



世联行

中国领先的房地产综合服务提供商



重庆主城区房地产市场月报

2017年9月

重庆世联行房地产顾问有限公司

电话：023-88715333

地址：重庆市渝中区瑞天路56号瑞安企业写字楼5号楼9层



目 录

- 宏观·经济政策 Economic policy
- 土地·供需关系 Land supply and demand
- 房产·交易市场 Property transaction
- 监测·重点楼盘 Key projects



CPI正常波动，PPI趋势上行，宏观经济环境利好 重庆GDP持续高位运行，区域经济平稳增长

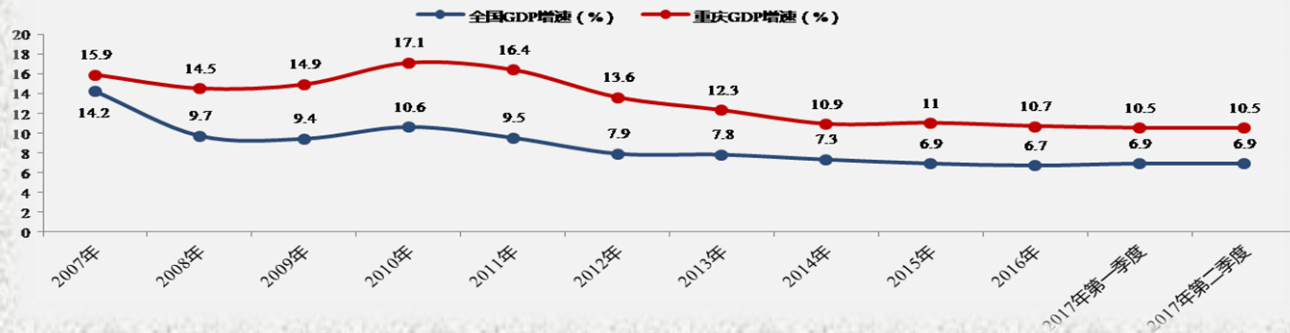
宏观·经济政策

土地·供需关系

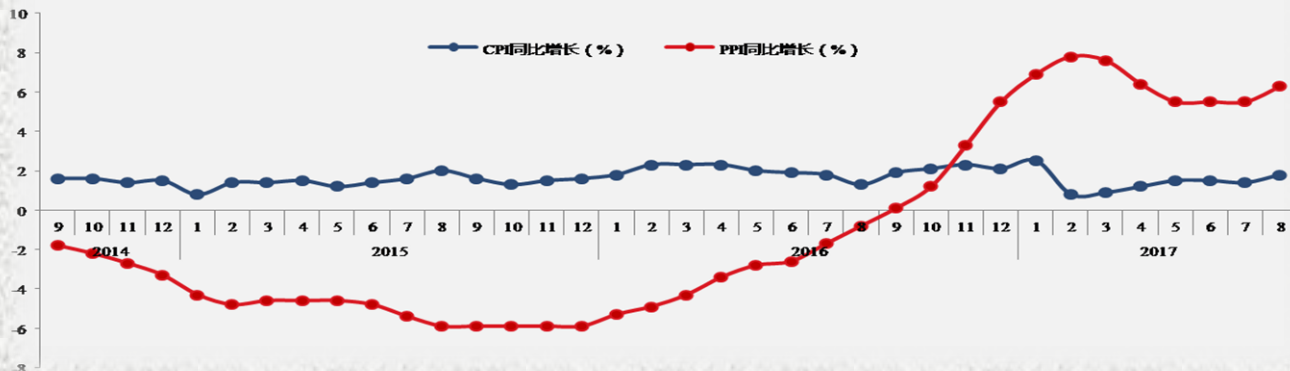
房产·交易市场

监测·重点楼盘

2007年-2017年全国及重庆GDP增速走势



2014年9月-2017年8月CPI及PPI增速走势





重庆固定投资保持高于全国水平，房地产投资占比保持20%以上

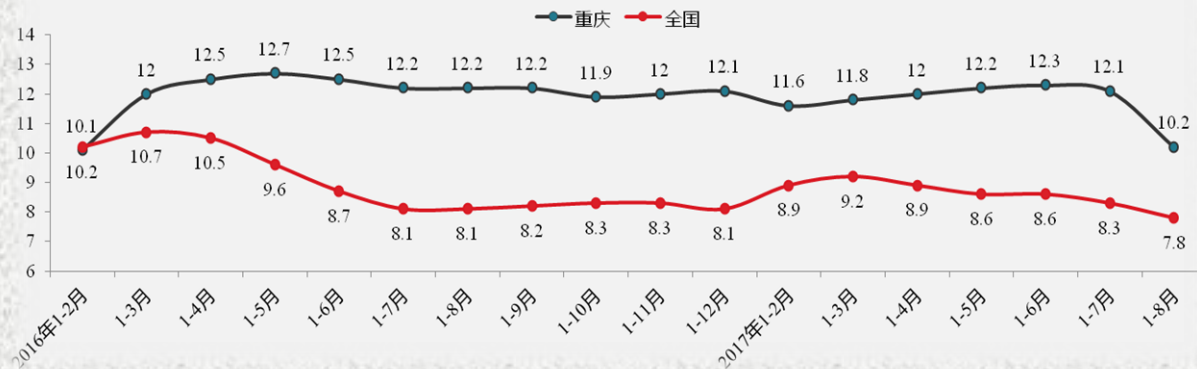
宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

2016年以来重庆和全国固定投资月度累计增速对比（%）



近三年重庆房地产投资及其占固定投资百分比走势





市场月报

全国政策

政府组合拳重击，遏制房产投机，进一步完善住房供应体系，建立住房长效机制

2017年政策关键词：“降温” “去投资化” “长效机制”

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘





市场月报

全国政策

严控城市用地，确保土地存量开发，保护历史建筑 打造城市文化名片

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

国土部严控城市新增建设用地规模 核减16城46%申报额

◆据中国国土资源报9月19日消息，2017年，在报国务院批准用地的106个城市中，**11个城市利用存量土地进行开发建设，未申报新增建设用地**；95个申报用地的城市中，国土资源部**对16个城市新增建设用地规模进行了核减**，共核减新增建设用地4541.9公顷，**占16个城市申报新增用地总规模的46.52%**。

◆数据彰显出国土资源部强化规划刚性约束、严控城市新增建设用地规模不手软的强硬态势。



住建部：不在历史建筑集中成片地区建高层建筑。

◆住房城乡建设部9月下旬通知，要求各地加强历史建筑保护与利用，做好历史建筑的确定、挂牌和建档，**最大限度发挥历史建筑使用价值，不拆除和破坏历史建筑，不在历史建筑集中成片地区建高层建筑。**

◆住房城乡建设部要求各地在2017年底前上报通知的落实情况并将适时组织督查。





市场月报

央行首次以“普惠金融”的名义实施定向降准 加码普惠金融将成为四季度银行信贷投放的趋势

全国政策

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

根据国务院部署，为支持金融机构发展普惠金融业务，对贷款增量或余额占全部贷款增量或余额达到一定比例的商业银行实施定向降准政策。

定向降准聚焦：

- 单户授信500万元以下的小微企业贷款
- 个体工商户和小微企业主经营性贷款
- 农户生产经营
- 创业担保
- 建档立卡贫困人口
- 助学
- ...

定向降准比例：

基准档 下调0.5%：凡前一年上述贷款余额或增量占比达到1.5%的商业银行；

第一档 下调1%（累进原则）：前一年上述贷款余额或增量占比达到10%的商业银行。

上述措施将从2018年起实施。

此次定向降准一是刺激更多的资金投入小微企业、“三农”、脱贫攻坚、“双创”等领域，提高金融服务实体经济的能力，二是也增加了银行体系的流动性，有助于改善2018年初的较紧流动性压力。

特 急

中国人民银行文件

银发〔2017〕222号

中国人民银行关于对 普惠金融实施定向降准的通知

中国人民银行上海总部、各分行、营业管理部、各省会（首府）城市中心支行、深圳市中心支行：各国有商业银行、股份制商业银行、中国邮政储蓄银行：

根据国务院部署，为支持金融机构发展普惠金融业务，着力缓解小微企业融资难、融资贵问题，提高金融服务覆盖面和可得性，为实体经济提供有效支持，中国人民银行决定将当前对小微企业和“三农”领域实施的定向降准政策拓展和优化为统一对普

— 1 —

满足以下标准：

（一）符合宏观审慎经营标准：上年三个季度（含）以上宏观审慎评估（MPA）评级均在B级（含）以上。

（二）普惠金融领域的贷款达到一定比例。比例分为两档：第一档是上年普惠金融领域的贷款增量占全部新增人民币贷款比例达到1.5%，或上年末普惠金融领域的贷款余额占全部人民币贷款余额比例达到1.5%；第二档是上年普惠金融领域的贷款增量占全部新增人民币贷款比例达到10%，或上年末普惠金融领域的贷款余额占全部人民币贷款余额比例达到10%。

— 2 —

“农”贷款实施的定向降准政策与本通知对普惠金融领域贷款实施的定向降准政策不一致的，以本通知为准。

中国人民银行上海总部、各分支行要严格按照政策标准做好辖区内金融机构存款准备金率调整工作，并将全部金融机构相关基础数据及适用普惠金融领域贷款定向降准政策的金融机构名单

国务院公开渠道：金融时报

抄 送：中国人民银行监督管理委员会。
内部发送：办公厅、货币政策司、条法司、调查统计司、支付司、消费司。

中国人民银行办公厅 2017年9月28日印发

— 4 —



市场月报

差异化信贷政策双管齐下：首套房贷利率普遍上调+严查个贷违规进入楼市 打破楼市加杠杆，遏制信贷泡沫加剧

地方动态

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

省市	首套房贷利率动态	其他
北京	上浮5%-10%成为主流，最高上浮20%	个别银行暂停接单
重庆	四大行已经全面上调5%-10% 大部分股份制商业银行普涨至10%-20%	房贷发放时间延后至1-3个月
成都	多家银行上浮10%，最高上浮20%	二套房贷款利率上浮20%
合肥	多数银行上浮10%	二套房贷利率上浮20%
天津	多数银行上浮5%-10%，最高上浮至30%	平均利率为5.23%，个别银行暂停接单
南京	多数银行上浮10%，最高上浮至20%	——
长沙	上浮5%-10%已成为普遍现象	平均利率达5.17%
...	...	...
省市	目的	措施
广州	严查消费贷进楼市	停止发放超过100万元或期限超过10年的个人综合消费贷款。
北京	严查银行个人消费贷等资金违规购房	要求北京市辖内的银行业金融机构针对个人经营性贷款和个人消费贷款开展自查工作。
浙江	日常监管个人贷款资金违规进入房地产市场	要求辖内银行业金融机构做到“三个全覆盖”，即各类银行机构全覆盖、各地市全覆盖、各类个人贷款业务全覆盖。
江西	严查资金违规流入楼市	严禁发放以住房为抵押且无明确用途的贷款，对查实确有个入贷款违规流入购房领域的商业银行，必须于2017年底前完成整改工作。
...	...	...



大力推动租赁住房、共有产权房等，进一步完善住房供应体系，建立住房长效机制

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

积极推动住房租赁管理条例立法

北京：未来5年，将新增供应150万套房源，其中，产权类住房占70%，租赁类住房占30%。

武汉：5年内将建设250万平方米、5万套租赁住房，形成20万人的租住规模。

广州：未来5年将推出825万平方米租赁住房用地，预计可供应租赁住房15万套。

深圳：“十三五”时期，将建设40万套人才住房，超过特区成立近40年来的总和，其中70%为租赁住房。

福州：2018年-2020年，每年新建成的各类租赁住房占新增住房供应总量的比例不低于25%。

厦门：2018年-2020年，每年新建成的各类租赁住房占新增住房供应总量的比例不低于30%。

支持京沪开展共有产权住房试点

北京：北京首个共有产权住房公开摇号 逾12万户摇号427套房源

上海：上海5次放宽共有产权房准入标准，签约家庭已达8.9万余户

大力推动新型装配式建筑入市

浙江：首个新型装配式建筑一期1022套经济适用房完成交付。

深圳：加快推进建筑工业化，全面推广装配式建筑”被列为深圳市政府年度重点工作任务。



加强住房市场监管和整顿，规范开发、销售、中介等行为

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

成都：对乱象说“不”

- 成都市房管局、公安局、工商局、价监局、银监局、人行成都分行营管部等部门，集体约谈40余家房地产开发企业及10家大型中介机构负责人。

长沙：商品房不得分批次销售 对捂盘惜售企业严惩不贷

- 进一步加大对商品房捆绑搭售、捂盘惜售、哄抬价格等行为的整治力度，一经发现核实，将对当事企业严惩不贷。

东莞：消费者若没有购房资格 企业不得助其规避政策

- 再次强调开发企业和代理、中介机构不得发布虚假广告信息、炒作房价上涨，特别提醒企业不能为不具备购房资格的购房人承诺或提供办理个税、社保等来规避东莞的限购政策。



新一轮楼市调控措施密集出台，重庆位列其中，限售为主，产证满两年才可交易

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

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

重庆“限售令”

涵盖范围

- 主城区新购买的新建商品住房和二手住房

认定时间

- 新建商品以商品房买卖合同网签时间为准
- 二手房以取得产权登记受理通知书时间为准

限售年限

- 须取得《不动产权证》满两年

实施时间

- 自2017年9月23日起实施



目前全国已经有超过45个城市“冻产”，最长限售年限为10年。
有效打击短期投机，楼市调控的底气更足，未来不排除有新的措施跟进。

投资客

短投逐客令

- ◆加大持有成本
- ◆卡住投机资金流
- ◆房产变现能力受限

购房者

购房利好

- ◆增加购房信心
- ◆提供了较低价购房时机
- ◆培育潜在购房者的购买力

开发商

适当提醒

- ◆不能盲目拿地囤货
- ◆不能盲目扩大规模
- ◆调整合理适当的开发速度

政府

预先调控

- ◆实现去库存导向
- ◆防范各类短期资金套现
- ◆有利于稳定市场预期
- ◆为未来政策调整留足空间

全国“限售”年限分级地图

最新限售地图（截至时间：2017年10月1日）

● 需证满2年 ● 需证满3年 ● 需证满5年





市场月报

重庆政策

促进商业商务房地产去库存，合理配置闲置土地

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

重庆国土房管局《关于完善地价政策促进商业商务房地产去库存的通知》

依法出让的商业商务用地或商住用地（含居住用地），申请修改控制性详细规划，属以下情形之一的，国土部门应报经有批准权的人民政府批准收回国有土地使用权，并经规划部门依法修改控制性详细规划后，由国土部门按照法定程序重新招拍挂出让。

整宗土地改变土地用途（用地性质）的

原土地出让时设置了土地权利限制等前置条件未履行，或规划调整后将影响到合同履行的

已构成闲置土地的



重庆拟增新规完善旧城区改建征收工作，房屋所有权人的意愿很重要

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

9月28日，市四届人大常委会第三十九次会议对《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例（草案）》进行了第三次审议，三审稿就本市旧城区改建征收工作增加了相关规定。

规定一

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。

规定二

满足两个“三分之二”同意方可纳入旧城区改建范围，启动征收程序。

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。



九龙坡区动作连连，打造楼宇，推介土地，大力推动区域发展

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘



九龙坡区出台扶持政策 打造20栋亿元楼宇

- ◆九龙坡区召开高新区楼宇经济发展大会,提出打造楼宇计划
- ◆到2021年,新建成商业商务楼宇400万平方米
- ◆累计建成商业商务楼宇面积1300万平方米
- ◆打造税收超5亿元楼宇3栋、税收超1亿元楼宇20栋。
- ◆九龙坡区将出台多种政策扶持,最高奖励100万元。



九龙坡区召开土地推介会 48家房企参与洽谈

共推出12宗商住地块,土地面积超过40.57万平方米

- ◆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。



市场月报

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

两高速通车，川渝往来更便捷：50分钟至广安，2.5小时至成都，7小时到西安；一高铁运营 纵贯南北，第三条大动脉，12小时至兰州

重庆交通



渝广高速

新增广安方向高速 驾车7小时可到西安

- ◆ 渝广高速公路重庆段一期工程20日通车。
- ◆ 主城区至四川广安的车程将缩短至50分钟。
- ◆ 连接西安，全高速里程650公里，约7小时车程。
- ◆ 三环以内双向六车道，设计时速每小时100公里。



渝蓉高速

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。
- ◆ 走向：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。



兰渝高铁

兰渝线29日全线贯通 12小时至兰州

- ◆ 历时9年竣工，途经重庆、四川、陕西、甘肃，是第三条纵贯中国南北的铁路大动脉。
- ◆ 重庆、兰州间单程运行时间12小时左右，较既有客车单程运行时间压缩约8小时。



市场月报

重庆房企

中粮退市，恒大投资，中化入驻，金科发盘，融创北进

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

转让旗下两家房企 退出楼市步伐加速

- ◆ 9月18日，又有两家房地产企业在重庆联交所上被挂牌。
- ◆ 预披露信息显示，标的为重庆安坤房地产开发有限公司和重庆冠尚房地产开发有限公司的100%股权及相关债权。转让方同为益欣房地产开发有限公司，益欣房地产隶属当地国企重庆粮食集团旗下。

中粮集团

金科地产

四盘落子蔡家

- ◆ 9月6日，金科200万方城市战略发布会在重庆悦来会展中心举行。
- ◆ 金科城、金科美院、金辉博翠山、金辉集美嘉悦等四盘齐发。博翠山项目示范中心计划9月底正式开放。

投资逾百亿打造旅游特色小镇

- ◆ 恒大集团重庆公司14日与重庆长寿区人民政府签订协议，投资逾100亿元，在长寿湖景区打造旅游度假区特色小镇项目。
- ◆ 项目占地约4000亩，建筑规模逾200万平方米。这是恒大集团继海南海花岛之后又一旅游产品力作。

恒大地产

融创地产

下半年入市5大新项目

- ◆ 2017年，融创已累计20个项目布局重庆，上半年首进大渡口区域和龙兴板块，已实现了全面布局主城区。目前融创在重庆的货值存量超过600万方。
- ◆ 今年下半年，将有5个新项目面市，分别位于渝中、江北嘴、大渡口、茶园和龙兴5个片区。
- ◆ 在产品方面，壹号院系将首入重庆，与碧桂园合作的“望江府”项目，将打造重庆首个生态江湾高端居住区。

推进产融结合 入驻重庆

- ◆ 9月11日，中国对外经济贸易信托有限公司重庆办公室与中国金茂控股集团有限公司重庆公司合作签约仪式在重庆江北嘴国华金融中心举行。
- ◆ 中国外贸信托和中国金茂正是中化集团在金融、地产两大板块的旗舰企业。

中化集团



市场月报

重庆房企

大悦城地产战略布局重庆，17.8亿人民币中标渝北土地

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

9月27日,大悦城地产有限公司宣布,公司全资附属公司创滔已获确认书批准,中标重庆市渝北区一宗地。

- ◆成交方式：拍卖会受要约出售
- ◆土地总地盘面积：约11.67万平方米
- ◆总规划建筑面积：约40万平方米，
- ◆商业计容建筑面积：约23万平方米
- ◆成交金额：17.8亿元
- ◆保证金：8.8亿元
- ◆土地用途：综合商务及住宅物业开发

该地块预计将用于开发大悦城城市综合体，此次中标，标志着公司成功进军重庆市场，也为大悦城地产在西南地区的战略布局打开了新局面。





宏观·经济政策

经济环境

- ◆CPI正常波动 PPI趋势上行 重庆GDP持续高位运行 区域经济平稳增长
- ◆重庆固定投资保持高于全国水平 房地产投资占比保持20%以上

土地·供需关系

宏观政策

- ◆政府打出组合拳，从差别化信贷、土地政策、市场监管、鼓励多种住房形式供应等方面，进一步降温楼市，遏制房产投机，建立住房长效机制
- ◆超过45个城市“冻产”，最长限售年限为10年
- ◆央行首次以“普惠金融”的名义实施定向降准

房产·交易市场

重庆动态

- ◆出台新政，产证满两年才能入市交易
- ◆促进商业商务房地产去库存
- ◆拟增新规完善旧城区改建征收工作

监测·重点楼盘



宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

土地供应同比成倍增长，环比略有上升，土地成交同比增长一半，环比略有下跌

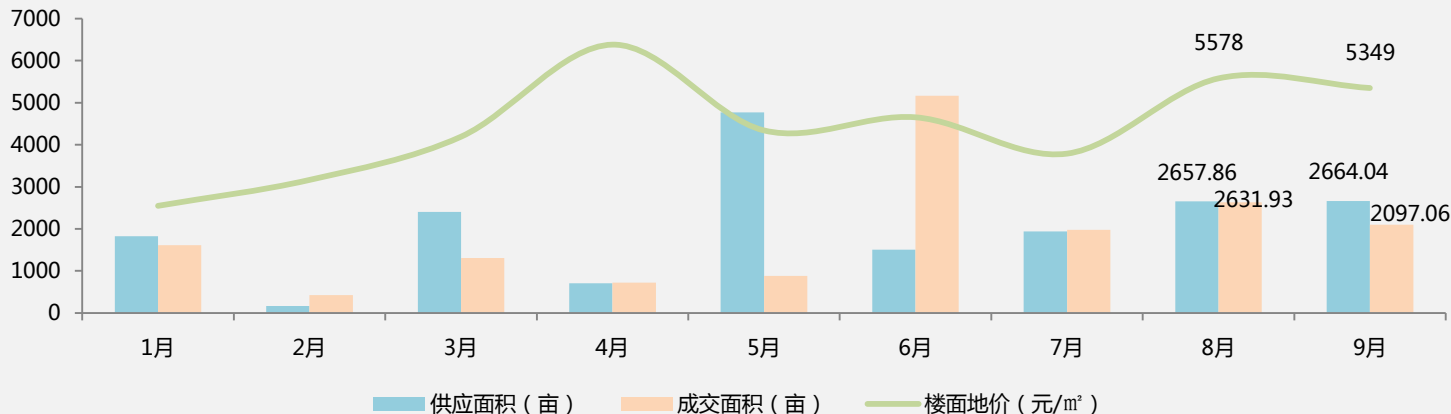
◆9月，土地供应14宗，建筑面积426.9万平米，环比上升10.86%，同比上升243.44%；

◆土地成交15宗，建筑面积333.92万平米，环比下降16.67%，同比下降51.44%；

◆成交楼面地价为5349元/平米，环比下降4.11%。

时间	供应		成交	
	宗 数	建筑面积 (万m ²)	宗 数	建筑面积 (万m ²)
2017年9月	14	426.9	15	333.92
2017年8月	18	385.07	18	367.76
2016年9月	6	124.3	8	220.5
同比	133.33%	243.44%	87.50%	51.44%
环比	-22.22%	10.86%	-16.67%	-9.20%

2017年重庆市主城区土地市场月度供销价走势图





市场月报

宏观·经济政策

土地·供需关系

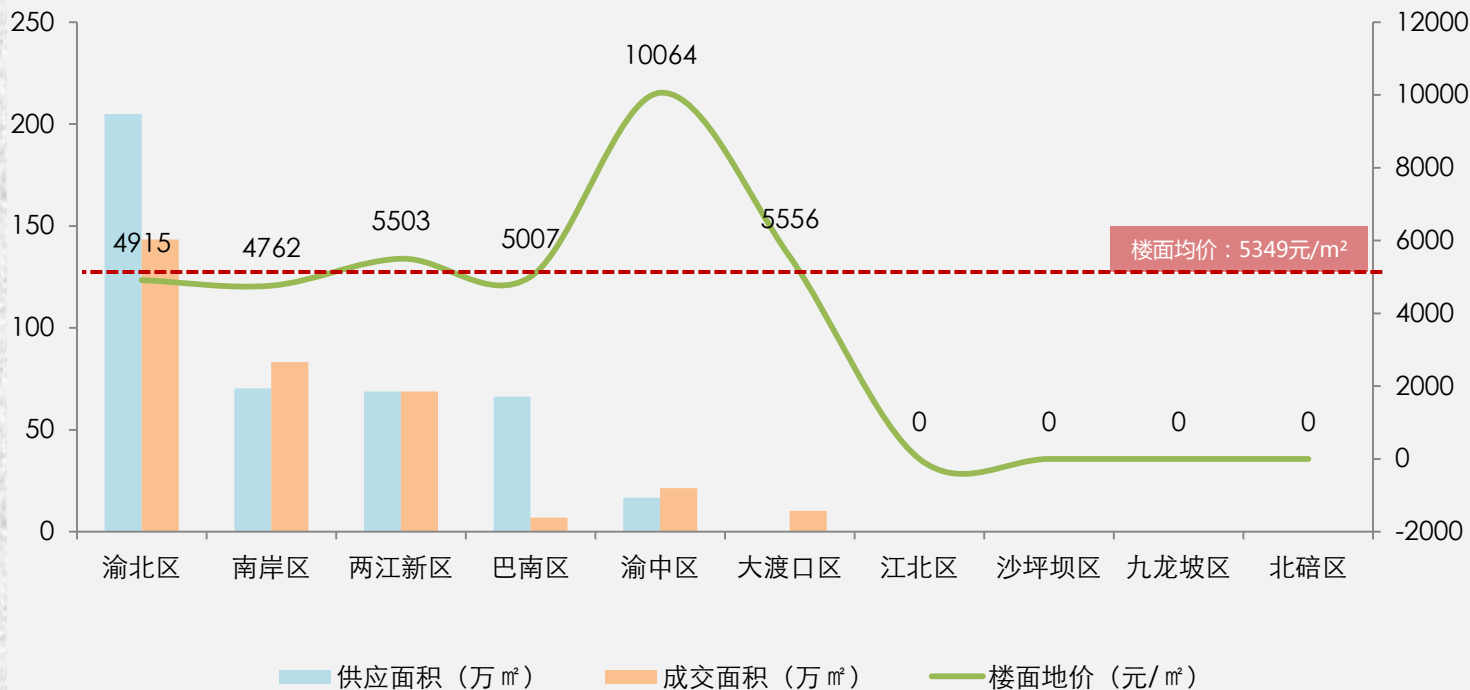
房产·交易市场

监测·重点楼盘

区域供销

渝北区成主力供销区，仅渝中区楼面价过万，四个区域本月无供需

2017年9月重庆市主城各区土地供销及楼面价走势





市场月报

宏观·经济政策

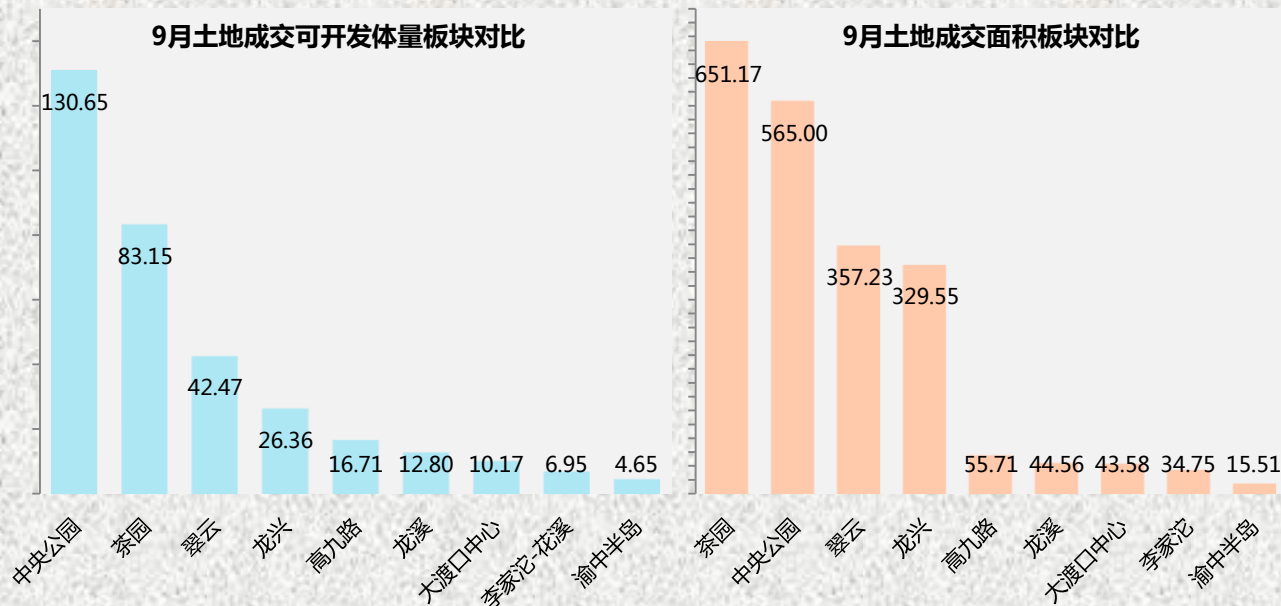
土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

热度板块

最热板块：南岸区茶园和渝北区中央公园，茶园4宗地共651.17亩，中央公园3宗地共565亩





本月供应商住类用地14宗，土地面积2664.04亩，其中西区3宗，土地面积114.8亩

1	渝中区大杨石组团黄荆社分区2-5-1/04号宗地
建筑面积	37137 (平米)
容积率	4.5
楼面地价	10053(元/m ²)
用地性质	二类居住用地
2	渝中区渝中组团C分区C29-7号宗地
建筑面积	10337 (平米)
容积率	4.5
楼面地价	10104(元/m ²)
用地性质	二类居住用地、商业用地、商务用地
3	大渡口区大渡口组团F分区F5-2号宗地
建筑面积	29053 (平米)
容积率	3.5
楼面地价	5556(元/m ²)
用地性质	二类居住用地





市场月报

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

供应分布

本月南区供应土地5宗，土地面积685.92亩

1	巴南区李家沱组团B 分区B12-6/03号宗地	4	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- 8/02、F13-3/01号 宗地
建筑面积	23169 (平米)	建筑面积	179847.6 (平米)
容积率	3	容积率	2.13
楼面地价	5007 (元/㎡)	楼面地价	5000 (元/㎡)
用地性质	二类居住用地	用地性质	二类居住用地
2	南岸区茶园新城区 A24 (部分) 号宗地	5	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
建筑面积	54484 (平米)	建筑面积	132213.8 (平米)
容积率	2.36	容积率	1.39
楼面地价	2345 (元/㎡)	楼面地价	5812 (元/㎡)
用地性质	商业用地	用地性质	二类居住用地、商业用 地
3	南岸区茶园组团J分 区J1-2-1/03号宗地		
建筑面积	67568.5 (平米)		
容积率	2		
楼面地价	4957 (元/㎡)		
用地性质	二类居住用地		





市场月报

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

供应分布

本月北区供应土地7宗，土地面积1296.34亩

1	渝北区观音桥组团C分区8-1/04、13-1/04、8-6/02号宗地
建筑面积	29709 (平米)
容积率	4.31
楼面地价	9531 (元/m ²)
用地性质	二类居住用地、服务设施用地
2	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
建筑面积	173473.6 (平米)
容积率	1.8
楼面地价	7500 (元/m ²)
用地性质	二类居住用地
3	两江新区两路组团C标准分区C27-1/04、C28-1-1/04号宗地
建筑面积	64683.1 (平米)
容积率	1.74
楼面地价	8001 (元/m ²)
用地性质	二类居住用地



4	渝北区两路组团F分区F134-1、F135-1、F129-1、F131-1、F131-2号宗地
建筑面积	116702 (平米)
容积率	3.45
楼面地价	4426 (元/m ²)
用地性质	商业用地、商务用地、二类居住用地
5	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
建筑面积	107434.1 (平米)
容积率	3.64
楼面地价	4498 (元/m ²)
用地性质	商业用地、商务用地、二类居住用地
6	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
建筑面积	152536.4 (平米)
容积率	3.36
楼面地价	4463 (元/m ²)
用地性质	商业用地、商务用地、二类居住用地
7	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
建筑面积	219700 (平米)
容积率	1.2
楼面地价	2071 (元/m ²)
用地性质	二类居住用地、其它商务用地 (生产性服务业用地)



市场月报

成交明细

本月土地成交15宗，其中11宗为拍卖，4宗挂牌，两路组团和茶园组团引发多家开发商关注

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

序号	土地位置	净用地面积 (万平米)	可开发体量 (万㎡)	计算容积率	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率 (%)	竞得者
1	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	26.36	1.2	5.46	166	2071	0	桥达
2	茶园组团F分区F16-1-3/02、F16-1-1/02、F13-4/02、F62/02、F13-1/02、F13-8/02、F13-3/01号宗地	17.98	38.35	2.13	19.18	711	5000	0	金科地产
3	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	18.41	1.39	10.7	539.53	5812	29.16	保利
4	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	39.13	3.64	17.6	1092	4498	0.63	合景泰富
5	李家沱组团B分区B12-6/03号宗地	2.32	6.95	3	3.48	1001.44	5007	27.98	中铁建
6	两路组团C标准分区C27-1/04、C28-1-1/04号宗地	6.47	11.25	1.74	9	927.64	8001	8.12	康田地产
7	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	31.23	1.8	23.42	900	7500	0	万科地产
8	两路组团F分区F108-1、F107-2、F58-2、F63-1、F63-2、F64-1号宗地	15.25	51.31	3.36	22.9	1003.5	4463	0.6	新城控股
9	两路组团F分区F134-1、F135-1、F129-1、F131-1、F131-2号宗地	11.67	40.21	3.45	17.8	1016.85	4426	0.77	中粮
10	南岸区茶园组团J分区J1-2-1/03号宗地	6.76	13.52	2	6.7	661.08	4957	24.88	远洋+东原+成都合能
11	渝中区大杨石组团黄荆社分区2-5-1/04号宗地	3.71	16.71	4.5	16.8	3015.62	10053	43.61	中海
12	大渡口区大渡口组团F分区F5-2号宗地	2.91	10.17	3.5	5.65	1296	5556	23.01	金科地产
13	渝中区渝中组团C分区C29-7号宗地	1.03	4.65	4.5	4.7	3030	10104	26.3	合景泰富
14	南岸区茶园新城区A24(部分)号宗地	5.45	12.87	2.36	3.02	369.33	2345	0	南岸区机关后勤服务中心、南岸资产经营管理、庆顺房地产开发等
15	观音桥组团C分区8-1/04、13-1/04、8-6/02号宗地	2.97	12.8	4.31	12.2	2738	9531	19.13	象屿地产



市场月报

宏观·经济政策

土地·供需关系

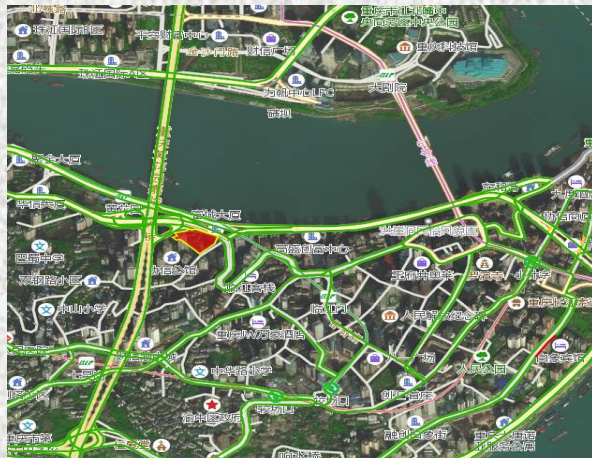
房产·交易市场

监测·重点楼盘

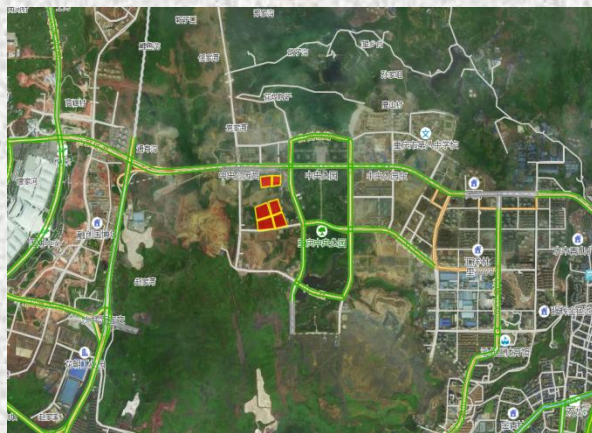
重点地块

合景泰富本月斥资22.3亿将渝中、渝北两宗地收入囊中

土地名称	渝中区渝中组团C分区C29-7号宗地		
净用地面积	10337 (平米)	土地用途	二类居住用地、商业用地、商务用地
可开发体量	4.6517 (万 m^2)	容积率	4.5
竞得时间	2017-09-15	竞得者	合景泰富
交易方式	拍卖	起始楼面地价	8000 (元/ m^2)
成交单价	3030 (万元/亩)	成交楼面地价	10104 (元/ m^2)
成交总价	47000 (万元)	溢价率	26.3 (%)



土地名称	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		
净用地面积	107434.1 (平米)	土地用途	商业用地、商务用地、二类居住用地
可开发体量	39.12506 (万 m^2)	容积率	3.64
竞得时间	2017-09-28	竞得者	合景泰富
交易方式	拍卖	起始楼面地价	4470 (元/ m^2)
成交单价	1092 (万元/亩)	成交楼面地价	4498 (元/ m^2)
成交总价	176000 (万元)	溢价率	0.63 (%)





市场月报

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

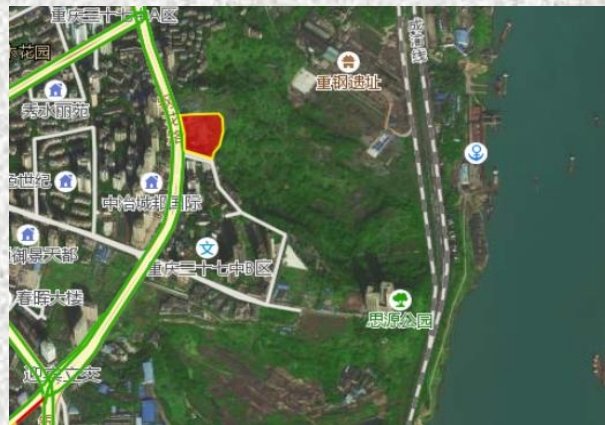
重点地块

金科地产本月斥资24.8亿入手南岸区茶园和大渡口区两宗地共313.35亩

土地名称	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、F13-8/02、F13-3/01号宗地		
净用地面积	179847.6 (平米)	土地用途	二类居住用地
可开发体量	38.35276 (万m ²)	容积率	2.13
竞得时间	2017/9/29	竞得者	金科地产
交易方式	挂牌	起始楼面地价	5000 (元/m ²)
成交单价	711 (万元/亩)	成交楼面地价	5000 (元/m ²)
成交总价	191764 (万元)	溢价率	—



土地名称	大渡口区大渡口组团F分区F5-2号宗地		
净用地面积	29053 (平米)	土地用途	二类居住用地
可开发体量	10.1685 (万m ²)	容积率	3.5
竞得时间	2017/9/15	竞得者	金科地产
交易方式	拍卖	起始楼面地价	4517 (元/m ²)
成交单价	1296 (万元/亩)	成交楼面地价	5556 (元/m ²)
成交总价	56500 (万元)	溢价率	23.01 (%)





重庆土地市场红利彰显，开发商积极拿地，外地房企陆续入渝，开启新的竞争局面

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

1-9月重庆房企累计拿地排行榜TOP 10

排名	房地产企业	净用地面积 (万平方米)	净用地面积 (亩)	可开发体量 (万㎡)	成交总价 (亿元)
TOP 1	金科地产	128.54	1928.15	288.81	136.26
TOP 2	荣盛地产	67.65	1014.71	146.61	67.35
TOP 3	中国摩	65.94	989.17	153.81	38.91
TOP 4	万达地产	64.36	965.45	102.67	14.45
TOP 5	碧桂园	62.43	936.46	111.46	64.37
TOP 6	金茂地产	57.91	868.64	58.16	37.54
TOP 7	雅居乐地产	49.89	748.4	91.9	65.75
TOP 8	金地地产	46.69	700.3	124.91	55.85
TOP 9	龙湖地产	43.82	657.3	105.49	54.6
TOP 10	保利地产	42.88	643.22	74.61	39.05

◆截止目前，2017年重庆土地市场拿地前三名是金科、荣盛和中国摩；

◆金科深耕重庆，今年积极拿地，力推项目，多盘齐发；

◆荣盛去年12月进入重庆市场，是北方来渝的开发商之一；

◆中国摩于8月31日拿地四宗，9月26日项目发布会已召开



宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

供销概况

- ◆土地供应同比成倍增长，环比略有上升，土地成交同比增长一半，环比略有下跌
- ◆渝北区成主力供销区，仅渝中区楼面价过万，四个区域本月无供需
- ◆南岸区茶园和渝北区中央公园，茶园4宗地共651.17亩，中央公园3宗地共565亩

供销明细

- ◆供应商住类用地14宗，土地面积2664.04亩
- ◆西区3宗，土地面积114.8亩；南区供应土地5宗，土地面积685.92亩；北区供应土地7宗，土地面积1296.34亩。
- ◆土地成交15宗，其中11宗拍卖，4宗挂牌，两路和茶园引发多家开发商关注

房企动态

- ◆合景泰富本月斥资22.3亿将渝中、渝北两宗地收入囊中
- ◆金科地产本月斥资24.8亿入手南岸区茶园和大渡口区两宗地共313.35亩
- ◆重庆土地市场红利彰显，外地房企陆续入渝，开启新的竞争局面



市场月报

宏观·经济政策

土地·供需关系

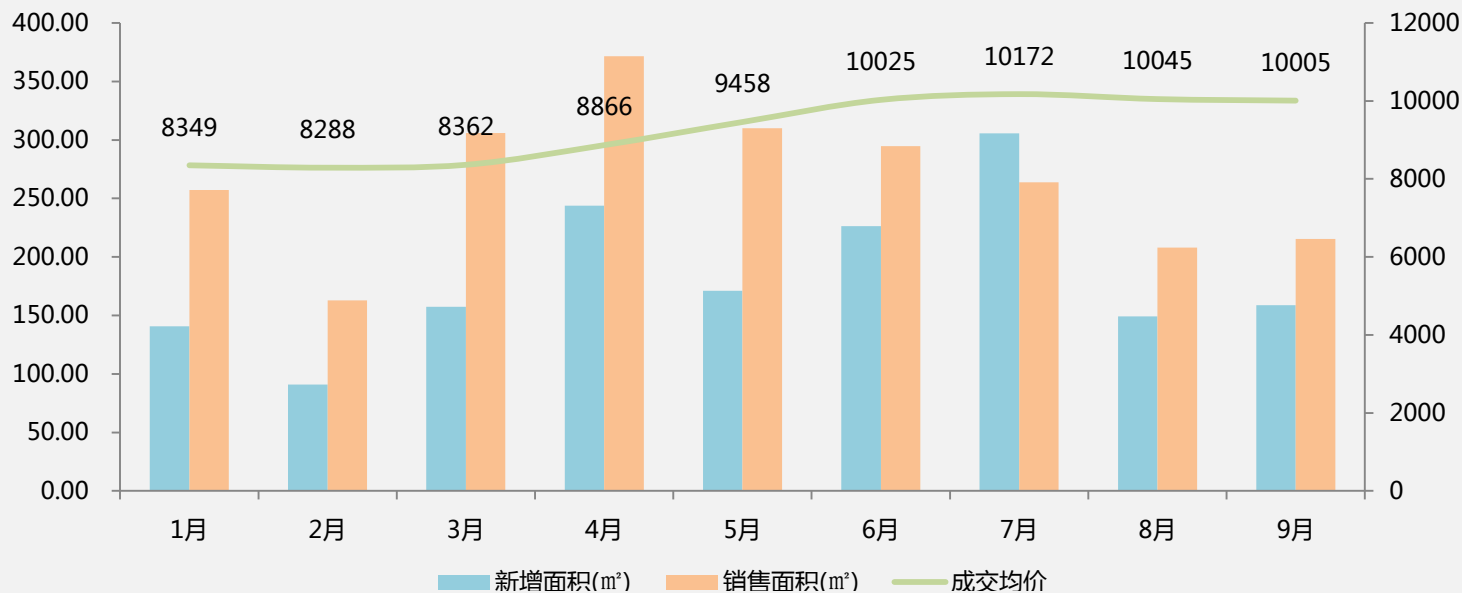
房产·交易市场

监测·重点楼盘

总体供需

继续去库存，供销环比均上升，价格略有下降

2017年商品房供销及成交均价走势





宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

供应情况

9月商品房供应量环比同比均上升，住宅供应为主，今年累计供应同比下降

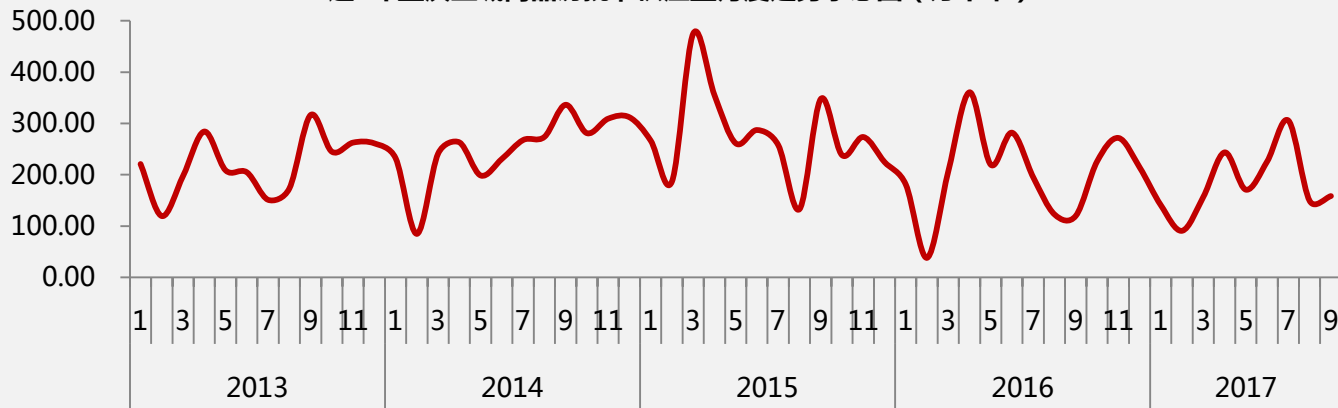
重庆主城2017年9月商品房批准供应量统计表（万平方米）

月份	住宅面积	非住宅面积	商品房面积
2017年9月	119.17	39.46	158.63
2017年8月	99.99	49.14	149.13
2016年9月	81.01	39.27	120.28
环比涨幅	19.19%	-19.71%	6.37%
同比涨幅	47.11%	0.49%	31.89%

重庆主城1-9月批准供应量统计分析表（万平米）

月份	住宅面积	非住宅面积	商品房面积
2017年1-9月	1186.36	457.06	1643.42
2016年1-9月	1112	614.75	1726.81
同比涨幅	7%	-26%	-5%

近5年重庆主城商品房批准供应量月度走势示意图（万平米）





市场月报

宏观·经济政策

土地·供需关系

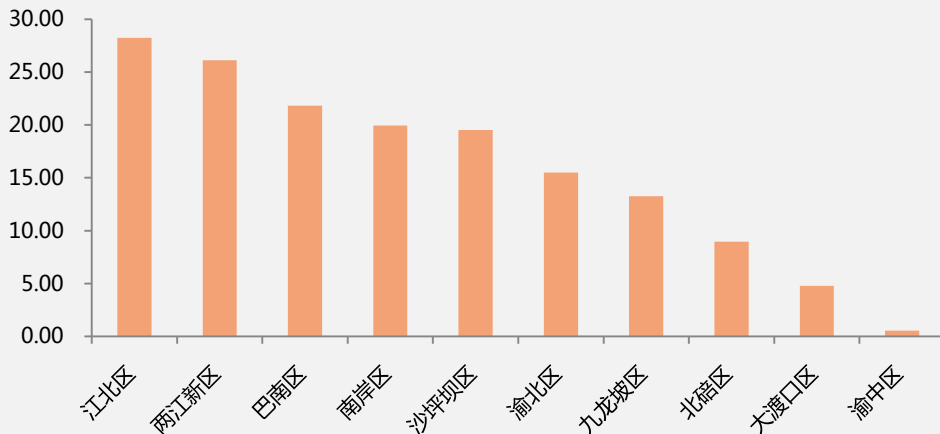
房产·交易市场

监测·重点楼盘

供应区域

江北、两江新区及巴南区供应近一半，渝中供应最少，不足1万平

9月商品房供应量区域分布



9月商品房批准供应量区域分布及占比

区域	新增面积 (万㎡)	占比
江北区	28.25	17.81%
两江新区	26.11	16.46%
巴南区	21.82	13.76%
南岸区	19.94	12.57%
沙坪坝区	19.51	12.30%
渝北区	15.48	9.76%
九龙坡区	13.24	8.35%
北碚区	8.96	5.65%
大渡口区	4.77	3.01%
渝中区	0.53	0.34%

- ◆供应量前三：江北区、两江新区、巴南区，分别占比17.81%、16.46%、13.76%；
- ◆北碚区、大渡口区、渝中区供应较少，不足10万平米，其中，渝中区仅供应0.53万平米。



市场月报

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

成交情况

9月商品房成交环比同比均上升，成交均价保持过万，今年累计成交同比上升近6成

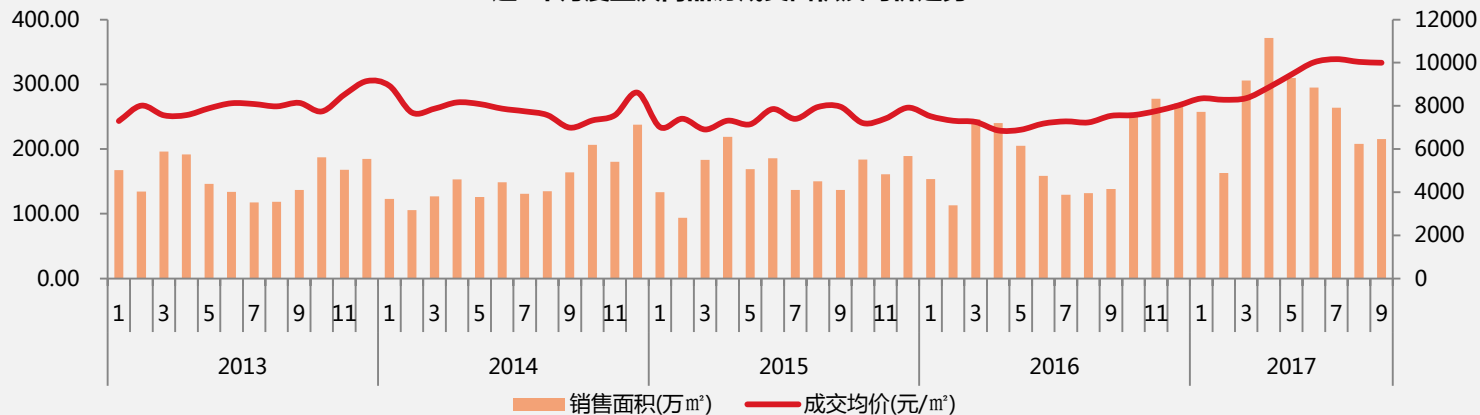
重庆主城区2017年9月商品房成交统计表（万平米、亿元、元/平米）

时间	成交套数	成交面积	成交金额
2017年9月	27972	215.27	215.37
2017年8月	26279	208.02	208.97
2016年9月	15628	138.41	104.4
环比涨幅	6.44%	3.48%	3.06%
同比涨幅	78.99%	55.53%	106.30%

2017年1-9月重庆主城区商品房成交统计表（套、万平米、亿元、元/平米）

时间	成交套数	成交面积	成交金额	成交均价
2017年1-9月	29.5	2389.3	2216.22	9276
2016年1-9月	17.84	1515.88	1090.94	7197
同比涨幅	65.39%	57.62%	103.15%	28.89%

近5年月度重庆商品房成交面积及均价走势





市场月报

宏观·经济政策

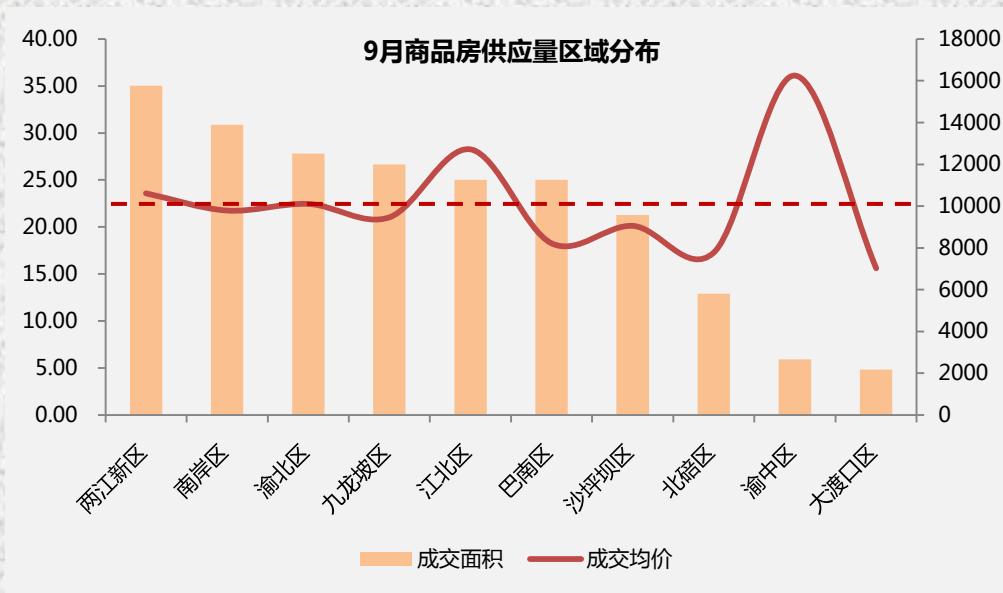
土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

成交区域

三北一南成交主力，渝中、大渡口成交较少，四个区域均价过万



9月商品房成交备案区域分布及占比

区域	销售面积 (万㎡)	占比	成交均价
两江新区	35.02	16.27%	10612
南岸区	30.86	14.33%	9789
渝北区	27.8	12.91%	10106
九龙坡区	26.66	12.38%	9465
江北区	25.02	11.62%	12715
巴南区	25.01	11.62%	8220
沙坪坝区	21.27	9.88%	9057
北碚区	12.9	5.99%	7788
渝中区	5.92	2.75%	16242

- ◆成交量前三：两江新区、南岸区、渝北区，分别占比16.27%、14.33%、12.91%；
- ◆渝中区、大渡口区成交较少，不足6万平米；
- ◆渝中区成交均价最高，为16242元每平米，4个区域过万，成交均价最低为大渡口区。



市场月报

宏观·经济政策

土地·供需关系

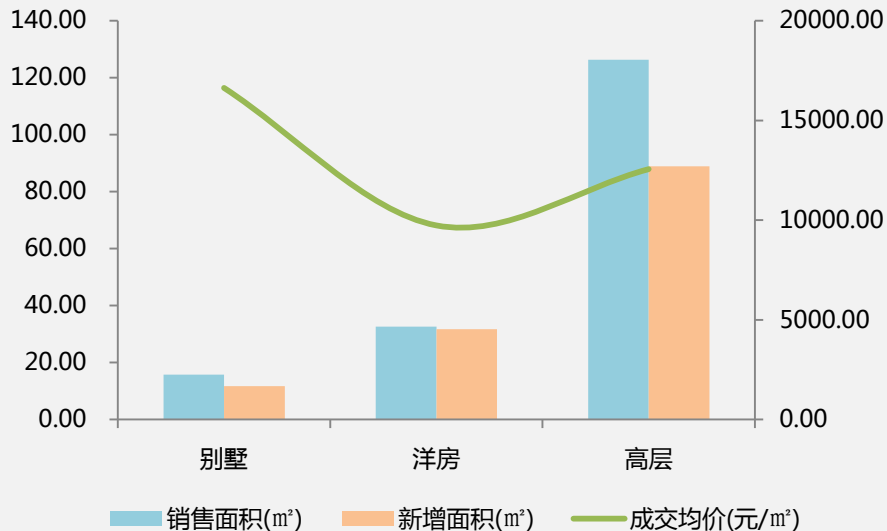
房产·交易市场

监测·重点楼盘

产品形态

市场供销仍以高层为主，别墅及洋房集中于大南区和大北区，高层则主要集中在北区和西区

9月商品房产品形态销售情况



洋房：洋房+多层+小高层
高层：高层+超高层

别墅形态

排名	区域	销售面积(m²)	新增面积(m²)	成交均价(元/m²)
TOP 1	两江新区	5.15	4.10	19205
TOP 2	巴南区	2.65	2.26	11309
TOP 3	渝北区	1.65	2.00	14409

洋房形态

排名	区域	销售面积(m²)	新增面积(m²)	成交均价(元/m²)
TOP 1	巴南区	5.85	9.05	8847
TOP 2	南岸区	5.23	7.59	9996
TOP 3	渝北区	6.77	5.83	11352

高层形态

排名	区域	销售面积(m²)	新增面积(m²)	成交均价(元/m²)
TOP 1	江北区	19.84	24.67	14011
TOP 2	沙坪坝区	11.47	13.04	8593
TOP 3	两江新区	16.64	12.97	10989



供应情况

- ◆继续去库存，供销环比均上升，价格略有下降。
- ◆9月商品房供应量环比同比均上升，住宅供应为主，今年累计供应同比下降
- ◆江北、两江新区及巴南区供应近一半，渝中供应最少，不足1万平。

成交情况

- ◆9月商品房成交环比同比均上升，成交均价保持过万
- ◆今年累计成交同比上升近6成
- ◆三北一南成交主力，渝中、大渡口成交较少，四个区域均价过万。

产品形态

- ◆市场供销仍以高层为主
- ◆别墅及洋房集中于大南区和大北区，高层则主要集中在北区和西区



市场月报

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

月度销冠项目：同景国际城，月去化5.1万方
月度销冠开发商：恒大地产，销售总金额13.52亿元

月度销冠

月度项目销售业绩排行榜

排名	项目名称	区域	销售面积 (万㎡)	成交套数
TOP.1	同景国际城	南岸区	5.10	500
TOP.2	鲁能泰山七号	渝北区	4.49	378
TOP.3	华南城	巴南区	4.35	528
TOP.4	保利观塘	南岸区	4.12	420
TOP.5	晋愉V时代	九龙坡区	3.83	380
TOP.6	御龙天峰	江北区	3.73	300
TOP.7	新鸥鹏教育城	江北区	3.72	276
TOP.8	金科天宸	沙坪坝区	3.57	279
TOP.9	金茂国际生态新城	渝北区	3.39	367
TOP.10	龙湖舜山府	两江新区	3.37	112

月度开发商销售业绩排行榜

排名	开发商	销售总金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
TOP.1	恒大地产	13.52	12.34
TOP.2	鲁能地产	9.78	9.33
TOP.3	龙湖地产	9.37	4.09
TOP.4	保利地产	7.44	7.56
TOP.5	新鸥鹏地产集团	6.56	4.81
TOP.6	万科地产	5.76	3.84
TOP.7	金科地产	5.64	5.39
TOP.8	协信地产	5.02	5.37
TOP.9	同景地产	4.37	5.14
TOP.10	中海地产	4.32	2.33



市场月报

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

同景国际城：9月新推538套，共5.74万方，去化率92.9%
项目开盘较早，十年蓄客充足，周边配套成熟

月度销冠

- ◆**楼盘位置**：南岸区茶园
- ◆**项目占地**：3000亩
- ◆**总建筑面积**：200万m²
- ◆**容积率**：1.40
- ◆**绿化率**：48.00%
- ◆**物业类型**：住宅,办公,商业
- ◆**销售状态**：售罄
- ◆**首次开盘时间**：2006-11-29
- ◆**教育配套**：南坪试验幼儿园、新加坡才儿坊幼儿园、珊瑚小学、重庆第二外国语学校
- ◆**医疗配套**：重医附二院、西郊医院
- ◆**项目卖点**：山景地产,特色别墅,宜居生态地产,低密居所



9月销售情况

建筑形态	销售套数	销售面积 (m ²)	销售总价 (万元)	销售均价 (元/m ²)	新增套数	新增面积 (万m ²)
独栋别墅	1	122.16	102.87	8421	0	0
双拼别墅	4	529.66	428.9	8098	0	0
叠拼别墅	2	346.46	304.93	8801	0	0
花园洋房	54	7491.34	6889.54	9197	76	1.25
高层	439	42464.33	35722.58	8412	462	4.50
合计	500	50953.95	43448.82	8527	538	5.74



开盘主力供销区域为渝北，九龙坡区去化效果不佳，高层主推进七成，洋房去化较好

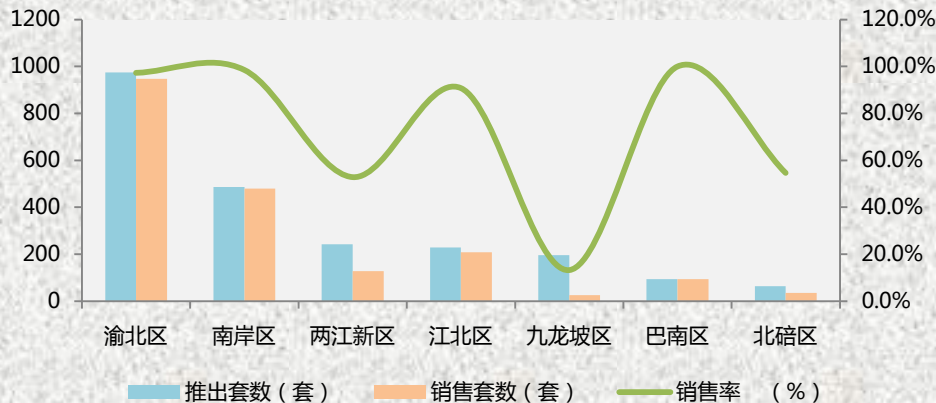
宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

9月开盘项目区域供销情况



产品形态	推出套数 (套)	销售套数 (套)	销售率 (%)
高层	1642	1304	79.42%
洋房	644	615	95.50%

区域	推出体量 (万㎡)	占比
渝北区	5.03	30.30%
南岸区	4.82	29.04%
九龙坡区	1.84	11.08%
江北区	1.77	10.66%
两江新区	1.71	10.30%
巴南区	0.72	4.34%
北碚区	0.71	4.28%

产品形态	推出体量 (万㎡)	占比
高层	11.6	69.88%
洋房	5	30.12%

◆从区域来看，渝北区为主力供销区域，推出占比达三成，去化率为97.3%；南岸区供应体量4.82万方，去化率为98.6%，排第二；开盘认购率最低的为九龙坡区，仅13.3%。

◆从产品形态来看，高层为主力，推出占比近七成，去化为79.42%。



9月开盘项目供销明细

	序号	开盘时间	楼盘名称	区域	推售楼栋	产品形态	推出体量 (万㎡)	推出套数 (套)	销售套数 (套)	销售率 (%)	面积区间 (㎡)	套内均价 (元/㎡)	折后均价 (元/㎡)	优惠情况
宏观·经济政策	1	2017/9/1	保利观塘	南岸区	3号楼	高层	2.16	263	256	97.30%	71.72-92.4	11677	11677	一口价销售
	2	2017/9/8	康田蔚蓝海	两江新区	2号楼	高层	1.71	242	128	52.90%	62.41-85.42	11995	11995	一口价销售
土地·供需关系	3	2017/9/9	中交漫山	南岸区	6、7号楼	花园洋房	1.11	96	96	100.00%	86.64-116.62	12400	12400	一口价销售
房产·交易市场	4	2017/9/14	中交·中央公园	渝北区	(3至5、9至13、17号楼)	高层、电梯洋房	3.33	712	712	100%	高层：69.99-97.85；洋房：74.75-125.62	高层：12225；洋房：15311	高层：持VIP卡9.9折；一次性、按揭房：15158	无。
监测·重点楼盘	5	2017/9/15	首地·江山赋	渝北区	(14号楼)	高层	1.7	262	236	90%	61.99-76.76	12471	12471	一口价销售
	6	2017/9/19	北岸江山	江北区	5号楼	高层	1.77	229	208	90.8%	59.67-93.26	13425	13425	一口价销售
	7	2017/9/20	鲁能北渝星城	北碚区	18、19号楼	花园洋房	0.71	64	35	54.7%	102.6-116.23	8178	8178	一口价销售
	8	2017/9/24	财信时光里	九龙坡区	1号楼	高层	1.84	196	26	13.3%	61.52-87.29	12162	12162	一口价销售
	9	2017/9/30	融创江南融府	南岸区	1、2、3、9号楼	花园洋房	1.55	128	128	100.0%	121.17-122.29	12133	12133	一口价销售
	10	2017/9/30	花语佰骊	巴南区	1号楼	高层	0.72	94	94	100.0%	63.95-86.91	8830	8830	一口价销售



市场月报

宏观·经济政策

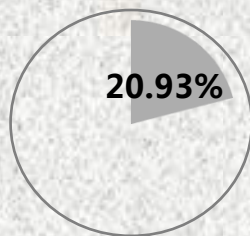
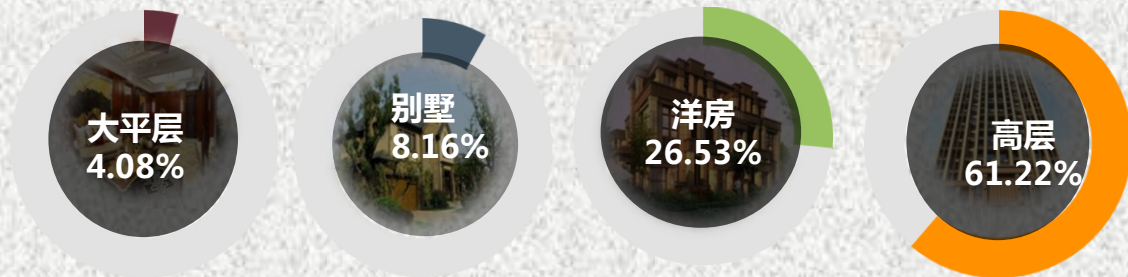
土地·供需关系

房产·交易市场

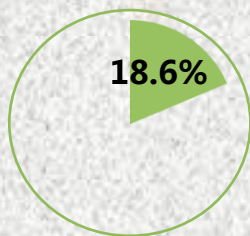
监测·重点楼盘

预计开盘

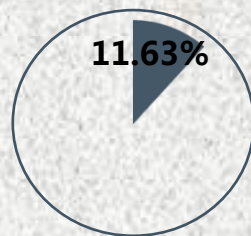
下月，重庆主城预计将有43个项目开盘推新，高层为主，南区为供应主力



南岸区
9个



北部新区
8个



渝北区
5个

产品形态	开盘个数
高层	30
洋房	13
别墅	4
大平层	2

区域	占比
南岸区	20.93%
北部新区	18.60%
沙坪坝区	11.63%
渝北区	11.63%
巴南区	9.30%
九龙坡区	6.98%
大渡口区	6.98%
江北区	4.65%
北碚区	4.65%
渝中区	4.65%



市场月报

预计开盘

10月重庆预计开盘项目明细

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

序号	组团	项目	业态	主力套内面积（m ² ）	序号	组团	项目	业态	主力套内面（m ² ）
1	空港工业园	中国摩	洋房	100-130	24	南滨路	长嘉汇	高层	70-101
2	空港工业园	金科空港城	小高层	70-90	25	茶园	鲁能领秀城	精装高层	69-102
3	中央公园	公园大道	洋房	100-170	26	茶园	鸿笙苑	高层	51-67
4	中央公园	鹏润悦秀上东	小高层	45-60	27	茶园	中交漫山	洋房	109-125
5	悦来	融创国博城	洋房	140-160			高层	87-117	
6	龙洲湾	联发龙洲湾1号	高层	65-82	28	茶园	融创江南融府	洋房	112-122
7	龙洲湾	京汉凤凰城	高层	55-85			高层	68-103	
8	李家沱	蓝光林肯公园	高层	81-130	29	茶园	渝能长悦府	洋房	73-101
9	鹿角	协信星麓原	洋房	118-133			高层	50-76	
10	西永	恒大优活城	精装高层	62-76	30	钓鱼嘴	绿地城	高层	85-100
11	西永	国盛园墅	叠拼别墅	110-260	31	钓鱼嘴	融创春晖十里	洋房	104-139
			联排别墅	132			高层	81-103	
12	大学城	富力城	高层	58-81	32	钓鱼嘴	佳兆业滨江新城	洋房	100-126
13	大学城	金阳第一农场	联排别墅	121-136	33	石坪桥	保利爱尚里	高层	54-99
14	双碑	华宇温莎小镇	洋房	71-119	34	石坪桥	中粮鸿云	高层	62-99
15	高九路	重庆天地	精装高层	70-180	35	杨家坪商圈	华润二十四城	精装洋房	126-169
16	渝中半岛	罗宾林广场	高层	40-90	36	照母山	恒大世纪城	精装高层	63-104
17	寸滩	西派城	精装高层	100-149	37	照母山	恒大照母山	精装高层	41-73
18	北滨路—观音桥	融景城	高层	65-79	38	大竹林	金科天元道	高层	76-104
19	蔡家	金科集美嘉悦	洋房	114	39	大竹林	协信天骄公园	小高层	90-104
			高层	70-90	40	大竹林	江山樾	高层	76-115
20	蔡家	渝能嘉湾壹号	洋房	81-90	41	礼嘉	两江新宸	小高层	95-133
21	南坪商圈	金辉城	大平层	175-177	42	礼嘉	远洋九公子	小高层	70-95
22	新南湖	保利观塘	高层	72-93	43	礼嘉	华侨城	叠拼	149-179
23	弹子石	铂悦澜庭	大平层	107-220	—	—	—	—	—



康田蔚蓝海：蓄客充分，刚需产品，区域内量少价低

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

物业形态	户型	推出套数	面积区间	户型比例	销售套数	推盘销售率
高层	两室两厅单卫	120	74-76	50%	120	100%
	两室两厅双卫+院馆	58	85	24%	58	100%
	三室两厅双卫+院馆	64	104	26%	64	100%

推案说明：

- ◆推盘楼位：2号楼，共242套；
- ◆推盘产品：高层74-104m²；
- ◆推盘价格：高层11993元/m²。

热销原因分析：

- ◆项目蓄客约3个月，客源充足；
- ◆本次开盘均价11993元/m²，去化率100%；
- ◆本次推盘产品为项目最后一栋高层，二房为主，单价低于区域同类项目售价；
- ◆区域高层存量较低，竞争压力较小。



新推

在售

未售

售罄

- ◆项目9月8日开盘，推出242套小高层产品，折后均价11993元/m²；
- ◆热销原因：项目蓄客约3个月，客源充足；本次推盘产品为项目最后一栋高层，二房为主，单价低于区域同类项目售价；区域高层存量较低，竞争压力较小。



中交中央公园：蓄客充分，低价入市，可改产品，实用性强

物业形态	户型	推出套数	面积区间	户型比例	销售套数	推盘销售率
高层	两室两厅单卫+院馆	186	70-74	33%	186	100%
	两室两厅双卫+院馆	335	76-85	59%	335	100%
	三室两厅双卫+院馆	43	98	8%	43	100%

推案说明：

- ◆推盘楼位：4、11、12、17号楼，共564套；
- ◆推盘产品：高层70-98m²；
- ◆推盘价格：高层12103元/m²。

热销原因分析：

- ◆项目蓄客约5个月，累计办卡约1500组；
- ◆项目首次开盘，低价入市；
- ◆周边项目可售房源不足，竞争压力较小；
- ◆高层为刚改产品，二梯六户，全能三房，实用性强。



- ◆项目9月14日开盘，推出564套高层产品，折后均价12103元/m²；
- ◆热销原因：项目蓄客约5个月，累计办卡约1500组；项目首次开盘，低价入市；周边项目可售房源不足，竞争压力较小；高层为刚改产品，二梯六户，全能三房，实用性强。



中交中央公园：蓄客充分，低价入市，可改产品，实用性强

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

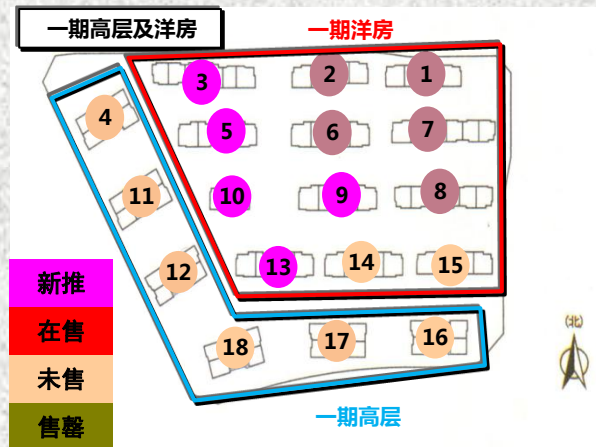
物业形态	户型	推出套数	面积区间	户型比例	销售套数	推盘销售率
洋房	两室两厅单卫	1	75	1%	1	100%
	三室两厅双卫	28	85-93	19%	28	100%
	四室两厅双卫	119	109-126	80%	119	100%

推案说明：

- ◆推盘楼位：3、5、9、10、13号楼，共148套；
- ◆推盘产品：洋房75-126m²；
- ◆推盘价格：洋房15158元/m²。

热销原因分析：

- ◆项目蓄客约5个月，累计办卡约1500组；
- ◆项目首次开盘，低价入市；
- ◆周边项目可售房源不足，竞争压力较小；
- ◆洋房为改善产品，一梯二户，三房及四房，舒适度较高。



◆项目9月14日开盘，推出148套洋房产品，折后均价15158元/m²；

◆热销原因：项目蓄客约5个月，累计办卡约1500组；项目首次开盘，低价入市；周边项目可售房源不足，竞争压力较小；洋房为改善产品，一梯二户，三房及四房，舒适度较高。



融创江南融府：蓄客充分，轨道交通，品牌支撑，低价入市

宏观·经济政策

土地·供需关系

房产·交易市场

监测·重点楼盘

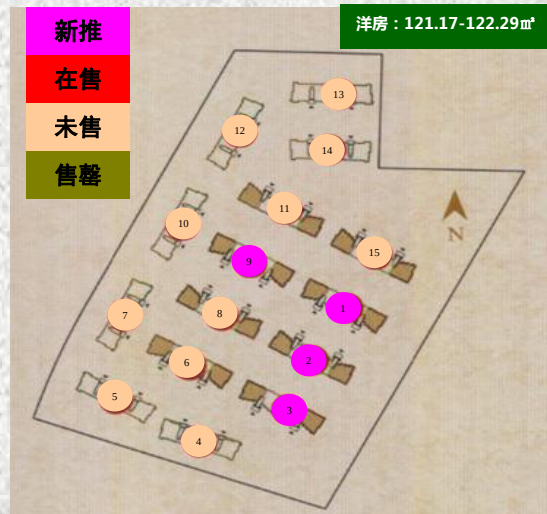
物业形态	户型	推出套数	面积区间	户型比例	销售套数	推盘销售率
洋房	三室两厅 双卫+院馆	128	121-122	100%	128	100%

推案说明：

- ◆推盘楼位：1、2、3、9号楼，共128套；
- ◆推盘产品：洋房121-122m²；
- ◆3、推盘价格：洋房12133元/m²。

热销原因分析：

- ◆项目蓄客约2个月，累计办卡150组；
- ◆融创品牌，知名度高；
- ◆价格处于市场低位，竞争力强；
- ◆产品全平层户型，横厅设计，舒适度高；
- ◆6号线（已运行）/8号线（规划）双轻轨覆盖。



- ◆项目9月30日开盘，推出128套洋房产品，折后均价12133元/m²；
- ◆热销原因：项目蓄客约2个月，累计办卡150组；
- ◆融创品牌，知名度高；价格处于市场低位，竞争力强；产品全平层户型，横厅设计，舒适度高；6号线（已运行）/8号线（规划）双轻轨覆盖。



月度销冠

- ◆月度销冠项目：同景同际城，新推538套，共5.74万方，月去化5.1万方，项目开盘较早，十年蓄客充足，周边配套成熟
- ◆月度销冠开发商：恒大地产，销售总金额13.52亿元

开盘供销

- ◆开盘主力供销区域为渝北，九龙坡区去化效果不佳，高层主推进七成，洋房去化较好
- ◆下月，重庆主城预计将有43个项目开盘推新，高层为主，南区为供应主力

热销项目

- ◆康田蔚蓝海：蓄客充分 刚需产品 区域内量少价低
- ◆中交中央公园：蓄客充分 低价入市 可改产品 实用性强
- ◆融创江南融府：蓄客充分 轨道交通 品牌支撑 低价入市



中国房地产市场服务的第一选择



稳健 创新 服务中国