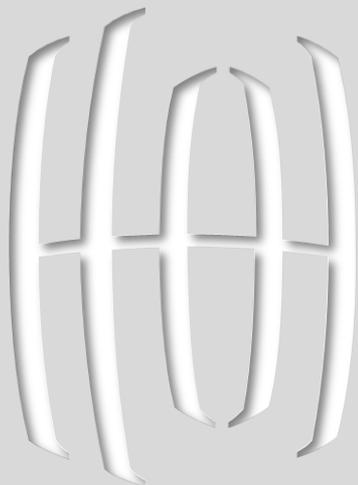




世联行



重庆主城区房地产市场周报

(第45周)

世联行重庆地区·市场部

数据周期：2017. 10.30-2017. 11.5

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

- ◆ 三部门联合规范购房融资 从资金源头重击炒房客
- ◆ 各地调控政策依然高压，进一步规范行业行为
- ◆ 部分地区公积金贷款收紧，进一步打击投资需求
- ◆ 多渠道筹集租赁房，持续增加租赁住房供应
- ◆ 各地纷纷跟上搭建政府住房租赁交易服务平台的步伐
- ◆ 建行进军租赁住房市场，打造租赁住房服务平台“CCB建融家园”
- ◆ 包括重庆在内的6大城市土地收入超千亿
- ◆ 农村土改试点期或将延后一年
- ◆ 海南暂停土地二级市场转让交易
- ◆ 碧桂园携手中信进军万亿租房市场，300亿长租住宅基金将落地
- ◆ 碧桂园战略结盟美的集团，五大领域合作，各自发挥优势
- ◆ 旭辉四季度5盘齐发，中高端改善型产品集中亮相
- ◆ 川东渝西共建区域协调发展朋友圈
- ◆ 36条举措支持重庆自贸区建设



三部门联合规范购房融资，从资金源头重击炒房客

11月3日，住建部会同人民银行、银监会联合部署规范购房融资行为，加强房地产领域反洗钱工作，对房地产开发企业、房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司等市场参与主体做出了规范要求，同时对监管部门也提出了要求。

严禁首付融资

- 严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资。
- 严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务。严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资。
- 严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。

违规处罚挂钩征信系统

- 在依法依规查处的同时，要将违规的房地产开发企业、房地产中介机构列入严重违法失信企业名单。
- 将互联网金融从业机构、小额贷款公司等机构违规提供融资行为依法录入征信系统。

加强监管力度

- 银行业监督管理部门各级派出机构要加大对银行业金融机构个人住房贷款、个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的监督和检查力度，依法依规严肃处理各类违规行为。



◆湖北开始跟进限售，各地调控政策依然高压 ◆进一步规范行业行为：限价房封闭运作，购房公证摇号，销售“一价清”

热点资讯

湖北襄阳 限售2年

- ◆湖北限售第一城。
- ◆从30日开始，市区范围内新购买的新建商品住房和二手住房，须满两年后才能上市交易。
- ◆严格规范市区新建商品住房买卖合同网签备案的变更、撤销。

土地市场

天津限价房 “封闭运作”

- ◆对于《通知》下发后核发销售许可证的限价商品住房项目，购房人在购买5年后上市转让的，应转让给符合限价商品住房购买条件的家庭，或由政府指定的公司回购
- ◆所售房屋继续用于住房保障，形成鼓励自住改善、循环流转、政府回购的封闭运行体系。

商品房市场

长沙 摇号购房

- ◆明确全市限购区域范围内所有新建商品住房项目，凡累积购房客户大于可供房源的项目，应采取公开摇号方式销售商品住房。

新推开盘

兰州新房 “一价清”

- ◆提出2017年4月24日以后备案的新建商品房和保障性住房，必须严格执行“一价清”制度。
- ◆除维修基金外，供水、供电、供气、供暖、有线电视、安全监控系统及其他属于购房人所有的公共设施、设备的配套建设费用，均包含在房屋价格中，房地产开发经营单位不得另行收费。



◆部分地区公积金贷款收紧，账户监管日趋严格 ◆投资性住房、商业性住房均受限，进一步打击投资需求



广州：监管存量房公积金

- ◆明令禁止房地产经纪机构、从业人员代收、代付、侵占、挪用交易资金。
- ◆2017年11月1日起新受理的存量房住房公积金贷款，不低于其购房交易资金首付款的90%的金额须纳入资金监管范围。



南昌：账户余额可冲抵

- ◆自10月27日起，职工偿还贷款时，只要通过办理对冲还贷业务就可以直接利用现有的个人住房公积金账户的余额，冲抵个人的住房公积金贷款。



南宁：投资性房产不得提取公积金

- ◆规定提取公积金的住房消费种类，并对“自住住房”的定义进行了再次明确。
- ◆投资类或非住房类的房产，不属于自住住房，不在住房公积金提取业务范围内。



海南：停止个人商业性住房按揭转公积金

- ◆11月1日起，暂停执行《关于印发〈海南省个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款暂行办法〉的通知》
- ◆停止受理个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务。



- ◆包括重庆在内的6大城市土地收入超千亿
- ◆农村土改试点期或将延后一年
- ◆海南暂停土地二级市场转让交易

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

◆截至目前，全国土地出让金额超过千亿元的城市已经达到了6个，分别是北京、上海、南京、重庆、苏州和杭州。

◆北京成为今年第一个土地成交额超过2000亿元的城市。

◆目前50个热点城市的总成交额已经超过了2.6万亿元，同比上涨40%。

**年内6城土地收入已超千亿
北京卖地首逾2000亿**



**农村土地制度三项改革
试点期限或将延长1年**

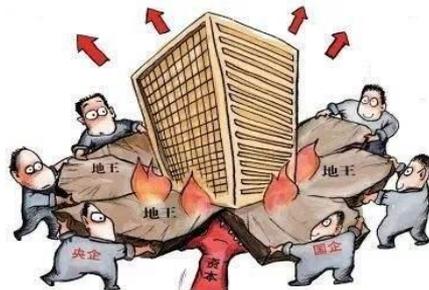
◆10月31日，全国人大常委会审议关于延长授权国务院在北京市大兴区等33个试点县(市、区)行政区域暂时调整实施有关法律规定期限的决定草案。

◆拟将农村土地制度三项改革试点期限延长1年，至2018年12月31日。

◆海南省国土资源厅发布《关于暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续的通知》。

◆除因依法转让房屋所有权、司法机关依法裁定及国有企业改制改组涉及建设用地使用权转让的，从该通知下发之日起，暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续

**海南暂停土地二级市场
转让交易 遏制炒卖土地**





◆多渠道筹集租赁房，持续增加租赁住房供应 ◆规范租赁住房使用及改造，严禁“房中房”



合肥：2020年筹集各类集中式租赁住房16万套

- ◆年底前，市级国有房屋租赁公司需筹集租赁住房不少于2000套。到2020年，累计筹集租赁住房将不少于2万套。
- ◆预计到2020年，合肥市将筹集各类集中式租赁住房约16万套。



太原：允许商业用房改建为租赁住房 土地用途调为居住

- ◆将新建租赁住房纳入住房发展规划。
- ◆允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地。



广州：人均使用不得低于5平米，严禁房中房

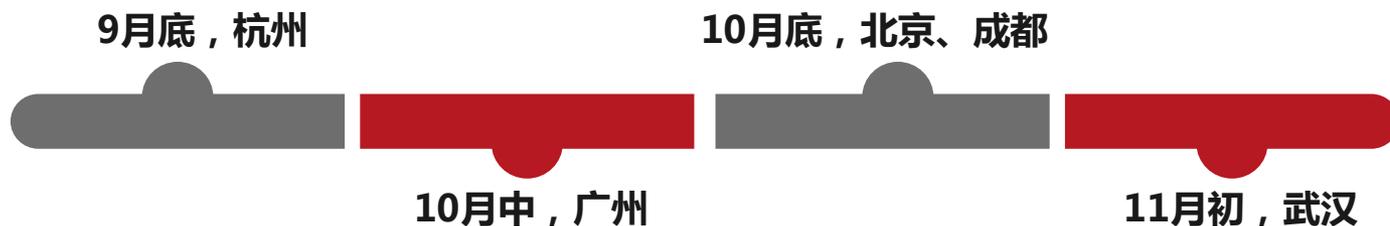
- ◆明确租赁住房的人均居住使用面积不得低于5平方米
- ◆明确个人改造住房租赁的标准，严禁“房中房”。



◆各地纷纷跟上搭建政府住房租赁交易服务平台的步伐 ◆10余个城市已落地或落地可期

7月，住建部等九部委联合印发通知，在人口净流入的大中城市，要搭建政府住房租赁交易服务平台，通过平台提供便捷的租赁信息发布服务，保障租赁双方合法权益。

目前，全国10余个城市已出台加快培育和发展住房租赁市场的实施方案，均提及搭建政府住房租赁交易服务平台。



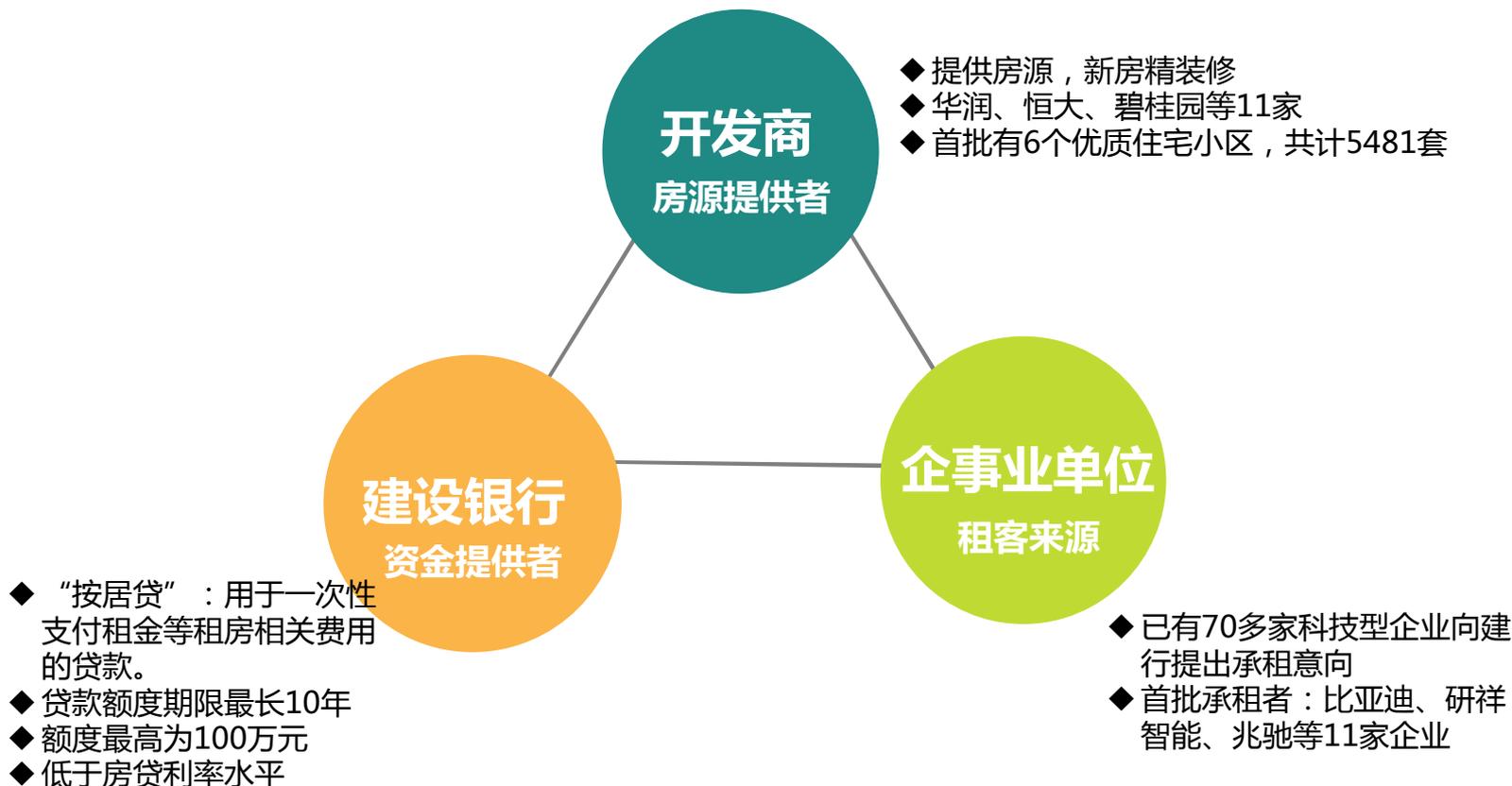
多个试点城市明确了住房租赁平台建设的时间表：

- ◆沈阳提出12月底前，实现官方平台的全部设计功能；
- ◆厦门提出，年底前形成基本框架、实现初步功能，明年6月完善；
- ◆广东肇庆提出，争取到2018年底建立相对完善的住房租赁交易服务平台。



◆ 建行进军租赁住房市场，打造租赁住房服务平台“CCB建融家园” ◆ 长租公寓或将由银行、大型国企、地产巨头以及大型房产中介主导

日前，建行深圳分行与华润、恒大、碧桂园等11家房地产公司，以及比亚迪、方大集团、研祥智能等11家企事业单位举行住房租赁战略合作签约仪式，推出5000余套长租房源，并发布个人住房租赁贷款产品。





◆碧桂园携手中信，银企合作进军万亿租房市场 ◆300亿长租住宅保障性基金将落地

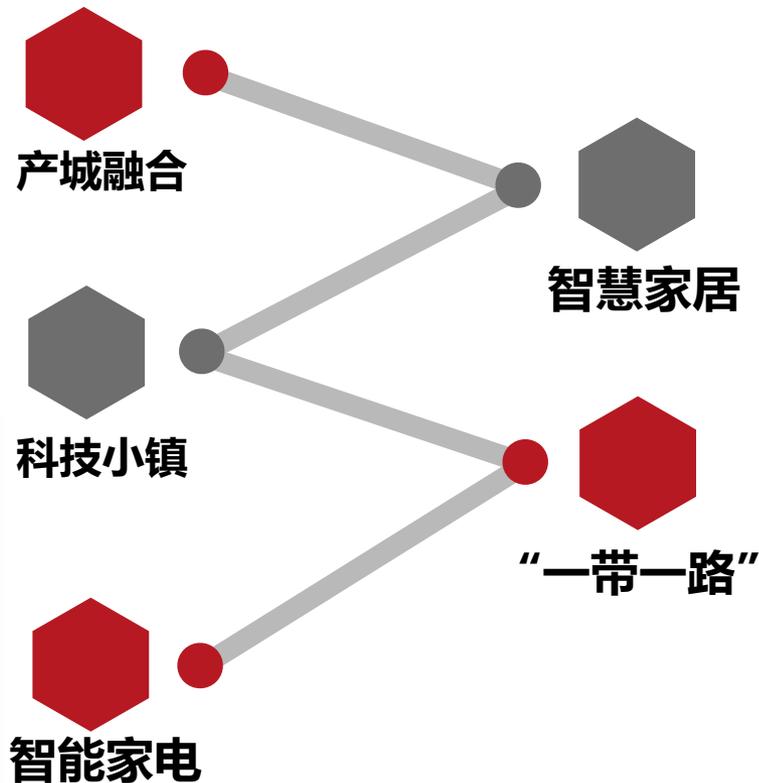
10月30日，中信银行与碧桂园集团正式签署战略合作协议，双方将在长租住宅开发建设、投资孵化、持有运营、后期退出等全链条进行整体业务合作。





◆强强联手，碧桂园战略结盟美的集团 ◆五大领域合作，各自发挥优势

11月2日上午，碧桂园集团和美的集团在顺德碧桂园总部签署了全面战略合作协议，并将在产城融合项目开发运营、产业资源导入和资源优化配置等方面发挥各自优势。





◆旭辉四季度5盘齐发，中高端改善型产品集中亮相 ◆4个项目合作开发，旭辉堪称“合作之王”

旭辉四季度将推出5个新盘：旭辉·9英里、御璟·湖山、印江州、长河原、千江凌云。

- ◆位于渝北、礼嘉、九龙坡、大渡口、巴南五个区域。
- ◆定位均为中高端产品
- ◆大多数都位于城市中心区，且拥有较好的城市配套资源以及自然资源。
- ◆强强合作开发的项目成为主打：旭辉、华宇合作御璟湖山，旭辉、东原合作长河原，旭辉、东原、融创联合开发印江州，旭辉与碧桂园和金科共同打造滨江项目千江凌云。





◆一桥年底建成，四铁路项目年内投用，中迪广场市场道路将优化

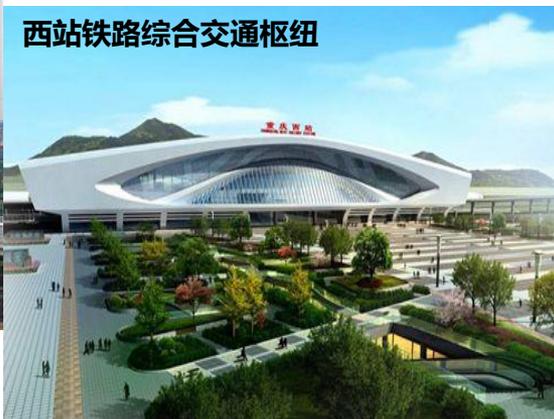
高家花园大桥复线桥



高家花园大桥复线桥有望年底建成

- ◆近日，高家花园大桥复线桥正在进行桥面沥青铺设，有望年底建成通车。
- ◆该桥位于高家花园大桥上游，与现有大桥平行，是内环西北半环拓宽改造的控制性节点工程。
- ◆大桥建成后，内环将形成双向11车道过江通道，通行能力可提高近一倍，有助于解决内环交通拥堵问题。

西站铁路综合交通枢纽



渝贵铁路、沙坪坝高铁站等4个铁路项目预计年内投用

- ◆渝贵铁路、成渝高铁沙坪坝段正在进行联调联试。
- ◆沙坪坝站铁路综合交通枢纽工程施工进度已达97.5%。
- ◆西站铁路综合交通枢纽一期工程主体已经完成，正开展装饰装修。
- ◆这4个铁路项目预计年内建成投用。



杨家坪商圈将新建三条路、拓宽两条路

- ◆九龙坡区将对中迪广场周边配套市政道路进行优化。
- ◆计划拓宽杨九路（一期）、大件路2条现有道路。
- ◆新建杨九路分流道（一期）、杨九一支路、杨九二支路（一期）3条市政道路。



◆川东渝西共建区域协调发展朋友圈 ◆36条举措支持重庆自贸区建设

川渝13市区县签79项协议 共建渝西川东朋友圈

- ◆ 近日，渝西川东经济社会发展协作会在荣昌召开，川渝13市区县签署79项协议，涉及交通、文化、旅游、环保等方面，将共建区域协调发展“朋友圈”。
- ◆ 13个区县市将破除地区间市场和行政壁垒，建立产业协作联席会议制度，积极推动已纳入规划的南渝泸高速四川段、内大高速等项目建设，积极支持南渝泸高速荣昌段建设项目、成渝高速扩能（重庆主城至永川）延伸至荣昌段项目建设，货运枢纽机场等重大项目落地。

36条举措支持中国（重庆）自贸区资金跨境流动

- ◆ 人民银行重庆营管部近日携手重庆外管局支持中国（重庆）自由贸易试验区建设以及支持重庆建设“一带一路”和长江经济带互联互通重要枢纽、西部开发开放战略重要支点。
- ◆ 36条举措：从简化跨境收支管理，提高跨境结算效率；创新跨境结算管理方式，支持新业态发展；扩大人民币跨境使用，降低汇率风险和汇兑成本；拓展跨境投融资，支持用好两个市场、两种资源这四个主要方向出发，进一步服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革。

02

土地市场

本周无商住类土地供应与成交

市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

本周无商住类土地供应与成交

03

商品房市场

- ◆ 本周商品房供应面积总共57.01万平米，成交商品房59.17万平米，成交均价为10004元/平米。
- ◆ 2017年截止本周末，累计商品房预售面积为1830.24万平米，累计商品房成交面积为2667.91万平米。
- ◆ 供应主力区域为两江新区和巴南区，两区域供应占比超过总供应的五成。
- ◆ 成交主力区域仍为两江新区和九龙坡，占比分别为18.3%、15.9%。

总体供需



市场周报

热点资讯

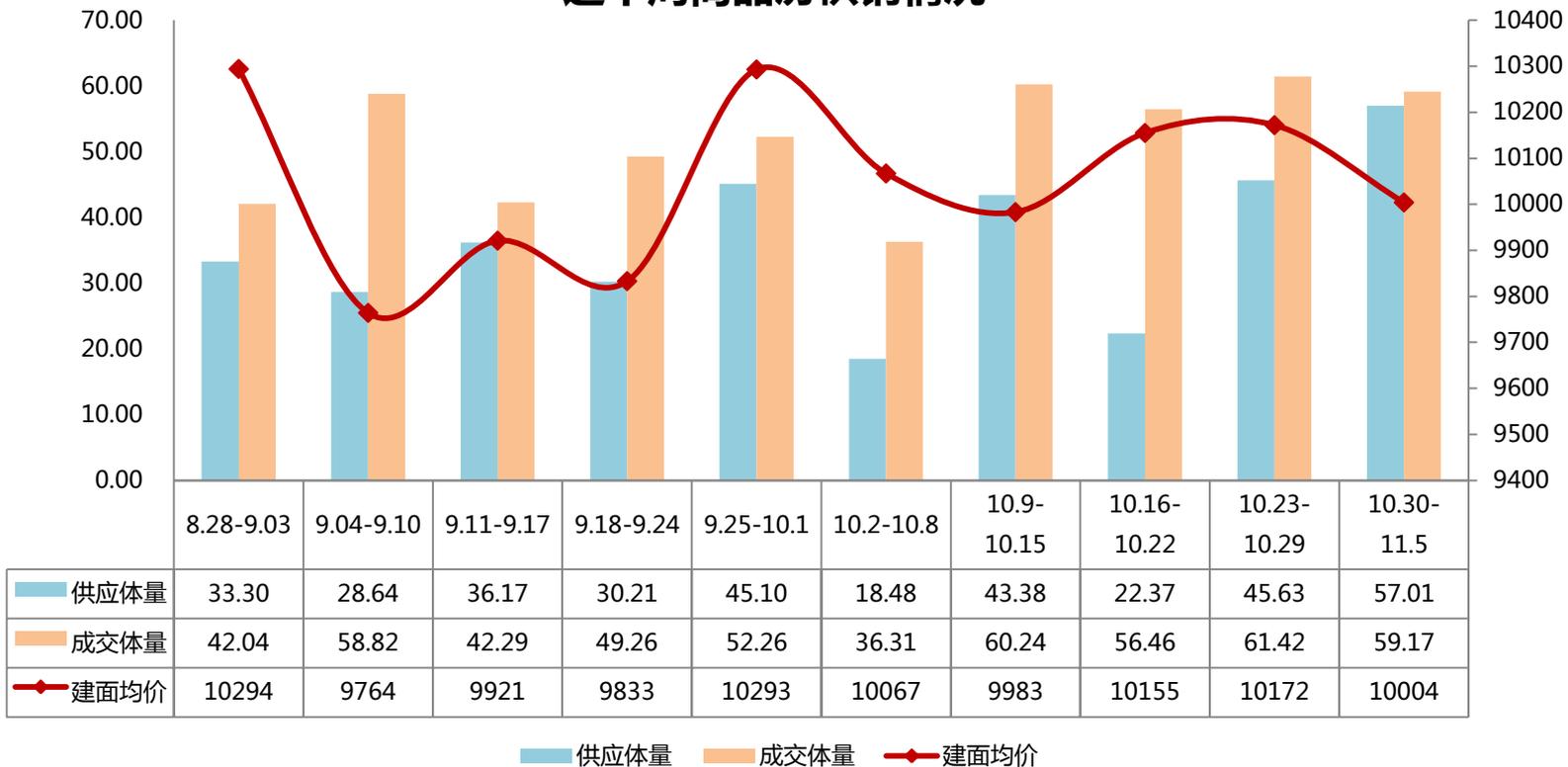
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆本周商品房供应面积总共**57.01**万平米，成交商品房**59.17**万平米，成交均价为**10004**元/平米。
- ◆环比上周，供应增加**24.93%**，成交减少**3.67%**，成交均价则下降**1.65%**。

近十周商品房供销情况



新增供应



市场周报

热点资讯

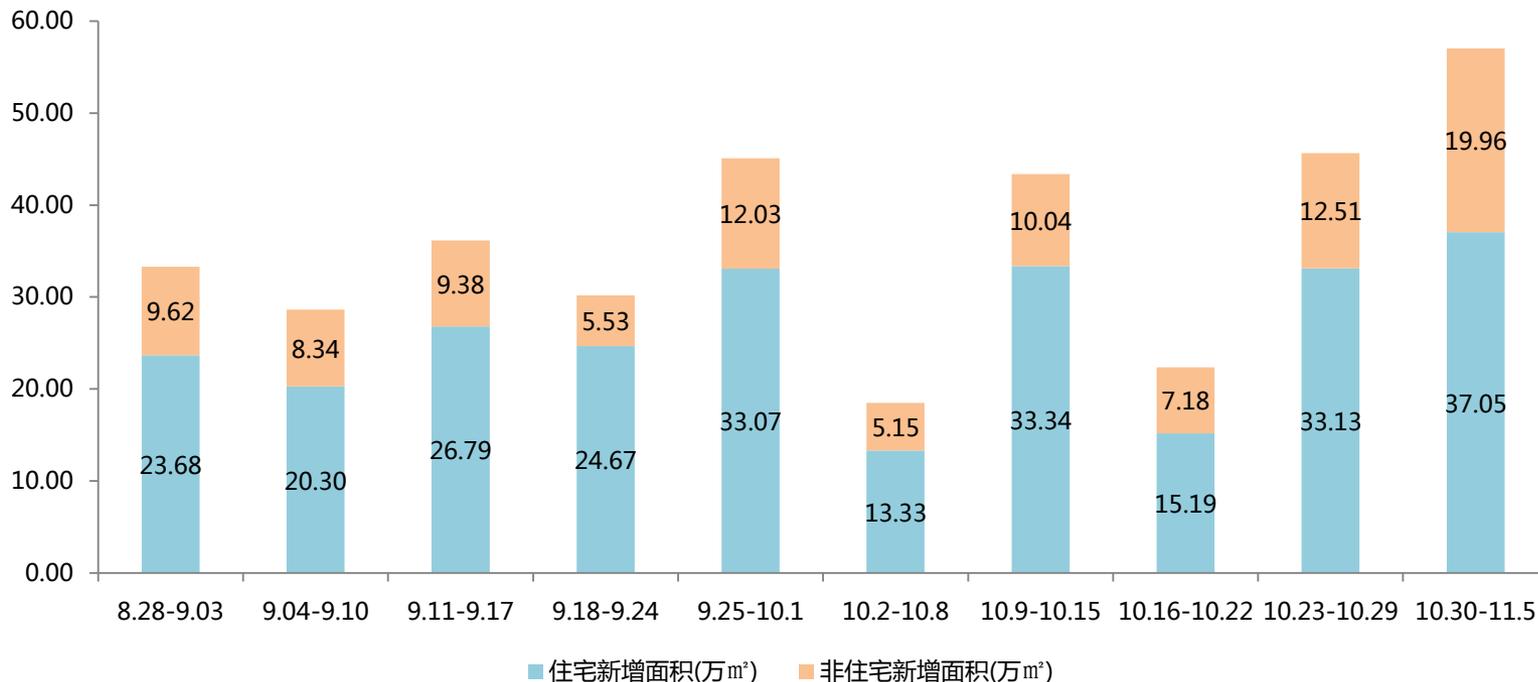
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商品房住宅新增**37.05**万平米，环比上周增加**11.85%**。
- ◆ 非住宅新增**19.96**万平米，环比增加**59.57%**。
- ◆ 2017年截止本周末，累计商品房预售面积为**1830.24**万平米，其中商品住宅供应**1318.34**万平米，非住宅**511.90**万平米。

近十周商品房新增供应情况



区域供应



市场周报

热点资讯

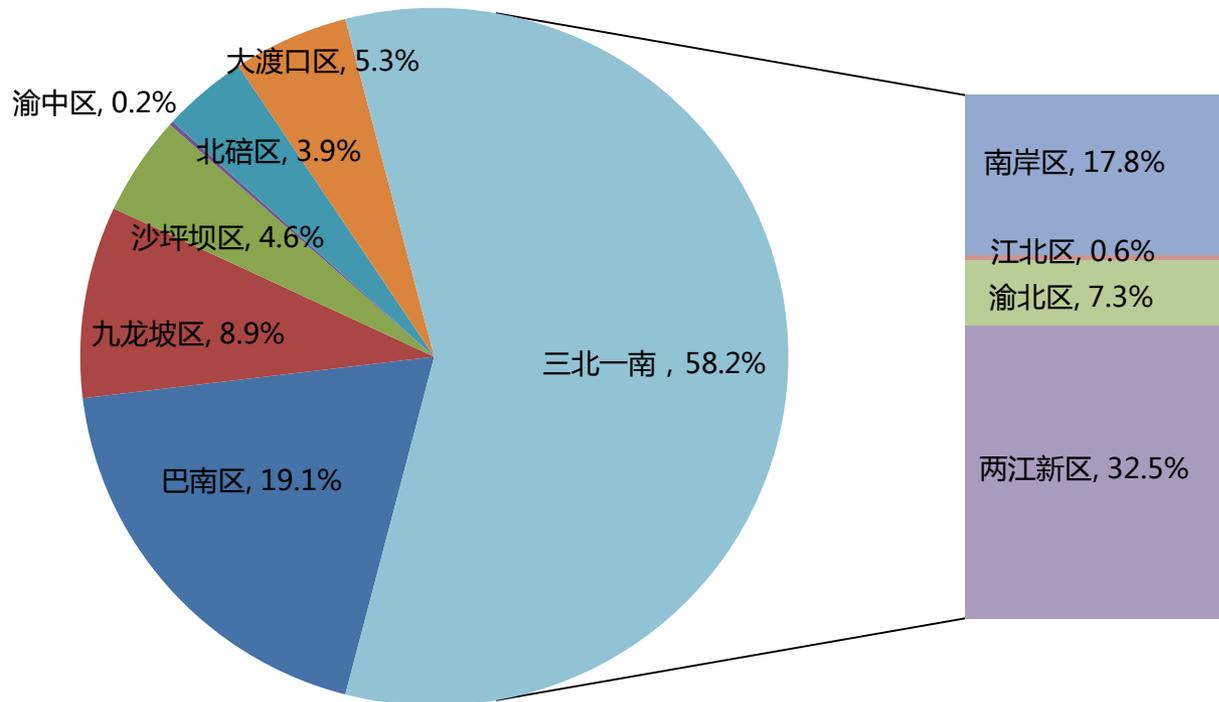
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，供应主力区域为两江新区和巴南区，两区域供应占比超过总供应的**五成**。
- ◆ 两江新区供应**18.50**万平米，供应量最大，占比为**32.5%**。
- ◆ “三北一南”区域供应**33.14**万平米，占主城区总体供应的**58.2%**。

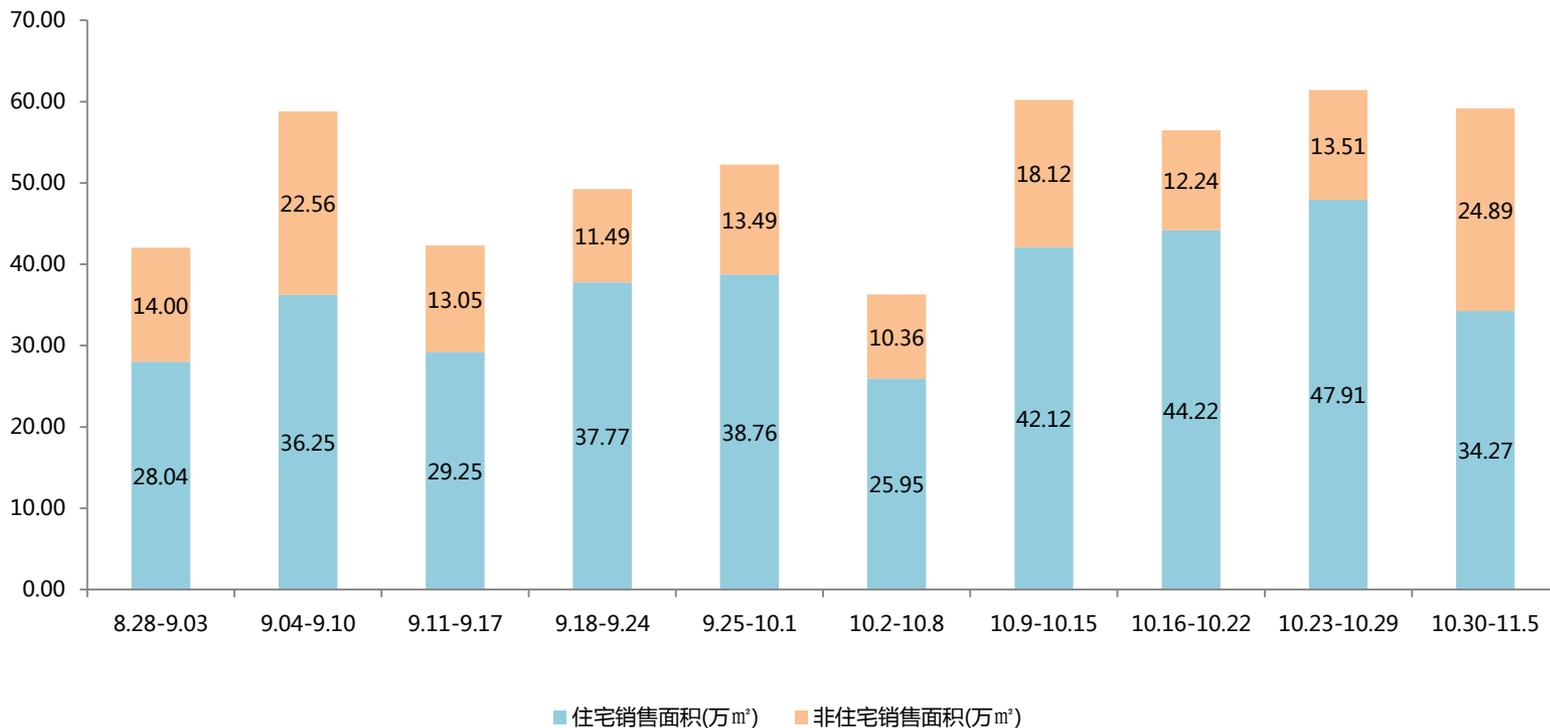
本周商品房供应区域占比





- ◆ 本周，商品房住宅销售**34.27**万平米，环比上周减少**28.47%**。
- ◆ 非住宅销售**24.89**万平米，环比增加**84.25%**。
- ◆ 2017年截止本周末，累计商品房成交面积为**2667.91**万平米，其中商品住宅供应**2060.46**万平米，非住宅**607.45**万平米。

近十周商品房销售情况



区域成交



市场周报

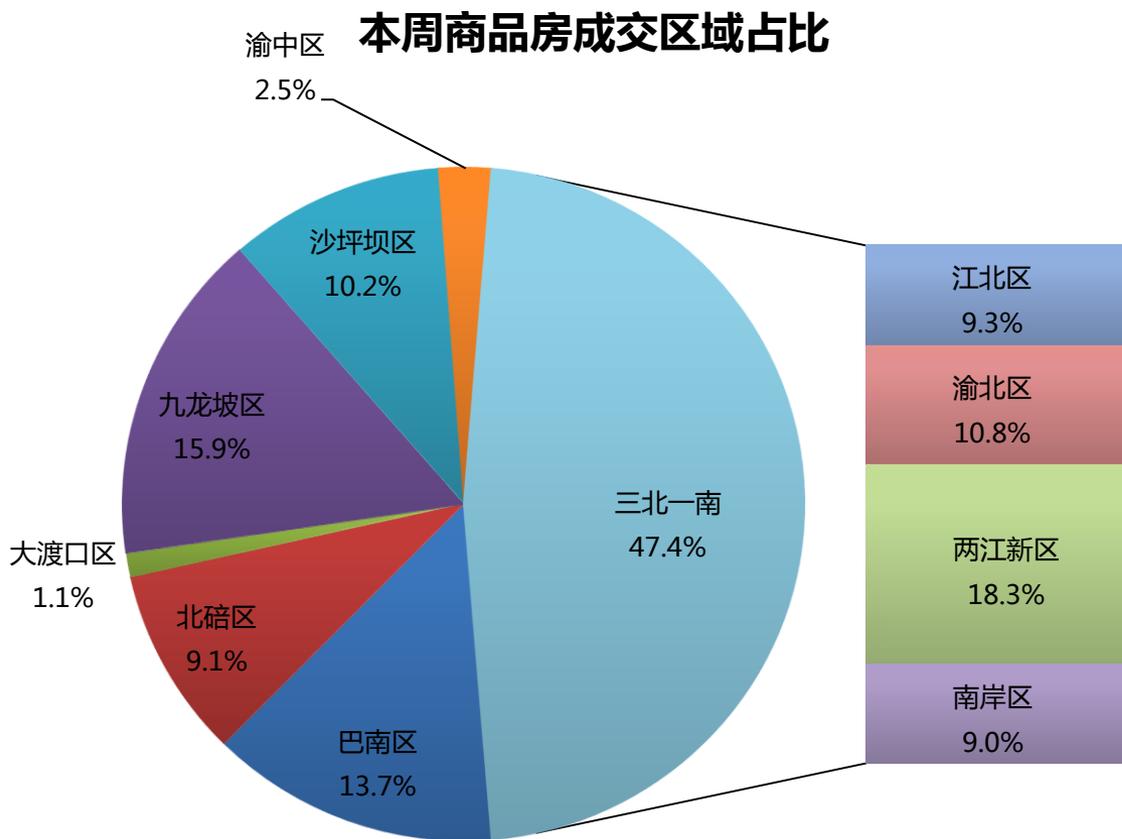
热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，成交主力区域仍为两江新区和九龙坡，占比分别为**18.3%**、**15.9%**。
- ◆ 九龙坡区、沙坪坝区及北碚区成交较上周均有上升，九龙坡区上升最多，为**9.4**个百分点。
- ◆ “三北一南”区域共计成交**28.05**万平米，占主城区总体成交的**47.4%**。



成交价格



市场周报

热点资讯

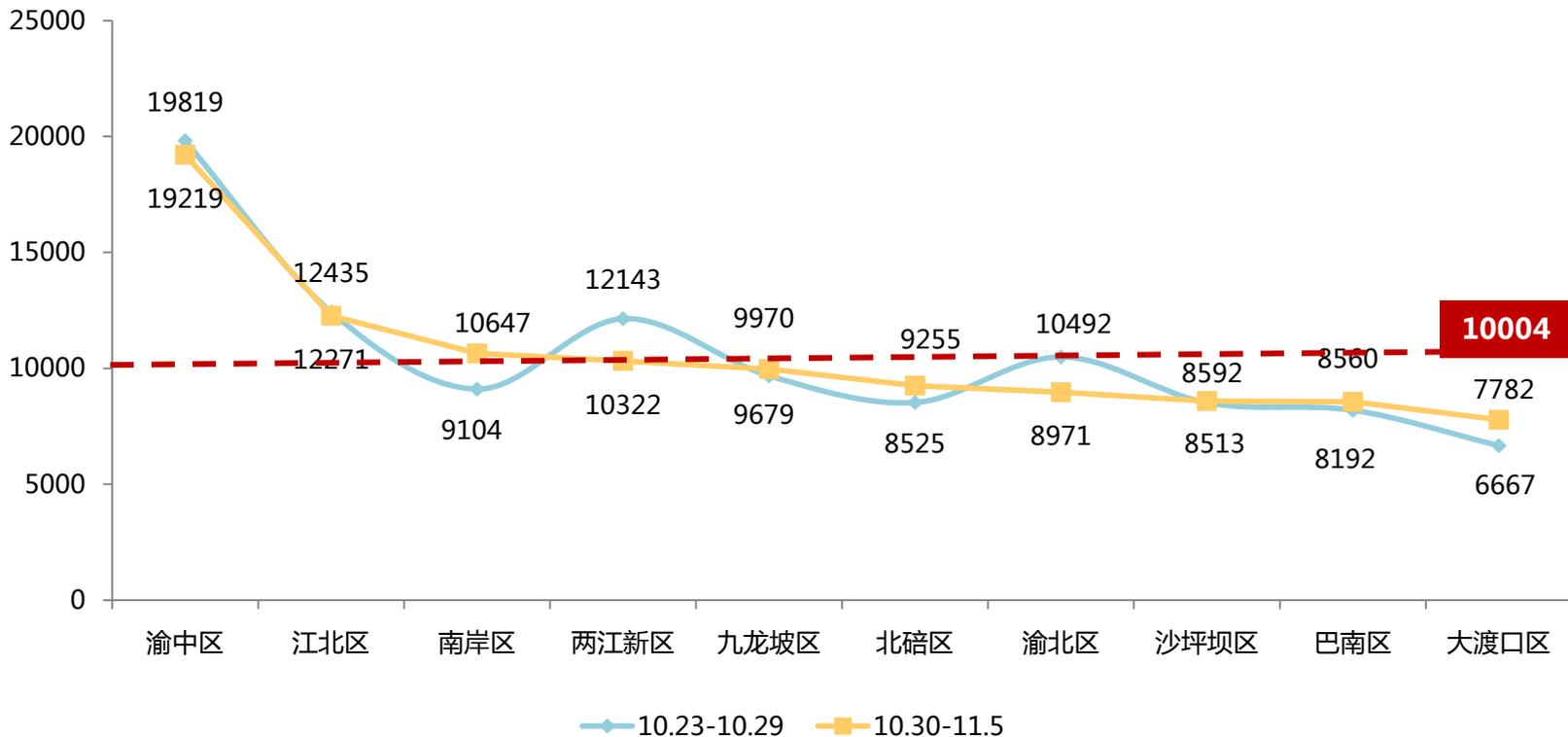
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，超过商品房成交均价的区域有**4**个，依次分别渝中区、江北区、两江新区、南岸区。
- ◆ 渝北区本周均价回落，为**8971**元/平米，比上周下降**14.50%**。
- ◆ 大渡口区最低，为**7782**元/平米，比上周上涨**16.72%**。

近两周商品房区域成交均价走势



04

开盘项目

本周无新推开盘项目

本周开盘



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

本周无新推开盘项目



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