



世联君汇



重庆主城区房地产市场周报

2019年第21周

2019.5.20-2019.5.26

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



住建部再对4城市进行房价预警提示

5月18日，住房和城乡建设部继4月19日对6个城市进行预警提示后，又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁等4个城市进行了预警提示。



从整体上看，2019年来随着各地**因城施策**以及**人才引进政策**的不断落地，房地产市场出现明显升温。在此背景下，住建部在**1个月内两次发布**预警提示，及时解决市场运行中出现的问题，切实**把稳地价、稳房价、稳预期**的要求落到实处，**确保房地产市场平稳健康发展**。这也将有助于后续各地稳房价政策的出台。



住建部规范公租房发展，开展质量检查



5月17日，住建部联合四部门出台《关于进一步规范发展公租房的意见》，其中在**多渠道筹集房源方面**提到。有新增公租房实物供给需求的，可立足当地实际，制定在**商品住房项目中配建公租房**的政策，明确配建比例。利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，**可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房**，租赁期限一般**不低于5年**。鼓励政府**将持有的存量住房用作公租房**。

5月20日，住建部发布关于组织开展全国**建筑市场和工程质量安全监督**执法检查的通知。通知指出，此次检查分为**建筑市场和工程质量安全、建筑节能**两个方面。其中在建筑市场和工程质量安全方面，抽查5个建筑工程（其中住宅工程4个、公共建筑工程1个）、4个城市轨道交通工程。其中，**住宅工程以安置住房和保障性住房为重点**。



免征集成电路设计企业所得税，多家银行理财公司获批开业

5月22日，财政部、税务总局近日发布公告，依法成立且符合条件的集成电路设计企业和软件企业，在2018年12月31日前自获利年度起计算优惠期，**第一年至第二年免征企业所得税**，第三年至第五年按照**25%**的法定税率减半征收企业所得税，并享受至期满为止。



5月22日，银保监会日前宣布，**中国银保监会批准工银理财有限责任公司、建信理财有限责任公司开业**。其他批准设立的理财子公司也在抓紧推进正式开业的各项准备工作。另还有多家商业银行设立申请已获受理。

北京发布处置在施违法建设意见,上海开展专项整治



5月17日,北京市发布《关于立即处置在施违法建设的实施意见(试行)》,《实施意见》明确,执法人员发现或接到在施违法建设线索后,在**1个工作日内完成情况核实**、现场勘验、违法认定,并立即下达《责令改正通知书》,责令违法建设当事人立即停止建设、**在3日内自行拆除**。如不自行拆除,该违法建设将被强制拆除,且**有关费用按规定由违法建设当事人承担**。

5月21日,从上海市住建委消息,从**5月20日至9月底**,上海市集中开展**专项整治行动**,全面**排查整治房屋建设领域存在的各类安全风险隐患**,建立完善全要素、全覆盖、全过程的长效监管体系。本次排查范围主要包括房屋新建、改建、扩建工程,修缮工程等。检查发现问题的,对相关单位开具整改指令单,并督促整改到位;情节严重且整改不到位的,责令其停工整改。





四川不动产登记将压缩至5个工作日内，东莞公租房新政有调整



5月23日消息，四川省自然资源厅近日下发《关于编制压缩不动产登记办理时间实施方案的指导意见》，进一步明确不动产登记时限。2019年年底前，地级及以上城市一般登记、抵押登记业务办理时间，压缩至5个工作日以内；2020年年底前，全省所有市（县）一般登记、抵押登记业务办理时间，压缩至5个工作日以内。

5月23日，东莞市近日正式发布《东莞市公共租赁住房管理办法》，办法修订了多项条款，进一步规范和加强对公共租赁住房的管理。主要修订内容包括，增设了新入户人员保障类别、扩大新就业职工类别的保障范围、缩减审批时间等。办法将于2019年6月1日起实行。



苏州下调出让土地限价，海南严控新建乡村民宿地产化



5月17日，苏州吴江区自然资源和规划局于发布《关于吴地网(2019)7号公告地块挂牌出让的补充公告》，**该宗地块的市场指导总价、网上竞价中止价格及一次性报价全部降低**。《补充公告》显示，该地块的市场指导总价由11.17亿元降至10.65亿元，降幅为**4.66%**；网上竞价中止价由13.96亿元降至11.72亿元，降幅为**16.05%**；一次报价有限区间由13.96亿元-15.08亿元降至11.72-12.25亿元，最高限降幅为**18.77%**。

5月22日，海南出台《海南省乡村民宿管理办法》和《海南省促进乡村民宿发展实施方案》两个文件，文件对民宿开办要求、开办流程、经营规范、监督管理等进行规范，并要求**新建乡村民宿必须坚持逢建必报，严禁以开办乡村民宿名义变相发展房地产**。



渝禁止以房择校，与东盟中心合作，出台38条激励措施

5月18日，两江新区教育局又印发了《重庆两江新区2019年义务教育阶段招生工作方案》提出，从2019年6月开始，新建小区不适宜家庭居住、以**商业用途为主的公寓房、商住楼和过小户型住宅**（包括2019年6月以后取得的二手房）不直接纳入学校划片招生，适龄儿童、少年入学由教育局统筹安排。



5月21日，重庆召开了中新互联互通项目咨询座谈会，会后，**市中新项目管理局同中国—东盟中心签署了合作备忘录**。双方一致同意在已形成的友好合作关系基础上，**建立更深层次战略合作关系**，依托中新互联互通项目及其项下“陆海新通道”，共同推进重庆市及有关省区与东盟国家在**贸易、投资、信息媒体、教育、文化、旅游**等领域的交流与务实合作。

5月21日，从重庆市人力社保局获悉，市人力社保局会同市委宣传部、市发展改革委、市财政局等19个部门发布《“AAA”级和谐劳动关系企业实施联合激励措施合作备忘录》，**出台38条激励措施**。激励措施包括**加大资金扶持、简化办事流程、减少检查稽核频次、减免相应税费**等多个方面。





西洽会成果丰硕，跨境电商发展强劲，渝与76国跨境收付人民币



5月19日，为期四天的第二届中国西部国际投资贸易洽谈会闭幕。本届西洽会共签约**271个**国内外项目，签约总额**5497.8亿元**，涉及智能制造、生物制药、新材料、新能源汽车、高端装备、现代物流、生态保护等领域。



5月22日，从两江新区获悉，两江新区两路寸滩保税港区4月实现**跨境电商交易额2.16亿元**，占全市同期跨境电商交易额的**60.16%**；成交订单**139万单**，占全市同期跨境电商订单量的**76.79%**。数据显示，两江新区保税港区1—4月跨境电商累计成交订单已超**500万单**，发展势头强劲。



5月20日，从人民银行重庆营业管理部获悉，近年来，重庆深入推进人民币跨境使用，促进贸易投资便利化，取得了明显成效。截至2018年末，重庆已与“一带一路”沿线**76个国家**发生了跨境人民币实际收付业务，累计实现结算量**1893.9亿元**，结算量年均增速达到52%。



1-4月重庆正式签约招商项目**383个**、**合同金额3119.3亿元**。其中10亿元以上的项目77个，合同金额2519.8亿元、占同期签约总额的80.8%。4月全市共签约项目112个、合同金额795.3亿元。



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10宗地总量超850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)	净地单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	报名截止时间
1	两江新区水土组团B分区B30-1/03号宗地	二类居住用地	10	95.35	9.54	1.50	55305	580	5800	2019-06-17
2	两江新区水土组团B分区B73-1、B73-2、B74-1号宗地	二类居住用地	10	102.83	9.53	1.39	55276	538	5802	2019-06-17
3	渝北区两路组团F分区F133-3号宗地	商业用地、商务用地	100	35.60	7.80	3.29	21670	609	2778	2019-06-17
4	渝北区两路组团F分区F134-2号宗地	商业用地、商务用地	100	20.88	6.10	4.38	16841	807	2761	2019-06-17
5	渝北区两路组团S分区S20-1、S20-3、S20-4号宗地	二类居住用地	10	136.97	11.87	1.30	113500	829	9562	2019-06-17
6	北碚区北碚组团I分区I36-01-1/06、I36-01-2/06、I45-01/04号宗地	二类居住用地	10	164.31	16.43	1.50	82155	500	5000	2019-06-13
7	九龙坡区大杨石组团Q分区QF2-6/03号宗地	商业商务混合用地	100	7.51	1.25	2.50	5310	707	4240	2019-06-13
8	两江新区水土组团B分区B71-1、B71-2号宗地	二类居住用地	10	82.47	6.60	1.20	38983	473	5908	2019-06-13
9	渝北区两路组团S分区S17-1、S17-3、S18-1号宗地	二类居住用地	10	123.95	12.18	1.47	115689	933	9495	2019-06-13
10	渝北区两路组团S分区S17-5、S17-6、S18-3号宗地	二类居住用地	10	91.97	9.05	1.48	83740	911	9250	2019-06-13





【下周出让】供应爆发，总量近1500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/㎡)	保证金 (万元)
1	北碚区蔡家组团M标准分区M28/07、M29/06、M30-1/07、M39/06号宗地	蔡家	2019-05-31	168.09	16.81	1.50	31	二类居住用地、商业用地、商务用地	97447	580	5797	19490
2	北碚区蔡家组团M分区M40-01/05、M40-03/06号宗地	蔡家	2019-05-31	105.02	10.50	1.50	10	二类居住用地	68264	650	6500	13653
3	北碚区蔡家组团R标准分区R20-1/04、R20-3/04、R21-2/06、R22-1/06号宗地	蔡家	2019-05-31	111.56	8.56	1.15	29	二类居住用地、商业用地、商务用地	54889	492	6411	10978
4	北碚区蔡家组团R标准分区R22-2/06、R23-2/04、R23-3/04号宗地	蔡家	2019-05-31	141.98	10.25	1.08	20	二类居住用地、商业用地、商务用地	70708	498	6895	14142
5	两江新区水土组团G分区G09-6、G09-7、G09-13号宗地	复兴	2019-05-31	110.53	11.05	1.50	10	二类居住用地	65434	592	5920	13087
6	九龙坡区大杨石组团Q分区F2-3-1/04号宗地	石坪桥-大堰	2019-05-30	21.82	3.20	2.20	100	商业商务用地	13123	601	4100	2625
7	两江新区水土组团G分区G09-2、G09-3、G09-11、G09-12号宗地	复兴	2019-05-30	129.52	11.56	1.34	10	二类居住用地	69872	539	6042	13975
8	两江新区悦来组团D分区D22-1、D22-3号宗地	悦来	2019-05-30	95.91	12.25	1.92	10	二类居住用地	105838	1104	8643	21168
9	两江新区悦来组团D分区D25-1、D24-1-2号宗地	悦来	2019-05-30	90.37	15.06	2.50	10	二类居住用地	120490	1333	8000	24098
10	巴南区李家沱-鱼洞组团Q标准分区Q20-1/02号宗地	龙州湾	2019-05-29	90.09	12.01	2.00	10	二类居住用地	73247	813	6098	14650
11	两江新区两路组团I分区I5-1/03、I5-2/03、I6-4/04、I7-3/04号宗地	两路	2019-05-29	75.59	7.05	1.40	10	二类居住用地	38778	513	5500	7756
12	两江新区悦来组团C分区C17-3、C17-4-1号宗地	悦来	2019-05-29	117.06	11.71	1.50	10	二类居住用地	103494	884	8841	20699
13	沙坪坝区西永组团X标准分区X21-01-1/04、X21-01-2/04、X21-01-3/04号宗地	西永	2019-05-29	161.39	20.44	1.90	100	商业用地、商务用地	41746	258	2042	8350
14	九龙坡区大杨石组团W分区W01-3-1/07、W01-3-2-2/07、W01-6/07号宗地	滩子口	2019-05-28	60.06	8.01	2.00	10	二类居住用地、商业用地、商务用地	72072	1200	9000	14415

03

商品房市场

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



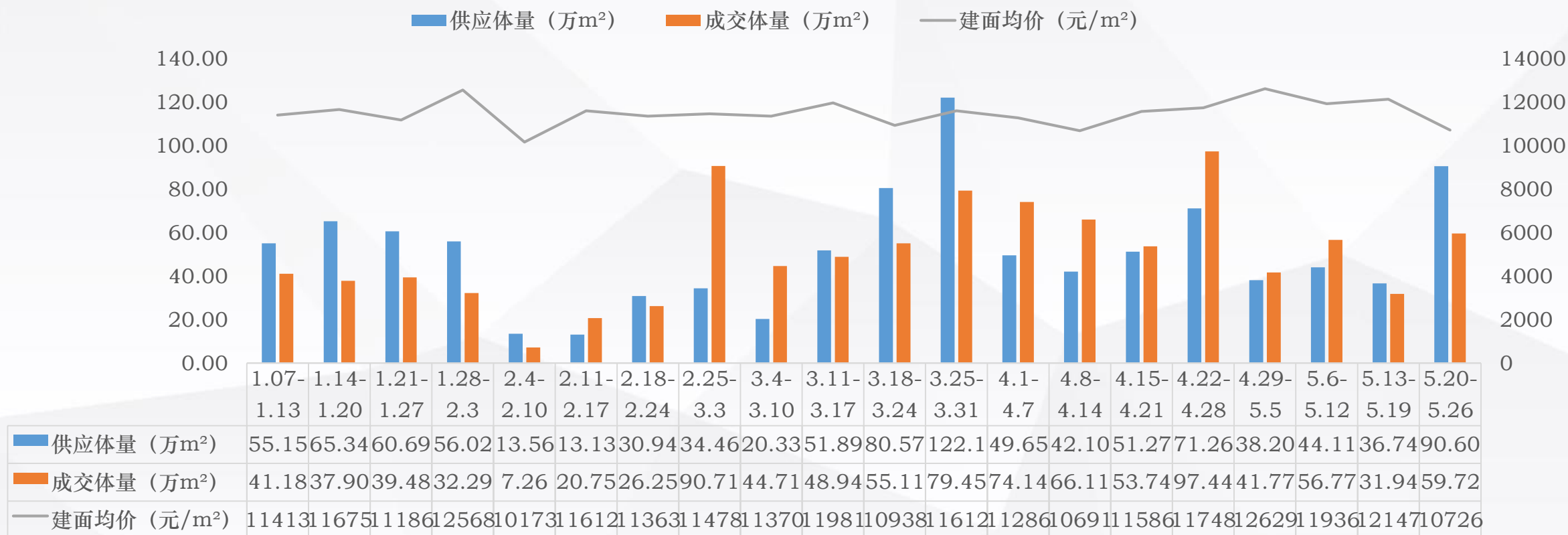
【总体表现】供应猛增，成交环比量升价跌

供应—本周商品房市场新增**90.60**万方，环比**猛增147%**，主要是金科金辉美院（5.91万方）、新华协信中心(4.77万方)、重庆融创文旅城(4.72万方)等项目集中供应；

成交—本周成交环比量升价跌，销售**59.72**万方，环比**上升87%**；成交均价**10726**元/㎡，环比**下跌12%**；

总体—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**1036.29**万平米，累计成交**1026.95**万平米。

近二十周商品房市场供求价走势

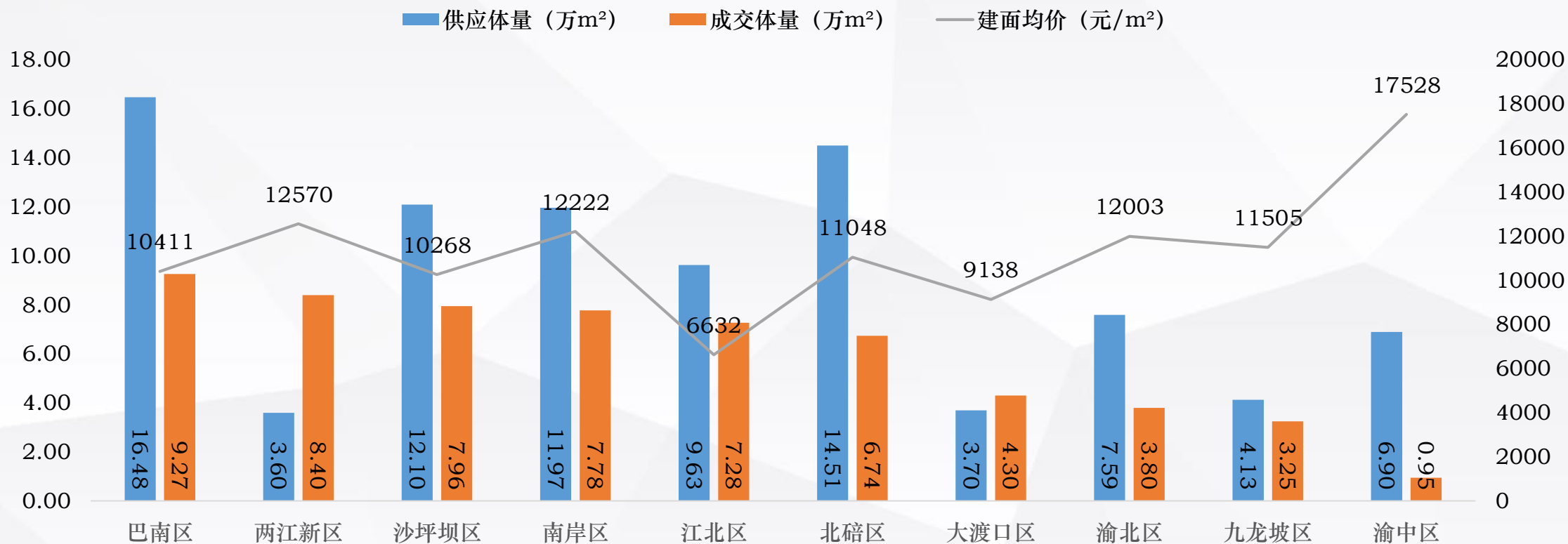


【区域市场】巴南区为供销主力区域

供应——本周**巴南区（16.46万方）**供应量最大；其次是北碚区（14.51万方）和沙坪坝区（12.10万方）；

成交——本周**巴南区（9.27万方）**成交领先，主要依靠中交锦悦（2.12万方）等项目支撑；本周仅北碚区成交均价环比上涨，其余区域均下降；其中，江北区降幅最大，为52%，成交均价为6632元/㎡，**为价格低区**，主要受树新雅苑（铁山坪）、招商锦星汇(车库) 等多个项目影响。

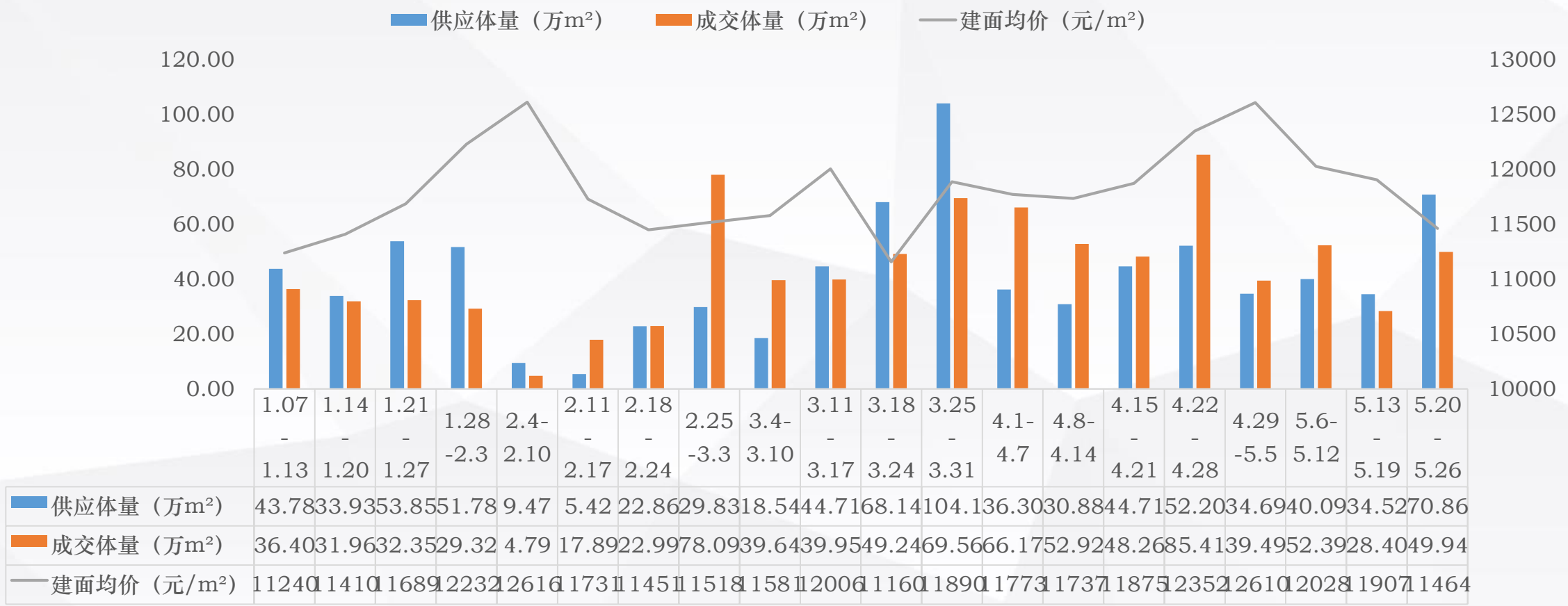
本周主城各区域商品房供求价情况



【住宅市场】供销量大幅上涨，成交均价微幅下跌

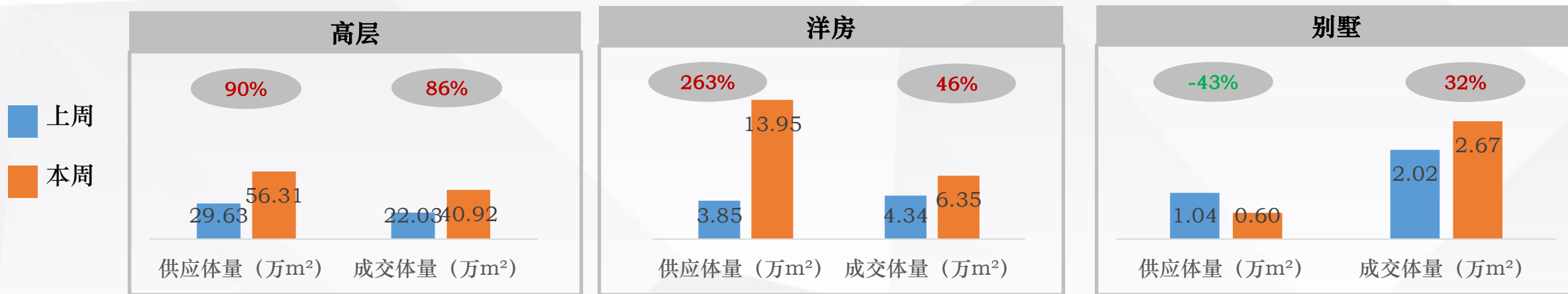
供应—本周住宅新增**70.86**万方，环比**增长105%**，占商品房供应的**78%**，占比大幅萎缩；
成交—本周成交环比量涨价跌，销售**49.94**万方，环比**上涨76%**，占商品房成交的**84%**，主要是树新雅苑（3.19万方）、保利观塘（2.58万方）、重庆融创文旅城（2.32万方）等项目集中放量；成交均价**11464**元/㎡，环比**微跌4%**。

近二十周商品住宅市场供求价走势



【住宅市场】全线产品供销量均上升，价差缩小

高层—供应**56.31**万方，环比**上升90%**，成交环比量升价稳，共成交**40.92**万方，环比**上升86%**，成交均价为**11179元/m²**；
洋房—供应**猛涨263%**；去化**6.35**万方，环比**上涨46%**；成交均价基本持平；
别墅—供应环比**下降43%**；去化**2.67**万方，环比增加**32%**；成交均价为**13852元/m²**，环比回落**9%**。



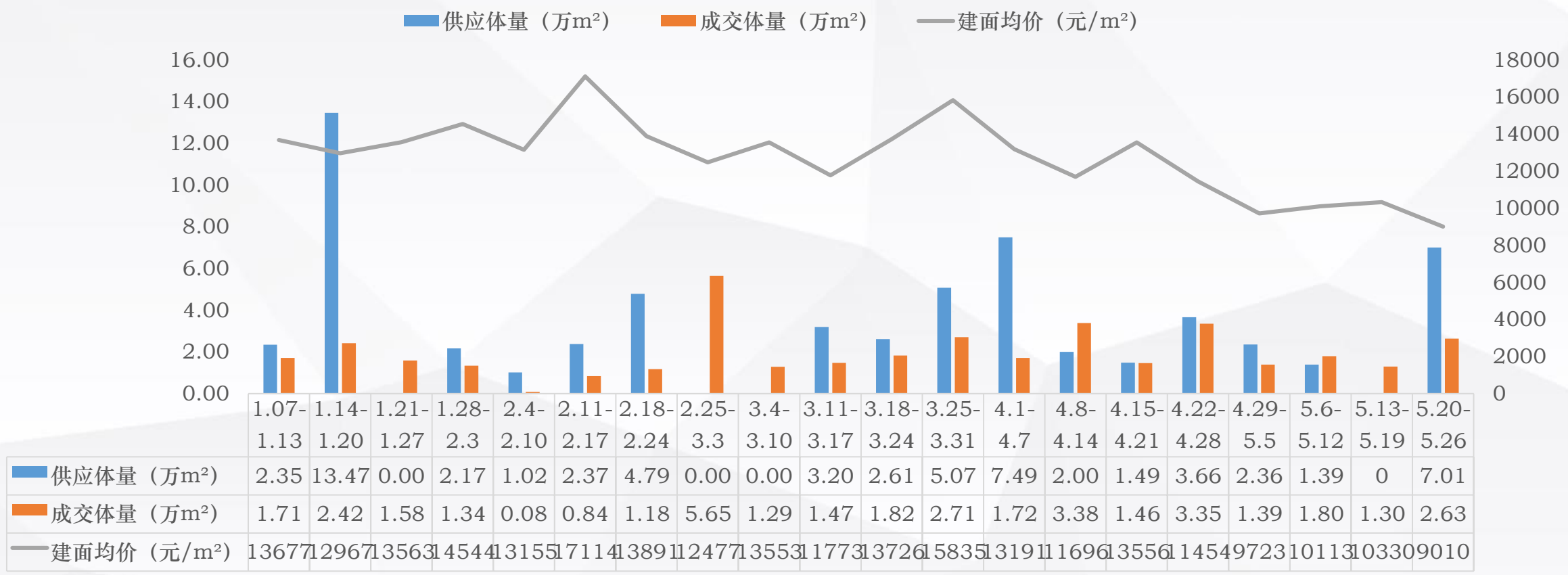
住宅市场各类型物业近二十周价格走势



【商务市场】供销量增长，成交均价创新低

供应—本周新增**7.01**万方，有新华协信中心（4.67万方）、重庆总部城、中交漫山三个项目备案；
成交—本周成交环比量增价跌，销售**2.63**万方，环比**增长105%**；成交均价为**9010元/m²**，环比**下跌13%**，创近一年新低。主要是**富力城、巴南万达广场、金科天宸、西著七里**等项目拉低了整体均价。

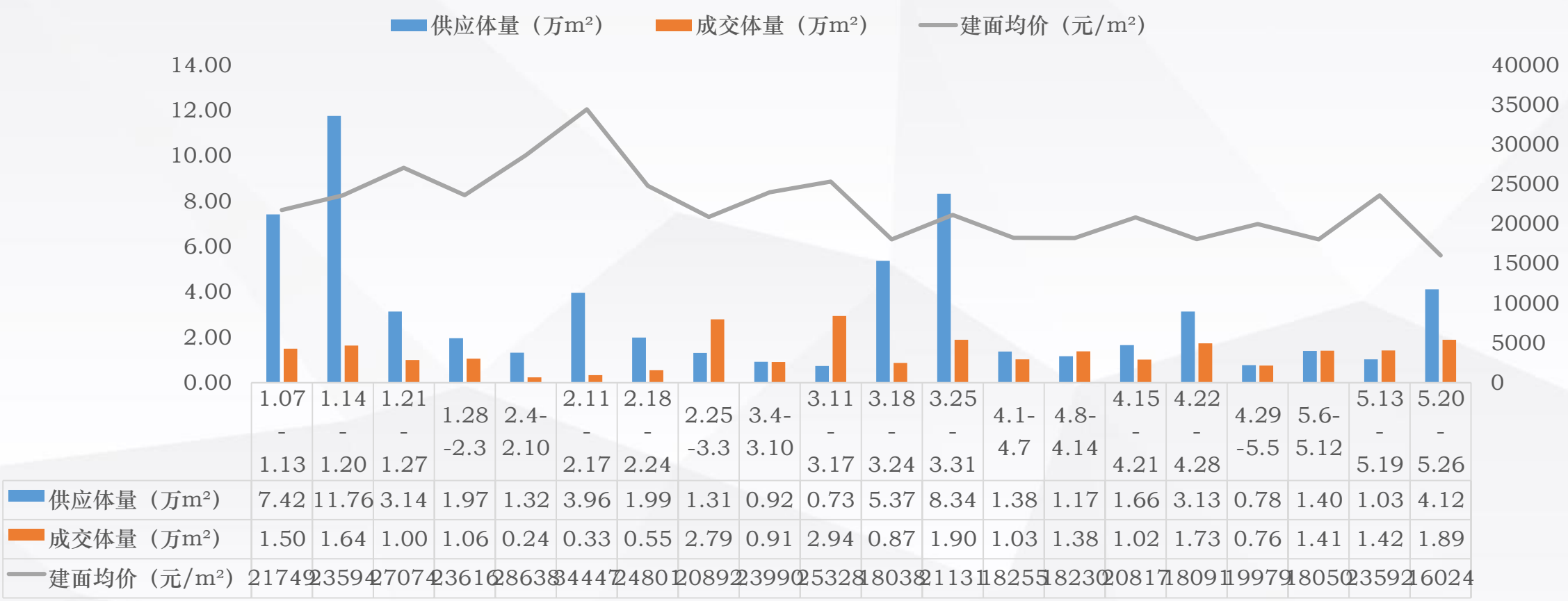
近二十周商务市场供求价走势



【商业市场】供销量扩容，成交均价大幅下跌

供应—本周新增**4.12**万方，环比**大涨299%**，为近8周最高值；
成交—本周成交环比量涨价跌，销售**1.89**方，环比**上涨33%**；成交均价为**16024元/m²**，环比**下跌32%**，为2017年以来最低，主要受绿地新都会、保利观塘、鲁能南渝星城、恒大香山华府等项目影响。

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	树新雅苑	325	3.19	4509
2	保利观塘	260	2.58	11003
3	重庆融创文旅城	238	2.32	10217
4	中交锦悦	179	2.12	10092
5	金科金辉美院	185	2.04	11855
6	天誉智慧城	192	2.00	14416
7	龙湖两江新宸	184	1.80	15498
8	远洋朗基枫桦四季	115	1.21	9300
9	重庆阳光城	107	1.12	10734
10	华融现代城	136	1.07	8936

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	富力城	76	3331	6270
2	巴南万达广场	19	3049	5707
3	金科天宸	53	2958	8187
4	西著七里	80	2481	7110
5	金科岭上	2	1870	6500
6	金辉中央铭著	23	967	11335
7	中梁百悦汇	27	905	11161
8	财信渝中城	11	901	17528
9	龙湖光年	18	839	21482
10	华岩(国际)酒店用品城项目	13	819	4300

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	绿地新都会	1	1500	6482
2	保利观澜	19	1183	25379
3	融创国博城	14	1068	24448
4	富力城	12	912	12932
5	恒大世纪城	12	908	18667
6	保利观塘	8	837	11858
7	鲁能南渝星城	9	717	14385
8	珠江城	8	652	14354
9	恒大香山华府	9	542	12082
10	重庆赣江国际五金机电采购中心	2	428	8503



04

新推开盘

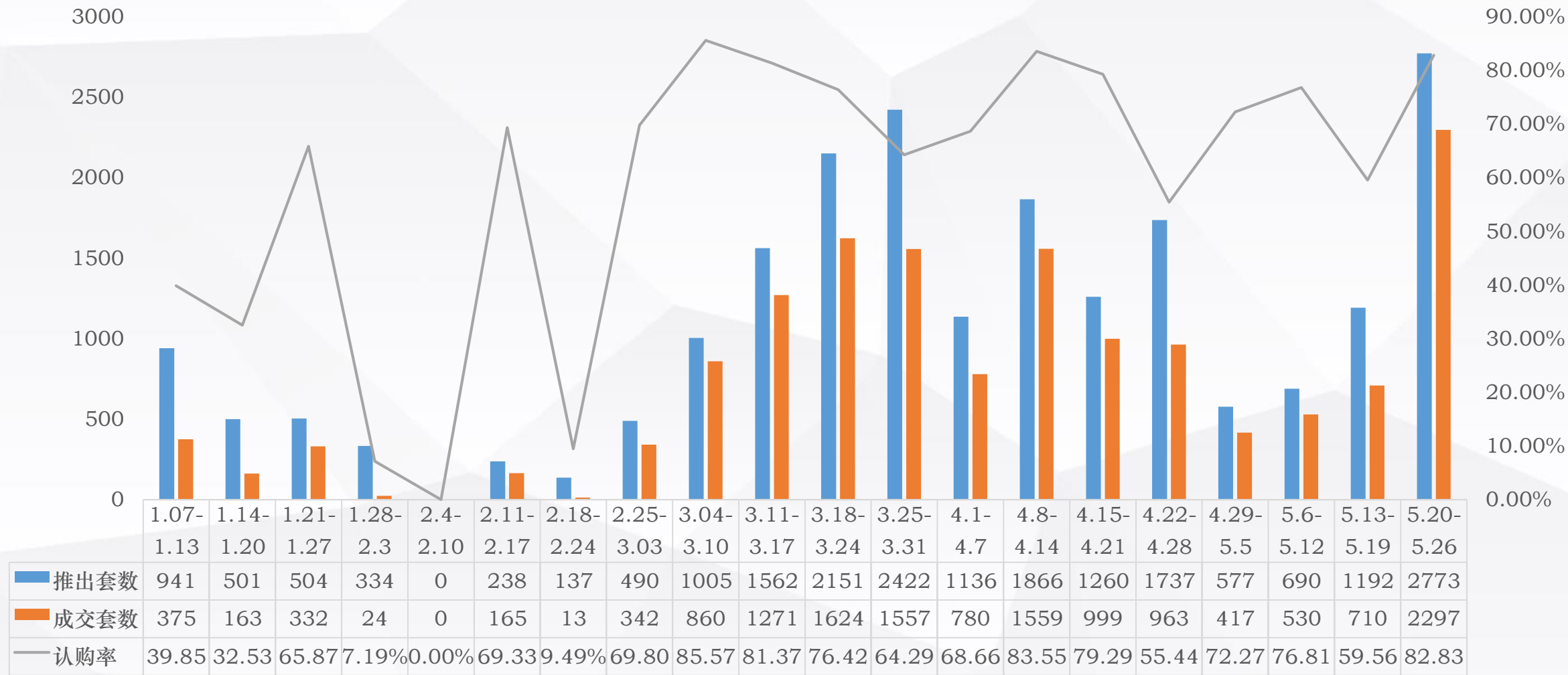
- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细



本周17个项目共推出2773套，平均认购率为82.83%

近二十周主城区新推开盘走势

推出套数 成交套数 认购率



西区和南区为新推主力区域，占总推出量超七成

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	2019/5/22	远洋朗基枫桦四季	沙坪坝区	3号楼	高层	148	135	91%	98.61-112.8	一口价销售	9300	9300	-
2	2019/5/25	金沙玖悦	沙坪坝区	B-1号楼	高层	65	41	63%	74.29-98.87	开盘99折	14990	14990	-
3	2019/5/24	中建瑜和城	沙坪坝区	15号楼	洋墅	16	6	38%	126-139	一口价销售	12950	12950	-
4	2019/5/24	重庆融创文旅城	沙坪坝区	3号楼	高层	248	160	65%	91-104	一口价销售	9700	9700	-
5	2019/5/25	桂语九里	沙坪坝区	2号楼	高层	180	158	88%	99-119	一口价销售	10380	10380	-
6	2019/5/25	电建·洄悦华府	沙坪坝区	13号楼	洋房	32	17	53%	86-99	一口价销售	12195	12195	-
7	2019/5/22	金科集美阳光	大渡口区	20号楼	高层	320	240	0%	86.53-99.61	开盘99折	9150	9058	-
8	2019/5/23	重庆恒大麓山湖	大渡口区	7号楼	高层	128	50	39%	85-113	一口价销售	10674	10674	-
9	2019/5/21	天誉智慧城	南岸区	2号楼	高层	198	190	96%	94.00-117.01	一口价销售	14350	14350	-
10	2019/5/24	保利观塘	南岸区	1号楼	高层	263	263	100%	86.82-111.87	一口价销售	11000	11000	-
11	2019/5/25	保利堂悦	南岸区	1、6号楼	小高层	108	45	42%	99-122	一口价销售	16100(6号)、14363(1号)	16100、14363	6号精装、1号清水
12	2019/5/24	华润澜山望	巴南区	3、9号楼	花园洋房	80	43	54%	105.72-130.29	开盘99折	11818	11699	-
13	2019/5/26	中交锦悦	巴南区	8号楼	高层	196	187	95%	98.43-133.63	一口价销售	9900	9900	-
14	2019/5/25	华融现代城	江北区	8、9号楼	高层	425	425	100%	56.86-98.58	开盘99折	8900	8811	-
15	2019/5/23	华润琨瑜府	北碚区	2号楼	高层	150	136	91%	93.56-126.87	一口价销售	8800	8800	-
16	2019/5/23	鲁能南渝星城	北碚区	8号楼	洋房	24	24	100%	105	一口价销售	10200	10200	-
17	2019/5/25	象屿观悦府	渝北区	2号楼	高层	192	177	92%	93.37-120.05	开盘99折	17650	17474	-



世联君汇



世联君汇



THANKS FOR READING!

2019年第21周

2019.5.20-2019.5.26

重庆世联君汇·市场部