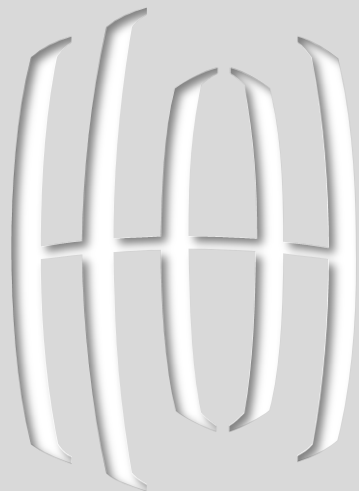




世联行



重庆主城区房地产市场周报

(第46周)

世联行重庆地区·市场部

数据周期：2017. 11.6-2017. 11.12

1.

热点资讯

2.

土地市场

3.

商品房市场

4.

新推开盘

01

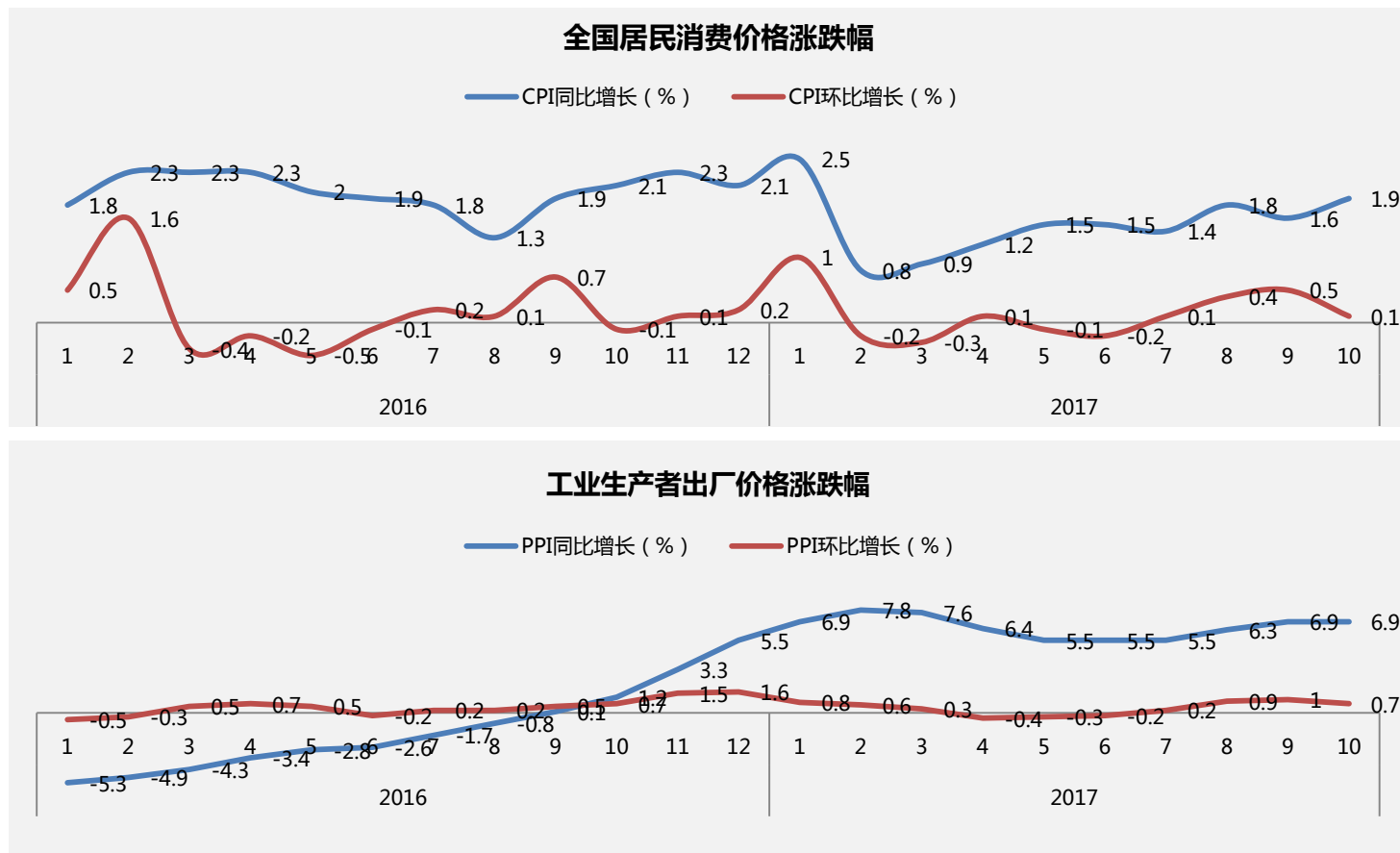
热点资讯

- ◆ 10月份CPI环比微涨 PPI环比涨幅回落
- ◆ 城市群规划今年有望全部完成 粤港澳大湾区等规划将上报国务院
- ◆ 房地产税征收原则确立，税改迈出重要一步
- ◆ 各地纷纷开展商品房销售行为检查，严厉督促行业行为规范
- ◆ 全国首单住房租赁类REITs在深交所成功发行
- ◆ 上海拟发行2017年土地储备专项债券，面值总额47.4亿，期限3年
- ◆ 万科9.86亿受让丰隆集团重庆两项目股权，含一座城市综合体
- ◆ 中交地产拟挂牌转让重庆西南置业公司29%股权
- ◆ 重庆首个开放式社区项目开工 由金茂、碧桂园联合开发
- ◆ 两江置业凭借重庆两江企业总部大厦获鲁班奖
- ◆ 重庆力争2020年建成绿色金融发展体系
- ◆ 重庆全面放开养老服务市场 养老产业迎发展新机遇
- ◆ 二手房交易本月起推行网上办税
- ◆ 两江新区将打造大型室内零售与主题公园综合体
- ◆ 巴南区创新金融总部基地揭牌，打造区域性金融高地
- ◆ 渝北区打造千亿元级前沿科技城
- ◆ 山城第二家盛捷品牌服务公寓盛大开业



统计局：10月份CPI环比微涨 PPI环比涨幅回落

国家统计局发布2017年10月份全国居民消费价格指数(CPI)和工业生产者出厂价格指数(PPI)数据显示，CPI环比上涨0.1%，同比上涨1.9%；PPI环比上涨0.7%，同比上涨6.9%。





城市群规划今年有望全部完成 粤港澳大湾区等规划将上报国务院

◆9日，在清华大学举办的2017中国新型城镇化理论·政策·实践论坛上，国家发改委副主任胡祖才表示，城市群规划的工作有望今年全部完成。

◆胡祖才表示，粤港澳大湾区、关中平原、滇中、天山北坡、呼包鄂榆等跨省级城市群规划，已征求相关部门和地方意见，并将按程序上报国务院。各省负责编制的省内城市群规划也进展顺利。





房地产税征收原则确立，税改迈出重要一步

◆近日，财政部部长肖捷在《党的十九大报告辅导读本》撰文对相关事项进行了明确。

◆按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。

◆对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。





◆自十九大后第一个住房监管政策发布以来，各地纷纷开展商品房销售行为检查，严厉督促行业行为规范

检查时间：

为期1个月，从10月30日至11月30日

检查城市：

6个城市，岳阳、吉林、湖北、成都、柳州、西安

检查重点：

- ◆销售商品房未明码标价；
- ◆未按规定实行“一套一标”；
- ◆未标明房源销售状态，已售房源所标示价格不是实际成交价；
- ◆商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；
- ◆通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段，诱骗消费者进行交易；
- ◆以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或服务并捆绑收费；
- ◆捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格；
- ◆为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；
- ◆其他违反相关法律法规的行为。





◆全国首单住房租赁类REITs在深交所成功发行 ◆上海拟发行2017年土地储备专项债券，面值总额47.4亿，期限3年

全国首单住房租赁类房地产投资信托基金产品正式发行。

产品：新派公寓权益型房托资产支持专项计划

计划管理人：渤海汇金证券资产管理有限公司

标的物业资产：位于北京市国贸CBD区域的“新派公寓”

产品总规模：2.7亿元（其中优先级产品规模1.3亿元，获得AAA评级，发行利率为5.3%）

期限：5年（前3年为运营期，后2年为处置期）

该产品不依赖于主体信用，凭借公寓资产的租金回报和良好的物业增值预期获得了优先级和权益级投资者的认可。



上海市将发行2017年上海市政府土地储备专项债券。

发行渠道：全国银行间债券市场、证券交易所债券市场。

总数量：共5期，全部为3年期记账式固定利率付息债

计划发行面值总额：47.4亿元。

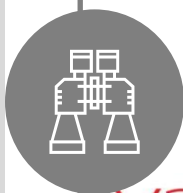




万科9.86亿受让丰隆集团重庆两项目股权，含一座城市综合体

◆城市发展有限公司的附属公司将向万科出售位于重庆的两个项目的股权，分别为重庆黄花园项目70%的股权，以及鹅岭峰项目50%的股权。

◆出售协议已于9月签署，代价为9.86亿元。



vanke 万科
赞美生命 共筑城市

中交地产拟挂牌转让重庆西南置业公司29%股权

◆中交地产将挂牌转让重庆中交西南置业不超过29%的股权，挂牌交易的底价不高于7.1亿元。

◆目前，西南置业正在开发中交中央公园项目，该项目是目前中交地产体量最大项目。



中交房地产集团有限公司
CCCC REAL ESTATE GROUP CO., LTD.

重庆首个开放式社区项目开工 由金茂、碧桂园联合开发

◆近日，由金茂、碧桂园联合开发的重庆首个开放式社区项目在两江新区龙兴工业开发区开工奠基。

◆该项目是我市首个开放式社区、生态城市社区，首个定制建筑示范社区。



碧桂园
给您一个五星级的家

两江置业凭借重庆两江企业总部大厦获鲁班奖

◆6日，由两江置业开发建设的“重庆两江企业总部大厦”获2016-2017年中国建设工程“鲁班奖”（国家优质工程奖）。

◆项目位于两江新区龙兴工业开发区，占地50万平米，总建筑面积11万平米。



两江置业
Real Estate



◆日前，经市政府同意，人民银行重庆营业管理部联合市发改委、市财政局、市环保局、市金融办、重庆银监局、重庆证监局、重庆保监局印发《重庆市绿色金融发展规划(2017 - 2020)》和《加快推进全市绿色金融发展行动计划(2017 - 2018)》。

◆《发展规划》明确提出，力争2020年建成重庆市绿色金融发展体系，助推重庆建设长江上游重要生态屏障。

重庆力争2020年建成 绿色金融发展体系



重庆全面放开养老服务 市场 养老产业迎发展新 机遇

◆近日，重庆市政府办公厅印发《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》，提出多项举措满足老年人养老需求，促进养老服务业健康发展。

◆到2020年，全市养老服务市场全面放开，政府运营的养老床位数占养老床位总数的比例不超过50%，护理型床位数占养老床位总数的比例不低于30%。

◆本月起，全市个人二手房交易办税全市推行网上办理。

◆目前可办理个人住宅买卖交易，仅限于持有中国居民身份证件的个人之间住宅交易。

◆买卖双方登录“重庆市地方税务局电子税务局”完成网上申请提交；税务机关预审通过后，买卖双方在规定的时限内携带相关资料到指定的办税服务大厅完成税收业务办理。

二手房交易本月起推 行网上办税





◆6日上午，两江新区现代服务业重点招商项目集中签约，20个现代服务业项目落户两江新区，签约总金额212亿元。

◆美国三五环球集团携手中农国信集团，在两江新区打造我国首个大型室内零售与主题公园综合体，集购物、休闲、娱乐、文化、体育、健康等为一体，设置有29种大型游乐设施以及400多家购物、餐饮、休闲店铺，让消费者享受沉浸式的购物和娱乐体验。

两江新区将打造大型室内零售与主题公园综合体



巴南区创新金融总部基地揭牌,打造区域性金融高地

◆为提速巴南区金融业改革发展，11月2日巴南区创新金融总部基地揭牌仪式在中国云教育产业园举行。
◆此次授牌，意味着巴南区金融发展中心与中国云教育产业园的长期战略合作正式确立。
◆中国云教育产业园由“互联网+教育+金融+医疗”完整的产业生态链构成，为创新金融总部基地量身打造。目前以京东金融等知名金融企业已强势入驻。

◆8日，渝北区正在全力打造的先进制造业基地——重庆临空前沿科技城，目前已取得签约落户36个重点项目、总投资达376亿元的阶段性成果。

◆预计到2022年，这里将集聚10万人口，成为一座集研发、制造、服务为一体、产值达千亿元级的产业新城

◆随着上述重点项目陆续签约落户、开工、投产，重庆临空前沿科技城的智能制造基地形态已初现。

渝北区打造千亿元级前沿科技城





山城第二家盛捷品牌服务公寓盛大开业

- ◆凯德集团旗下全球知名服务公寓业主及运营商——雅诗阁有限公司近期宣布在华管理服务公寓突破100家，在华管理服务公寓已超过18,000套。
- ◆雅诗阁于2009年以旗下盛捷品牌——重庆盛捷解放碑服务公寓进驻重庆。
- ◆2017年11月9日，位于重庆渝中区长江滨江路的重庆盛捷长江服务公寓盛大开业。重庆盛捷长江服务公寓是目前重庆唯一私享600年古迹城墙人文景观——“人和门”的国际品牌服务公寓。



02

土地市场

- ◆ 本周无商住类土地供应。
- ◆ 本周成交商住类用地2宗，土地面积291亩，可建体量43万方。

◆本周无商住类土地供应。

◆本周成交商住类用地**2**宗，土地面积**291**亩，可建体量**43**万方。

土地位置	城区	板块	出让时间	净用地面积(亩)	土地用途	可开 发 体 量(万 m²)	计算容 积率	成交总 价(万元)	成交单 价(元/ m²)	成交楼 面地价 (元/m²)	溢价率 (%)	竞得者
巴南区李家沱 组团G分区 G25-1/03、 G26-1/03、 G2-1/04号宗 地	巴南区	李家沱- 花溪	2017-11-09	205.19	二类居住用地、 娱乐康体用地、 商业用地	34.68	2.54	209000	15278.4	6026	13.71	华远地 产
两江新区鱼嘴 组团P分区P6- 2/01号宗地	两江新区	龙兴	2017-11-09	85.86	其它商务用地 (生产性服务 业用地)	8.59	1.50	——	——	——	——	——

成交地块

市场周报

热点资讯

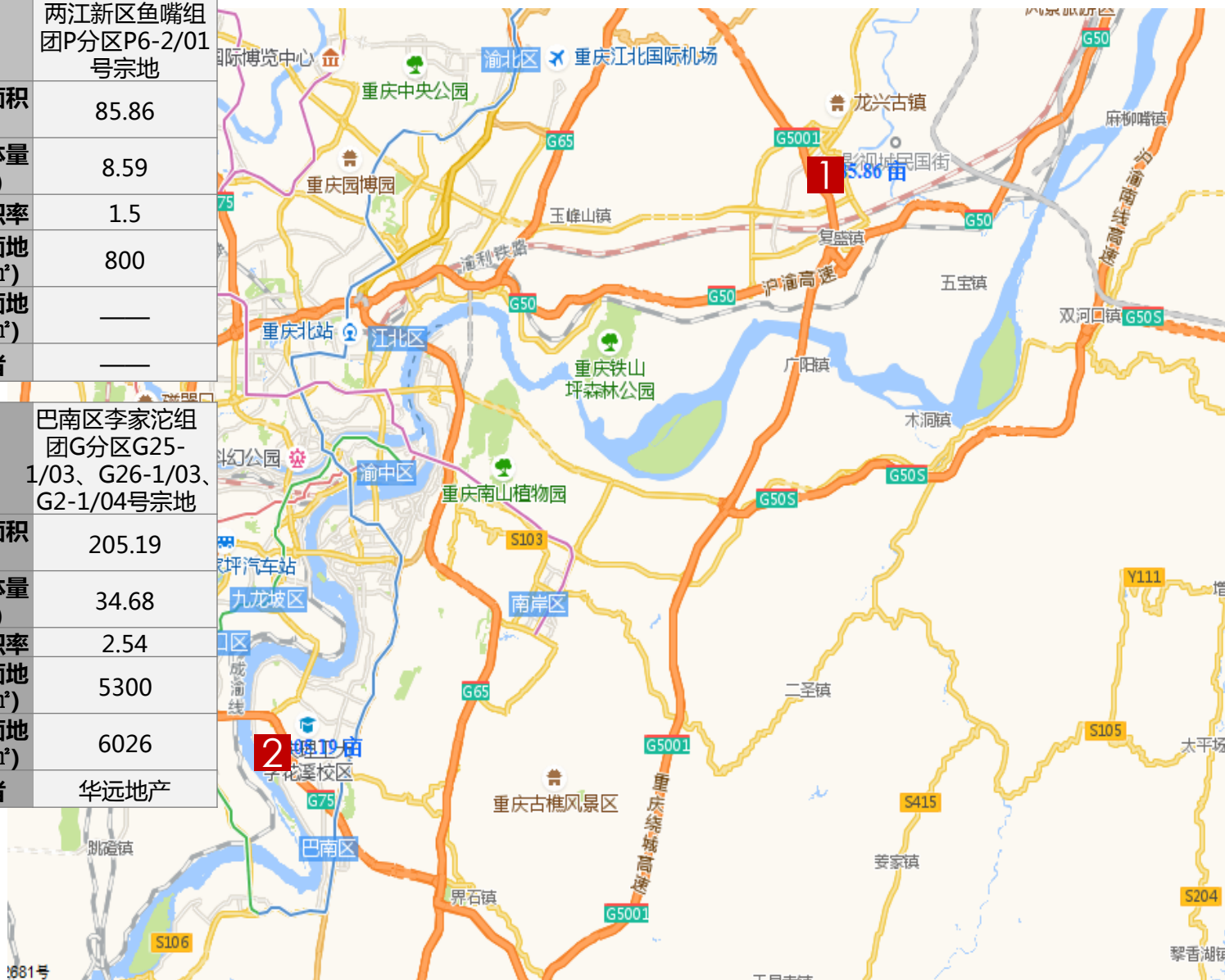
土地市场

商品房市场

新推开盘

1	两江新区鱼嘴组团P分区P6-2/01号宗地
净用地面积(亩)	85.86
可开发体量(万m²)	8.59
计算容积率	1.5
起始楼面地价(元/m²)	800
成交楼面地价(元/m²)	——
竞得者	——

2	巴南区李家沱组团G分区G25-1/03、G26-1/03、G2-1/04号宗地
净用地面积(亩)	205.19
可开发体量(万m²)	34.68
计算容积率	2.54
起始楼面地价(元/m²)	5300
成交楼面地价(元/m²)	6026
竞得者	华远地产



03

商品房市场

- ◆本周商品房供应面积总共64.82万平米，成交商品房53.04万平米，成交均价为10312元/平米。
- ◆2017年截止本周末，累计商品房预售面积为1895.06万平米，累计商品房成交面积为2720.94万平米。
- ◆主力供应与成交区域为两江新区和巴南区。

总体供需



市场周报

热点资讯

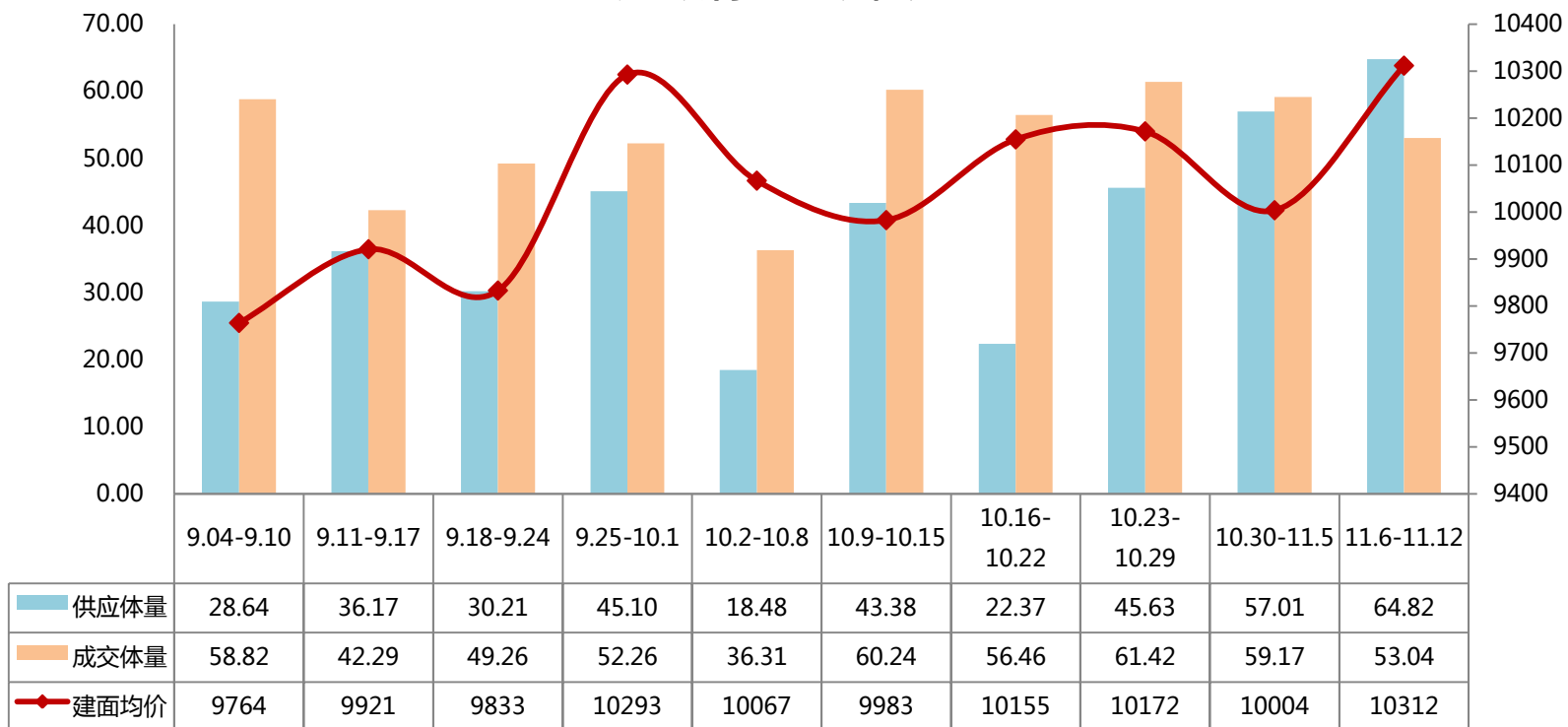
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆本周商品房供应面积总共**64.82**万平米，成交商品房**53.04**万平米，成交均价为**10312**元/平米。
- ◆环比上周，供应增加**13.7%**，成交减少**10.36%**，成交均价则上涨**3.08%**。

近十周商品房供销情况



供应体量 成交体量 建面均价

新增供应



市场周报

热点资讯

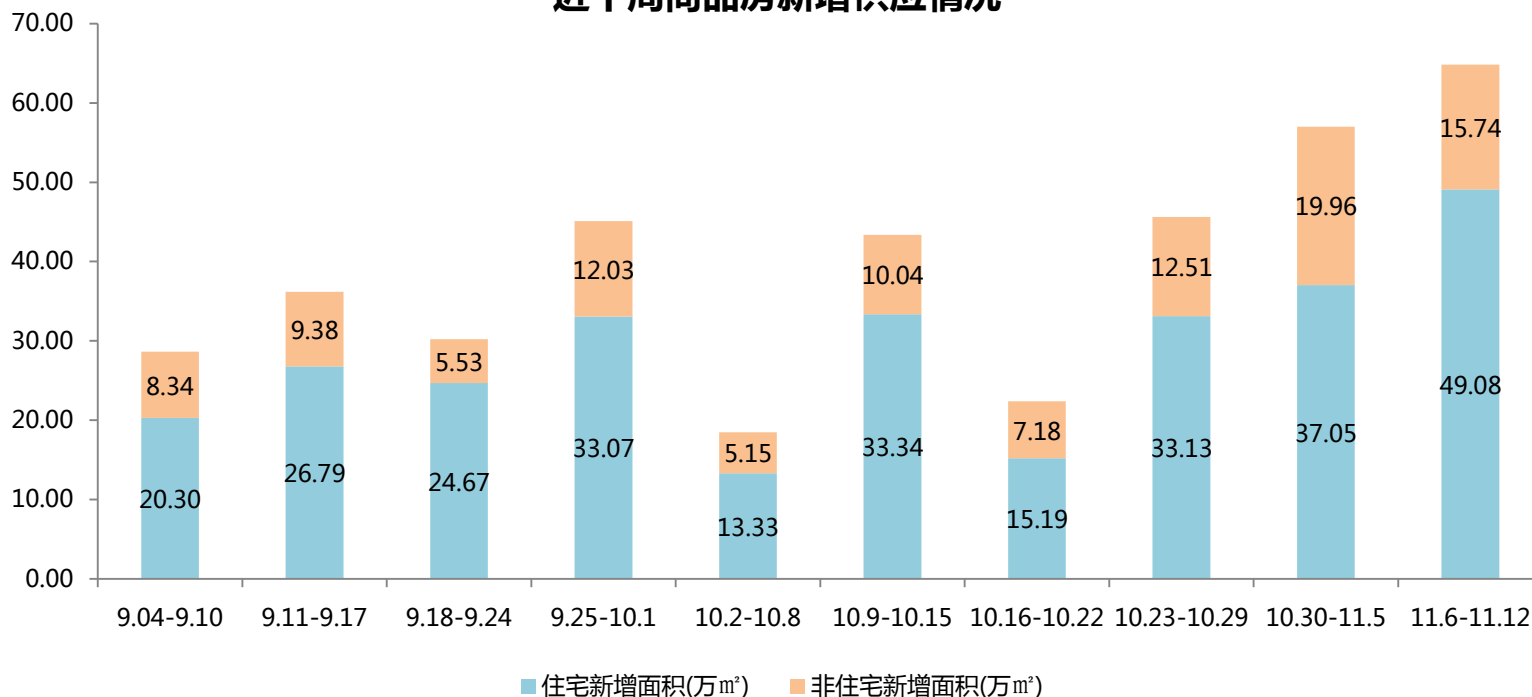
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 临近年底，各开发企业加速放量冲业绩。本周，商品房住宅新增**49.08**万平米，环比上周增加**32.46%**。
- ◆ 非住宅新增**15.74**万平米，环比减少**21.14%**。
- ◆ 2017年截止本周末，累计商品房预售面积为**1895.06**万平米，其中商品住宅供应**1367.42**万平米，非住宅**527.64**万平米。

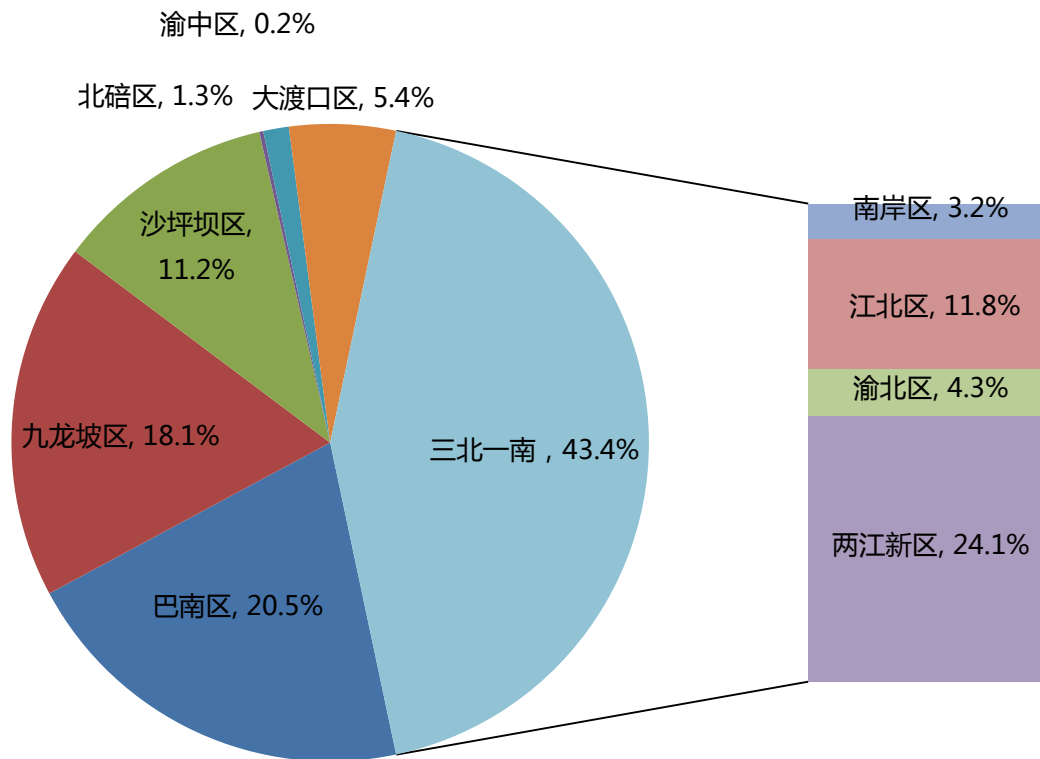
近十周商品房新增供应情况





- ◆ 本周，供应主力区域为两江新区和巴南区，供应占比分别为**24.1%**，**20.5%**。
- ◆ 九龙坡区受中粮鸿云及华宇时代星空两个项目集中放量，供应量激增，占比达**18.1%**。
- ◆ “三北一南”区域供应**28.09**万平米，占主城区总体供应的**43.4%**。

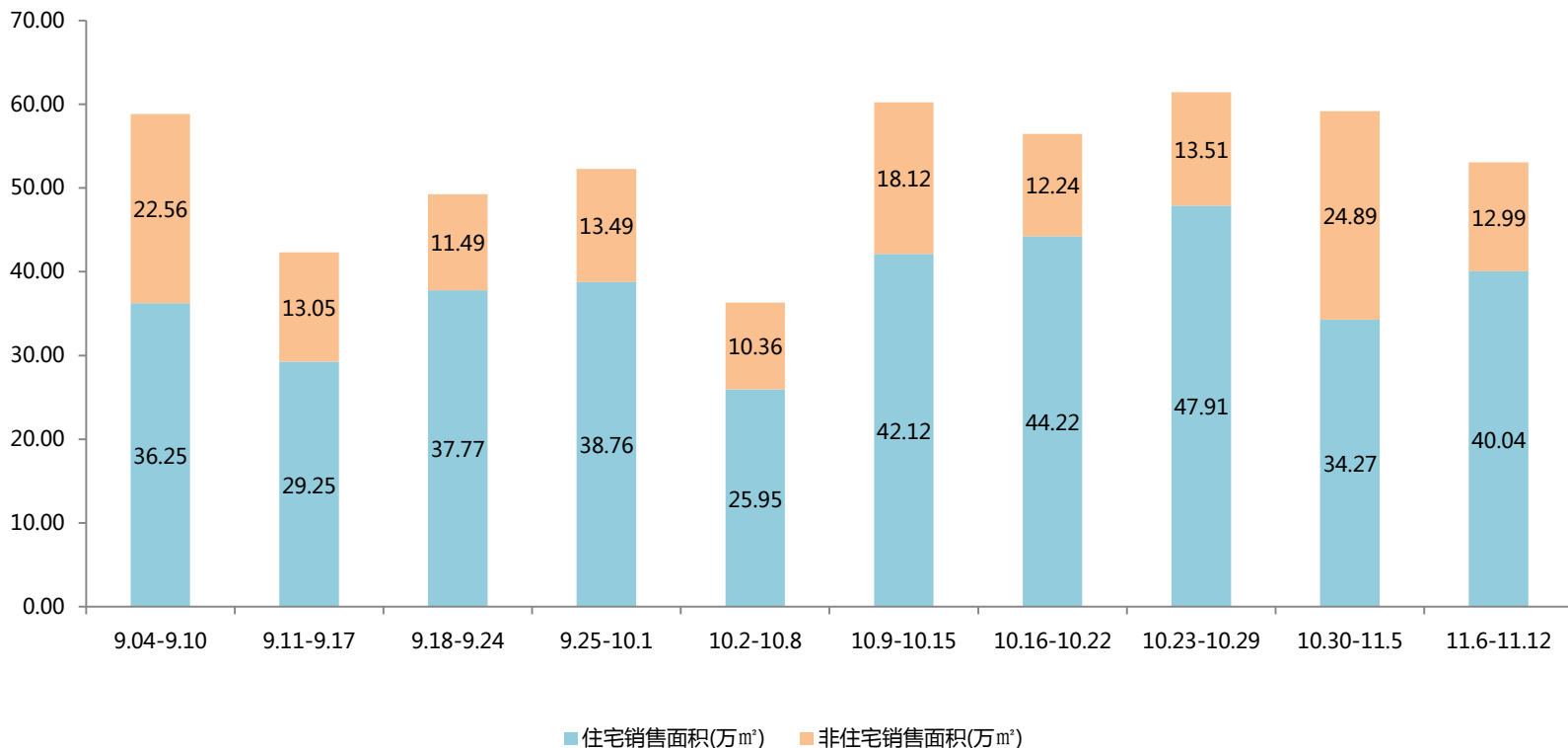
本周商品房供应区域占比





- ◆ 本周，商品房住宅销售**40.04**万平米，环比上周增加**16.84%**。
- ◆ 非住宅销售**12.99**万平米，环比减少**47.8%**。
- ◆ 2017年截止本周末，累计商品房成交面积为**2720.94**万平米，其中商品住宅供应**2100.50**万平米，非住宅**620.44**万平米。

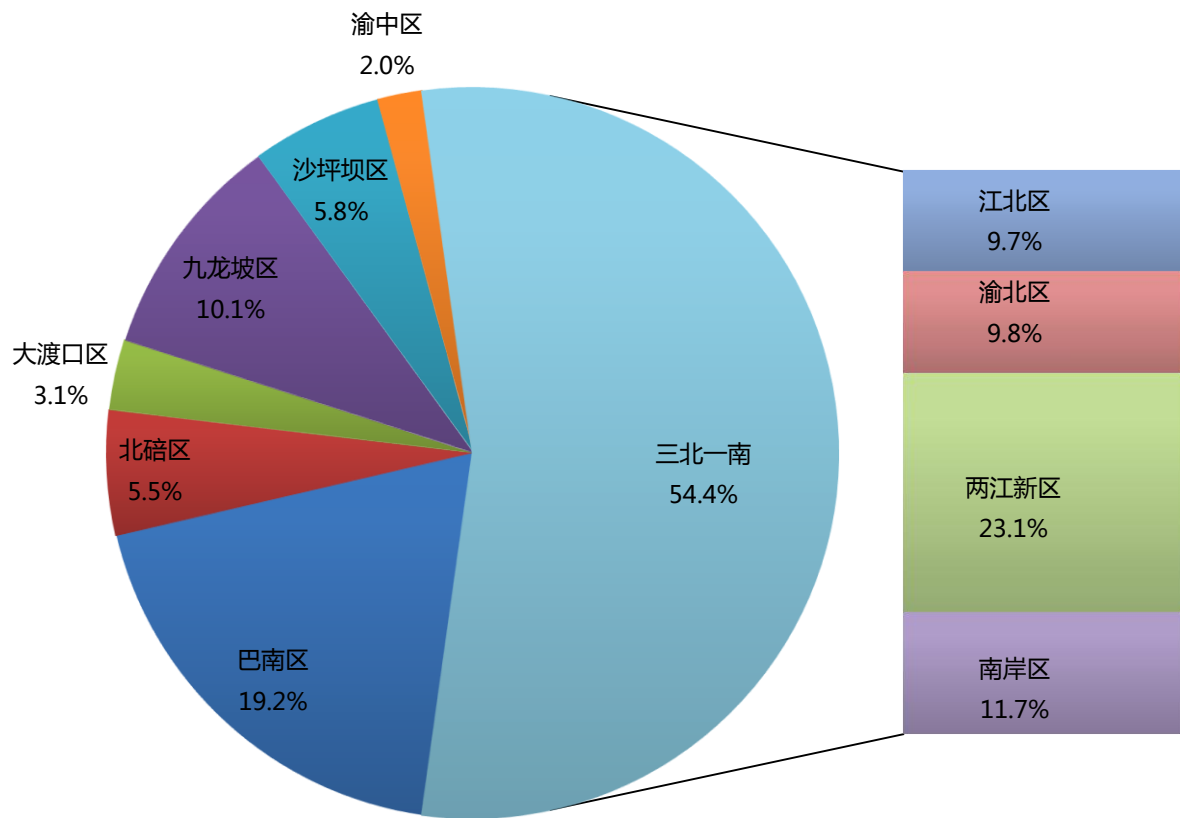
近十周商品房销售情况





- ◆ 本周，成交主力区域为两江新区和巴南区，占比分别为**23.1%**、**19.2%**。
- ◆ “三北一南”区域共计成交**28.85**万平米，占主城区总体成交的**54.4%**。

本周商品房成交区域占比



成交价格



市场周报

热点资讯

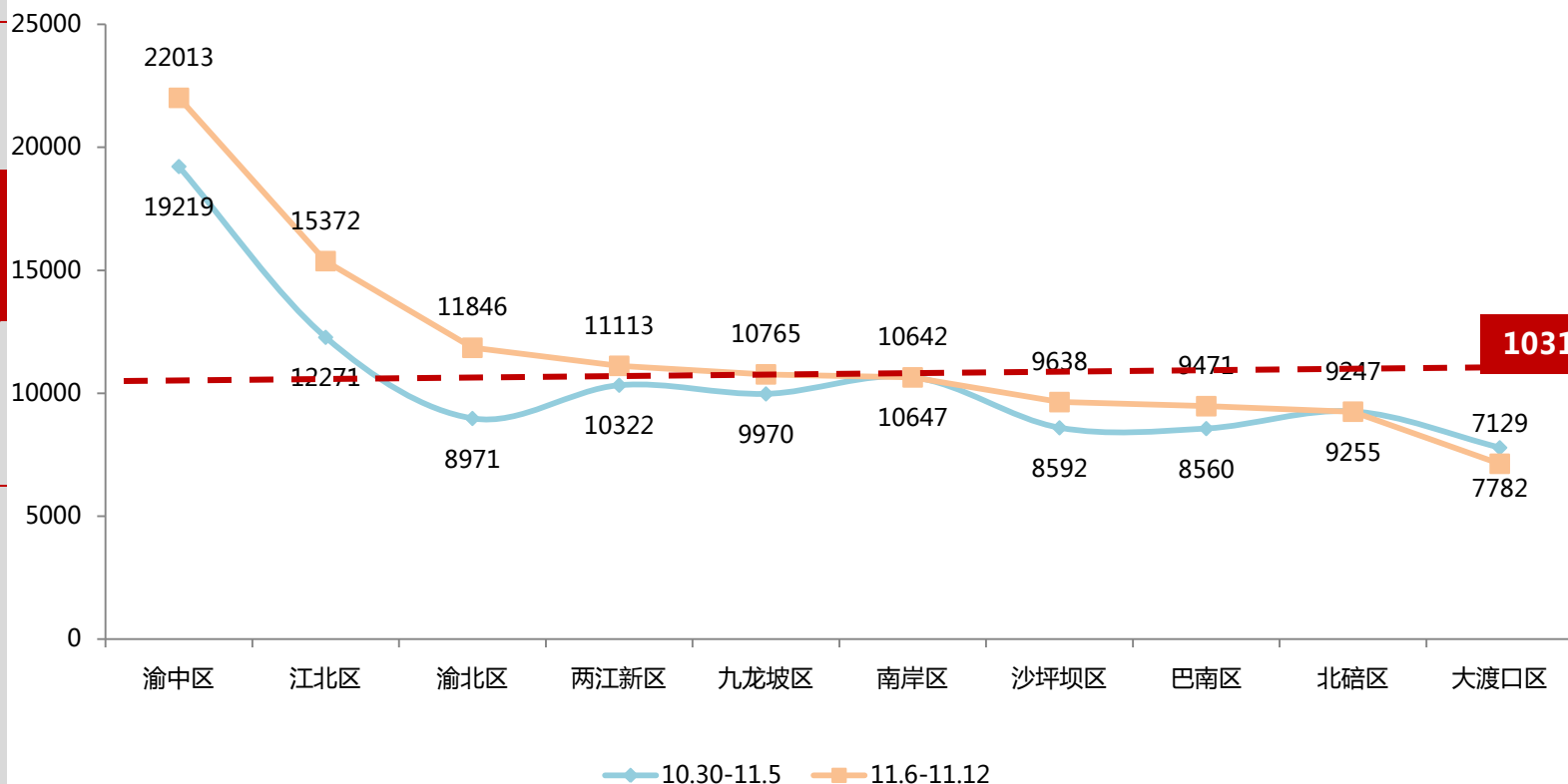
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，超过商品房成交均价的区域有**6**个，分别是渝中、江北、渝北、九龙坡、南岸和两江新区，其中，九龙坡区新晋破万，价格为**10765**元/平米。
- ◆ 除大渡口价格略降、北碚区维稳之外，其他区域均有不同幅度的价格上涨。

近两周商品房区域成交均价走势



04

开盘项目

- ◆ 本周，监控到5个项目开盘，九龙坡区：华宇时代星空、中粮鸿云，江北区：金融街融景城，渝北区：金辉中央铭著，南岸区：渝能长悦府。
- ◆ 共推出1484套，销售1123套，认购率为75.67%。

本周开盘



市场周报

热点资讯

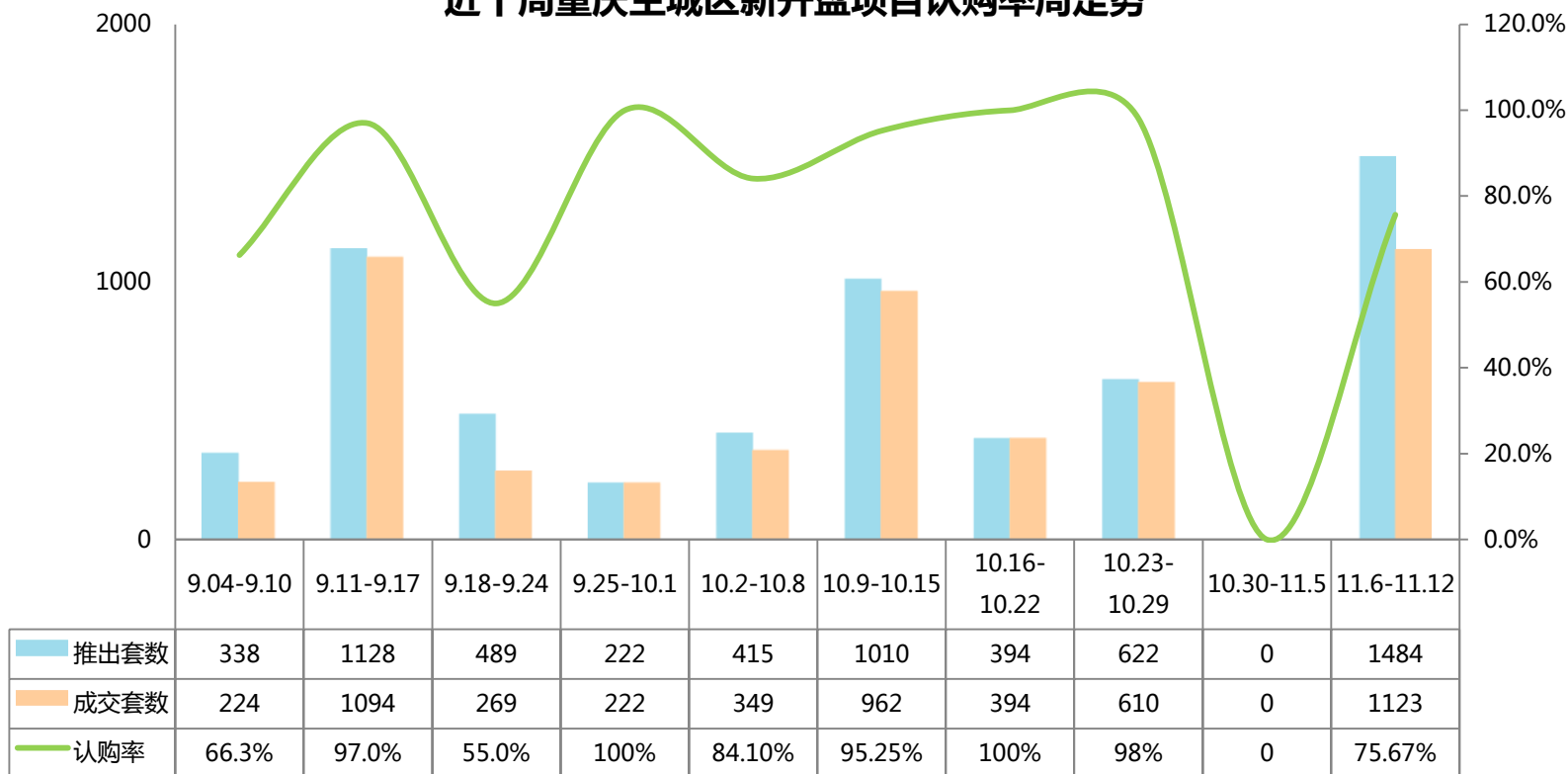
土地市场

商品房市场

新推开盘

◆ 本周，监控到**5**个项目开盘，共推出**1484**套，销售**1123**套，认购率为**75.67%**。

近十周重庆主城区新开盘项目认购率周走势



项目分布



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

◆ 九龙坡区：华宇时代星空、中粮鸿云，江北区：金融街融景城，渝北区：金辉中央铭著，南岸区：渝能长悦府。



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

◆ 本周开盘明细如下:

开盘日期	项目名称	区域	房源位置	建筑形态	推出套数(套)	销售套数(套)	推出体量(万m ²)	去化率	面积区间(m ²)	优惠情况	折后均价(元/m ²)
2017/11/6	中粮鸿云	九龙坡区	3、5号楼	高层	469	469	3.56	100.0%	61.99-99.24	开盘当天9.8折	12908
2017/11/8	金融街融景城	江北区	2号楼	高层	244	244	1.81	100.0%	65.76-79.25	一口价销售	19377
2017/11/11	金辉中央铭著	渝北区	3号楼	高层	196	196	1.69	100.0%	68.64-102.18	1-4号房, 一次性9.75折, 按揭9.8折; 5-6号房, 一次性9.65折, 按揭9.7折。	13778
2017/11/12	华宇时代星空	九龙坡区	1号楼	高层	511	150	1.33	29.4%	18.81-37.62	一口价销售	23602
2017/11/12	渝能长悦府	南岸区	7、11号楼	花园洋房	64	64	0.54	100.0%	74.98-93.18	1、VIP卡9.9折; 2、开盘当天9.9折; 3、一次性、按揭均9.9折; 4、按时签约9.9折	11441

房型统计



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

◆ 本周开盘项目房型统计如下:

项目名称	开盘楼栋	建筑形态	梯户比	户型	建筑面积 (m²)	套内面积 (m²)	得房率 (%)	推出套数 (套)	销售套数 (套)	套内/建面折后均价 (元/m²)	套均折后均价 (万元)	去化率 (%)	赠送面积 (m²)	赠送比例 (%)
中粮鸿云	3、5号楼	高层	3梯7户/3梯8户	两室两厅一卫+院馆	77.01-81.77	61.99-65.82	80%	159	159	12571	80.32	100%	8	12%
				两室两厅两卫+院馆	93.87-97.57	76.37-79.38	81%	248	248	12810	99.70	100%	9	11%
				三室两厅两卫+院馆	121.98	99.24	81%	62	62	13774	136.69	100%	11	11%
金融街融景城	2号楼	高层	3梯8户	两室两厅一卫+院馆	82.48-89.96	65.76-71.73	80%	121	121	12571	132.93	100%	9	14%
				两室两厅两卫+院馆	96.09-99.4	76.61-79.25	80%	123	123	15472	153.75	100%	10	13%
金辉中央铭著	3号楼	高层	3梯6户	两室两厅两卫+院馆	—	68.64-85.25	—	130	130	13900	109.00	100%	6.33-9.51	9%
				三室两厅两卫+院馆	—	102.3-102.6	—	66	66	13591	139.00	100%	9.87	10%
华宇时代星空	1号楼	高层	4梯28户	LOFT	30.44-53.34	18.81-37.62	62%	511	150	23602	61.45	29%	—	—
渝能长悦府	7、11号楼	花园洋房	1梯2户	三室两厅一卫	—	74.98-85.12	—	32	32	11423	90.49	100%	12	16%
				三室两厅两卫	—	88.48-93.18	—	32	32	11459	103.39	100%	16	18%



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