



世联君汇



重庆主城区房地产市场周报

2019年第17周

2019.4.22-2019.4.28

重庆世联君汇·市场部

报告数据说明：

- 报告中房产数据为商品房数据，不含保障房；其中成交量价为建面备案口径；
- 住宅数据中，高层包含小高层、高层及超高层，洋房包含多层、板式洋房及花园洋房，商务包含SOHO、LOFT、写字楼
- 土地数据来源于国土资源局土地出让公告；
- 新开盘数据由世联行现场采集或同行咨询，数据口径如若未做备注，均为建面口径。

CONCENTS

目 录



楼市资讯

土地交易

商品房市场

新推开盘



01

楼市资讯

- ▶ 宏观资讯
- ▶ 重庆资讯
- ▶ 热点分析





中国将采取一系列重大改革开放举措，落实房地产长效调控机制



4月26日，第二届“一带一路”国际合作高峰论坛开幕式在北京举行。国家主席习近平出席开幕式并发表主旨演讲。习近平表示，下一步，中国将采取一系列重大改革开放举措，加强制度性、结构性安排，促进更高水平对外开放。

4月19日，中共中央政治局召开会议要求，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。其中，培育和发展住房租赁市场是建立长效机制的一个重要方向。我国首部住房租赁法规已公开征求意见，立法步伐正在加快。住建部等9部委也联合发文，将12个城市作为首批开展住房租赁的试点。



降低社保费率，开展全民参保，全国将发统一电子社保卡



4月23日，人力资源和社会保障部新闻发言人卢爱红介绍了社会保障方面的工作进展情况。目前，社会保险覆盖范围进一步扩大，基金运行总体平稳，社会保障制度进一步完善。

人社部下一步工作要完善社会保障制度，**继续提高企业职工基本养老保险基金中央调剂比例，今年中央调剂比例提高到3.5%**；并加强社会保险管理服务，抓好**降低社会保险费率政策落实**，做好养老保险待遇调整和发放工作，扎实开展**全民参保计划**有关工作等。

4月25日，人社部信息中心相关负责人就《关于全面开展电子社会保障卡应用工作的通知》回答记者提问。该负责人表示，今年要在**所有地市实现签发应用全国统一标准的电子社保卡，不低于10%的持卡人(即至少1亿人)领取电子社保卡**，所有地市均开通移动支付服务。通知中明确，计划用2-3年时间逐步实现电子社保卡的广泛应用，形成社保卡线上线下相结合的综合应用模式。





全国地价温和上行，多地房贷规模回升，房地产贷款增速回落



4月23日，中国国土勘测规划院近日发布的一季度全国主要城市地价监测报告显示，**全国地价总水平温和上行，住宅地价增速环比、同比放缓态势仍未改变。**

数据显示，一季度全国主要监测城市地价总体水平为每平方米4381元，商服、住宅、工业地价分别为每平方米7665元、7173元、841元。总体来看，商服地价环比增速连续四个季度放缓，综合、**住宅地价环比增速连续三个季度放缓。**

4月25日，易居房地产研究院发布一季度百城房价报告，有**23个城市一季度房价同比涨幅超过20%**，步入“房价过热”区间。与此同时，此前央行公布的最新金融数据显示，一季度**住户部门贷款增加1.81万亿元**，其中，短期贷款增加4292亿元，中长期贷款增加1.38万亿元，相比去年同期均出现上升；而**部分地区房贷规模与房价有同步上升的迹象。**



4月26日，人民银行公布，2019年一季度末，金融机构人民币**各项贷款余额142.11万亿元，同比增长13.7%**，增速比上年末高0.2个百分点；一季度增加5.81万亿元，同比多增9526亿元。其中，房地产**贷款增速回落**，一季度末**房地产贷款余额40.52万亿元，同比增长18.7%**，增速比上年末低1.3个百分点；房地产开发贷款余额10.85万亿元，同比增长18.9%，增速比上年末低3.7个百分点。

一季度全国减税3411亿元，居民人均可支配收入为8493元

4月23日，从国家税务总局了解到，一季度减税“成绩单”已经出炉。数据显示，今年一季度，**全国累计新增减税3411亿元**。

一季度，**全国税收收入41637亿元**（已扣减出口退税），同比增长**6.1%**，比去年同期增速回落11.7个百分点。其中，增值税、个税等税种收入增速回落明显。



国家统计局近日公布了31个省份2019年一季度居民人均可支配收入。数据显示，**一季度全国居民人均可支配收入为8493元**，比上年同期**名义增长8.7%**，扣除价格因素后**实际增长6.8%**。其中，有**9个**省份的居民人均可支配收入超过全国平均水平，有**7个**省份一季度居民人均可支配收入超过万元。此外，**上海以18704元夺得全国第一名**，北京紧随其后。

住宅用地自动续期明确期限,住建部暂停审批别墅项目



4月21日,第十三届全国人大常委会第十次会议分组审议民法典物权编草案、人格权编草案。其中,物权编草案二审稿规定,住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。续期费用的缴纳或者减免,依照法律、行政法规的规定办理。有不少委员建议,应明确住宅建设用地使用权续期的期限、续期费用支付标准、办法、方式,以及缴纳或者减免的具体规定。

4月23日消息,住房和城乡建设部近日下发通知,要求地方梳理2003年以来的别墅项目,并上报违建别墅的清查整治情况,并立即暂停办理本行政区域内有关别墅项目建设审批手续。



各地出台购房优惠政策吸引人才

4月21日，宁波市政府新闻办公室公布了最新的人才政策解读。该政策明确了基础人才购房补贴相关细则。符合相关条件的本科生在购买家庭首套唯一住房最高可获得不超过8万元的补贴，高层次人才最高可获得60万元的住房补贴。

宁波发布人才购房补贴政策



呼和浩特本科及以上可半价买房

4月18日，内蒙古呼和浩特市人民政府办公室关于印发《呼和浩特市大学毕业生安居工程（试点）实施办法》的通知公开。其中提及，具有普通全日制本科及以上学历的应往届毕业生（往届3年及以内），可半价买房，5年内不得上市交易。

4月24日，据苏州市吴中区人民政府网站消息，《吴中经济技术开发区优购房销售管理实施办法（试行）》4月16日正式出台。办法规定，每年提供一定数量房源面向优质高科技企业和高层次人才定向优惠出售；符合购房条件的企业或个人经认定后给予优购房实际销售价格20%-30%不等的折扣奖励。目前首批房源位于太湖新城板块，预计于2019年下半年正式推出。

苏州向人才定向出售"优购房"



公积金：广州试行网上预约办理，西安将暂停外地购房提取



4月24日消息，广州市住房公积金管理中心下属经办网点广铁分中心、各办事处、管理部及相关业务承办银行网点自**2019年4月30日起试行网上预约办理服务**，并实行**预约优先办理原则**。目前包括提取、个人信息变更、个人账户合并、个人账户转入、补缴、自愿缴存等个人业务，以及单位开户登记、职工个人账户设立、单位信息变更等单位业务均可预约办理。

4月23日，西安住房公积金管理中心发布通知，**从2019年5月13日起**，实施资金流动性风险防控一级响应措施。通知规定**将暂停西安地区（含西咸新区）以外购房提取公积金**。

非沪籍可在16个区申请共有产权房，广州正研究共有产权住房制度

4月22日，上海市房管局局长胡广杰称，2018年上海市政府出台相关政策，将共有产权保障房受益面扩大至部分非沪籍家庭的政策，今年三季度起这一政策举措将在全市16个区全面开展实施。同时强调对非沪籍常住人口开放供应，是在保证本市户籍的情况下做增量。



4月22日，广州市住建局透露，正研究共有产权住房制度，政策的制定工作在今年会有大进展，如何申请、分配，按什么价格买，会在制度上给予明确。

渝取消和调整行政许可事项，出台养老新政和十项创新举措



4月23日，重庆市人民政府印发了《关于取消和调整一批行政许可事项的决定》，决定**取消市级行政许可事项9项**，承接国务院下放的行政许可事项**2项**，下放各区县行政许可事项**2项**。



4月23日，从市人力社保局获悉，重庆市先后出台了**两大支持贫困人员参加城乡居民基本养老保险的政策**。一是建立了**代缴政策**，对截至上年底认定的未标注脱贫建档立卡贫困人员、低保对象、特困人员参加城乡居民基本养老保险实施代缴政策；二是**将超龄贫困人员纳入参保，直接享受待遇**，将超龄人员中的建档立卡贫困人员、低保对象、特困人员直接纳入城乡居民基本养老保险制度。



4月24日，重庆商标审查协作中心发布了**助力品牌经济、优化营商环境的十项创新举措**，对符合法定条件的申请做到**当日一次性办结**，为重点企业和重大招商项目**开通商标申请绿色通道服务**，派驻商标注册指导员**上门**为企业提供“商标品牌体检”。

渝已建重点产业专利导航服务体系，47个工业园区将打造成智慧园区，一带一路备案投资21.7亿美元

4月23日，从重庆知识产权局了解到，我市已建立起**覆盖全市重点产业的专利导航服务体系**，也是**国内第一个区域专利导航服务体系**。目前，该导航体系包括**7个区县专利导航分中心**和**8个重点产业专利导航分中心**，建立起了产业大数据库、专利导航专题数据库、企业竞争对手专利数据库，为企业的技术研发、市场布局和产品上市开展专业专利导航服务。



4月27日，市经信委日前编制发布了《重庆市智慧园区建设导则（试行）》。按计划，**到2020年底，全市47个工业园区将形成智慧园区全覆盖**。按照《导则》，智慧园区建设主要由信息基础设施、平台体系和产业智能化三个部分组成。

4月24日，从市商务委了解到，截至2019年3月，重庆企业在“一带一路”沿线国家和地区有备案的投资，已累计达**21.7亿美元**，涵盖**电子商务、互联网+工业、智能物联等多个行业**。市商务委提供的数据显示，一季度重庆企业对“一带一路”沿线国家和地区**新增投资备案1.8亿美元**，新签对外承包工程合同额1.5亿美元，占同期重庆对外承包工程合同总额的73.3%。



两江新区：一季度招商引资超423亿元，二维材料研究院和两个重大创新平台落户

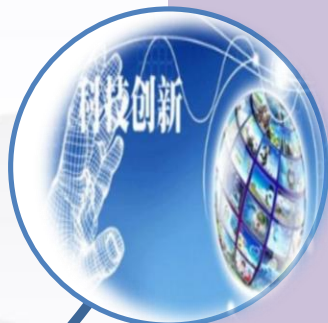


4月22日，从两江新区招商集团获悉，今年一季度，两江新区直管区签约项目**39个**，同比增长**45%**，协议投资额**423.78亿元**。

其中，**制造业项目投资占比过半**，新签约制造业项目23个，合同投资额225.08亿元，占签约项目合同投资总额的53%，同比增长74%；新签约科技创新项目6个，合同投资额45.2亿元，占签约项目合同投资总额的11%，同比增长503%。



4月20日，**诺贝尔奖（重庆）二维材料研究院正式签约落户重庆两江新区**。该研究院将以石墨烯应用、石墨烯规模化制备和微纳结构测量表征为方向，**专注于核心技术攻关和产业化**，计划构建**科研与孵化、成果转化与资本、高端人才与产业化服务3个板块**，拟采用“双研发基地”运营模式。



4月23日，**北京理工大学分别与两江新区、西永综合保税区签署北京理工大学重庆创新中心、北京理工大学重庆微电子中心合作协议**，标志着两个重大创新平台正式落地重庆。其中，创新中心分两期实施，一期建设力争**聚集科研人才400人**，建立院士工作站5个，推进建设1个国家级科研平台，建设省部级以上平台5个，孵化项目50个。微电子中心力争通过3年建设，形成100人的研究团队，建设10个有影响力的科研团队，累计培养研究生200人以上。

交通资讯：轨道10号线二期有新进展，新白沙沱长江特大桥上

下双层铁路通行，金星节点工程预计5月开工



4月22日，从重庆轨道集团获悉，轨道10号线二期**南纪门长江轨道专用桥P3北主塔完成了首对斜拉索索导管安装**，正式拉开了主塔有索段区施工的序幕。

南纪门长江轨道专用桥是轨道10号线二期工程的重要跨江通道，大桥起于南岸区南滨路站地铁隧道，穿越南滨国际裙楼后上跨南滨路，然后横跨长江进入渝中区，全长1220米。

4月24日，世界首座六线铁路钢桁梁斜拉桥——**新白沙沱长江特大桥正式实现上下双层铁路通行**。新白沙沱长江特大桥全长5.3千米，大桥主桥为六线双层钢桁梁斜拉桥。上层为四线铁路客运专线，设计时速200公里；下层为双线货车线，设计时速120公里。大桥于2012年12月开工建设，2018年1月实现上层渝贵铁路双线客运线通车。**通行后，经新白沙沱长江特大桥运行的货物列车将达到27.5对，货运运输能力较川黔铁路改线前提升14.7%。**



4月26日消息，**金州大道与星光大道延伸段节点改造工程预计将于今年5月开工，预计2022年5月完工**。该工程建成后，将串联起礼嘉、照母山、新牌坊等片区，从礼嘉到新牌坊最快只需10分钟。

金星节点项目总投资约15.35亿元，位于重庆两江数字经济产业园照母山片区北侧，两江新区重光立交、大云立交之间，包括金州大道与星光大道延伸段节点改造、星光大道北延线。



02

土地交易

- ▶ 本周土地供应
- ▶ 本周土地成交
- ▶ 下周出让地块



【本周供应】 本周新增4宗地，总量355亩

序号	土地位置	用途	商住比(%)	土地面积(亩)	建筑规模(万方)	容积率	综合出让金(万元)	起拍净地单价(万元/亩)	起拍楼面价(元/㎡)	报名截止时间
1	九龙坡区中梁山组团G分区G19-1-4/08、G18-8-1/05号宗地	二类居住用地	10	75.05	10.01	2.00	60042	800	6000	2019-05-17
2	巴南区李家沱组团S分区S32/05、S33/04号宗地	二类居住用地	10	97.55	9.75	1.50	43900	450	4500	2019-05-17
3	巴南区李家沱-鱼洞组团Q分区Q17-1/03号宗地	商业用地、商务用地、二类居住用地	50	40.34	7.53	2.80	28611	709	3800	2019-05-16
4	两江新区两路组团I分区I2-4/03、I3-3/03、I4-1/04、I4-3/04号宗地	二类居住用地	10	142.05	13.44	1.42	73919	520	5500	2019-05-16



【本周成交】顶融10.6亿进驻中央公园，保利落子鱼洞

序号	土地位置	用途	土地面积 (亩)	建筑规模 (万方)	容积率	成交金额 (万元)	净地单价 (万元/亩)	楼面价(元 / m²)	出让方式	溢价率 (%)	竞得单位	竞得时间
1	巴南区李家沱组团S分区 S24/05、S25-1/06号宗地	二类居住 用地	84.20	8.81	1.5691	50000	594	5677	拍卖	35.15	保利地产	2019-04-25
2	两江新区两路组团C标准分区 C12-1/04号宗地	二类居住 用地	90.23	9.02	1.5000	106000	1175	11748	拍卖	38.21	顶融地产	2019-04-25





【下周出让】3宗地待交易，总量近400亩

序号	土地位置	板块	出让时间	土地面积 (亩)	可开发体 量 (万方)	容积率	商业占比 上限 (%)	土地用途	起始总价 (万元)	起拍单价 (万元/亩)	起始楼面 价 (元/ m²)	保证金 (万元)
1	巴南区李家沱组团K分 区K09-7/04号宗地	李家沱-花溪	2019-05- 05	62.51	10.00	2.40	10	二类居住用地	48889	782	4887	9778
2	巴南区李家沱组团K分 区K09-9/05号宗地	李家沱-花溪	2019-05- 05	67.01	9.34	2.00	10	二类居住用地	48339	721	5177	9668
3	大渡口区大渡口组团F 分区F11-1-1、F11- 1-2、F11-1-3、F11- 1-4、F11-1-7号宗地	大渡口中心	2019-05- 05	263.21	30.75	1.75	16	二类居住用地、 商业用地	153746	584	5000	30750

03

商品房市场

- ▶ 总体表现
- ▶ 商务市场
- ▶ 区域市场
- ▶ 商业市场
- ▶ 住宅市场
- ▶ 周度排行



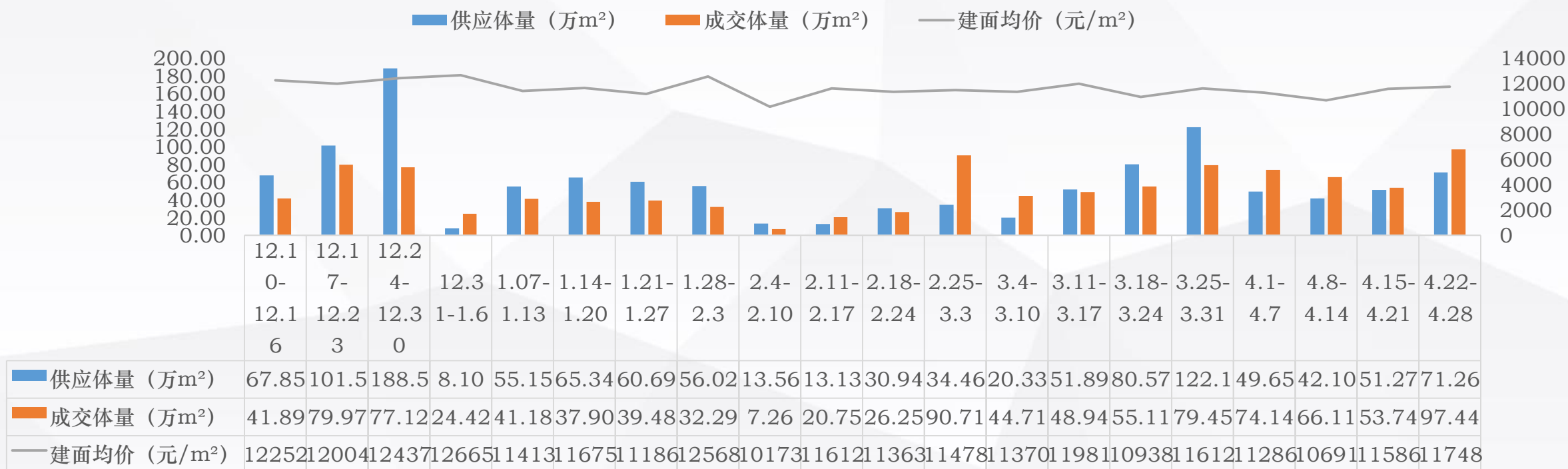
【总体表现】商品房持续放量，成交环比量升价稳

供应—本周商品房市场新增**71.26**万方，环比**增长39%**，主要是重庆融创文旅城（695套，8.03万方）、贝蒙松藻中心(543套，5.16万方)、华润公园九里（255套，3.41万方）等项目集中供应；

成交—本周成交环比量升价稳，销售**97.44**万方，环比**上升81%**；成交均价**11748**元/㎡，环比**上涨1%**，主要依靠重庆融创文旅城（448套，4.97万方）、融创欧麓花园城（278套，2.91万方）、金融街融景城（144套，2.19万方）等项目支撑去化；

总体—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**826.65**万平米，累计成交**836.76**万平米。

近二十周商品房市场供求价走势

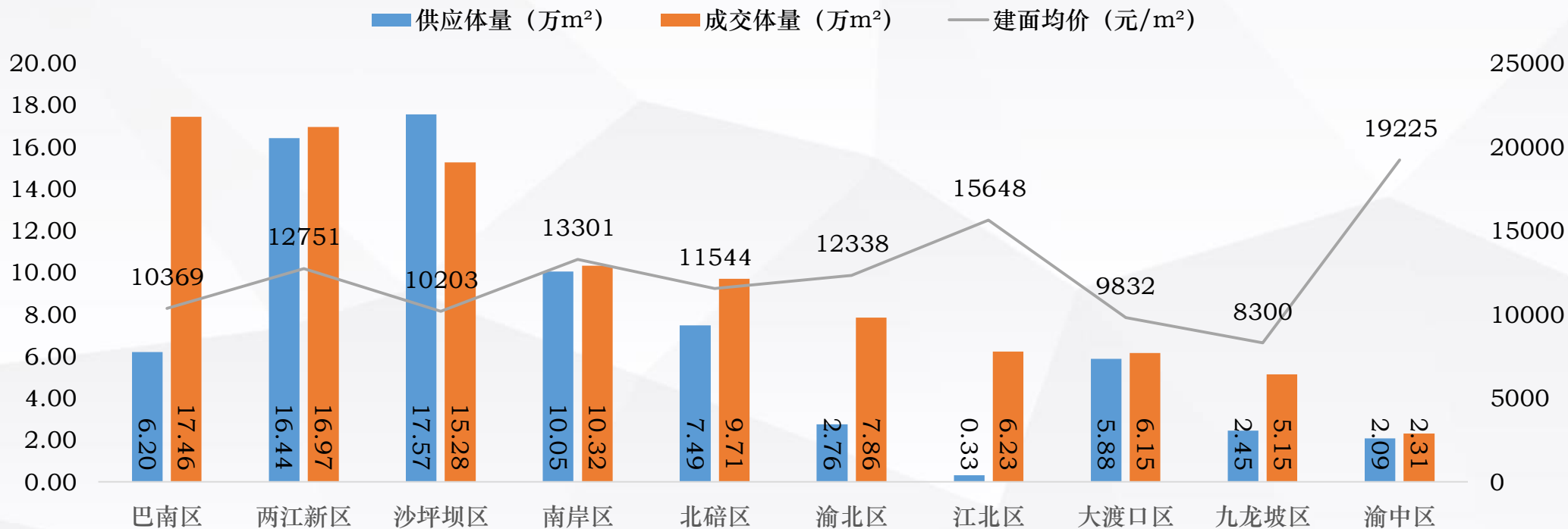


【区域市场】沙区和两江新区为供销主力区域

供应——本周沙坪坝区和两江新区为热点供应区域，共新增34.01万方，占总供应量的47.73%，主要是重庆融创文旅城（8.03万方）、华润公园九里(3.41万方)等项目集中供应；

成交——本周巴南区(17.46万方)、两江新区（16.97万方）和沙坪坝区(15.28万方）各区成交量均超过15万方，共成交49.71万方，占总成交量的51.02%；本周三个区域成交均价环比下跌，其余区域均上涨，其中，江北区上涨幅度最大，为33%，主要是龙湖新壹街、金融街融景城、金融城等项目提升了整体均价；渝中区仍是均价最高区域，环比涨幅为10%，主要依靠重庆天地、万科翡翠都会、来福士等高价项目抬高均价；九龙坡区本周仍为价格低区，主要受弘阳时光澜庭（陶家）、春风与湖等项目影响。

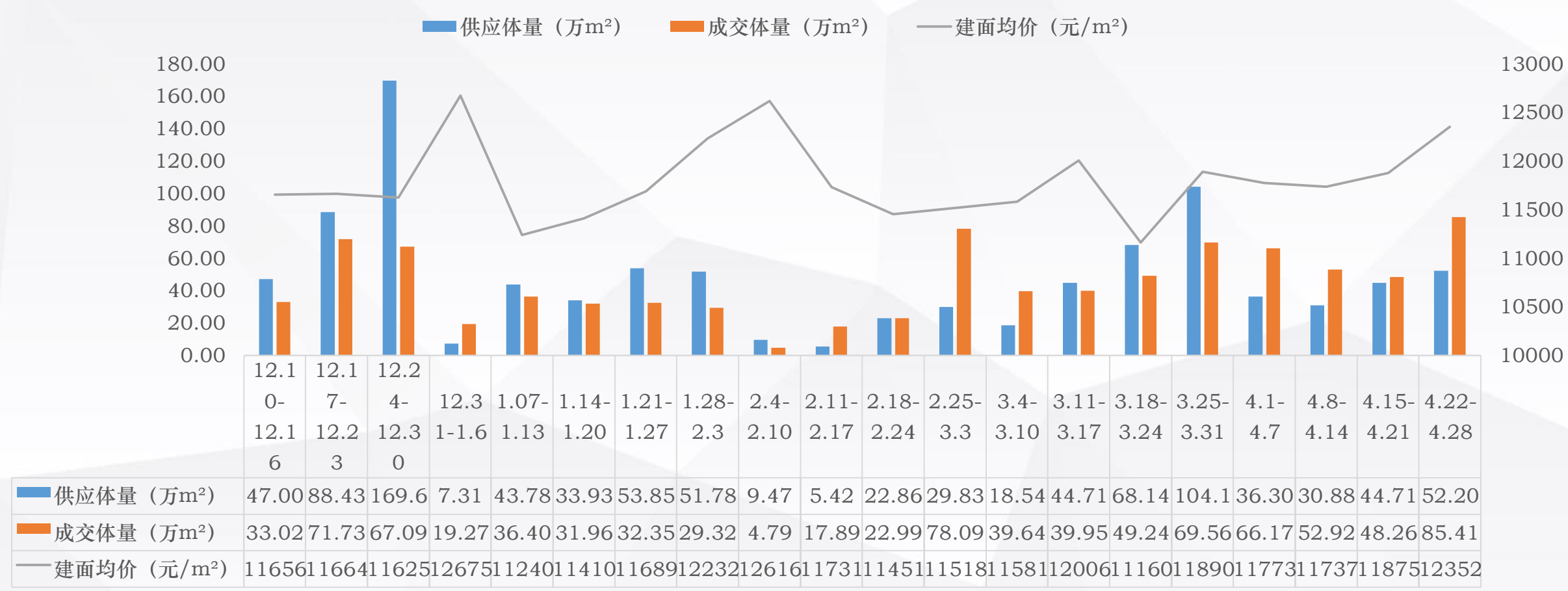
本周主城各区域商品房供求价情况



【住宅市场】供应持续加大，成交量创近一年新高

供应—本周住宅新增**52.20**万方，环比**增加17%**，占商品房供应的**73%**；
成交—本周成交环比量价均升，销售**85.41**万方，环比上涨**77%**，**创近一年新高**，占商品房成交的**88%**；成交均价**12352**元/㎡，环比**上涨4%**，为**近11周最高**。

近二十周商品住宅市场供求价走势

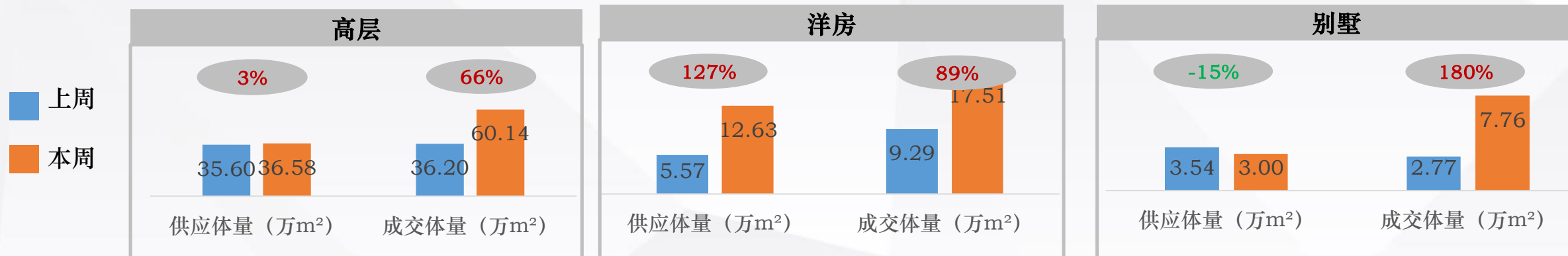


【住宅市场】成交量均大幅上涨，刚需产品价格上扬

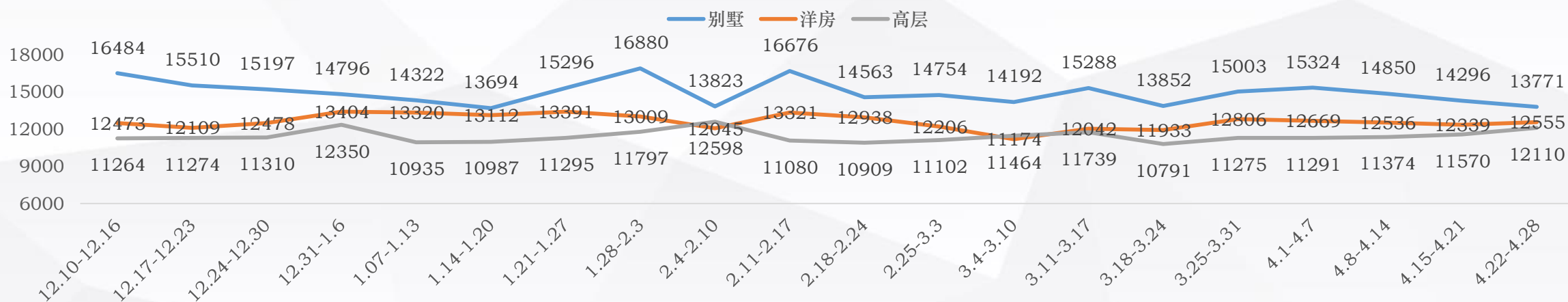
高层—供应**36.58**万方，环比基本持平，成交环比量价齐涨，共成交**60.14**万方，环比上涨**66%**，成交均价为**12110元/m²**，环比上涨**5%**；

洋房—供应环比猛增**127%**；去化**17.51**万方，环比**上升89%**；成交均价为**12555元/m²**，环比上涨**2%**；

别墅—供应**3.00**万方，环比**下降15%**；去化**7.76**万方，环比**大幅增长180%**；成交均价为**13771元/m²**，环比下跌**4%**，连续三周下跌。



住宅市场各类型物业近二十周价格走势

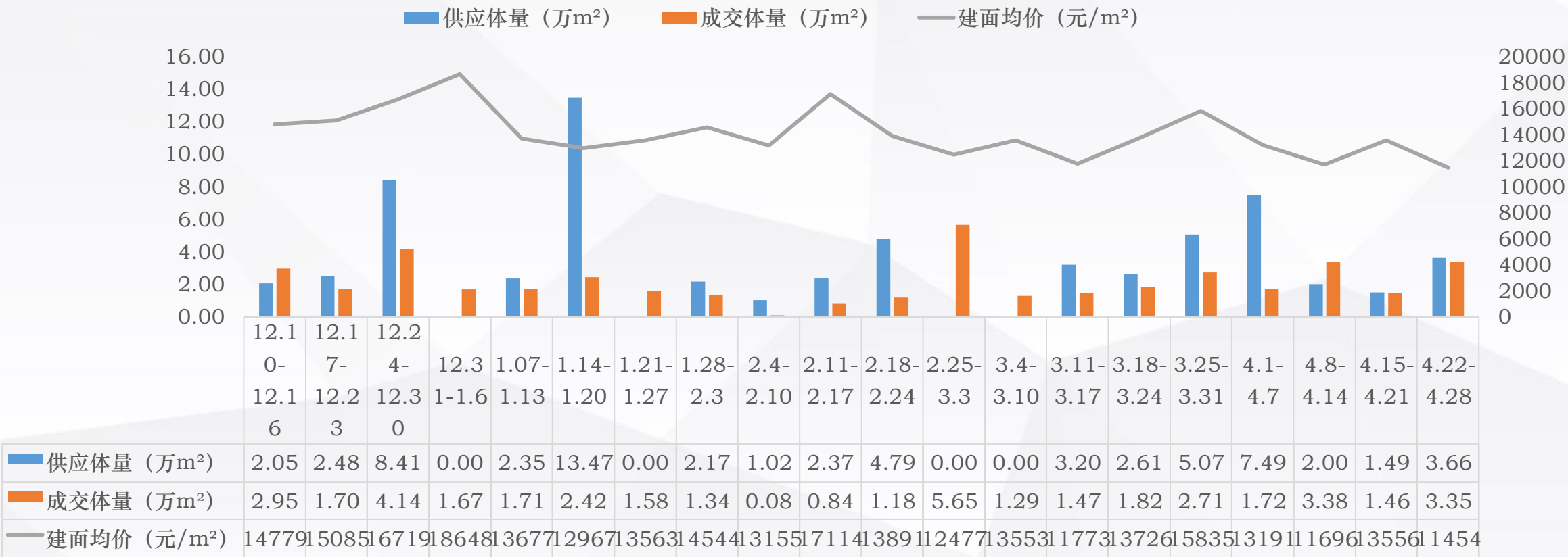


【商务市场】供销量猛增，价格大幅下跌

供应—本周新增**3.66**万方，环比**增长146%**，有恒大未来城（1.71万方）、贝蒙松藻中心（1.58万方）、桥达天蓬樾府（0.36万方）三个项目供应；

成交—本周成交环比量升价跌，销售**3.35**万方，环比**上升130%**，成交均价为**11454元/m²**，环比**下跌16%**；主要是**金科天宸**、**红星大都汇**、**富力城**等项目低价走量。

近二十周商务市场供求价走势

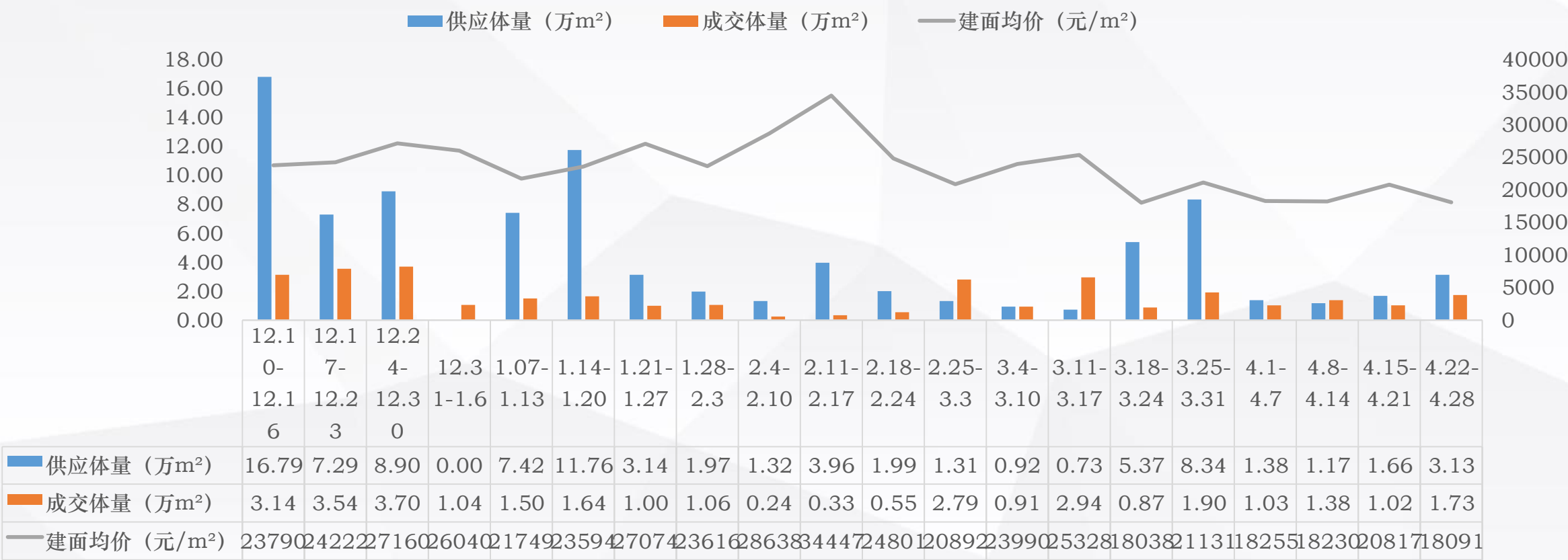


【商业市场】供应持续扩大，成交环比量涨价跌

供应—本周新增**3.13**万方，环比**增长89%**，主要依靠巴滨一号璀璨滨江（0.83万方）、贝蒙松藻中心（0.56万方）、公园大道（0.54万方）、重庆融创文旅城（0.49万方）等项目备案；

成交—本周成交环比量涨价跌，销售**1.73**万方，环比**上涨70%**；成交均价为**18091元/m²**，环比**下跌13%**，主要受保利观塘、恒大世纪城、鲁能领秀城等项目的影响。

近二十周商业市场供求价走势



周度住宅市场销售排行

排名	项目名称	销售套数 (套)	销售面积 (万m²)	成交均价 (元/m²)
1	重庆融创文旅城	443	4.93	9671
2	融创欧麓花园城	274	2.90	9298
3	金融街融景城	138	2.17	16871
4	华润公园九里	165	2.16	13311
5	金科博翠园	201	1.98	11592
6	金融城	157	1.93	18023
7	中冶仁和西里	170	1.51	10481
8	荣安林语春风	157	1.47	8839
9	蓝光水岸公园	161	1.43	8553
10	重庆天地	98	1.41	19364

周度商务市场销售排行

排名	项目名称	销售套数 (套)	销售面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	金科天宸	185	9431	7348
2	龙湖光年	72	3445	20955
3	红星大都汇	60	2588	8780
4	富力城	60	2586	6993
5	融创滨江壹号	36	1989	8374
6	绿地保税中心	38	1564	11166
7	中梁百悦汇	41	1388	13542
8	力帆红星国际广场	4	1029	34633
9	融创国博城	20	961	11131
10	协信城立方	35	950	8255

周度商业市场销售排行

排名	项目名称	销售套数 (套)	销售面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	融创国博城	46	2578	18089
2	保利观塘	32	1869	11594
3	金科天元道	23	1071	20683
4	恒大世纪城	13	960	8087
5	鲁能领秀城	4	626	8124
6	康桥融府	14	543	21783
7	奥园越时代	7	497	12295
8	佳兆业广场	6	465	13852
9	蓝光林肯公园	6	460	10793
10	重庆融创文旅城	5	404	26602



04

新推开盘

- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细

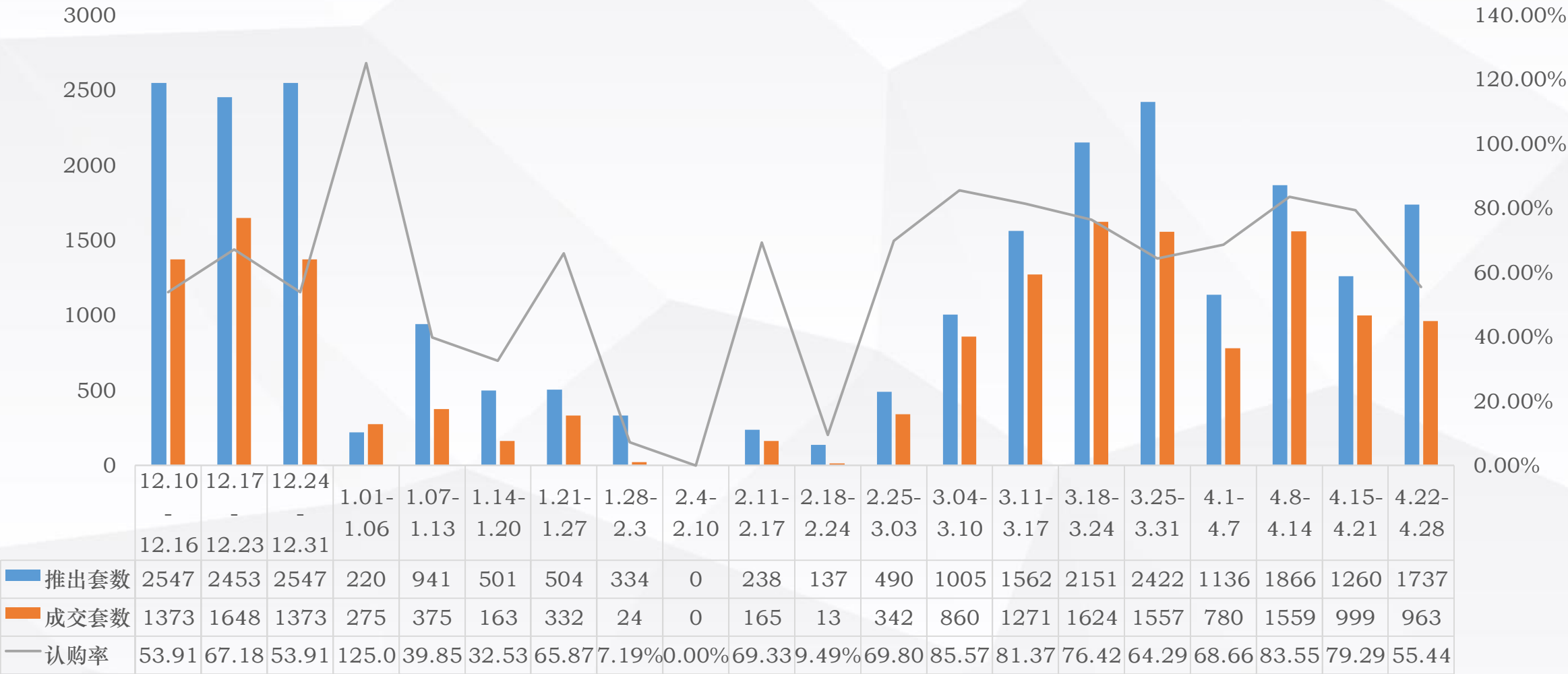




本周10个项目共推出1737套，平均认购率为55.44%

近二十周主城区新推开盘走势

推出套数
成交套数
认购率



沙区为新推主力区域，占总推出量近六成

序号	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 (%)	面积区间 (㎡)	优惠情况	销售报价 (元/㎡)	折后均价 (元/㎡)	备注
1	2019/4/27	东原晴天	沙坪坝区	1号楼	高层	270	106	39%	67.37-87.07	一口价销售	13400	13400	首次开盘
2	2019/4/23	西永九号	沙坪坝区	16、17号楼	叠拼别墅	16	2	13%	126-130	全款享受98折，按揭享受99折，关系户可享95折	13800	13110	-
3	2019/4/24	远洋山水赋	沙坪坝区	12号楼	花园洋房	48	13	27%	116	蓄客落位98折，开盘当日认购享99折，按时签约99折,还可申请一个暗点	11324	11098	-
4	2019/4/27	桂语九里	沙坪坝区	10号楼2单元	小高层	32	10	31%	129-145	前期落位客户享受99折，开盘当天享受99折，按时签约98折，另可额外申请1个点折扣	11227	10890	-
5	2019/4/27	融创文旅城	沙坪坝区	10-11号楼	高层	372	26	7%	110-134	当天可享受97折优惠	11237	10900	装修标准：1500元/㎡
6	2019/4/25	融创文旅城	沙坪坝区	5号楼	高层	262	160	61%	81-104	大户型可享受99折，小户型无折扣优惠	9300	9300	-
7	2019/4/26	保利观塘	南岸区	13号楼	高层	263	263	100%	86.85-111.18	一口价销售	12600	12600	装修标准：1500元/㎡
8	2019/4/26	恒大世纪城	渝北区	104号楼	高层	224	224	100%	50-95.6	一口价销售	13310	13310	装修标准：1500元/㎡
9	2019/4/27	瀚学融府	两江新区	5号楼	高层	108	98	91%	71.66-99.88	一口价销售	10492	10492	-
10	2019/4/26	中南玖宸	北碚区	15号楼	花园洋房	32	22	69%	111.4-140.52	开盘99折	13302	13169	-
11	2019/4/24	重庆天地	渝中区	1号楼	超高层	110	39	35%	145.16-277.68	一口价销售	19583	19583	装修标准：4000元/㎡



世联君汇



世联君汇



THANKS FOR READING!

2019年第17周

2019.4.22-2019.4.28

重庆世联君汇·市场部