



世联君汇



重庆主城区房地产市场周报

2019年第31周

2019. 7. 29-2019. 8. 4

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



发改委等四部门发布《2019年降低企业杠杆率工作要点》

7月29日，国家发改委消息，近日国家发改委等四部门联合印发《2019年降低企业杠杆率工作要点》



《工作要点》提出：

大力发展股权融资。完善交易所市场股权融资功能，改革股票发行制度，**提升上市公司质量；**
加强对中小投资者权益的保护，增强投资者信心；

按照投资者适当性原则，有序促进社会储蓄转化为股权投资，**拓宽企业资本补充渠道；**

鼓励私募股权投资基金等多元化投资主体发展，丰富股权融资市场投资者群体。

土地增值税拟立法，集体房产被纳入，自然资源部将重新计划用地安排



7月29日，财政部有关负责人表示，为了**建立土地增值收益分配机制**，使税制与建立城乡统一建设用地市场的土地制度改革相衔接，财政部公布《土地增值税法（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。《征求意见稿》将**集体房地产**纳入了征税范围，同时，**拟取消土地增值收益调节金**，使立法前后集体房地产负担总体稳定。

7月30日，自然资源部部门就**规章打包废止和修改工作**举行新闻发布会。自然资源部法规司副司长李维兵介绍，此次规章打包修改中，增加了实践中施行效果较好的“**增存挂钩**”制度，要求各级自然资源主管部门在分解下达新增建设用地计划时，应当与盘活批而未供和处置闲置土地数量相挂钩，**对批而未供、闲置土地数量较多和处置不力**的地区，减少其新增建设用地计划安排。



国务院推行消费和文旅新政，释放更大需求潜力

7月31日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署加大力度落实**就业优先政策**，持续保持比较充分的就业，确定适应群众需要促进商品消费和文化旅游的措施，更大释放最终需求潜力。

- ◆ 一是**推动消费惠民**。鼓励各地实施景区门票减免、淡季免费开放、演出门票打折等政策。以“互联网+”提高文化旅游消费便利度；
- ◆ 二是**丰富产品供给**。鼓励举办文化旅游消费季等活动，支持邮轮游艇旅游等新业态发展。发展文化和旅游场所夜间餐饮、购物、文化演出等；
- ◆ 三是完善市场监管，**确保文化和旅游场所**设施运行安全。维护市场秩序，依法打击违法违规行为，**对列入黑名单的市场**主体和从业人员实施**联合惩戒**，保护消费者权益；



广州境外高端人才将享个税优惠，天津出台人才新政，扩大居留范围



7月30日，广州表示将新增3万套人才公寓和公租房，为提高人才吸引力，“科创十二条”提出，将按照**职住平衡、就近建设、定向供应**的原则，鼓励各区以及用人单位等多主体供给，通过新增筹建、园区配建、城市更新等方式，在高校、科研机构、高新技术产业开发区等人才密集区建设人才住房。采取十二条措施，来进一步吸引科创人才，加快**提升自主创新能力**，境外**高端人才将享“个税优惠”**。



8月1日，从市公安局出入境管理局获悉，为进一步鼓励、支持、**便利外籍人才、外国优秀青年和外籍华人**来津创新创业、投资兴业、学习工作，按照国家移民管理局统一部署，从8月1日起，**12项移民出入境便利政策措施**将在本市正式实施。

杭州拆改结合打造城乡建设新窗口，河北将严格建筑垃圾分类管理

7月30日，伴随着一阵轰鸣声，日前杭州萧山区临浦镇苕东村群利食品厂完成拆除整治。据杭州市“三改一拆”办统计，截至2019年7月5日，杭州市全市累计拆除违法建筑14355.8万平方米。杭州市“三改一拆”办相关负责人同时表示，将在保障拆违各项目目标达成的基础上，继续将“三改一拆”向完善公共服务和配套设施建设倾斜，着力补短板，惠民生，进一步提升老百姓获得感、幸福感和满意度，以拆改结合打造城乡建设新窗口，于破立之间加快建设世界名城。



7月30日，河北省为推动建筑垃圾管理及资源化利用，提出将完善建筑垃圾分类。根据河北省《关于加强建筑垃圾管理和资源化利用工作的指导意见》，河北将进一步完善建筑垃圾分类管理，按工程渣土、混凝土、砌块砖瓦、路面沥青、轻物质料、金属材料等对建筑垃圾进行划分，实行分类存放、运输、消纳和利用。

北京首次设定商品房用地年度供应下限，中山出台公租房补贴新政



7月31日，据北京市规划自然资源委消息，《北京市2019年度**国有建设用地供应计划**》已于日前发布并实施。其中根据2019年度的供应计划，北京市商品住宅用地的年度供应量为600公顷，商品住宅用地年度的供应下限为300公顷，这是北京市**首次设定商品住宅**用地年度供应量下限。

7月31日，据消息，中山市住房和城乡建设局联合市财政局近日印发了《关于印发统筹全市住房租赁补贴发放工作的通知》，根据《通知》规定，中山市**住房租赁补贴金额**与**每平方米租赁补贴标准**、**保障人口数**、**补贴系数**和**家庭系数**成正比例关系，全市每平方米租赁补贴**标准为18元**，并根据经济情况、居民收入、公租房租金水平等因素进行适时调整。



重庆启动“十四五”规划编制

7月29日，重庆市召开了“十四五”规划编制工作会议，标志着重庆市“十四五”规划编制工作正式启动。

基本思路阶段（2019年6月至2020年3月），将组织开展重大问题前期研究，对全市“十四五”规划编制工作进行总体部署，成立规划专家咨询委员会，形成**全市发展规划基本思路**并印发以指导各部门规划编制工作。

市委建议阶段（2020年4月至2020年9月），将形成全市发展规划纲要草案初稿，形成市级专项规划、区域规划初稿，开展规划衔接，组织社会各界参与论证，形成市委规划建议，按程序提交市委全委会审议。

规划纲要阶段（2020年9月至2021年2月），将形成全市发展规划纲要草案，全面征求各方意见，按程序依次审定后提交2021年初的市人民代表大会审议。



重庆铁路投资集团注册成立，轨道环线海峡路至二郎段年底试运营



7月26日，重庆**铁路投资集团有限公司**正式成立，注册资本约279.12亿元，股东包括重庆发展投资有限公司、中国铁路成都局集团有限公司、重庆航运建设发展集团有限公司。据悉，这一集团将负责**合资铁路、城际铁路**项目的投融资、建设、运营管理，铁路沿线土地综合开发、房地产开发等相关业务。

7月30日，编号为“环00038”的As型列车从轨道交通环线奥体中心站缓缓驶出，并缓缓驶入二郎站。经专家检测，列车运行平稳，满足开行条件，标志着重庆**环线二期西南环**首次热滑试验顺利完成，为该段**年底开通试运营**创造有利条件。



重庆产业创新联盟示范工作启动, 数字重庆大数据公司成立



7月29日, 从重庆市经信委获悉, 2019重庆市产业技术创新联盟组建、备案和示范认定工作已经启动。申报“创新联盟”的条件有5项: 联盟成员需由企业、大学和科研院所等多个独立法人组成, 联盟科技工作人员总数不低于30人; 要有明确的运行机制和管理体制, 要设立决策、咨询和执行等组织机构, 明确联盟对外承担责任的主体; 要有利益保障机制, 制定具有法律约束力的联盟协议, 协议中有明确的技术创新目标; 联盟协议必须由成员单位法定代表人共同签署生效; 要有健全的经费管理制度, 对联盟经费要制定相应的内部管理办法, 政府资助经费的使用要按照相关规定执行, 并接受有关部门的监督。

7月31日, 数字重庆大数据应用发展有限公司正式揭牌成立。据悉, 这是重庆市首个由政府授权的全市政务数据资源运营平台, 暂由重庆市大数据发展局管理, 标志着重庆在推动数据资源“聚通用”及大数据发展生态建设优化上迈出了实质性的一步。





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】新增4宗纯居住用地

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/m ²)	报名截止时间
1	两江新区水土组团D分区D17-1、D17-3号宗地	二类居住用地	10	56.94	5.69	1.5000	32798	576	5760	2019-08-22
2	两江新区两路组团C标准分区C49-1-1/05、C49-1-2/05号宗地	二类居住用地	10	94.78	8.58	1.3573	77185	814	9000	2019-08-22
3	两江新区两路组团C标准分区C49-2-1/05、C49-2-2/05、C50-1/03号宗地	二类居住用地	10	110.91	10.59	1.4317	95274	859	9000	2019-08-22
4	北碚区蔡家组团L分区L68-3/05号宗地	二类居住用地	10	99.02	9.90	1.5000	53794	543	5433	2019-08-22

【本周供应】中央公园、复兴等板块上新



【本周成交】合能地产高溢价竞得新牌坊一宗优质地块

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 ²)	出让方式	溢价率 (%)	竞得单位	竞得时间
1	渝北区观音桥组团C分区C6-1、C5-1号宗地	二类居住用地	31.32	4.03	1.93	53000	1246	13167	拍卖	35.81%	合能地产	2019-07-31



【下周出让】九龙坡大杨石组团一宗纯居住用地待交易

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 ²)	保证金 (万元)
1	九龙坡区大杨石组团N 分区N11-1/04、N09- 2/03号宗地	大堰	2019-08-07	29.25	3.90	1.93	10	二类居住用 地	37434	1280	9600	7487



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】供应量减少，成交环比量价齐降

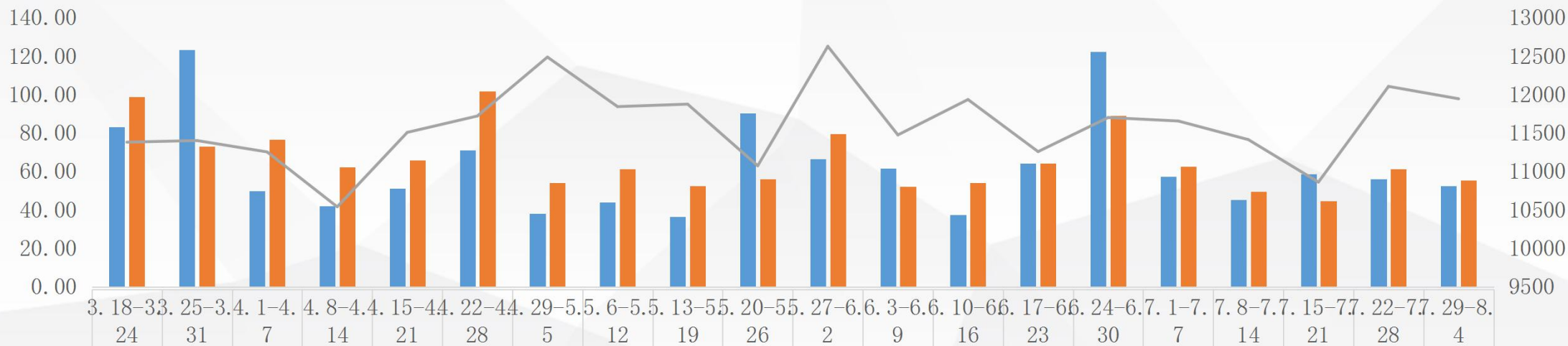
供应—本周商品房市场新增**52.82**万方，环比**下降6%**；主要有重庆天地(5.86万方)、世茂璀璨天城(5.06万方)、两江曲院风荷(3.24万方)等项目供应；

成交—本周成交环比量价齐降，销售**55.61**万方，环比**减少10%**，主要有千江凌云(2.28万方)、御璟悦来(1.44万方)、重庆天地(1.41万方)等项目集中成交；成交均价**11949元/m²**，环比**下降1%**；

总体—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**1691.97**万方，累计成交**1770.83**万方。

近二十周商品房市场供求价走势

■ 供应体量 (万m²) ■ 成交体量 (万m²) — 建面均价 (元/m²)

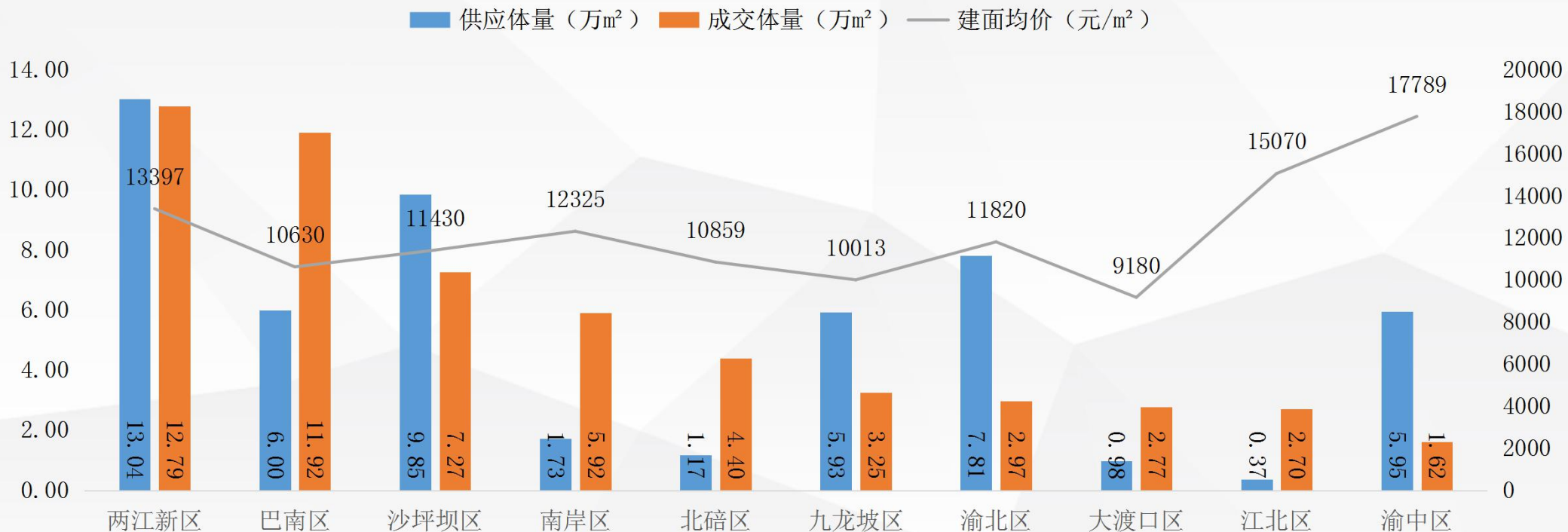


■ 供应体量 (万m ²)	83.42	123.29	50.14	42.10	51.24	71.26	38.20	44.11	36.67	90.60	66.71	61.83	37.58	64.39	122.38	57.43	45.58	58.98	56.24	52.82
■ 成交体量 (万m ²)	99.10	73.06	76.92	62.53	66.10	102.07	54.21	61.34	52.76	56.33	79.85	52.46	54.18	64.56	89.09	62.89	49.58	44.76	61.45	55.61
— 建面均价 (元/m ²)	11385	11406	11258	10545	11512	11725	12491	11847	11879	11078	12631	11479	11939	11262	11705	11660	11418	10866	12110	11949

【区域市场】两江新区供应、成交量居首

供应——本周**两江新区（13.04万方）**供应领先，占总供应量的**25%**，主要是两江曲院风荷、中国摩、御璟悦来等项目支撑；
成交——本周**两江新区（12.79万方）、巴南区（11.92万方）、沙坪坝区（7.22万方）**成交量较大，占总成交的**58%**；本周除巴南区、江北区和渝北区3个区域**成交均价环比上涨**，其他区域环比**均下降**；其中，九龙坡区**降幅最大，为18%**，主要受奥捷五金机电城、渝高幸福九里等项目车库成交量较大影响。

本周主城各区域商品房供求价情况



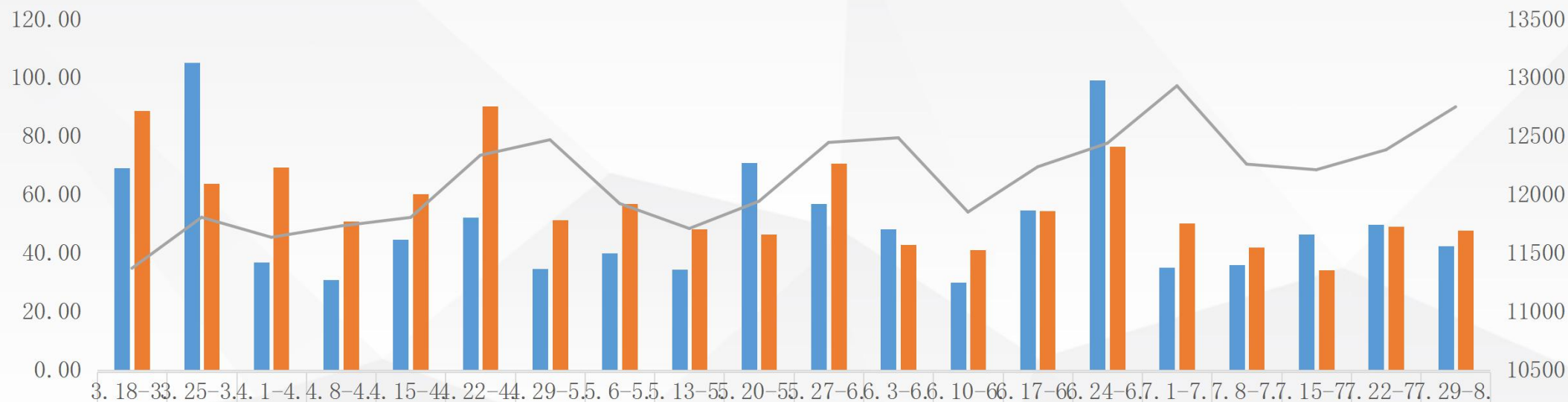
【住宅市场】供应减少，成交环比量降价升

供应一本周住宅新增**42.49**万方，环比**下降15%**，占商品房供应的**76%**；

成交一本周住宅成交环比**量降价升**，销售**47.78**万方，环比**下降3%**，占商品房成交的**78%**，主要是千江凌云、御璟悦来、铂悦澜庭等项目集中备案；成交均价**12752**元/m²，环比**上涨3%**。

近二十周商品住宅市场供求价走势

■ 供应体量 (万m²) ■ 成交体量 (万m²) — 建面均价 (元/m²)



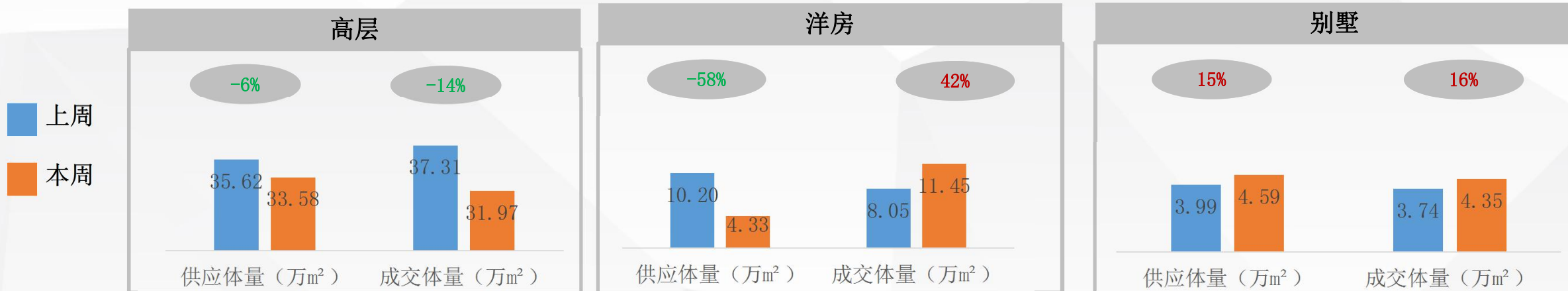
	3.18-24	3.25-31	4.1-7	4.8-14	4.15-21	4.22-28	4.29-5.5	5.6-12	5.13-19	5.20-26	5.27-6.2	6.3-9	6.10-16	6.17-23	6.24-30	7.1-7.7	7.8-14	7.15-21	7.22-28	8.1-8.4
■ 供应体量 (万m ²)	69.23	105.25	36.78	30.88	44.69	52.20	34.69	40.09	34.46	70.86	56.81	48.21	29.99	54.58	99.15	35.12	35.98	46.41	49.80	42.49
■ 成交体量 (万m ²)	88.77	63.71	69.41	50.80	60.35	90.28	51.40	56.95	48.23	46.55	70.63	42.96	41.15	54.56	76.62	50.17	42.05	34.19	49.10	47.78
— 建面均价 (元/m ²)	11370	11806	11635	11732	11805	12337	12470	11924	11710	11943	12447	12487	11851	12238	12440	12932	12261	12213	12384	12752

【住宅市场】高层产品依然占主导，改善型产品需求上升

高层—供应**33.58**万方，环比**减少6%**，成交环比量降价升，共成交**31.97**万方，成交均价为**12473元/m²**，环比**上涨5%**；

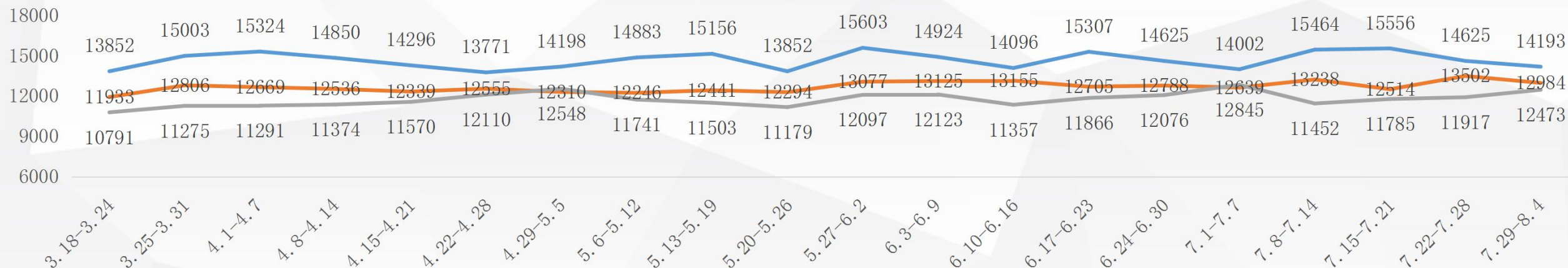
洋房—供应**4.33**万方；销售**11.45**万方；成交均价**12984元/m²**，环比**下降4%**；

别墅—供应**4.59**万方；去化**4.35**万方，环比**上涨16%**；成交均价为**14193元/m²**，环比**下降3%**。



住宅市场各类型物业近二十周价格走势

— 别墅 — 洋房 — 高层



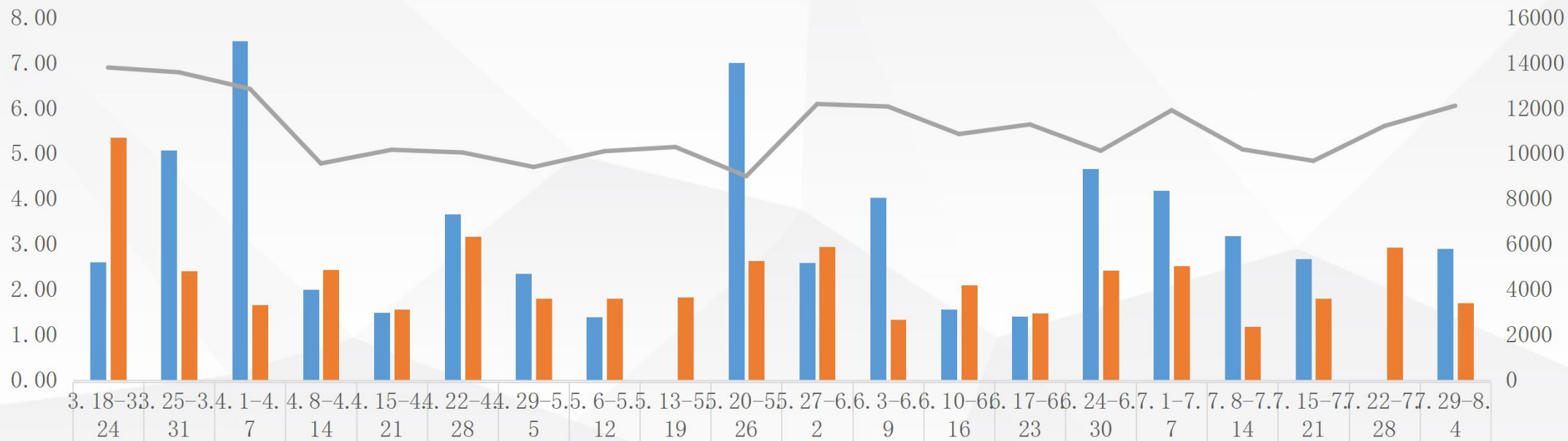
【商务市场】供应增加，成交环比量降价升

供应—本周新增体量**2.90万方**；上周无供应，故不做环比；

成交—本周成交环比量降价升，销售**1.70万方**，环比**下降42%**；成交均价为**12122元/m²**，环比**上涨8%**，主要是龙湖光年、力帆红星国际广场、中海天钻等项目成交价高，拉动了整体价格。

近二十周商务市场供求价走势

■ 供应体量 (万m²) ■ 成交体量 (万m²) — 建面均价 (元/m²)



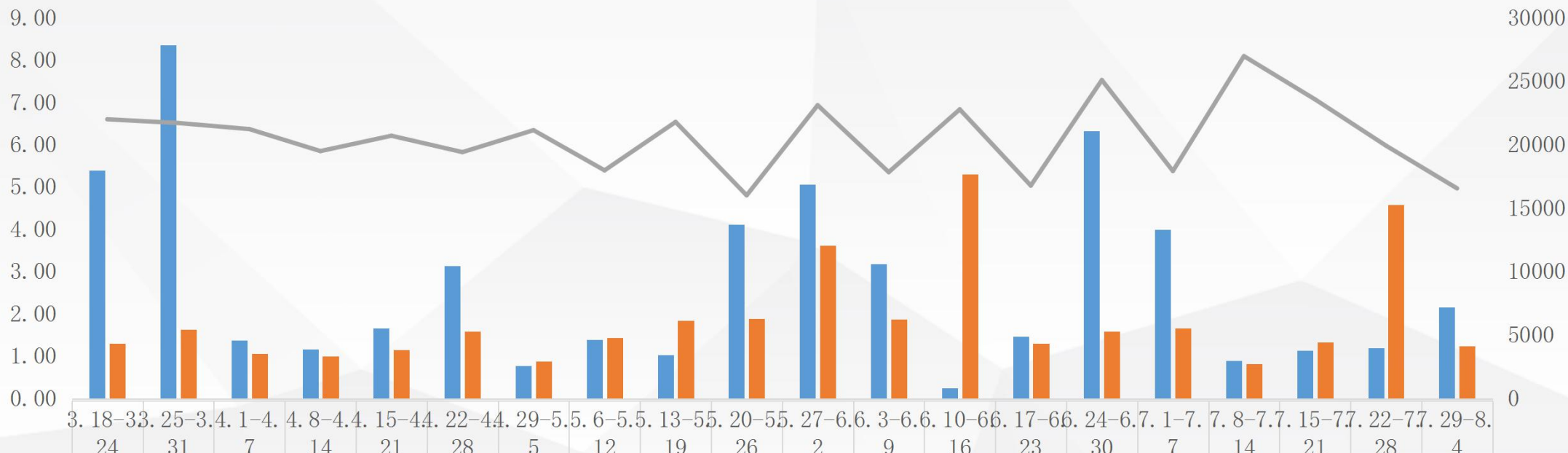
■ 供应体量 (万m ²)	2.61	5.07	7.49	2.00	1.49	3.66	2.36	1.39	0	7.01	2.60	4.04	1.57	1.41	4.67	4.19	3.18	2.68	0.00	2.90
■ 成交体量 (万m ²)	5.35	2.40	1.66	2.44	1.57	3.17	1.80	1.80	1.82	2.63	2.94	1.34	2.09	1.47	2.42	2.52	1.18	1.81	2.93	1.70
— 建面均价 (元/m ²)	13811	13600	12868	9571	10177	10055	9415	10113	10298	9010	12198	12086	10871	11296	10132	11922	10192	9686	11226	12122

【商业市场】供应增加，成交环比量价齐降

供应一本周新增**2.17万方**，环比**上涨80%**，主要有龙湖西宸原著、中昂别院、约克郡等八个项目供应；
成交一本周成交环比量价齐降，销售**1.24万方**，环比**下降73%**；成交均价为**16572元/m²**，环比**下降17%**，主要是龙湖九里晴川、融创春晖十里、金科城等项目影响了整体价格。

近二十周商业市场供求价走势

■ 供应体量 (万m²) ■ 成交体量 (万m²) — 建面均价 (元/m²)



■ 供应体量 (万m ²)	5.39	8.36	1.38	1.17	1.66	3.13	0.78	1.40	1.03	4.12	5.07	3.18	0.26	1.47	6.33	4.00	0.89	1.13	1.20	2.17
■ 成交体量 (万m ²)	1.31	1.64	1.06	1.00	1.16	1.59	0.88	1.43	1.84	1.89	3.62	1.87	5.30	1.30	1.59	1.66	0.82	1.33	4.58	1.24
— 建面均价 (元/m ²)	22017	21723	21245	19511	20721	19429	21159	17992	21808	16024	23125	17851	22798	16793	25107	17940	26994	23591	19937	16572

【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 ²)	成交均价 (元/m ²)
1	千江凌云	233	2.28	10217
2	御璟悦来	142	1.44	14202
3	铂悦澜庭	124	1.40	14049
4	重庆天地	105	1.30	17966
5	阳光城翡丽公园	124	1.19	11600
6	重庆融创文旅城	91	1.10	11187
7	金融街融景城	66	1.03	18181
8	华宇城	86	1.00	15608
9	龙樾生态城	89	0.97	12949
10	万科四季花城	109	0.88	10807

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 ²)	成交均价 (元/m ²)
1	西著七里	73	2470	8139
2	龙湖光年	50	2039	20558
3	力帆红星国际 广场	6	1953	13764
4	中海天钻	9	1753	13353
5	兴茂盛世国际	32	1369	13473
6	富力城	30	1267	7111
7	绿地保税中心	20	831	11187
8	金科时代中心	21	759	13946
9	万科金色悦城	18	595	8851
10	红星大都汇	14	577	9230

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 ²)	成交均价 (元/m ²)
1	重庆天地	15	905	24552
2	龙湖九里晴川	20	826	12218
3	龙湖两江新宸	13	738	19580
4	融创春晖十里	9	633	11641
5	金科城	8	578	13702
6	融创欧麓花园 城	10	506	19856
7	融创滨江壹号	6	491	16625
8	融创国博城	9	489	14946
9	中梁百悦汇	8	415	13066
10	重庆融创文旅 城	5	347	10814

新推开盘

04

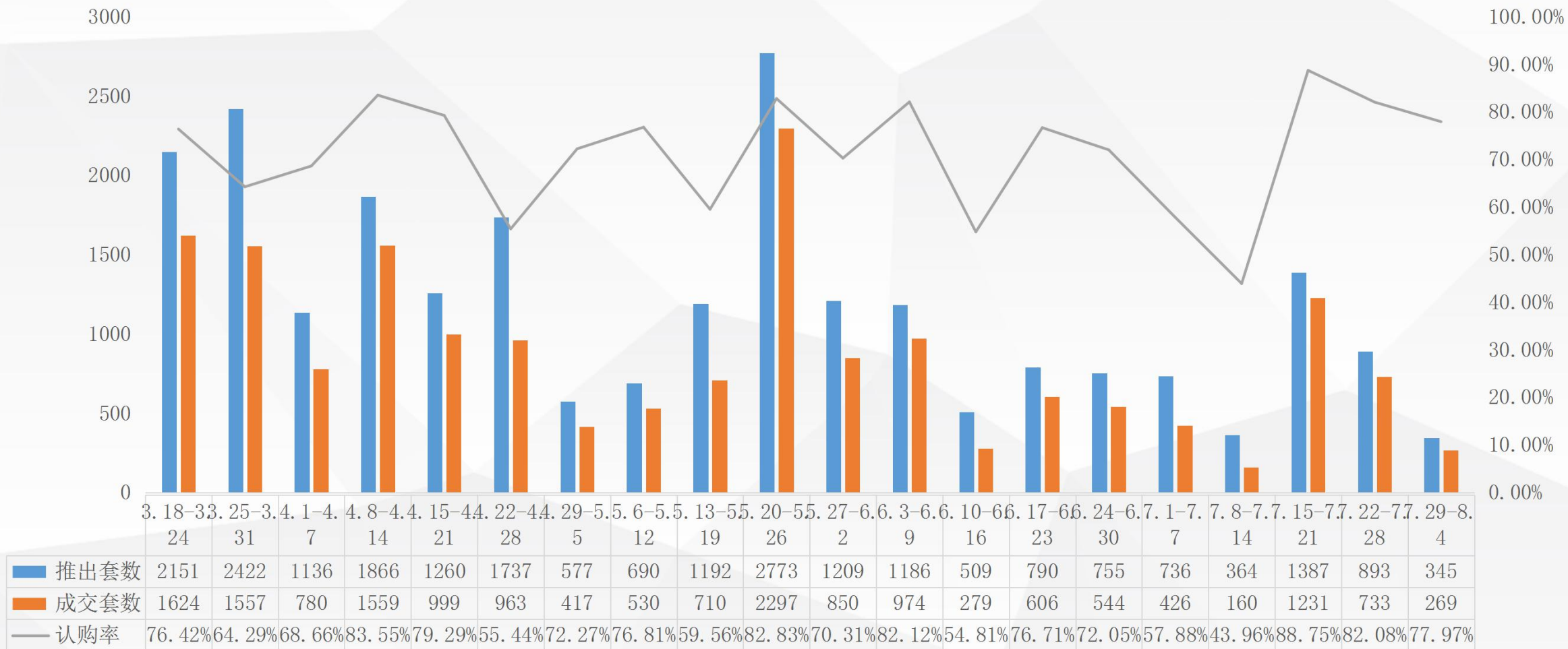
- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细



本周6个项目共推出345套，平均认购率为77.97%

近二十周主城区新推开盘走势

■ 推出套数 ■ 成交套数 — 认购率



本周推盘量少，整体去化率较差

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 ²)	优惠情况	销售报价(元/m ²)	折后均价(元/m ²)	备注
1	2019/7/29	万科四季花城	两江新区	3号楼	高层	112	112	100%	65.28-90.56	开盘当天9.9折	10800	10692	精装标准: 1000-1500元/m ²
2	2019/8/2	金融街融府	沙坪坝区	6号楼	高层	76	70	92%	145.31-150.67	一口价销售	12800	12800	
3	2019/7/30	华润润西山	沙坪坝区	2号楼	小高层	52	46	88%	103.02-129.94	一口价销售	8878	8878	
4	2019/7/31	合景誉峰	渝北区	4号楼	高层	69	33	48%	119.16-153.23	一口价销售	16400	16400	装修标准: 3000元/m ²
5	2019/8/1	望江府	两江新区	10号楼	花园洋房	16	5	31%	197.8	一口价销售	14449	14449	
6	2019/7/30	雅居乐富春山居	两江新区	2号楼	花园洋房	20	3	15%	141.95-145.61	一口价销售	16500	16500	



THANKS FOR READING!

2019年第30周

2019. 7. 22-2019. 7. 28