

2019

重庆主城区房地产市场月报

2019年3月

重庆世联君汇·市场部



目录/Contents



市场



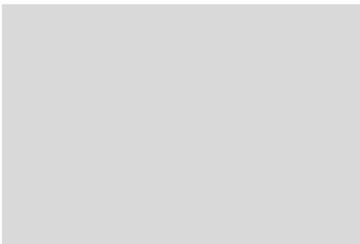
经济



调控



土地



01

政策资讯

02

土地市场

03

房地产市场

04

楼盘监控

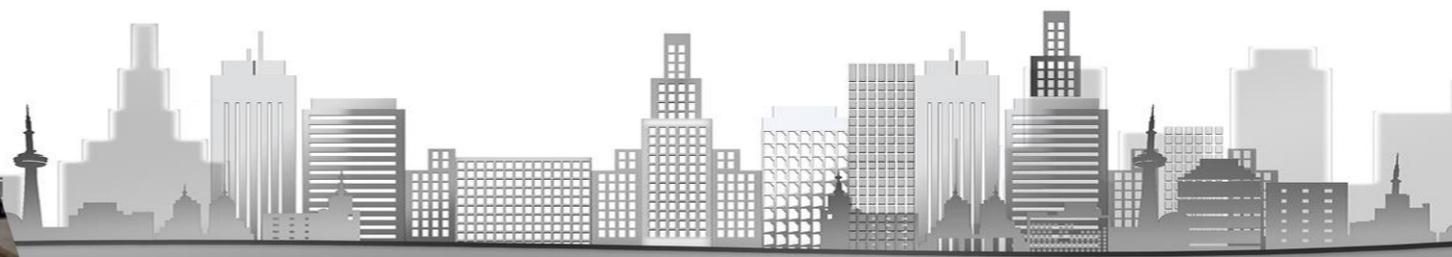
05

后市预判



PART 1

政策资讯

- ◆ 宏观政策环境
 - ◆ 重庆热点资讯
- 

3月5日上午，国务院总理李克强在十三届全国人大第二次会议上作政府工作报告。

2019年定调房地产

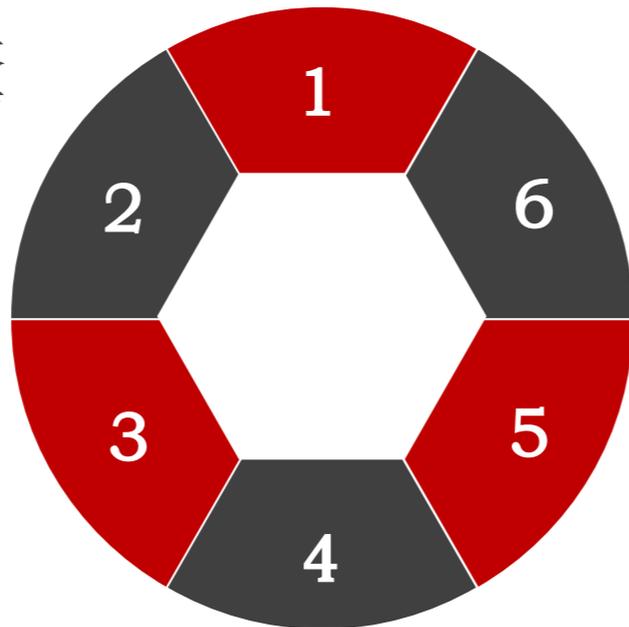
更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展；稳步推进房地产税立法。

继续推进棚改

继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。

稳步推进房地产税立法

深化财税金融体制改革。加大预算公开改革力度，推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革。健全地方税体系，稳步推进房地产税立法



深入推进新型城镇化

坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。

老旧小区改造提升

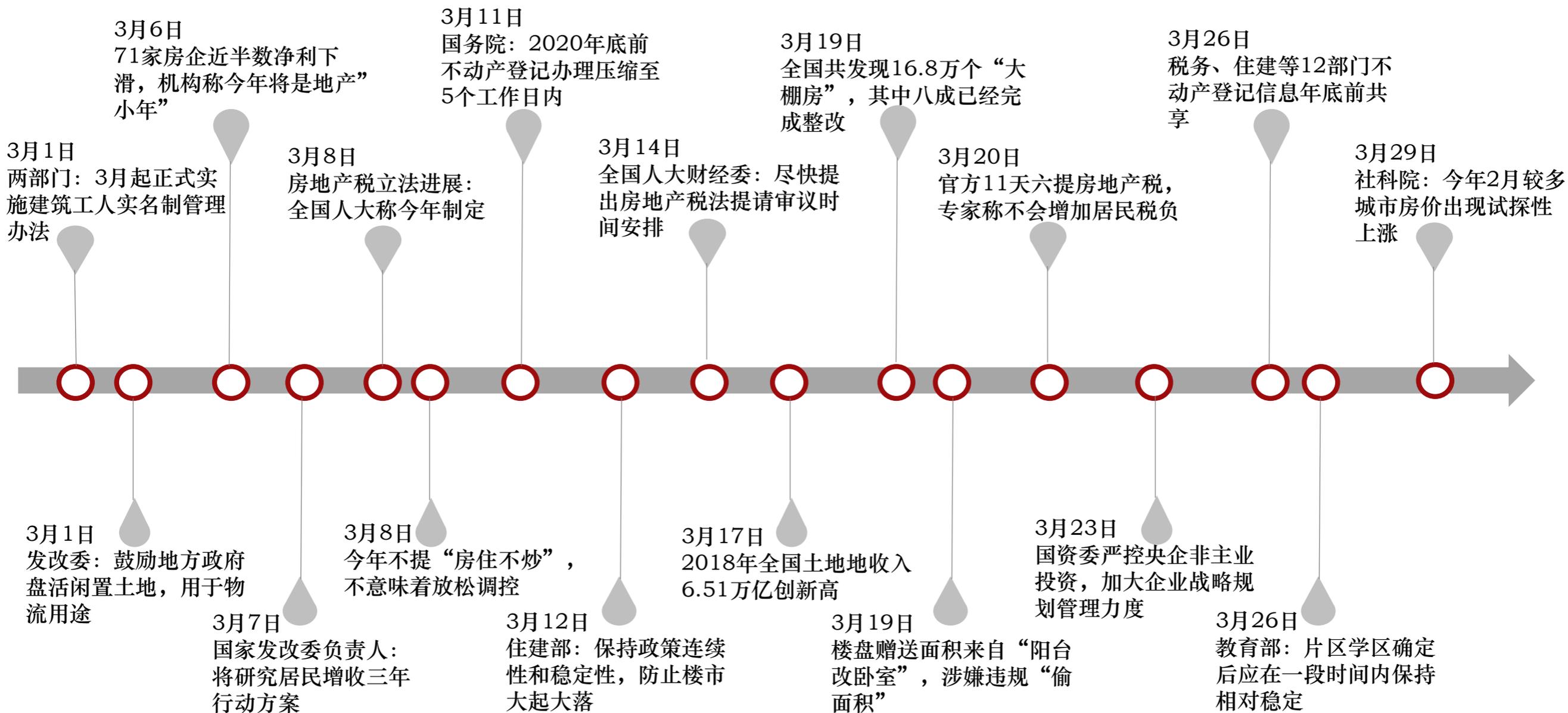
城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。

稳健的货币政策要松紧适度

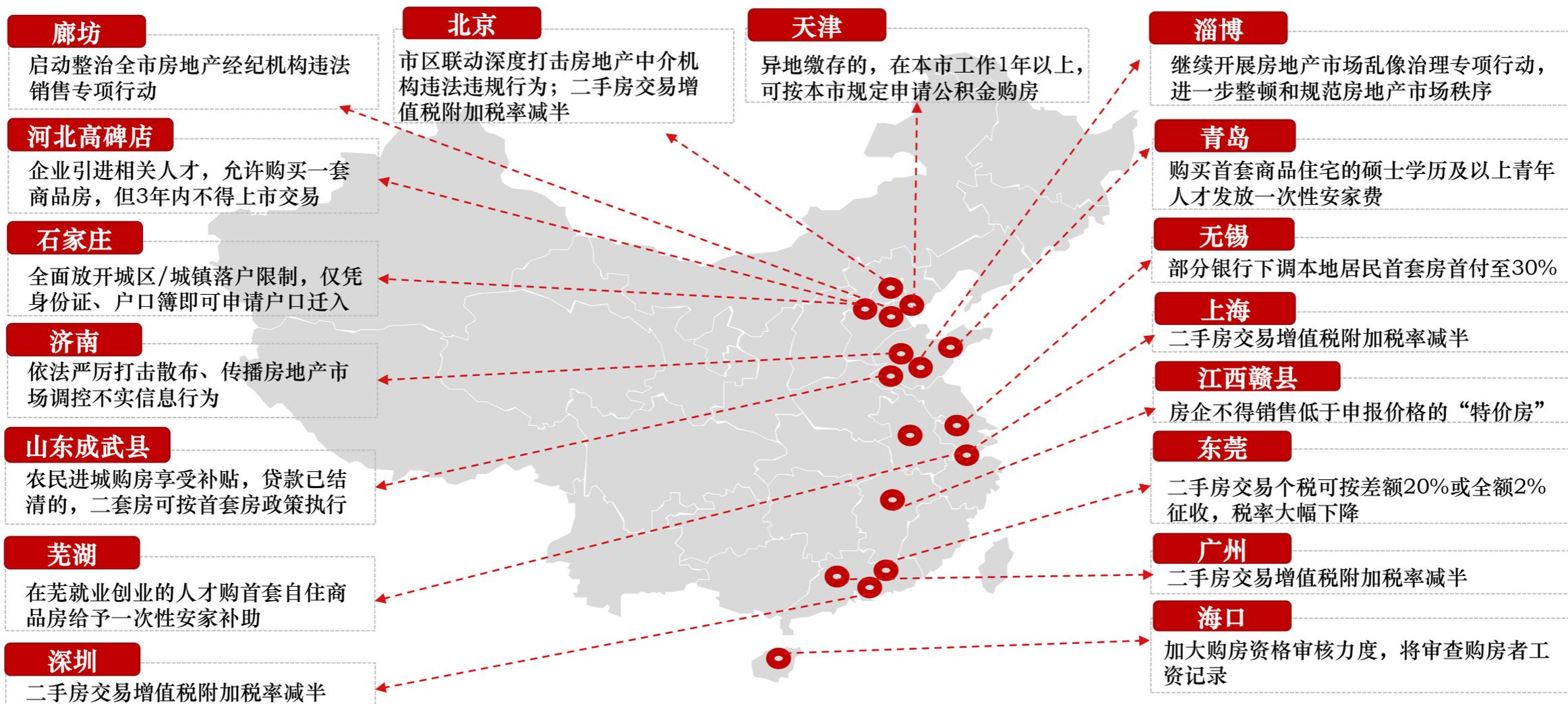
稳健的货币政策要松紧适度，广义货币M2和社会融资规模增速要与国内生产总值（GDP）名义增速相匹配，以更好满足经济运行保持在合理区间的需要。

当前房地产市场进入新阶段，市场预期正回归理性。未来政府考虑更多的是“平稳健康”的问题，调控将更为注重落实城市主体责任；随着“一城一策”深入实施、房地产税立法的稳步推进、有效供给体系逐步完善等，促进房地产市场平稳运行的长效机制方案进入稳妥实施阶段。

保持调控政策连续性和稳定性，房地产税受到广泛关注



一城一策调控灵活，各城市调控政策主动性加强



两会提出落实各城市主体责任，一城一策的灵活性和主动性加强，部分城市微调政策以保障刚需、刚改居住需求，出台措施加大人才引进力度，进一步放开落户限制，打击违法违规以维护房地产市场秩序。

精装房成为未来行业趋势，套内面积交易引发讨论

2月18日，住房和城乡建设部官方网站发布《关于<城乡给水工程项目规范>等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》，意见反馈截止时间为2019年3月15日。

住宅规范的保障目的

《住宅规范》是为贯彻执行国家技术经济政策，保障住宅项目**安全、适用、宜居、绿色和耐久**，规范住宅项目规模、布局、功能、性能及技术措施而制定。

1

2

新建住宅要全装修交付

户内和公共部位所有功能空间的固定面和管线应全部铺装或粉刷完成；给排水、燃气、照明、供电等系统及厨卫基本设施应安装到位；供水、供电、燃气、道路、绿地、停车位、垃圾及污水处理等规划配套设施应具备使用条件；消防设施应完好，消防通道应畅通。

以套内使用面积进行交易

对于住房套内使用面积，由卧室、起居室、厨房和卫生间等组成的套型，其使用面积不应小于30平米；由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的套型，其使用面积不应小于22平方米。

3

4

四层楼以上应安装电梯

四层及四层以上住宅建筑，或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的新建住宅建筑应设电梯，且应在设有户门和公共走廊的每层设站；十二层及十二层以上的住宅建筑，每个居住单元设置电梯不应少于两台，其中设置可容纳担架的电梯不应少于一台。



全装修交付意味着毛坯房或将成为历史，精装修将成为“绿色建筑”的标配；套内使用面积交易，近年来已有多个城市启动相关试点或两种计价方式并行，而全国真正已经执行多年的只有重庆，对购房者而言，计价方式更明确，对开发商而言，通过公摊面积获利将被抑制；此意见稿落地仍需时间，未来可行性还需完善。

信用审查更严格，严惩婚姻失信，遏制投机炒房

新版征信系统从2018年11月开始到2019年4月属于试运行阶段，中国人民银行详版征信将于5月启用。

	旧版征信	新版征信	具体影响
负债信息	夫妻双方共同还款，男方主贷，女方征信不体现负债	作为共同借款人，两方均会上征信，体现负债和贷款	1、夫妻双方所购房屋，离婚后，非主贷人征信仍会显示有房有贷，再次购房首付80% 2、通过离婚无法获得首套房或低首付贷款
征信时长	征信更新时间长达一个月或更久	T+1向征信中心报送数据（个人信息发生变化或放款第二天会在个人征信里显示）	利用银行征信更新缓慢的时间差，进行并发申请贷款将无法显示，规避投机贷款行为
记录时长	体现近两年的征信记录情况	不良信息（例如预期、呆账等）自终止之日起保留5年 还款记录、逾期信息延长至5年	征信有效期内的不良记录保持更久，对于申请房贷有影响（现目前一般银行重点关注客户2年内征信，未来不确定银行是否会把关注期也延长至5年）
个人信息	个人信息记录较少且完整度差	完整展示贷款者及配偶的学历、就业、邮箱、所有联系方式、近年居所等详尽信息	个人征信信息更加完整，后期贷款过程中贷款方更易识别出客户提供虚假资料
征信信息量	征信记录少量信息，房贷，银行卡等	生活缴费、欠税、民事裁决、行政处罚、低保救助、执业资格等更多信息纳入征信	征信记录多样化，更多的个人工作生活记录被采纳，信用不佳者的信息更易被掌控
车贷、装修贷等	实质为大额信用卡分期，征信仅体现信用卡，不体现分期金额	体现分期时间和分期金额，更加细化	银行会把信用卡分期计入负债，后期再申请房贷，需要更多收入和银行流水来抵消负债（现目前个别银行贷款政策已把大额信用卡分期已列入负债）

➤ 首套房“上浮15%”降至“上浮10%”

3月22日，重庆多家银行再次下调了房屋按揭贷款上浮比例，目前市内多数银行首套房贷款利率为基准利率上浮10%，二套房贷款利率为基准利率上浮15%。房贷上浮比例的下调，缓解了购房者还款压力。

➤ 放款速度有所提高

重庆多家银行表示现在放款速度变快了。原本需要排队等待的国有银行，现在的速度也在加快。购房者把资料收集齐全，3个工作日就能批复结果。

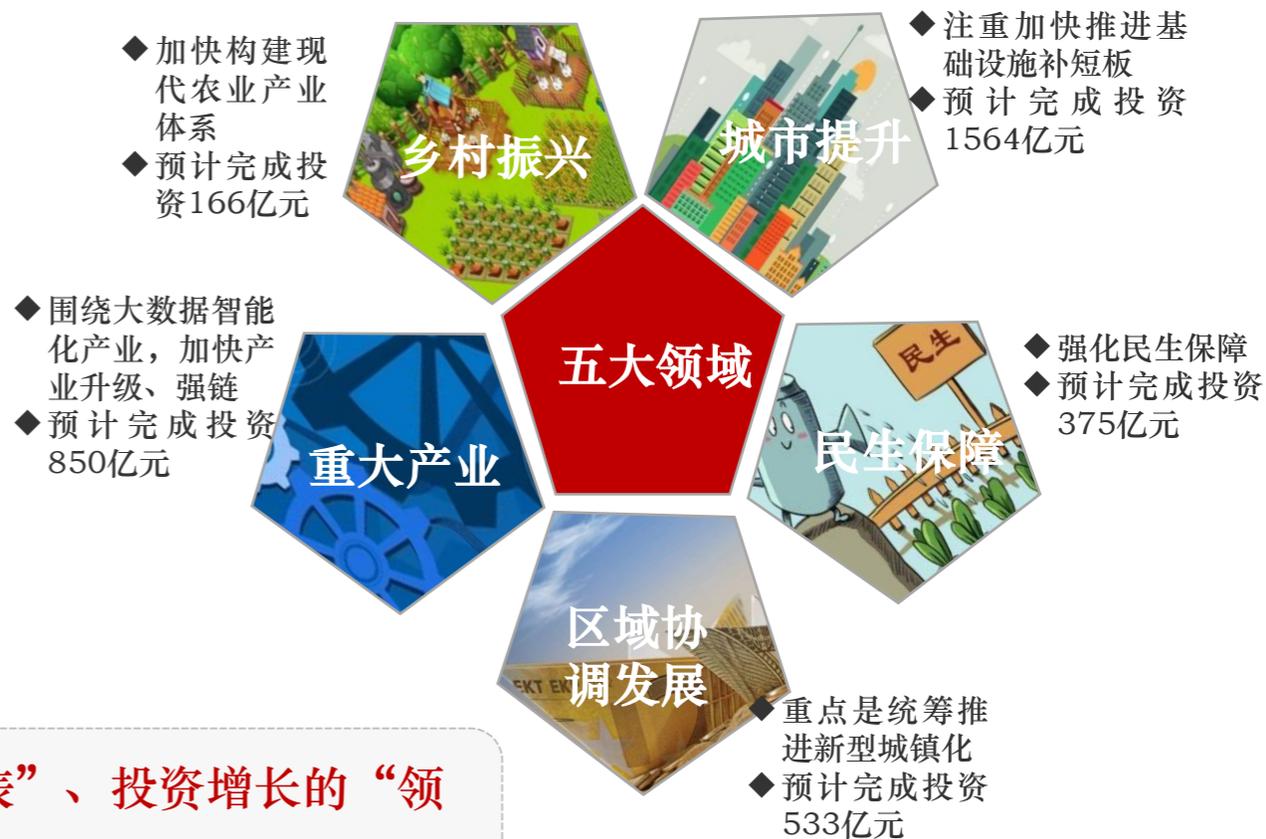


2019年房地产调控政策主基调为“稳地价、稳房价、稳预期”，仍将坚持“房住不炒”和“因城施策”，但在行业内外需求因素的影响下，调控政策可能出现适度结构性松动，部分城市房贷上浮比例下调已落实，预计回到基准利率的可能性很大。

2019年市级重大项目名单发布，助力产业转型升级

- ◆ 市发改委消息，2019年重庆市级重大项目名单确定。其中，年度建设项目743个，总投资约2.2万亿元，预计年度完成投资3459亿元；前期规划研究项目216项，总投资约1万亿元。
- ◆ 相比2018年，今年的年度建设项目增加了6.3%，前期规划研究项目增加了29%。在年度建设项目中，重大基础设施和重大产业设施的年度预计完成投资占比超过70%，切实发挥了投资“主力军”作用。

产业	涵盖领域	预计年度完成投资额
“以大数据智能化为引领的创新驱动发展战略行动计划”相关项目	智能化产业，涵盖大数据智能化、智能终端、新型显示、机器人及智能装备等	185亿元
新兴制造业	新能源汽车、新材料、生物医药、环保产业等	38亿元
传统制造业提档升级	汽车、电子信息、化工、材料、装备、消费品等	373亿元
传统服务业提档升级	商贸、物流等	98亿元
新兴服务业	旅游、特色小镇、休闲度假等	156亿元



重大项目是落实政府战略的重要载体，是经济运行的“晴雨表”、投资增长的“领头羊”、经济发展的“主力军”，传统产业的提档升级和新兴产业的大力发展，都将助力重庆未来的产业结构更加合理、更具有竞争力。

● 宏观政策：

- ◆ 两会定调房地产政策：继续因城施策，维稳为主
- ◆ 保持调控政策连续性和稳定性，房地产税受到广泛关注
- ◆ 一城一策调控灵活，各城市调控政策主动性加强
- ◆ 精装房成为未来行业趋势，套内面积交易引发讨论
- ◆ 信用审查更严格，严惩婚姻失信，遏制投机炒房

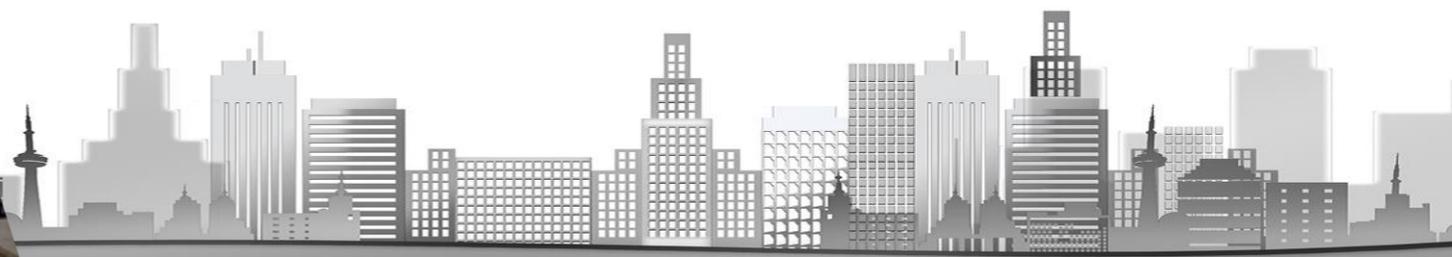
● 重庆资讯：

- ◆ 重庆房贷利率下调至最低上浮10%
- ◆ 2019年市级重大项目名单发布，助力产业转型升级



PART 2

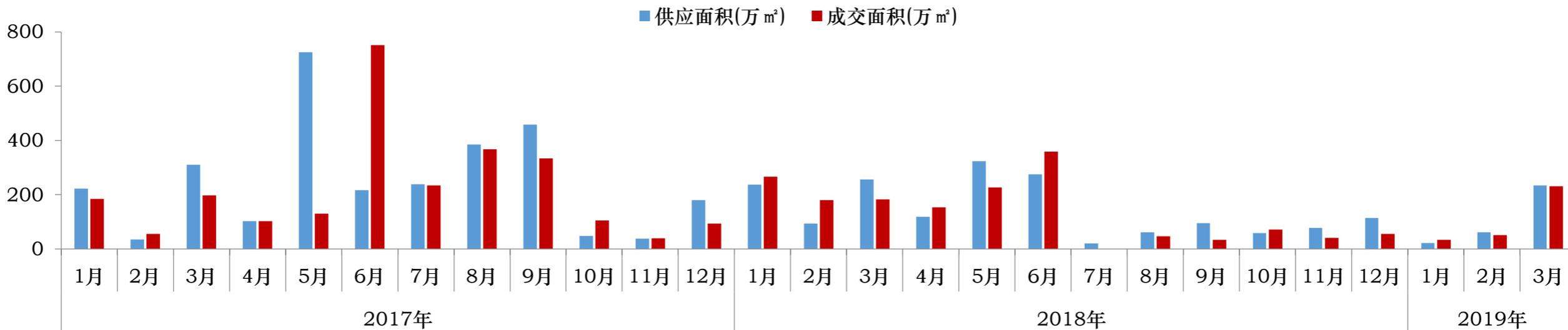
土地市场

- ◆ 土地供销
 - ◆ 成交分布
 - ◆ 企业储备
- 

【供销量】3月土地市场火热，供应及成交环比猛增

本月主城区商住类土地供应25宗地共计2451亩，环比**上涨423%**；成交24宗地共计2303亩，环比**增长382%**，**土地市场供应和成交均呈井喷式增长，为连续9个月以来的最高位。**

2017-2019年3月重庆主城区商住土地供销情况



2016-2019年3月重庆主城区商住类土地供求情况

年份	供应			成交		
	供应宗数	土地面积(亩)	供应建筑面积(万 m ²)	成交宗数	土地面积(亩)	成交建筑面积(万 m ²)
2016年	118	19097	2506	109	15406	2252
2017年	141	21013	2957	127	18706	2593
2018年	103	13582	1728	88	12705	1614
2019年1-3月	37	3138	318	34	2986	314

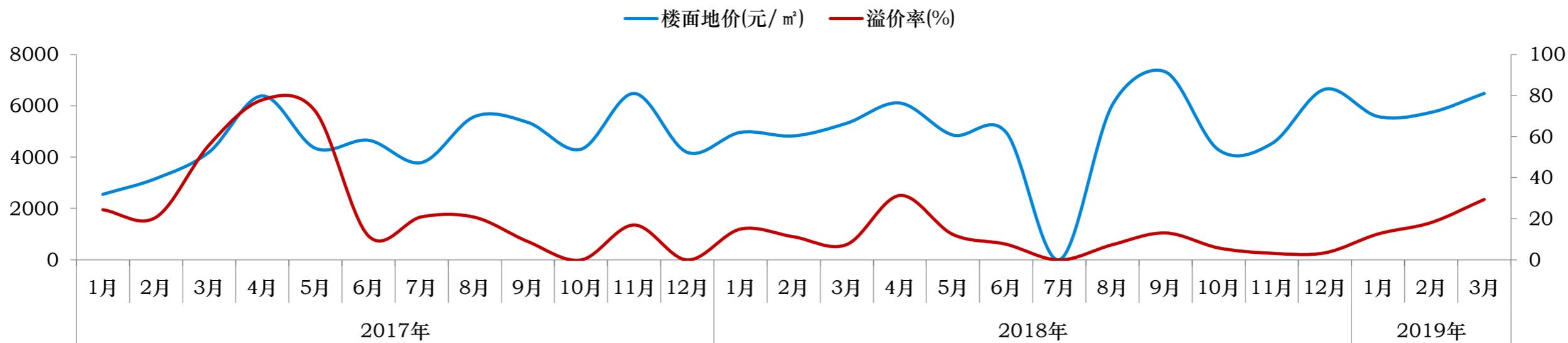
2019年3月重庆主城区商住类土地供求情况

时间	供应			成交		
	宗数	土地面积(亩)	建筑面积(万 m ²)	宗数	土地面积(亩)	建筑面积(万 m ²)
2019年3月	25	2451	235	24	2303	231
同比	79%	1%	-8%	140%	26%	26%
环比	213%	423%	279%	300%	382%	359%

【成交价】月度成交额环比暴涨，楼面价及溢价率上扬

3月土地市场成交总额为150亿元，环比暴涨**418%**；楼面均价6477元/m²，环比上涨13%，溢价率为29%，同环比均大涨，达到近11个月最高，主要受**水土和中央公园**地块影响，拉高了本月整体溢价率。

2017年-2019年3月月度土地楼面价与溢价率走势图



2016-2019年3月重庆主城区商住类土地成交价情况

年份	成交均价(万元/亩)	成交总价(亿元)	成交楼面地价(元/m ²)	溢价率(%)
2016年	460	709	3148	27
2017年	642	1200	4628	20
2018年	658	835	5177	12
2019年1-3月	659	197	6265	26

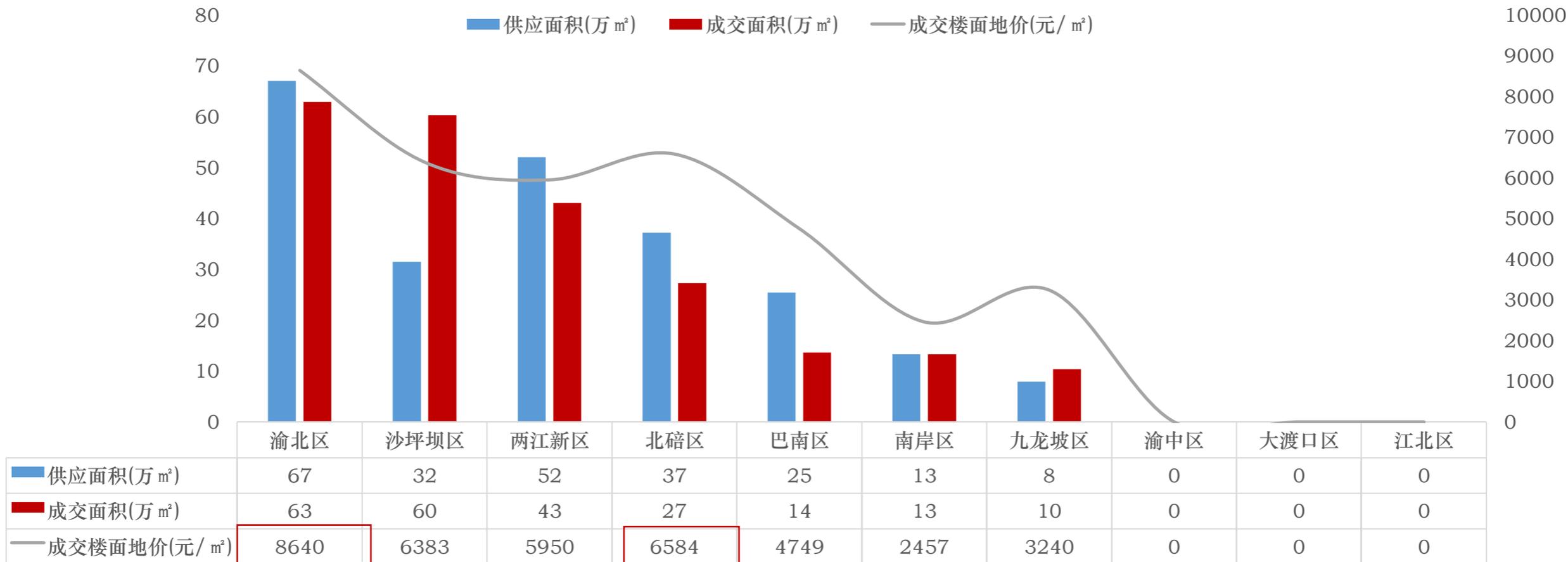
2019年3月重庆主城区商住类土地成交情况

时间	成交均价(万元/亩)	成交总价(亿元)	成交楼面地价(元/m ²)	溢价率(%)
2019年3月	650	150	6477	29
同比	22%	54%	22%	293%
环比	7%	418%	13%	62%

【区域表现】北区成主战场，渝北楼面价超8500元/㎡

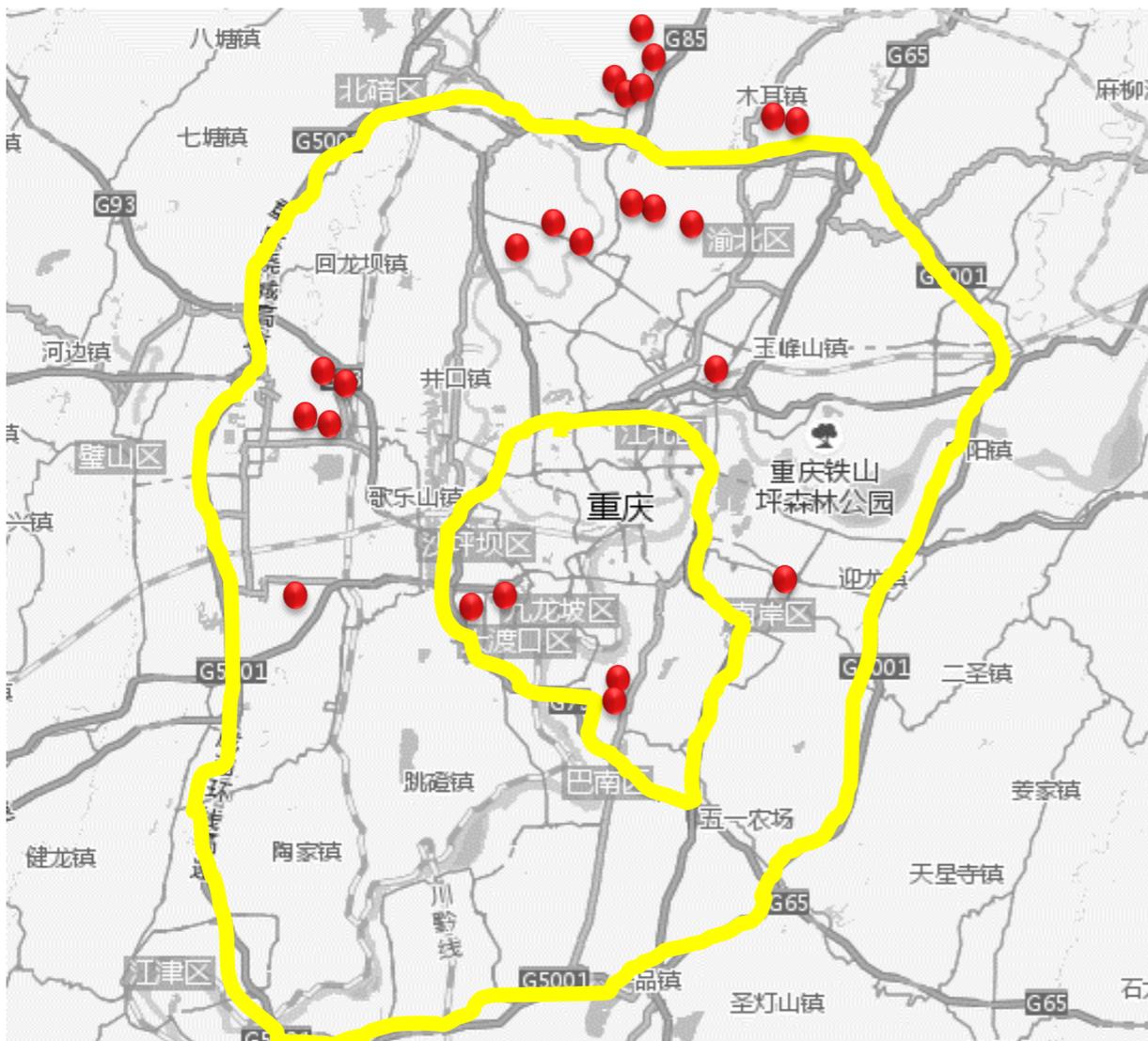
- ◆ 从整体来看，3月**北区是土地供应及成交的主力战场**，**西区是成交热点区域**；
- ◆ 从成交价格来看，**渝北区最高**，楼面地价超8500元/㎡，中央公园楼面价走高，拉高了整体区域价格，其次是北碚区，均价超6500元/㎡，主要受蔡家板块影响。

2019年3月重庆主城区商住土地区域供销情况



【成交分布】水土加大供地，中央公园楼面价“破万”

- ◆ 水土、中央公园、蔡家及西永-大学城等区域成为目前土地成交的热点区域；
- ◆ 中央公园楼面地价一天内两次破万，成为当前最受关注的版块。



城区	板块	成交宗数	净用地面积(平方米)	净用地面积(亩)	可开发体量(万㎡)	成交总价(万元)	成交楼面地价(元/㎡)	溢价率(%)	竞得者
两江新区	水土	5	463126	695	43	256257	5479	36	蓝城伟业+两江新区置业+宁波蓝西投资管理(2)、合景+融创(2)、正荣
渝北区	中央公园	3	263808	396	42	429000	10251	43	北辰、金科+美的、阳光城
北碚区	蔡家	3	173890	261	27	179642	5777	28	融创、金科+坤基、重庆市嘉星半岛城市建设发展有限公司
沙坪坝区	西永	2	195569	293	32	185000	5865	8	万科、融创
沙坪坝区	大学城	2	80762	121	20	142000	7032	38	华远(2)
巴南区	李家沱-花溪	2	56190	84	14	64950	5322	25	融创、中梁
渝北区	空港	2	126965	190	19	111900	5925	21	蓝光(2)
沙坪坝区	新桥	1	34334	52	9	58000	6757	1	中铁
南岸区	茶园	1	66915	100	13	32722	2457	0	茶园工业园区建设开发有限责任公司
渝北区	农业园区	1	10473	16	2	3048	1940	0	和通汽车投资有限公司
九龙坡区	二郎	1	10455	16	2	25471	10387	0	重庆九龙园高新技术产业集团有限公司
九龙坡区	白市驿	1	52801	79	8	8132	1027	0	陕西建工、重庆高开投

【企业储备】土地市场回暖，房企积极拿地储备

- ◆ 2018年受行业内外环境影响，企业拿地持审慎态度，加之政府为稳定楼市鼓励企业加快开发节奏，增加房源供应，开发企业土地储备加速减少，因此，一季度房企积极投拓拿地；
- ◆ 3月，融创、东原、万科、金科、北辰、华远等多家企业或单独报名、或联合拿地，均在土拍市场有所斩获，而融创独立或联合拿地**5宗，共586亩**，居本月拿地企业排名首位。

2019年1-3月重庆品牌开发企业拿地情况

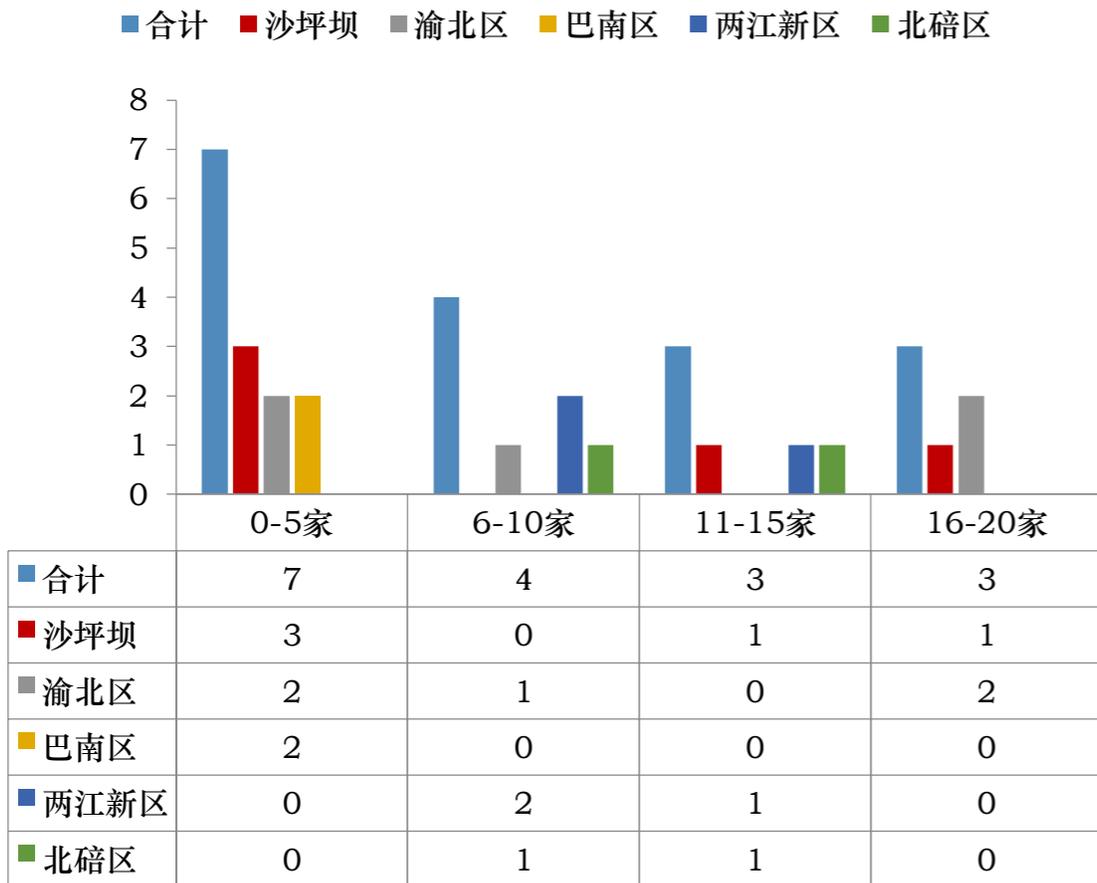
序号	开发企业	土地储备 (万方)	2019年1-3月招拍挂土地 (宗)	土地所属板块
1	融创地产	619	5	蔡家、李家沱、水土、西永
2	万科地产	453	3	西永
3	东原地产	149	2	双碑
4	金科地产	449	2	蔡家、中央公园
5	龙湖地产	578	0	-
6	保利地产	158	0	-
7	协信地产	312	0	-
8	恒大地产	525	0	-
	合计	3243	12	-

注：企业拿地宗数包含联合拿地

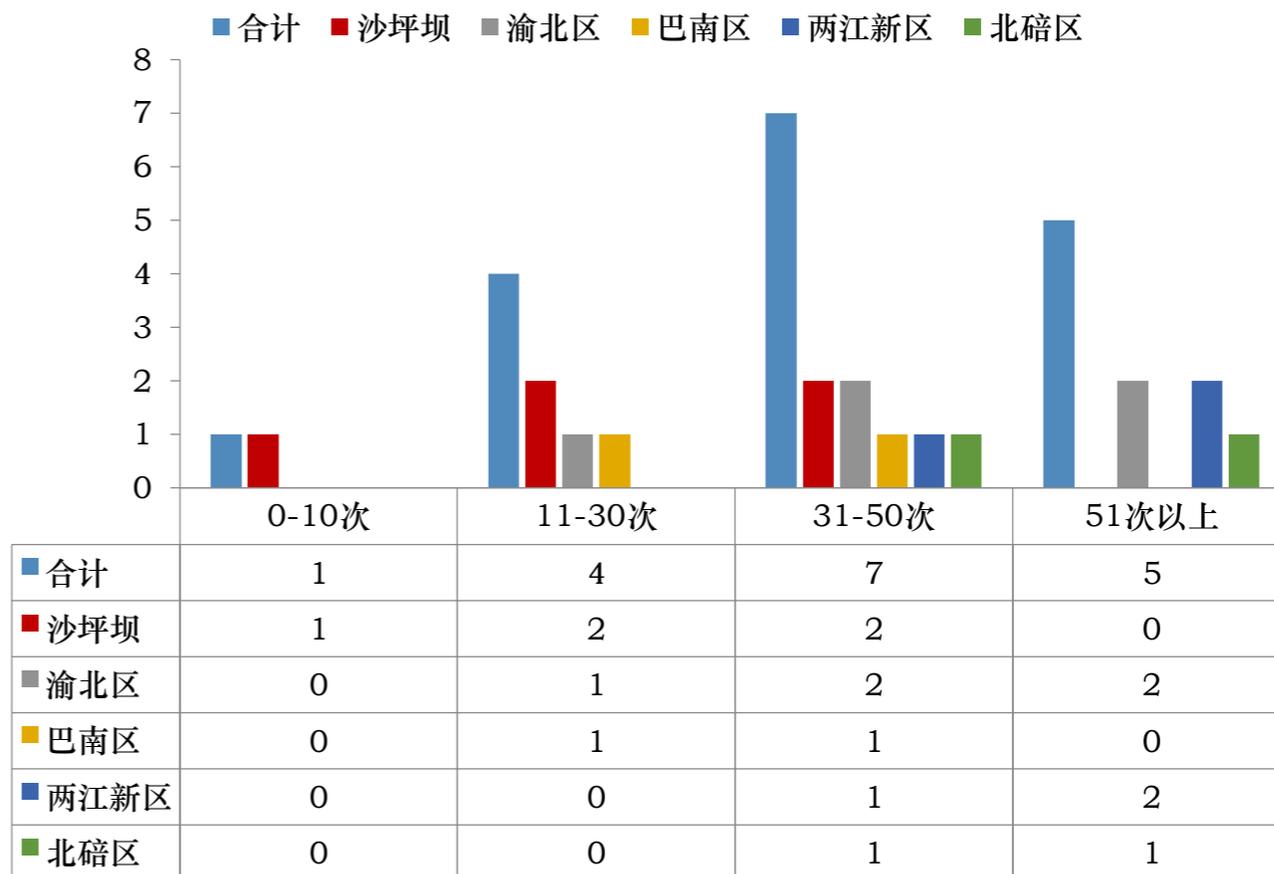
【土地拍卖】土拍市场竞争激烈，竞价轮次高企

- ◆ 一季度土地市场回暖，自2月保亿力挫18家竞争对手独揽蔡家三宗地开启哄抢战，3月战况更加激烈：本月成交土地中，土拍**17宗**，共吸引了近**50家**企业参加，其中6宗地块参与企业超过10家；
- ◆ 从竞拍次数看，12宗地块竞价30轮以上，其中两江新区水土一宗地竞价轮次最高，达**75次**；
- ◆ 多个企业均参与了多个地块的拍卖，如**融创共报名竞拍15宗地，成功拿下了5宗**。

2019年3月土地拍卖参与企业情况



2019年3月土地拍卖竞价情况



● 土地供销:

- ◆ 主城区商住类土地供应和成交均呈井喷式增长，为连续9个月以来的最高位
- ◆ 3月土地成交总额环比暴涨，楼面均价环比上涨13%，溢价率达到近11个月最高

● 成交分布:

- ◆ 北区、西区是成交热点区域，以水土、中央公园、蔡家及西永-大学城等版块热度更高
- ◆ 从成交价格来看，渝北区最高，楼面地价超8500元/㎡，中央公园拉高了整体价格
- ◆ 中央公园楼面地价一天内两次破万，成为当前最受关注的版块

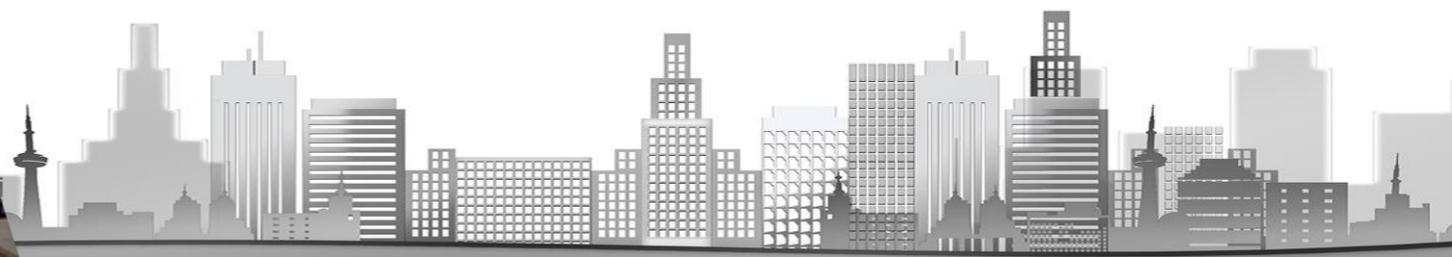
● 企业储备:

- ◆ 一季度房企积极投拓拿地，多家品牌房企在土拍市场均有斩获
- ◆ 融创独立或联合拿地5宗，共586亩，居本月拿地企业排名首位
- ◆ 土拍市场竞争激烈，竞价轮次高企



PART 3

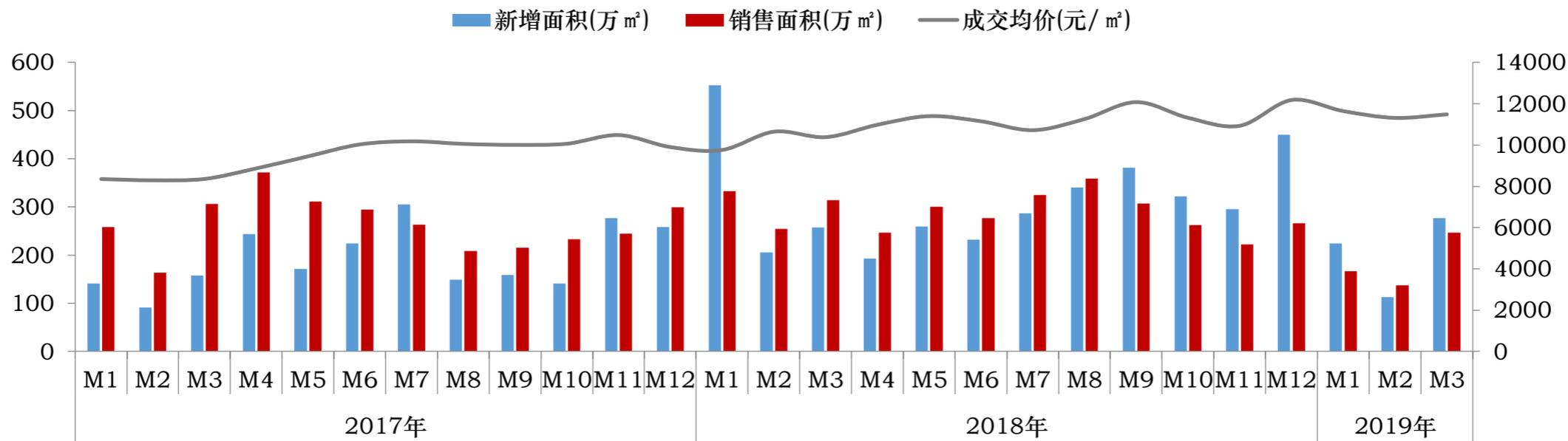
房地产市场

- ◆ 商品房市场
 - ◆ 住宅市场
 - ◆ 商务市场
 - ◆ 商业市场
- 

【商品房供销价】供应大增，成交环比量价齐涨

- ◆ 本月商品房市场相对前两月更活跃，新增供应**277**万方，环比**增长145%**，同比增长8%；成交**247**万方，环比**增长80%**，结束了近三个月的下降趋势；
- ◆ 本月商品房成交均价为**11477元/ m²**，环比上涨2%，同比上涨4%，总体保持稳定。

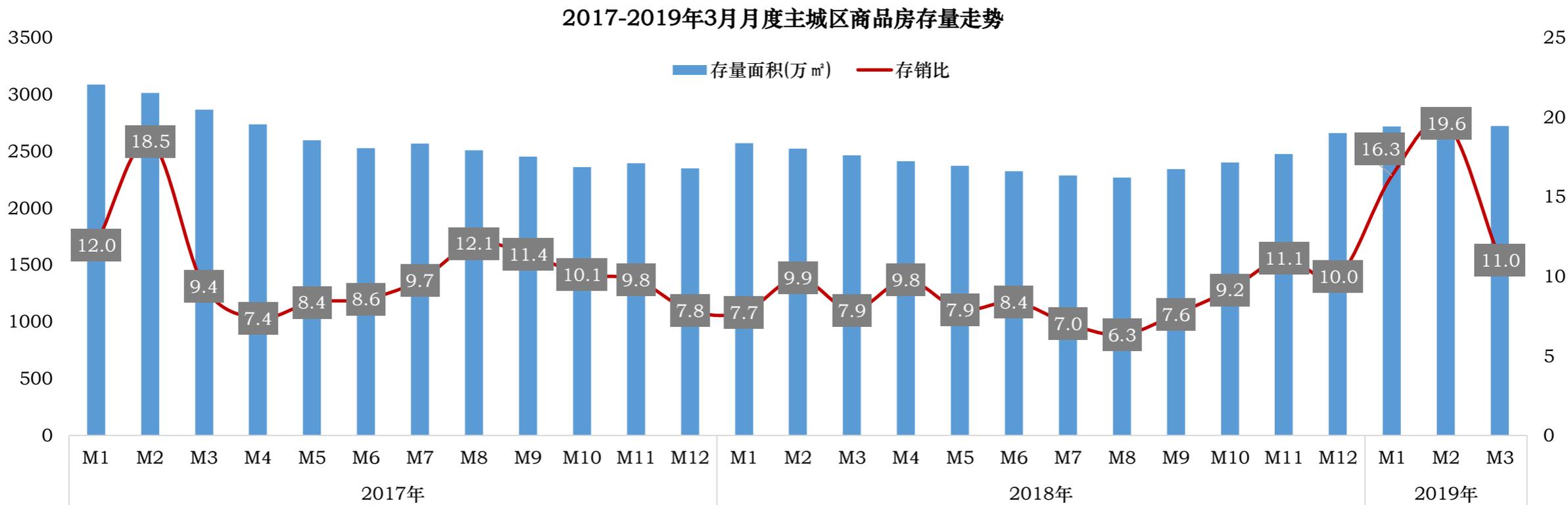
2017-2019年3月重庆主城区商品房供求价走势



时间	供应量(万 m ²)	成交量(万 m ²)	成交均价(元/ m ²)
2018年3月	257	314	10378
2019年2月	113	137	11307
2019年3月	277	247	11477
同比	8%	-21%	11%
环比	145%	80%	2%

【商品房存量】存销比下降，去存周期持续加大

自2018年8月以来，供应量持续增加，存量上涨，3月上涨至**2723**万方，去化周期延长至12.5个月；销售量上涨，使存销比降至**11.0**。

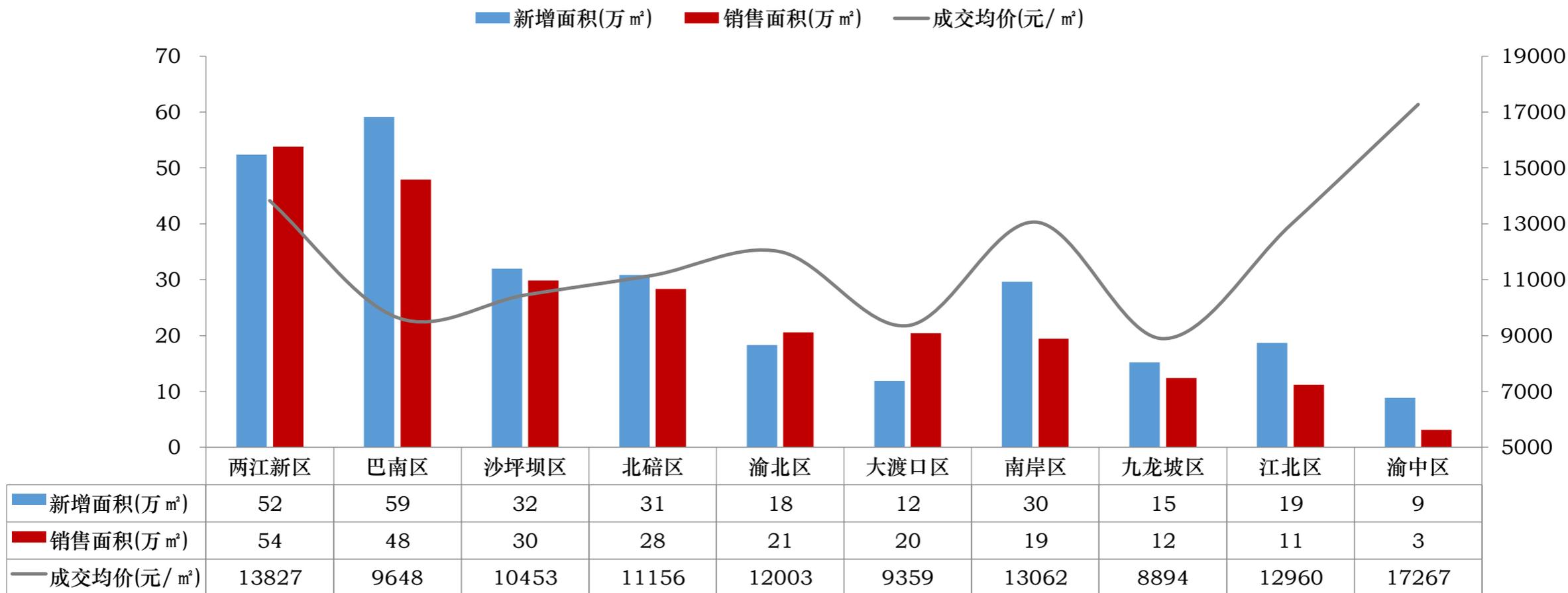


年份	2018年												2019年		
月份	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M1	M2	M3
去化周期	10.1	9.6	8.8	8.5	8.1	8.1	8.0	7.5	7.7	7.9	8.5	9.2	10.3	11.9	12.5

【商品房区域】巴南区和两江新区仍为供销主力

- ◆ 本月**巴南区**供应领先，新增供应59万方，主要是融创欧麓花园（11万方）、华南城等项目支撑供应；**两江新区**成交量最大，销售54万方，主要是约克郡、龙湖昱湖壹号、瀚学融府等项目支撑去化。
- ◆ 渝中区均价领先，主要受来福士广场、恒大解放碑中心、万科翡翠都会、重庆天地等高价项目拉动；受华岩、西彭、陶家等部分区域影响，九龙坡区成为均价低区。

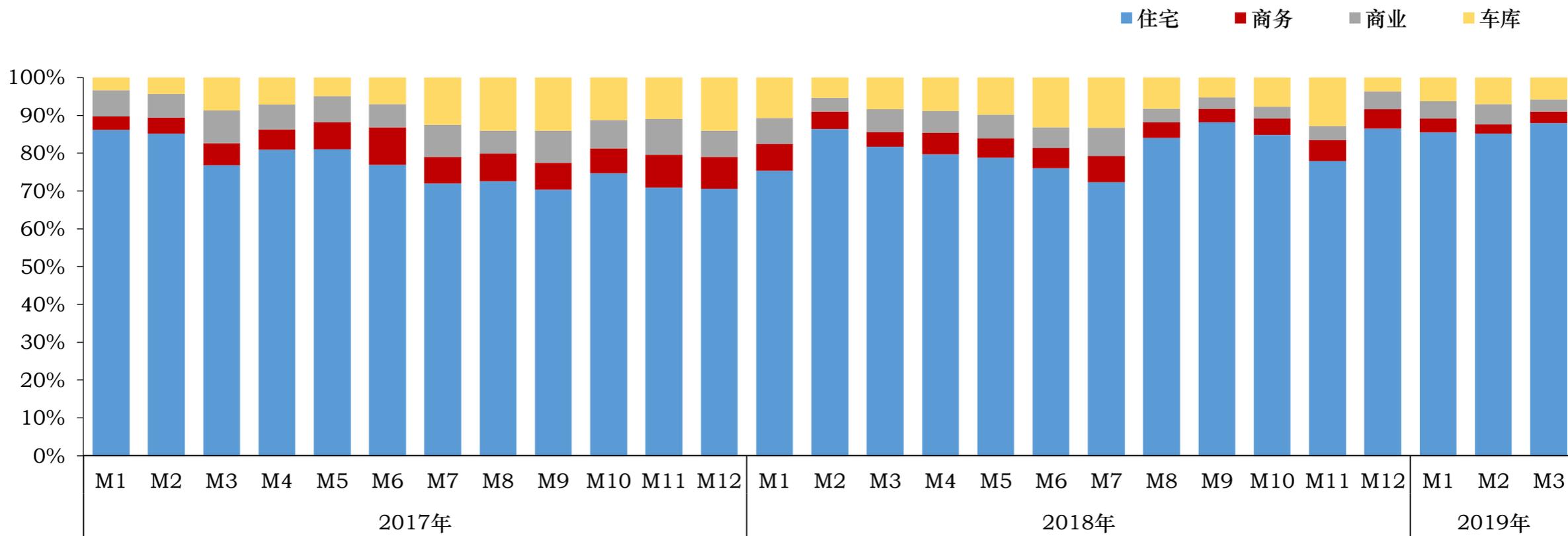
2019年3月重庆主城各区商品房供求价走势



【商品房业态】住宅成交占比扩容，商业占比回落

- ◆ 商品房市场仍以**住宅成交为主**，占比88%，环比增加3个百分点，同比扩大6个百分点；
- ◆ 商务市场份额环比持平，商业成交占比收窄，环比回落2个百分点；
- ◆ 车库成交占比为6%，环比下降1个百分点。

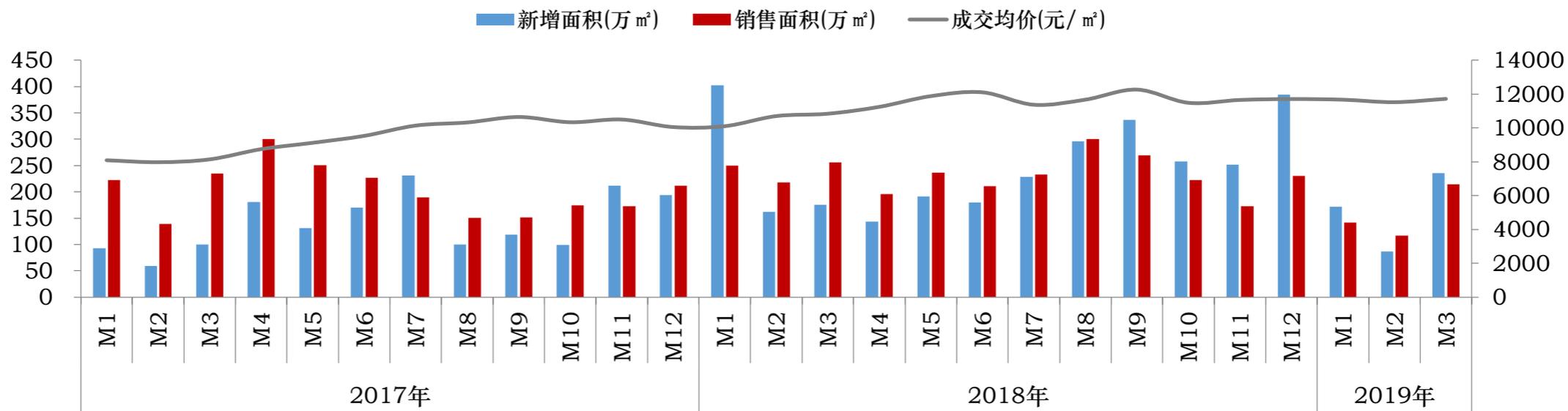
2017-2019年3月商品房各物业成交量占比走势图



【住宅供销价】供应大幅增加，成交环比量涨价稳

- ◆ 本月商品住宅新增供应**236**万方，环比增长**172%**，同比增长35%；成交**214**万方，环比增长**83%**，同比下降16%；供应和成交环比涨幅均为2017年来最大涨幅；
- ◆ 本月商品住宅成交均价为11713元/ m²，同比环比微涨，整体价格保持平稳。

2017-2019年3月重庆主城区商品住宅供求价走势

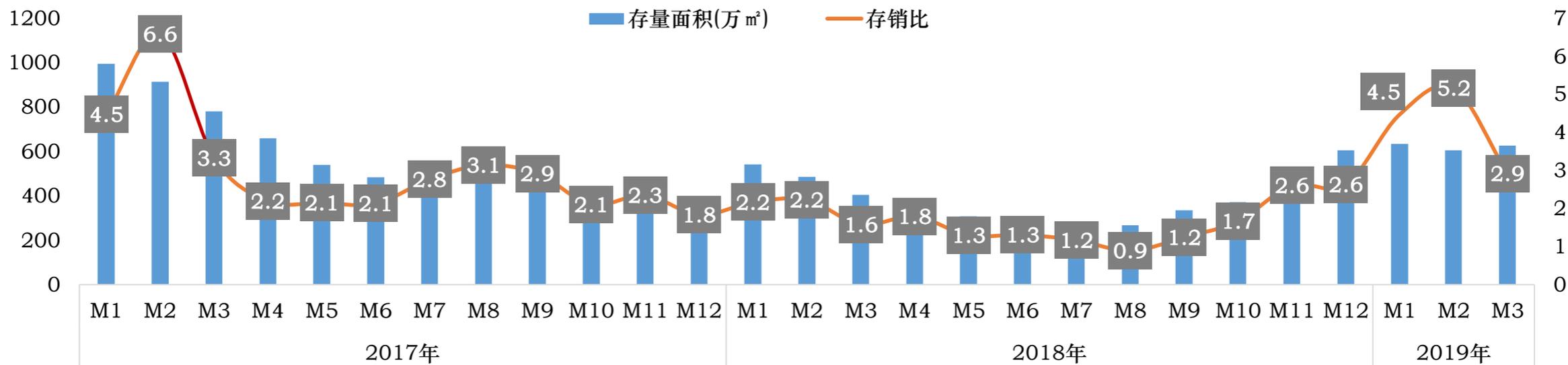


时间	供应量(万 m ²)	成交量(万 m ²)	成交均价(元/ m ²)
2018年3月	175	256	10838
2019年2月	87	117	11518
2019年3月	236	214	11713
同比	35%	-16%	8%
环比	172%	83%	2%

【住宅存量】存量增加，存销比下降，去化周期延长

住宅存量增加，截止3月底剩余**625万方**，去化周期连续8个月延长，本月涨至3.4个月，由于市场回暖，月均成交量增加，存销比下降至2.9。

2017-2019年3月月度主城区商品住宅存量走势

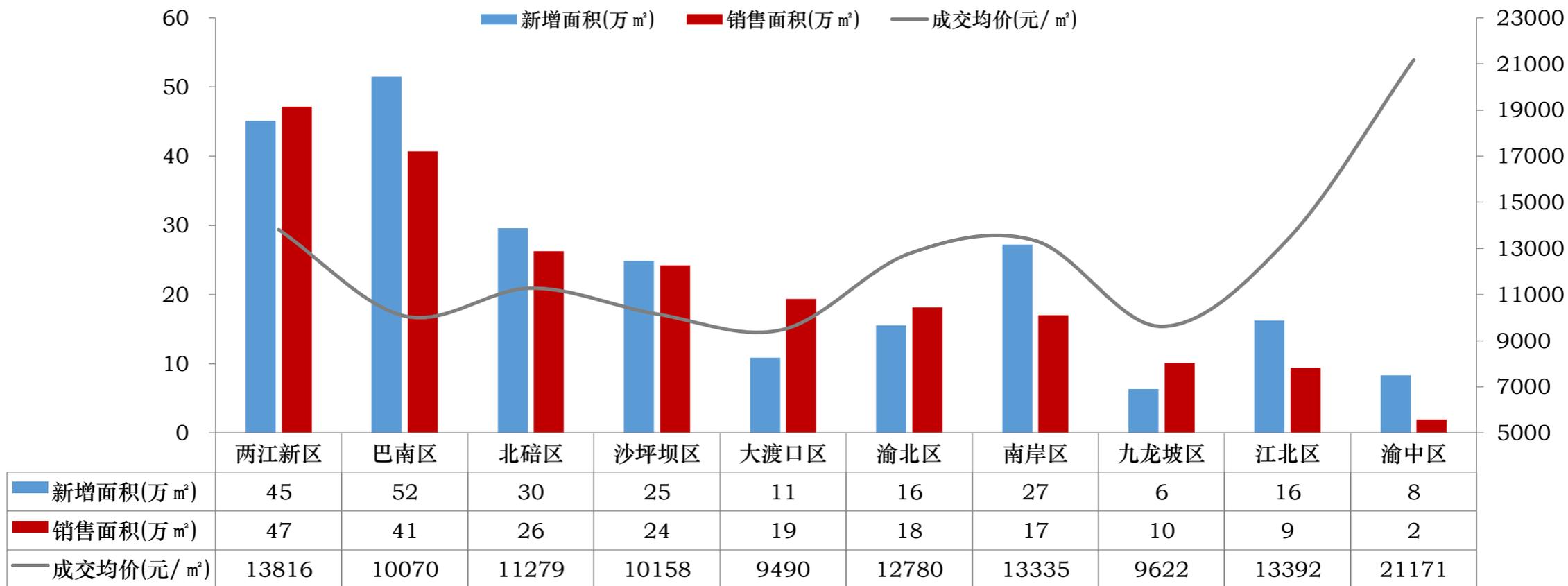


年份	2018年												2019年		
月份	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M1	M2	M3
去化周期	2.9	2.5	1.9	1.6	1.3	1.2	1.2	1.1	1.4	1.5	1.9	2.5	2.8	3.1	3.4

【住宅区域】巴南区和两江新区为主力战场

- ◆ 本月住宅巴南区和两江新区仍为供应热点区域，共供应了97万方，占总供应量的41%；两江新区住宅成交量最大，共销售了47万方，渝中、江北等核心区域持续量少价高态势。
- ◆ 九龙坡区为价格低区，主要受中昂别院（华岩）、弘阳时光澜庭（陶家）等项目影响，拉低了区域整体价格。

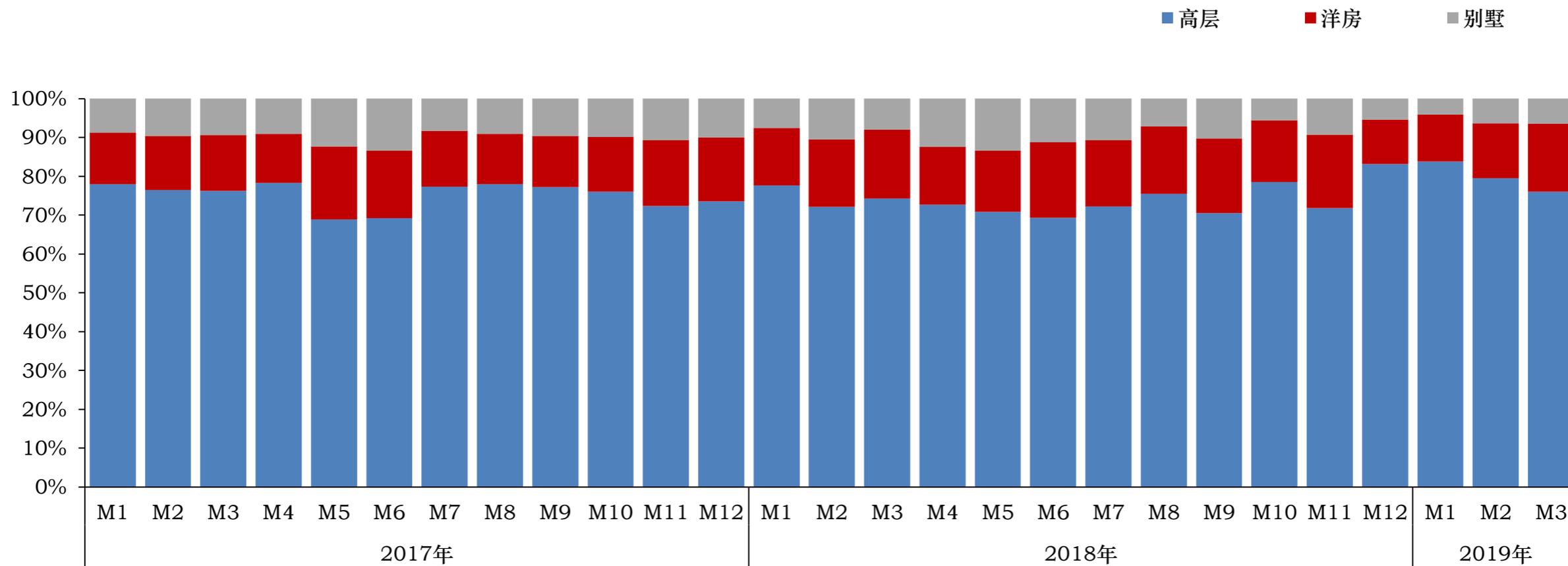
2019年3月重庆主城各区商品住宅供求价走势



【住宅业态】刚需扩容，洋房产品市场份额扩大

- ◆ 商品住宅市场仍以**高层成交为主**，占比76%，环比减少3个百分点，同比扩大2个百分点；
- ◆ 洋房产品市场份额扩大，成交占比达18%，环比增长4个百分点；
- ◆ 别墅产品成交环比持平，从2018年下半年起，别墅成交量波动式下降。

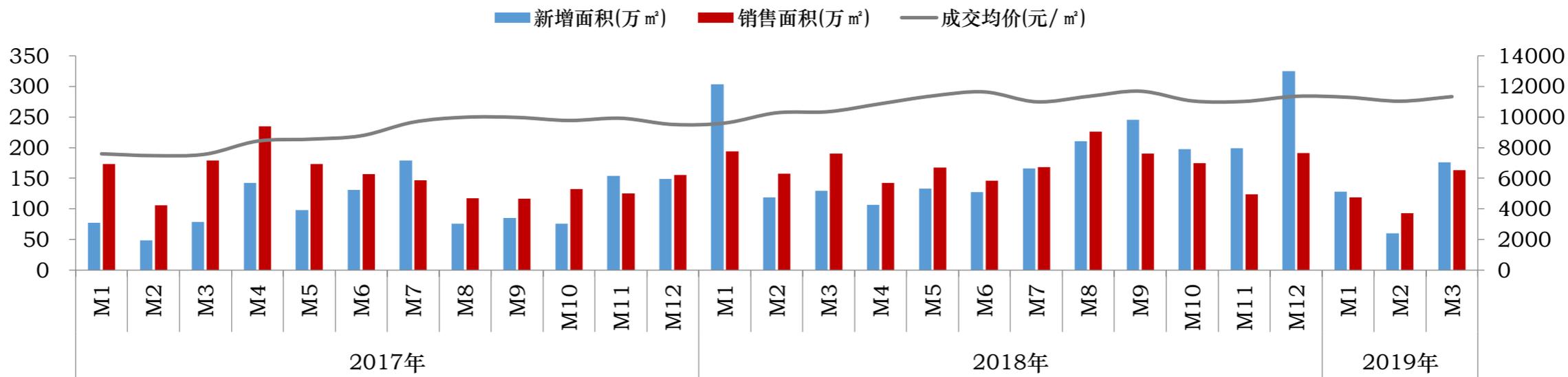
2017-2019年3月商品住宅各物业成交量占比走势图



【高层产品】供应猛增，存量上行，成交环比量涨价稳

- ◆ 本月高层产品新增供应**176**万方，**环比增加192%**，成交**163**万方，环比增长75%，同比下降14%；供应和成交量均为2019年月度最高值。
- ◆ 高层产品成交均价为11334元/ m²，环比上涨3%，连续3个月微幅上涨，主要受**龙湖舜山府、万科翡翠公园等高价项目**的拉动。
- ◆ 高层存量451万方，持续增加，存销比为2.8。

2017-2019年3月重庆主城区住宅高层产品供求价走势



时间	供应量(万 m ²)	成交量(万 m ²)	成交均价(元/ m ²)	存量(万 m ²)	时间	供销比	存销比
2018年3月	130	190	10348	280	2019年3月	1.1	2.8
2019年2月	60	93	11036	438			
2019年3月	176	163	11334	451			
同比	36%	-14%	10%	61%			
环比	192%	75%	3%	3%			

【高层产品】80-120万的标准三房产品最热销

- ◆ 整体来看，**三房市场需求最旺盛**，成交占比42%，其中总价为80-120万的标准三房产品最热销；
- ◆ 首套房对两房和两房+院馆的需求大，改善型住房四房也有一定市场。

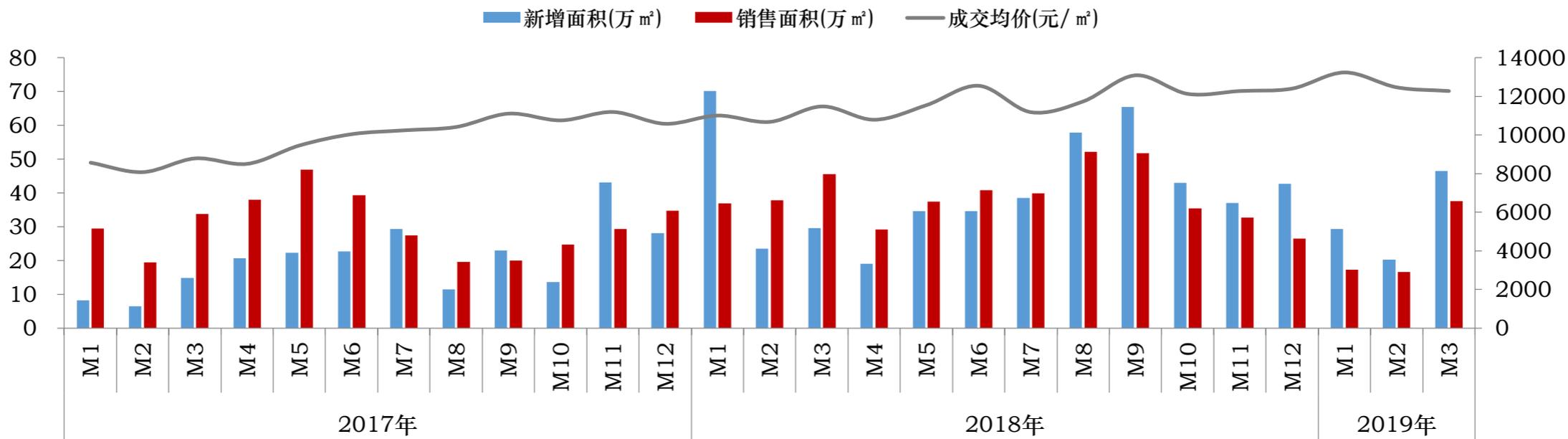
2019年3月重庆主城区高层房型和总价销售套数情况表

	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	200-250万	250-300万	300万以上
一房	39	114	78	42	35	15	5	0	0	0	0	0
一房(跃)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一房+院馆	7	7	13	65	39	23	18	8	1	0	0	0
两房	77	60	282	467	886	436	239	24	8	23	4	6
两房(跃)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
两房+院馆	0	12	60	170	1312	323	144	72	19	24	4	0
三房	32	51	65	304	1727	1881	1045	534	134	110	48	44
三房(跃)	0	0	1	2	1	0	0	0	3	0	4	1
三房+院馆	0	2	2	19	89	346	288	177	79	114	21	5
三房+院馆(跃)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四房	0	10	5	9	70	224	366	417	97	197	76	121
四房(跃)	0	0	0	1	4	16	3	2	4	5	4	4
四房+院馆	0	0	0	0	0	14	93	28	1	16	23	0
四房+院馆(跃)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
五房	0	0	0	0	0	5	23	37	20	26	15	87
五房(跃)	0	0	0	0	1	1	0	1	0	0	2	19

【洋房产品】供销量走高，价格连续两个月微跌

- ◆ 本月洋房产品新增供应**46万方**，环比**增加129%**，成交**38万方**，环比**增长126%**，同比下降17%；
- ◆ 洋房产品成交均价为**12279元/ m²**，环比下跌2%，主要受**中昂别院、联发西城首府、绿地城**等项目低价走量影响；
- ◆ 本月洋房存量增加至112万方，存销比为3.0。

2017-2019年3月重庆主城区住宅洋房产品供求价走势



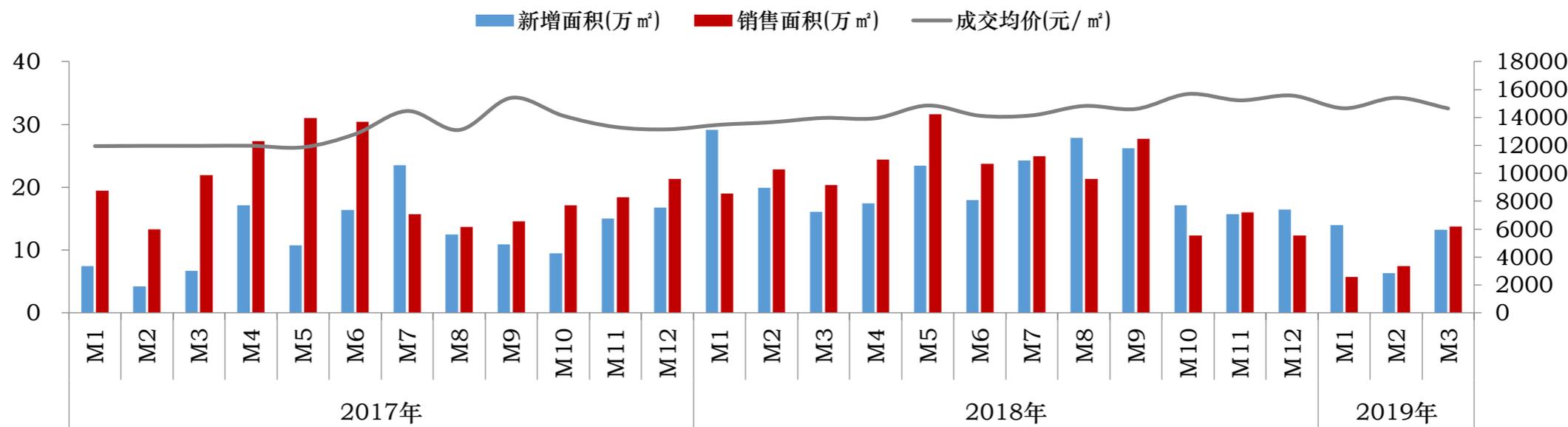
时间	供应量(万 m ²)	成交量(万 m ²)	成交均价(元/ m ²)	存量(万 m ²)
2018年3月	30	46	11483	61
2019年2月	20	17	12471	103
2019年3月	46	38	12279	112
同比	57%	-17%	7%	84%
环比	129%	126%	-2%	9%

时间	供销比	存销比
2019年3月	1.2	3.0

【别墅产品】供销量大幅增加，均价小幅下跌

- ◆ 本月别墅产品新增供应**13万方**，环比**增加109%**，成交14万方，环比增长86%，同比下降32%；
- ◆ 别墅产品成交均价为**14656元/ m²**，环比下跌5%，主要受复地花屿城、新江与城等项目影响；
- ◆ 本月别墅存量61万方，持续小幅下降，存销比为4.4。

2017-2019年3月重庆主城区住宅别墅产品供求价走势



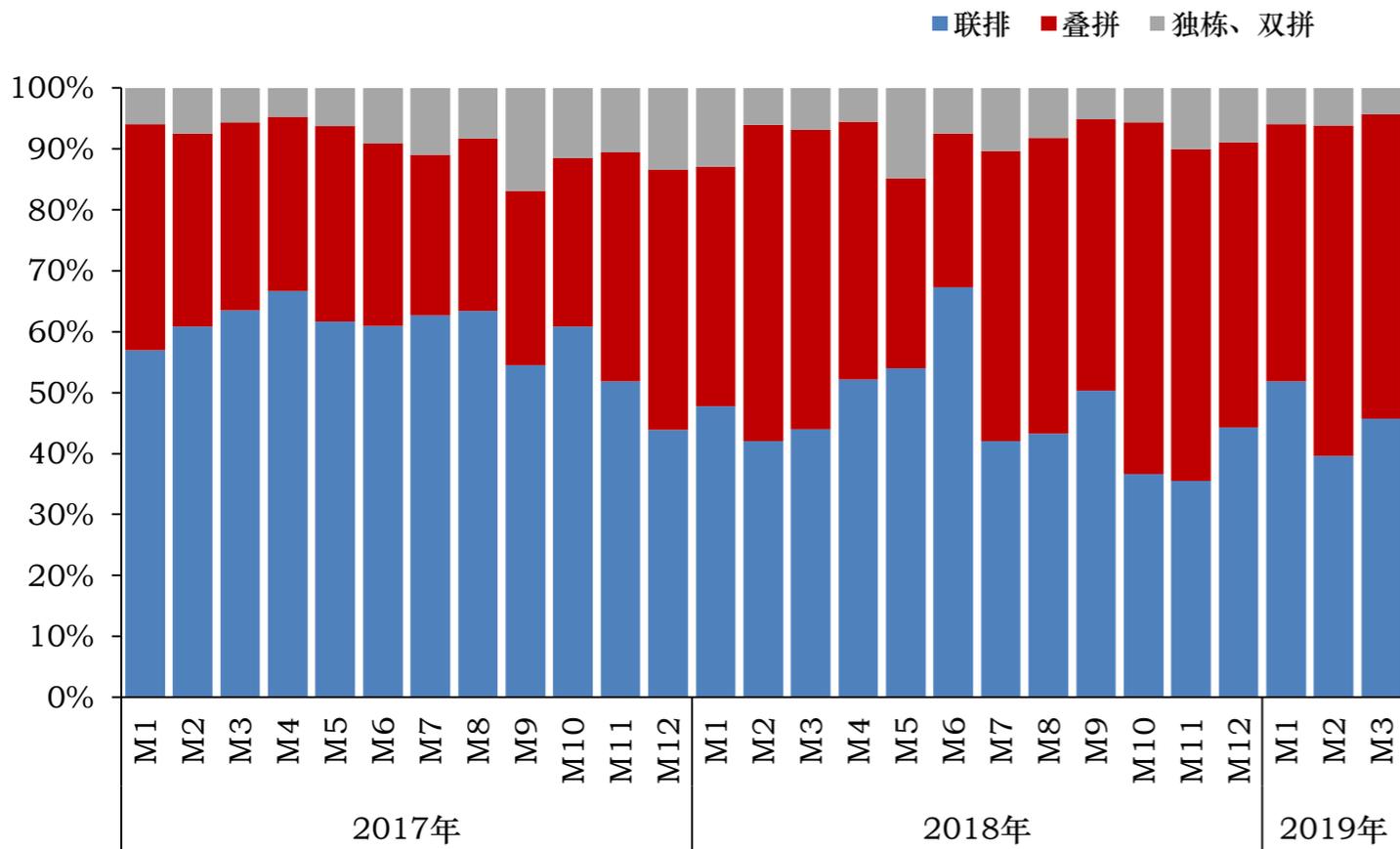
时间	供应量(万 m ²)	成交量(万 m ²)	成交均价(元/ m ²)	存量(万 m ²)
2018年3月	16	20	13976	62
2019年2月	6	7	15419	62
2019年3月	13	14	14656	61
同比	-18%	-32%	5%	-2%
环比	109%	86%	-5%	-1%

时间	供销比	存销比
2019年3月	1.0	4.4

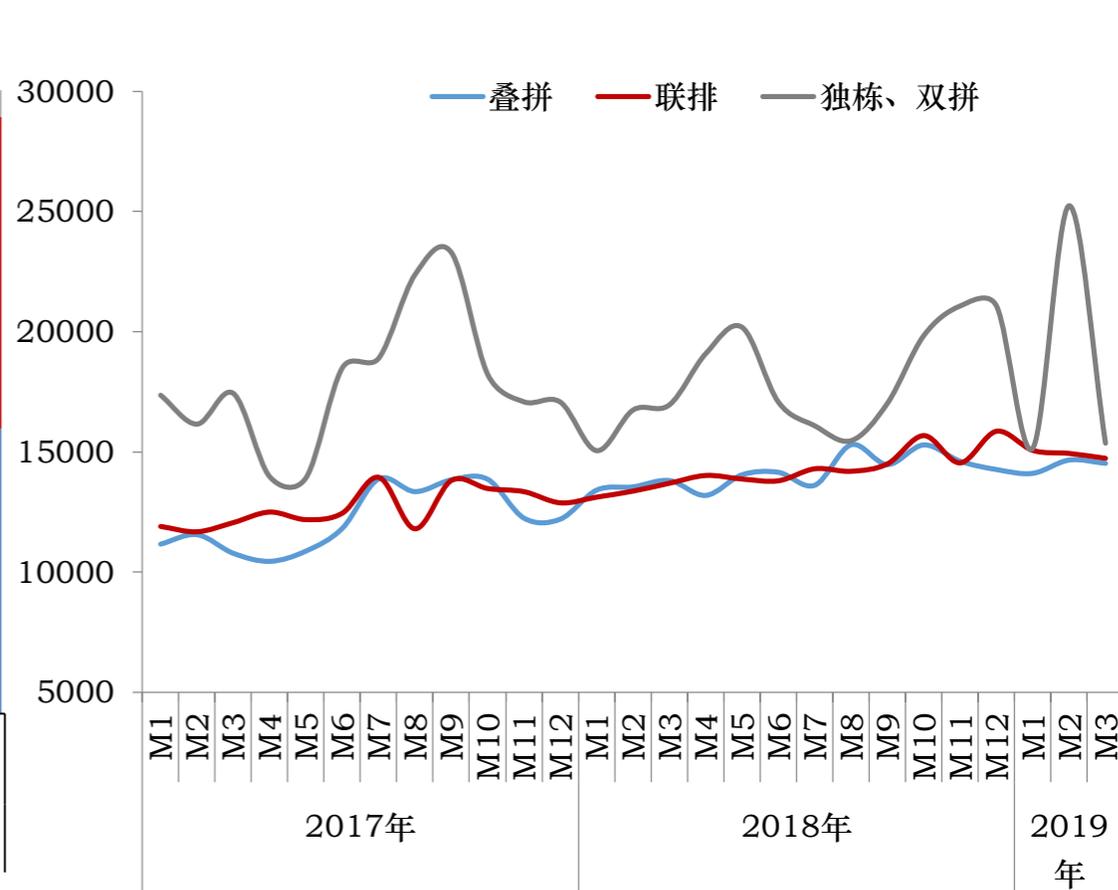
【別墅產品】疊拼成交為主，高端產品價格大跌

- 從成交占比來看，2018年下半年，疊拼別墅成交份額超過聯排別墅，成為主力，3月疊拼成交占比為50%；独栋/雙拼別墅成交占比連續5個月呈下降趨勢，3月僅為4%；
- 從成交均价來看，3月別墅各業態成交價格差距縮小；独栋/雙拼別墅成交價環比大跌39%。

2017-2019年3月別墅各業態成交量占比走勢圖



2017-2019年3月別墅各業態均价走勢



【别墅产品】经济型别墅去化情况更佳

本月，面积为150-170㎡、总价150-180万的别墅产品销售最好。

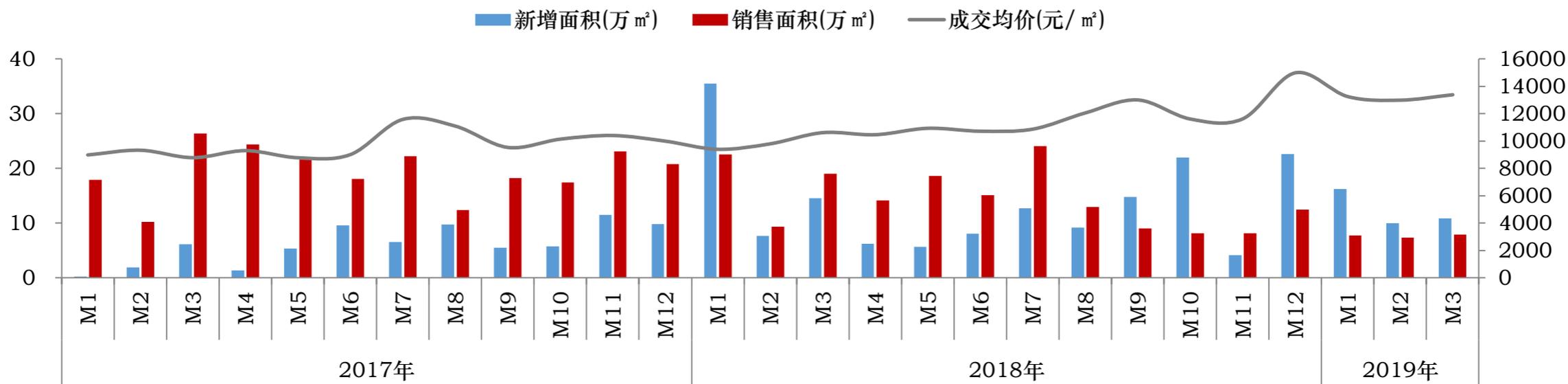
2019年3月重庆主城区别墅面积和总价销售套数情况表

面积/总价	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300-400万	400-500万	500-800万	800万以上
100-120㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120-150㎡	2	5	8	5	0	0	0	0	0	0
150-170㎡	0	8	91	70	44	9	0	0	0	0
170-200㎡	0	0	17	20	83	57	8	0	0	0
200-250㎡	0	0	0	9	25	26	22	3	1	0
250-300㎡	0	0	1	0	10	11	58	22	1	0
300-350㎡	0	0	0	0	0	7	16	19	8	0
350-400㎡	0	0	0	0	0	2	2	11	1	1
400㎡以上	0	0	0	0	0	0	5	11	12	0

【商务市场】供应持续增加，去化压力大

- ◆ 本月商务市场新增供应**11**万方，环比增长10%；成交**8**万方，环比增长7%，主要依靠金科天辰（1.2万方）项目支撑去化，连续7个月保持供大于求的态势。
- ◆ 商务产品成交均价为**13396元/ m²**，环比上涨3%，同比上涨26%。
- ◆ 本月存量350万方，连续5个月增长，存销比高达44.4，去化慢，库存压力大。

2017-2019年3月重庆主城区住宅别墅产品供求价走势

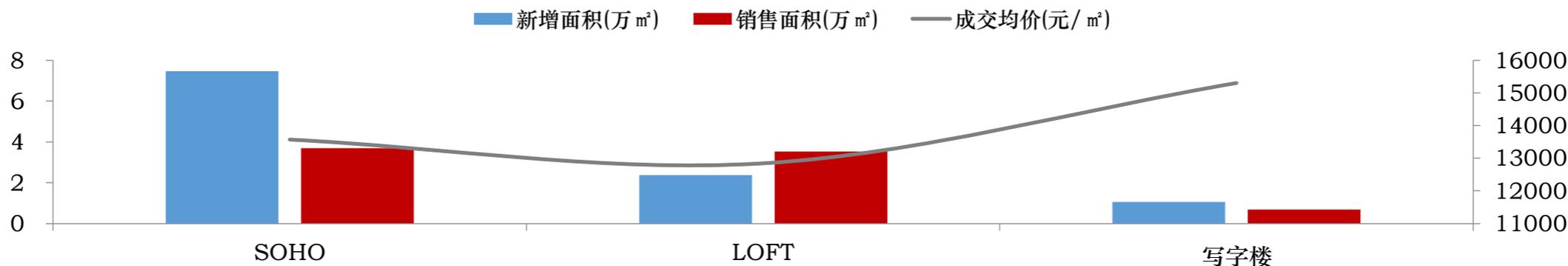


时间	供应量(万 m ²)	成交量(万 m ²)	成交均价(元/ m ²)	存量(万 m ²)	时间	供销比	存销比
2018年3月	15	19	10624	348	2019年3月	1.4	44.4
2019年2月	10	7	12999	345			
2019年3月	11	8	13396	350			
同比	-25%	-58%	26%	1%			
环比	10%	7%	3%	1%			

【商务市场】SOHO主力供销，写字楼量跌价涨

- ◆ 本月SOHO产品主力供销，其中，供应**7.5**万方，环比**增加335%**，成交3.7万方，均价为13572元/ m²；
- ◆ 写字楼产品**供销量大跌**，供应1.1万方，销售0.7万方，均价为15300元/ m²；
- ◆ LOFT产品供应减少，成交环比量涨价稳，其中，供应2.4万方，成交3.5万方。

2019年3月重庆主城区商务市场各类型产品供求价走势

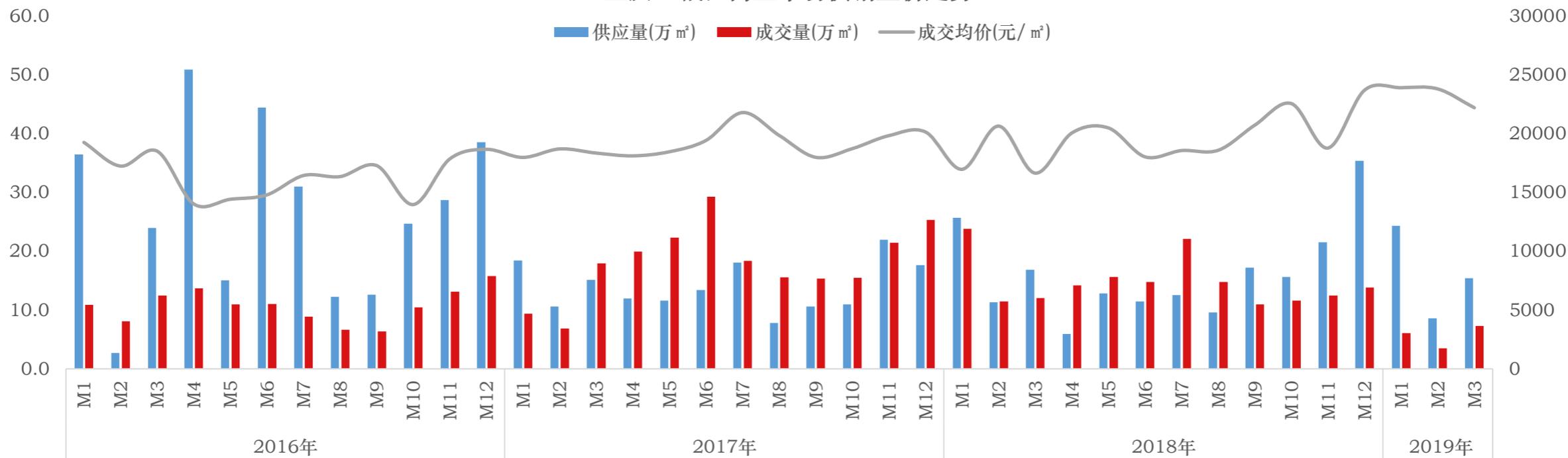


类型		SOHO	LOFT	写字楼
供应量	同比	-12%	-17%	-67%
	环比	335%	-48%	-71%
成交量	同比	-22%	13%	-94%
	环比	8%	33%	-47%
成交均价	同比	50%	32%	33%
	环比	2%	0%	22%
存量	同比	-14%	7%	2%
	环比	6%	-3%	0%

【商业市场】供应持续增加，成交环比量涨价跌

- ◆ 3月商业市场**供应15.4万方**，**成交7.3万方**，供销量环比均有大幅增加，而同比下滑，整体市场供过于求；
- ◆ 商业成交均价整体保持小幅波动上扬，本月均价为22163元/㎡，在近3个月的平稳之后出现下跌，环比下跌7%。

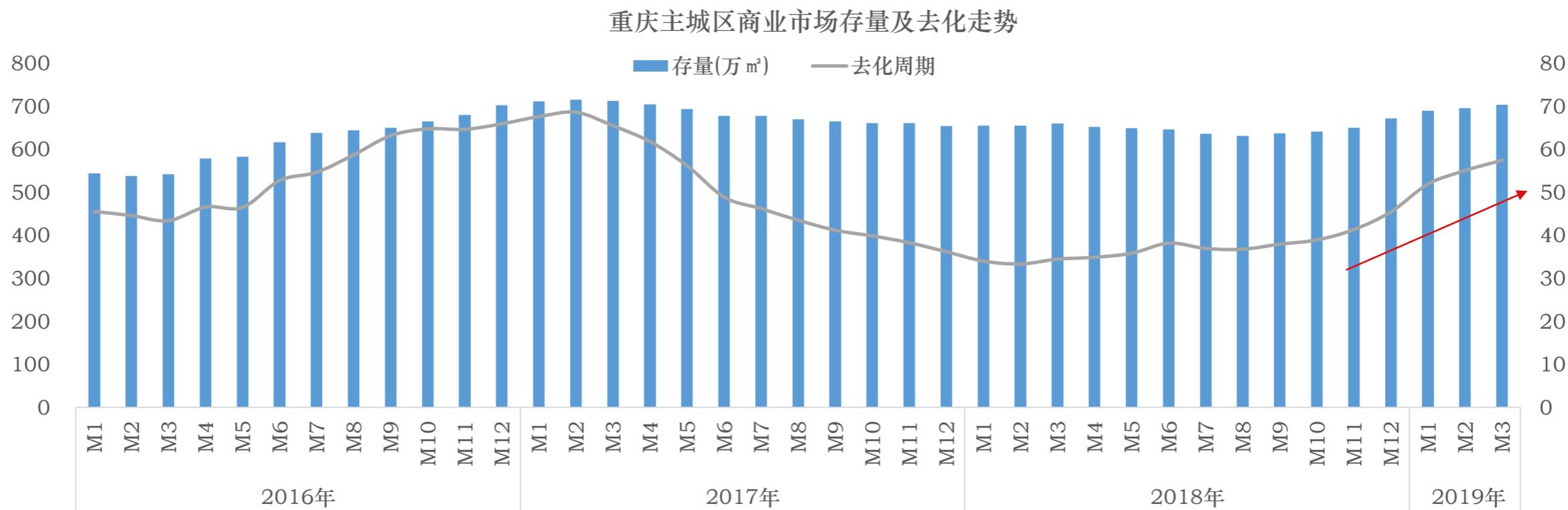
重庆主城区商业市场供销量价走势



时间	供应量(万㎡)	成交量(万㎡)	成交均价(元/㎡)	供销比
2018年3月	16.8	12.0	16605	1.4
2019年2月	8.6	3.5	23762	2.5
2019年3月	15.4	7.3	22163	2.1
同比	-9%	-39%	33%	-
环比	79%	110%	-7%	-

【商业市场】存量上行，去化压力巨大

- ◆ 由于去化速度下滑、供应量持续增加，商业市场存量呈现上行趋势，有回到两年前存量高位的迹像；
- ◆ 3月存量为703.5万方，同比环比分别增加7%、1%，去化周期延长至58个月，存销比高达57.5。



时间	存量(万 m²)	月平均去化量(万 m²)	去化周期 (月)	存销比
2018年3月	660.3	19.2	34	34.5
2019年2月	695.4	12.6	55	55.1
2019年3月	703.5	12.2	58	57.5
同比	7%	-36%	67%	-
环比	1%	-3%	4%	-

● 商品房市场：

- ◆ 供应大增，成交环比量价齐涨
- ◆ 存销比下降，去存周期持续加大
- ◆ 巴南区和两江新区仍为供销主力
- ◆ 住宅成交占比扩容，商业占比回落

● 商务市场：

- ◆ 供应持续增加，去化压力大
- ◆ SOHO主力供销，写字楼量跌价涨
- ◆ 小面积、低总价的公寓去化更好

● 商品住宅：

- ◆ 供应大幅增加，成交环比量涨价稳
- ◆ 存量增加，存销比下降，去化周期延长
- ◆ 巴南区和两江新区为主力战场
- ◆ 刚需扩容，洋房产品市场份额扩大

● 商业市场：

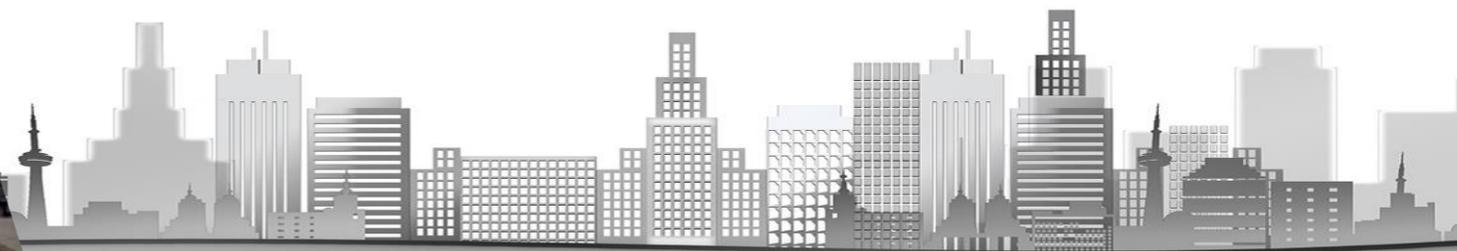
- ◆ 供应持续增加，成交环比量涨价跌
- ◆ 存量上行，去化压力巨大
- ◆ 70 m²以下、150万内的产品主力成交



PART 4

楼盘监控

- ◆ 月度销售排行
- ◆ 月度新推开盘



住宅市场月度销售排行榜

月度销售面积TOP10

排名	项目名称	区域	销售面积 (万㎡)	成交套数
1	富力城	沙坪坝区	6.8	678
2	融创欧麓花园城	巴南区	6.7	616
3	公园大道	渝北区	5.7	433
4	重庆融创文旅城	沙坪坝区	3.8	340
5	约克郡	两江新区	3.6	282
6	瀚学融府	两江新区	3.2	357
7	鲁能泰山7号	渝北区	3.2	212
8	金科联发东悦府	南岸区	3.1	311
9	万科观承	北碚区	3.1	286
10	龙湖昱湖壹号	两江新区	3.0	233

月度单盘销售额TOP10

排名	项目名称	区域	销售总额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
1	公园大道	渝北区	6.8	5.7
2	融创欧麓花园城	巴南区	6.5	6.7
3	富力城	沙坪坝区	6.5	6.8
4	约克郡	两江新区	5.4	3.6
5	龙湖昱湖壹号	两江新区	5.2	3.0
6	龙湖舜山府	两江新区	5.0	2.7
7	鲁能泰山7号	渝北区	3.9	3.2
8	金辉中央铭著	两江新区	3.7	2.7
9	金科联发东悦府	南岸区	3.6	3.1
10	重庆融创文旅城	沙坪坝区	3.6	3.8

月度销售均价TOP10

排名	项目名称	区域	销售均价 (元/㎡)	销售面积 (㎡)
1	来福士广场	渝中区	36673	1258
2	万科翡翠都会	渝中区	28042	1002
3	星耀天地	江北区	26531	558
4	长嘉汇	南岸区	25472	3419
5	融创金开融府	两江新区	25017	1488
6	学府大道69号	南岸区	24019	431
7	重庆中心	渝中区	23500	3862
8	两江曲院风荷	北碚区	22123	913
9	金茂国际生态新城	渝北区	20764	490
10	龙湖新壹街	江北区	20434	932

商务市场月度销售排行榜

月度销售面积TOP10

排名	项目名称	区域	销售面积 (㎡)	成交套数
1	金科天宸	沙坪坝区	12165	280
2	龙湖光年	沙坪坝区	6790	157
3	华熙LIVE023	巴南区	6664	178
4	绿地保税中心	江北区	5882	141
5	财信渝中城	渝中区	5587	96
6	保利林语溪	巴南区	5317	155
7	中庚城	北碚区	4114	99
8	红星大都汇	北碚区	3776	88
9	中梁百悦汇	南岸区	3345	97
10	金科岭上	两江新区	3062	3

月度单盘销售额TOP10

排名	项目名称	区域	销售总金额 (万元)	销售面积 (㎡)
1	龙湖光年	沙坪坝区	15133	6790
2	金科天宸	沙坪坝区	14605	12165
3	财信渝中城	渝中区	10123	5587
4	华熙LIVE023	巴南区	8017	6664
5	绿地保税中心	江北区	7596	5882
6	红星大都汇	北碚区	5111	3776
7	中梁百悦汇	南岸区	4947	3345
8	中庚城	北碚区	4377	4114
9	保利林语溪	巴南区	4215	5317
10	金科岭上	两江新区	4018	3062

月度销售均价TOP10

排名	项目名称	区域	销售均价(元 /㎡)	销售面积 (㎡)
1	力帆红星国际广场	两江新区	34632	301
2	恒大解放碑中心	渝中区	29439	124
3	和泓江山国际	渝中区	22988	177
4	龙湖光年	沙坪坝区	22286	6790
5	龙脊时代广场	渝北区	20000	135
6	融创国博城	两江新区	19677	548
7	升伟一里南滨	南岸区	18412	422
8	财信渝中城	渝中区	18120	5587
9	融创滨江壹号	沙坪坝区	17814	652
10	卓越中寰	九龙坡区	17632	82

商业市场月度销售排行榜

月度销售面积TOP10

排名	项目名称	区域	销售面积 (㎡)	成交套数
1	融创国博城	两江新区	9201	167
2	重庆融创文旅城	沙坪坝区	3882	62
3	龙湖昱湖壹号	两江新区	3345	48
4	金科天元道	两江新区	3161	55
5	奥园越时代	南岸区	2491	40
6	万科御澜山	两江新区	2418	40
7	富力城	沙坪坝区	2385	33
8	融创欧麓花园城	巴南区	2266	35
9	金科御临河	两江新区	2065	34
10	金辉城	南岸区	2053	30

月度单盘销售额TOP10

排名	项目名称	区域	销售总金额 (万元)	销售面积 (㎡)
1	融创国博城	两江新区	23579	9201
2	龙湖昱湖壹号	两江新区	9092	3345
3	重庆融创文旅城	沙坪坝区	9091	3882
4	金科御临河	两江新区	6276	2065
5	金科天元道	两江新区	6077	3161
6	融创欧麓花园城	巴南区	5155	2266
7	奥园越时代	南岸区	4969	2491
8	万科御澜山	两江新区	4526	2418
9	富力城	沙坪坝区	4398	2385
10	金辉城	南岸区	4143	2053

月度销售均价TOP10

排名	项目名称	区域	销售均价 (元/㎡)	销售面积 (㎡)
1	桥达茂宸广场	两江新区	54446	35
2	尚品时代	渝北区	52342	63
3	重庆太平洋广场	渝北区	43370	331
4	中粮中央公园祥云	渝北区	42009	54
5	云鼎栖山1号院	九龙坡区	41530	281
6	协信星麓原	巴南区	39207	230
7	国宾壹号院	九龙坡区	36879	88
8	中交中央公园	两江新区	35955	212
9	远洋九公子	两江新区	35885	198
10	天泰钢城印象	大渡口区	34184	50

开发企业月度销售排行榜

月度住宅市场销售额TOP10

排名	开发企业	销售总金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
1	龙湖地产	21.9	15
2	金科地产	21.6	19
3	融创地产	17.5	17
4	万科地产	14.9	10
5	香港置地	12.2	9
6	华润置地	9.6	9
7	恒大地产	7.1	5
8	金辉地产	7.0	5
9	富力地产	6.7	7
10	北大资源集团	5.1	4

月度商务市场销售额TOP10

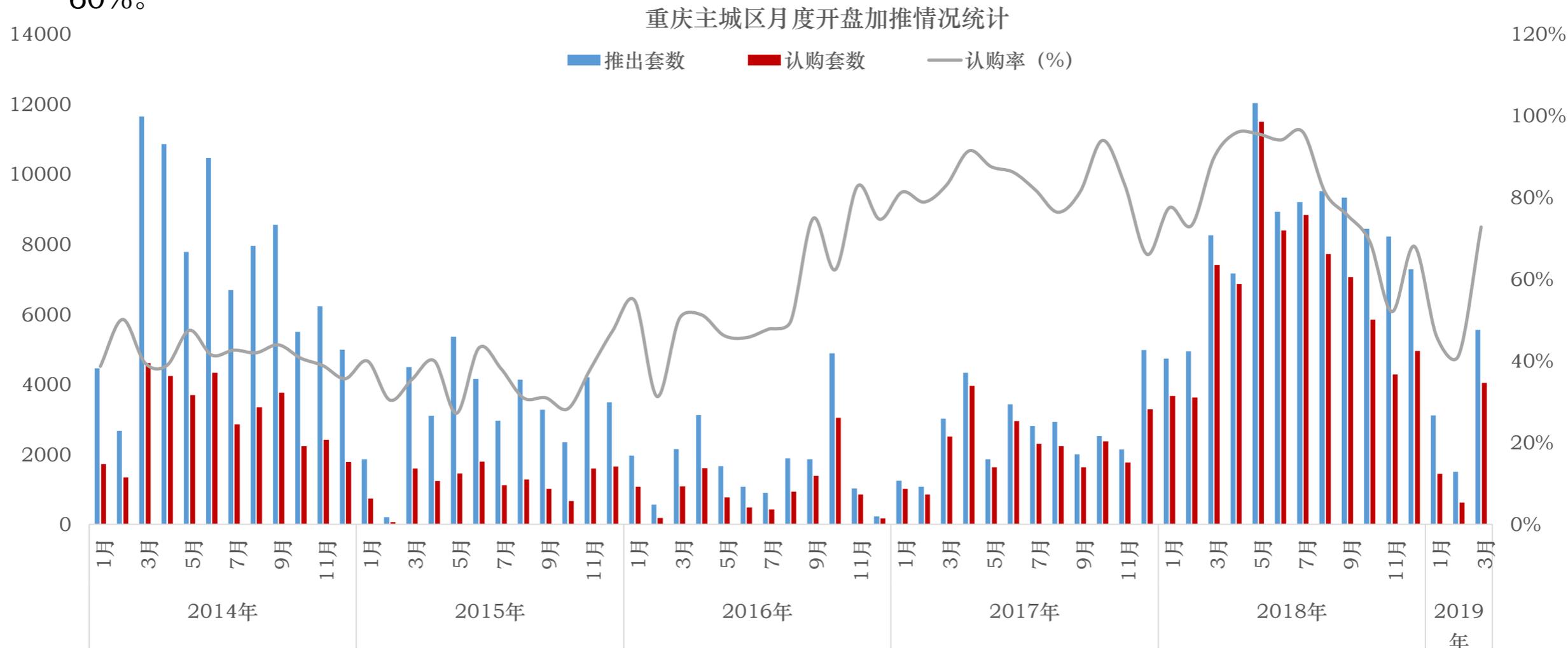
排名	开发企业	销售总金额 (万元)	销售面积 (㎡)
1	金科地产	18623	15227
2	龙湖地产	15133	6790
3	财信地产	10123	5587
4	绿地集团	7596	5882
5	保利地产	4215	5317
6	招商地产	3694	2196
7	万科地产	2544	2912
8	融创地产	2239	1200
9	协信地产	1760	2025
10	力帆置业	1350	521

月度商业市场销售额TOP10

排名	开发企业	销售总金额 (万元)	销售面积 (㎡)
1	融创地产	47934	19814
2	金科地产	15622	6898
3	龙湖地产	12039	4725
4	万科地产	8303	4663
5	奥园集团	5427	2874
6	恒大地产	5282	2398
7	富力地产	4398	2385
8	金辉地产	4143	2053
9	新鸥鹏地产集团	2927	1378
10	世茂集团	2864	944

本月企业加大供房力度，开盘认购率逐渐回升

- ◆ 本月主城区共监控到36个项目开盘或加推，共推出5552套，认购4041套，整体认购率为73%；
- ◆ 从季度来看，项目推售量先缓后快，共监控65个项目开盘，推出10175套，认购6113套，整体认购率为60%。



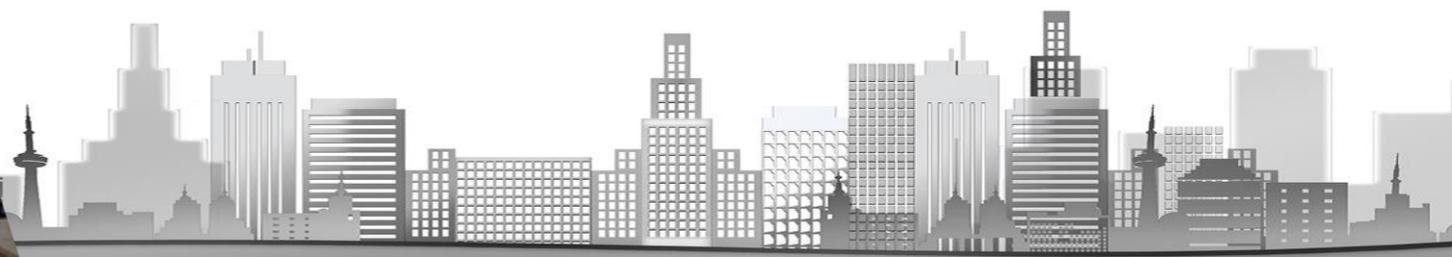


PART 5

后市预判

◆ 政策导向

◆ 市场趋势



宏观政策

稳

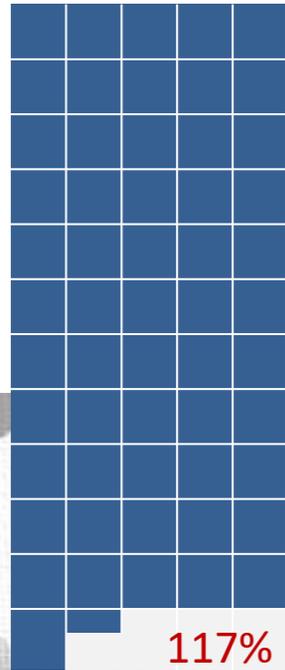
- ◆ 继续坚持两会基调，维稳为主，有效的调控房地产市场，防止大涨大跌。

松

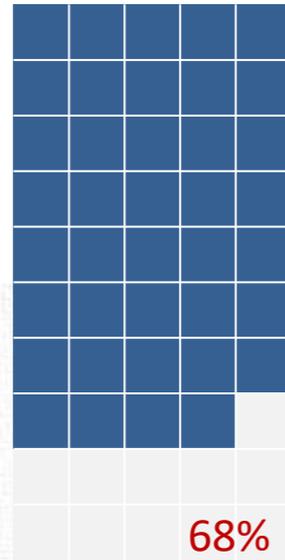
- ◆ 松绑信号更强烈，将有更多城市进入松绑行列；
- ◆ 重庆在房住不炒的大前提下，保证区域房地产市场的稳定，但在房贷利率下调后，预计政策还会出现略微的松动。

土地市场

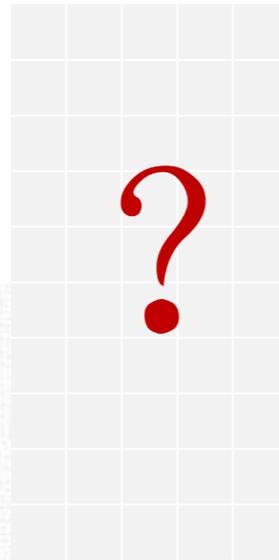
2017年



2018年



2019年



年份	计划供应 (亩)	实际供应 (亩)	供应率
2017年	18000	21013	117%
2018年	20000	13582	68%
2019年	20000 (预计24000)	3138 (已供)	?

- ◆ 2019年明确的供地计划未公布，但按照《重庆主城区住宅用地供应三年滚动计划》来看，2019年预计供地2-2.4万亩，3月已加快供地节奏，预计2季度将加大土地放量
- ◆ 土地市场竞争激烈，各大房企积极加仓储备，预计面粉价涨，热点区域的优质住宅地块仍是市场关注重点

房地产市场

市场加大放量

- 随着竣工面积的增加，更多产品入市，供应量持续增加。

成交量持续增长

- 人们的消费热情依然较高，购买意愿强，将推动成交量。

成交价微涨

- 在宏观环境影响下，预计成交价稳中微升。

2019

THE END!

THANKS FOR YOUR READING!

