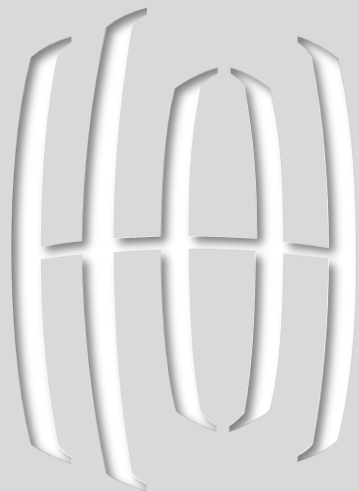




世联行



重庆主城区房地产市场周报

(第43周)

世联行重庆地区·市场部

数据周期：2017.10.15-2017.10.22

1.

热点资讯

2.

土地市场

3.

商品房市场

4.

新推开盘

01

热点资讯

- ◆ “房住不炒”第一次变成了党代会文件内容。本轮房地产调控的主基调仍在延续
- ◆ 9月份全国居民消费价格指数CPI同比上涨1.6%
- ◆ 前三季度房地产投资增长平稳
- ◆ 国土部启动三项重点督察，年底前全国房屋信息全掌握
- ◆ 国务院印发《关于开展第三次全国土地调查的通知》
- ◆ 全国首例保障房6.03亿元拍出，政府公房资产网上处置渐成趋势
- ◆ 加快政策性住房建设进度，多渠道增加租赁住房供应，搭建房屋租赁服务平台
- ◆ 成都将实现成品房销售，济南强制社区配套同步，石家庄限售政策扩大至经济适用房
- ◆ 北京“共有产权”房实现“封闭管理、循环使用”
- ◆ 重庆国土房管局简化流程，投资项目审批时间减半



- ◆ “房住不炒”第一次变成了党代会文件内容。本轮房地产调控的主基调仍在延续：“四限”政策仍需从紧执行，更多三四线城市将落地乃至升级调控；金融监管越加严格。
- ◆ 住房租赁市场将是未来重要发展方向，住房制度改革正加速推进，加快建立租购并举的住房制度。



十九大报告

“加强社会保障体系建设。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”



住建部长

“目前重点是加快研究和制定‘住房租赁管理条例’，要以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，综合运用金融、土地、财税、投资等手段推进房地产市场建设。”



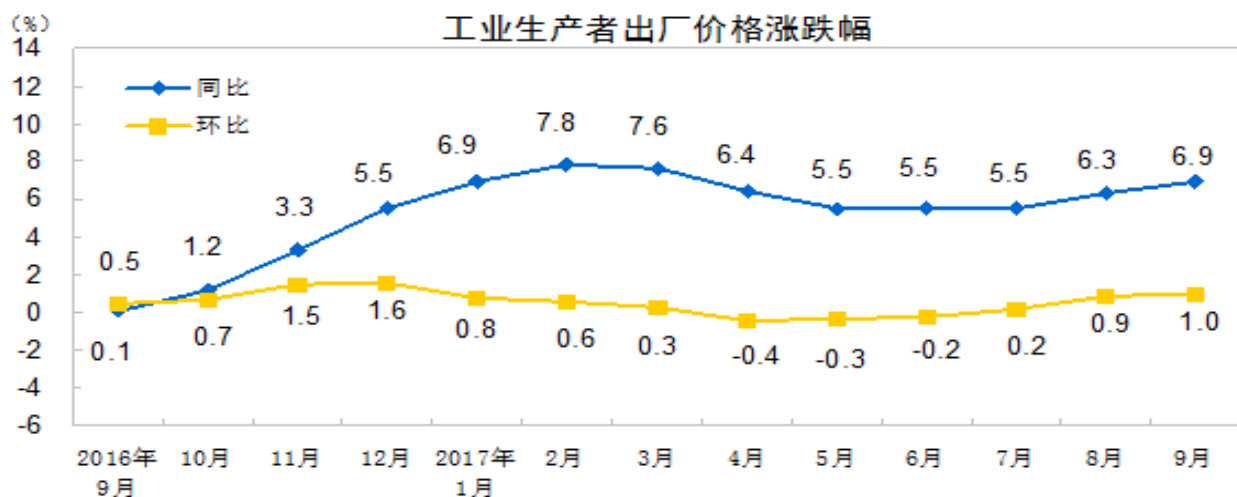
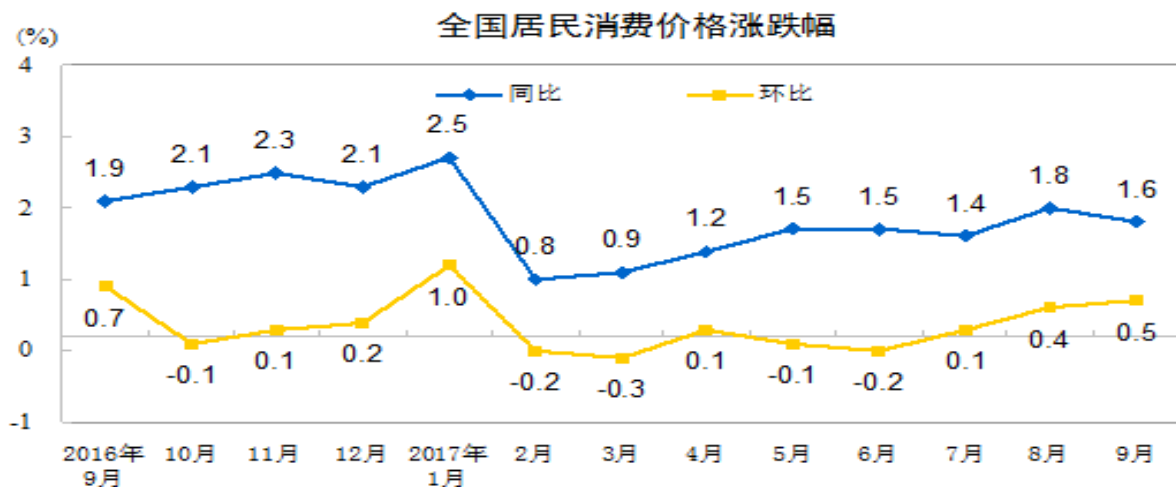
银监会主席

“今后整个金融监管的趋势会越来越严，严格执行法律、严格执行法规、严格执行纪律。”“银行业的前景是很好的，风险是可以化解的，矛盾是可以解决的，但是需要付出艰辛的努力，和各方的共同配合，也希望得到大家的理解。”



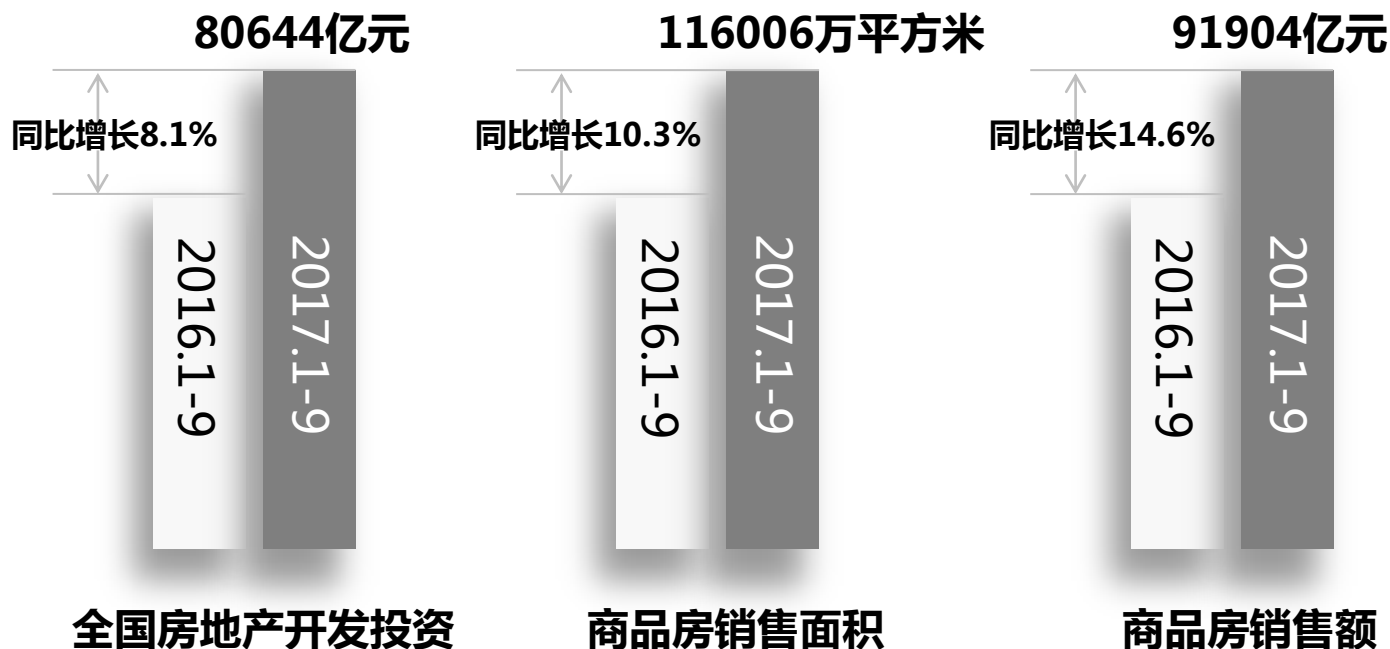


- ◆ 9月份全国居民消费价格指数CPI同比上涨1.6%，涨幅比上月回落0.2个百分点。
- ◆ 9月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨6.9%，涨幅比上月扩大0.6个百分点。





- ◆ 10月19日，国家统计局发布了1-9月全国房地产开发投资和销售情况。
- ◆ 前三季度房地产投资增长比较平稳，对经济的发展依然起到了积极作用，同时房地产的风险也得到了有效化解。





◆ 国土部启动三项重点督察，年底前全国房屋信息全掌握。

督查内容：三项重点工作

- ◆ 不动产统一登记资料移交
- ◆ 永久基本农田监管
- ◆ 省级国土规划编制

督查时间：2017年9月至2018年1月

督察人员实地核查不动产登记中心



各督察局在此期间对上述三项工作开展和落实情况统筹开展督察。

重点实地核查内容：2018年持续跟踪

- ◆ 一是对房屋登记资料移交工作不力、进展缓慢的
- ◆ 二是永久基本农田划定后保护主体责任落实不到位或违法占用永久基本农田的
- ◆ 三是省级国土规划编制工作进展缓慢、弄虚作假的
- ◆ 四是未能按照有关要求完成三项重点工作任务的



- ◆ 国务院印发《关于开展第三次全国土地调查的通知》。
- ◆ 要以形成2019年12月31日为标准时点的全国土地利用现状数据为目标。

调查内容：

- ◆ 土地利用现状及变化情况，包括地类、位置、面积、分布等状况；
- ◆ 土地权属及变化情况，包括土地的所有权和使用权状况；
- ◆ 土地条件，包括土地的自然条件、社会经济条件等状况。

调查原则：

全国统一领导、部门分工协作、地方分级负责、各方共同参与

工作安排：

- ◆ 2017年第四季度开展准备工作；
- ◆ 2018年1月至2019年6月，组织开展实地调查和数据库建设；
- ◆ 2019年下半年，完成调查成果整理、数据更新、成果汇交，汇总形成调查基本数据；
- ◆ 2020年，汇总调查数据，完成调查工作验收、成果发布等工作。



- ◆ 全国首例保障房6.03亿元拍出，是司法网拍盘活不良资产的又一案例。
- ◆ 政府公房资产网上处置渐成趋势，阿里拍卖平台大显其能。

10月15日，青岛市四方区一保障房在建工程二次拍卖，最终以6.03亿元的起拍价格成交。

9月25日，该项目在山东省青岛市市北区人民法院阿里巴巴司法拍卖网络平台上公开拍卖，由于没有一位竞买人报名竞价而流拍。

作为全国最大的在线拍卖平台，阿里拍卖平台可以帮助政府阳光高效地处置闲置的保障房，为政府处置公房赋能。

目前杭州、宁波、嘉兴、南通等城市都有拍品，重庆、烟台、常熟、吉林等城市也入驻了该平台，近年内预计房源积累有过千套、成交过十亿。

司法拍卖 > 青岛市市北区人民法院 > 青岛市市北区人民法院关于青岛市四方区广昌路5号昌盛花园二期（第一次拍卖）的公告

在线客服(推荐)

【第一次拍卖】青岛市四方区广昌路5号昌盛花园二期

当前价 **717,453,652.7 元**

结束时间 2017/09/26 10:00:00

订约

本场拍卖已流拍！

起拍价：¥717,453,652.7 加价幅度：¥3,580,000 类 型：拍卖

保证金：¥143,490,000 竞价周期：1天 默认排序人数：无

评估价：¥717,453,652.7 延时周期：5分钟

竞价规则：至少一人报名且出价不低于起拍价，方可成交

处置单位：青岛市市北区人民法院

联系电话方式：梁法官 18105325190/0532-55726301

0人报名 153人围观 14800次浏览

分享链接



- ◆加快政策性住房建设进度，进一步落实住房租赁试点工作。
- ◆多渠道增加租赁住房供应，允许空置商业建筑改建为租赁住房。
- ◆搭建房屋租赁服务平台，运营网络化、便捷化。

北京

北京市住建委印发通知，要求各区住建委、房管局主管领导要亲自带队，定期赴项目现场进行巡查，通过督促项目投资落地，加快项目建设进度。住建委将于近日赴重点区域、重点项目开展专项调度、专项督查，加快推进政策性住房、商品房及配套设施建设任务落实，加快建设进度，尽快形成有效供应，切实保障群众住房需求。

加快政策性住房、商品房及配套设施建设任务落地

武汉

10月13日，武汉确定了第一批26家国有、混合所有制和民营企业参与住房租赁试点，在26家参与试点的企业中，有武汉城投等6家市属国有企业平台公司，万科、碧桂园、保利、龙湖、卓尔等一批大型全国性房企也积极参与。目前首批已有3个项目纳入试点。

确定了26家国有、混合所有制和民营企业参与住房租赁试点

深圳

近日，深圳市政府要求各区府至少组织开展一项“城中村”规模化租赁试点工作，允许已建成并空置的商业建筑以宗地为单位按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变并按规定调整土地用途，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。

试点城中村规模化租赁，允许空置的商业建筑改建为租赁住房

广州

该平台完全由政府部门建设，由市、区、街、社区共同运营、管理。房源真实、价格透明成为了平台的亮点。

房屋租赁服务平台上线运行



- ◆成品房销售，短期供应时间延长，开发成本及购房成本上升，房屋内装个性化消失。
- ◆强制社区配套同步，民生惠入小区，丰富居民生活。
- ◆限售政策扩大至经济适用房，调控仍未放松。

济南

新建小区必须同步配建社区综合用房

新建住宅小区需配备社区综合服务设施用房，且须与住宅小区同步规划、报批、建设、验收，否则将拿不到建设工程规划许可证和商品房预售许可证。

成都

到2022年实现全部成品屋销售

其进程是：主城区2017年50%；

2018年60%；

2019年80%；

2020年100%；

郊区则将时间延缓至2022年。

石家庄

经适房最长限售5年

对开发企业建设经济适用住房、单位自建经济适用住房（集资建房）做出限售规定，拿本后2到5年内禁止交易



◆ “共有产权”性质再上市后也不能变更，仅在性质内市场流通，代持机构成为回购终端，真正实现“封闭管理、循环使用”。

未满5年

不允许转让房屋产权份额。

因特殊原因确需转让的，
申请后由代持机构回购，
继续作为共有产权住房
使用。

已满5年

可按市场价格转让所购
房屋产权份额。

同等价格条件下被代持
机构优先购买，或转让
给其他符合共有产权住
房购买条件的家庭。



与多家银行及机构签署高额融资协议



碧桂园17日公告，与多家银行及金融机构，以及建设银行香港分行签署融资协议。贷款人已同意向碧桂园提供一项以港元及美元计值金额分别为24.54亿港元及9.35亿美元的双币可转让定期贷款融资，期限自融资协议日期起计为期四年。

商业信用评级降级，13亿美元贷款触发提前还款



17日，由于万达商业的信用评级被下调至垃圾级，触发了一项提前偿还部分境外贷款的条款，目前万达商业正与各家银行商谈重新安排部分债务的事宜。触发强制性提前还款条款的贷款额总计逾10亿美元，其中包括2019年6月到期的4亿美元贷款、2019年12月到期的4.875亿美元贷款及2018年5月到期的5亿美元贷款。

鲁能集团签约洲际酒店旗下品牌，用于体育板块产品



18日，鲁能集团商业旅游管理公司与洲际酒店集团进行合作签约，将洲际酒店集团旗下健康及生活方式酒店品牌逸衡引入其体育版块的产品“鲁能泰山7号”，两个项目分别位于重庆鲁能泰山7号和济南鲁能泰山7号。商业旅游管理公司常务副总经理周涛表示，体育是鲁能集团发展的重要板块，未来所有的鲁能泰山7号项目都会引入同样主打健康、运动理念的酒店品牌逸衡。



- ◆ 市财政局数据，1-9月，重庆市一般公共预算收入完成1732.6亿元，增长6.4%。
- ◆ 在一般公共预算支出方面，“民生”支出仍是重头戏。
- ◆ 市财政局方面表示，1-9月份，实施积极财政政策，较好地服务了全市经济社会发展大局。

1-9月，全市一般公共预算支出情况

支出类型	支出金额（亿元）	增长
一般公共预算支出	3298.8	8.2%
教育支出	481.9	15.9%
社保和就业支出	527.8	10.3%
医疗卫生与计生支出	295.6	13.1%
节能环保支出	137.3	48.5%
城乡社区支出	793	14.5%
住房保障支出	75.6	11.3%
....	...	...



◆ 重庆国土房管局简化流程，投资项目审批时间减半。

我市国土房管局近日发布《企业投资项目建设工程审批服务通用流程图》以及房地产和商业、工业项目、市政基础设施、高速公路、水运项目、水利项目、社会办医、社会办学等“1+8”审批流程图体系。

- ◆ 建设项目用地预审由20个工作日压缩至15个工作日。
- ◆ 地质灾害危险性评估审查由20个工作日压缩至10个工作日。
- ◆ 矿产资源压覆审批由20个工作日压缩至10个工作日。
- ◆ 划拨用地审查由30个工作日压缩至15个工作日。
- ◆ 国有建设用地使用权出让合同签订由至少10个工作日压缩至5个工作日，特别是涉及房地产和商业的，压缩至2个工作日。
- ◆ 国有建设用地使用权首次登记涉及房地产和商业的，由规定的15个工作日压缩至2个工作日。



南道高速



南道高速重庆段10月19日13时正式通车

- ◆南川至道真的车程将由两小时缩短至45分钟左右。
- ◆南道高速是我市继渝黔高速、渝湘高速之后，第三条南下出海大通道。
- ◆全长约33.3公里，双向四车道，设计时速80公里。

万利高速（万州至湖北利川）重庆段将在今年建成通车

- ◆万利高速是重庆万州直接通往湖北的第一条高速公路。
- ◆年底建成后，车程将由2个多小时缩短至40分钟。
- ◆万利高速重庆段全长约52公里，双向四车道、设计时速80公里。

万利高速



重庆西站



重庆西站基本完成站房装修，年底建成投运

- ◆位于沙坪坝区上桥片区的重庆西站站房主体结构近日全部完成，站房内装修也进入尾声。
- ◆今年年底，它将与渝黔铁路新线同步建成投运。
- ◆重庆西站候车大厅总面积将达到56000平方米，并形成29个站台面、31条到发线的规模。
- ◆计划引入渝黔、渝昆、兰渝、襄渝、成渝、渝湘等多条线路，预计年客流量4200万人次。



5号线一期北段：将于年底开通

- ◆ 起于园博中心站，止于大石坝站，衔接了两江新区、渝北区、江北区。
- ◆ 共设10座车站：园博中心站、丹鹤站、湖霞街站、重光站、和睦路站、人和站、幸福广场站、冉家坝站、大龙山站、大石坝站。

10号线1期：将于年底开通

- ◆ 起于鲤鱼池站，止于王家庄站，长约34公里，途经江北区、渝北区和两江新区。
- ◆ 共设19座车站：鲤鱼池站、红土地站、龙头寺公园站、重庆北站南广场站、重庆北站北广场站、民心佳园站、三亚湾站、上湾路站、环山公园站、长河站、T3航站楼站、T2航站楼站、渝北广场站、鹿山站、中央公园东站、中央公园站、中央公园西站、悦来站、王家庄站。



02

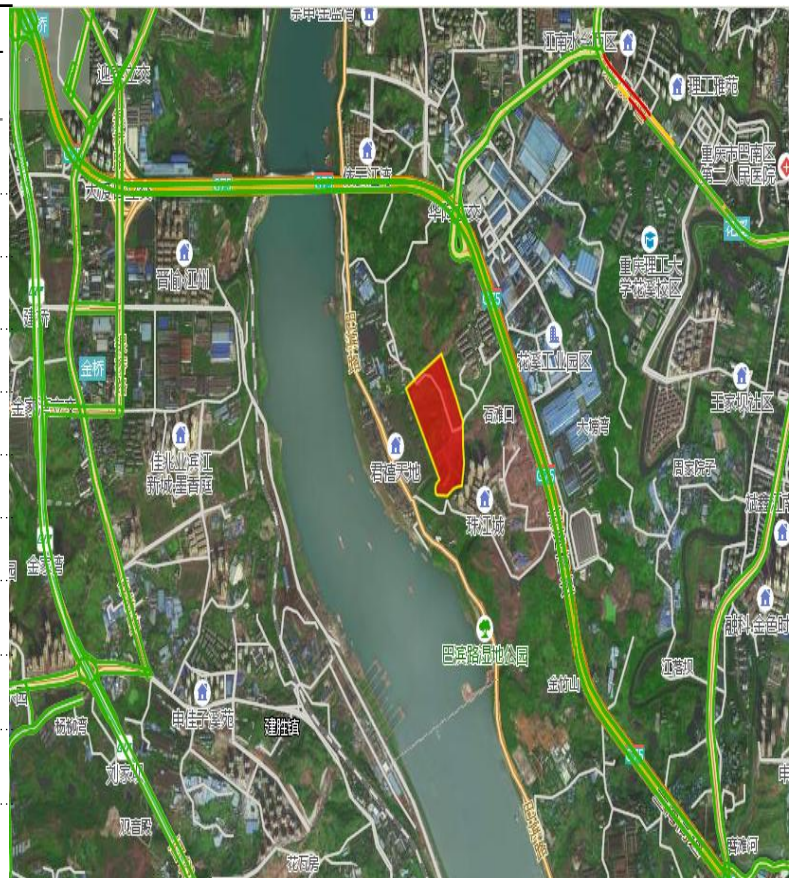
土地市场

- ◆本周土地供应2宗，一为住兼商用地，一为纯商业用地。
- ◆土地成交1宗，土地面积118.03亩，可开发体量30.90万方；西部航空、万科、渝富携手，成交价13.85亿元。



◆本周土地供应**2**宗，公告到期时间为11月9日。

土地名称	巴南区李家沱组团G分区G25-1/03、G26-1/03、G2-1/04号宗地
所在区域	巴南区
土地板块	李家沱-花溪
土地用途	二类居住用地、娱乐康体用地、商业用地
净用地面积	205.19 (亩) /136794 (平米)
可开发体量	34.6812 (万 m^2)
容积率	2.54
起拍单价	896 (万元/亩)
起拍总价	183800 (万元)
起始楼面地价	5300 (元/ m^2)
保证金	36760 (万元)
截止时间	2017年11月9日12 : 00时





◆本周土地供应**2**宗，公告到期时间为11月9日。

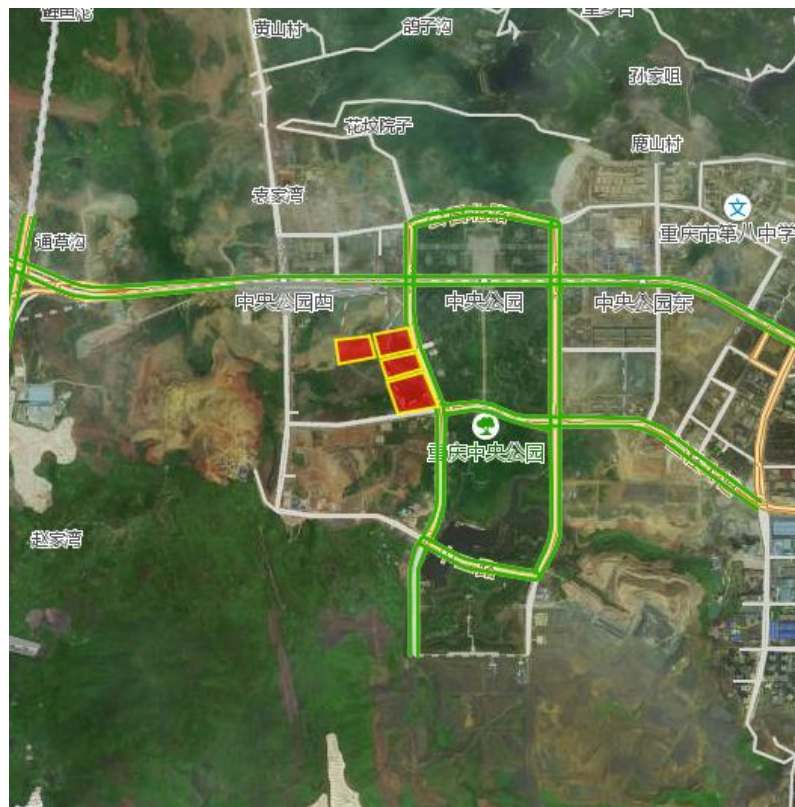
土地名称	两江新区鱼嘴组团P分区P6-2/01号宗地
所在区域	两江新区
土地板块	龙兴
土地用途	商业用地
净用地面积	85.86 (亩) /57241.6 (平米)
可开发体量	8.58624 (万 m^2)
容积率	1.5
起拍单价	80 (万元/亩)
起拍总价	6869 (万元)
起始楼面地价	800 (元/ m^2)
保证金	3435 (万元)
截止时间	2017年11月9日12：00时





- ◆土地成交**1**宗，土地面积**118.03**亩，可开发体量**30.90**万方；
- ◆西部航空、万科、渝富携手，成交价**13.85**亿元。
- ◆近期该宗地所在区域有龙湖、中粮、合景泰富、新城控股四大品牌房企进驻，将在该区域打造龙湖天街、悠方、吾悦广场、大悦城等四大商业综合体项目。

土地名称	渝北区两路组团F分区F110-5、F111-4、F113-1、F113-2号宗地
所在区域	渝北区
土地板块	中央公园
土地用途	商业用地、商务用地、二类居住用地、社会停车场用地
净用地面积	118.03 (亩) / 78686.4 (平米)
可开发体量	30.9 (万 m^2)
容积率	3.93
成交单价	1173.47 (万元/亩)
成交总价	138505 (万元)
起始楼面地价	4482 (元/ m^2)
成交楼面地价	4482 (元/ m^2)
竞得者	西部航空、万科、渝富
竞得时间	2017-10-20
交易方式	挂牌



03

商品房市场

- ◆本周商品房供应面积总共22.37万平米，成交商品房56.46万平米，成交均价为10155元/平米，环比上周，量跌价涨。
- ◆2017年截止本周末，商品房累计预售面积为1679.10万平米，累计成交面积为2540.71万平米。
- ◆供应主力区域为渝北区、江北区和巴南区，大渡口区本周大爆发，成交主力区域为巴南区和两江新区。

总体供需



市场周报

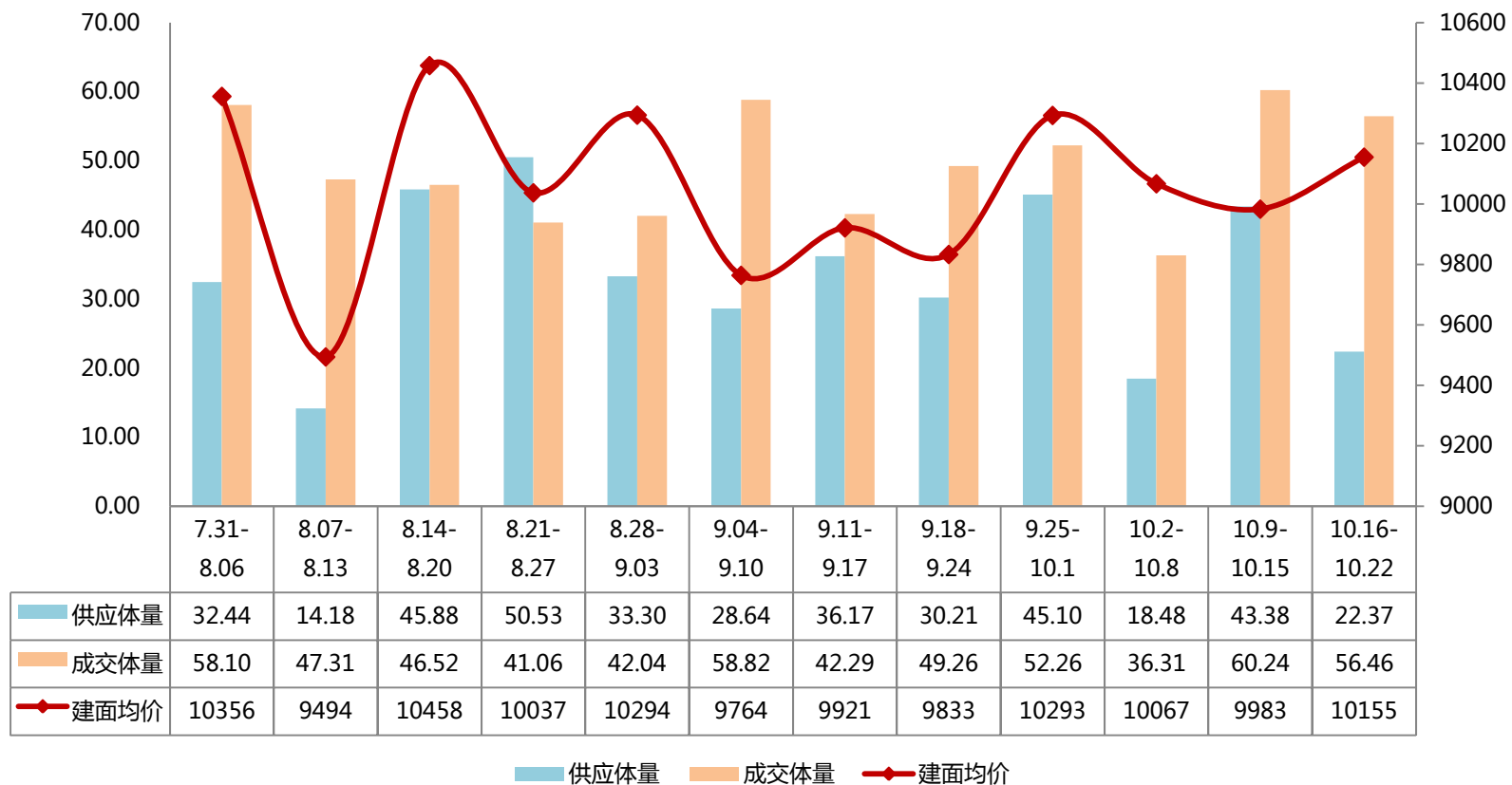
热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆本周商品房供应面积总共**22.37**万平米，成交商品房**56.46**万平米，成交均价为**10155**元/平米。
- ◆环比上周，量跌价涨，供应减少**48.43%**，成交减少**6.27%**，成交均价则上升**1.72%**。



新增供应



市场周报

热点资讯

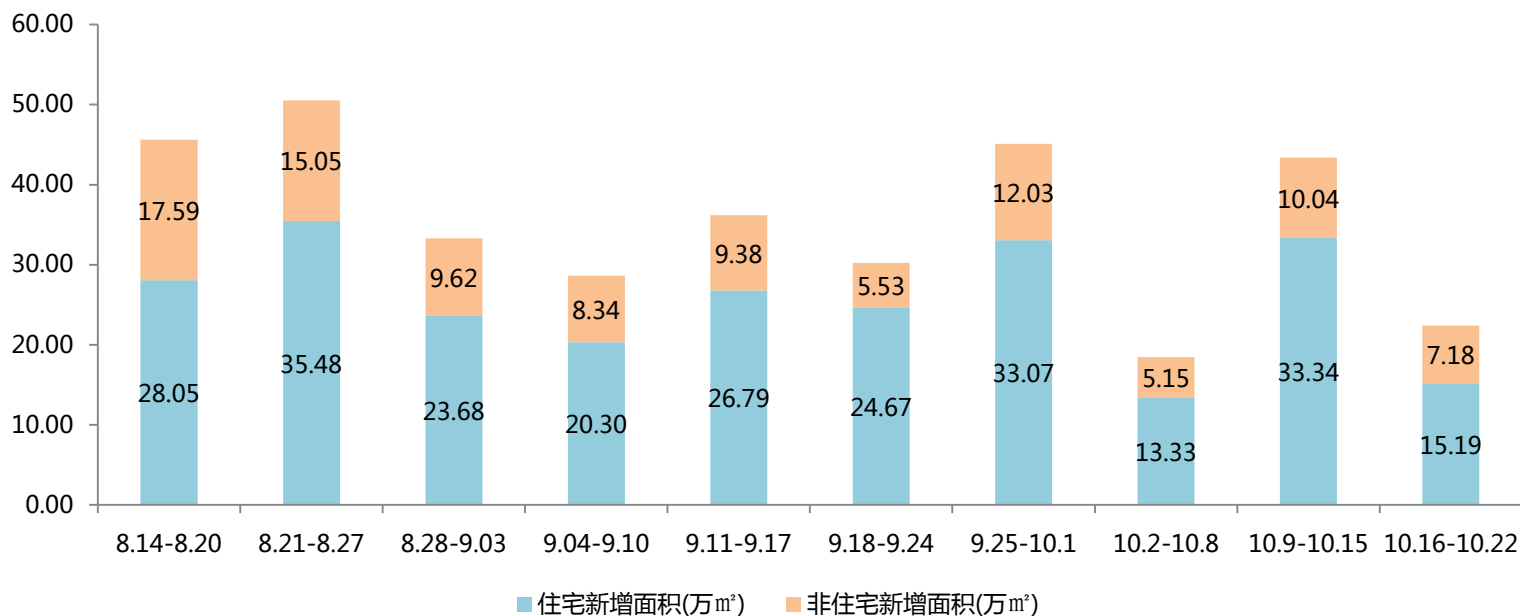
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商品房住宅新增**15.19**万平米，环比上周减少**54.44%**。
- ◆ 非住宅新增**7.18**万平米，环比减少**28.43%**。
- ◆ 2017年截止本周末，累计商品房预售面积为**1679.10**万平米，其中商品住宅供应**1232.80**万平米，非住宅**446.30**万平米。

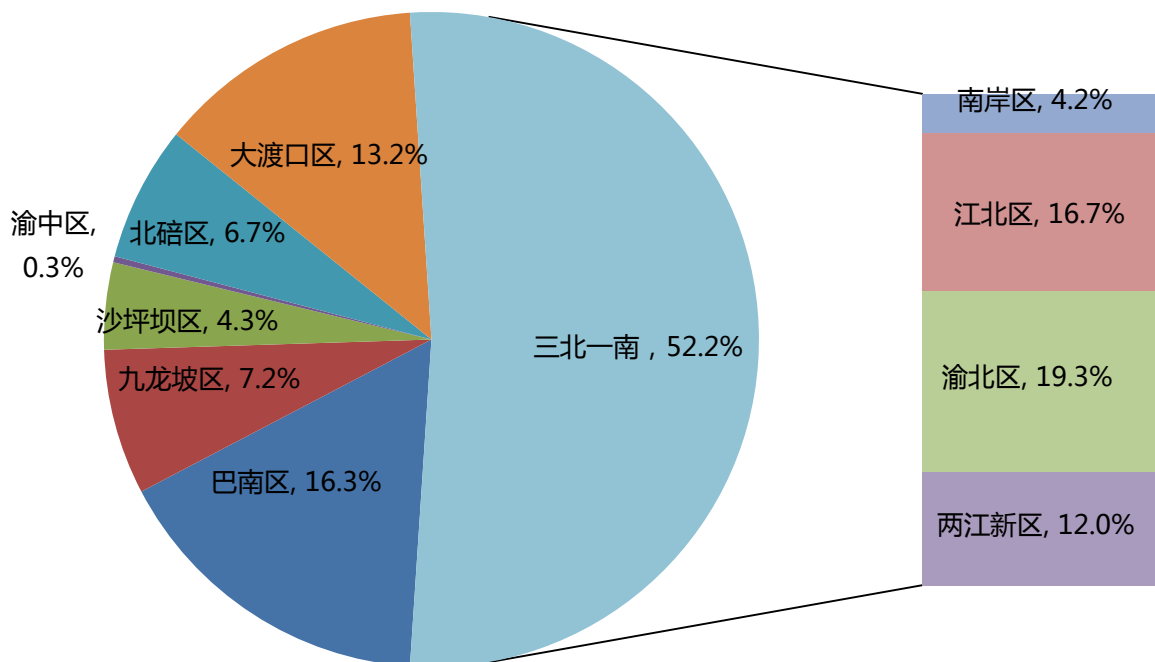
近十周商品房新增供应





- ◆ 本周，供应主力区域为渝北区、江北区和巴南区，占比分别为**19.3%**、**16.7%**、**16.3%**。
- ◆ 南岸区供应较少，仅**4.2%**，而大渡口区本周大爆发，供应量比上周增加了**2.8**万平方米。
- ◆ “三北一南”区域供应**11.68**万平米，占主城区总体供应的**52.2%**。

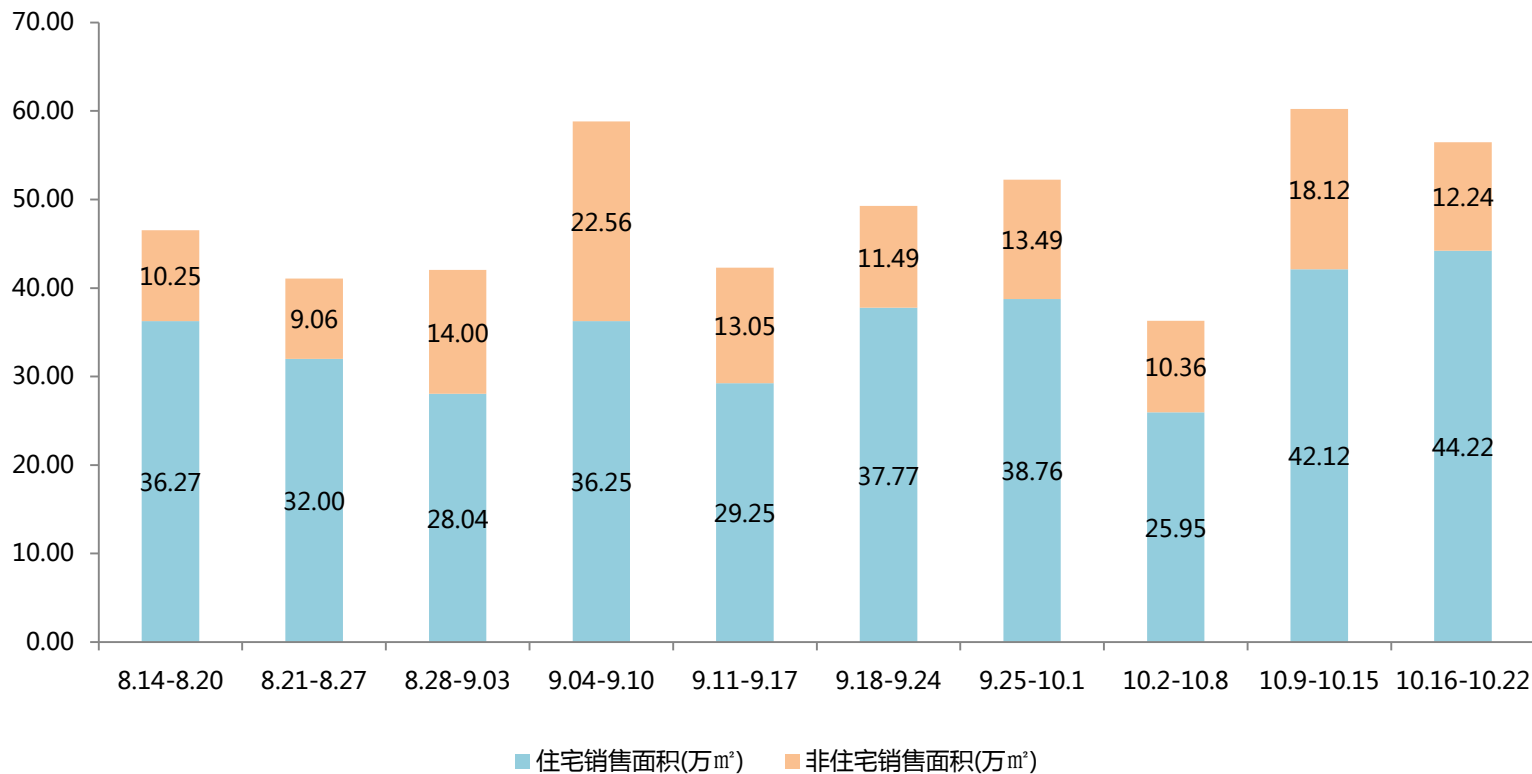
本周商品房供应区域占比





- ◆ 本周，商品房住宅销售**44.22**万平米，环比上周增加**4.99%**。
- ◆ 非住宅销售**12.24**万平米，环比减少**32.45%**。
- ◆ 2017年截止本周末，累计商品房成交面积为**2540.71**万平米，其中商品住宅供应**1972.35**万平米，非住宅**568.36**万平米。

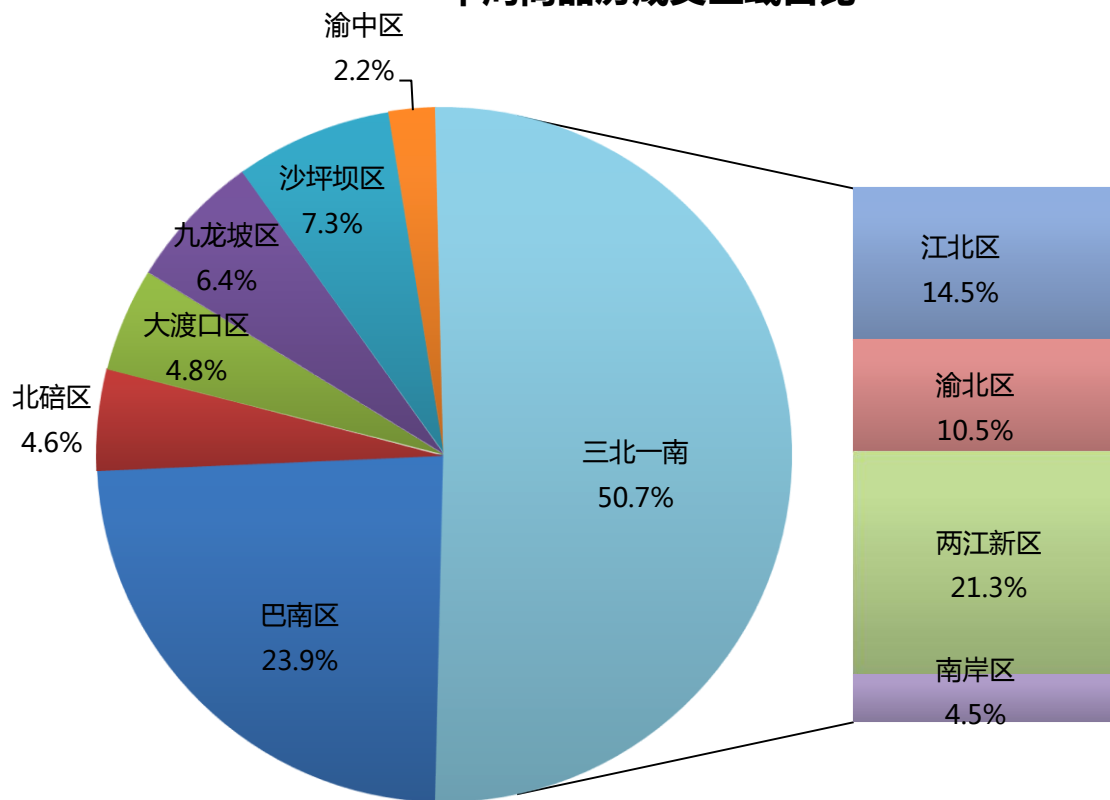
近十周商品房成交情况





- ◆ 本周，成交主力区域为巴南区和两江新区，占比分别为**23.9%**、**21.3%**。
- ◆ 南岸区成交乏力，仅**2.52**万平米，环比上周减少**38.88%**。
- ◆ “三北一南”区域共计成交**28.66**万平米，占主城区总体成交的**50.7%**。

本周商品房成交区域占比



04

开盘项目

- ◆本周开盘2个项目，共推出394套，体量3.02万方，全部认购
- ◆近期热销项目—融创江南融府：蓄客充分，轨道交通，品牌支撑，低价入市。

开盘明细



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

◆本周开盘**2**个项目，共推出**394**套，体量**3.02**万方，全部认购；

◆开盘明细如下：

开盘时间	项目名称	建筑类型	推出套数 (套)	销售套数 (套)	推出体量 (万㎡)	去化率 (%)	面积区间 (㎡)	优惠情况	销售报价 (元/㎡)	折后均价 (元/㎡)
2017/10/18 巴南区	联发龙洲湾1号 (4号楼)	高层	160	160	1.29	100%	68.26-92.33	一口价	10363	10363
10月19日 北部新区	北大资源·博雅 (29号楼)	高层	234	234	1.73	100%	63.79-84.22	一口价	12000	12000



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

联发龙洲湾1号——

推出时间		2017年10月15日	2017年10月18日
高层	推出楼栋	3号楼	4号楼
	成交价格	9707	10363
	成交套数/供应套数	222/222	160/160
电梯洋房	推出楼栋	本次无洋房供应	本次无洋房供应
	成交价格		
	成交套数/供应套数		
别墅	推出楼栋	本次未推别墅	本次未推别墅
	成交价格		
	成交套数/供应套数		



本次去化分析：

- 1) 项目蓄客约3个月，距上次开盘仅三天，累计办卡约200组；
- 2) 龙洲湾核心地段，配套和交通完善；
- 3) 产品主流，两房半为主，功能性强；
- 4) 区域竞品存量不足，竞争压力小。



市场周报

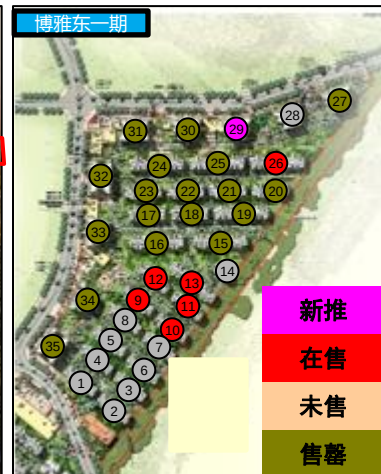
热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

北大资源·博雅——



加推时间	2017年6月10日	2017年7月10日	2017年9月22日	2017年10月19日
推出楼栋	30号楼 (博雅东)	10、11号楼 (博雅东)	9号楼 (博雅东)	29号楼 (博雅东)
推出套数	241	48	20	234
当天销售情况	214	11	8	234
物业类型	高层	电梯洋房	电梯洋房	高层
销售均价	11880	16249	16559	12000
折后均价	11880	16249	16559	12000
面积区间	63.79-84.22	109.01-138.97	109.01-138.97	63.79-84.22

本次去化分析：

- 1) 项目蓄客约2个半月，累计办卡约250组；
- 2) 本次开盘热销，套内均价12000元/m²，去化率100%。
- 3) 本次开盘蓄客周期较长，蓄客充足；
- 4) 楼栋距离未来轨道交通站点较近；
- 5) 产品均带院馆设计，功能性强；
- 6) 区域目前高层存量较低，竞争压力较小。



融创江南融府：蓄客充分，轨道交通，品牌支撑，低价入市

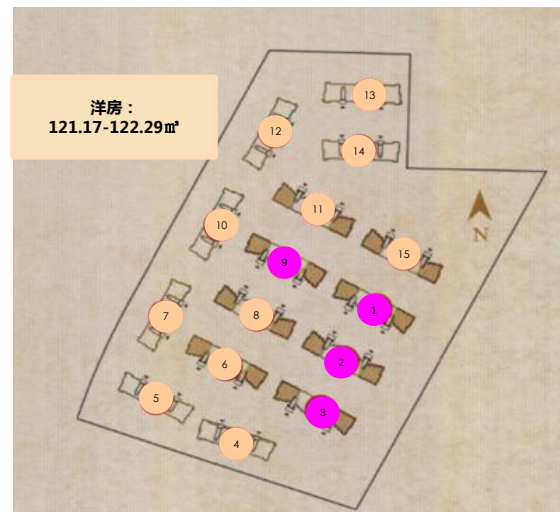
物业形态	户型	推出套数	面积区间	户型比例	销售套数	推盘销售率
洋房	三室两厅 双卫+院馆	128	121-122	100%	128	100%

推案说明：

- ◆推盘楼位：1、2、3、9号楼，共128套；
- ◆推盘产品：洋房121-122m²；
- ◆3、推盘价格：洋房12133元/m²。

热销原因分析：

- ◆项目蓄客约2个月，累计办卡150组；
- ◆融创品牌，知名度高；
- ◆价格处于市场低位，竞争力强；
- ◆产品全平层户型，横厅设计，舒适度高；
- ◆6号线（已运行）/8号线（规划）双轻轨覆盖。



- ◆项目9月30日开盘，推出128套洋房产品，折后均价12133元/m²；
- ◆热销原因：项目蓄客约2个月，累计办卡150组；
- ◆融创品牌，知名度高；价格处于市场低位，竞争力强；产品全平层户型，横厅设计，舒适度高；6号线（已运行）/8号线（规划）双轻轨覆盖。



中国房地产市场服务的第一选择

稳健 创新 服务中国



重庆世联微信



重庆世联微博