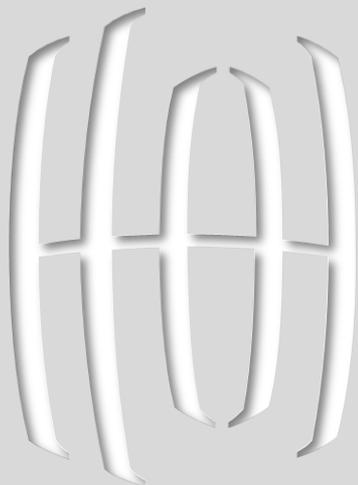




世联行



重庆主城区房地产市场周报

(第50周)

世联行重庆地区·市场部

数据周期: 12.10-12.16

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

- ◆ 发改委印发《通知》支持优质房企直接融资
- ◆ 社科院发布《中国住房发展报告（2018-2019）》
- ◆ 11月楼市成交量环比小幅增长
- ◆ 商办地产现三大转变
- ◆ 铁路物流分拨基地建设落户重庆西部地区
- ◆ 重庆经开区:融合互动构建开放新格局



发改委印发《通知》支持优质房企直接融资 社科院发布《中国住房发展报告（2018-2019）》



- ◆ 12月11日，《中国住房发展报告(2018-2019)》在京发布。《中国住房需求报告》显示由于我国住房市场结构性短缺和结构性过剩问题仍长期存在，需要在未来住房市场调控中引起有关部门重视关注。
- ◆ 并预计明年市场仍将保持总体回调、出现持续震荡、大幅下跌的概率较小。但局部地区和租赁市场仍存在供需矛盾紧张、市场预期向上的上行压力，刚性需求和改善性需求有进一步的释放空间。

- ◆ 2018年12月12日，国家发改委在其官方网站上发布了《关于支持优质企业直接融资 进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》。
- ◆ 坚定了优质房企持续健康稳定的信心！将为中国房地产市场的健康发展注入新活力！同时通过加强“直融”，逐渐优化社会整体融资结构，也将一定程度上提升中国经济的发展韧性，保障了中国经济新一轮的发展！





11月楼市成交量环比小幅增长 商办地产现三大转变



- ◆ 12月4日全联房地产商会写字楼分会秘书长刘凯，在中国写字楼产业园发展论坛第十五届年会上表示：未来商办地产行业将发生三大转变，一是开发模式由‘重资产’到‘轻资产’的转变；二是空间模式由‘任务驱动’到‘科技驱动’的转变；三是运营模式方面由‘收租金’到‘金融化’的转变。

- ◆ 12月10日，易居房地产研究院发布的住宅市场成交报告显示，其中全国受监测的40个典型城市新建商品住宅成交面积环比增长9%，同比增长20%。
- ◆ 易居研究院研究员沈昕表示，综合今年1-11月份市场数据，40城市累计成交面积同比增长8%。其中一线城市累计同比下降9%，二线城市累计同比小幅增长4%；三四线城市累计同比增长26%；并预计到2019年初，40城成交量将继续萎缩，尤其是未调控或弱调控的三四线城市，将面临较大的下跌风险。





铁路物流分拨基地建设落户重庆西部地区 重庆经开区:融合互动构建开放新格局



◆ 12月13日，市政府办公厅发布了有关实施《重庆内陆国际物流分拨中心建设方案》的通知，《方案》显示，重庆将力争到2020年，构建以“1+3”国际物流多式联运体系、开放口岸、海关特殊监管区域，为重要支撑的内陆国际物流分拨中心，其中，将在沙坪坝区西部现代物流产业园区建设铁路物流分拨基地，以形成辐射内陆地区、联通全球市场、要素集聚辐射作用明显的国际物流分拨体系，带动全市乃至中西部地区综合物流成本显著降低。

- ◆ 12月4日有数据显示，2018年1~10月，重庆经开区正式签约项目23个，签约金额242.5亿元，拟投外资约1.7亿美元，预计今年全年利用外资将达6.8亿美元。
- ◆ 为了更好的融合互动构建开放新格局，重庆经开区将进一步不断优化外商投资企业审批服务；与此同时，在专项政策申报、研发费用加计扣除、高新技术企业申报、研发中心建设等方面，重庆经开区外商投资企业与内资企业享受同等待遇。



02

土地市场

- ◆本周主城区商住类土地供应2幅，共148.4亩；成交2幅，共254.9亩。
- ◆巴南区李家沱-鱼洞组团再推90.087亩住宅地块
- ◆九龙坡区大杨石组团再推58.263亩住宅地块
- ◆南岸区组团住宅地块被国瑞投资建设以约4.4亿元竞得
- ◆九龙坡区中梁山组团住宅地块被东原+中骏以56816万元竞得

本周供销



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

本周主城区商住类土地供应2幅，共148.4亩；成交2幅，共254.9亩。

供应土地信息：

公告时间	土地位置	城区	板块	出让方式	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)	起拍单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/m ²)	可建体量(万m ²)	计算容积率
12-12	巴南区李家沱-鱼洞组团Q标准分区Q20-1/02号宗地	巴南区	李家沱-鱼洞组团	挂牌	6	90.1	住宅	7.4	823.4	4117	18	3
12-12	九龙坡区大杨石组团G分区G09-1/06号宗地	九龙坡区	大杨石组团	挂牌	3.9	58.3	住宅	6.8	1167	7002	9.7	2.5





市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

本周主城区商住类土地供应4幅，共280.6亩；成交2幅，共254.9亩。

供应土地信息：

公告时间	土地位置	城区	板块	出让方式	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)	起拍单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/m ²)	可建体量(万m ²)	计算容积率
12-14	沙坪坝区双碑组团C标准分区C10-1-1/05、C10-1-2/04号宗地	沙坪坝区	双碑	挂牌	6.2	92.8	住宅	6.2	666.6	4000	15.5	2.5
12-14	沙坪坝区双碑组团C标准分区C10-2/04号宗地	沙坪坝区	双碑	挂牌	2.7	39.8	住宅	2.6	666.6	4000	6.6	2.5





市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

成交土地信息:

出让时间	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/m ²)	可建体量(万m ²)	计算容积率	成交总价(亿元)	成交楼面地价(元/m ²)	竞得人
12-10	南岸区茶园组团F分区F64-3/05号宗地	南岸区	茶园	6.2	96.7	住宅	4.7	4526	9.7	1.5	4.4	4526	国瑞
12-12	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	中梁山	6.2	158.2	住宅	5.7	4598	12.4	2	5.7	4598	东原+中骏



03

商品房市场

- ◆本周主城区商品房供应面积共67.85万平米；本周成交面积为41.89万平米，成交均价本周为12252元/平米，环比上涨2.3%。
- ◆本周，两江新区供应量登顶，供应占比19%，大渡口区占比为18%，排名第二，江北区排名第三；本周，巴南区成交量位列第一，占比为23.8%，大渡口区以14.5%的成交占比排第二，南岸区第三。
- ◆本周，住宅成交均价为11656元/平米，环比下降0.14%；八个区域价格上涨：渝中区涨幅最大；两个区域价格下跌：九龙坡区跌幅最大。

数据统计口径：建筑面积，特殊标注的除外

总体供需



市场周报

热点资讯

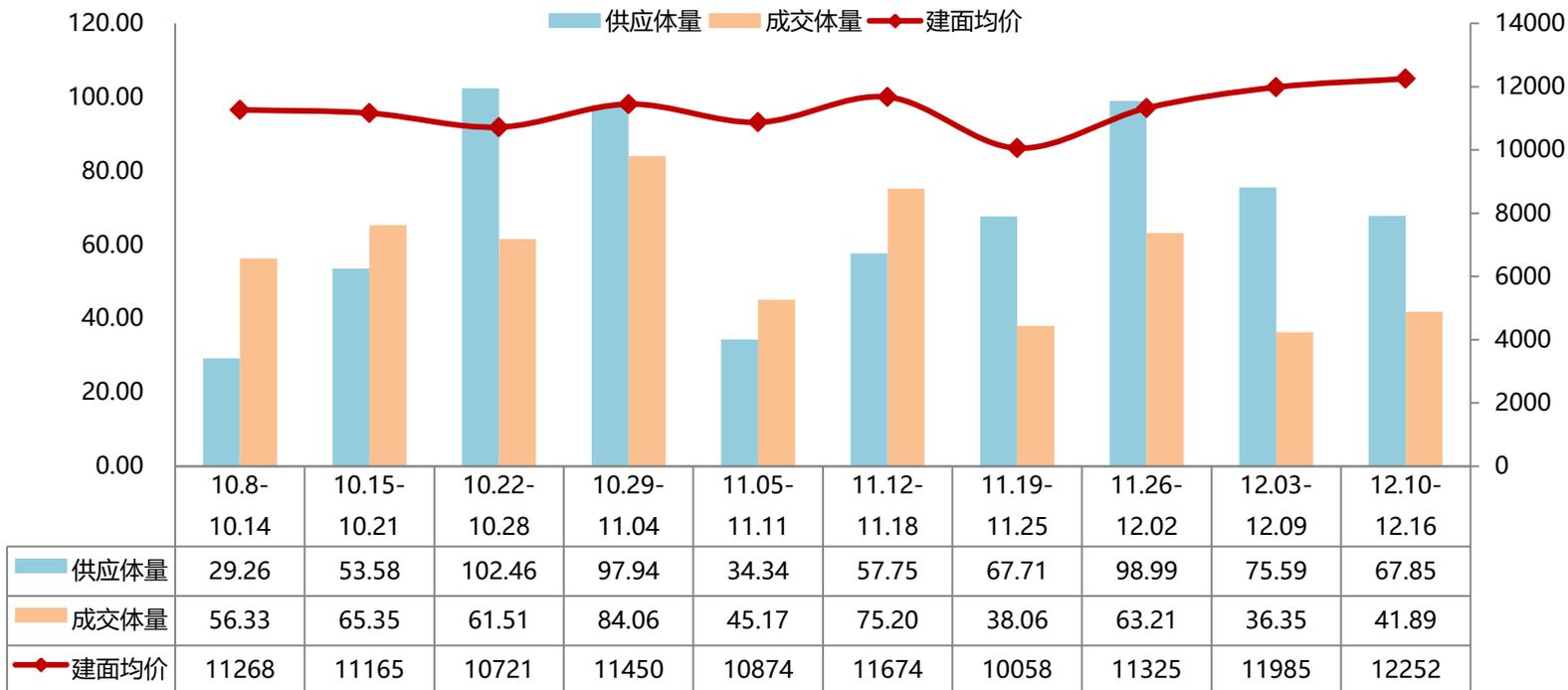
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆本周主城区商品房供应面积共**67.85**万平米，环比上周，供应减少**10.24%**。
- ◆成交环比上周量价齐升，本周成交面积为**41.89**万平米，环比上涨**15.24%**；
- ◆成交均价本周为**12252**元/平米，环比上涨**2.3%**，主要是商业成交抬高商品房均价。

近十周商品房供销情况



新增供应



市场周报

热点资讯

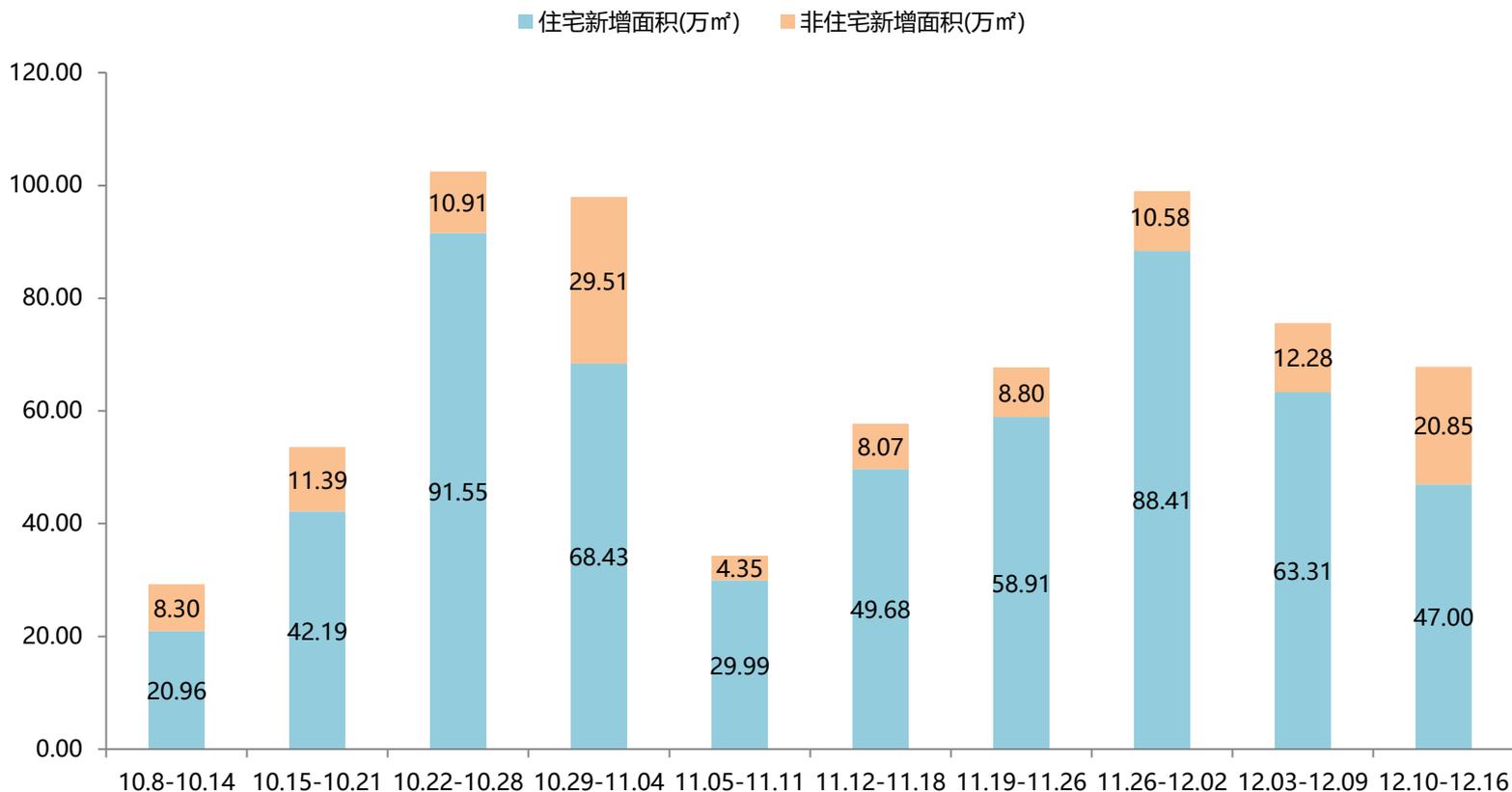
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商品住宅新增**47.00**万平米，环比上周下跌**25.76%**。
- ◆ 非住宅新增**20.85**万平米，环比上周上涨**69.79%**；其中商业新增17万方。
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计供应面积为**3429.25**万平米，其中，住宅供应**2711.33**万平米，非住宅供应面积为**717.92**万平米。

近十周商品房新增供应情况



供应区域



市场周报

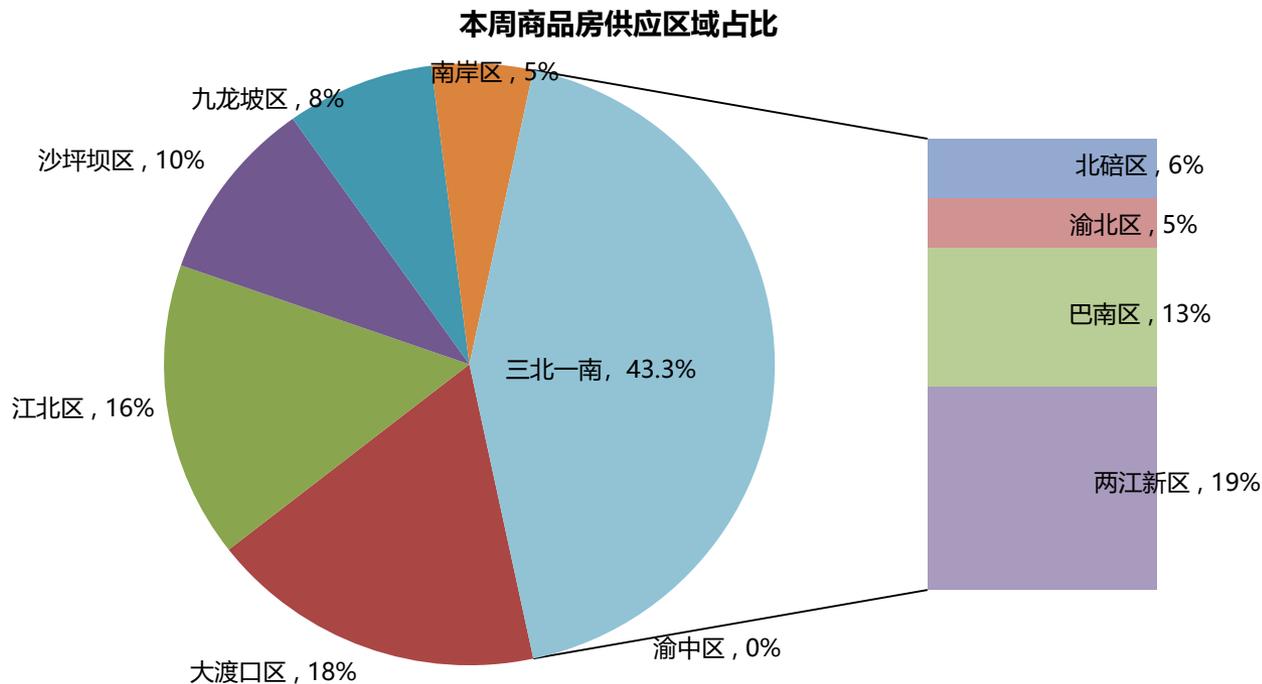
热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，两江新区供应量登顶，供应占比**19%**，大渡口区占比为**18%**，排名第二，江北区排名第三。
- ◆ 两江新区总共13个项目新增供应，共计**13.2**万方，**1024**套，其中黄金嘉年华（**261**套、**2.5**万方）、华润公园九里（**125**套、**1.6**万方）、约克郡（**80**套、**1.9**万方）、江山樾（**79**套、**1.8**万方）等项目新增供应。
- ◆ 大渡口区4个项目新增供应，共计**12**万方，**1345**套，依靠的是融创春晖十里（**945**套、**8.1**万方）、金地自在城（**336**套、**3.4**万方）等项目获得预售许可；江北区3个项目新增供应，共计**10.8**万方，**417**套，依靠的是新华协信中心（**92**套、**8**万方）、旭辉星奕（**241**套、**1.6**万方）等项目，使供应占比达到**16%**。
- ◆ “三北一南”区域供应**29.36**万平米，占主城区总体供应的**43%**。



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

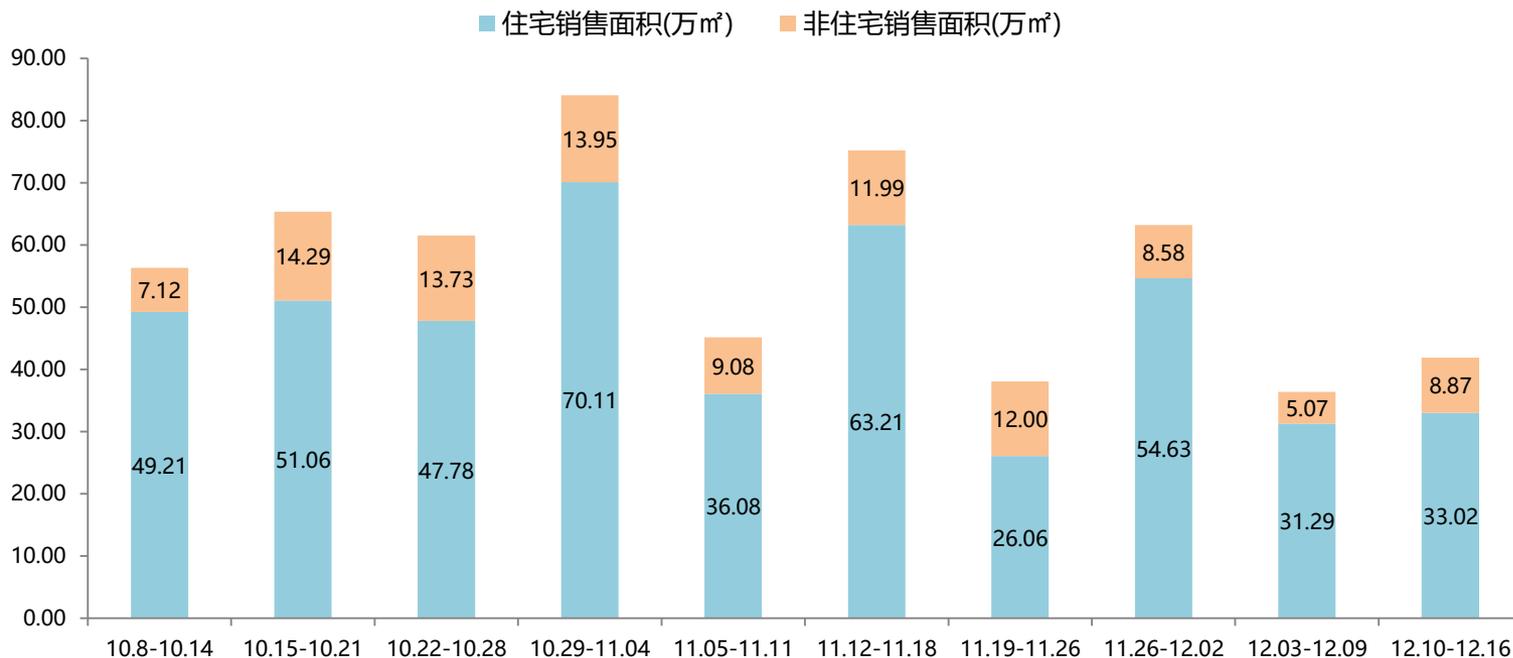
序号	项目名称	新增套数	新增面积(万 m ²)	成交均价(元/m ²)
1	融创春晖十里	945	8.2	8670
2	金科天宸	529	1.7	14441
3	弘阳时光澜庭	369	3.6	6933
4	京汉凤凰城	360	3.1	9075
5	金地自在城	336	3.4	10016
6	重庆黄金嘉年华	261	2.5	15824
7	旭辉星奕	241	1.6	15479
8	融创精彩汇	218	1.6	58272
9	协信天骄星城	208	1.9	13674
10	和泓文华府	193	2.0	10632
11	融创春晖十里	945	8.2	8670
12	金科天宸	529	1.7	14441
13	弘阳时光澜庭	369	3.6	6933
14	京汉凤凰城	360	3.1	9075
15	金地自在城	336	3.4	10016

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**33.02**万平米，环比上周上涨**5.53%**。
- ◆ 非住宅销售**8.87**万平米，环比上周上涨**74.95%**。
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计成交面积为**3317.23**万平米，其中，住宅成交**2663.71**万平米，非住宅成交面积为**653.53**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

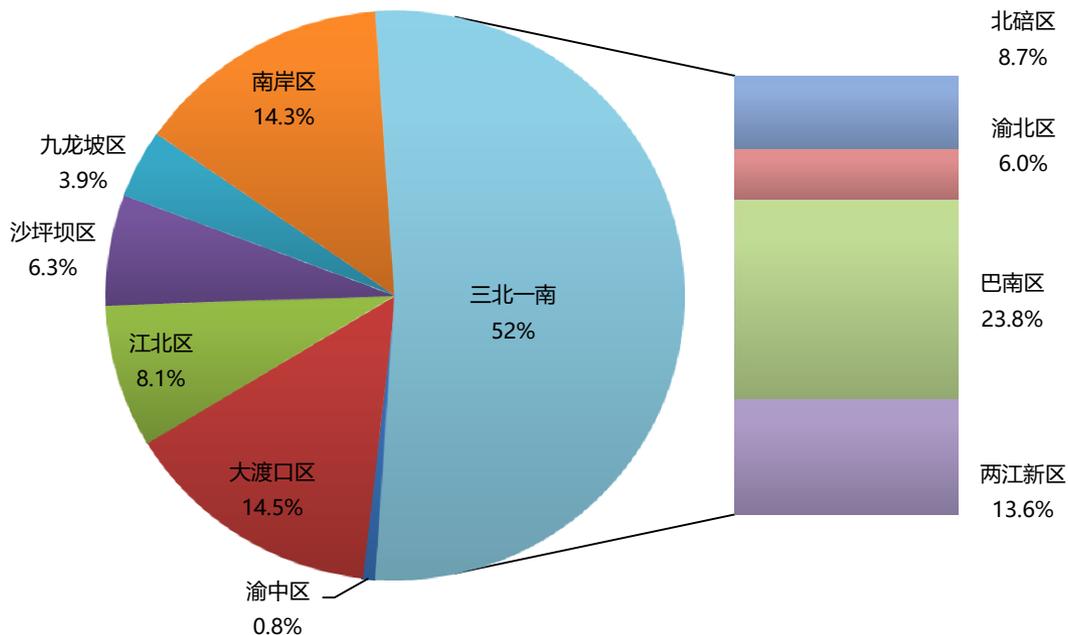
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，巴南区成交量位列第一，占比为**23.8%**，大渡口区以**14.5%**的成交占比排第二，南岸区第三。
- ◆ 巴南区有56个项目成交，共计**10万方**，**1193套**，主要依靠的京汉凤凰城（**186套、1.6万方**）、蓝光水岸公园（**125套、1.2万方**）、千江凌云（**54套、0.5万方**）等项目使成交量大增。
- ◆ 大渡口区有20个项目成交，共计**6万方**，**679套**，华润凤凰城（**255套、2.2万方**）、融创春晖十里（**152套、1.4万方**）等项目成交；南岸区有33个项目成交，共计**6万方**，**716套**，成交占比**14%**，则依靠和黄御峰（**242套、1.9万方**）、万科金域学府（**63套、0.6万方**）等项目成交。
- ◆ “三北一南”共计成交**21.82万**平方米，占主城区总体成交的**52%**。

本周商品房成交区域占比



成交排行



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	销售套数	销售面积(万m ²)	成交均价(元/m ²)
1	华润凤凰城	255	2.2	10494
2	御峰	242	1.9	12005
3	京汉凤凰城	186	1.6	9075
4	融创春晖十里	152	1.4	8670
5	蓝光水岸公园	125	1.2	8929
6	富力城	110	0.6	13719
7	佳兆业广场	89	0.4	3703 (车库)
8	中梁百悦汇	88	0.3	14412
9	鲁能南渝星城	81	0.3	5184
10	国美江天御府	76	0.8	14192
11	华润凤凰城	255	2.2	10494
12	御峰	242	1.9	12005
13	京汉凤凰城	186	1.6	9075
14	融创春晖十里	152	1.4	8670
15	蓝光水岸公园	125	1.2	8929

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**11656**元/平米，环比下降**0.14%**，超过成交均价的区域有**6**个。
- ◆ 八个区域价格上涨：渝中区涨幅最大，为**17.9%**，区域内来福士广场（**46949**元/平米，**1252**平方）项目支撑成交抬高均价。
- ◆ 两个区域价格下跌：九龙坡区跌幅最大，下跌**7.83%**，区域内保利爱尚里（**10050**元/平米，**1595**平方）成交拉低均价。

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

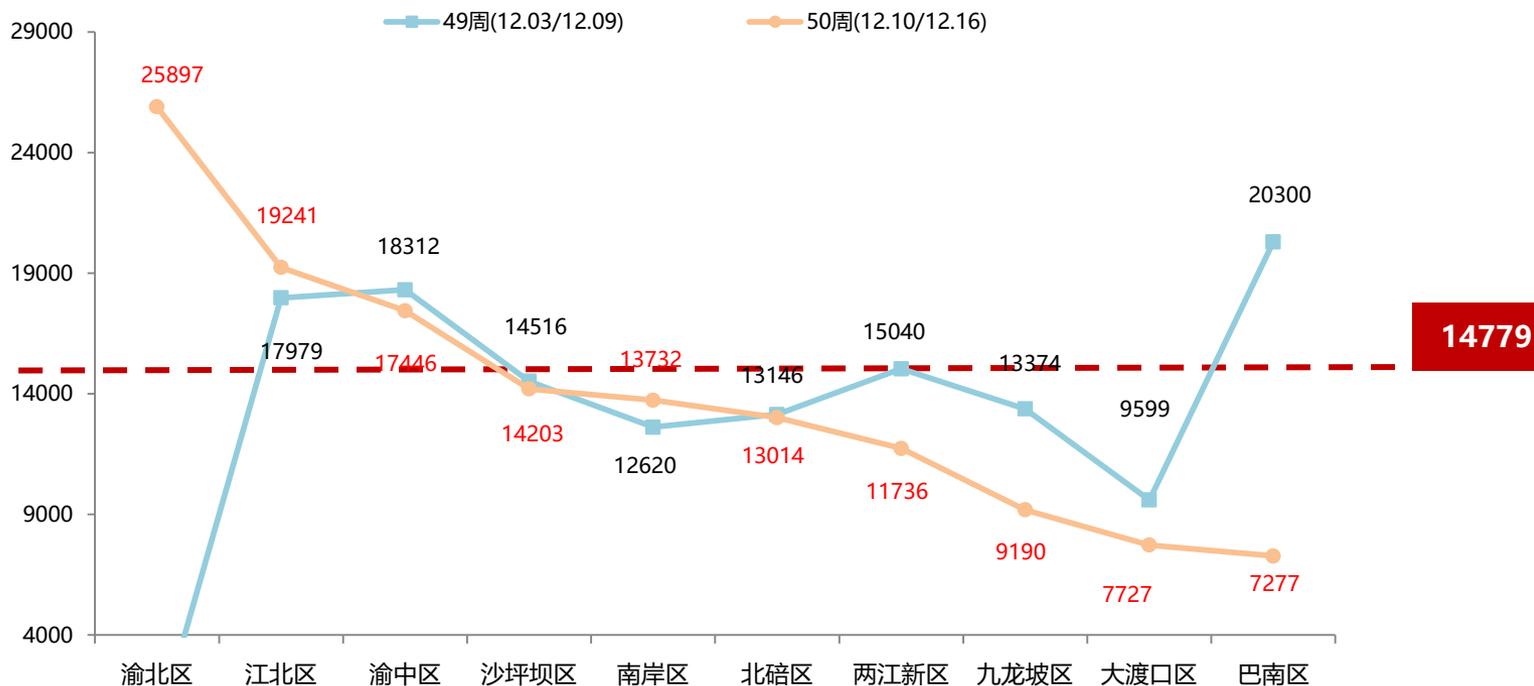
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，办公市场成交均价为**14779**元/平米，与上周相差无几。
- ◆ 两个区域价格上涨：其中南岸区涨幅最大，约上涨**8.81%**，主要由于中梁百悦汇（**7198**元/平米，**2712**平方）项目带动价格上涨。
- ◆ 八个区域价格下跌：其中巴南区跌幅最大，下跌**9.25%**，区域内巴南万达广场（**7340**/平米，**3286**平方）项目影响价格。
- ◆ 渝北区上周无成交备案记录。

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

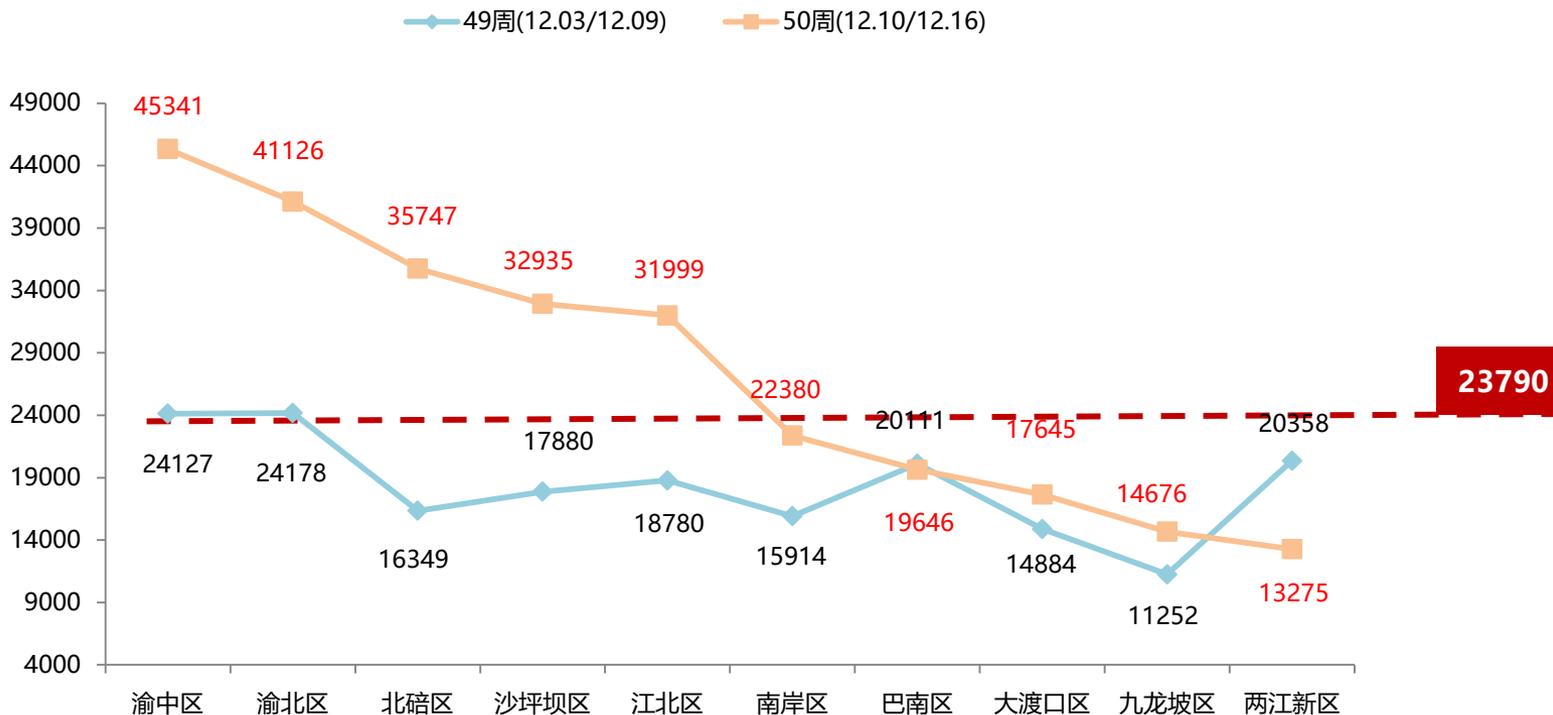
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商业市场成交均价为**23790**元/平米，环比上涨**30.31%**，**5**个区域超过均价。
- ◆ 八个区域价格上涨：其中北碚区涨幅最大，为**118.65%**，主要由于光亮天润城（**38199**元/平米，**6582**平方）项目驱动均价上扬。
- ◆ 两个区域价格下跌：其中跌幅最大的为两江新区，下跌**34.79%**，区域内海志观月山水（**5607**元/平米，**5201**平方）项目成交拉低均价。

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10个项目开盘，共推出2547套，销售1373套，平均认购率为53.91%。

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

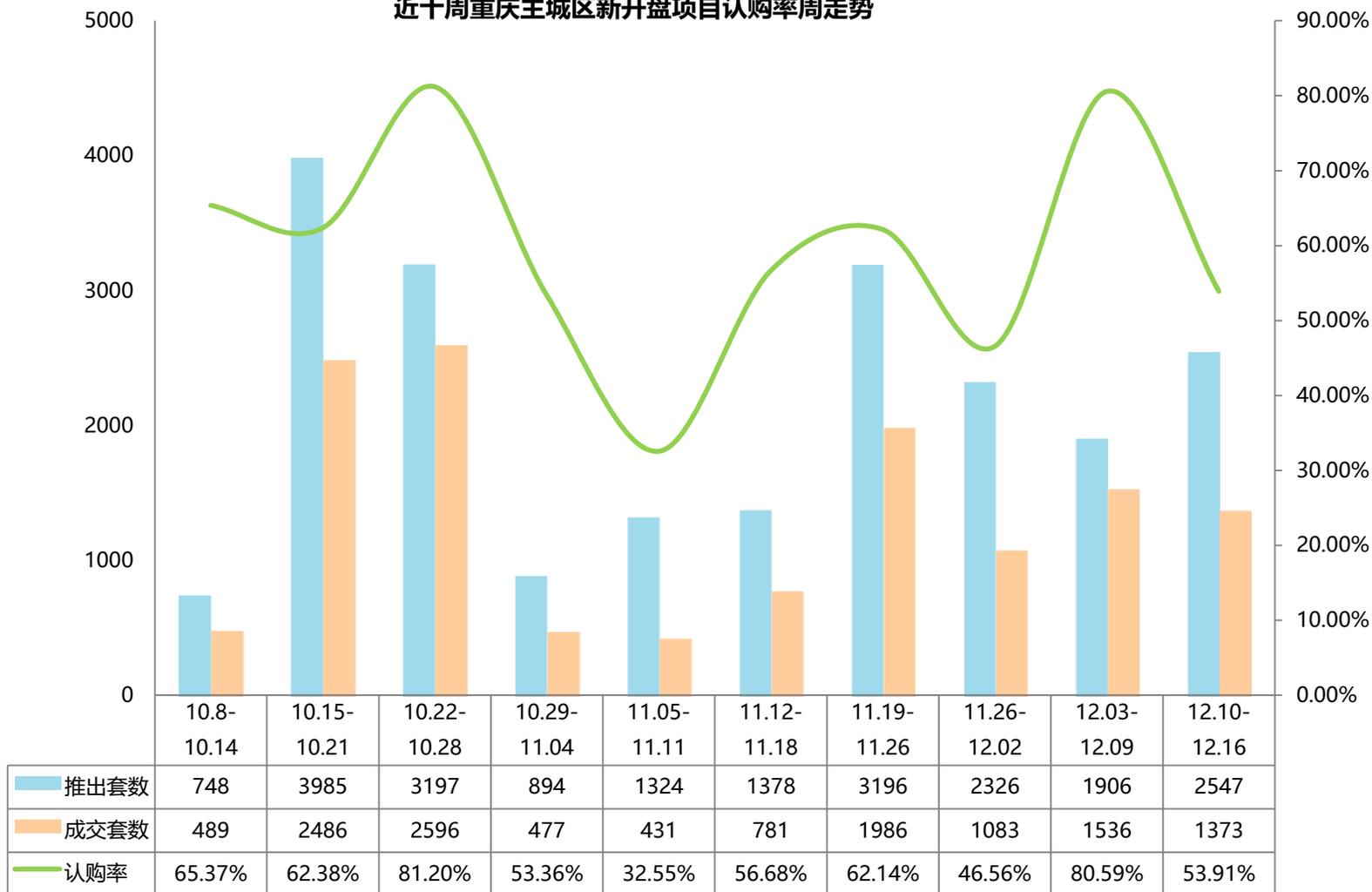
土地市场

商品房市场

新推开盘

◆ 本周，监控到**10**个项目开盘，共推出**2547**套，销售**1373**套，平均认购率为**53.91%**。

近十周重庆主城区新开盘项目认购率周走势



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(m ²)	优惠情况	销售建面均价(元/m ²)	折后均价(元/m ²)	备注
12.15	万科森林公园	两江新区	7-3#楼	高层	56	39	70%	74-99	办卡优惠9.7折, 开盘当天优惠9.9折, 一次性、按揭无优惠。	15873	15242	12.15
12.14	香港置地约克郡	两江新区	2/4/7/88/89#	高层	874	838	96%	72-131	无	12802	12802	12.14
12.14	香港置地约克郡	两江新区	94/95#	洋房	64	17	27%	190-212	无	19542	19542	12.14
12.14	中建瑜和城	巴南	10#	高层	197	110	56%	74-120	无	8600	8600	12.14
12.14	千江凌云	巴南	9#	高层	300	30	10%	94-102	无	9600	9600	12.14
12.13	协信天骄星城	巴南	15#	高层	204	35	17%	88-99	无	9800	9800	12.13
12.15	龙湖春江天镜	巴南	11#	高层	150	120	80%	103-150	开盘99折, 按时签约99折	12616	12616	12.15
12.14	京汉凤凰城	巴南	5#	高层	320	121	38%	75-93	无	9400	9400	12.14
12.11	新欧鹏教育城	巴南	D8#	高层	32	7	22%	110	无	9000	9000	12.11
12.15	弘阳时光澜庭	九龙坡	7、11#	高层	350	56	16%	87-109m ²	按揭99折, 一次性98折	7#7100 11#6700	0	12.15



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