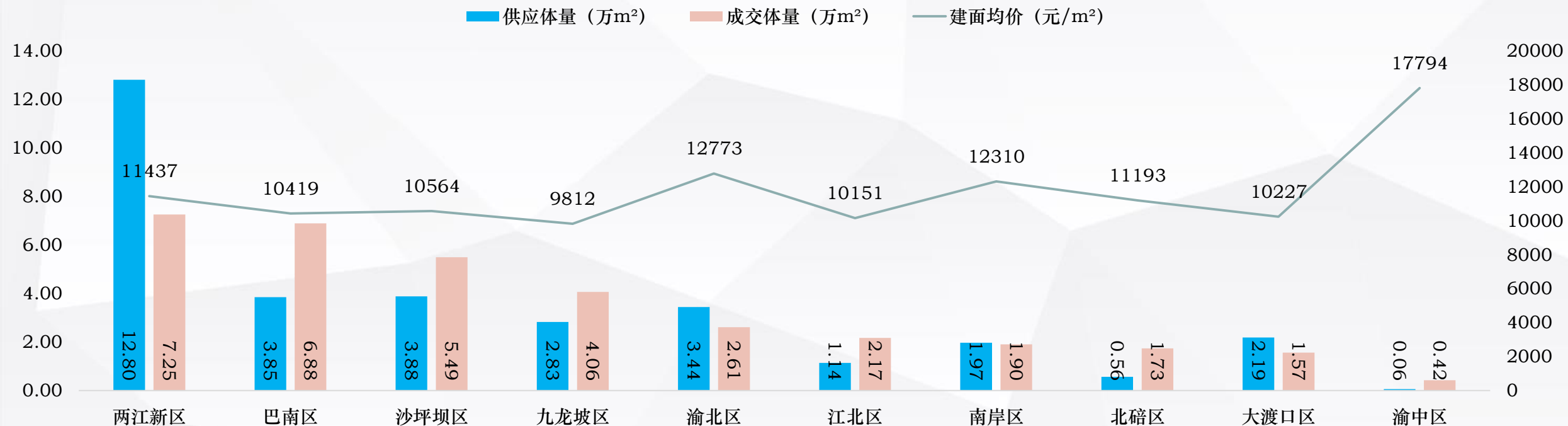
近二十周商品房市场供求价走势



【区域市场】两江新区供销均居首位

供应——本周**两江新区（12.8万方）**供应领先，占总供应量的**39%**，主要是恒大轨道时代、约克郡、华侨城等项目支撑；
成交——本周**两江新区（7.25万方）、巴南区（6.88万方）、沙坪坝区（5.49万方）**成交量较大，占总成交的**58%**；本周除大渡口区、渝北区和北碚区3个区域**成交均价环比上涨**，其他区域**环比均下降**；其中，江北区**降幅最大，为33%**，主要受重庆科技金融中心、中海天钻等项目的办公销售以及龙湖春森彼岸、绿地海外滩等项目车库销售影响。

本周主城各区域商品房供求价情况



【住宅市场】供应锐减，成交环比量价齐降

供应—本周住宅新增**27.22万方**，环比**下降36%**，占商品房供应的**86%**；

成交—本周住宅成交环比**量价齐降**，销售**26.58万方**，环比**下降44%**，占商品房成交的**80%**，主要是两江曲院风荷、重庆融创文旅城、金融街融府等项目成交支撑；成交均价**12061元/㎡**，环比**下降5%**。

近二十周商品住宅市场供求价走势

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

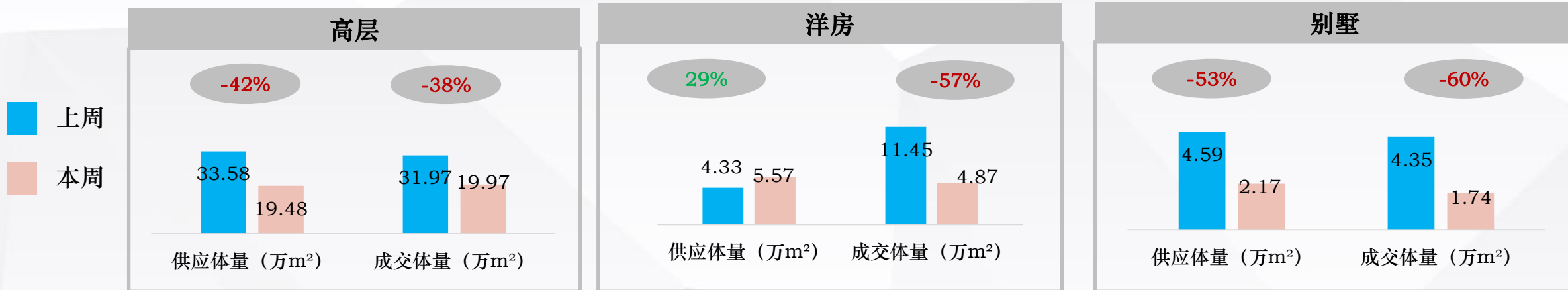


	3.25-3.31	4.1-4.7	4.8-4.14	4.15-4.21	4.22-4.28	4.29-5.5	5.6-5.12	5.13-5.19	5.20-5.26	5.27-6.2	6.3-6.9	6.10-6.16	6.17-6.23	6.24-6.30	7.1-7.7	7.8-7.14	7.15-7.21	7.22-7.28	7.29-8.4	8.5-8.11
■ 供应体量 (万m ²)	105.25	36.78	30.88	44.69	52.20	34.69	40.09	34.46	70.86	56.81	48.21	29.99	54.58	99.15	35.12	35.98	46.41	49.80	42.49	27.22
■ 成交体量 (万m ²)	63.71	69.41	50.80	60.35	90.28	51.40	56.95	48.23	46.55	70.63	42.96	41.15	54.56	76.62	50.17	42.05	34.19	49.10	47.78	26.58
— 建面均价 (元/m ²)	11806	11635	11732	11805	12337	12470	11924	11710	11943	12447	12487	11851	12238	12440	12932	12261	12213	12384	12752	12061

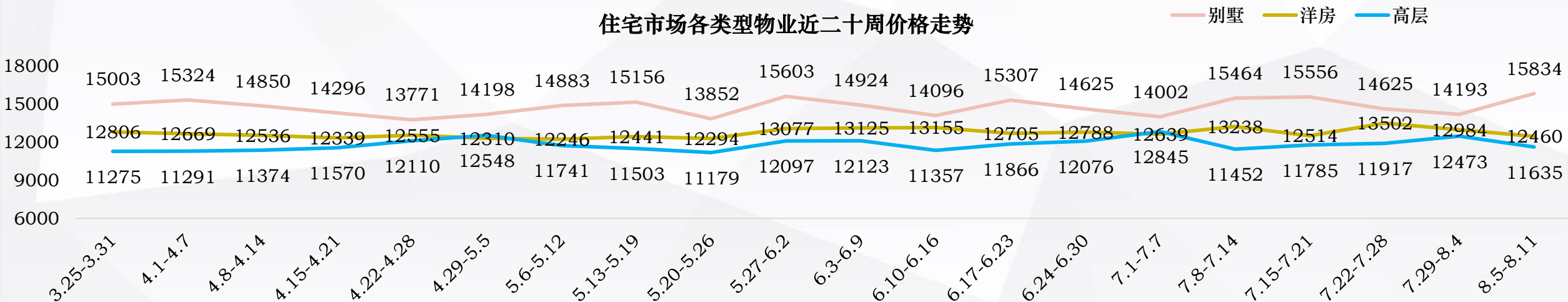


【住宅市场】高层、洋房、别墅成交量减少，仅别墅价格上涨

高层—供应**19.48**万方，环比**减少42%**，成交环比量价齐降，共成交**19.97**万方，成交均价为**11635元/m²**，环比**下降7%**；
 洋房—供应**5.57**万方；销售**4.87**万方；成交均价**12460元/m²**，环比**下降4%**；
 别墅—供应**2.17**万方；去化**1.74**万方；成交均价为**15834元/m²**，环比**上升12%**。



住宅市场各类型物业近二十周价格走势



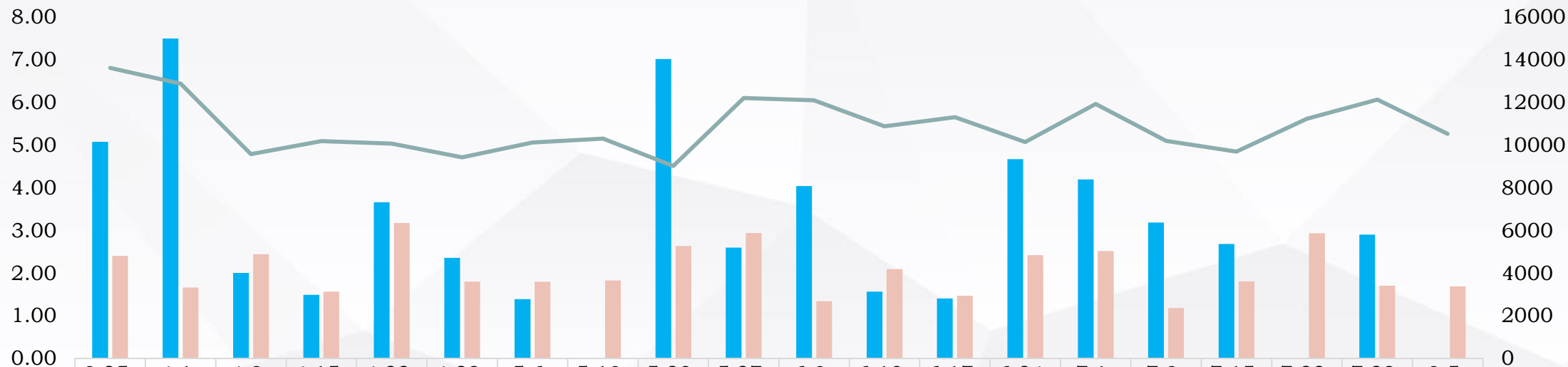
【商务市场】本周无新增供应，成交量价均降

供应—本周无新增供应；上周供应**2.90**万方；

成交—本周成交环比量价均降，销售**1.69**万方，环比**下降1%**；成交均价为**10522元/m²**，环比**下降13%**，主要是金科岭上、西著七里、富力城等项目成交量大价低，拉低了整体价格。

近二十周商务市场供求价走势

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



	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	7.15-7.21	7.22-7.28	7.29-8.4	8.5-8.11
■ 供应体量 (万m ²)	5.07	7.49	2.00	1.49	3.66	2.36	1.39	0	7.01	2.60	4.04	1.57	1.41	4.67	4.19	3.18	2.68	0	2.90	0
■ 成交体量 (万m ²)	2.40	1.66	2.44	1.57	3.17	1.80	1.80	1.82	2.63	2.94	1.34	2.09	1.47	2.42	2.52	1.18	1.81	2.93	1.70	1.69
— 建面均价 (元/m ²)	13600	12868	9571	10177	10055	9415	10113	10298	9010	12198	12086	10871	11296	10132	11922	10192	9686	11226	12122	10522

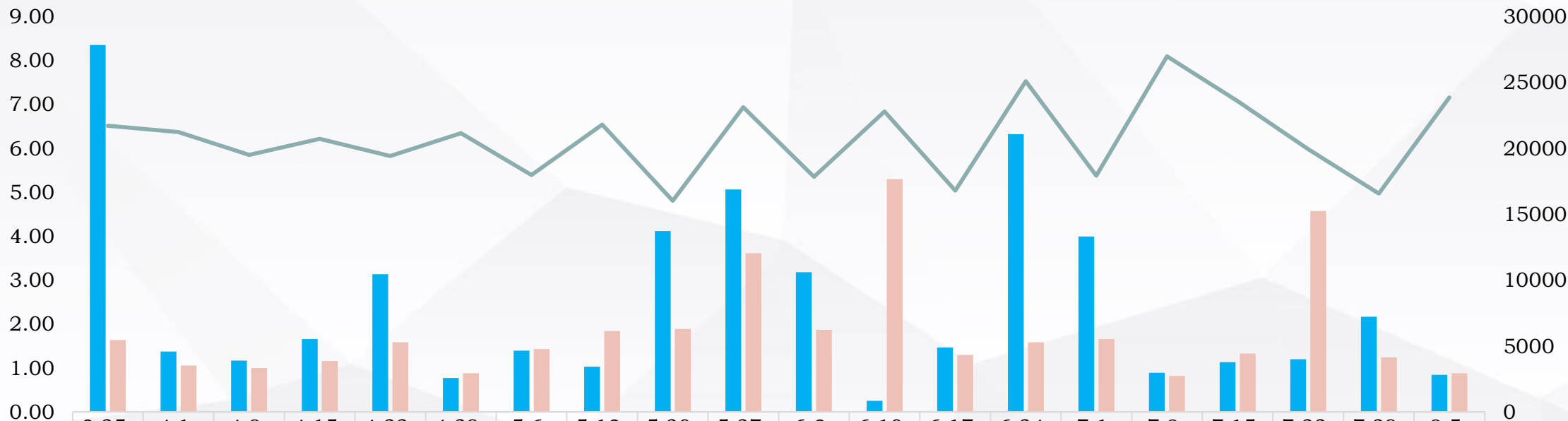
【商业市场】供应减少，成交环比量降价升

供应—本周新增**0.84万方**，环比**下降61%**，主要有弘阳时光澜庭、巴南新鸥鹏教育城等五个项目供应；

成交—本周成交环比量降价升，销售**0.88万方**，环比**下降29%**；成交均价为**23871元/m²**，环比**上升44%**，主要是保利天汇、嘉州协信中心、紫御江山等项目影响了整体价格。

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)



	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	7.15-7.21	7.22-7.28	7.29-8.4	8.5-8.11
■ 供应体量 (万m ²)	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	1.13	1.20	2.17	0.84
■ 成交体量 (万m ²)	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	1.33	4.58	1.24	0.88
— 建面均价 (元/m ²)	21723	21245	19511	20721	19429	21159	17992	21808	16024	23125	17851	22798	16793	25107	17940	26994	23591	19937	16572	23871

【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	两江曲院风荷	86	1.16	9664
2	重庆融创文旅城	99	1.11	11216
3	金融街融府	73	1.08	12822
4	世茂璀璨天城	92	0.93	12639
5	协信星澜汇	58	0.83	10187
6	巴比亚半山	89	0.82	8997
7	北城空港天地	68	0.66	9997
8	中冶仁和西里	57	0.57	10973
9	中国摩	47	0.52	10362
10	阳光城翡丽公园	55	0.52	11596

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	重庆科技金融中心	8	3432	10510
2	金科岭上	4	1867	8775
3	西著七里	45	1531	8198
4	金科时代中心	35	1266	12220
5	富力城	29	1225	6434
6	中海天钻	6	1158	14182
7	兴茂盛世国际	22	906	12375
8	绿地保税中心	13	583	11088
9	红星大都汇	11	454	8773
10	中梁百悦汇	14	434	12344

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	京汉凤凰城	21	1674	19472
2	融创春晖十里	11	718	23048
3	保利天汇	6	436	34571
4	重庆天地	7	435	23254
5	嘉州协信中心	5	352	43201
6	保利观塘	6	346	25973
7	融创滨江壹号	4	306	21622
8	紫御江山	5	301	36662
9	首创奥特莱斯	4	282	21185
10	书香溪墅	5	241	19823

新推开盘

04

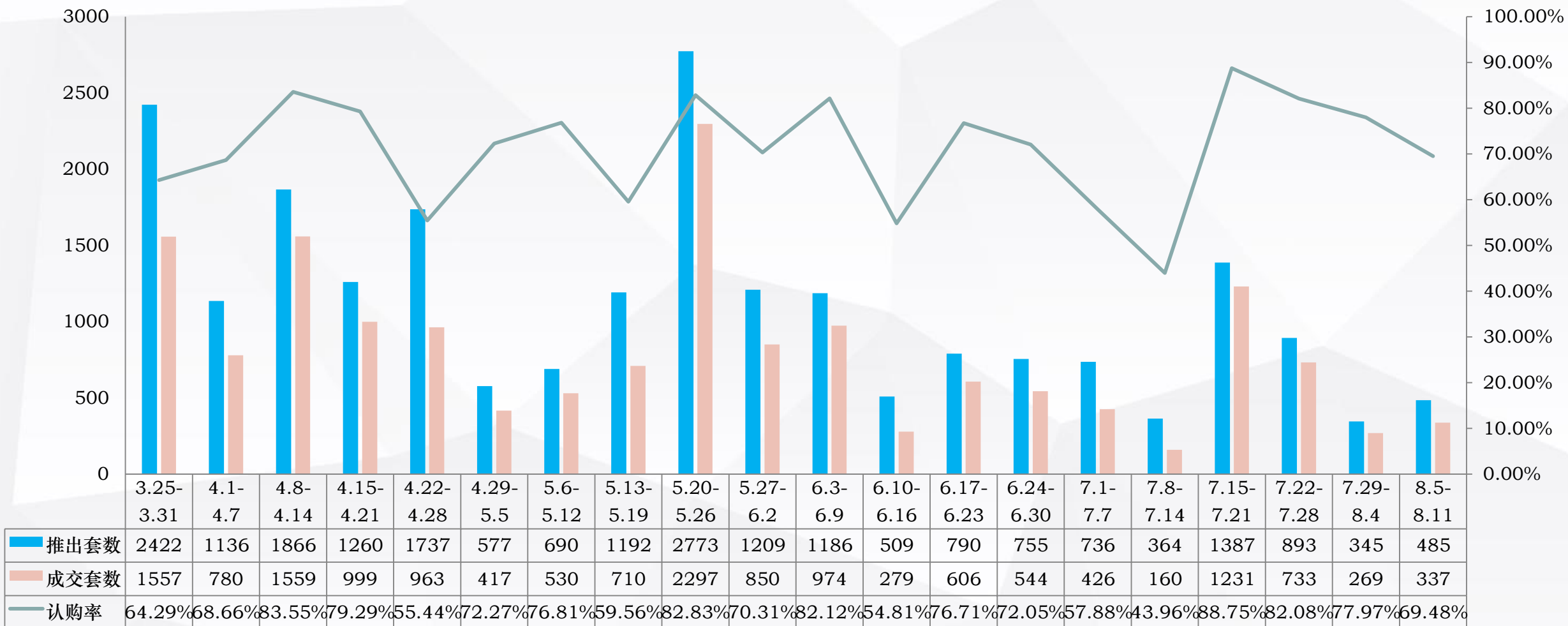
- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细



本周2个项目共推出485套，平均认购率为69.48%

近二十周主城区新推开盘走势

■ 推出套数 ■ 成交套数 — 认购率



本周仅新推2个项目，整体去化率均过半

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	2019/8/11	恒大轨道时代	两江新区	4号楼	高层	297	216	73%	88.05-220.97	一口价销售	12951	12951	装修标准: 1500元/㎡
2	2019/8/9	洛悦城	巴南区	16号楼	高层	188	121	64%	103.21-137.22	一口价销售	9866	9866	



THANKS FOR READING!

2019年第32周

2019.8.5-2019.8.11