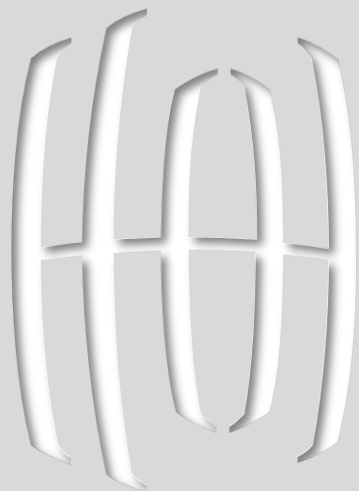




世联行



重庆主城区房地产市场周报

(第40-41周)

世联行重庆地区·市场部

数据周期：2017.9.25-2017.10.8

1.

热点资讯

2.

土地市场

3.

商品房市场

4.

新推开盘

01

热点资讯

- ◆ 目前全国已经有超过45个城市“冻产”，去投资化趋势明显。
- ◆ 国家通过推动立法、启动试点等方式大力发展住房租赁市场。
- ◆ 各地租赁政策主要是加减法并用，增加供应或减少选择租赁居住的阻力。
- ◆ 北京试点共有产权房，个人产权至少占50%，公积金贷款最低二成，落户上学，产权满5年可转让。
- ◆ 旧城区改建征收拟提高门槛，要尊重房屋所有权人的意愿。
- ◆ 重庆龙湖冠寓现正在全城广招合作项目，已在大渝网宣传。



- ◆目前全国已经有超过45个城市“冻产”，去投资化趋势明显。
- ◆去库存已经取得较好效果，楼市调控的底气更足，未来不排除有新的措施跟进。

◆9月22日-23日，西安、重庆、南昌、南宁、长沙、贵阳、石家庄、武汉8个省会城市密集出台楼市调控措施，其中6个城市实施了限售。

城市	调控主要内容
重庆、南昌	限售政策同时涵盖新房和二手房，限售期为两年
石家庄	包括新房和二手房在内，五年之内不得上市交易
南宁	将原来从第三套住房开始“限售”的政策“升级”到从第二套房开始“限售”，限售期为两年
长沙	涵盖新房和二手房，满三年才能出售，长沙户籍居民家庭在购买首套房后，必须等待三年才能购买第二套
贵阳	购买的新建商品住房必须要满三年才能转让
西安	商品房调整价格前要向物价局申报

◆据不完全统计，自3月24日福建省厦门市发布国内首个“限售令”以来，目前全国已经有超过45个城市发布了“限售令”，其中河北省保定市限售年限最长，达到10年。





- ◆ 通过推动立法、启动试点等方式大力发展住房租赁市场。
- ◆ 往构建租购并举的住房体系方向快步前行。



推动住房租赁管理条例立法

◆住房城乡建设部：
正会同有关部门积极开展调研、论证等工作，在充分听取方方面面的意见和建议的基础上，抓紧起草相关法规草案，积极推动住房租赁管理条例立法工作。

集体建设用地建租赁住房试点全面启动

◆9月26日，利用集体建设用地建设租赁住房试点工作启动会在武汉市召开。

◆会议明确，试点的总体要求是牢牢把握“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，以构建租购并举的住房体系为方向，着力构建城乡统一的建设用地市场

◆推进集体土地不动产登记，完善利用集体建设用地建设租赁住房规则，健全服务和监管体系，提高存量土地节约集约利用水平，为全面建成小康社会提供用地保障，促进建立房地产平稳健康发展长效机制。

全国首个智慧租房平台上线

◆9月29日，杭州市住房租赁监管服务平台正式上线试运行。

◆只要进入租赁市场的房源，都需要进行备案，房源审核通过后，每套出租房源将贴有房源核验统一编码

◆租客、房东、中介通过杭州市住房租赁监管服务平台挑选中意的房源，通过手机便能实现智能化网上签约。



- ◆ 各地租赁政策主要是加减法并用，例：北京。
- ◆ 加：增加供应，直接影响房源，供应70年产权的出租房用地。
- ◆ 减：针对租购同权的政策，确保租房者获得的权益，减少选择租赁居住的阻力。

北京|未来五年，北京新供应各类住房150万套以上

- ◆ 《北京城市总体规划（2016年 - 2035年）》获批发布，规划显示，未来五年，北京新供应各类住房150万套以上。
- ◆ 其中，产权类住房约占70%，租赁类约30%。产权类住房中，商品住房约占70%，保障性住房约占30%。商品住房中，共有产权住房、中小套型普通商品住房约占70%。共有产权住房中，70%面向本市户籍人口，30%面向非京籍人口。

北京|非京籍家庭可租房享受义务教育

- ◆ 29日，北京市住建委会同多部门联合起草的《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》正式发布，并将于10月31日起实施。
- ◆ 依据《通知》，非京籍无房家庭，符合在同一区连续单独承租并实际居住3年以上且在住房租赁监管平台登记备案、夫妻一方在该区合法稳定就业3年以上等条件的，其适龄子女可在该区接受义务教育。



- ◆ 北京试点共有产权房，个人产权至少占50%，公积金贷款最低二成。
- ◆ 一户限购一套，可落户上学，产权满5年可转让。
- ◆ 60-120平米户型可选，全装修成品交房。

售价

应低于同地段、同品质普通商品住房的价格



开发建设单位依据销售均价,结合房屋楼层、朝向、位置等因素,确定每套房屋的销售价格,价格浮动范围为 $\pm 5\%$ 。

产权

共有份额购房人和政府各占50%



共有产权住房中，50%是个人产权份额比例的“保底线”。
一个家庭只能购买一套共有产权住房，可落户入学。

购房人取得不动产权证满5年的,可按市场价格转让所购房屋产权份额。

贷款

可申请公积金、可用商业银行贷款



贷款享受与原先自住房相同的政策。

商贷最低30%，公积金贷款最低20%（90平方米以下）。

房型

主要供应60平米以上户型，最大不超过120平米



全装修成品交房。

自交房之日起五年内不得拆除内部装饰装修。



南京|试点商业用房改建租赁住房 鼓励中介开展租赁业务

- ◆南京市人民政府发布通知，将扶持国有企业发展规模化租赁，鼓励民营和混合所有制企业开展住房规模化租赁服务，鼓励支持房地产经纪机构开展住房租赁业务，并成立住房租赁管理联盟。
- ◆未来将加大政府租赁住房建设和筹集力度，试点房地产开发企业自持住房用于租赁，试点低效用地、集体土地建设租赁住房和商业用房改建为租赁住房，并将积极盘活存量住房用于租赁，对现有住房进行规范改造等。

上海|四季度工作会：建立购租并举的住房体系

- ◆9月25日上午，上海市政府召开工作会议部署今年四季度工作，上海市市委副书记、市长应勇指出要加强房地产市场调控，建立购租并举的住房体系，加快租赁房建设。
- ◆核心是建立购租并举的住房体系，实现商品房有效供给、保障房应保尽保、各类租赁房大幅增加，重点是加快租赁房建设。



南昌|划拨国有土地上城镇住房转让需缴纳1%土地出让金

- ◆9月26日，南昌市政府研究同意并印发执行《南昌市划拨国有土地上城镇住房转让不动产登记办法》，并于11月1日起执行。
- ◆重点内容：划拨国有土地上城镇住房转让，由购房人按房屋成交价格的1%缴纳土地出让金，房屋成交价格参照税务部门计征契税时计税价格确定。

杭州只租不售 杭州推出首宗租赁住房用地

- ◆9月27日，杭州市国土局挂牌了两宗地块，值得注意的是，其中一宗彭埠单元地块，土地用途标注为“租赁住房”，土地年限70年，从某种意义上来说，需要100%自持70年。
- ◆此次彭埠单元项目在建成后将“只租不售”，这种模式在杭州的土地招拍挂中尚属首次。杭州已成为继上海之后，全国第二个推出“只租不售地块”的城市。



长沙将加快在建商品房入市 高层施工至主体5层可申预售

- ◆9月28日，长沙市人民政府办公厅下发了《关于加快在建商品住房入市销售的通知》。
- ◆《通知》明确，为加快在建商品住房入市销售，对纳入督办范围的商品住房项目，符合预售条件的多层房屋施工至正负零、高层房屋施工至主体5层，可申办预售许可手续。同时，进一步强化房地产开发项目预售资金的监管要求。

海南海岸带可开发一线土地严禁开发商品住宅

- ◆海南省政府29日凌晨公布《关于进一步深化“两个暂停”政策促进房地产业平稳健康发展的意见》。
- ◆明确提出将永久停止五指山、保亭、琼中、白沙四个中部生态核心区市县开发新建外销房地产项目，海岸带可开发的一线土地、新批填海土地严禁用于开发商品住宅，停止产权式酒店项目规划报建审批。



无锡“升级版”楼市限购政策：不能买第3套房

- ◆9月25日，无锡市住房和城乡建设局官网发布《市政府办公室关于加强房地产市场调控的补充意见》
- ◆将调整限购政策，进一步稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。意见规定,本市户籍居民不能买第3套新建商品住房,非本市户籍居民购房需2年社保或个税证明,第二次公积金贷款首付不低于房屋总价40%。



浙江首个装配式建筑交付 将入住3000多人

- ◆浙江首个新型建筑工业化保障房项目德泽家园，一期8幢住宅9月20日开始交付。
- ◆一期建筑面积103537平方米，一共有1086套，都是66或67平方米的两室一厅。至9月底，1022套经济适用房的交付任务就将完成，3000多人将住进这个“拼”出来的住宅里。





渝蓉高速

全线通车 2.5小时到成都

全长约250公里
全线双向6车道
限速120公里/小时
全线走向为：重庆主城-璧山-铜梁-大足-安岳-乐至-简阳-成都。

车程比成渝高速、渝遂高速缩短约半小时。

交通



旧城区改建征收

拟提高门槛

一是实行旧城区改建，应当尊重房屋所有权人的意愿，启动房屋征收程序前，房屋征收部门应当书面征询房屋所有权人的意愿
二是满足两个“三分之二”同意方可纳入旧城区改建范围，即房屋所有权总面积超过三分之二且总户数超过三分之二的房屋所有权人明确同意改建，方可依照条例有关规定启动房屋征收程序。

旧改

市四届人大常委会第三十九次会议上《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例（草案）》进入第三次审议

九龙坡区

房地产开发用地推介会

杨家坪商圈板块4宗
石桥铺高技术服务板块3宗
彩云湖休闲宜居板块2宗
华岩新城板块3宗
玉清寺新增片区地块面积最大，建筑用地面积128亩，规划容积率为2.5-3.5。

土地

共推出12宗商住地块
土地面积超过40.57万平方米
48家房地产开发企业参与洽谈



- ◆ 龙湖冠寓目前运营三家店，共有房源653间，均实现满租
- ◆ 现正在全城广招合作项目，已在大渝网宣传

龙湖冠寓广招合作项目

项目条件：

- ◆ 建筑规模在5000平方—30000平方
- ◆ 以商业为主，但符合租赁条件的产业园区及公寓均可
- ◆ 满足长租公寓消防、规划、报批报建等条件10年以上租约
- ◆ 具备长租公寓的功能属性
- ◆ 范围仅限主城九区



冠寓源著店

店址	房源	开业前出租率	满租情况
源著店	173间	86%	开业一月满租
新壹城店	210间	—	开业即满租
佰乐街店	270间	已过80%	—

02

土地市场

- ◆ 土地市场无供应
- ◆ 成交11宗土地，共成交土地面积127.45万平米，可开发体量293.43万方

土地市场



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

◆近两周土地无供应

◆土地成交共11宗，两江新区、南岸区、渝北区各三宗，巴南、渝中各一宗

◆共成交土地面积127.45万平米，可开发体量293.43万方

序号	城区	土地位置	净用地面积 (万平米)	净用地面积 (亩)	可开发体 量(万㎡)	用地性质	计算容积 率	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交单价 (元/㎡)	成交楼面地 价(元/㎡)	溢价率 (%)	竞得者
1	巴南区	巴南区李家沱组团B分区B12-6/03号宗地	2.32	34.75	6.9507	二类居住用地	3	34800	1001.44	15020.1	5007	27.98	中铁建
2	两江新区	两江新区龙兴组团C分区C51-1/01、C51-3/01、C51-4/01、C51-6/01、C51-8/01号宗地	21.97	329.55	26.364	二类居住用地、其它商务用地(生产性服务业用地)	1.2	54595	166	2484.98	2071	0	桥达
3	两江新区	两江新区两路组团C标准分区C27-1/04、C28-1-1/04号宗地	6.47	97.02	11.249	二类居住用地	1.74	90000	927.64	13914	8001	8.12	康田地产
4	两江新区	两江新区两路组团C标准分区C28-2-1/03、C28-2-4/03、C30-1-1/03、C28-2-3/03、C29-1-1/03(部分)、C30-1-3/03、C30-1-4/03号宗地	17.35	260.21	31.2253	二类居住用地	1.8	234190	900	13500	7500	0	万科地产
5	南岸区	南岸区茶园组团F分区F16-1-3/02、F16-1-1/02、F13-4/02、F62/02、F13-1/02、F13-南岸区茶园组团B分区B41-1/03、B43-3/03、B42-2/03、B43-2/03、B43-1/03号宗地	17.98	269.77	38.3528	二类居住用地	2.13	191764	711	10662.6	5000	0	金科地产
6	南岸区	南岸区茶园组团B分区B41-1/03、B43-3/03、B42-2/03、B43-2/03、B43-1/03号宗地	13.22	198.32	18.4093	二类居住用地、商业用地	1.39	107000	539.53	8092.95	5812	29.16	保利
7	南岸区	南岸区茶园组团J分区J1-2-1/03号宗地	6.76	101.35	13.5173	二类居住用地	2	67000	661.08	9915.86	4957	24.88	远洋+东原+成都合能
8	渝北区	渝北区两路组团F分区F110-1/02、F111-1/02、F114-1/02、F114-2/02、F115-1/02、F115-2/02号宗地	10.74	161.15	39.1251	商业用地、商务用地、二类居住用地	3.64	176000	1092	16382.1	4498	0.63	合景泰富
9	渝北区	渝北区两路组团F分区F108-1、F107-2、F58-2、F63-1、F63-2、F64-1号宗地	15.25	228.8	51.3066	商业用地、商务用地、二类居住用地	3.36	229000	1003.5	15012.8	4463	0.6	新城控股
10	渝北区	渝北区两路组团F分区F134-1、F135-1、F129-1、F131-1、F131-2号宗地	11.67	175.05	40.2143	商业用地、商务用地、二类居住用地	3.45	178000	1016.85	15252.5	4426	0.77	中粮
11	渝中区	渝中区大杨石组团黄荆社分区2-5-1/04号宗地	3.71	55.71	16.7117	二类居住用地	4.5	168000	3015.62	45237.9	10053	43.61	中海

本报告是严格保密的。

03

商品房市场

- ◆近两周商品房供应面积总共63.58万平米，成交商品房88.57万平米
- ◆成交均价为10293元/平米，国庆期间成交均价为10067元/平米
- ◆本年，截止到上周末为止，累计商品房预售面积为1720.61万平米，成交建筑面积2431.7万平米

总体供需



市场周报

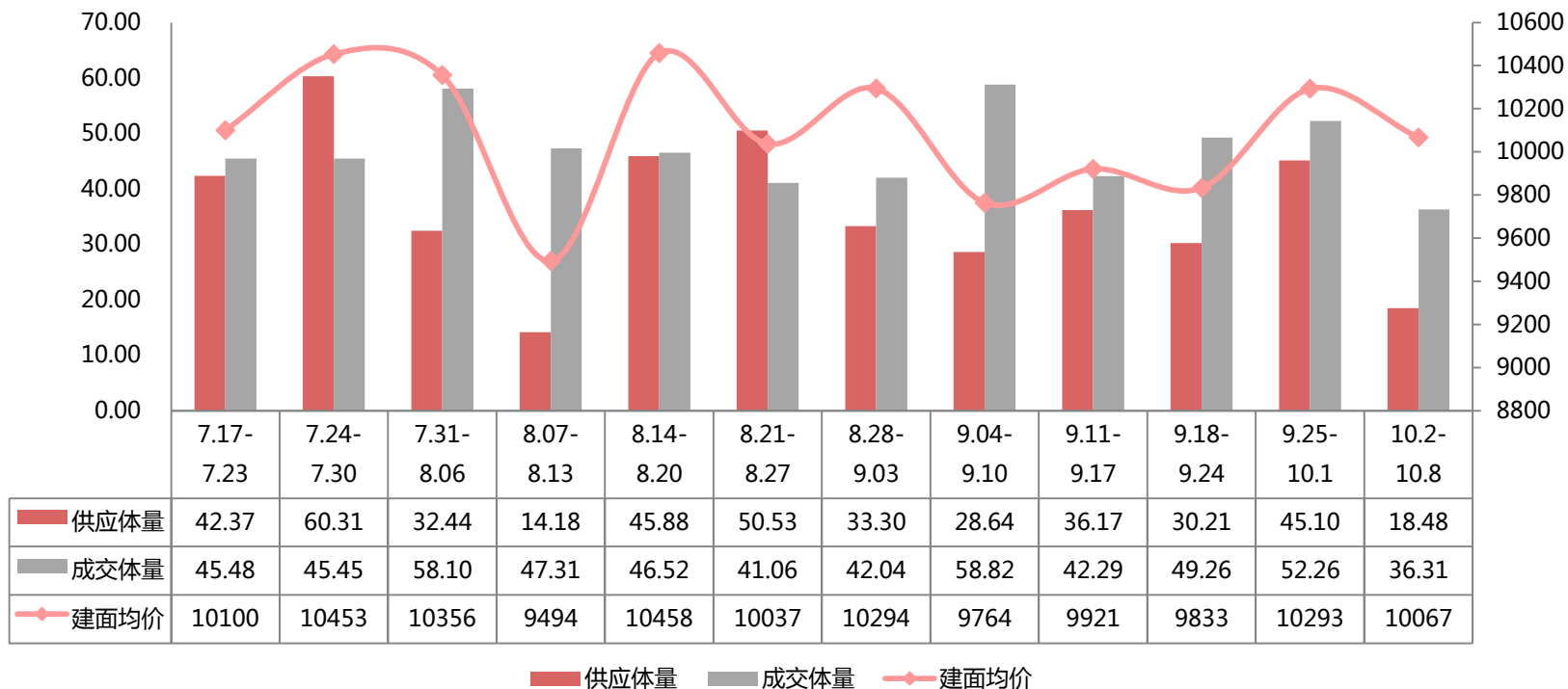
热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆近两周商品房供应面积总共**63.58**万平米，其中，第40周供应**45.10**万平米，环比上升**49.32%**；
- ◆成交商品房**88.57**万平米，其中，第40周供应**52.26**万平米，环比上升**6.09%**；
- ◆成交均价为**10293**元/平米，国庆期间成交均价为**10067**元/平米；
- ◆成交高于供应，进一步去库存。



新增供应



市场周报

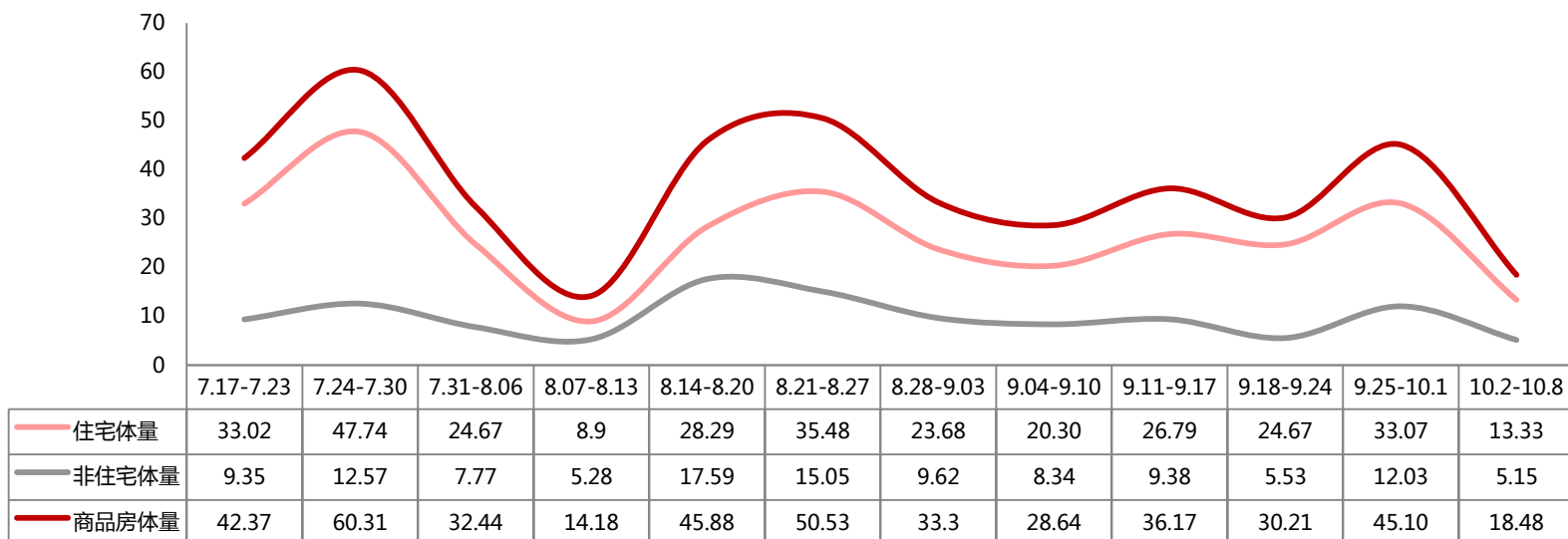
热点资讯

土地市场

商品房市场

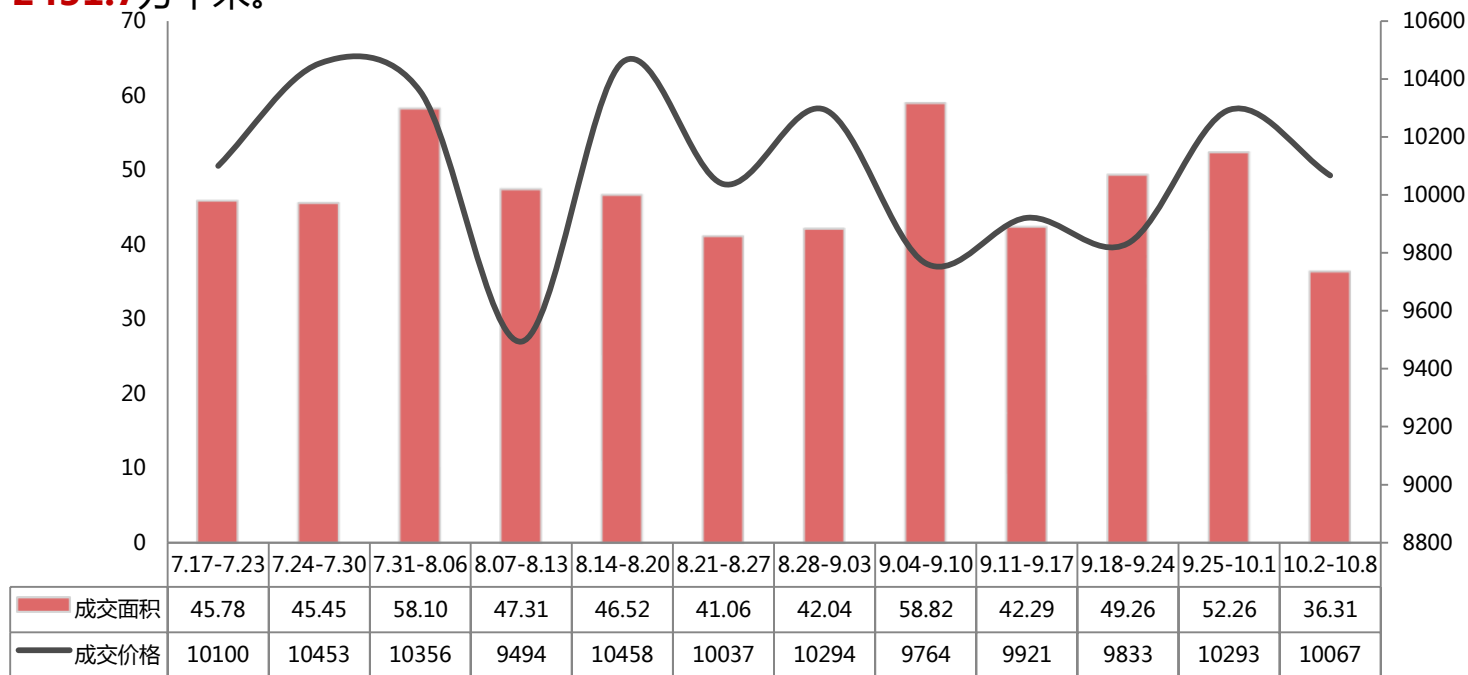
新推开盘

- ◆ 第40周，商品住宅新增供应**33.07**万平米，环比上升**34.06%**，非住宅新增供应**12.03**万平米，环比上升**1.17%**；
- ◆ 国庆期新增住宅**13.33**万平米，新增非住宅**5.15**万平米；
- ◆ 2017年截止本周末，累计商品房预售面积为**1720.61**万平米，其中商品住宅供应**1288.31**万平米，非住宅**4132.31**万平米。





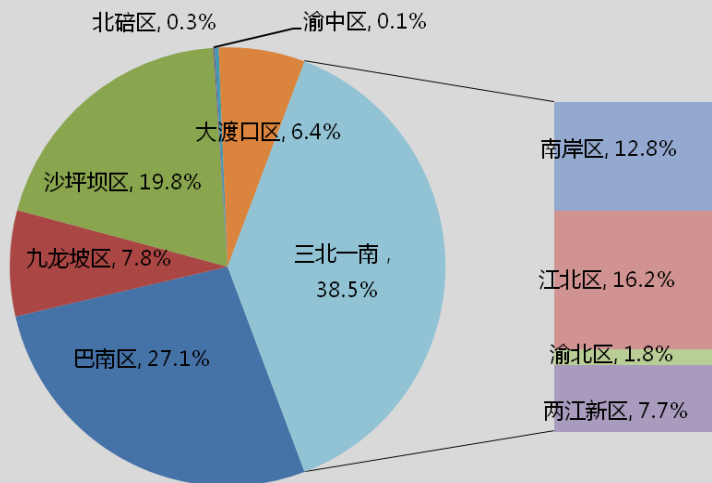
- ◆ 第40周，商品房成交面积**52.26**万平米，其中住宅**38.76**万平米，非住宅**13.49**万平米；成交共计**6555**套，金额为**53.79**万元，均价**10293**元/平米；
- ◆ 国庆期间成交面积**36.31**万平米，共计**4765**套，金额**36.55**万元，均价**10067**元/平米；
- ◆ 本年，截止到上周末为止，重庆主城区商品房共计成交**29.98**万套，成交建筑面积**2431.7**万平米。



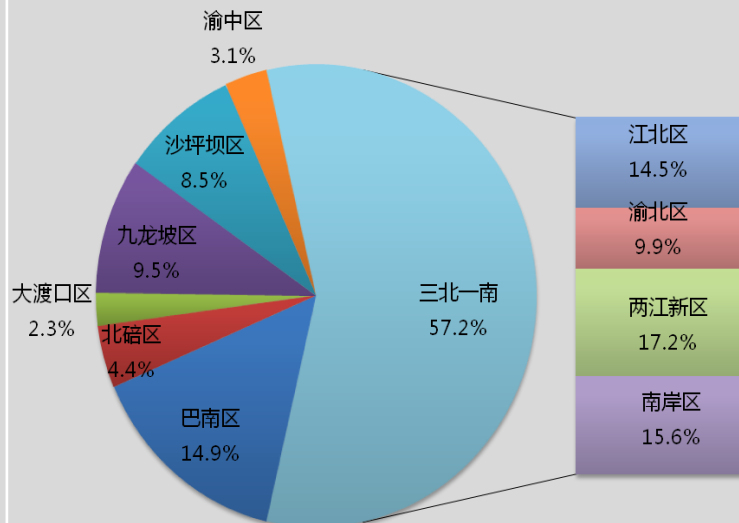


- ◆ 第40周，供应最多的区域为巴南区，占比达**27.1%**，其次为沙坪坝区，占比为**19.8%**；
- ◆ 成交主力区域为三北一南，两江新区成交最多，占比为**17.2%**；
- ◆ 第40周“三北一南”共计成交**29.90万平米**，占主城区总体成交的**57.2%**。

第40周商品房供应量区域占比分布



第40周商品房成交区域占比分布



区域成交



市场周报

热点资讯

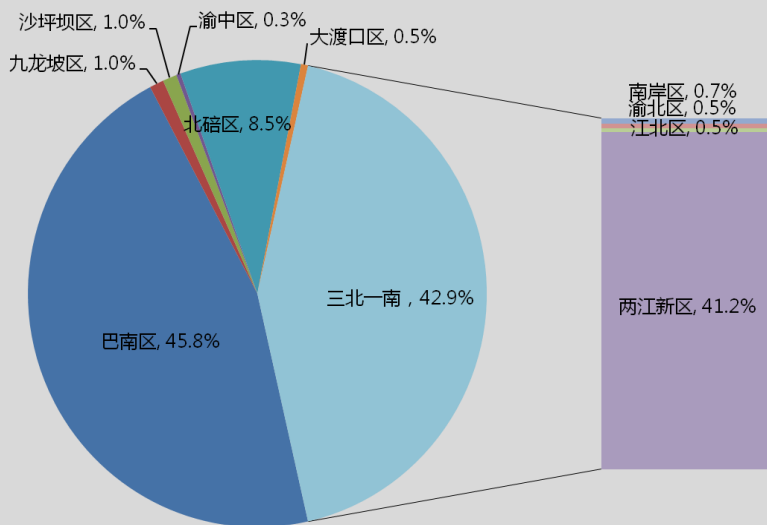
土地市场

商品房市场

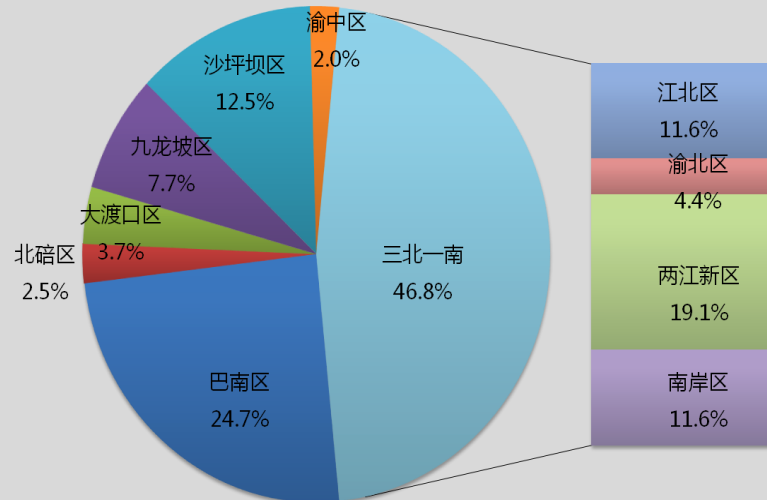
新推开盘

- ◆ 国庆期间，供应主力区域为巴南区和两江新区，占比分别为**45.8%**、**42.9%**；
- ◆ 成交最多的区域为巴南区，占比为**24.7%**，成交**8.98**万平米；
- ◆ 国庆一周“三北一南”共计成交**17.01**万平米，占主城区总体成交的**46.8%**。

国庆期间商品房供应区域占比分布



国庆期间成交区域占比分布



04

开盘项目

- ◆近两周开盘3个项目，其中，巴南2个项目，南岸1个项目
- ◆共推出637套，体量5.98万方，销售571套，平均去化率为89.64%



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

◆第40周开盘项目4个，其中，巴南区2个，九龙坡区1个，南岸区1个



开盘明细



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

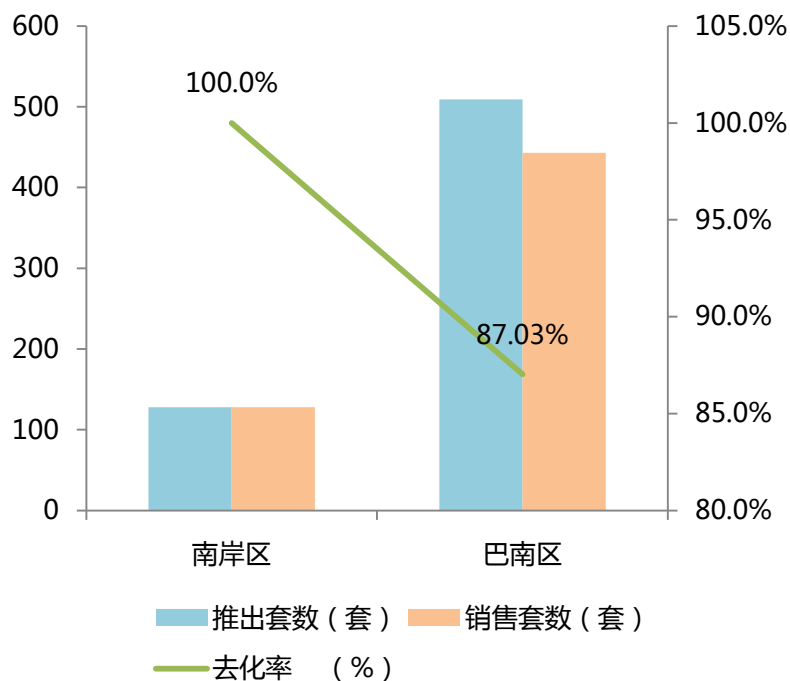
◆近两周开盘**3**个项目，共推出**637**套，体量**5.98**万方，销售**571**套，平均去化率为**89.64%**；

◆开盘明细如下：

开盘时间	项目名称	区域	建筑类型	推出套数 (套)	销售套数 (套)	推出体量 (万㎡)	去化率 (%)	面积区间 (㎡)	优惠情况	销售报价 (元/㎡)	折后均价 (元/㎡)
2017/9/30	融创江南融府	南岸区	花园洋房	128	128	1.55	100.0%	121.17-122.29	一口价销售	12133	12133
2017/9/30	花语佰骊	巴南区	高层	94	94	0.72	100.0%	63.95-86.91	一口价销售	8830	8830
2017/10/7	恒大新城	巴南区	高层	221	215	1.73	97.3%	39.24-99.47	一口价销售	10388	10388
			花园洋房	194	134	1.98	69.1%	91.86-120.82	一口价销售	12725	12725
合计				637	571	5.98	89.64%	——	——	——	——



开盘项目区域供销情况



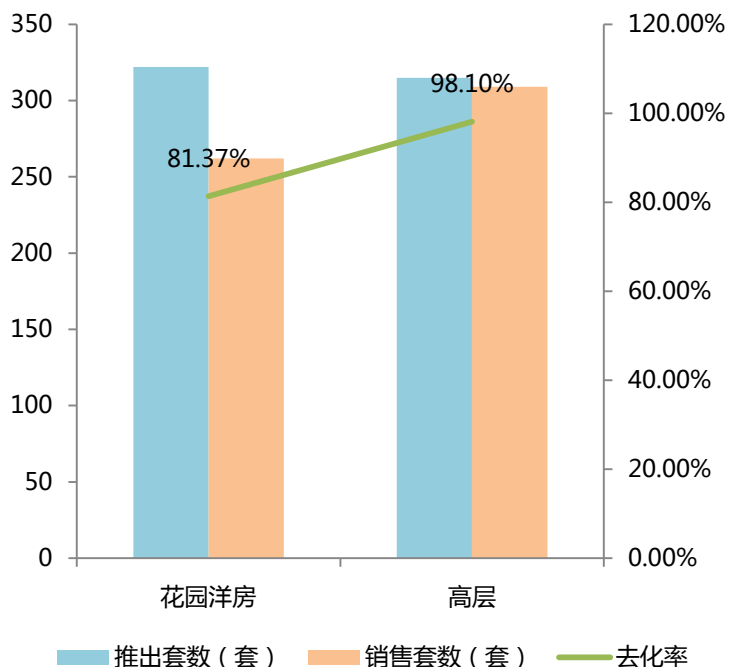
区域	推出套数 (套)	销售套数 (套)	推出体量 (万㎡)	去化率 (%)
南岸区	128	128	1.55	100.0%
巴南区	509	443	4.43	87.03%

◆从区域来看，南岸区推出**128**套，体量**1.55**万方，全部去化；

◆巴南区推出**509**套，销售**443**套，去化率**87.03%**。



开盘项目物业形态供销情况



建筑类型	推出套数 (套)	销售套数 (套)	推出体量 (万㎡)
花园洋房	322	262	3.53
高层	315	309	2.45

- ◆从物业形态来看，共推出花园洋房**322**套，体量**3.53**万方，平均去化率为**81.37%**；
- ◆推出高层**315**套，销售**309**套，平均去化率**98.1%**。



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