



世联行

中国领先的房地产综合服务提供商



# 重庆主城区房地产市场报告

## 2018年11月

---

重庆世联君汇房地产运营管理有限公司

电话：023-88715333

地址：重庆市渝中区瑞天路56号瑞安企业写字楼5号楼9层

---

# 数据说明：

---

本报告的数据为备案数据，具体情况如下：

- ◆ 1、土地数据：截止2018年11月30日
- ◆ 2、商品房数据：备案截止2018年11月30日
- ◆ 3、统计口径：建筑面积，高层包含多层、小高层、高层及超高层，商务包含SOHO、LOFT、写字楼



## 目录

- 土地市场
- 房地产市场
- 监测楼盘
- 政策环境
- 后市预判



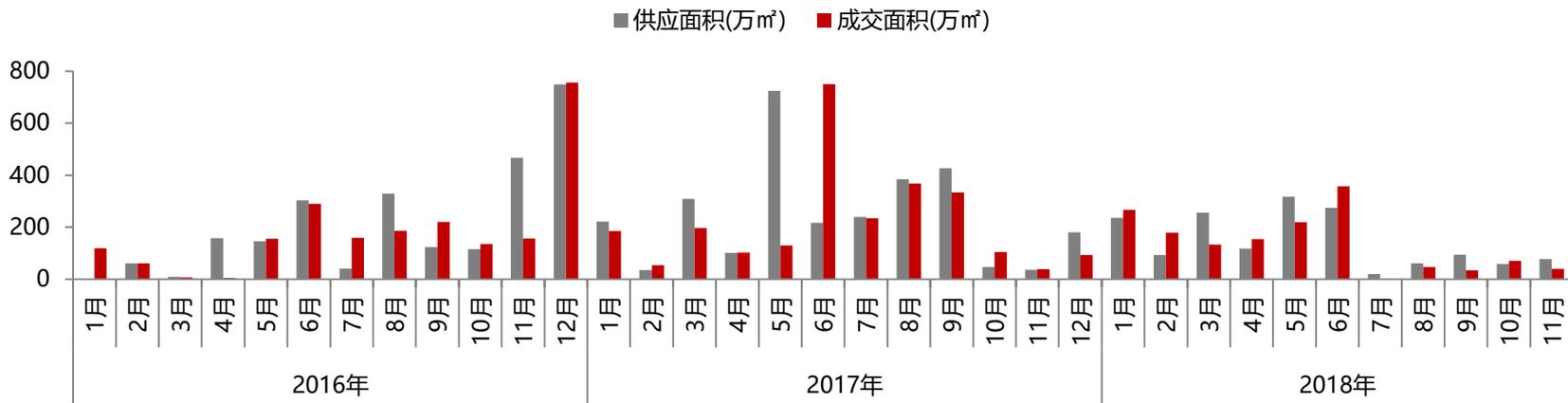
市场月报

# 【供销量】11月主城土地供应环比增加，成交建筑面积环比减少

✓量——本月主城区商住类土地供应10宗地共计77万方，环比上升32%；成交7宗地，与上月相同，建筑面积共40万方，环比减少22%；前11个月商住类土地累计供应93宗共1607万方，累计成交82宗共1552万方。

土地市场

2016-2018年月度土地供销情况



房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

时间	供应宗数	供应面积(亩)	供应建筑面积(万㎡)	成交宗数	成交面积(亩)	成交建筑面积(万㎡)
2017年11月	4	875	37	2	224	39
2018年10月	6	508	59	7	516	71
2018年11月	10	558	77	7	403	40
2018年1-11月	93	12624	1607	82	12116	1552
同比	150%	-36%	109%	250%	80%	2%
环比	67%	10%	32%	0%	-22%	-44%



市场月报

# 【成交价】11月土地交易额环比减少3成，江北区楼面地价独占鳌头

✓价——11月土地市场交易额为18.09亿元，同比减少29%，环比减少41%；楼面均价4522元/m<sup>2</sup>，相比上月微涨，溢价率为3.25%；其中江北区楼面地价最高，为8823元/平米。

土地市场

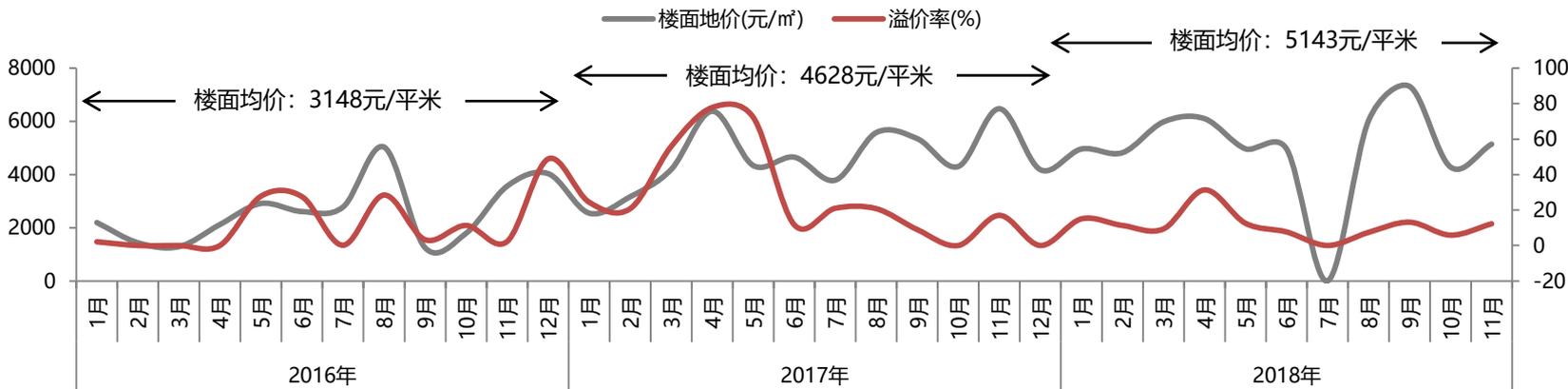
房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

### 2016年-2018年月度土地楼面价与溢价率走势图



时间	成交均价(万元/亩)	成交总金额(亿元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率(%)
2017年11月	1130.23	25.36	6476	16.99
2018年10月	589.18	30.42	4280	5.84
2018年11月	448.42	18.09	4522	3.25
2018年1-11月	658.6	797.93	5143	12.23
同比	-60%	-29%	-30%	-81%
环比	-24%	-41%	6%	-44%

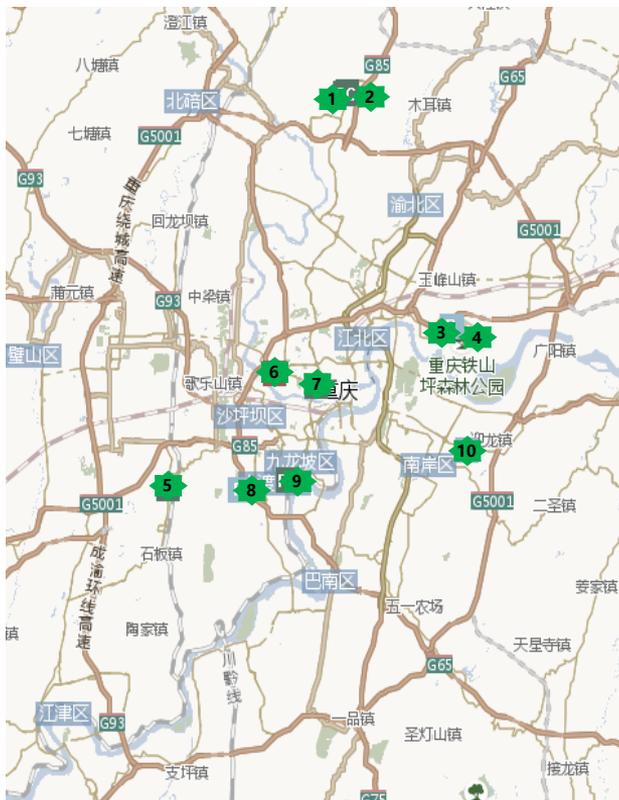
地区	均价(万元/亩)	总金额(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率(%)
两江新区	373.97	12.88	4186	0
江北区	1764.61	2.90	8823	24
九龙坡区	285.36	0.84	3057	0
大渡口区	1131.10	1.46	4600	0
<b>合计</b>	448.42	18.09	4522	3.25



市场月报

# 【供应地块】主城11月供地10宗，主城大量核心区域地块上线

✓供应——11月供地10宗地，共计建筑面积77.5万方；主城核心区域地块供应占八成。



序号	土地位置	城区	净用地面积(万平方米)	净用地面积(亩)	土地用途分类	土地用途	起拍总价(万元)	起拍单价(元/亩)	起始楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	容积率	可开发体量(万m <sup>2</sup> )	商业占比上限(%)	是否成交
1	两江新区水土组团C分区C15-1/02号宗地	两江新区	2.7	41.2	纯住宅	二类居住用地	16684	404.7	4049.0	1.5	4.1	10	已成交
2	两江新区水土组团C分区C16-1/02号宗地	两江新区	6.1	91.0	住宅兼容商业	二类居住用地	39026	428.7	4286.0	1.5	9.1	33.3	已成交
3	江北区唐家沱组团K标准分区K11-1-1/06号宗地	江北区	2.0	29.5	纯住宅	二类居住用地	24010	814.0	4884.1	2.5	4.9	0	交易中
4	江北区唐家沱组团K标准分区K11-1-3/06号宗地	江北区	2.9	43.5	纯住宅	二类居住用地	35384	813.3	4880.0	2.5	7.3	0	交易中
5	九龙坡区西永组团Z分区Z45-1-1/06号宗地	九龙坡区	2.0	29.6	住宅兼容商业	二类居住用地	8437	285.4	3057.4	1.4	2.8	28.6	已成交
6	江北区大石坝组团G分区G4-2/02、G4-3/02、G14-5/03号宗地	江北区	6.9	104.2	住宅兼容商业	商业用地、商业用地、二类居住用地	144799	1389.2	6946.0	3.0	20.8	39.9	流拍
7	江北区观音桥组团M分区M09-4/02号宗地	江北区	1.1	16.4	纯住宅	二类居住用地	23299	1417.7	7088.6	3.0	3.3	0	已成交
8	九龙坡区中梁山组团G分区G34-2/04、G30-2/06、G35-1-3/06号宗地	九龙坡区	6.2	92.7	纯住宅	二类居住用地	56816	613.2	4598.9	2.0	12.4	0	交易中
9	大渡口区大渡口组团C分区C41-3/04(部分)号宗地	大渡口区	0.9	12.9	住宅兼容商业	二类居住用地、商业用地、商业用地	14647	1131.0	4600.0	3.6	3.2	10	已成交
10	南岸区茶园组团F分区F64-3/05号宗地	南岸区	6.4	96.7	住宅兼容商业	二类居住用地	43770	452.7	4526.7	1.5	9.7	10	交易中

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



市场月报

# 【成交地块】主城11月成交7宗，两江新区复兴板块主力成交

✓成交——11月主城成交7宗地，共计建筑面积40万方；两江新区复兴板块成交土地占比超50%，观音桥组团再出高价地。

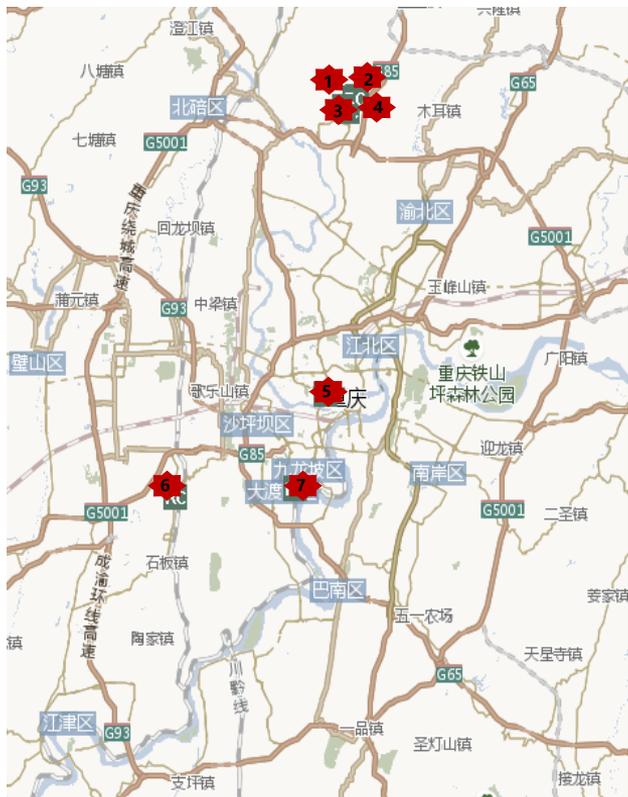
土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



序号	土地位置	城区	净用地面积(万平米)	净用地面积(亩)	起拍总价(万元)	起拍单价(万元/亩)	起拍单价(元/㎡)	起始楼面价(元/㎡)	容积率	可开发体量(万㎡)	商业占比上限(%)	保证金(万元)	成交总价(万元)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率(%)	竞得者
1	两江新区水土组团C分区C44-1/02、C46-3/02号宗地	两江新区	6.7	100.3	36633	365.3	5478.7	4261.0	1.3	8.6	20	7327	36633	4261	0	两江置业
2	两江新区水土组团C分区C45-1/02、C46-2/02号宗地	两江新区	7.5	112.0	36498	326.0	4889.6	4075.0	1.2	9.0	20	7300	36498	4075	0	两江置业
3	两江新区水土组团C分区C15-1/02号宗地	两江新区	2.7	41.2	16684	404.7	6070.3	4049.0	1.5	4.1	10	3337	16684	4049	0	两江置业
4	两江新区水土组团C分区C16-1/02号宗地	两江新区	6.1	91.0	39026	428.7	6430.1	4286.0	1.5	9.1	33.3	7806	39026	4286	0	两江置业
5	江北区观音桥组团M分区M09-4/02号宗地	江北区	1.1	16.4	23299	1417.7	21265.8	7088.6	3.0	3.3	0	0	29000	8823	24.46	招商
6	九龙坡区西永组团Z分区Z45-1-1/06号宗地	九龙坡区	2.0	29.6	8437	285.4	4280.4	3057.4	1.4	2.8	28.6	4219	8437	3057.4	0	春风
7	大渡口区大渡口组团C分区C41-3/04(部分)号宗地	大渡口区	0.9	12.9	14647	1131.0	1696.5	4600.0	3.6	3.2	10	7324	14647	4600	0	泽科



## 【土地市场小结】

市场月报

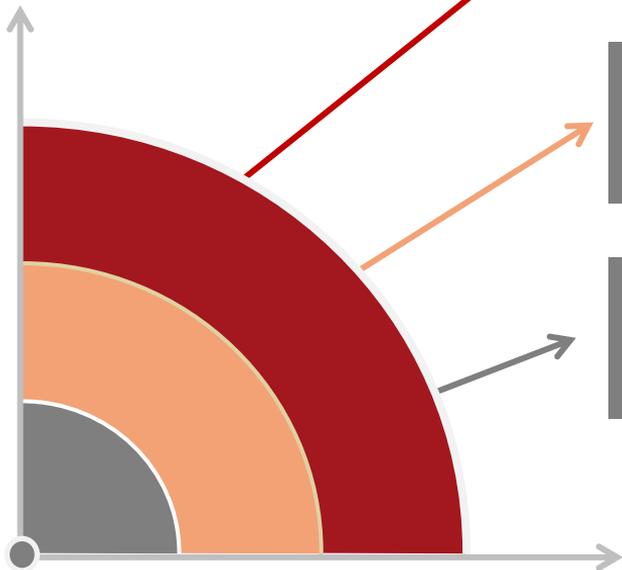
土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



- ◆11月主城土地供应环比增加，成交建筑面积环比减少
- ◆11月土地交易额环比减少3成，江北区楼面地价独占鳌头



- ◆主城11月供地10宗，主城大量核心区域地块上线
- ◆主城11月成交7宗，两江新区复兴板块主力成交



- ◆本月高价地块：江北区观音桥组团M分区M09-4/02号宗地块被招商地产以2.9亿元摘取



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

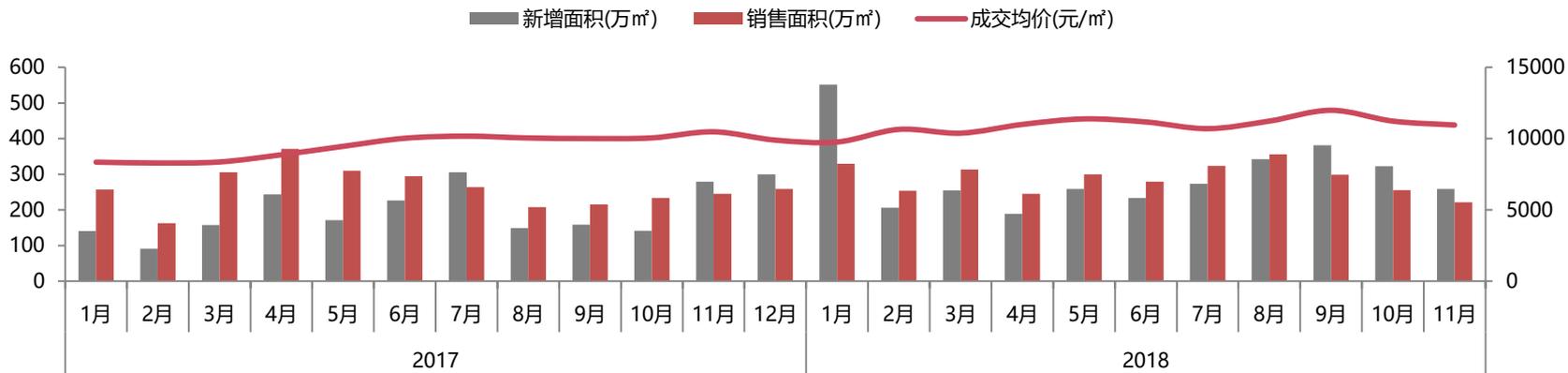
政策环境

后市预判

# 【供销价】商品房市场积极放量，成交量跌价稳

- ✓量——11月商品房新增供应259万方，环比下降20%，同比下降14%；成交221万方连续4个月下降，成交后劲不足
- ✓价——11月商品房成交均价为10951元/ m<sup>2</sup>，环比下跌6%，同比上涨12%。

### 2017-2018年重庆主城区商品房供求价走势



时间	新增面积(万m <sup>2</sup> )	销售面积(万m <sup>2</sup> )	存量面积(万m <sup>2</sup> )	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
2017年11月	300	259	2388	10477
2018年10月	322	256	2393	11226
<b>2018年11月</b>	<b>259</b>	<b>221</b>	<b>2389</b>	<b>10951</b>
2018年1-11月	2923	2857	2389	10932
同比	-14%	2%	0%	5%
环比	-20%	3%	0%	-2%



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

# 【供销比/存销比】供应持续放量，存量持居高位，去化周期延长

- ✓**存量**——11月供销比连续4个月大于1，供应充足；商品房存量2389万方，仍然保持高位；
- ✓**去化**——相比上月微涨，商品房存销比有所下降，11月商品房存销比为9.1，去化周期为8.2月。



去化周期	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月	2018年8月	2018年9月	2018年10月	2018年11月
去化周期	7.8	8.6	8.2	8.4	8.2	8.1	7.8	7.5	7.8	8.1	8.2



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

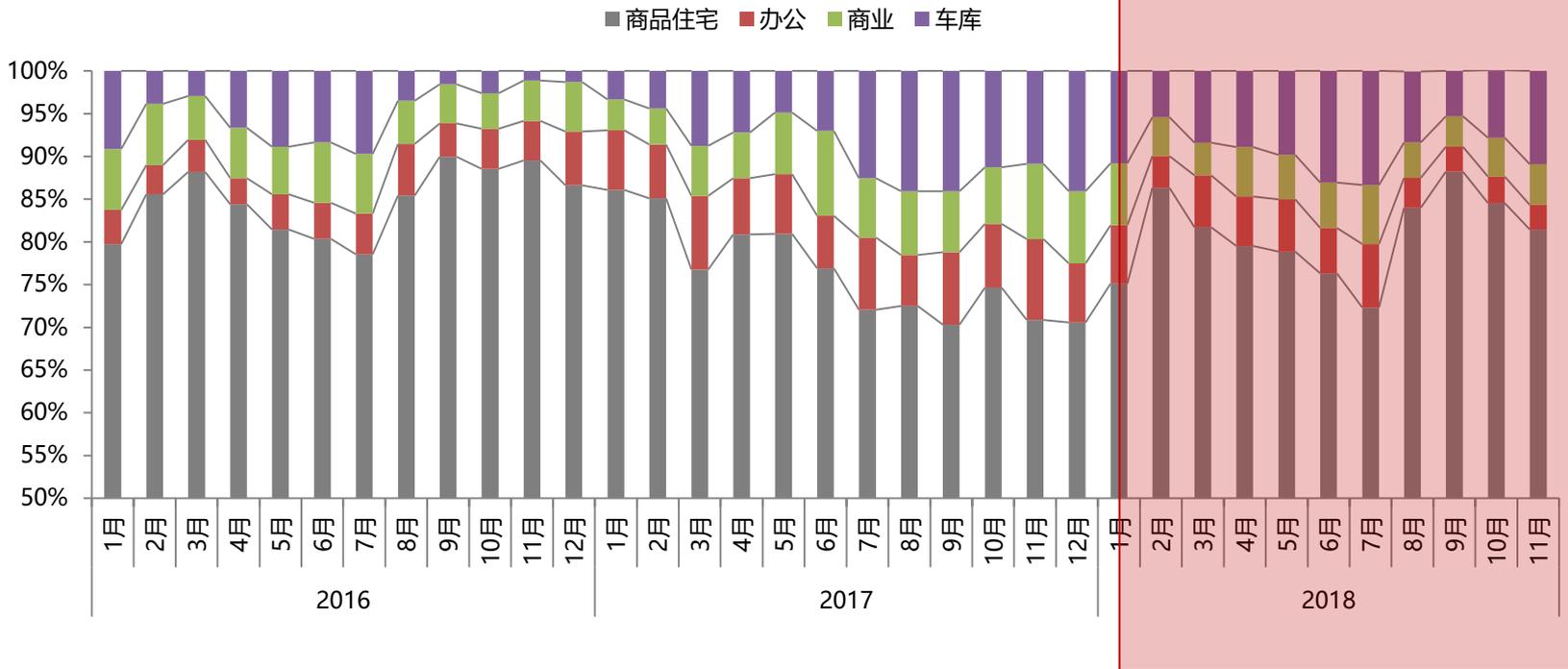
政策环境

后市预判

## 【业态占比】住宅产品成交仍然占主力，非住宅市场继续扩容

- ✓商品房市场仍以住宅成交为主，环比上月减少，占比78%；
- ✓办公市场和商业市场保持稳定态势，成交占比均为3%，较上月减少1个百分点；
- ✓车库产品成交占比为8%，与上月相比增加了3个百分点。

2016-2018年重庆市主城区商品房成交结构





# 【住宅市场】供应量持续增加，成交后劲不足，市场进一步遇冷

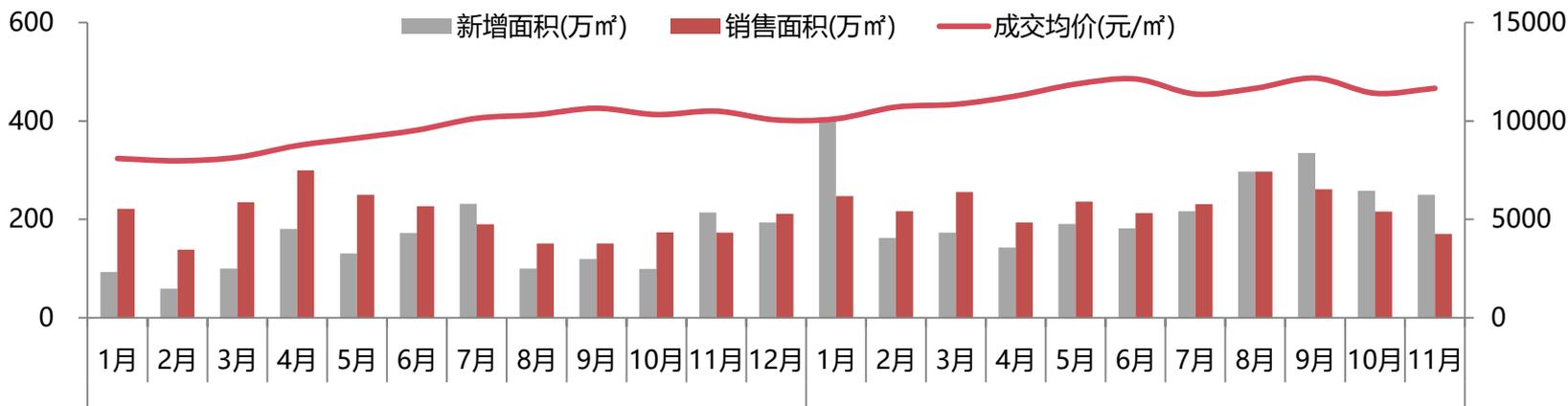
市场月报

✓量——11月商品住宅供应250万方，环比减少3%，供应量持居高位；成交171万方，同比下跌1%，环比下跌17%，成交后劲不足。

✓价——11月住宅成交均价为11660元/㎡，同比增加11%，环比增加2%。

土地市场

### 2017-2018年重庆市主城区商品住宅供求价走势



房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

时间	新增面积(万㎡)	新增套数	销售面积(万㎡)	销售套数	存量面积(万㎡)	存量套数	成交均价(元/㎡)
2017年11月	212	19133	173	15632	405	36991	10497
2018年10月	258	22629	216	20311	366	31158	11478
2018年11月	250	21595	171	14936	456	37817	11660
2018年1-11月	2616	229736	2557	226544	456	37817	11393
同比	18%	13%	-1%	-4%	13%	2%	11%
环比	-3%	-5%	-21%	-26%	25%	21%	2%



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

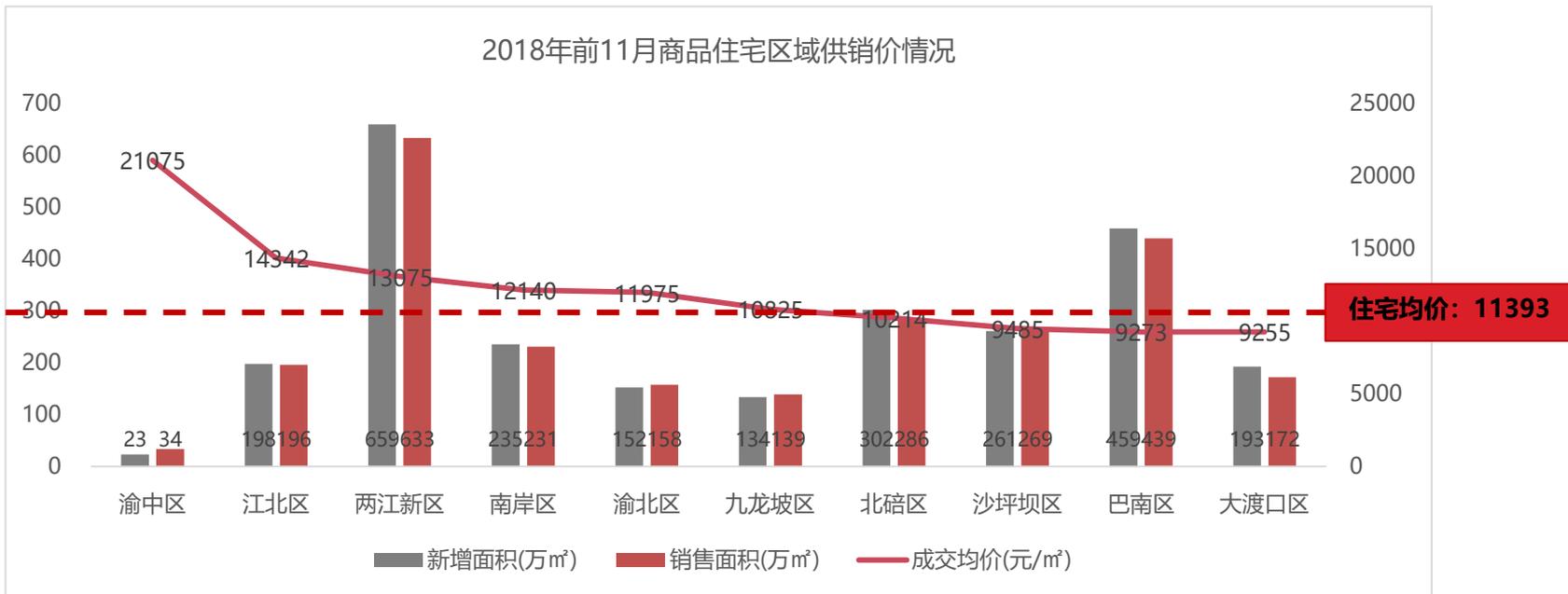
政策环境

后市预判

# 【住宅区域市场】两江新区、巴南区成交量领先；沙坪坝区存量、价格双低

✓量——11月，两江新区依然是住宅产品销售热点区域，排名第一，主要靠礼嘉、照母山、龙兴、悦来、九曲河等热点板块改善型项目驱动，其次巴南区位列第二，受李家沱-花溪、龙洲湾、鱼洞等板块的项目成交备案支撑。渝中区、沙坪坝区存销比最低。

✓价——沙坪坝区、巴南区、北碚区成交量较高，但低于成交均价



区域	九龙坡区	大渡口区	南岸区	渝北区	江北区	巴南区	两江新区	北碚区	渝中区	沙坪坝区
存销比	3.72	2.20	2.17	2.05	1.95	1.92	1.82	1.38	1.35	1.35



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

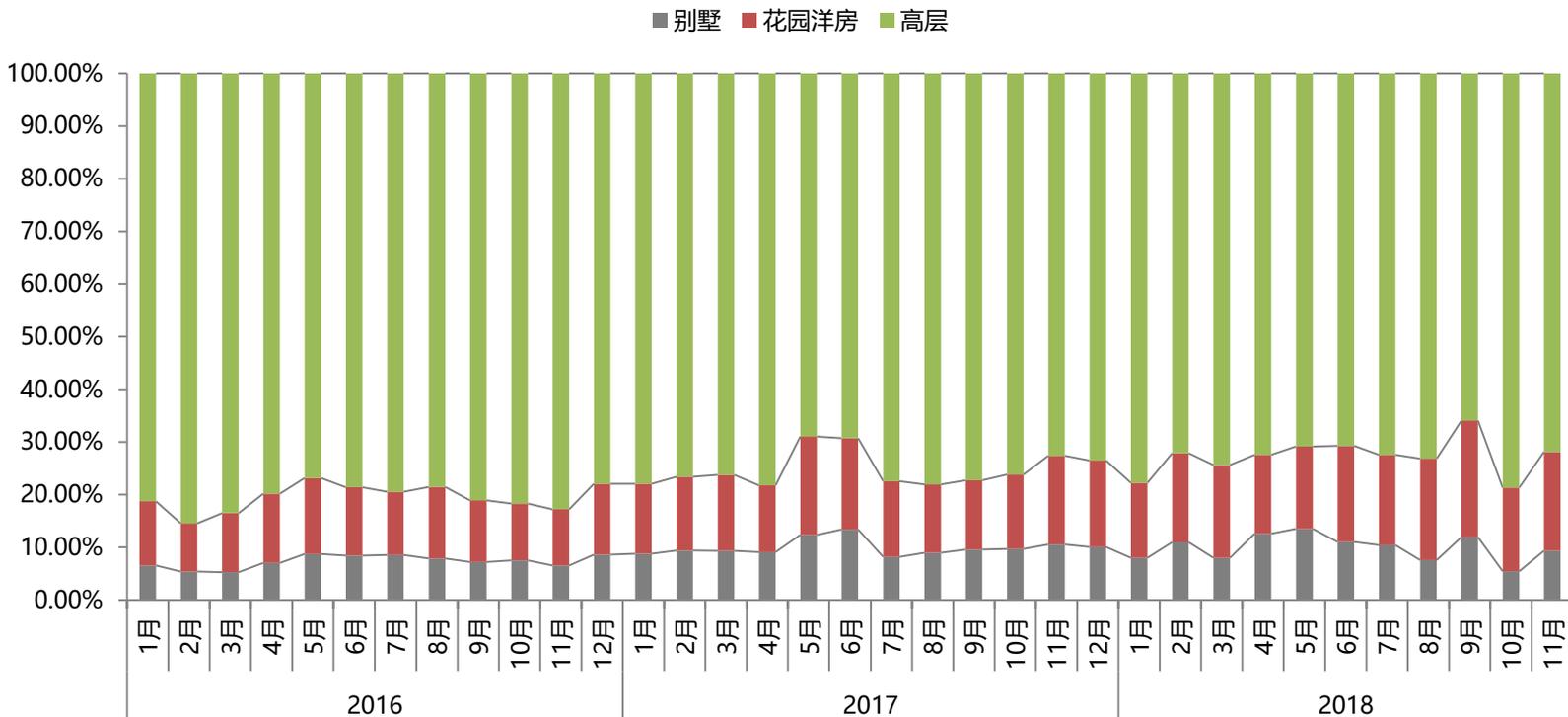
政策环境

后市预判

## 【住宅市场】高层产品主力成交，改善型住宅成交有所增加

✓住宅成交结构——住宅市场仍以高层产品为主，本月改善型产品增加，别墅、洋房增加，高层有所下跌。

### 2016-2018年重庆市主城区住宅成交结构





市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

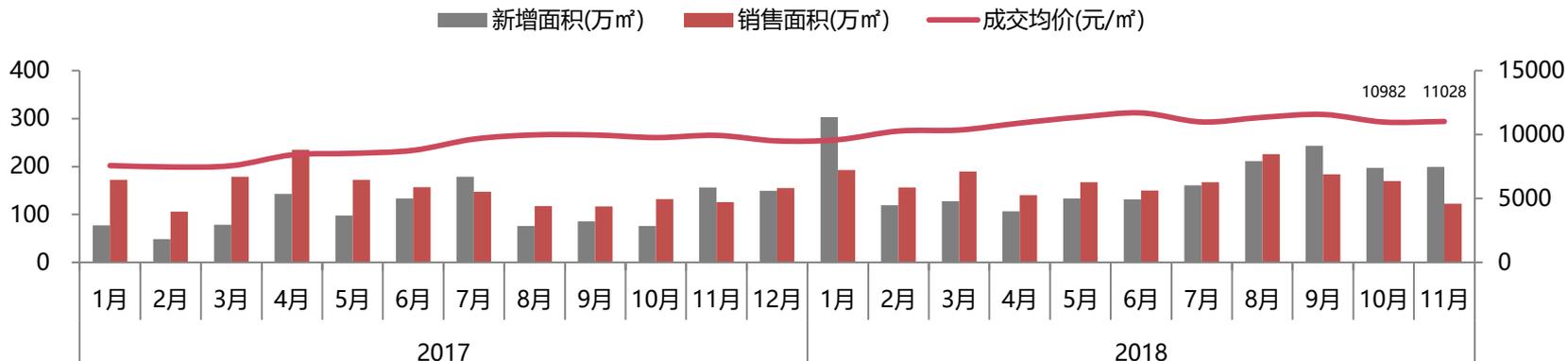
政策环境

后市预判

## 【高层产品】市场进一步遇冷，成交量连续四个月下滑

- ✓量——11月高层产品供应199万方，成交123万方，供销比1.62，连续3个月供大于求；
- ✓价——月度均价为11028元/m<sup>2</sup>，富力城、华润凤凰城、麓铭府、融创春晖十里等项目集中走量备案，成交均价所有上涨，但上涨幅度不大。
- ✓存——截止目前，高层产品存量为328万方，存销比2.68，较上月稍有下降。

2017-2018年重庆主城区住宅高层产品供求价走势



时间	新增面积(万m <sup>2</sup> )	销售面积(万m <sup>2</sup> )	成交均价(元/m <sup>2</sup> )	存量面积(万m <sup>2</sup> )
2017年11月	154	125	9916	277
2018年10月	197	169	10982	504
2018年11月	199	123	11028	328
2018年1-11月	1933	1865	10925	328
同比	29%	-2%	11%	19%
环比	1%	-28%	0%	-35%

供销比  
1.62

存销比  
2.68



市场月报

## 【高层产品】首次改善型产品仍受青睐

- ✓整体来看，高层产品销售面积段主要集中在80-130平米，总价段主要集中在80-150万；
- ✓首改需求释放，面积在90-110平米、总价为80-120万的改善型产品最受购房者青睐。

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

	30万以下	30-40万	40-50万	50-60万	60-70万	70-80万	80-100万	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300-400万	400-500万
30以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30-40	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40-50	0	1	5	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0
50-60	0	2	33	5	1	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60-70	0	0	27	12	45	9	24	6	0	0	0	0	0	0	0
70-80	0	2	1	9	131	173	488	42	28	0	0	0	0	0	0
80-90	0	2	2	80	413	526	827	393	32	0	0	0	0	0	0
90-110	0	2	1	26	93	327	1655	1424	564	149	1	2	2	0	0
110-130	0	0	0	0	16	43	336	608	1032	268	75	29	1	1	1
130-150	0	0	0	0	0	0	2	16	184	564	190	90	9	13	0
150-170	0	0	0	0	0	0	0	1	6	61	28	137	36	8	0
170-200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	22	33	17	63	0
200-250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	10	10	29	4
250-300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	2	13



市场月报

## 【高层产品】面积为90-110的两房产品需求突出

- ✓90-110平米的两房的产品销量最好，在户型选择上，改善型需求突出。
- ✓目前市场上的高层产品，小户型产品时代已过去，两房和三房产品去化更好，更适应市场需求。

房型/面积	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400以上
一房	1	19	59	39	220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
两房	0	0	0	83	446	1478	2438	406	0	0	0	0	0	0	0	0
三房	0	0	0	0	32	590	1447	1564	606	27	44	3	0	0	0	0
四房	0	0	0	0	0	0	18	247	381	230	82	20	2	1	0	0
五房	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	30	12	1	0	16
六房	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

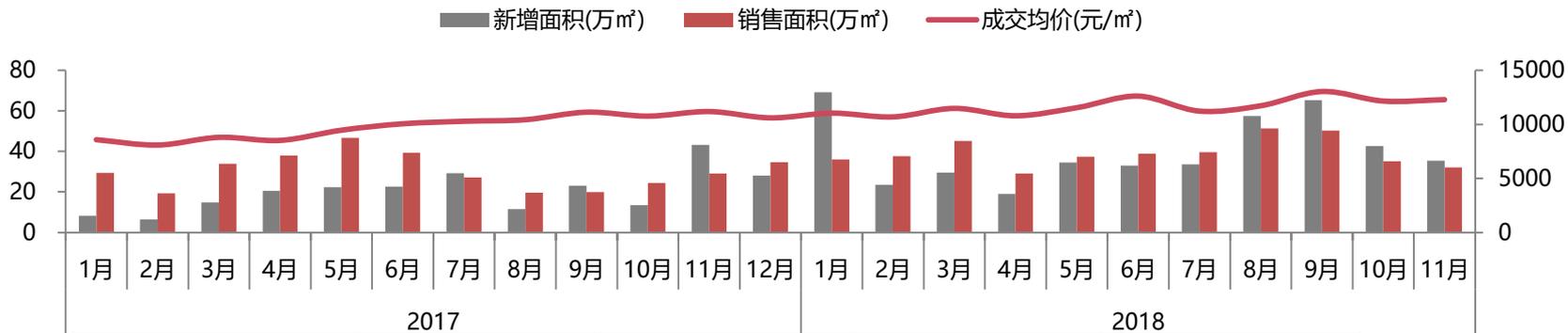
政策环境

后市预判

# 【洋房产品】 供销量持续下降， 价格保持稳定， 存量微幅上升

- ✓量——近三个月洋房产品供销量持续下降，本月供应35万方，成交32万方，供销比1.10，供大于求；
- ✓价——洋房产品成交均价微涨，为12292元/ m<sup>2</sup>，环比上涨1%，主要是茶园板块、中央公园板块、照母山版块、九曲河板块等多个板块影响，使本月均价有微幅上涨；
- ✓存——11月洋房存量69万方，存销比为2.14，环比上升4.9%。

### 2017-2018年重庆主城区住宅洋房产品供求价走势



时间	新增面积(万m <sup>2</sup> )	销售面积(万m <sup>2</sup> )	成交均价(元/m <sup>2</sup> )	存量面积(万m <sup>2</sup> )
2017年11月	43	29	11196	64
2018年10月	43	35	12160	66
2018年11月	35	32	12292	69
2018年1-11月	443	432	11751	69
同比	-18%	10%	10%	7%
环比	-17%	-8%	1%	4.9%

供销比

1.10

存销比

2.14



市场月报

## 【洋房产品】总价控制在120万以下的洋房产品更受欢迎

- ✓整体来看，洋房产品销售面积段主要集中在110-150平米，总价段主要集中在100-200万；
- ✓总价100-120万、面积为110-130平米的洋房产品去化最好。

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

面积/总价	40万以下	40-50万	50-60万	60-70万	70-80万	80-100万	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300-500万	500万以上
70以下	2	0	2	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70-80	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0
80-90	0	0	0	1	49	12	16	0	0	0	0	0	0	0
90-110	0	2	2	6	63	95	93	19	0	0	0	0	0	0
110-130	0	20	34	10	17	149	458	181	57	25	0	0	0	0
130-150	0	0	1	3	8	6	186	230	94	238	26	0	0	0
150-170	0	0	0	0	0	0	4	70	30	62	45	1	0	0
170-200	0	0	0	0	0	0	1	2	7	30	45	21	0	0
200-250	0	0	0	0	0	2	1	1	0	1	9	8	4	0
250以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	0	2



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

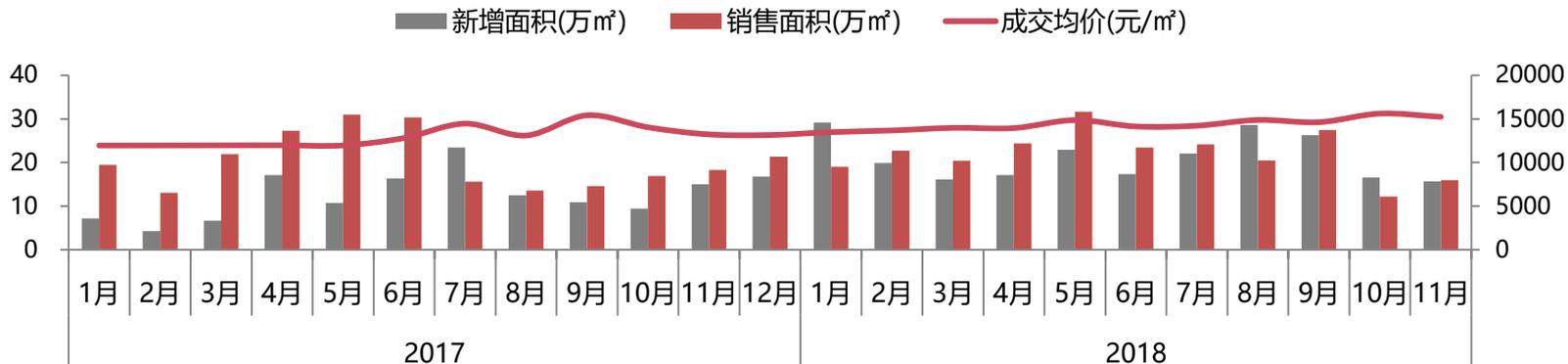
政策环境

后市预判

# 【别墅产品】本月别墅成交量涨价稳，存销比低至3.08

- ✓量——11月别墅产品供应16万方，成交16万方，供销比为0.98，成交量涨价稳；
- ✓价——11月别墅成交均价小幅回落为15239元/平米，成交主要依靠南山郡、朗基八俊里、高科江澜、融创欧麓花园城等项目低价走量；
- ✓存——目前，别墅存量49万方，存销比3.08。

### 2017-2018年重庆主城住宅别墅产品供求价走势



时间	新增面积(万m <sup>2</sup> )	销售面积(万m <sup>2</sup> )	成交均价(元/m <sup>2</sup> )	存量面积(万m <sup>2</sup> )
2017年11月	15	18	13325	64
2018年10月	17	12	15612	49
2018年11月	16	16	15239	49
2018年1-11月	232	242	14384	49
同比	4%	-13%	14%	-23%
环比	-5%	31%	-2%	0%

供销比

0.98

存销比

3.08



市场月报

土地市场

房地产市场

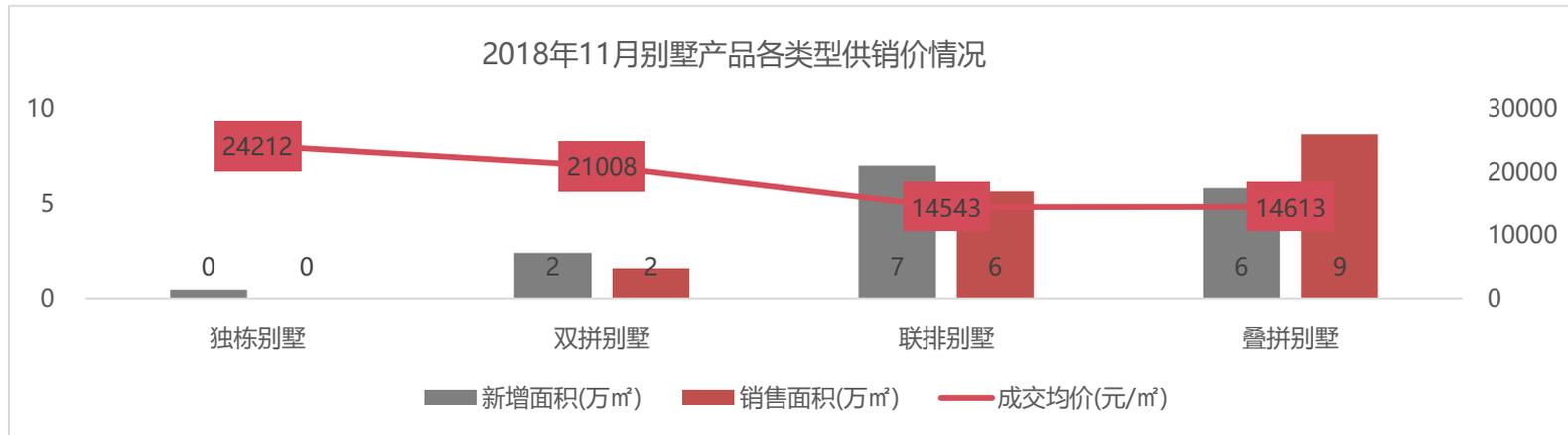
监测楼盘

政策环境

后市预判

## 【别墅产品】联排和叠拼支撑走量，双拼、独栋价格高涨

- ✓整体来看，叠拼和联排仍是别墅市场主流产品支撑本月走量，分别成交9方、6万方；这个月双拼成交量上涨；
- ✓本月叠拼、联排别墅成交量跌价稳，其中南山郡、朗基八俊里、高科江澜等项目支撑走量。
- ✓本月独栋别墅和双拼别墅价格上涨幅度大，其中独栋成交一套，学府大道69号，价格为24212元/平米；双拼别墅主要是财信莱特与山、融创玫瑰园等项目抬高均价。



别墅类型	供应量同比	供应量环比	成交量同比	成交量环比	成交均价同比	成交均价环比	存量同比	存量环比
独栋别墅	0%	0%	151%	-85%	130%	34%	-71%	-89%
双拼别墅	-13%	54%	-18%	14%	23%	36%	-12%	-27%
联排别墅	-2%	-49%	-41%	-35%	9%	2%	-35%	-64%
叠拼别墅	14%	-56%	25%	-14%	19%	-4%	4%	-40%

注：上图单位为万方，独栋别墅实则新增4489方，销售338方





# 【商务市场】成交量大幅上升，持续去化

市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

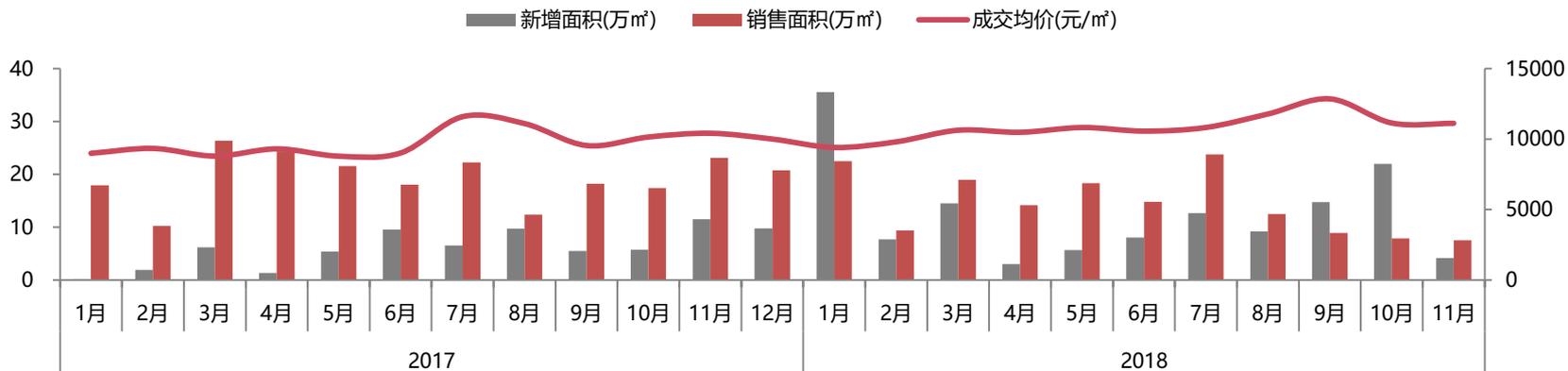
后市预判

✓量——11月商务市场供应4万方，成交8万方，供销比0.55；主要是保利观塘、贵格两江总部、金科天宸、协信立方城等63个项目成交抬高成交量；

✓价——11月商务市场成交均价为11120元/平米；

✓存——本月存量317万方，库存仍然持居高位，去化难度仍然较大。

### 2017-2018年重庆主城商务市场供求价走势



时间	新增面积(万㎡)	销售面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	存量面积(万㎡)
2017年11月	11	23	349	10415
2018年10月	22	8	320	11143
2018年11月	4	8	317	11120
2018年1-11月	38	39	317	10704
同比	-64%	-67%	-9%	7%
环比	-81%	-5%	-1%	0%

供销比

0.55

存销比

42.09



市场月报

土地市场

房地产市场

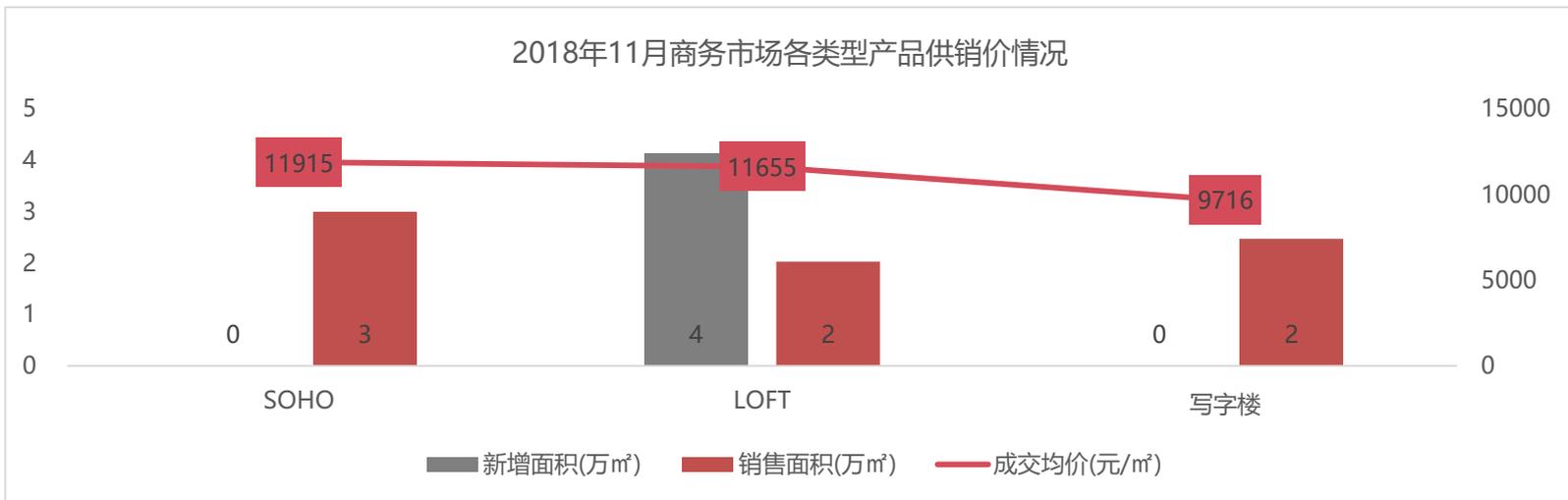
监测楼盘

政策环境

后市预判

## 【商务市场】11月商务市场仅loft有新增，公寓产品仍然是去化主力

- ✓ 写字楼市场11月无供应，成交2万方，成交均价环比下降17%；
- ✓ 11月公寓类产品新增供应4万方，LOFT供应4万方和SOHO无供应，SOHO价格领先；
- ✓ LOFT产品成交量仅2万方，环比减少64%，SOHO产品成交量为3万方，环比减少27%；



别墅类型	供应量同比	供应量环比	成交量同比	成交量环比	成交均价同比	成交均价环比	存量同比	存量环比
SOHO	-100%	-100%	-62%	-27%	19%	1%	-8%	-5%
LOFT	-45%	153%	-64%	-35%	32%	21%	-14%	8%
写字楼	0%	-100%	-74%	297%	-17%	-33%	-9%	-1%



市场月报

## 【商务市场】大面积、高总价的写字楼产品去化较多。

- ✓从写字楼产品的销售面积和总价交叉分析来看，热销产品面积在200-400平米，价格在180-200万；
- ✓本月写字楼成交量较小，大面积、高总价产品去化较多

面积/总价	50万以下	50-60万	60-70万	70-80万	80-100万	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万
50以下	11	0	0	0	0	0	0	0	0
50-60	7	0	0	1	0	0	0	0	0
60-70	0	1	2	3	1	0	0	0	0
70-80	0	1	0	1	3	1	0	0	0
80-90	0	0	0	0	5	0	0	0	0
90-110	0	0	5	0	0	6	1	0	0
110-130	0	0	2	0	0	1	4	0	1
130-150	0	0	0	0	6	4	0	1	3
150-200	0	0	0	0	0	1	1	2	2
200-300	0	0	0	0	0	0	0	3	7
300-400	0	0	0	0	0	0	0	0	11
400以上	0	0	0	0	0	0	0	0	3

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



# 【商务市场】经济型公寓产品主力去化；改善型的公寓产品去化套数增加。

市场月报

- ✓40平米、50万以下的小户型仍然是主力；
- ✓本月80-90平米，100万以下的公寓产品去化套数增加。

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

面积/总价	30万以下	30-40万	40-50万	50-60万	60-70万	70-80万	80-100万	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万
30以下	145	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30-40	53	47	112	56	37	16	0	0	0	0	0
40-50	39	44	14	33	31	21	55	7	0	0	0
50-60	2	5	1	9	4	11	10	4	0	0	0
60-70	0	0	1	58	2	7	35	9	1	1	0
70-80	0	0	5	6	1	0	0	1	1	0	0
80-90	0	0	0	0	1	6	67	1	2	0	0
90-110	0	0	0	0	0	5	18	7	7	6	1
110-130	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
130-150	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

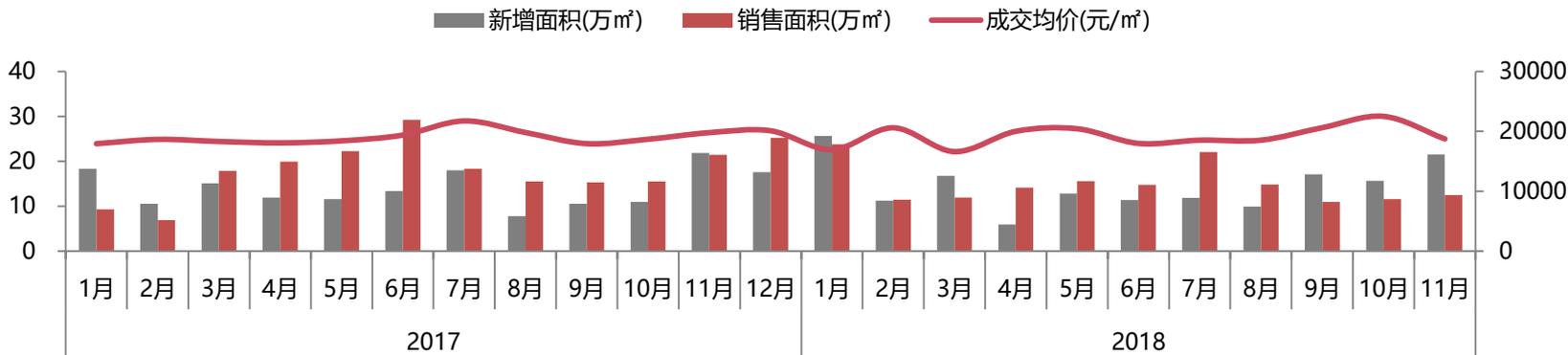
政策环境

后市预判

# 【商业市场】商业市场供应持续，成交量低迷，存量持续高企

- ✓量——本月商业市场新增21万方，成交12万方，成交连续3个月低迷；
- ✓价——商业成交均价环比下降，下降至18738元/平米；主要由于重庆赣江国际五金机电采购中心成交量本月第一均价为8334元/平米、江山樾均价为16837元/平米等项目成交拉低本月成交均价。
- ✓存——本月商业存量649万方，存量较上月有增加，库存压力仍大，急待去化。

### 2017-2018年重庆主城商业市场供求价走势



时间	新增面积(万㎡)	销售面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	存量面积(万㎡)
2017年11月	22	21	19790	660
2018年10月	16	12	22517	640
2018年11月	21	12	18738	649
2018年1-11月	130	105	19007	649
同比	-2%	-42%	-5%	-2%
环比	38%	8%	-17%	1%

供销比

1.72

存销比

52.06



市场月报

# 【商业市场】社区底商和专业市场主力成交，面积60-70平米的产品热销

- ✓面积为30-70平米、总价在80-150万之间的商铺成为去化量最集中的产品类型；
- ✓60-70平米、120-150万的产品销售量最高；

面积/总价	30万以下	30-40万	40-50万	50-60万	60-70万	70-80万	80-100万	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300-400万
30以下	33	35	26	55	26	23	25	7	2	1	0	0	0	0
30-40	11	24	12	5	11	22	49	32	9	5	3	0	0	0
40-50	0	17	10	29	25	10	52	35	39	23	2	17	0	0
50-60	0	15	22	16	15	18	32	36	27	19	9	15	7	1
60-70	3	1	14	17	21	11	14	47	74	30	9	21	14	3
70-80	0	7	2	10	10	9	14	24	28	30	10	16	10	11
80-90	0	0	1	5	4	6	9	8	19	14	9	13	5	17
90-110	1	0	1	1	8	18	60	8	17	20	11	27	6	7
110-130	0	0	0	0	0	1	8	6	8	5	5	9	14	6
130-150	0	0	0	0	0	0	3	1	1	0	2	5	1	10
150-170	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	1	2	0	1
170-200	0	0	0	0	0	1	0	2	2	3	1	0	2	4
200-250	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1	4	3	1	0

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



## 【房地产市场小结】

市场月报

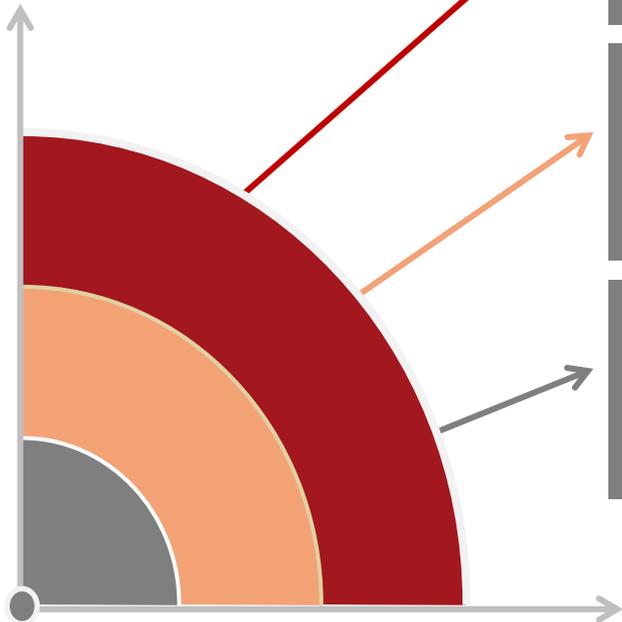
土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



- ◆ 商品房市场积极放量，成交量跌价稳
- ◆ 供应持续放量，存量持居高位，去化周期延长
- ◆ 住宅产品成交仍然占主力，非住宅市场继续扩容



- ◆ 住宅市场供应量持续增加，成交后劲不足，市场进一步遇冷
- ◆ 商务市场成交量大幅上升，持续去化
- ◆ 商业市场供应持续，成交量低迷，存量持续高企



- ◆ 本月高层进一步遇冷，成交量连续四个月降低
- ◆ 本月洋房供销量持续下降，价格保持稳定，存量微幅上升
- ◆ 本月别墅成交量涨价稳，存销比低至3.08



市场月报

# 【新推开盘】本月重庆市楼盘共计开盘或加推55次，平均去化率为52%

- ✓本月监测到开盘或加推52次，共计推出8224套，销售4281套，平均去化率为52%；
- ✓整体来看，连续4个月销售套数下降，同时，市场遇冷，去化率大幅下降。

土地市场

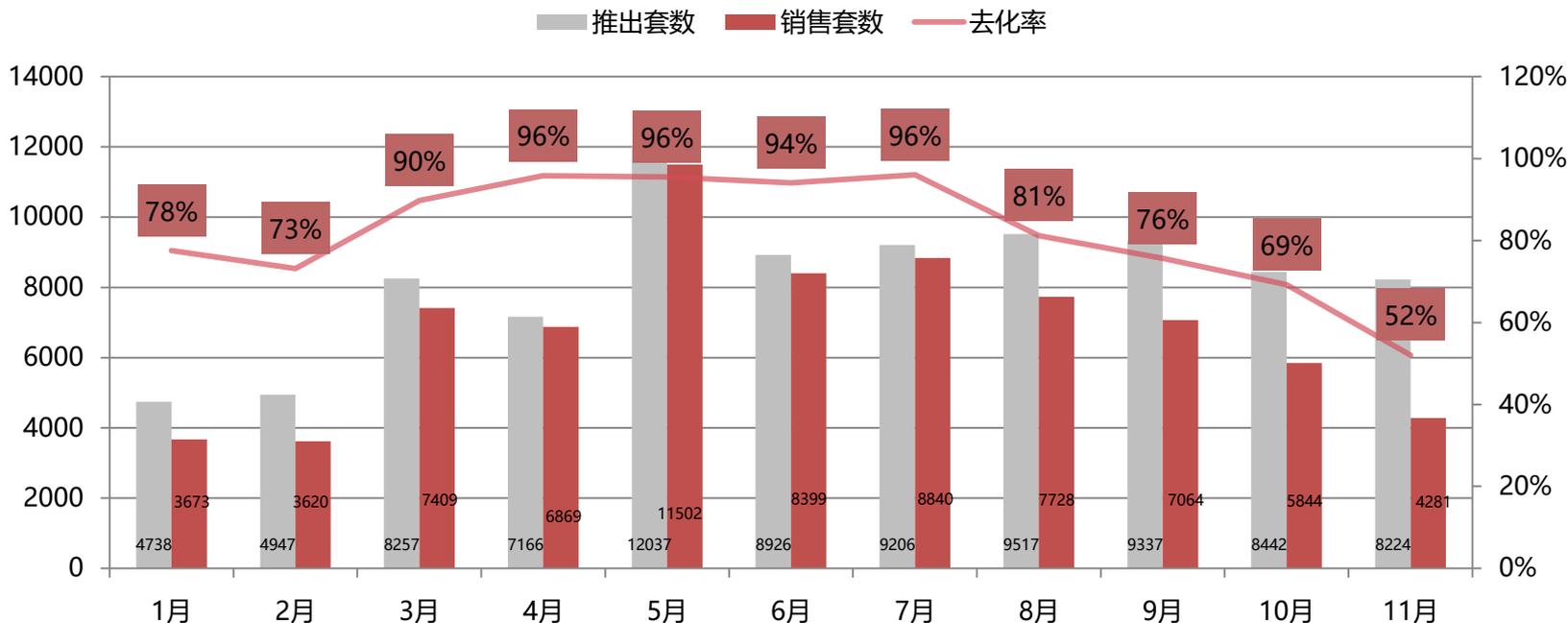
房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

## 2018年1-11月重庆主城区项目去化情况



备注：开盘数据包含主城区+江津区，数据来源为世联监控项目及行业信息渠道，仅供参考。



市场月报

# 【开发商】龙湖集团以销售20.2亿元夺得第一，华润置地以销售面积16.2万方成为榜首

## 2018年11月开发商销售面积排行榜

排名	开发商	销售面积(万㎡)	成交套数
TOP.1	华润置地	16.2	1756
TOP.2	龙湖集团	15.7	1232
TOP.3	融创中国	13.1	1644
TOP.4	金科股份	13.0	1748
TOP.5	保利地产	12.4	1296
TOP.6	万科	11.8	1017
TOP.7	碧桂园	11.2	1023
TOP.8	中国恒大	8.8	986
TOP.9	华润置地凤凰城	8.4	737
TOP.10	旭辉集团	8.2	834

## 2018年11月开发商销售金额排行榜

排名	开发商	销售总金额(亿元)	销售面积(万㎡)
TOP.1	龙湖集团	20.2	15.7
TOP.2	万科	15.8	11.8
TOP.3	华润置地	15.7	16.2
TOP.4	保利地产	15.0	12.4
TOP.5	金科股份	13.9	13.0
TOP.6	融创中国	13.7	13.1
TOP.7	碧桂园	11.8	11.2
TOP.8	中国恒大	10.7	8.8
TOP.9	旭辉集团	10.2	8.2
TOP.10	华润置地凤凰城	9.1	8.4

土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



市场月报

# 【商品房市场】 华润凤凰城以销售约6万方面积，约6.7亿总额夺得第一

## 2018年11月商品房市场销售面积排行榜

排名	项目名称	区域	销售面积 (万㎡)	成交套数
TOP.1	华润凤凰城	大渡口区	6.0	544
TOP.2	富力城	沙坪坝区	5.5	614
TOP.3	麓铭府	巴南区	4.7	443
TOP.4	融创春晖十里	大渡口区	4.1	488
TOP.5	千江凌云	巴南区	3.6	347
TOP.6	融创欧麓花园城	巴南区	3.6	378
TOP.7	佳兆业滨江新城	大渡口区	3.5	330
TOP.8	中交锦悦	巴南区	3.5	330
TOP.9	世茂璀璨天城	两江新区	3.4	381
TOP.10	新城朗隽大都会	两江新区	3.4	295

## 2018年11月商品房市场销售金额排行榜

排名	项目名称	区域	销售总金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
TOP.1	华润凤凰城	大渡口区	6.7	6.0
TOP.2	富力城	沙坪坝区	5.3	5.5
TOP.3	新城朗隽大都会	两江新区	4.4	3.4
TOP.4	世茂璀璨天城	两江新区	4.1	3.4
TOP.5	融创欧麓花园城	巴南区	4.1	3.6
TOP.6	麓铭府	巴南区	4.0	4.7
TOP.7	千江凌云	巴南区	3.7	3.6
TOP.8	龙湖春江天镜	巴南区	3.7	3
TOP.9	中交锦悦	巴南区	3.5	3.5
TOP.10	融创春晖十里	大渡口区	3.5	4.1

土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



市场月报

# 【住宅市场】华润凤凰城以销售约6万方面积，约6.7亿总额夺得第一

## 2018年11月住宅市场销售面积排行榜

排名	项目名称	区域	销售面积 (万㎡)	成交套数
TOP.1	华润凤凰城	大渡口区	6.0	544
TOP.2	富力城	沙坪坝区	5.2	560
TOP.3	麓铭府	巴南区	4.7	443
TOP.4	融创春晖十里	大渡口区	3.8	419
TOP.5	千江凌云	巴南区	3.6	345
TOP.6	佳兆业滨江新城	大渡口区	3.5	321
TOP.7	中交锦悦	巴南区	3.4	325
TOP.8	世茂璀璨天城	两江新区	3.4	381
TOP.9	新城朗隽大都会	两江新区	3.4	295
TOP.10	龙湖春江天镜	巴南区	3.0	203

## 2018年11月住宅市场销售金额排行榜

排名	项目名称	区域	销售总金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
TOP.1	华润凤凰城	大渡口区	2.0	6.7
TOP.2	富力城	沙坪坝区	1.9	5.1
TOP.3	新城朗隽大都会	两江新区	1.4	4.4
TOP.4	世茂璀璨天城	两江新区	1.1	4.1
TOP.5	麓铭府	巴南区	0.9	4.0
TOP.6	千江凌云	巴南区	0.9	3.7
TOP.7	龙湖春江天镜	巴南区	0.8	3.7
TOP.8	中交锦悦	巴南区	0.8	3.5
TOP.9	融汇国际温泉城	沙坪坝区	0.8	3.5
TOP.10	佳兆业滨江新城	大渡口区	0.7	3.3

土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



## 【监测楼盘小结】

市场月报

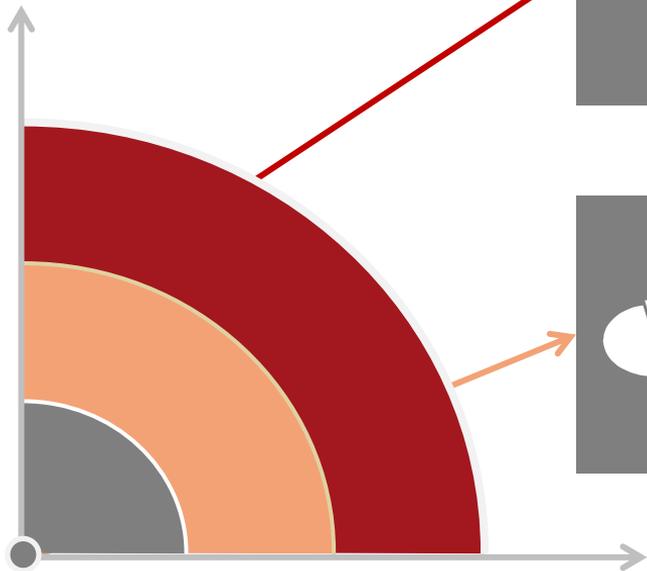
土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



◆本月重庆市楼盘共计开盘或加推55次，平均去化率为52%

◆【开发商】龙湖集团以销售20.2亿元夺得第一，华润置地以销售金额16.2万方成为榜首



◆【商品房市场】华润凤凰城以销售约6万方面积，约6.7亿总额夺得第一

◆【住宅市场】华润凤凰城以销售约6万方面积，约6.7亿总额夺得第一



市场月报

# 【国家宏观】保持楼市政策的持续性，市场下行，利率已出现松动迹象

- ✓从宏观政策上：继10月国家发布通知要保持各地楼市政策的持续性和稳定性不变，本月少有打击楼市政策出台；
- ✓从市场动态上：全国正处于楼市下行，市场遇冷的状态

土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

<p style="writing-mode: vertical-rl; color: red; font-weight: bold;">宏观政策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★ <b>住建部与国家统计局：坚决打击市场上拆分销售合同行为</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 11月1日，住建部与国家统计局近日联合印发了《关于进一步加强协作做好房价统计工作的通知》，上述《通知》要求，各地住建部门要进一步明确网签备案时限、合同内容和价格范围，严禁滞后网签、平衡网签或集中网签。坚决打击拆分销售合同行为，要求如实备案成交价，规范网签合同文本，含车库、车位、装饰装修价款的，应在合同中注明约定。</li> </ul> </li> <li>★ <b>国务院：新建住宅小区要配建养老服务设施</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 11月28日国务院常务会议，听取优化营商环境工作汇报，决定开展中国营商环境评价；部署进一步发展养老产业、推进医养结合，提高老有所养质量。会议指出，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，是践行以人民为中心的发展思想、保障改善民生的重要举措，也有利于扩大就业、提升服务业水平。</li> </ul> </li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; color: red; font-weight: bold;">市场动态</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★ <b>40城市土地成交面积10月环比减少22%</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 11月5日，中国指数研究院发布的土地市场成交数据显示，近一周内全国土地市场整体供求环比下滑，宅地成交量下滑幅度达到三成。10月40个城市土地成交建筑面积环比减少超过两成，土地出让均价连续7个月同比下跌。土地成交溢价率也持续下降。</li> </ul> </li> <li>★ <b>10月新房成交下行库存反弹 楼市步入实质性调整阶段</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 在坚持楼市调控目标不动摇、力度不放松的背景下，11月9日中指院数据显示，在刚刚过去的10月，受监测的主要城市商品房成交面积环比下降5.91%，近六成城市环比下降；与此同时，各城市库存总量环比上升4.6%，市场下行趋势明显。</li> </ul> </li> <li>★ <b>房地产投资增幅连续三月收窄</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 国家统计局11月14日发布数据显示，1至10月全国房地产开发投资99325亿元，同比增长9.7%，增速比1至9月回落0.2个百分点，连续第3个月下滑。</li> </ul> </li> </ul>



市场月报

# 【国家宏观】保持楼市政策的持续性，市场下行，利率已出现松动迹象

✓从信贷走向上：目前楼市信贷监管从严，未来预计房贷利率会下降。

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

市场动态

- ★ **1-10月住建部全国棚改开工577万套 完成任务99%**
  - 11月15日根据今年的《政府工作报告》，2018年全国棚改新开工任务为580万套。前十月，我国已开工棚改项目577套，据此计算，已完成年度目标的99.48%。在10月11日的国务院政策例行吹风会上，住建部副部长倪虹介绍了棚户区改造的有关情况。
- ★ **40城住宅成交未有起色 三四线城市降温明显**
  - 11月20日，据《11月成交预报》显示，2018年11月上半月，40城住宅成交环比增长11%，同比增长9%；11月上半月，一线城市住宅成交环比下降3%；二线城市环比增长27%；三、四线城市环比下降20%。从全年至今的情况来看，40城新建商品住宅成交面积同比增长8%，其中一线城市同比下降9%，二线城市同比增长4%，三、四线城市同比增长24%。

信贷走向

- ★ **首套房贷利率连涨22个月 专家：明年或有5%-10%下调空间**
  - 11月11日据最新数据显示，10月全国首套房贷款平均利率为5.71%，环比上升0.18%，为连续22个月上涨。首套房贷利率虽然仍在上涨，但在近段时间已经有些乏力，下调房贷利率的银行明显增多。机构认为，随着房地产市场转凉、资金面稍显宽松，房贷利率水平可能会在今年年底见顶，整体趋于稳定。
- ★ **多家银行违规输血楼市吃罚单**
  - 11月14日银保监会官网资料显示，近期“涉房”相关项目被监管处罚数量有所提升。11月以来，已有5家银行因贷款违规“涉房”收到银监部门开出的10张罚单，合计处罚金额逾400万元。与去年同期3家银行、6张罚单、200余万元罚金相比，监管从严趋势明显。
- ★ **多地按揭利率出现松动，放款加速，有望促进刚需入场**
  - 11月19日有数据显示：10月份，首套利率下调的银行数量为19家，较上月增加16家银行。目前调控效果逐渐显现，购房者观望情绪增厚，导致按揭贷款需求减少，按揭利率持续上升处于高位。为扩大市场份额，预计会有更多银行进行利率下调，按揭有所宽松利于缓和市场转冷节奏，促进刚需人群入场。



# 【房企动态】房企谋求转型，涉及娱乐和高精尖产业

市场月报

土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



## 房企积极布局物流地产谋求转型

随着今年双11网上销售再创新高，部分房企已经谋求物流地产的布局比如绿地集团、万通控股、合生创展等近年来开始陆续进军物流地产。万通控股也分别与TCL、汇源等合作开发工业物流地产。

合生创展也成功开发了包括广州合生T.I.T国际产业园、北京中关村科技园亦庄园项目、合生粤港金融科技产业园等工业地产项目。



## 嘉凯城“一出一进”加强影业板块

据有消息称，嘉凯城一边是转让房地产项目，另一边则签署场地租赁协议以发展影院业务，悄然加速着业务的转型。嘉凯城已收购北京明星时代影院投资有限公司100%和艾美（北京）影院投资有限公司100%股权，明确进入院线细分领域的目标。嘉凯城方面表示，主要是为了发展培育第二主业，进入前景良好的院线行业，计划向恒大地产及其下属子公司租赁营业场地以作为公司开设部分影城的场所。



## 龙湖集团与Plug and Play携手领航地产科技

11月20日，龙湖集团与Plug and Play签订战略合作协议，就未来在地产科技领域的战略合作达成共识。将以地产科技项目培育和技术应用为起点，共同打造地产科技联合加速中心，全面触达全球最新的创新科技，全方位加速具有科技含量和市场应用前景的企业快速成长，共同推动地产行业数字化、智能化升级发展。



市场月报

土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

## 【重庆区域发展】重庆主城西部地区的潜力值上升



### 重庆、成都12个区市县共谋未来发展

• 11月8日至9日，“成渝轴线区(市)县协同发展联盟2018年年会”在成都市龙泉驿区举行。深入实施《成渝城市群发展规划》，加快推动成渝相向发展，成渝北翼、南翼和中部三条发展走廊建设，在产业发展、基础设施、环境保护、公共服务等领域共形成了29个合作项目，为联盟多领域、深层次、高水平合作奠定了坚实基础。



### 重庆科学城选址敲定大学城

• 重庆近期发布《重庆市城市提升行动计划》指出：“依托大学城规划建设科学城，并以科学城为智核，以发展智能产业为主导，联动九龙坡、北碚、江津和璧山，形成西部‘智能谷’，联动两江新区、国家自主创新示范区构建重庆创新版图，打造创新资源集聚地。”



### 市长唐良智：发挥渝西片区主力军作用 推动重庆市经济高质量发展

• 11月14日，市委副书记、市长唐良智在综合经济专题调研暨渝西片区各区座谈会上强调，渝西片区是推进我市新型工业化、新型城镇化的主力军，要夯实工业经济主体地位，加强战略性新兴产业集群培育和智能化改造，推进园区平台合理布局，实现规模化、集约化发展，为全市工业增长多作贡献。



市场月报

# 【重庆产业发展】多个产业密集签约，利好重庆发展

产业类型	时间	主要事件	内容
土地市场	11月5日	新加坡东亚成功集团投资20亿 在渝建设重庆特色文化小镇	在举办的重庆内陆开放高地建设推介会上，重庆与新加坡东亚成功集团签订项目意向投资协议，将投资20亿元在渝开发建设重庆特色文化小镇，助力重庆文旅产业发展。
	11月13日	重庆集中签约30个文旅项目	文化和旅游部第十二期产业精品项目交流对接签约仪式举行。重庆成功签约文旅项目30个，签约金额达1699亿元。
房地产市场	11月19日	三峡国际旅游节签约17个项目	第九届中国长江三峡国际旅游节招商项目签约仪式在万州区举行。重庆和湖北三峡沿线区县共签约17个项目，协议总投资575亿元。
	11月14日	近400位旅行商来渝签约30个入境旅游项目	2018重庆全球旅行商大会在南坪国际会展中心举行，吸引20多个国家，会上，重庆签约30个入境游市场合作项目。
监测楼盘	11月17日	渝中区电创园签约30个文创项目	2018首届重庆文创产业创新发展暨招商签约大会举行。会上，30家文创企业与渝中区电创园签约，共30个项目，投资总金额达到128亿元。
	11月7日	亿达中国投资14亿美元在渝建设华西总部	亿达中国控股有限公司与重庆市九龙坡区人民政府签订合作协议，拟将华西片区总部及产业集团总部落户重庆九龙坡区，意向签约14亿美元，投资预计在5年时间内分批执行。
政策环境	11月5日	重庆33个交易团将参加首届进博会	据悉，重庆内陆开放高地建设推介会吸引了来自高通、远洋、亿达、默沙东、乐高、德勤、华润、印尼国家鹰航空、达能、西门子、施耐德、融恒、裸心等知名跨国公司的200余位企业代表参会，推介重庆内陆开放高地建设成绩和发展前景，分享重庆投资机遇，深化经贸合作扩大贸易规模。
	11月5日	腾讯智维平台在重庆全国首发上线	首届智博会成功举办3个月后，腾讯智维平台全国首个上线城市选定在重庆。11月5日，腾讯数据中心与重庆电信在渝正式签署战略合作协议，双方将在数据中心智慧运营领域展开合作。
	11月15日	重庆经开区将设立10亿产业发展基金	重庆经开区产业发展基金总规模为10.02亿元，重点投资开发区人工智能、新材料、大健康、大环保、新能源、现代服务业、高端制造业等领域。

政策环境

后市预判



## 【政策环境小结】

市场月报

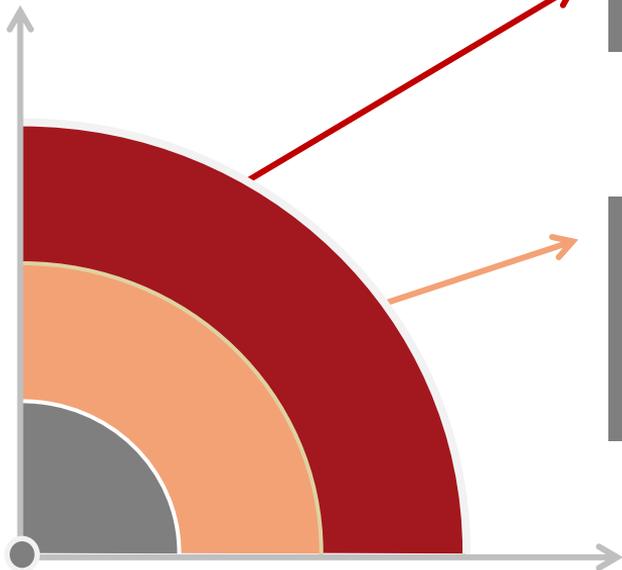
土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



◆【国家宏观】保持楼市政策的持续性，市场下行，利率已出现松动迹象

◆【房企动态】房企谋求转型，涉及娱乐和高精尖产业



◆【重庆区域发展】重庆主城西部地区的潜力值上升

◆【重庆产业发展】多个产业密集签约，利好重庆发展



# 2018年12月重庆房地产市场预判：

市场月报

土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

## 调控政策

- ◆ 在国际环境的和国内经济下行的影响下，各地政府继续保持该地楼市政策的持续性和稳定性，稳定楼市。
- ◆ 重庆也将继续维持房地产市场的平稳状态，保持房价的稳定性和连续性

## 土地市场

- ◆ 供应：11月供地环比增加，预计12月可能还会加大土地的供应量，主城西部地区供应量可能会增加。
- ◆ 成交：区域核心地块价值凸显；主城西部地区地块价值可能将会上升。

## 商品房市场

- ◆ 供应：12月房企为完成销售业绩，供应量将会增加；
- ◆ 成交：市场观望情绪仍然持续，12月房企可能推出促销或团购活动，从而推动商品房成交。
- ◆ 价格：楼市稳定，价格稍降。



# 中国房地产市场服务的第一选择



稳健 创新 服务中国