



世联君汇



# 重庆主城区房地产市场周报

2019年第18周

2019.4.29-2019.5.5

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



# 李克强主持国务院常务会议,乡村振兴立法工作座谈会召开

4月30日,国务院总理李克强主持召开国务院常务会议,确定使用**1000亿元失业保险基金结余**实施**职业技能提升行动**的措施,提高劳动者素质和就业创业能力;讨论通过高职院校**扩招100万人**实施方案,加快培养各类技术技能人才促进扩大就业。

## 李克强主持国务院常务会议



## 开展股东股权排查整治工作

4月29日消息,银保监会下一步将以打好防范化解金融风险攻坚战,服务金融供给侧结构性改革为目标,**按年细化推进排查整治**,重点抓好几方面工作。一是扎实抓好违规问题整改;二是从严处罚问责;三是抓紧弥补制度短板;四是坚持不懈提升农村中小银行公司治理能力。

4月29日,农业农村部在江西省南昌市召开乡村振兴立法工作座谈会,**部署加强和改进农业农村立法工作**。会议指出,以推进乡村振兴立法为主线,以强化农村土地制度、农业产业促进、农业绿色发展、农产品质量安全、乡村建设管理等重要领域立法为重点,**加快推进农业农村法律法规体系建设**。

## 乡村振兴立法工作座谈会召开



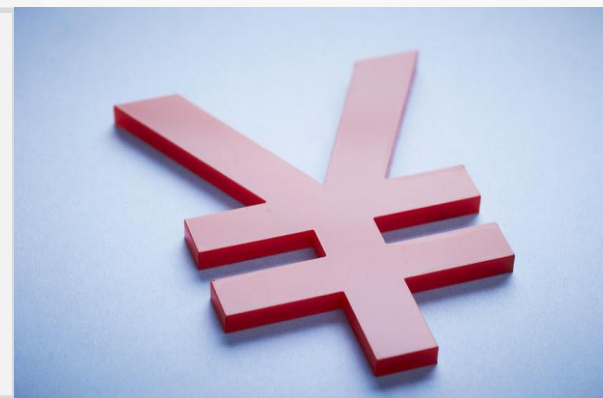


# 4月百城住宅价上涨，普惠小微贷款增长，去年农民工总量增长



5月2日，中指百城价格指数数据显示，2019年4月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为**14800元/平方米**，环比上涨**0.28%**，涨幅较上月扩大0.04个百分点。从涨跌城市个数看，**69个城市环比上涨**，29个城市环比下跌，2个城市与上月持平。

央行发布的《2019年一季度金融机构贷款投向统计报告》显示，**一季度普惠小微贷款增长持续加快，企业中长期贷款增长基本稳定**。数据显示，2019年一季度末，人民币普惠金融领域贷款余额**15.57万亿元**，同比增长**14.4%**，增速比上年末高1.9个百分点；普惠小微贷款余额**10.05万亿元**，同比增长**19.1%**，增速比上年末高3.9个百分点；企业中长期贷款方面，2019年一季度末，本外币工业中长期贷款余额**8.86万亿元**，同比增长**7.4%**。



4月29日，统计局发布2018年农民工监测调查报告显示，2018年农民工总量为**28836万人**，比上年增加**184万人**，增长**0.6%**。农民工增量比上年减少297万人，总量增速明显比上年回落1.1个百分点。



# 黑龙江按50%减免税费，丹东同一楼盘房价月涨幅不能超0.6%



4月29日，黑龙江省“落实减税降费，促进经济高质量发展”税收情况发布会在哈尔滨举行，黑龙江为振兴当地经济，全省“顶格”实行地方税费减免政策，按国家最高幅度50%落实地方税费减免政策，对全省增值税小规模纳税人减征地方“六税两费，实施期限从2019年1月1日至2021年12月31日。

4月29日，辽宁省丹东市下发《关于进一步做好房地产市场稳定工作的通知》，从4月27日起，对非本地户籍家庭在市区范围内允许购买1套新建商品住房；在市区内购买住房，自网签购房合同备案满5年，并取得不动产权证书后方可上市交易。同时，《通知》规定了市区范围内的新建商品住房申报预售备案价格不得高于周边同质可比房屋的当期网签销售均价；在售商品住房的销售价格，同一楼盘商品住房销售价格每月环比涨幅不得超过0.6%。



# 海口支持国家政策细化落地，苏州允许出租房隔断，新疆设置首个“一带一路”通道的陆路口岸



5月4日，海口海关制定**出台多条措施**，推动国务院印发的《关于促进综合保税区高水平开放高质量发展的若干意见》**在海南细化落地**，支持海南省内海关特殊监管区域高水平。包括继续支持海口综保区**设立国际文化艺术品和文物交易场所**，支持海口综保区开展**橡胶等大宗商品现货离岸交易和保税交割业务**，打造**大宗商品现货（期货）交易中心**，开展**跨境电商模式创新试点**等。



5月1日起，苏州出租屋正式“N+1”合法化。苏州出台出租条例规定，出租人应当以一间设有**外墙窗户的卧室、起居室（厅）为最小出租单位**。卧室和使用面积不满**十二平方米**的起居室（厅）不得隔断出租。使用面积十二平方米以上的起居室（厅），可以隔断出一间居室出租；但是，**县级市（区）人民政府规定起居室（厅）不得隔断出租的除外**。



4月28日，**新疆首个陆路口岸设置的“一带一路”通道正式在霍尔果斯口岸实施**。霍尔果斯口岸成为中国国家移民管理局**首选第一批设置“一带一路”通道的全国6个陆路口岸之一**，是新疆首个设置“一带一路”通道的陆路口岸。“一带一路”通道的设置，将进一步便利人员、贸易往来，更好促进中哈两国经贸发展、交往交流。

# 渝青合作开启新篇章，智能终端生产基地落户潼南，渝将推动800家国企实施智能化改造



4月27日至29日，青海省党政代表团来渝考察。两省市签署了《重庆市人民政府青海省人民政府**战略合作框架协议**》。重庆市委书记陈敏尔表示以此次考察为新的起点，两地将**全面加强发展战略协同**，深化重大发展规划、重大发展政策、重大工程项目等对接协作。携手融入“一带一路”建设，推进基础设施互联互通，加强开放平台合作，提高开放合作水平。**深化产业交流合作，积极拓展在新能源、新材料、大数据智能化、绿色农业、文化旅游等领域务实合作。**



4月28日，在2019中国（重庆）-匈牙利汽车产业创新论坛上，“**智能终端产品生产项目**”正式签约落户重庆潼南区，将进行**智能手机、汽车电子等产品的设计、研发和生产**。“智能终端产品生产项目”项目**投资5000万元，使用约6000平方米标准厂房**，进行智能手机、智能手镯、触摸式键盘、汽车电子等产品的设计、研发及生产，**投产达效后可实现年产值15亿元，实现年税收1500万元。**



4月29日消息，重庆近日出台市属国有重点企业推进智能制造和智能应用实施方案，未来三年将**累计投资500亿元**，推动**800家**国企实施智能化改造，重点建设**100个智能制造和100个智能应用**示范项目。其中，在智能制造方面，到2022年，累计投资**400亿元**，推动**500家**企业实施智能化改造，并重点建设40个数字化示范车间和20个智能示范工厂；智能应用方面，累计投资**100亿元**，推动**300家**企业实施智能化改造。

# 外商投资增速位列中西部第一，“五一”重庆旅游收入突破200亿元，2020年合安高速通车



4月29日，从第二届中国西部国际投资贸易洽谈会新闻发布会上获悉，2018年，重庆生产总值突破2万亿元，外贸进出口突破5000亿，**实际利用外资112.7亿美元**，**外商直接投资增长43.8%**，**位列中西部第一**，287家世界500强企业落户重庆，助推重庆开放型经济释放创新动能。

5月4日，市文旅委发布数据，“五一”假期全市共接待境内外游客**2559.65万人次**，实现旅游总收入**200.16亿元**，同比分别增长10.6%、33.5%。



5月1日消息，截至4月底，**合安高速全线土建工程形象进度为35%**。合安高速是连接成都天府新区和重庆两江新区、成都天府国际机场和重庆江北国际机场最便捷快速的直达通道。**2020年建成通车**后，从重庆两江新区到成都天府新区，经合安高速，全程约需2.5小时。



# 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】 本周新增西永和大渡口中心地块

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	大渡口区大渡口组团C分区C42-3号宗地	二类居住用地	10	62.59	10.43	2.50	67803	1083	6500	2019-05-20
2	沙坪坝区西永组团K分区K-A7-4-2/06号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地	25	13.07	1.74	2.00	8811	676	5056	2019-05-20





# 【本周成交】 中铁建溢价86%夺得大渡口地块， 地价创新高

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 /m <sup>2</sup> )	出让方式	溢价率 (%)	竞得单位	竞得时间
1	巴南区李家沱组团K分区 K09-7/04号宗地	二类居住用地	62.51	10.00	2.40	49200	787	4919	拍卖	0.64	金地地产	2019-05-05
2	巴南区李家沱组团K分区 K09-9/05号宗地	二类居住用地	67.01	9.34	2.09	48600	725	5205	拍卖	0.54	金科地产	2019-05-05
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	二类居住用地、商业用地	263.21	30.75	1.75	286000	1087	9301	拍卖	86.02	中铁建地产	2019-05-05



# 【下周出让】4宗地待交易，总量超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/m <sup>2</sup> )	保证金 (万元)
1	巴南区李家沱组团S分区 S26-1/04、S26-2/04 号宗地	李家沱	2019-05- 10	78.62	7.86	1.50	10	二类居住用 地	35380	450	4500	7076
2	两江新区两路组团I分区 I40-1/03、I40-2/03、 I41-2/03、I42-1/03 号宗地	两路	2019-05- 10	128.80	11.79	1.37	10	二类居住用 地	64825	503	5500	1296
3	江北区唐家沱组团K标准 分区K11-1-1/06、 K11-1-3/06号宗地	铁山坪	2019-05- 09	73.00	12.17	2.50	10	二类居住用 地	59394	814	4882	11879
	两江新区两路组团I分区 I38-2-1/03、I38-2- 2/03、I38-3-2/03号 宗地	两路	2019-05- 09	126.55	10.83	1.28	10	二类居住用 地	59555	471	5500	11911

Infographic  
INFOGRAPHIC  
OPTIONAL DATA  
Lorem ipsum dolor sit amet,  
consectetur adipiscing elit.  
Nullam in odio rutrum, tempus  
augue a auctor est.



# 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



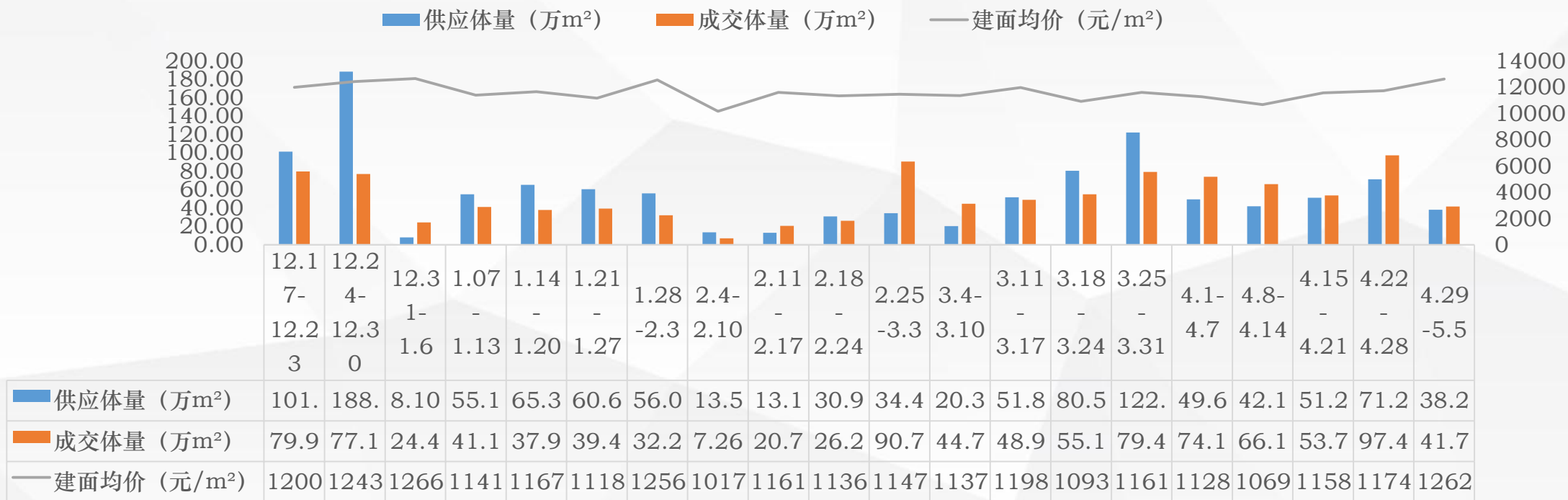
# 【总体表现】受小长假影响，供销量大幅缩减，价格持续上扬

**供应**—本周商品房市场新增**38.20**万方，环比**下降46%**，主要是龙湖春森彼岸（3.67万方）、金科集美嘉悦(2.76万方)、重庆融创文旅城（2.75万方）等项目集中供应；

**成交**—本周成交环比量缩价扬，销售**41.77**万方，环比**减少57%**；成交均价**12629**元/㎡，环比**上涨7%**，主要依靠恒大世纪城、重庆天地、御璟悦来、龙湖春森彼岸等项目抬高均价；

**总体**—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**864.85**万平米，累计成交**878.53**万平米。

近二十周商品房市场供求价走势

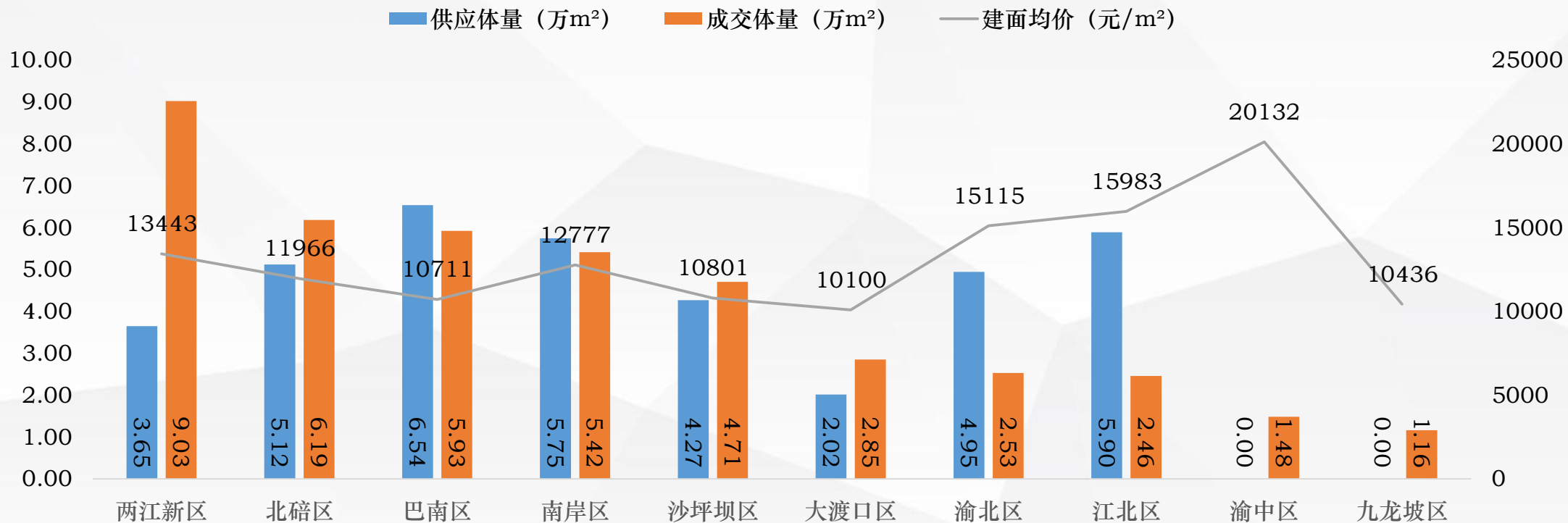


# 【区域市场】两江新区成交领先，各区成交均价均破万

**供应**——本周**巴南区**（6.54万方）供应量最大，其次是江北区、南岸区和北碚区，供应量均在5万方以上；渝中区和九龙坡区本周无新增；

**成交**——本周**两江新区**（9.03万方）成交领先，主要依靠恒大世纪城（1.59万方）、瀚学融府（1.68万方）等项目放量；本周各区域成交均价均破万，其中，大渡口区为2019年来首次破万；环比来看，仅南岸区成交均价下跌4%，其余区域均上涨，其中，九龙坡区上涨幅度最大，为26%；渝中区仍是**均价最高区域，突破了2万**，主要是**万科翡翠都会**（23411元/㎡）项目抬高了均价。

本周主城各区域商品房供求价情况

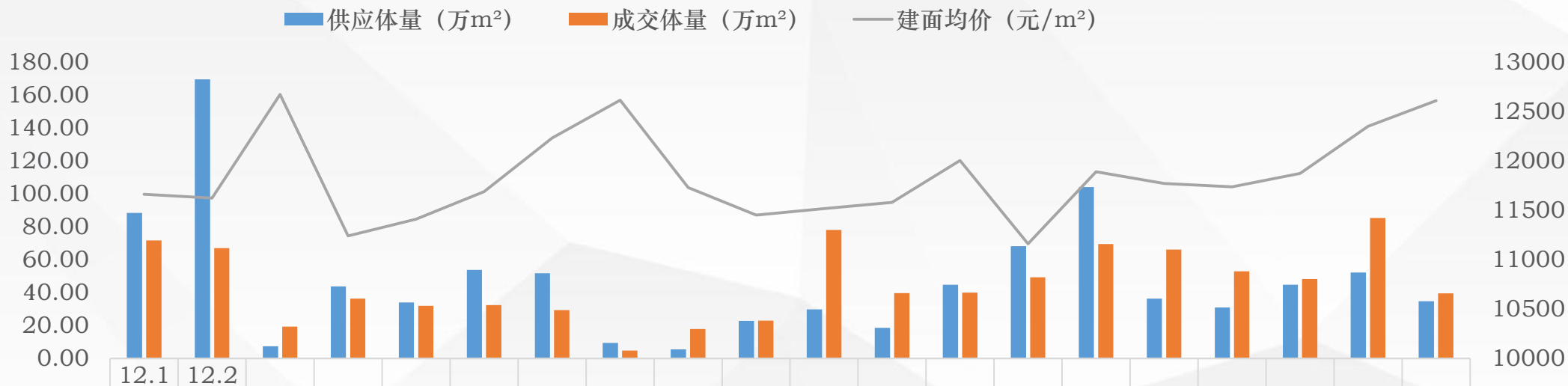


# 【住宅市场】供应下降，成交环比量跌价稳

供应—本周住宅新增**34.69**万方，环比下降**34%**，占商品房供应的**91%**，占比扩大；

成交—本周成交环比量跌价稳，销售**39.49**万方，环比下跌**54%**，占商品房成交的**95%**；成交均价**12610**元/㎡，环比**上涨2%**，为近12周最高值。

近二十周商品住宅市场供求价走势



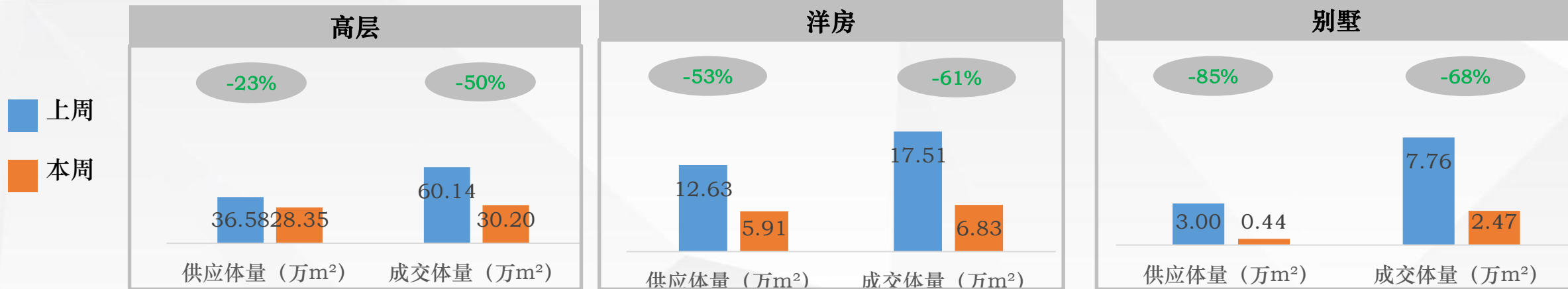
	12.1-12.23	12.24-12.30	12.31-1.16	1.17-1.13	1.14-1.20	1.21-1.27	1.28-2.3	2.4-2.10	2.11-2.17	2.18-2.24	2.25-3.3	3.4-3.10	3.11-3.17	3.18-3.24	3.25-3.31	4.1-4.7	4.8-4.14	4.15-4.21	4.22-4.28	4.29-5.5
■ 供应体量 (万m <sup>2</sup> )	88.43	169.6	7.31	43.78	33.93	53.85	51.78	9.47	5.42	22.86	29.83	18.54	44.71	68.14	104.13	36.30	30.88	44.71	52.20	34.69
■ 成交体量 (万m <sup>2</sup> )	71.73	67.09	19.27	36.40	31.96	32.35	29.32	4.79	17.89	22.99	78.09	39.64	39.95	49.24	69.56	66.17	52.92	48.26	85.41	39.49
— 建面均价 (元/m <sup>2</sup> )	11664	16251	12675	12401	14101	16891	22321	26161	17311	14511	15181	15811	12006	11601	18901	17731	17371	18751	23521	2610

# 【住宅市场】改善型产品供销萎缩，刚需产品价格持续上扬

高层—供应**28.35**万方，环比下降**23%**，成交环比量降价涨，共成交**30.20**万方，环比下降**50%**，成交均价为**12548元/m<sup>2</sup>**，环比上涨**4%**；

洋房—供应**5.91**万方，环比减少**53%**；去化**6.83**万方，环比减少**61%**；成交均价为**12310元/m<sup>2</sup>**，环比下跌**2%**；

别墅—供应环比骤降**85%**；去化**2.47**万方，环比降低**68%**；成交均价为**14198元/m<sup>2</sup>**，环比上涨**3%**，止跌回升。



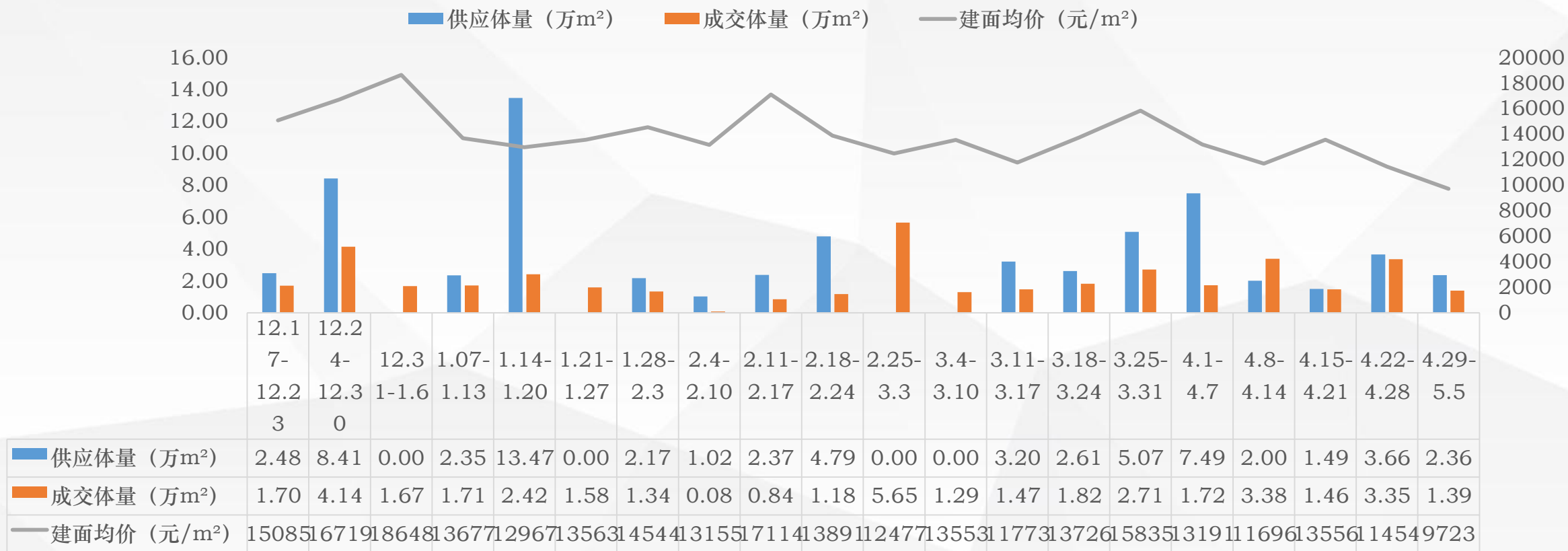
住宅市场各类型物业近二十周价格走势



# 【商务市场】供销价均大幅下跌

供应—本周新增**2.36**万方，环比减少**36%**，仅绿地保税中心（1.73万方）、华宇龙湾（0.63万方）两个项目供应；  
 成交—本周成交环比量价齐跌，销售**1.39**万方，环比下跌**59%**，成交均价为**9723元/m<sup>2</sup>**，环比下跌**15%**，为近20周最低值；  
 主要受**金科天宸、协信城立方、恒大未来城、富力城**等项目影响，各项目成交均价均低于8000元/m<sup>2</sup>。

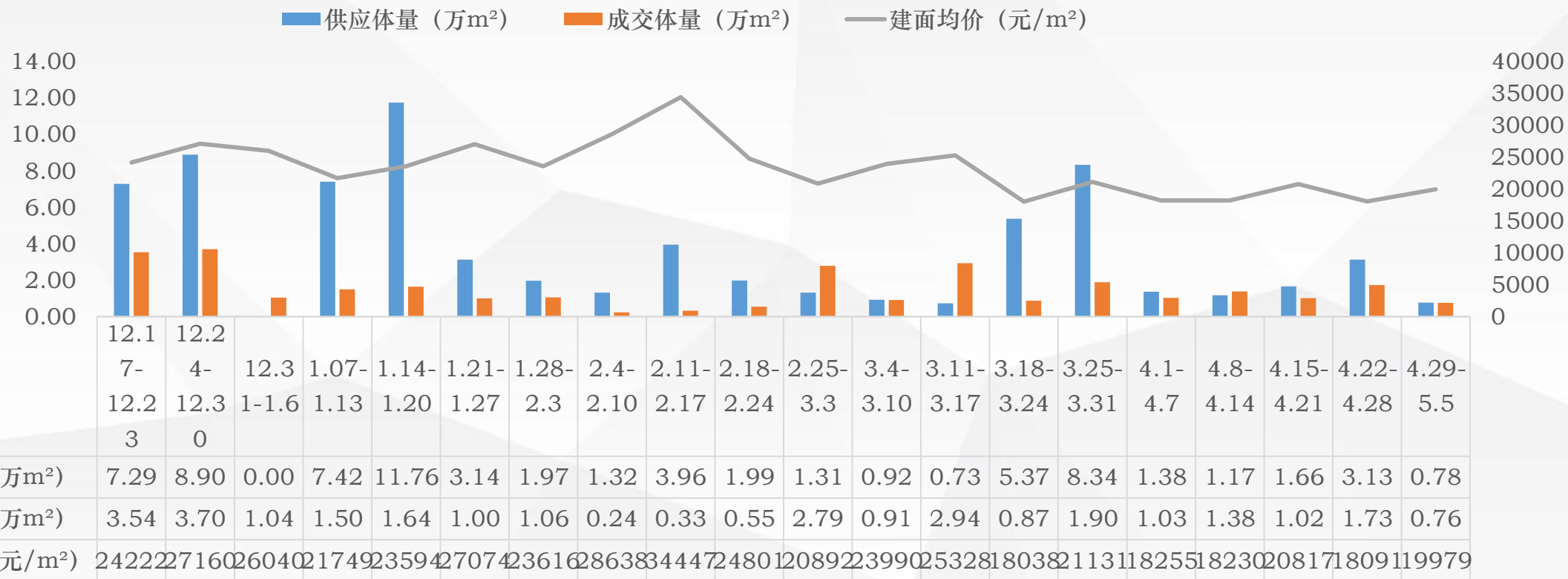
近二十周商务市场供求价走势



# 【商业市场】供应大幅下降，成交环比量缩价升

供应—本周新增**0.78**万方，环比**下降75%**，主要有国美江天御府（0.42万方）、龙湖春森彼岸（0.13万方）等五个项目备案；成交—本周成交环比量缩价升，销售**0.76**万方，环比下跌**56%**；成交均价为**19979元/m<sup>2</sup>**，环比**上涨10%**，主要是两江中迪广场、康桥融府、金融街融景城、汇祥林里3000、融创国博城等高价项目拉升了整体均价。

近二十周商业市场供求价走势



# 【周度排行】

## 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m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	金科集美嘉悦	209	2.29	11813
2	保利观塘	183	1.82	12594
3	恒大世纪城	178	1.58	13881
4	重庆融创文旅城	128	1.45	9793
5	瀚学融府	167	1.38	10696
6	金科联发东悦府	135	1.35	11189
7	重庆天地	68	1.13	19361
8	招商依云江湾	86	1.06	9881
9	金地自在城	109	1.04	9174
10	御璟悦来	77	0.95	14217

## 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 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	金科天宸	75	4023	7487
2	协信城立方	63	1719	7896
3	绿地保税中心	26	1048	11089
4	恒大未来城	18	976	7141
5	中梁百悦汇	28	928	14473
6	龙湖光年	16	815	20830
7	红星大都汇	14	614	8501
8	融创国博城	13	565	11680
9	华熙LIVE023	14	516	9846
10	西著七里	15	514	8525

## 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 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	绿地城	15	728	16102
2	协信城立方	6	721	14899
3	融创国博城	7	492	24517
4	巴南新鸥鹏教育城	8	464	20320
5	绿地保税中心	2	435	16356
6	重庆融创文旅城	6	398	20784
7	联发欣悦	5	369	20793
8	保利观塘	6	331	18061
9	协信星澜汇	3	253	20026
10	金融街融景城	6	252	27170

# 新推开盘

04

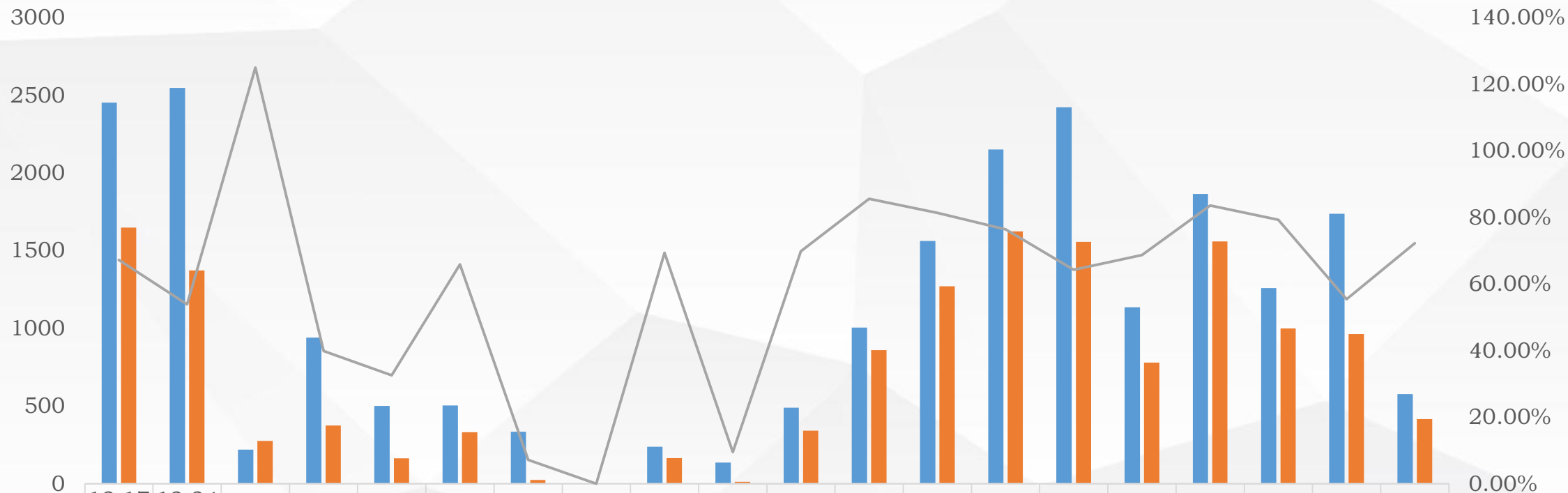
- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细



# 本周6个项目共推出577套，平均认购率为72.27%

近二十周主城区新推开盘走势

■ 推出套数 ■ 成交套数 — 认购率



	12.17-12.23	12.24-12.31	1.01-1.06	1.07-1.13	1.14-1.20	1.21-1.27	1.28-2.3	2.4-2.10	2.11-2.17	2.18-2.24	2.25-3.03	3.04-3.10	3.11-3.17	3.18-3.24	3.25-3.31	4.1-4.7	4.8-4.14	4.15-4.21	4.22-4.28	4.29-5.5
■ 推出套数	2453	2547	220	941	501	504	334	0	238	137	490	1005	1562	2151	2422	1136	1866	1260	1737	577
■ 成交套数	1648	1373	275	375	163	332	24	0	165	13	342	860	1271	1624	1557	780	1559	999	963	417
— 认购率	67.18	53.91	125.0	39.85	32.53	65.87	7.19%	0.00%	69.33	9.49%	69.80	85.57	81.37	76.42	64.29	68.66	83.55	79.29	55.44	72.27

# 渝北区为新推主力区域，占总推出量近五成

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(m <sup>2</sup> )	优惠情况	销售报价(元/m <sup>2</sup> )	折后均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
1	2019/4/30	合景誉峰	渝北区	2号楼	高层	46	37	80%	117.05 - 151.78	一口价销售	16493	16493	精装标准套内: 3000元/m <sup>2</sup>
2	2019/5/1	世茂璀璨天城	渝北区	8号楼	高层	239	239	100%	76.46-113.39	一口价销售	12301	12301	-
3	2019/4/30	珑悦华府	沙坪坝区	5号楼	花园洋房	32	32	100%	102.12 - 119.39	开盘99折	12360	12236	首次开盘
4	2019/4/29	君临南山崇德府	南岸区	1、6号楼	花园洋房	60	26	43%	101.22 - 160.83	一口价销售	12850	12850	-
5	2019/5/1	中洲半岛城邦	大渡口区	1号楼	高层	104	70	67%	88.24-117.6	一口价销售	9350	9350	-
6	2019/4/29	中国铁建西派时代	巴南区	1号楼	高层	96	13	14%	132.2-167.87	开盘97折	14700	14259	精装标准套内: 3000 ~ 4000元/m <sup>2</sup>



世联君汇



世联君汇



THANKS FOR READING!

2019年第18周

2019.4.29-2019.5.5

重庆世联君汇·市场部