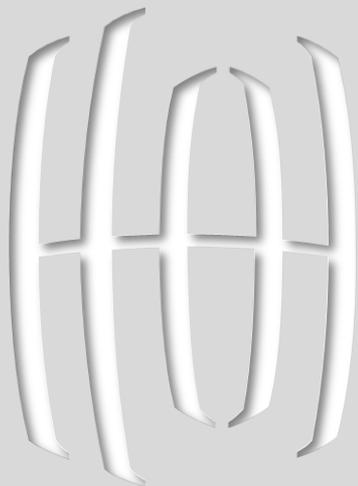




世联行



重庆主城区房地产市场周报 (第4周)

世联行重庆地区·市场部

数据周期：1.21-1.27

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

- ◆ 财政部：实施小微企业普惠性税收减免政策
- ◆ 国务院办公厅发通知规范幼儿园
- ◆ 银保监会：加快落实银行业扩大开放
- ◆ 2018年棚户区新开工改造627万套
- ◆ 央行首次开展定向中期借贷便利操作
- ◆ 雄安新区个人住房将以共有产权房为主
- ◆ 重庆市政府将启动11.9万户棚户区改造
- ◆ 重庆将建500万亩国家储备林基地



财政部：实施小微企业普惠性税收减免政策 国务院办公厅发通知规范幼儿园



- ◆ 1月18日，财政部发布《实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，实施小微企业普惠性税收减免政策。
- ◆ 对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

- ◆ 近日，国务院办公厅印发《关于开展城镇小区配套幼儿园治理工作的通知》。
- ◆ 《通知》要求，城镇小区没有按照相关标准和规范规划配套幼儿园或规划不足，或者有完整规划但建设不到位的，要通过补建、改建或就近新建、置换、购置等方式予以解决，已建成的小区配套幼儿园未移交当地教育行政部门的应限期完成移交，对已挪作他用的要采取有效措施予以收回。





银保监会：加快落实银行业扩大开放 2018年棚户区新开工改造627万套



- ◆ 1月18日，银保监会副主席王兆星、曹宇在中国金融杂志撰文提出，进一步扩大对内对外开放。按照“宜早不宜迟，宜快不宜慢”原则，加快落实银行业扩大开放、大幅放宽市场准入的重要举措。
- ◆ 紧紧围绕共建“一带一路”，优化中资银行海外布局，提高合规经营水平，在有效防范各类风险的前提下，为促进国际贸易和投资提供市场化专业化金融支持。

- ◆ 1月22日，发改委新闻发言人孟玮在发布会上透露，2018年全年棚户区新开工改造627万套，为全年任务的107.4%





央行首次开展定向中期借贷便利操作

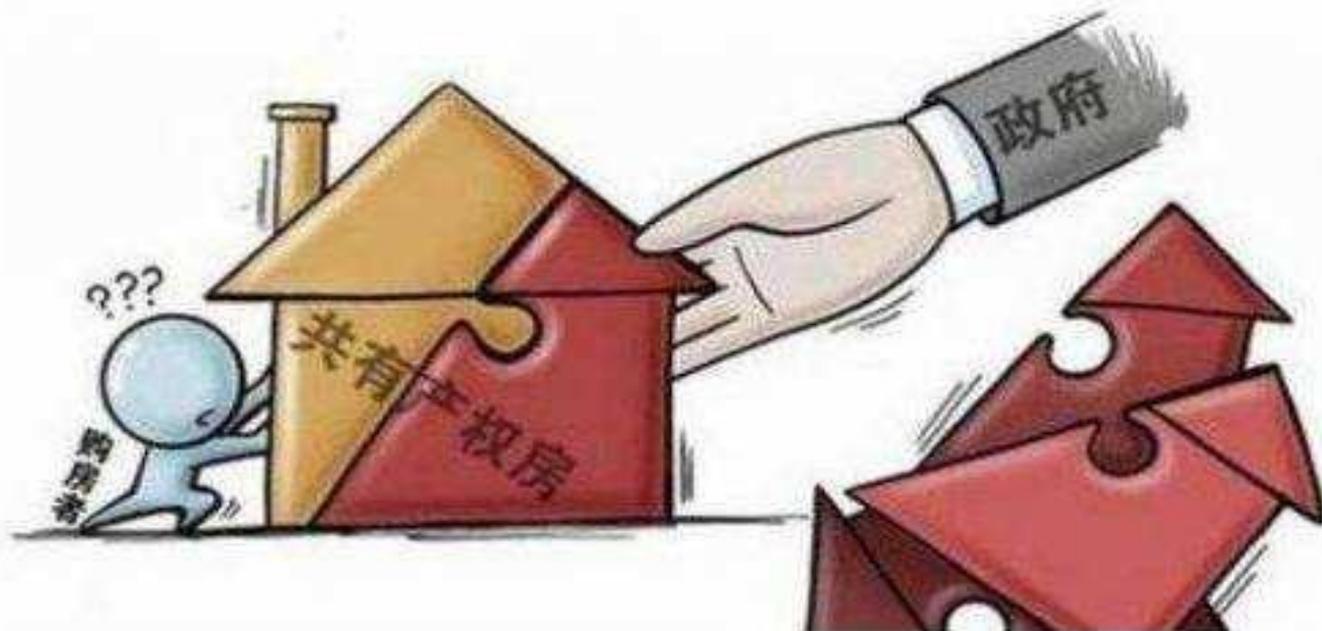
- ◆ 1月23日，央行发布公告称，央行开展了2019年一季度定向中期借贷便利(TMLF)操作，金额为2575亿元，操作期限为一年。
- ◆ 操作金额根据有关金融机构2018年四季度小微企业和民营企业贷款增量并结合其需求确定为2575亿元。操作期限为一年，到期可根据金融机构需求续做两次，实际使用期限可达到三年。操作利率为3.15%，比中期借贷便利(MLF)利率优惠15个基点。





雄安新区个人住房将以共有产权房为主

- ◆ 1月24日，中共中央、国务院发布《关于支持河北雄安新区 全面深化改革和扩大开放的指导意见》，意见要点如下：①支持在京国有企业总部及分支机构向雄安新区转移；②个人产权住房以共有产权房为主，严禁大规模开发商业房地产，严控周边房价，严加防范炒地炒房投机行为。





重庆市政府将启动11.9万户棚户区改造 重庆将建500万亩国家储备林基地



- ◆ 1月9日，重庆市政府发布一则《关于印发保持基础设施领域补短板力度工作方案的通知》。
- ◆ 根据文件显示，在2019—2020年，计划投资620亿进行棚户区改造，约11.9万户将从中受益。

- ◆ 1月20日，国家林业和草原局、重庆市人民政府、国家开发银行签署《支持长江大保护共同推进重庆国家储备林等林业重点领域发展战略合作协议》。
- ◆ 根据三方签署的战略合作协议，确定重庆市为国家储备林基地项目重点合作省份，支持重庆市先期实施国家储备林基地建设500万亩，投资规模190亿元，融资额度150亿元，贷款期限最长可达30（含不超过8年的宽限期）。



02

土地市场

- ◆本周主城区商业用地类土地成交1幅，共14.04亩。
- ◆金融街0.49亿元拿下沙坪坝地块

本周土地成交



市场周报

本周主城区商业用地类土地成交1幅，共14.04亩。

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
1-21	沙坪坝区沙坪坝组团A标准分区A03-11/03号宗地	沙坪坝区	沙坪坝	0.94	14.04	商业用地、商务用地	0.49	6500.32	0.75	0.8	0.49	6500.32	金融街

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘



金融街0.49亿元拿下沙坪坝地块

沙坪坝区沙坪坝组团

- ◆ 地块位置：沙坪坝区沙坪坝组团A标准分区A03-11/03号宗地
- ◆ 用地性质：商业用地、商务用地
- ◆ 出让方式：挂牌
- ◆ 出让时间：2019-01-21
- ◆ 占地面积：14.04亩
- ◆ 净用地面积：0.94万 m^2
- ◆ 可开发体量：0.75万 m^2
- ◆ 计算容积率：0.8
- ◆ 起始总价：4869万元
- ◆ 起始楼板价：6500.32元/ m^2
- ◆ 成交总价：4869万元
- ◆ 成交楼板价：6500.32元/平米
- ◆ 竞得人：金融街



03

重庆主城区楼市

- ◆本周主城区商品房供应面积共60.7万平米；成交量下跌，本周成交面积为39.48万平米；成交均价下跌，本周为11186元/平米。
- ◆本周，两江新区供应量登顶，供应占比28.7%，北碚区占比为17.7%，排名第二，巴南区排名第三；本周，巴南区成交量位列第一，占比为19.3%，两江新区以18.3%的成交占比排第二，沙坪坝区第三。
- ◆本周，住宅成交均价为11689元/平米，其中8个区域价格上涨：渝中区涨幅最大；2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

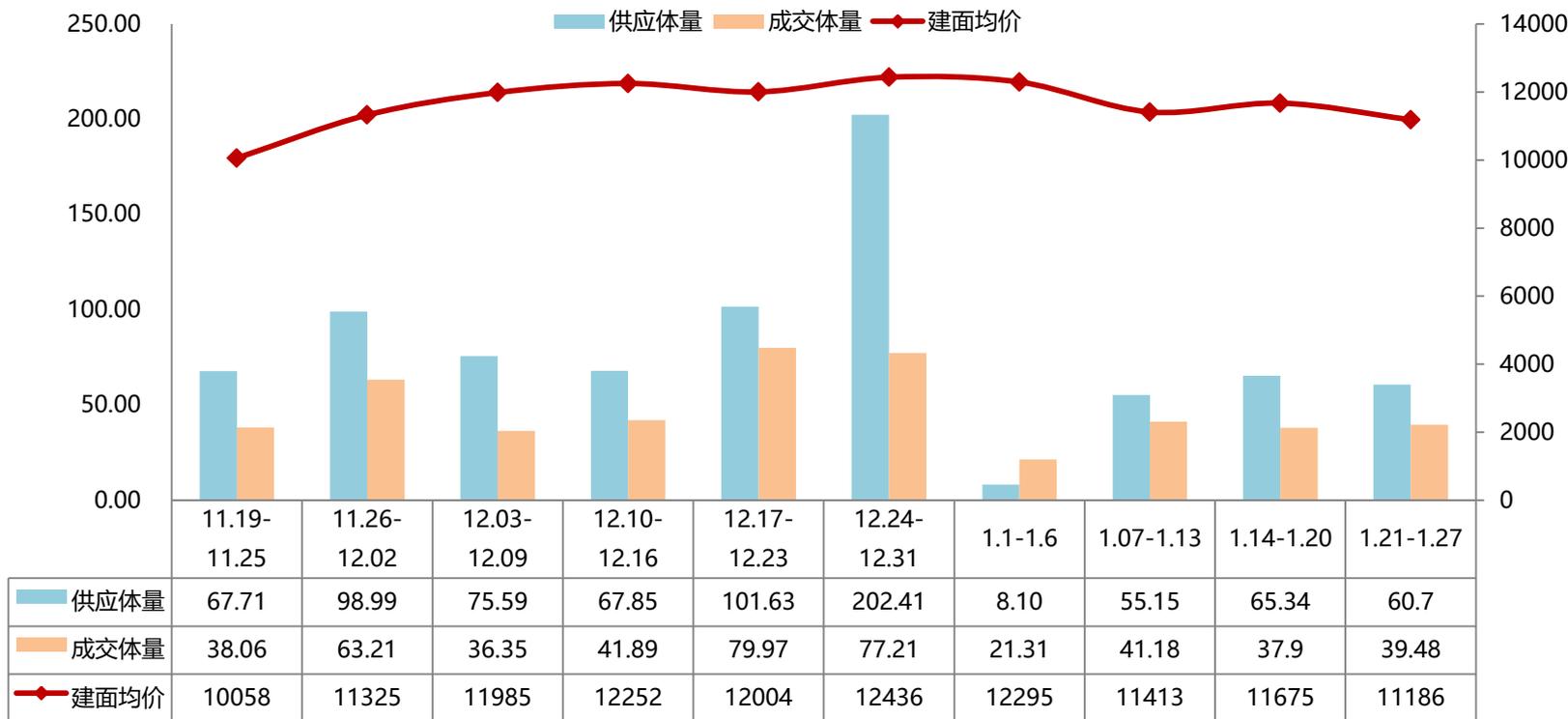
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆本周主城区商品房供应面积共**60.7**万平米，环比上周下跌**7.1%**。
- ◆成交量上涨，本周成交面积为**39.48**万平米，环比上周上涨**4.17%**。
- ◆成交均价微跌，本周为**11186**元/平米，环比上周下跌**4.19%**。

近十周商品房供销情况



新增供应



市场周报

热点资讯

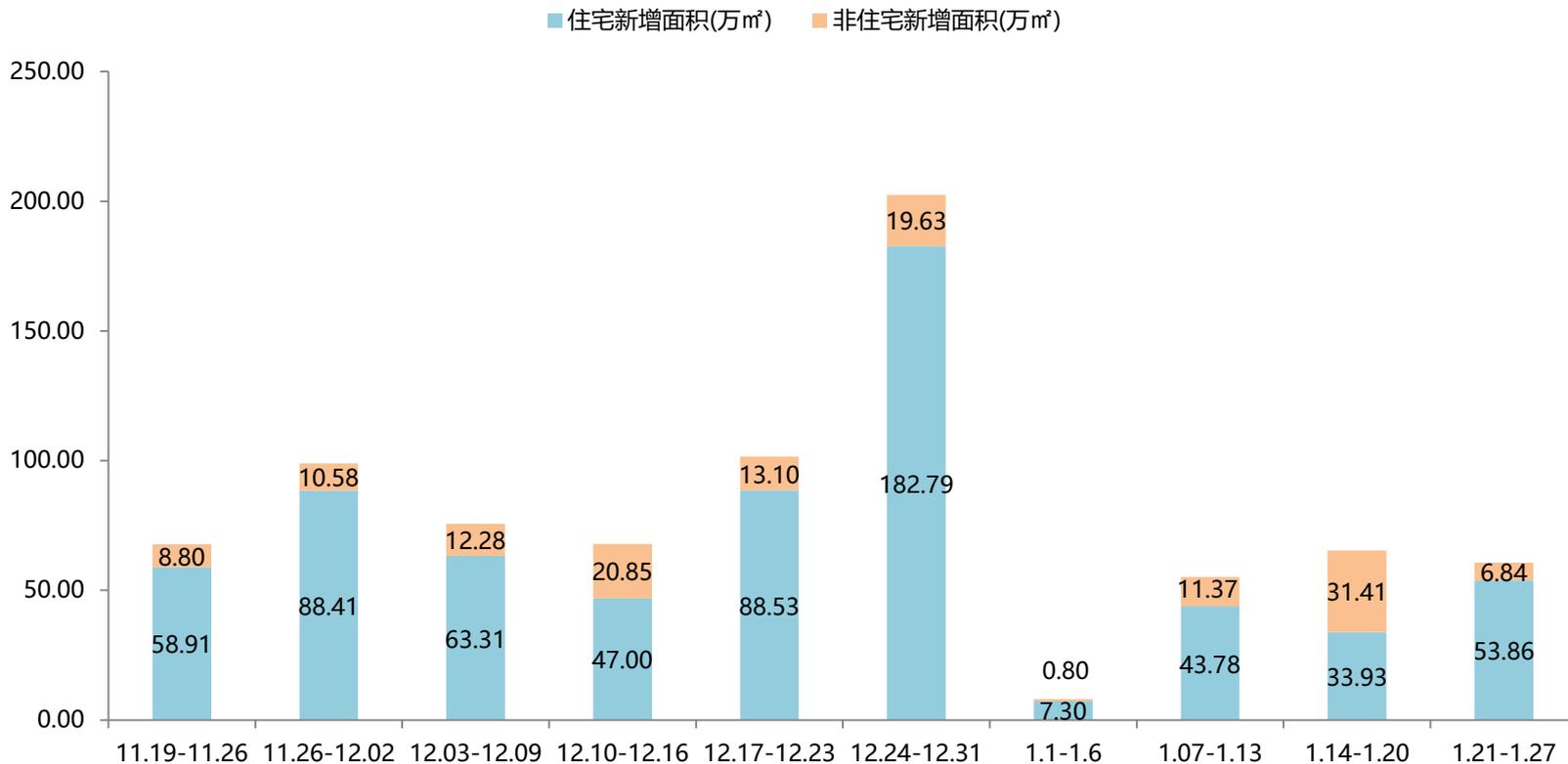
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商品住宅新增**53.86**万平米，环比上涨**58.74%**
- ◆ 非住宅新增**6.84**万平米，均环比上周大幅下跌，环比下跌**78.22%**。
- ◆ 截止本周末，2019年主城区商品房累计供应面积为**189.29**万平米，其中，住宅供应**138.87**万平米，非住宅供应面积为**50.42**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

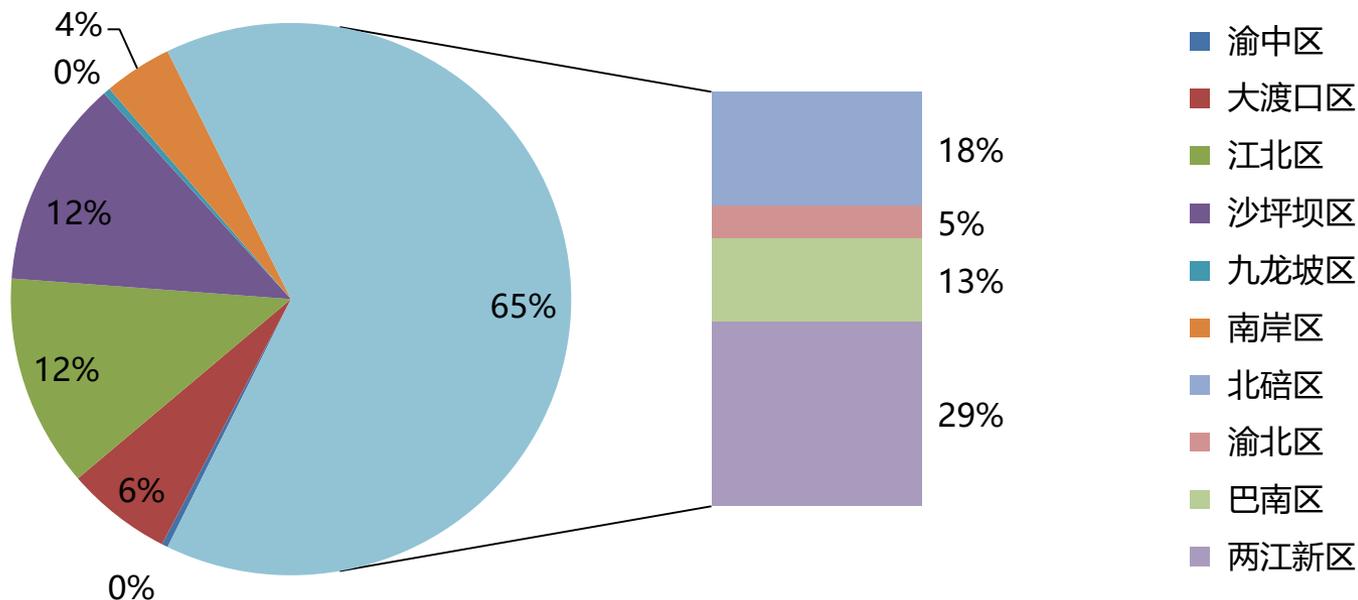
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，两江新区供应量登顶，供应占比**29%**，北碚区占比为**18%**，排名第二，巴南区排名第三。
- ◆ 两江新区总共**44**个项目新增供应，共计**17.43**万方，**1611**套，其中北辰悦来壹号（**406**套、**4.77**万方）、协信哈罗国际（**101**套、**1.87**万方）、恒大世纪城（**210**套、**1.85**万方）等项目支持本周新增供应。
- ◆ 北碚区**13**个项目新增供应，共计**10.75**万方，**880**套，依靠的是金科金辉美院（**482**套、**5.33**万方）、阳光诚嘉湾壹号（**100**套、**2.12**万方）、中南玖宸（**202**套、**2.11**万方）等项目支撑本周新增供应。
- ◆ 巴南区**22**个项目新增供应，共计**7.89**万方，**820**套，依靠的是千江凌云（**308**套、**3.17**万方）、金科集美锦湾（**200**套、**1.93**万方）。
- ◆ “三北一南”区域供应**39.17**万平米，占主城区总体供应的**65%**。

本周主城区新增供应占比



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

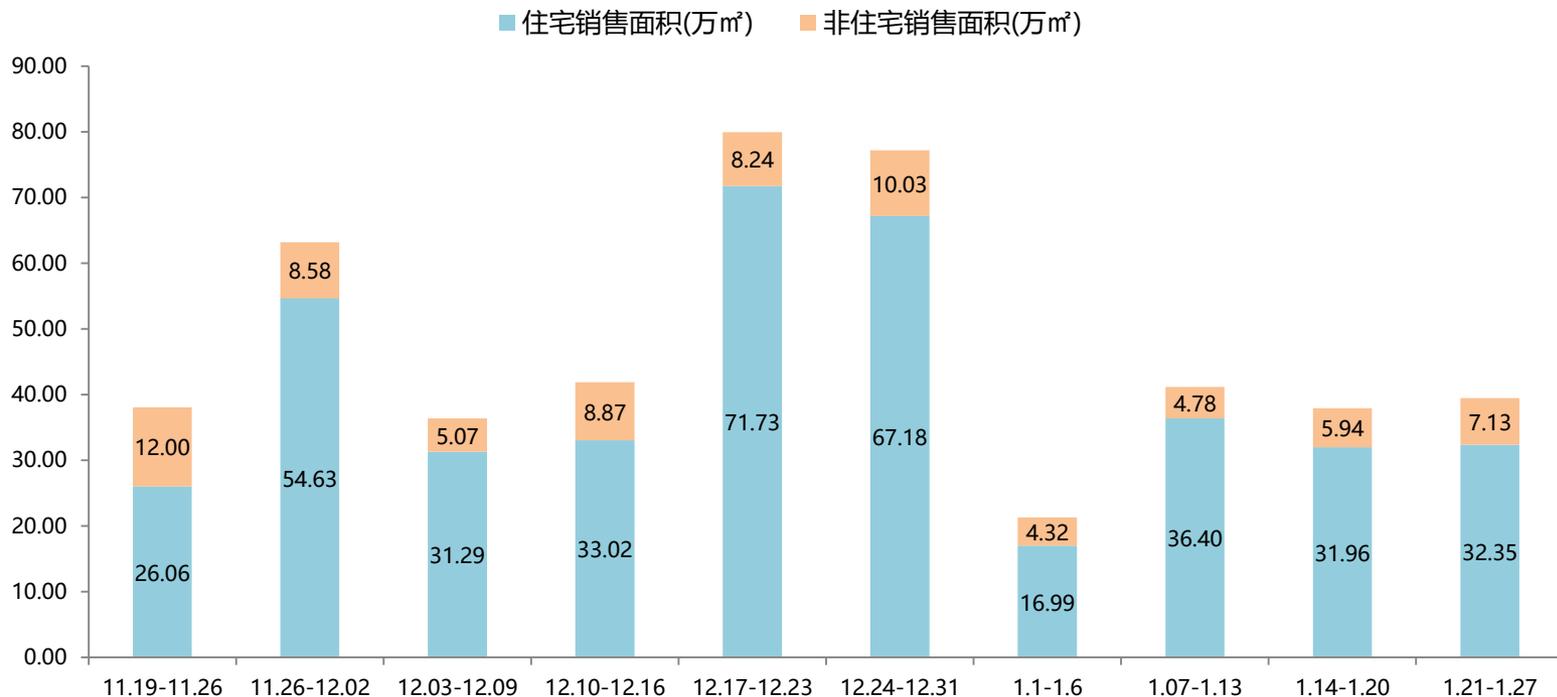
序号	项目名称	新增套数	新增面积(万m ²)	成交均价(元/m ²)
1	金科金辉美院	482	5.33	11286
2	龙湖新壹街	294	5.14	20389
3	北辰悦来壹号	406	4.77	12874
4	千江凌云	308	3.17	10238
5	万达文化旅游城	328	2.75	9808
6	中建御湖壹号	248	2.45	11261
7	金融街融府	172	2.45	10610
8	金融街融景城	150	2.33	16366
9	金辉城	125	2.12	18530
10	阳光城嘉湾壹号	100	2.12	11534
11	中南玖宸	202	2.11	10650
12	中粮中央公园祥云	134	1.98	15927
13	金科集美锦湾	200	1.93	8800
14	金科金辉美院	482	5.33	11286
15	龙湖新壹街	294	5.14	20389

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**32.35**万平米，环比上周上涨**1.22%**。
- ◆ 非住宅销售**7.13**万平米，环比上周上涨**20.03%**。
- ◆ 截止本周末，2019年主城区商品房累计成交面积为**139.87**万平米，其中，住宅成交**117.7**万平米，非住宅成交面积为**22.17**平米。

近十周商品房销售情况



成交区域



市场周报

热点资讯

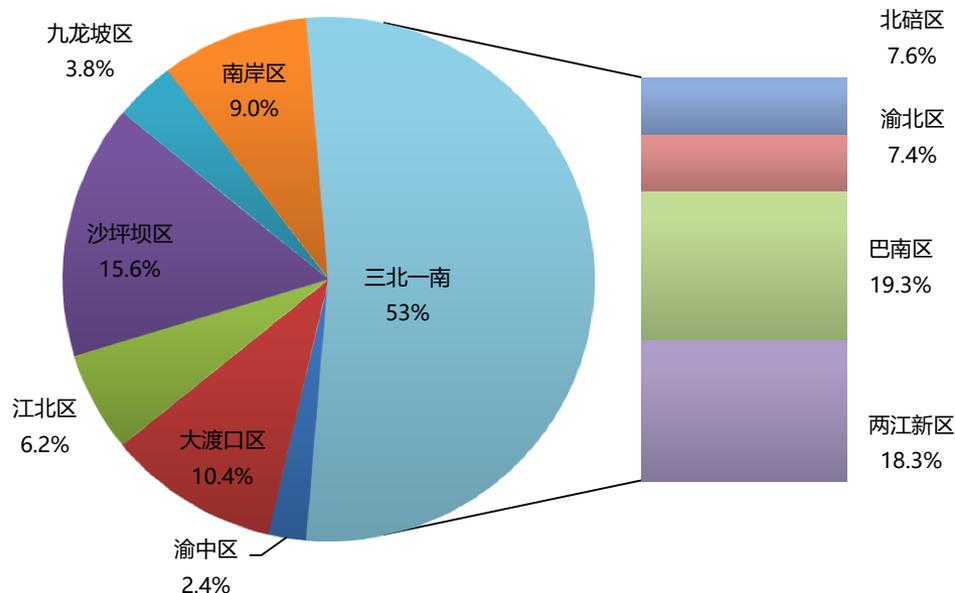
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，巴南区成交量位列第一，占比为**19.3%**，两江新区以**18.3%**的成交占比排第二，沙坪坝区第三。
- ◆ 巴南区有60个项目成交，共计**7.63**万方，**786**套，其中荣盛锦绣南山（**192**套、**1.65**万方）、融创欧麓花园城（**51**套、**0.68**万方）等项目使成交量大增。
- ◆ 两江新区有82个项目成交，共计**7.23**万方，**889**套，依靠的是翰学融府（**76**套、**0.71**万方）、恒大世纪城（**66**套、**0.55**万方）、龙湖舜山府（**30**套、**0.5**万方）等项目支撑成交；沙坪坝区有42个项目成交，共计**6.16**万方，**855**套，成交占比**15.6%**，则依靠万达文化旅游城（**224**套、**2.14**万方）、金科天辰（**175**套、**0.63**万方）等项目支撑成交。
- ◆ “三北一南”共计成交**20.76**万平米，占主城区总体成交的**53%**。

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)	成交建面均价(元/m ²)
1	万达文化旅游城	224	2.141467	9808
2	荣盛锦绣南山	192	1.65	8697
3	融创春晖十里	166	1.48	8727
4	金融街融府	70	0.83	10610
5	瀚学融府	76	0.71	9834
6	融创欧麓花园城	51	0.68	14411
7	金辉城	39	0.64	18530
8	金科天宸	175	0.63	10912
9	金科集美阳光	62	0.6	9148
10	金科集美嘉悦	50	0.57	11627
11	恒大世纪城	66	0.55	13478
12	铂悦澜庭	44	0.53	13477
13	龙湖舜山府	30	0.5	16948
14	万达文化旅游城	224	2.14	9808
15	荣盛锦绣南山	192	1.65	8697

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

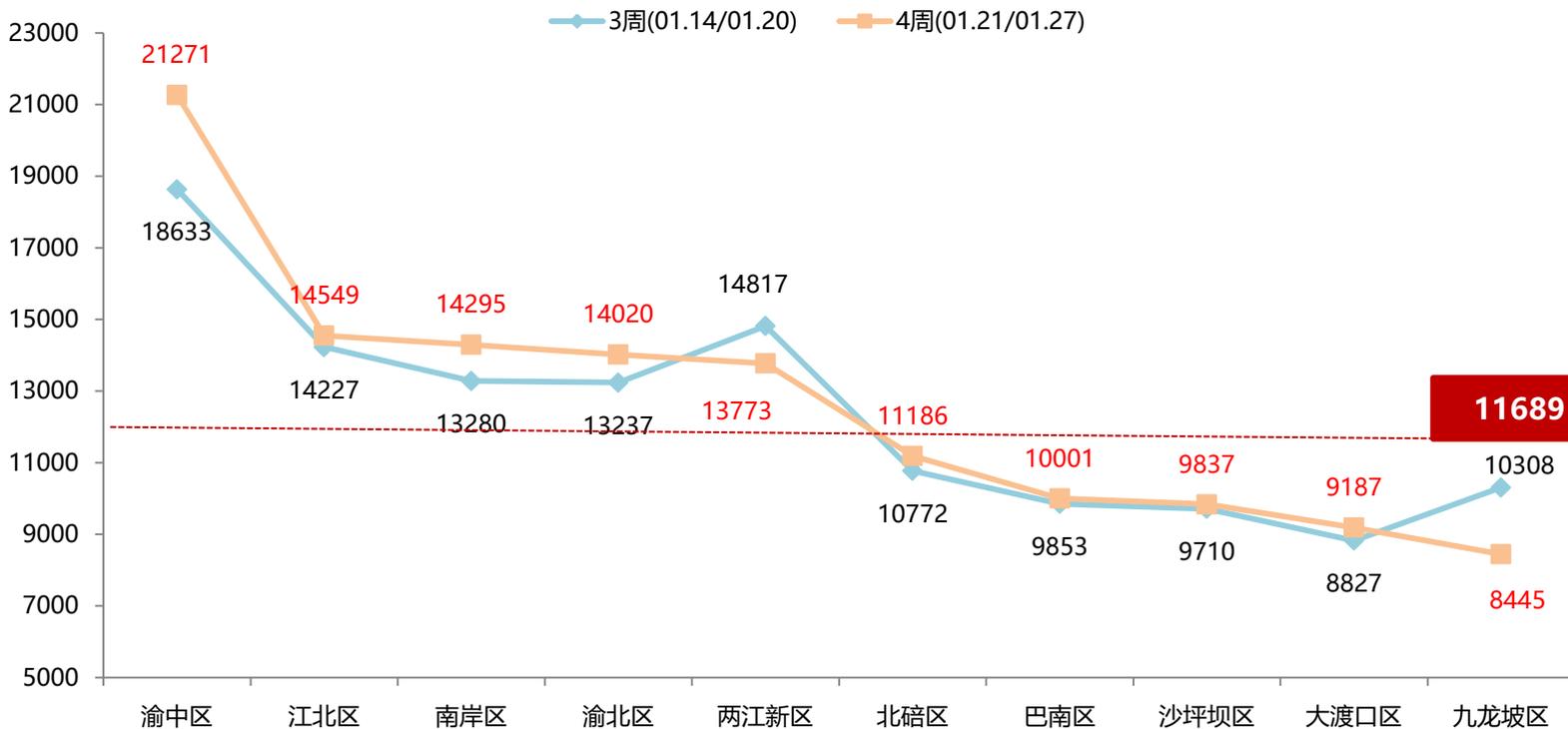
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，住宅成交均价为**11689元/平米**，环比上涨**2.45%**，超过成交均价的区域有**5**个。
- ◆ 八个区域价格上涨：渝中区涨幅为**14.16%**，重庆天地（**19611元/平米**，**2516.13**平方）、万科翡翠都会（**26700元/平米**，**1111.81**平方）等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**18.07%**，西海岸（**6159元/平米**，**2905.2**平方）、弘阳时光澜庭（**6586元/平米**，**1865.16**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

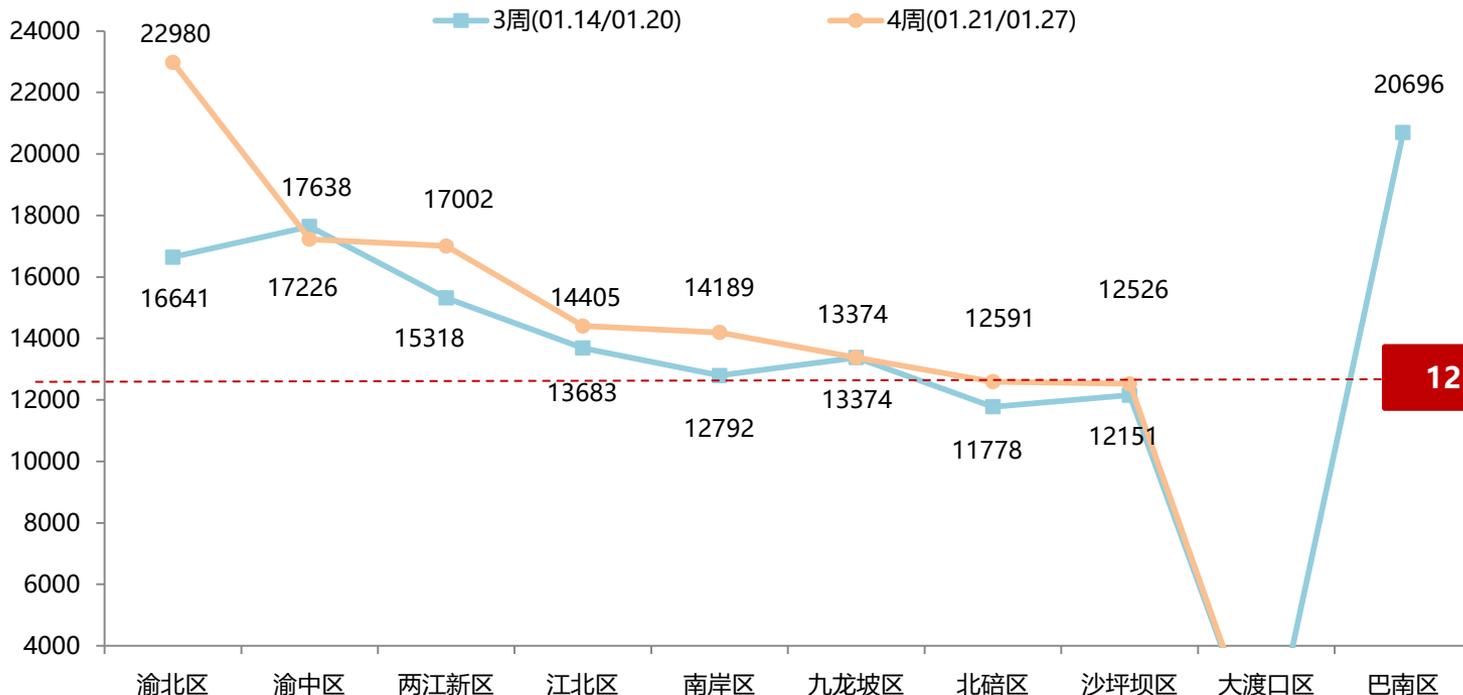
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，办公市场成交均价为**12591**元/平米，与上周相比下跌**6.9%**，其中七个区域超过均价。
- ◆ 六个区域价格上涨：其中渝北区涨幅最大，约上涨**38.09%**，本周两个项目成交，主要由于尚品时代（**30000**元/平米，**60**平方）项目带动价格上涨。
- ◆ 一个区域价格下跌：其中渝中区下跌**2.34%**，本周一个项目成交，财信渝中城（**17226**/平米，**1475**平方）等低价项目影响价格下跌。

近两周办公市场区域成交均价走势



12591

商业均价



市场周报

热点资讯

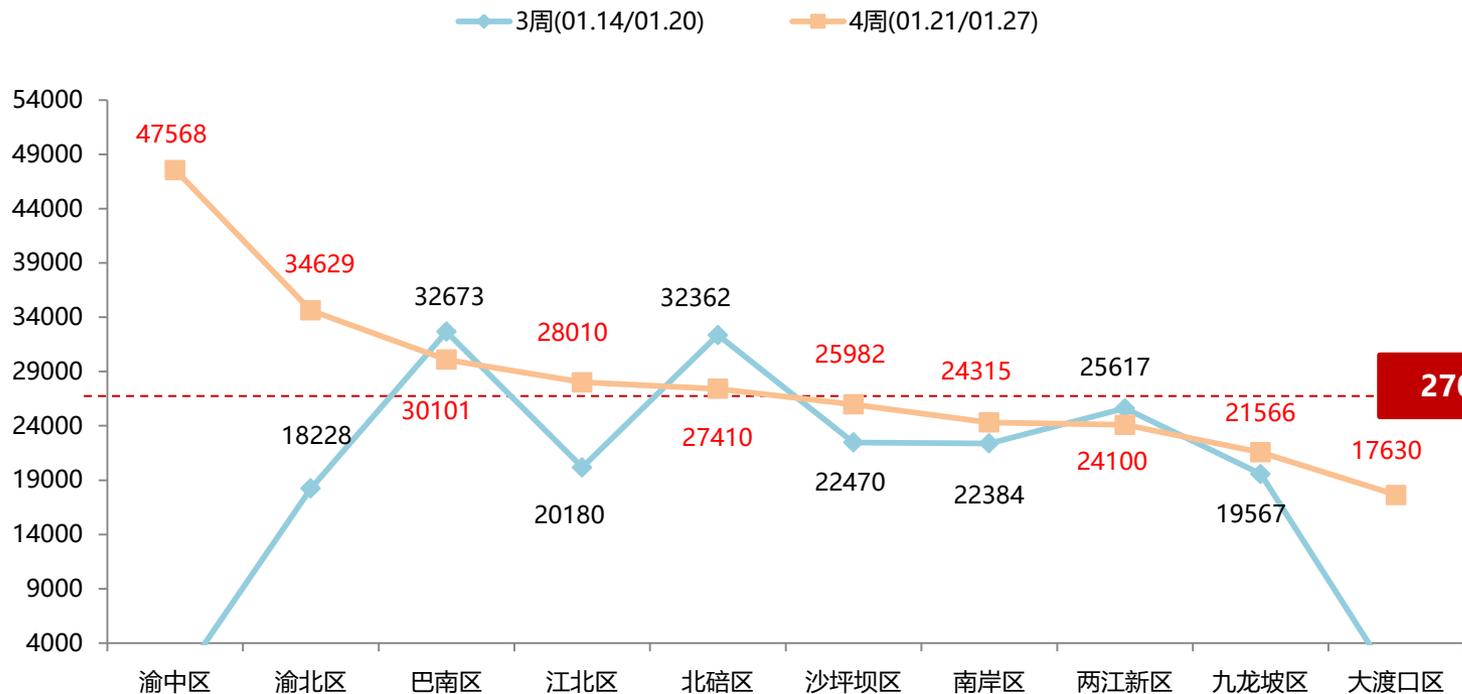
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商业市场成交均价为**27074**元/平米，环比上涨**8.48%**，五个区域超过均价。
- ◆ 七个区域价格上涨：其中渝北区涨幅最大，为**89.98%**，主要由于重庆太平洋广场（**49465**元/平米，**646**平方）、碧桂园嘉誉（**44591**元/平米，**181**平方）项目驱动均价上扬。
- ◆ 三个区域价格下跌：其中跌幅最大的为北碚区，下跌**15.3%**，隆鑫爱情海（**21156**元/平米，**305.31**平方）、南北雅涵居（**21665**元/平米，**66.04**平方）等项目成交拉低均价。

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3个项目开盘，共推出504套，销售332套，平均认购率为60%。

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

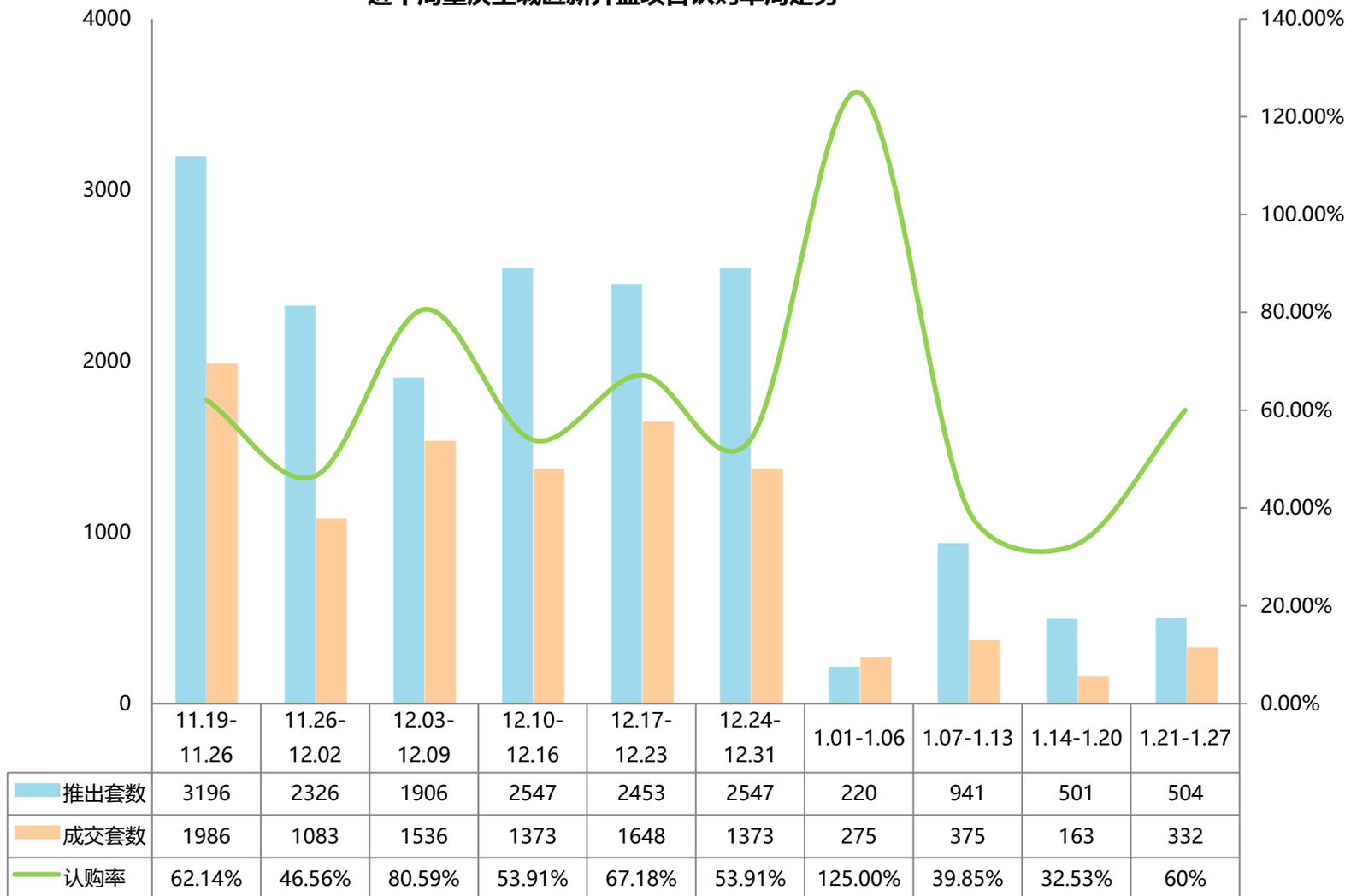
土地市场

商品房市场

新推开盘

◆ 本周，监控到**3**个项目开盘，共推出**504**套，销售**332**套，平均认购率为**60%**。

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	销售均价(元/m ²)	折后均价(元/m ²)
1月25日	华商·悦江府(6号楼)	渝北区	渝北区悦来国际博览中心北侧	高层	194	99	51%	98.51-128.92	持VIP卡9.9折; 开盘当天9.9折; 按时签约9.8折; 一次性、按揭无。	12200	11712
1月26日	金沙玖悦(1号楼)	沙坪坝区	沙坪坝区三峡广场旁	小高层	90	58	64%	74.77-97.21	持VIP卡9.9折; 开盘当天9.9折; 一次性、按揭无。	14989	14691
1月26日	中交·锦悦(1号楼)	巴南区	巴南区龙洲湾渝南大道3号线学堂湾站旁	高层	220	175	80%	72.94-124.30	实行一口价销售。	9498	9498



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