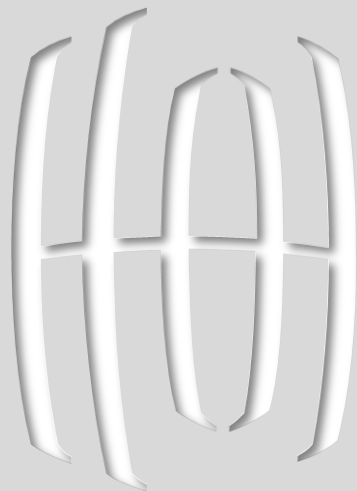




世联行



重庆主城区房地产市场周报

(第48周)

世联行重庆地区·市场部

数据周期：11.26-12.02

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

- ◆ 国务院：新建住宅小区要配建养老服务设施
- ◆ 五部委再次规范特色小镇建设强调产业主导
- ◆ 住建部：开展工程建设领域“挂证”专项整治
- ◆ 住建部：城市规划建设要摒弃大拆大建
- ◆ 一二线城市年末土地供应井喷 房企土地投资回归理性
- ◆ 多家房企拆分物业上市
- ◆ 重庆将打造全国首个纤夫文化古镇
- ◆ “空中5G”全球总部落户重庆 首期投资200亿



国务院：新建住宅小区要配建养老服务设施 五部委再次规范特色小镇建设强调产业主导



- ◆ 11月28日国务院召开常务会议，会议指出，要适应庞大老年群体多样化多层次养老需求，促进养老服务增加供给、改善质量。
- ◆ 必须鼓励地方多渠道解决养老服务有效供给不足问题；大力发展居家社区养老服务，落实新建住宅小区养老服务设施配建要求；加强养老护理人员职业技能培训；强化跨部门协同监管。

- ◆ 国家发改委26日透露，发改委、自然资源部、住房城乡建设部等五部委日前专门举行会议与5个省11个市会谈特色小镇问题。
- ◆ 会议要求各地未来要严格规范建设特色小镇建设，进一步落实国家关于特色小镇建设的各项政策，并以此为基础制定本地区高质量推进特色小镇建设的政策措施。
- ◆ 发改委表示，既要淘汰不实小镇和问题小镇，又要对模式先进、成效显著的特色小镇加大支持力度。



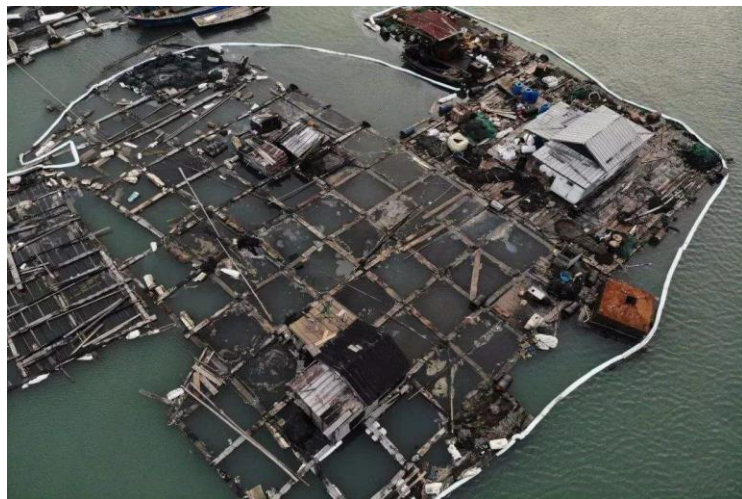


住建部：开展工程建设领域“挂证”专项整治 住建部：城市规划建设要摒弃大拆大建



- ◆ 住建部副部长黄艳日前在2018中国城市规划年会上表示，当前我国在城市规划和建设中要摒弃急功近利和大拆大建，注重“绣花”功夫，突出地方特色和人居环境的改造。
- ◆ 注重城市建成区存量的改造和提升，注重修补、修复、提升，注重微改造、小动作。
- ◆ 在城市规划建设中加强与市民面对面的沟通，让居民从技术上、方法上介入，增加居民的获得感。

- ◆ 11月27日，住房城乡建设部、人力资源社会保障部、工业和信息化部、交通运输部等部门发布《关于开展工程建设领域专业技术人员职业资格“挂证”等违法违规行为专项整治的通知》
- ◆ 《通知》要求对工程建设领域勘察设计注册工程师、注册建造师、造价工程师等专业技术人员及相关单位、人力机构进行全面排查，严肃查处持证人注册单位与实际工作单位不符等“挂证”违法违规行为。





一二线城市年末土地供应井喷 房企土地投资回归理性 多家房企拆分物业上市



- ◆ 一线城市11月供应土地合计高达90宗；二线城市11月合计供应土地达到1400宗，也有望创下年内最高纪录。11月26日，据广发证券统计，前三季度土地流拍数量已达到888宗，10月百城土地溢价率下降至12年以来新低。
- ◆ 年底，大部分卖地持平或者减少的城市，开始明显增加土地供应；部分城市修改土地出让规则，包括减少保证金、共用保证金等，减低土地成交门槛，导致年末土地成交高峰出现。

- ◆ 11月26日，佳兆业物业集团开始公开招股，并计划于2018年12月6日在港交所挂牌交易。成为继碧桂园、雅居乐、新城集团后，成为今年第四家分拆物业板块赴港上市的房企。
- ◆ 当前环境下，非房地产主业公司通过出售项目股权去地产化。而以房地产为主业的企业也通过各种途径去地产化，除了更名之外，纷纷将旗下物业拆分上市，这成为新的稳定业绩来源。





重庆将打造全国首个纤夫文化古镇 “空中5G”全球总部落户重庆 首期投资200亿



- ◆ 重庆武隆将打造全国首个纤夫文化主题乌江水镇、世界级纤夫文化主题旅游馆，并拟将于2019年五一开街。
- ◆ 纤夫文化主题古镇选址千里乌江第一古镇——武隆羊角古镇。
- ◆ 此次，羊角古镇将按照4A级景区的标准来修建打造，以让古镇成为来武游客旅游观光、休闲购物、品尝美食的胜地。

- ◆ 11月30日，全球低轨卫星移动通信与空间互联网项目启动大会暨东方红卫星移动通信有限公司揭牌仪式在渝举行，“空中5G”、“鸿雁星座”全球总部正式落户重庆两江新区，首期投资200亿。
- ◆ 该项目将创新运营高效的商业模式，聚集全社会资源，打造覆盖芯片、终端、系统集成、运营服务及人才培养等环节的完整产业链条，培育新经济增长点，带动上下游1000亿元产值规模。



02

土地市场

- ◆本周主城区商住类土地供应 0幅；成交5幅，共191亩
- ◆招商2.9亿元成功拍得观音桥组团核心地块
- ◆两江置业5.57亿元斩获水土2宗商住用地
- ◆春风竞得九龙坡区西永组团30亩住宅地块
- ◆大渡口组团商住用地被泽科以1.46亿元竞得



本周主城区商住类土地供应 0幅；成交5幅，共191亩。

成交土地信息：

公告时间	土地位置	城区	板块	净用地面积(万平方米)	净用地面积(亩)	土地用途分类	起拍总价(亿元)	起始楼面地价(元/m²)	可建体量(万m²)	计算容积率	成交总价(亿元)	成交楼面地价(元/m²)	竞得人
11.08	江北区观音桥组团M分区M09-4/02号宗地	江北区	观音桥	1.10	16.43	住宅兼容商业	2.33	7088.6	3.29	3	2.9	8823	招商
11.10	两江新区水土组团C分区C15-1/02号宗地	两江新区	复兴	2.75	41	住宅兼容商业	1.67	4049	4.12	1.5	1.67	4049	两江置业
	两江新区水土组团C分区C16-1/02号宗地			6.07	91	纯住宅	3.90	4287	9.10	1.5	3.90	4287	
	九龙坡区西永组团Z分区Z45-1-1/06号宗地	九龙坡区	白市驿	1.97	30	住宅兼容商业	0.84	3057	2.76	1.4	0.84	3057	春风
	大渡口组团C分区C41-3/04(部分)号宗地	大渡口区	大渡口	0.86	13	住宅兼容商业	1.46	4600	3.18	3.7	1.46	4600	泽科



招商2.9亿元成功拍得观音桥组团核心地块

江北区观音桥组团

- ◆ 地块位置：江北区观音桥组团M分区M09-4/02号宗地
- ◆ 用地性质：住宅兼容商业
- ◆ 出让方式：拍卖
- ◆ 出让时间：2018-11-28
- ◆ 占地面积：1.1万 m^2
- ◆ 土地面积：16.43亩
- ◆ 可开发体量：3.29万 m^2
- ◆ 计算容积率：3
- ◆ 起始总价：23299万元
- ◆ 起始楼板价：7088.593 元/ m^2
- ◆ 成交总价：29000万元
- ◆ 成交楼板价：8823元/平米
- ◆ 竞得人：招商
- ◆ 溢价率：24.4689 %





两江置业5.57亿元斩获水土2宗商住用地

两江新区水土组团

- ◆ 地块位置：两江新区水土组团C分区C15-1/02号宗地
- ◆ 用地性质：住宅兼容商业
- ◆ 出让方式：挂牌
- ◆ 出让时间：2018-11-30
- ◆ 占地面积：2.75万m²
- ◆ 土地面积：41.23亩
- ◆ 可开发体量：4.12万m²
- ◆ 计算容积率：1.5
- ◆ 起始总价：16684万元
- ◆ 起始楼板价：4049元/m²
- ◆ 成交总价：16684万元
- ◆ 成交楼板价：4049元/平米
- ◆ 竞得人：两江置业
- ◆ 溢价率：0 %





两江置业5.57亿元斩获水土2宗商住用地

两江新区水土组团

- ◆ 地块位置：两江新区水土组团C分区C16-1/02号宗地
- ◆ 用地性质：住宅兼容商业
- ◆ 出让方式：挂牌
- ◆ 出让时间：2018-11-30
- ◆ 占地面积：6.07万m²
- ◆ 土地面积：91亩
- ◆ 可开发体量：9.10万m²
- ◆ 计算容积率：1.5
- ◆ 起始总价：39026万元
- ◆ 起始楼板价：4287元/m²
- ◆ 成交总价：39026万元
- ◆ 成交楼板价：4287元/平米
- ◆ 竞得人：两江置业
- ◆ 溢价率：0 %





春风竞得九龙坡区西永组团30亩住宅地块

九龙坡区西永组团

- ◆ 地块位置：九龙坡区西永组团Z分区Z45-1-1/06号宗地
- ◆ 用地性质：住宅兼商业
- ◆ 出让方式：挂牌
- ◆ 出让时间：2018-11-30
- ◆ 占地面积：1.97万m²
- ◆ 土地面积：29.57亩
- ◆ 可开发体量：2.76万m²
- ◆ 计算容积率：1.4
- ◆ 起始总价：8437万元
- ◆ 起始楼板价：3057元/m²
- ◆ 成交总价：8437万元
- ◆ 成交楼板价：3057元/平米
- ◆ 竞得人：春风
- ◆ 溢价率：0 %



大渡口组团商住用地被泽科以1.46亿元竞得

- ◆ 地块位置：大渡口区大渡口组团C分区C41-3/04（部分）号宗地
 - ◆ 用地性质：二类居住用地、商业用地、商务用地
 - ◆ 出让方式：挂牌
 - ◆ 出让时间：2018-11-30
 - ◆ 占地面积：0.86万 m^2
 - ◆ 土地面积：12.95亩
 - ◆ 可开发体量：3.18万 m^2
 - ◆ 计算容积率：3.7
 - ◆ 起始总价：14647万元
 - ◆ 起始楼板价：4600元/ m^2
 - ◆ 成交总价：14647万元
 - ◆ 成交楼板价：4600元/平米
 - ◆ 竞得人：泽科
 - ◆ 溢价率：0 %



03

商品房市场

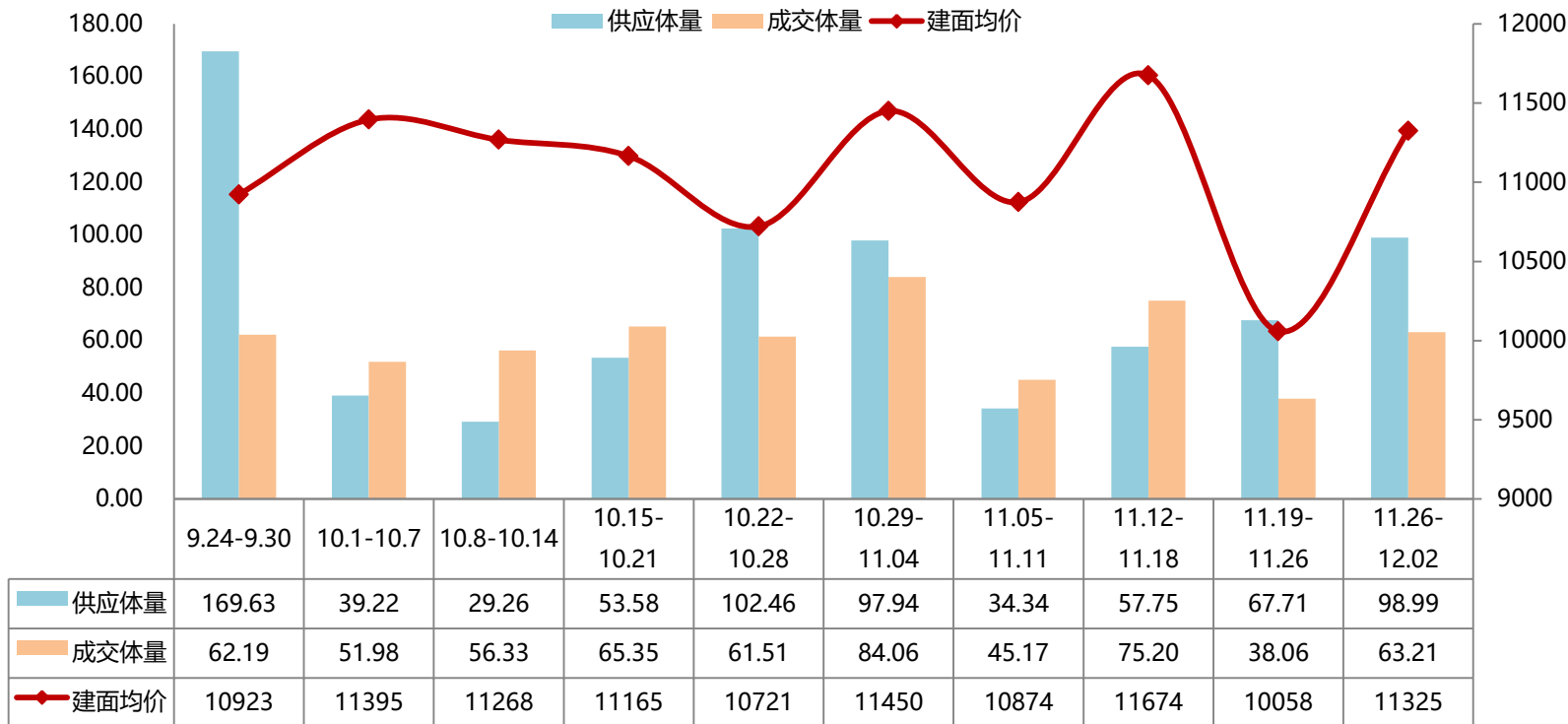
- ◆ 本周主城区商品房供应面积共98.99万平米；市场有所回暖，成交量价环比上升，本周成交面积为63.21万平米；成交均价本周为11325元/平米。
- ◆ 本周，巴南区供应量登顶，供应占比19%，两江新区占比为15% 排名第二，沙坪坝区排名第三；本周，巴南区成交量位列第一，占比为22%，南岸区以16%的成交占比排第二，大渡口区第三。
- ◆ 本周，住宅成交均价为11508元/平米，环比下跌1.46%，超过成交均价的区域有5个。五个区域价格上涨，九龙坡区涨幅最大；五个区域价格下跌，大渡口区跌幅最大。

统计口径：建筑面积，特殊标注的除外



- ◆本周主城区商品房供应面积共**98.99**万平米，环比上周供应增加**46.01%**。
- ◆市场有所回暖，成交量价环比上升，本周成交面积为**63.21**万平米，环比上周增加**66.32%**。
- ◆成交均价本周为**11325**元/平米，环比上周上涨**12.60%**。

近十周商品房供销情况



新增供应



市场周报

热点资讯

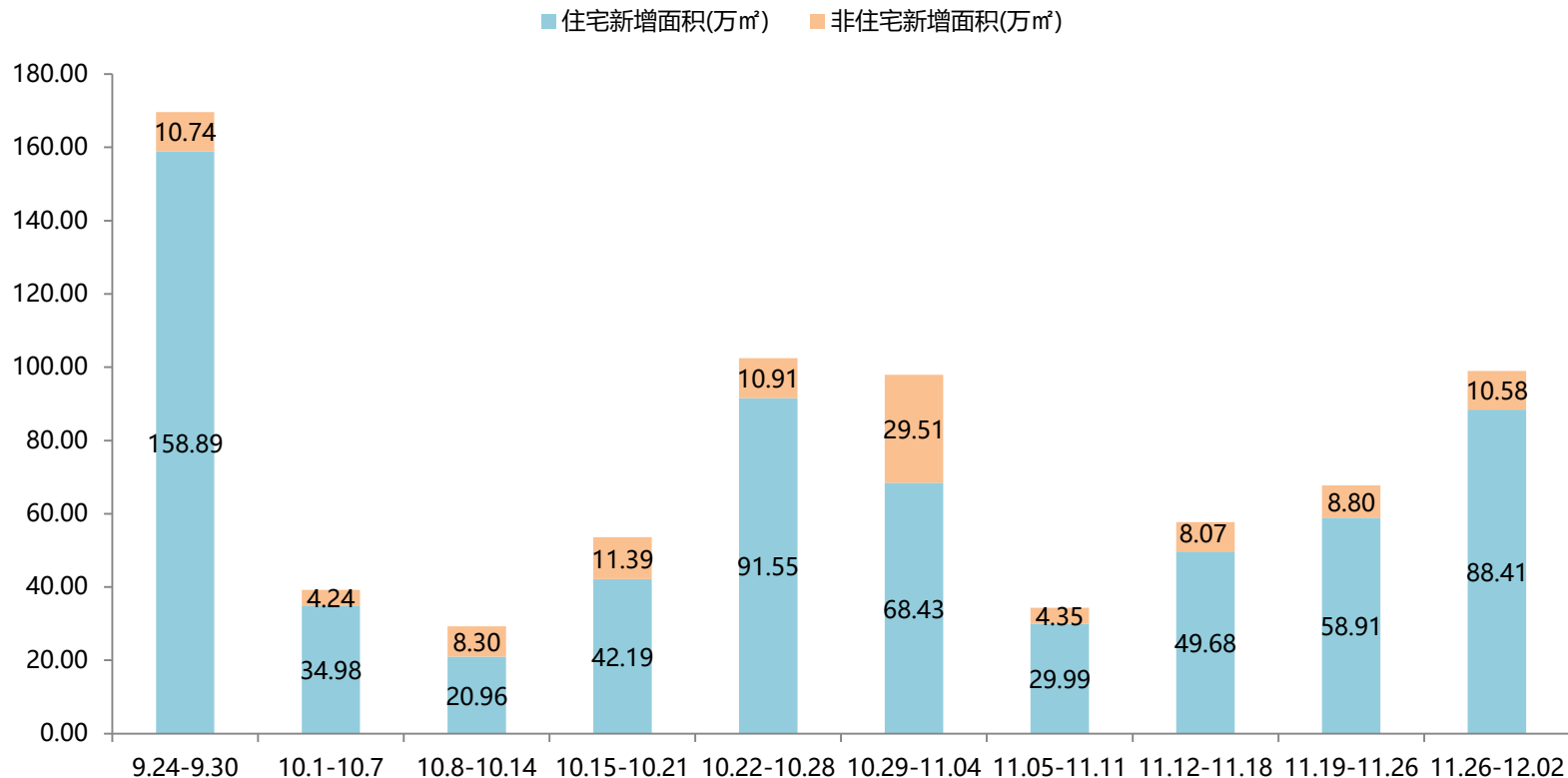
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商品住宅新增**88.41**万平米，其中除超高层外，其他建筑业态均增幅明显，环比上周上涨**50.08%**。
- ◆ 非住宅新增**10.58**万平米，环比上周上涨**20.27%**。
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计供应面积为**3285.81**万平米，其中，住宅供应**2601.02**万平米，非住宅供应面积为**684.79**万平米。

近十周商品房新增供应情况



供应区域



市场周报

热点资讯

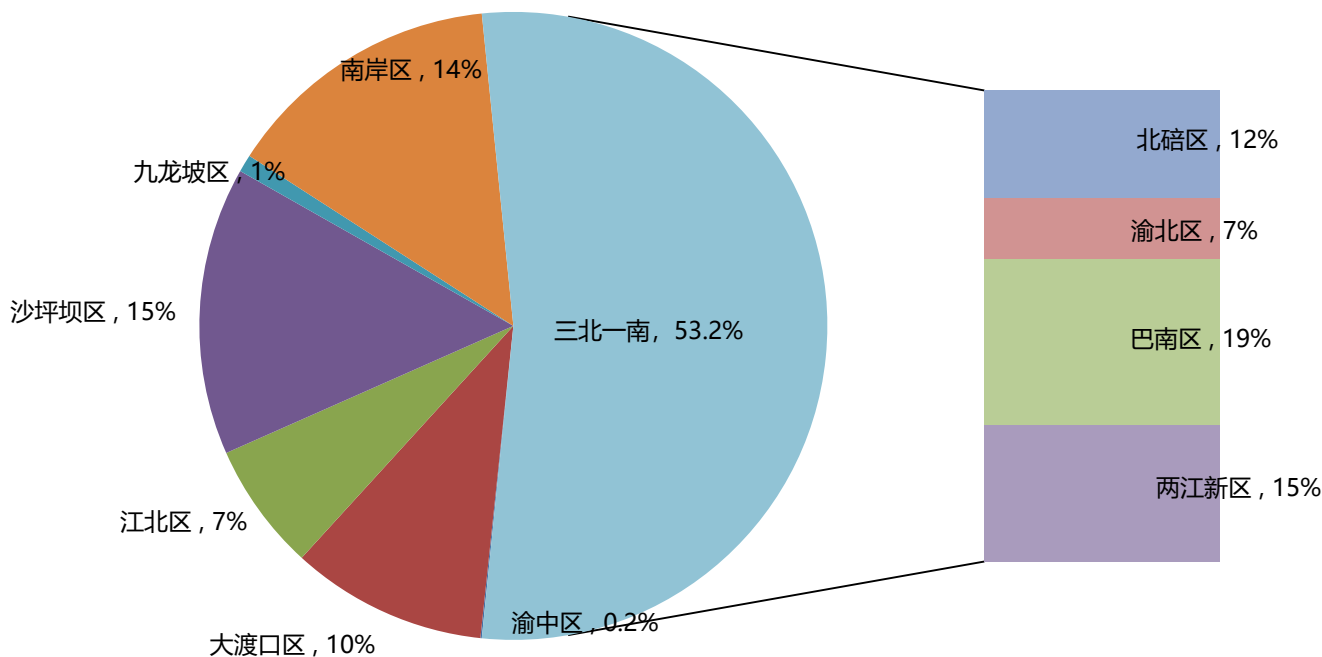
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，巴南区供应量登顶，供应占比**19%**，两江新区占比为**15%** 排名第二，沙坪坝区排名第三。
- ◆ 巴南区由于京汉·凤凰城（**314套、3.2万方**）、麓铭府（**190套、1.9万方**）、蓝光水岸公园（**185套、2.1万方**）等项目支撑本次新增供应。
- ◆ 两江新区主要依靠的是恒大御府（**224套、2.5万方**）、两江中迪广场（**180套、0.9万方**）、金辉中央铭著（**178套、2.5万方**）等多个大面积改善型项目获得预售许可；沙坪坝区主要依靠的是融汇国际温泉城（**458套、4.4万方**）、万科金域华庭（**308套、3.8万方**）等项目，使供应占比达到**15%**。
- ◆ “三北一南”区域供应**34.67**万平米，占主城区总体供应的**53%**。

本周商品房供应区域占比



供应排行



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

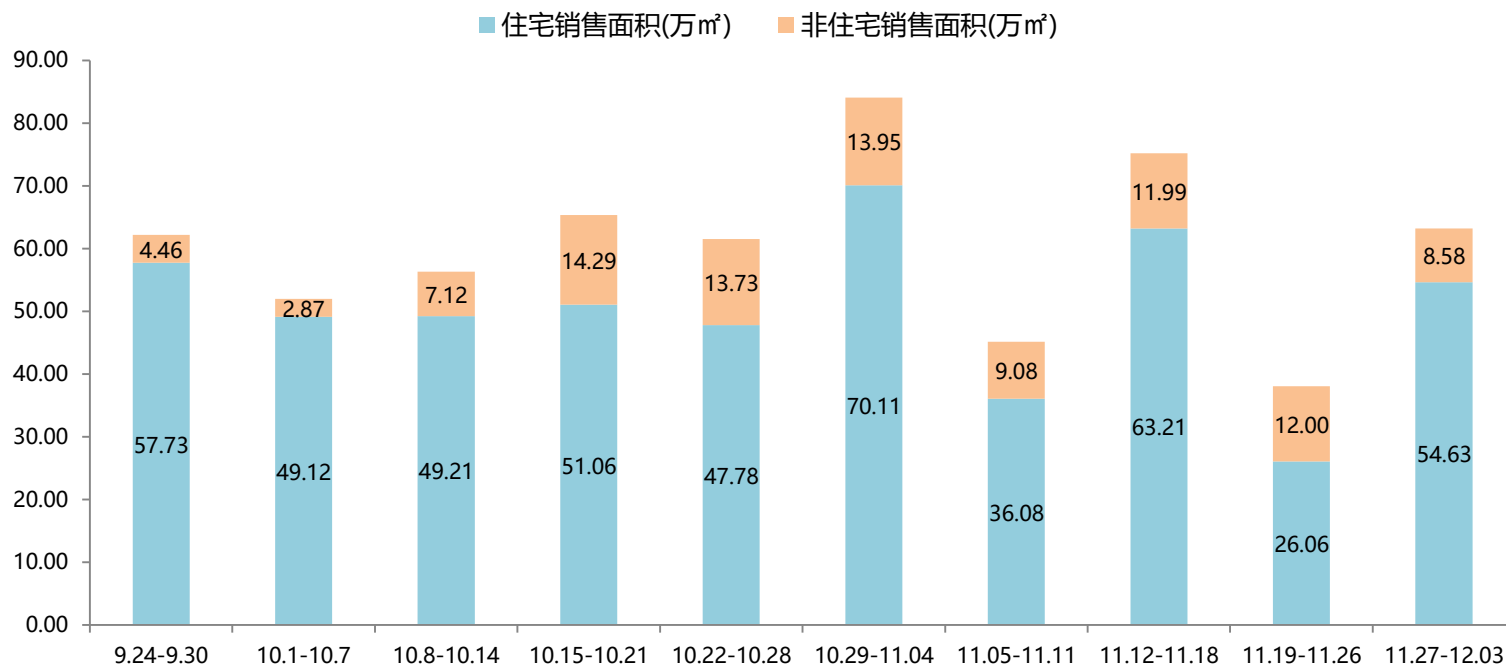
序号	项目名称	新增套数	新增面积(万 m ²)	成交均价(元/m ²)
1	万科金域学府	548	5.8	13034
2	融汇国际温泉城	437	4.1	11771
3	万科观承	316	3.4	11473
4	京汉凤凰城	314	3.2	8799
5	万科金域华庭	308	3.8	——
6	佳兆业滨江新城	306	3.2	8921
7	金科集美阳光	292	2.7	9065
8	美利花都	280	2.9	9434
9	万科御澜道	243	3.2	17980
10	恒大御府	224	2.5	17262
11	中建瑜和城	197	1.9	8710
12	富力城	194	1.8	9727
13	麓铭府	190	1.9	8925
14	蓝光水岸公园	185	2.1	8740
15	千江凌云	106	1.5	8656

数据说明：以上均为商品房新增供应排名



- ◆ 本周，商品住宅销售**54.63**万平米，环比上周上涨**109.61%**；其中花园洋房和小高层、高层的大量销售促使本周住宅销售大量上升。
- ◆ 非住宅销售**8.58**万平米，环比上周下跌**28.46%**；主要是车库成交量减少导致本周非销售住宅减少。
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计成交面积为**3238.99**万平米，其中，住宅成交**2599.4**万平米，非住宅成交面积为**639.59**万平米。

近十周商品房销售情况



成交区域



市场周报

热点资讯

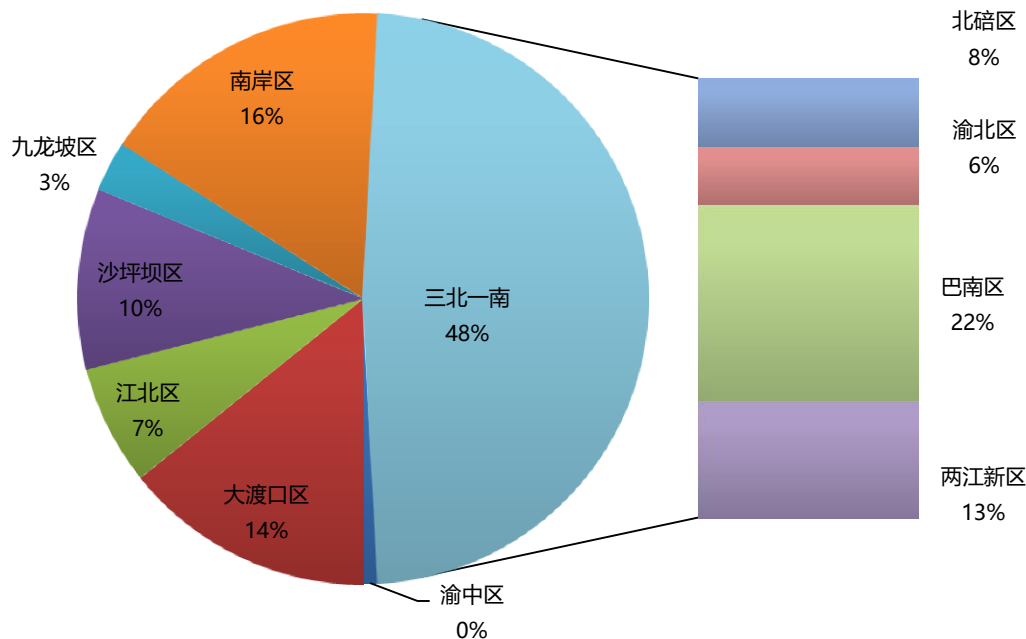
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，巴南区成交量位列第一，占比为**22%**，南岸区以**16%**的成交占比排第二，大渡口区第三。
- ◆ 巴南区主要依靠的是蓝光水岸公园（**188套、1.5万方**）、麓铭府（**168套、1.65万方**）、中交锦悦（**165套、1.66万方**）等项目支撑成交。
- ◆ 南岸区受万科金域学府（**344套、3.56万方**）、天誉智慧城（**143套、1.45万方**）、宏声假日广场阳光绿洲（**88套、0.96万方**）等项目支撑成交；大渡口区则依靠融创春晖十里（**443套、3.95万方**）、新城琅樾江山（**109套、1.29万方**）等项目成交使得成交占比达到**16%**。
- ◆ “三北一南”共计成交**30.54**万平米，占主城区总体成交的**48%**。

本周商品房成交区域占比





市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

序号	项目名称	销售套数	销售面积(万 m ²)	成交均价(元/m ²)
1	融创春晖十里	443	3.9	8193
2	万科金域学府	344	3.5	13034
3	融汇国际温泉城	319	2.9	11771
4	万科观承	233	2.4	11473
5	蓝光水岸公园	188	1.5	8740
6	保利观澜	176	2.0	13956
7	富力城	174	1.6	9727
8	麓铭府	168	1.7	8925
9	中交锦悦	165	1.7	9605
10	天誉智慧城	143	1.4	13609
11	京汉凤凰城	141	1.2	8799
12	鲁能泰山7号	115	1.3	12584
13	新城琅樾江山	109	1.3	7040
14	蘭亭新都汇	105	0.8	11833
15	中建瑜和城	101	1.0	8710

数据说明：以上均为商品房成交排名

住宅均价



市场周报

热点资讯

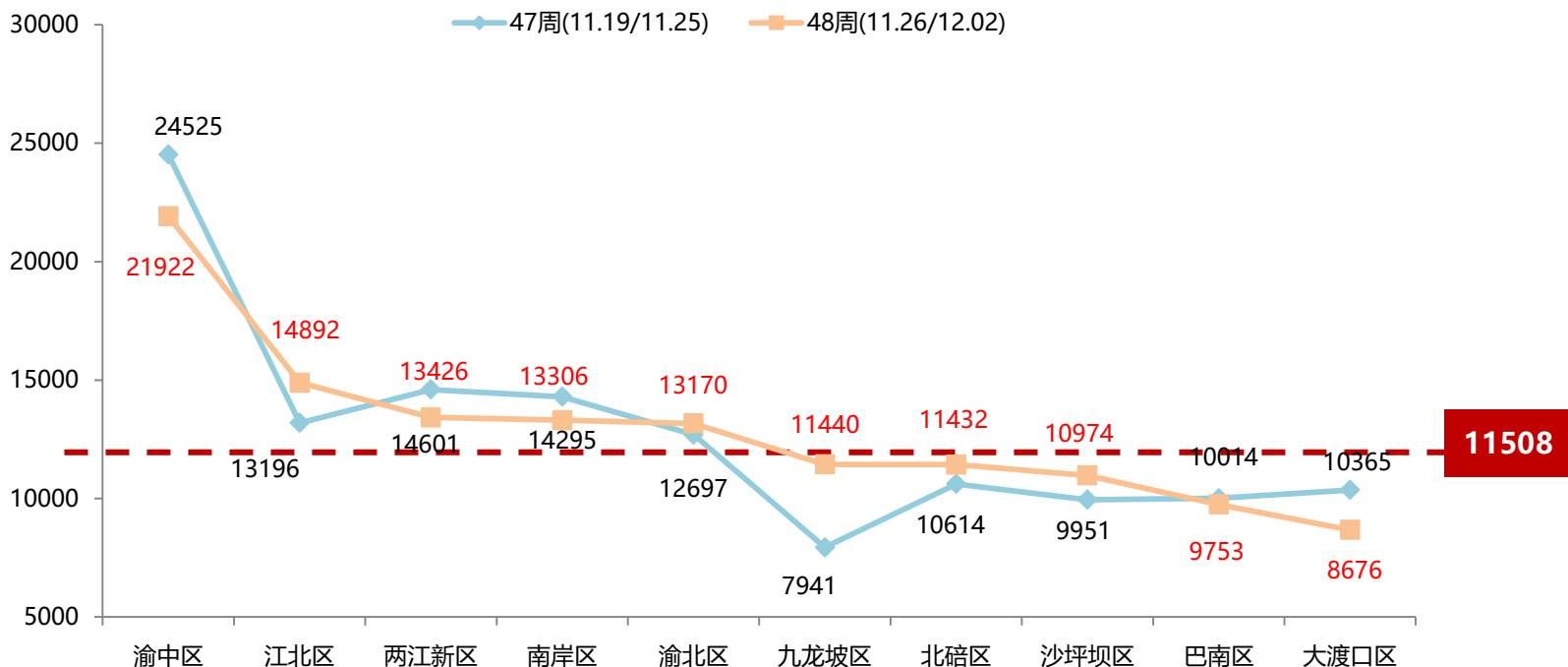
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，住宅成交均价为**11508**元/平米，环比下跌**1.46%**，超过成交均价的区域有**5**个。
- ◆ 五个区域价格上涨：九龙坡区涨幅最大，涨幅为**44.06%**，区域内中海九龙天颂（**17481**元/平米，**5**套）、春风与湖（**14661**元/平米，**4**套）等项目成交使均价上扬。
- ◆ 五个区域价格下跌：大渡口区跌幅最大，下跌**16.3%**，区域内主要是融创春晖十里（**8193**元/平米，**443**套）、新城朗樾江山（**7040**元/平米，**109**套）、佳兆业滨江新城（**8921**元/平米，**66**套）等项目低价走量拉低均价。

近两周商品住宅区域成交均价走势



办公均价



市场周报

热点资讯

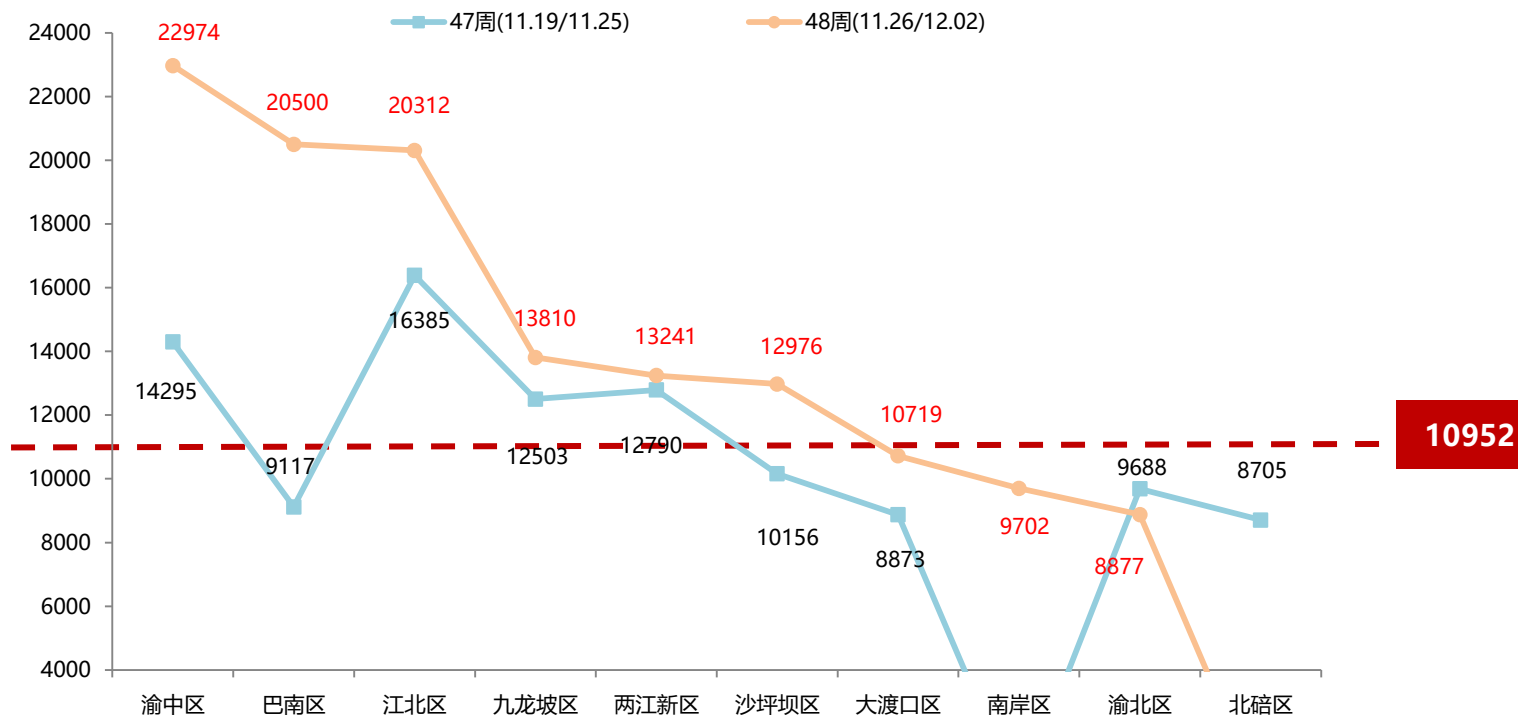
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，办公市场成交均价为**10952**元/平米，环比上周下跌**11.73%**，**6**个区域高于成交均价。
- ◆ 七个区域价格上涨：其中巴南区涨幅最大，约上涨**124.85%**，本周只有一个项目成交，华熙LIVE023（**20500**元/平米，**1**套）项目使得这周均价上涨。
- ◆ 两个区域价格下跌：渝北区跌幅最大，下跌**8.37%**，本周只有一个项目成交，旭辉九英里（**8877**元/平米，**5**套）成交拉低本周均价。
- ◆ 北碚区无成交备案记录。

近两周办公市场区域成交均价走势



商业均价



市场周报

热点资讯

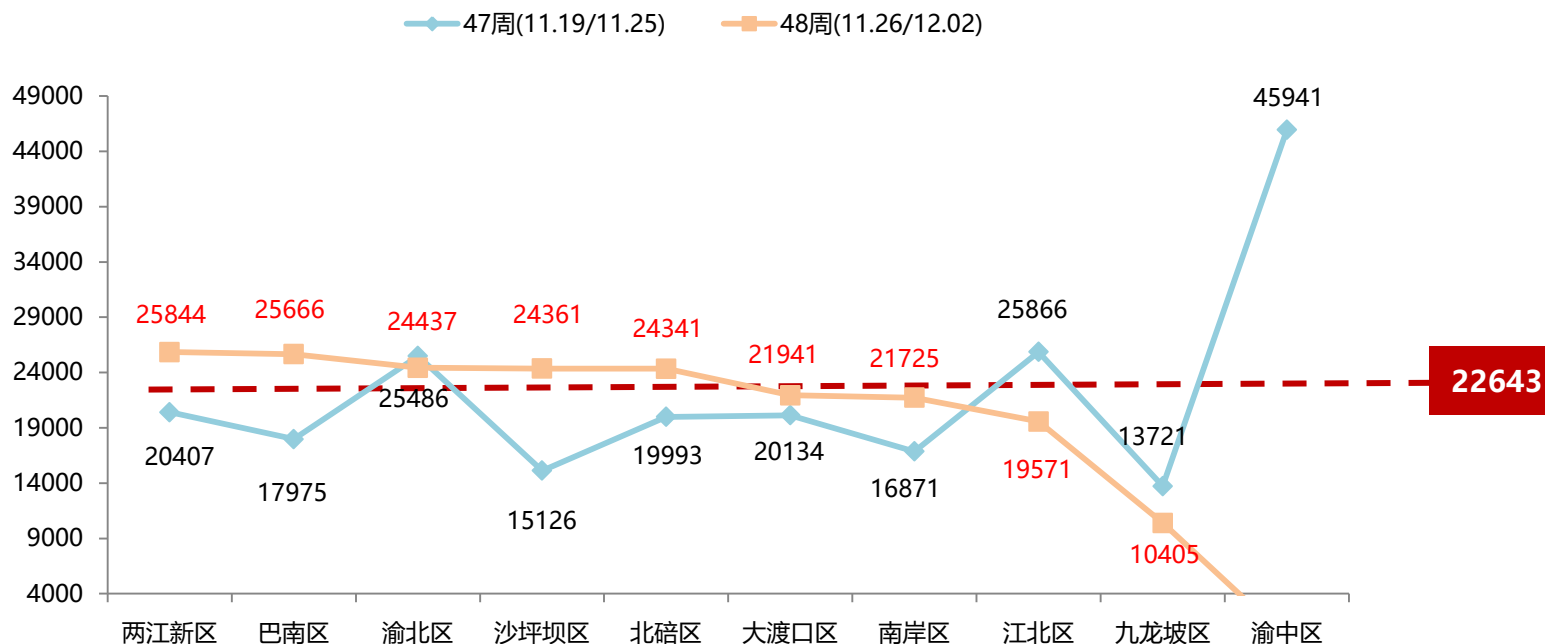
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商业市场成交均价**22643**元/平米，环比上涨**21.72%**，**5**个区域超过均价。
- ◆ 六个区域价格上涨：其中沙坪坝区涨幅最大，为**42.79%**，主要由于融创滨江壹号（**40742**元/平米，**2**套）、恒大优活城（**39307**元/平米，**1**套）等项目成交驱动均价上扬。
- ◆ 三个区域价格下跌：其中跌幅最大的为江北区，下跌**24.34%**，绿地保税中心（**19757**元/平米，**25**套）、保利江上明珠（**19502**元/平米，**3**套）等项目低价成交拉低均价。
- ◆ 其中渝中区无成交备案记录。

近两周商业市场区域成交均价走势



04

开盘项目

- ◆ 本周，监控到15个项目开盘，共推出2326套，销售1083套，平均认购率为46.56%。

数据统计口径：建筑面积，特殊标注的除外

备注：本部分数据仅监控公开开盘项目，数据来源于项目现场公示或同行咨询，仅供市场参考

本报告是严格保密的。

本周开盘



市场周报

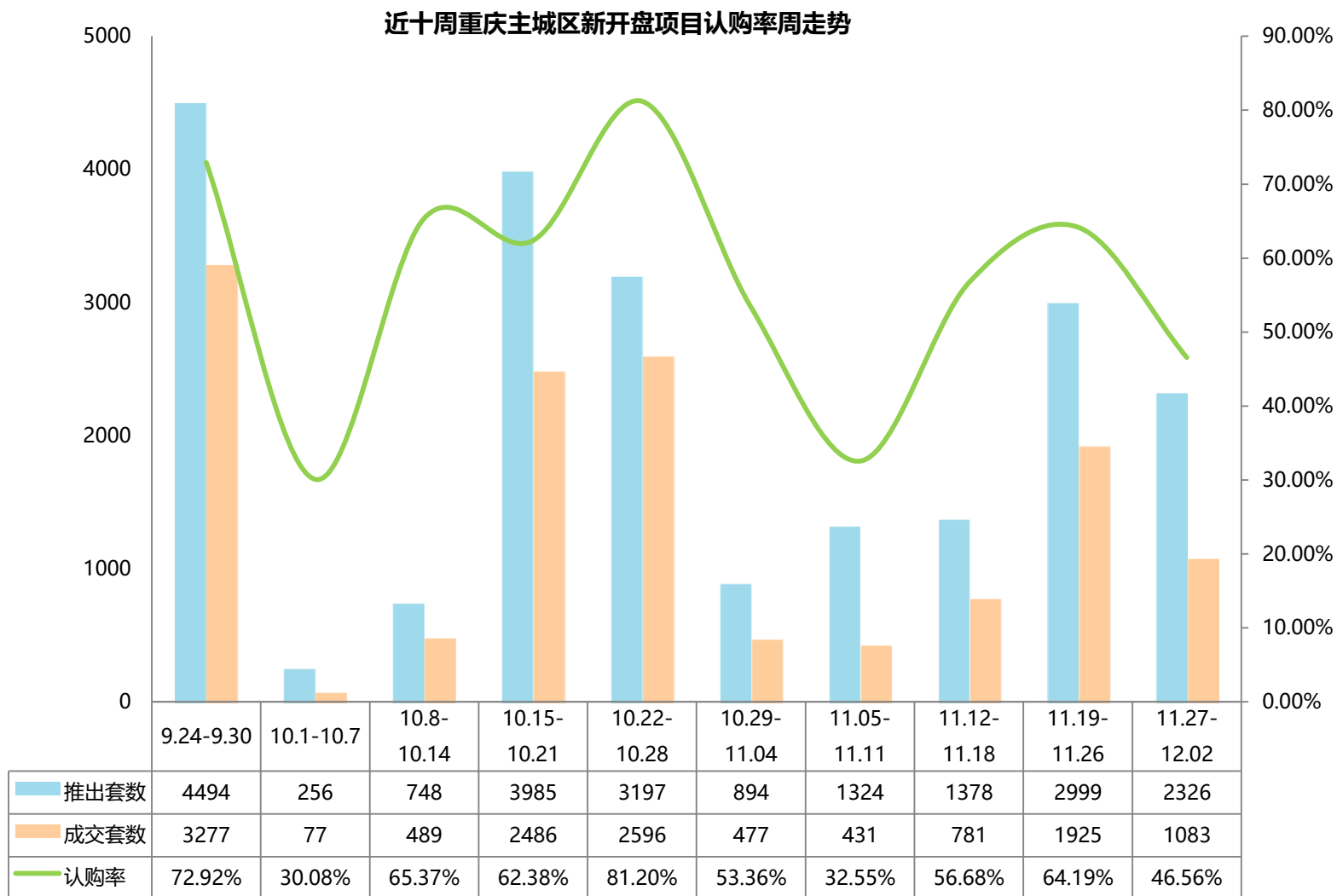
热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

◆ 本周，监控到**15**个项目开盘，共推出**2326**套，销售**1083**套，平均认购率为**46.56%**。



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

◆ 开盘项目供销明细如下：

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 (%)	建筑面积区间 (m²)	优惠情况	销售均价 (元/m²)	折后均价 (元/m²)
11.28	麓铭府	巴南	2#	高层	190	161	85%	78-124	无	8890	8890
11.27	蓝光水岸公园	巴南	2#	高层	218	10	5%	102-128	无	9150	9150
11.28	京汉·凤凰城	巴南	4#	高层	314	314	100%	72-192	无	8800	8800
12.1	龙湖春江天镜	巴南	8#	洋房	26	19	73%	103-137	团购99折	12616	12616
12.1	荣盛·滨江华府	巴南	20#	合院	4	2	50%	148-158	无	13000	13000
11.30	中建瑾和城	沙坪坝区	6号楼	洋房	36	28	78%	93-106	97折+一次性付款额外99折	13500 (套内)	13095 (套内)
11.30	万云府	沙坪坝区	15号楼	高层	136	110	80%	88-124m²	无	12500	12500
11.28	北京城建云熙台	九龙坡	15号楼、16号楼	洋房	40	16	40%	116.2-137.3	98折	10290	10084
12.1	天誉·智慧城	南岸区	一期	高层	384	154	40%	74-93	一次性98，按揭99	17437	17407
12.1	中梁百悦汇	南岸区	一期	loft	391	98	25%	25-33	开盘当天认购98	17756	17583

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

◆ 开盘项目供销明细如下：

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 (%)	建筑面积区间 (m²)	优惠情况	销售均价 (元/m²)	折后均价 (元/m²)
11.30	龙湖景粼玖序	两江新区	2#	小高层	66	7	10.6%	145-192	开盘当天9.9折优惠，一次性、按揭无。	19102	11.30
11.30	合景富泰誉峰	两江新区	6#	高层	72	15	20.8%	117-143	无	20813	11.30
	中粮中交公园祥云	两江新区		洋房	28	4	14.2%	135-142	开盘当天9.8折；一次性、按揭无	18762	
11.29	万科御澜道	江北区	11号楼	洋房	243	45	14%	94-155	无	21577 (套内)	11.29
11.29	荣安林语春风	大渡口区	A9号楼	高层	178	100	56%	86-100m²	一次性付款额外99折	8300元 (建面)	11.29



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