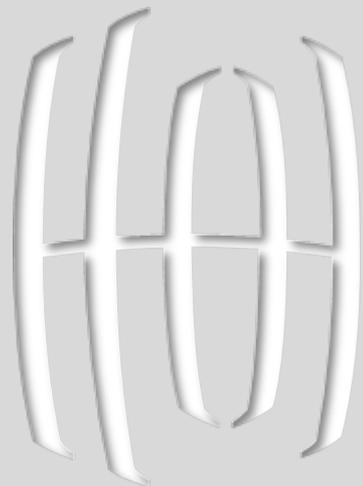




世联行



重庆主城区房地产市场周报

世联行重庆地区·市场部

数据周期：2015.12.19-2016.12.25

特别声明

本报告仅作提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归重庆世联行房地产顾问有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

本报告中所涉及的新增预售供应量、成交量、成交均价等未特别注明的，均为建筑面积、建面价格；新开盘及加推房源价格未特别注明的，均为套内面积价格；新增预售供应量及成交数据均来自于网上房地产官方网站。

更多重庆市场资讯请扫描封面尾页二维码，关注重庆世联官方微信和微博。

本周概况

时事动态

土地市场

新批供应

成交备案

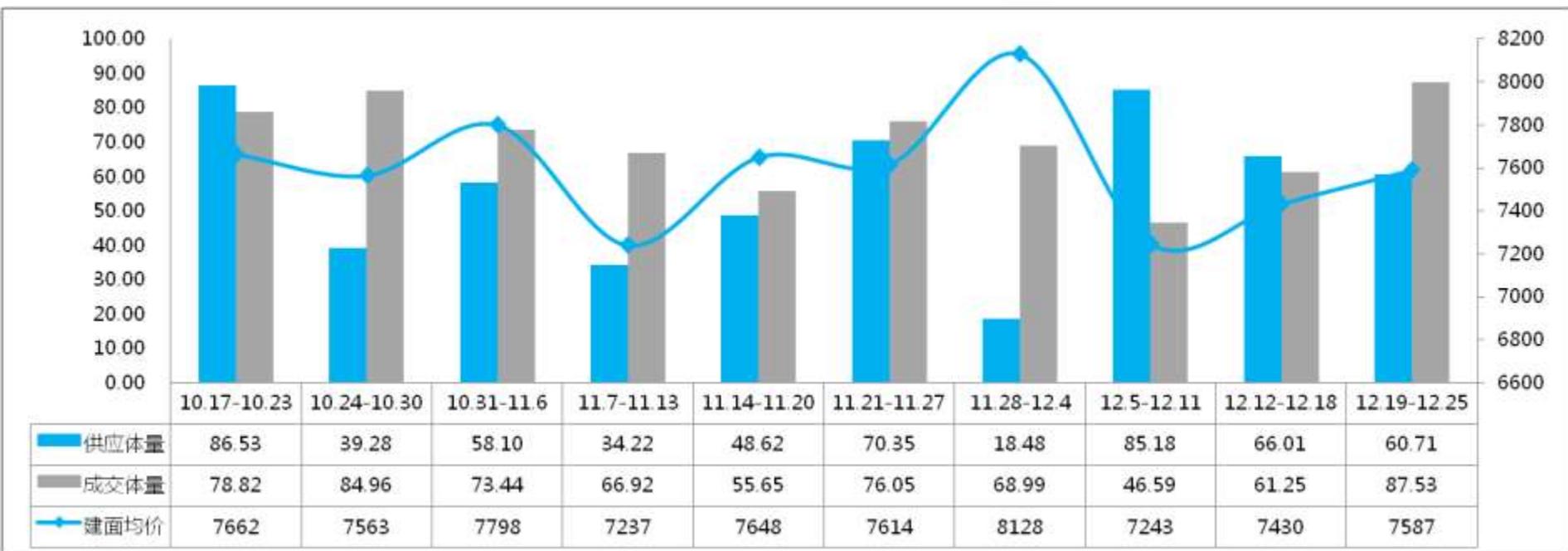
实际供应



世联行

本周市场概况

近十周重庆主城区商品房供需价走势图



➢本周，商品房预售面积总共**60.71**万平米，其中住宅**34.18**万平米，非住宅**26.53**万平米；

➢本周，成交商品房**10120**套，均价**7587元/平米**，成交面积**87.53**万平米，其中住宅**68.57**万平米，非住宅**18.96**万平米，房企全线放量，抢占年底市场份额，房企冲刺，成交上涨，位于近八周峰值。

➢本周新开盘**2**个，总体量**2.34**万平米，推出**303**套，销售**227**套，**去化率74.9%**。

本周概况

时事动态

土地市场

新批供应

成交备案

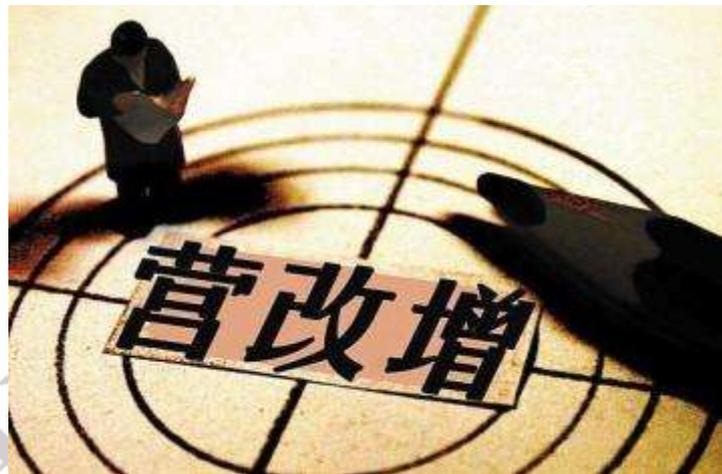
实际供应



本周时事动态

政策：“营改增”多重发力 新一轮补丁政策再发布

◆12月22日，财政部发布《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（以下简称《通知》），对金融等领域再次发布营改增补丁政策。今后，房地产开发企业在计算销售额时可扣除此前支付的拆迁款；金融商品持有期间（含到期）取得的非保本收益也不再征收增值税。业内认为，房地产、金融等领域再次迎来了减负利好。具体来看，在颇受关注的房地产方面，《通知》明确，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。



市场：龙湖、华宇分食礼嘉两宗地块 溢价率均超100%

◆12月23日，重庆土地市场共出让3宗地块，土拍现场十分火热，龙湖、中海、保利、华润、万科、融创、金科、华宇等多家企业参与竞拍。3宗地块分别位于两江新区礼嘉组团和南岸区南坪组团。最终，龙湖地产以42.2亿元成功摘获两江新区礼嘉组团A标准分区A37-4/05、A40-1/05、A40-4/05、A49-5/05（东侧部分）、A57-2/05、A58-1/05号宗地，溢价率103.89%。华宇地产以44.4亿摘获两江新区礼嘉组团A标准分区A29-3/05、A29-4/05、A37-2/05、A37-5-1/05、A37-6-1/05、A39-1/05、A49-5/05（西侧部分）号宗地，溢价116.40%。升伟地产以6.32亿拿下南岸区南坪组团D分区D13-10-1/03号宗地，溢价126%。

本周时事动态

时事：不动产登记制全面落地 全国市县均实现发新停旧

◆土资源部地籍管理司(不动产登记局)司长(局长)冷宏志近日透露,我国不动产登记制度已经全面落地。根据《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》等要求,2016年年底全国所有市县颁发新证、停发旧证。对此,冷宏志说,目前,围绕登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”的不动产登记制度建设基本成型。据他介绍,截至12月15日,全国335个地市、2801个县区全面实施不动产统一登记制度,并严格执行“发新停旧”要求,颁发新版不动产权证书,分别占100%和98%。



时事：中央定调2017年楼市调控 抑制泡沫+住房禁炒令成主基调

◆12月21日召开的中央财经领导小组会议明确提出要“抑制房地产泡沫”。这是继中央经济工作会议之后再次强调这一问题,也是今年以来中央第四次提及资产泡沫相关问题。“抑制房地产泡沫”与强调“房子是用来住的、不是用来炒的”共同构成了明年房地产调控的主基调,后者可以更简洁的称为住房禁炒令。今年以来,在限购、限贷、问责一环紧似一环的调控措施下,一路上涨的房价放慢了脚步。2017年,在继续实施这些措施的同时,抑制房地产泡沫、加快建立基础性制度和长效机制、明确住房属性定位的工作也会加快、加重。

本周概况

时事动态

土地市场

新批供应

成交备案

实际供应



成交土地情况

12.19-12.25土地市场成交明细

序号	土地位置	用途	土地面积 (亩)	建筑规模 (万方)	容积率	成交价 (万元)	土地单价 (万/亩)	楼面价 (元/m ²)	出让 方式	竞得单位	竞得时间
1	沙坪坝区大杨石组团A分区A10/03号宗地	商业用地、商务用地	55	10.00	2.7	20100	366	2010	挂牌	万达	2016/12/20
2	两江新区悦来组团C分区C27/05、C28-2/05、C29-2/05、C30-2/05、C31/05、C32/06、C37-1/07、C38/06、C39-1/06、C43-2/06、C70-1/05号宗地	二类居住用地、服务设施用地、商业用地	336	55.36	2.5	298000	886	5383	拍卖	北京城建	2016/12/20
3	两江新区悦来组团C分区C39-3/05、C41/05、C45-1/05、C45-3/05、C46/05、C48/05、C50/05、C51/05、C57-1/05、C58-1/05号宗地	二类居住用地、服务设施用地、商业用地、娱乐康体用地	311	31.82	1.5	182000	585	5719	拍卖	融创	2016/12/20
4	两江新区礼嘉组团A标准分区A37-4/05、A40-1/05、A40-4/05、A49-5/05(东侧部分)、A57-2/05、A58-1/05号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地、娱乐康体用地	332	56.74	2.6	422000	1271	7437	拍卖	龙湖	2016/12/23
5	A29-3/05、A2两江新区礼嘉组团A标准分区9-4/05、A37-2/05、A37-5-1/05、A37-6-1/05、A39-1/05、A49-5/05(西侧部分)号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地、娱乐康体用地	332	60.16	2.7	444000	1339	7380	拍卖	华宇	2016/12/23
6	南岸区南坪组团D分区D13-10-1/03号宗地	二类居住及商业混合用地	39	9.21	3.5	63200	1602	6863	拍卖	升伟	2016/12/23
合计			1406	223.30	2.0	1429300	1017	6401	——	——	——

- 本周成交商住类用地**6宗**，土地面积**1406亩**，可建体量**223.30万方**，成交总金额**142.93亿元**，平均地价**1017万元/亩**，楼面价**6401元/m²**。

本周概况

时事动态

土地市场

新批供应

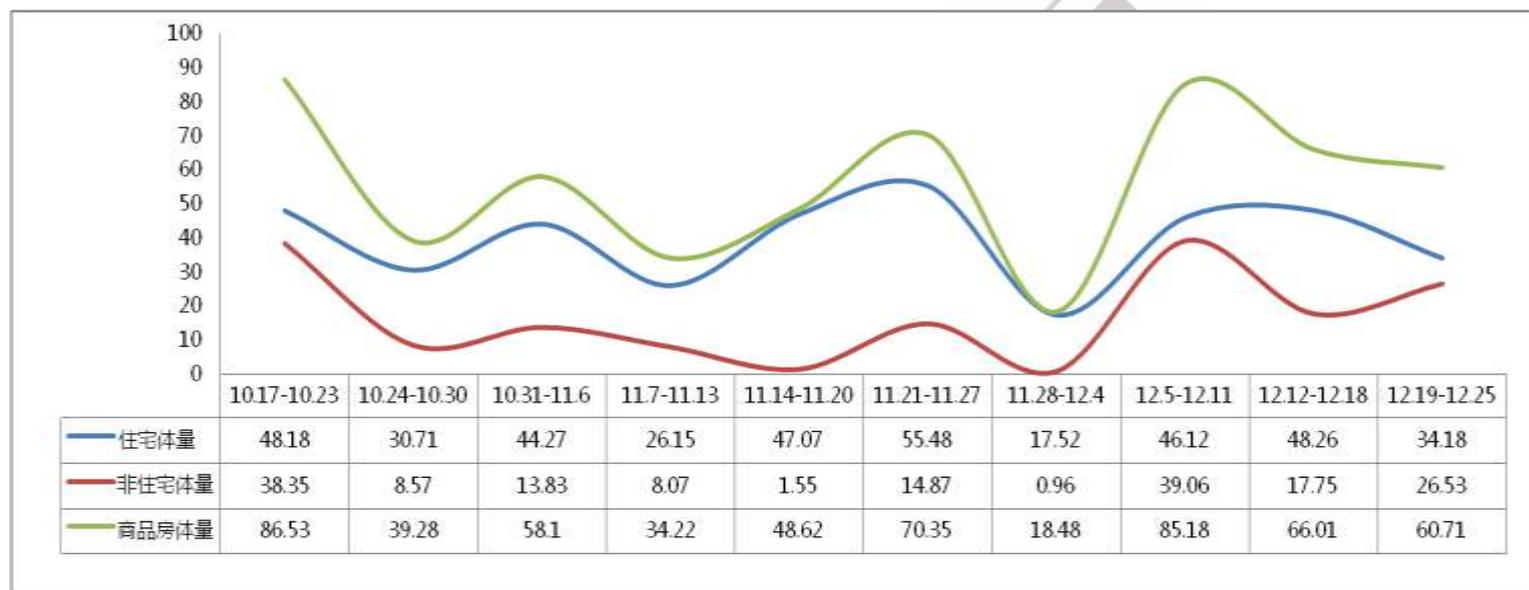
成交备案

实际供应



新批供应——整体情况

近十周重庆主城区商品房批准预售情况示意图（万平方米）



- 本周，商品房预售面积总共**60.71**万平方米，其中住宅**34.18**万平方米，非住宅**26.53**万平方米；
- 2016年截止本周末，累计商品房预售面积为**2080.05**万平方米，其中商品住宅供应**1466.52**万平方米，非住宅**613.53**万平方米。

本周概况

时事动态

土地市场

新批供应

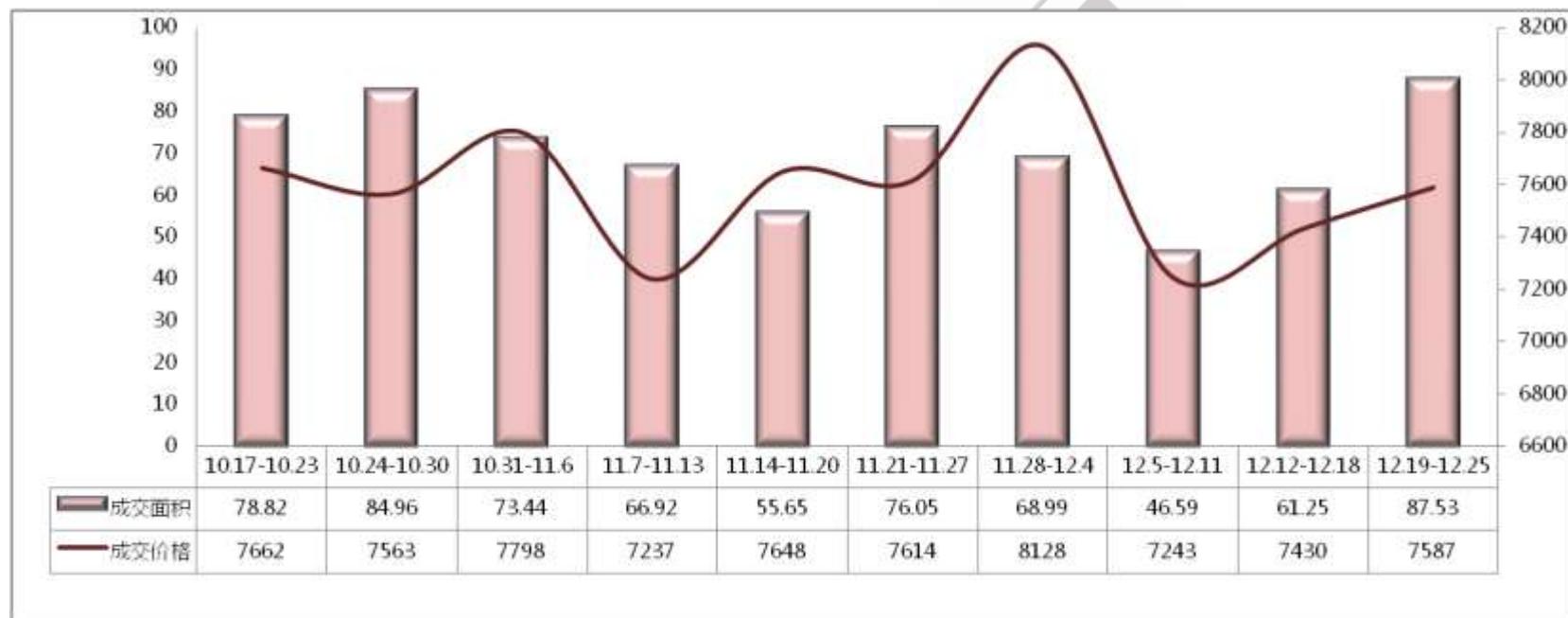
成交备案

实际供应



成交备案——整体情况

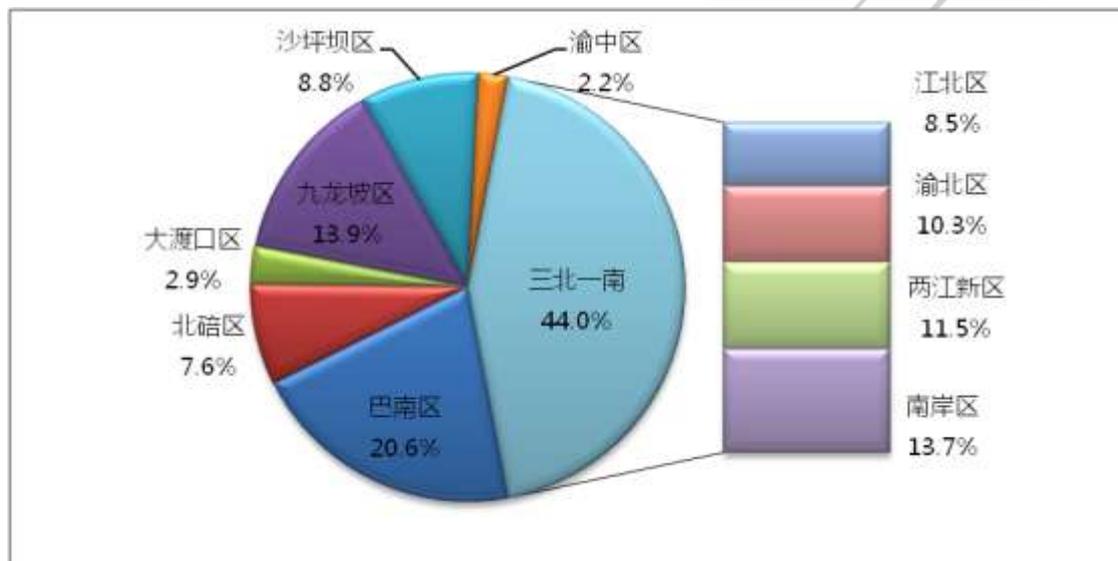
近十周重庆主城区商品房备案成交面积周走势（万平方米）



- 本周，成交商品房**10120套**，均价**7587元/平米**，成交面积**87.53**万平方米，其中住宅**68.57**万平方米，非住宅**18.96**万平方米，房企全线放量，抢占年底市场份额，房企冲刺，成交上涨，位于近八周峰值。
- 本年，截止到上周末为止，重庆主城区商品房共计成交289653套，成交建筑面积2498.69万平方米。

成交备案——区域情况

本周商品房备案成交面积区域分布情况



- 本周成交量较多的区域为**巴南区、九龙坡区、南岸区**。
- 本周“三北一南”共计成交38.52万平米，占主城区总体成交的**44.0%**。

成交备案——区域成交明细

本周主城各区域商品房成交情况

区域	面积 (万平方米)	金额 (亿元)	建面均价 (元/平米)
巴南区	18.03	9.82	5442
九龙坡区	12.16	9.37	7711
南岸区	12.03	10.62	8830
两江新区	10.09	9.76	9669
渝北区	8.98	6.84	7618
沙坪坝区	7.71	4.99	6475
江北区	7.42	7.69	10351
北碚区	6.65	3.59	5402
大渡口区	2.52	1.55	6162
渝中区	1.94	2.18	11254

本周概况

时事动态

土地市场

新批供应

成交备案

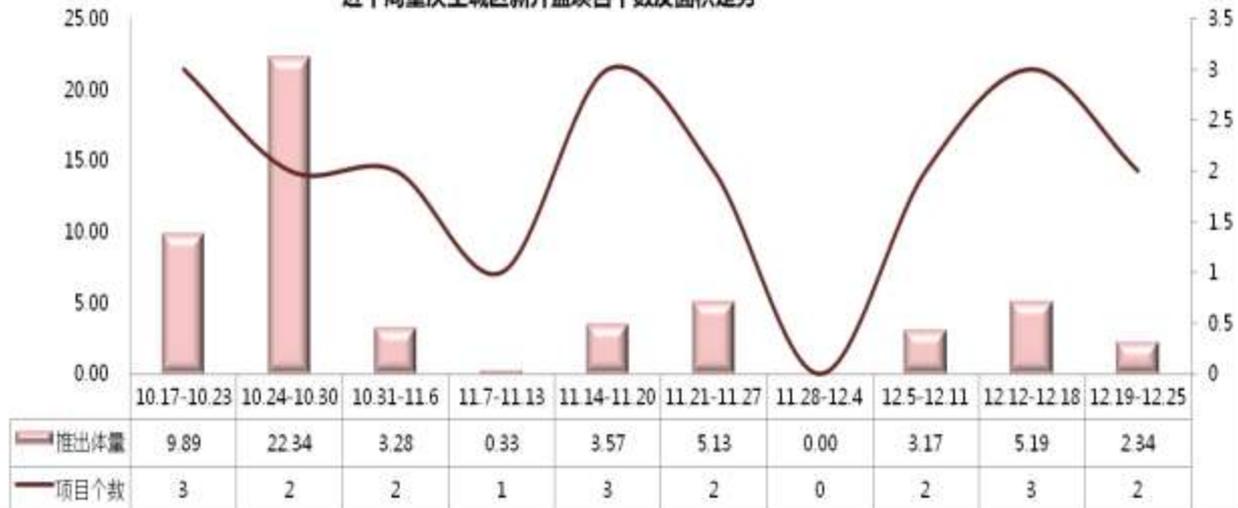
实际供应



世联行

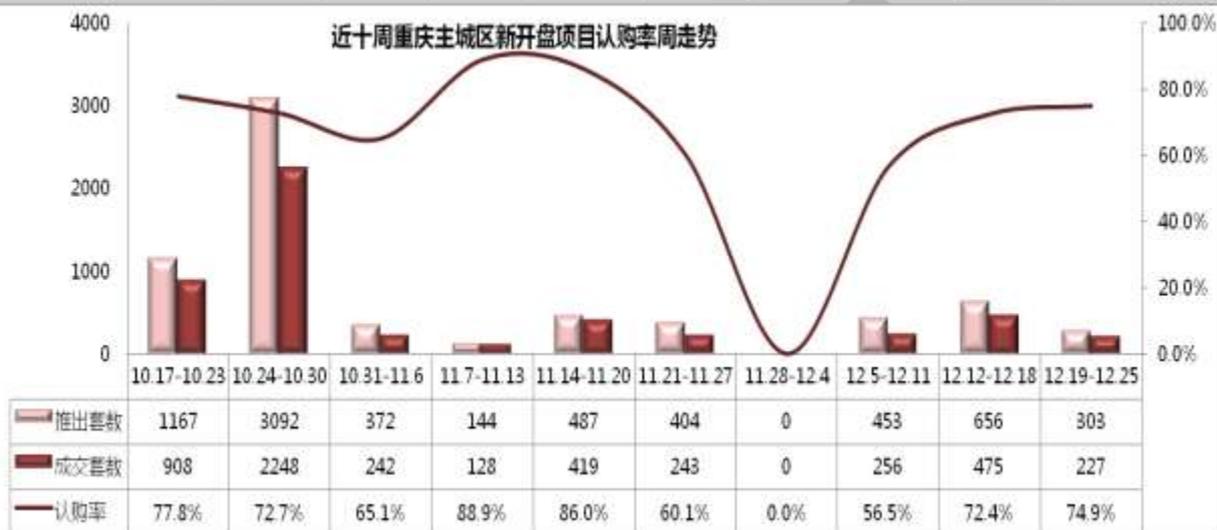
实际供应——整体情况

近十周重庆主城区新开盘项目个数及面积走势



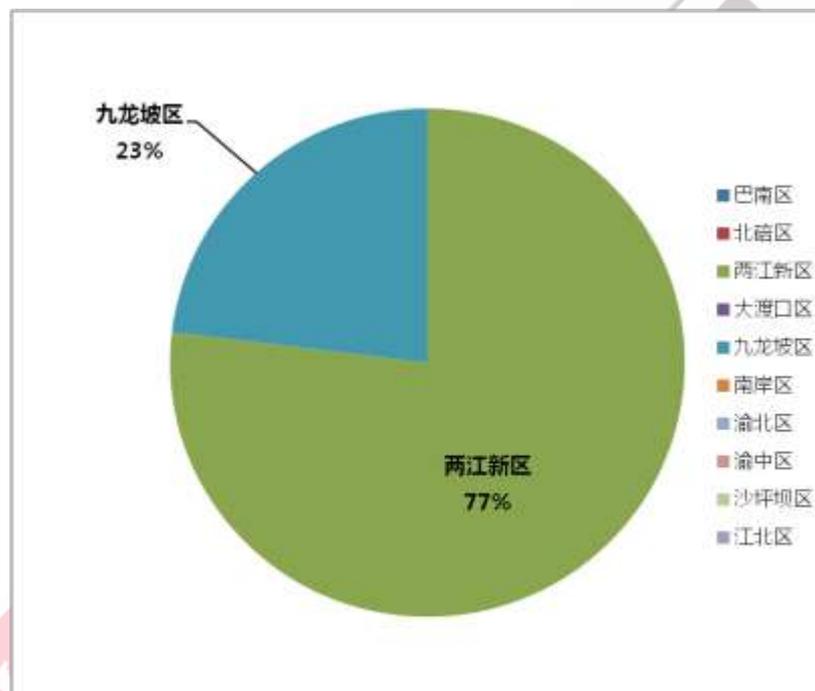
- 本周共有**2**个项目新推房源（高层项目2个），共计推出**303**套房源，总体量**2.34**万平方米。
- 开盘当天**认购277**套，整体开盘认购率为**74.9%**。

近十周重庆主城区新开盘项目认购率周走势



实际供应——区域分布

重庆主城区商品房开盘推出体量区域分布情况



- 从区域分布看，本周的主推区域为**两江新区和九龙坡区**。

开盘(加推)项目位置



开盘（加推）项目情况

序号	开盘时间	楼盘名称	区域	产品形态	推售楼栋	推出体量（万方）	推出套数	销售套数	销售率	面积区间	套内均价（面价）	折后均价（按揭）	优惠情况
1	12月24日	新江与城·清晖岸	两江新区	高层	5号楼	1.80	203	139	68.5%	70.12-125.17	11501	10937	持VIP卡9.8折；开盘当天9.9折；按时签约9.9折；一次性9.8折，按揭9.9折。
2	12月25日	弘悦·101	九龙坡区	高层	1号楼部分	0.54	100	88	88.0%	41.67-68.14	9398	8321	交1.5万元抵3万元；持VIP卡9.8折；开盘当天9.9折；按时签约9.9折；新年感恩季9.9折；一次性9.8折，按揭9.9折。

重点楼盘开盘情况——弘悦·101



地理位置	(原火炬大道101号) 渝高中学旁)
开发商	重庆弘悦置业有限公司
形象定位	小户型, 地铁沿线
建筑形态	高层
占地面积	11851平方米
总建筑面积	54731平方米

重点楼盘开盘情况——弘悦·101（销售情况）



开盘时间	2016/12/25	开盘期数	首次	建筑形态	高层
本次项目构成	1号楼部分	本次各形态体量	0.54万方	本次各形态公摊率	18%
本次总套数	100	本次销售套数	88	销售率	88%
套内起价（面价）	9072	套内起价（按揭折后）	7937	套内起价（全款折后）	7937
套内均价（面价）	9398	套内均价（按揭折后）	8321	套内均价（全款折后）	8321
套内最高价（面价）	9746	套内最高价（按揭折后）	8760	套内最高价（全款折后）	8760
梯户比	4梯10户	精装修标准	——	主力户型区间	41.67-68.14



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