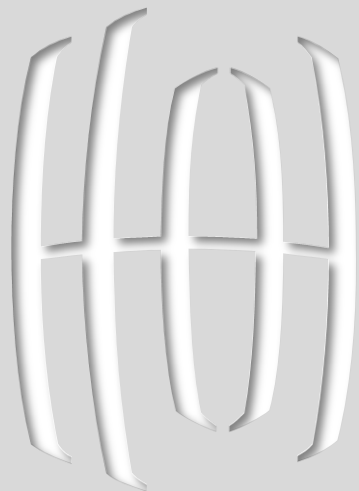




世联行



重庆主城区房地产市场周报

(第44周)

世联行重庆地区·市场部

数据周期：2017.10.23-2017.10.29

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

- ◆ 9月末金融机构人民币贷款余额117.8万亿元
- ◆ 9月热点城市房价同比涨幅全部回落
- ◆ 住建部：坚持房地产调控目标不动摇、力度不松劲
- ◆ 两部委将联合开展商品房销售价格行为检查
- ◆ 银监会三剂药方严查消费贷款流入房地产，疗效已显
- ◆ 德州新政：限售2-3年，成交均价不得超过7月均价
- ◆ 福建8条措施升级调控，信用卡透支买房被禁
- ◆ 鲁出台住房租赁政策，多渠道筹措房源是重点
- ◆ 前三季度重庆经济整体稳定，GDP增速10%，工业结构调整继续
- ◆ 京东进军房地产，打造地产服务平台，做房地产电商
- ◆ 新出一波政策，含人口、创业、棚改、环保等多方面
- ◆ 南国置业与中国电建携手共开发巴南区一宗地
- ◆ 渝北打造两江国际商务中心，五大品牌地产商齐聚中央公园



◆9月末金融机构人民币贷款余额117.8万亿元 ◆9月热点城市房价同比涨幅全部回落

- ◆2017年9月末，金融机构人民币各项贷款余额117.8万亿元，同比增长13.1%，增速比上季末高0.2个百分点；
- ◆今年1至9月增加11.2万亿元，同比多增9980亿元。



- ◆44个城市新建商品住宅价格环比上涨，相比上月减少2个城市，8个城市持平，18个城市下跌。
- ◆从15个热点城市房价表现来看，其房地产市场继续保持稳定，新建商品住宅价格环比全部下降或持平。
- ◆重庆环比上涨0.2%，同比上涨12%。





◆住建部：坚持房地产调控目标不动摇、力度不松劲 ◆五大方面工作建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度

住建部部长王蒙徽在22日的十九大记者招待会上表示：“当前房地产市场总体平稳健康，下一步住建部将坚持调控目标不动摇、力度不松劲，保持政策的连续性和稳定性。”

加快培育和 发展住房租赁市 场

在12个大中城市开展住房租赁试点工作。
加快研究和制定住房租赁管理条例。

加快推进住房 保障和供应体 系建设

支持北京市、上海市开展共有产权住房的试点。
争取多方式为新市民等群体提供住房的供给需要。

统筹规划大中 小城市空间布 局和设施配套

把稳定房地产市场和推进新型城镇化有机结合起来，加强基础设施的互联互通。
提高公共服务的水平，引导住房需求合理分布。

大力整顿和规 范房地产市 场的秩序

始终保持高压严惩的态势，加大对违法违规企业的查询和曝光力度。
进一步净化市场环境，切实维护群众的切实利益。

研究建立房地 产的统计和市 场监测预警的 指标体系

加快建立市场的运行机制，加强监测的分析。
指导地方保持房地产市场的平稳。





◆发改委、住建部将联合开展商品房销售价格行为检查 ◆十九大后的第一个住房监管政策，贯彻坚持“房住不炒”定位

检查对象：

房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行检查。

检查时间：

2017年10月30日至11月30日

检查重点：

- ◆销售商品房未明码标价；
- ◆未按规定实行“一套一标”；
- ◆未标明房源销售状态，已售房源所标示价格不是实际成交价；
- ◆商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；
- ◆通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段，诱骗消费者进行交易；
- ◆以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或服务并捆绑收费；
- ◆捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格；
- ◆为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；
- ◆其他违反相关法律法规的行为。





◆银监会三剂药方严查消费贷款流入房地产，疗效已显

根据国务院“严格管控各类资金违规进入房地产市场”的指示精神，银监会已就加强消费信贷监管专门作出批示、部署，各派出机构已开展行动。

资金用途有待规范，部分资金违规流入房地产市场。

药方一：
开展风险排查

目前，各地银监局已针对个人消费贷款资金流向开展排查，重点关注高风险特征，如借款人或其配偶短期内办理多笔贷款、贷款发放后资金迅速回流、收入证明金额异常等。

药方二：
加强规范管理

各地银监局已陆续出台多项监管政策，重申监管要求。
◆广东银监局明确要求，辖内金融机构原则上不发放金额超过100万元或期限超过10年的个人消费贷款
◆福建的个别银行已将个人消费贷款的自助提款额度由30万元降至20万元。

药方三：
加大监管问责

针对个人消费贷款用于购房首付的行为，江苏、上海、福建、重庆银监局已对相关金融机构采取了行政处罚措施，部分银行也已收回、处理了违规挪用资金。



- ◆德州新政：限售2-3年，成交均价不得超过7月均价
- ◆福建8条措施升级调控，信用卡透支买房被禁

● 山东德州:限售又限价 ●

◆限价：10-12月，德州中心城区、各县(市、区)各月新建商品住房均价不得超过2017年7月份商品房均价。

◆限售：即日起德州全市范围内的新建商品房和二手住房取得产权证书至少满2年后方可上市交易，非本地居民购房限制转让时间不少于3年。

◆试点：积极探索购租并举的住房制度，有条件的地方可采用租购同权试点。



● 福建升级:组合拳出击 ●

◆加强商品房预售监管（关闭信用卡对房地产开发企业的POS刷卡端口）

◆完善土地出让方式控制楼面地价上涨

◆年内启动一批共有产权住房建设并实现常态化供应

◆增加租赁住房供应

◆扩大公共租赁住房保障范围

◆三年基本完成棚户区改造

◆督促开发企业按照土地合同约定竣工

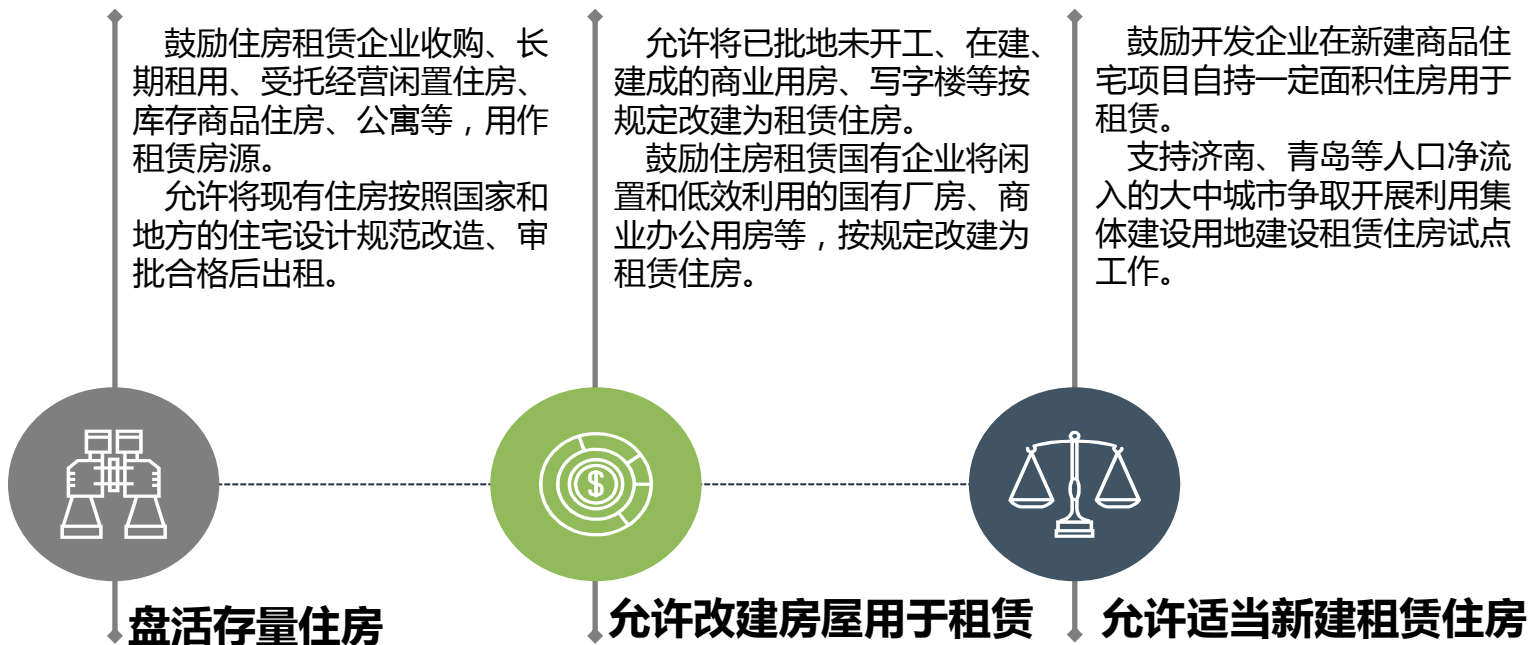
◆严厉打击房地产市场违法违规行为





◆鲁出台住房租赁政策，多渠道筹措房源是重点

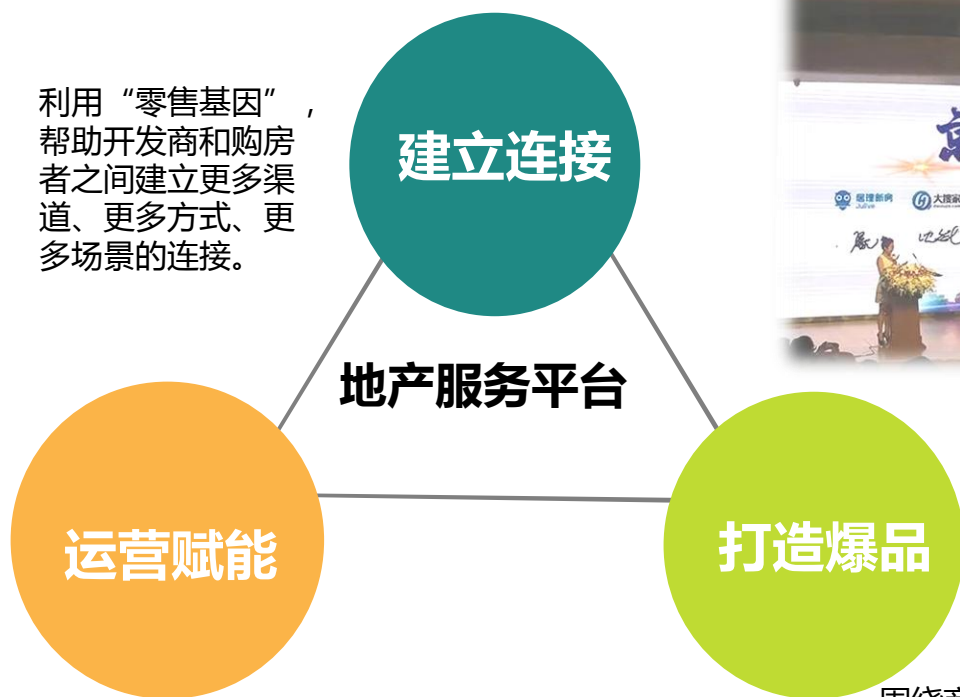
20日，山东省人民政府办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，明确要建立租购并举的住房制度，重点提出多渠道增加租赁住房供应。





◆京东进军房地产，打造地产服务平台，做房地产电商 ◆目标：5年内成流量、线上交易量双料冠军

10月24日，京东在北京举行主题为“京选好房，智享其成”的京东房地产业务上线发布会。



利用“零售基因”，帮助开发商和购房者之间建立更多渠道、更多方式、更多场景的连接。

通过整合京东营销、服务、供应链等能力，为购房者打造的一站式体验，使房地产商摆脱之前的营销竞争，转向服务供应链竞争，提升开发商新的竞争力

围绕商业地产、产业地产、旅游地产、养老地产以及海外地产等领域搭建专属团队，与开发商、代理商进行深度合作定制，开发品类爆款。





◆前三季度重庆经济整体稳定，GDP增速10%，工业结构调整继续 ◆市统计部表示随着转型升级步伐的不断加快和供给侧结构性改革的深入推进，预计全年经济将继续运行在合理区间，保持稳定增长态势

◆前三季度重庆经济整体稳定，继续保持双位数增长。

前三季度实现地区生产总值14309.18亿元，按可比价格计算，同比增长10.0%，稳居全国前三位。分产业看，前三季度重庆市第一产业增加值869.75亿元，增长4.2%；第二产业增加值6398.40亿元，增长10.0%；第三产业增加值7041.03亿元，增长10.6%。

◆重庆前三季度的工业结构调整在继续。

前三季度，重庆采矿业增加值下降20.3%，制造业增长11.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长4.4%。在“6+1”支柱行业中，电子制造业增长26.1%，装备制造业增长10.8%，化工医药行业增长12.4%，表现最为突出。





◆新出一波政策，含人口、创业、棚改、环保等多方面 ◆住房保障新增一类人群，棚改加快城市改造建设

人口变动情况调查启动 计划“家访”10万余户

◆21日，市卫计委消息，我市已于近日启动2017年人口变动情况的抽样调查。

◆内容主要涉及住户的人口和住房方面的内容，今年新增了居民身份证号码项目。

◆此次共有10万余户居民家庭接受抽样调查，2000多名调查员和调查指导员将陆续上门进行调查摸底。

新业态从业者可纳入住房保障范围

◆23日，重庆市政府网消息，我市出台了就业创业工作的实施意见。

◆将改进新业态准入管理，将鼓励创业创新发展的优惠政策面向新业态企业开放，推动平台经济、众包经济、分享经济等创新发展。

推动政府部门带头购买新业态企业产品和服务。

◆将符合条件的新业态从业者纳入住房保障范围，支持其使用住房公积金贷款购房和支付公租房租金。

2018—2020年重庆棚户区改造规划即将启动

◆24日，市城乡建委组织召开了全市2018-2020年棚户区改造专项规划编制工作推进会。

◆会议就加快推进2018-2020年棚户区改造专项规划编制等项目实施准备工作提出了具体要求。

◆棚改工作重点将对城市D级危房和老城区内棚户区相对集中的区域进行改造，做到全市所有区县的全覆盖，所有城市D级危房全覆盖。

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘



◆环保局开展“利剑执法”专项行动，严厉打击环境违法行为 ◆200多人参与，为期2个多月，重点突击，现场执法

重庆市环保局消息，我市将开展“利剑执法”专项行动，坚持重点治乱、铁拳铁规治污，采取异地交叉检查、属地配合的方式开展执法专项行动。

行动目标：

严厉打击大气、水、土壤、自然保护区、噪声、环评、环境安全管理7个领域的环境违法行为。

工作安排：

- ◆自查梳理阶段（10月25日前）
- ◆集中检查阶段（10月26日至11月15日）
- ◆督导巩固阶段（11月16日至12月31日）

现场执法：

- ◆对照相关领域的检查重点和要求，采取突击式检查，不定时间、不打招呼、不听汇报，直奔现场、直接检查。
- ◆对发现的涉嫌犯罪的违法行为，将及时移交公安等部门依法处理。





◆南国置业与中国电建携手共开发巴南区一宗地

10月24日，南国置业公告称，拟与中国电建、嘉兴鼎然投资合伙企业以35%：35%：30%的股权比例成立重庆投拓房地产开发有限公司，注册资本为3亿元人民币。

三方将凭重庆投拓作为平台，共同合作投资、开发和建设位于重庆市巴南区李家沱-鱼洞组团Q分区Q24-1/01、Q24-2/01号地块。

地块指标

- ◆净用地面积：226.84 (亩)
- ◆净用地面积：151229 (平米)
- ◆土地用途分类：住宅兼容商业
- ◆计算容积率：3.62
- ◆可开发体量：54.8083 (万 m^2)
- ◆土地使用性质：商业用地、商务用地、二类居住用地

地块成交信息

- ◆交易方式：挂牌
- ◆交易时间：2017-08-29
- ◆竞得者：中国电建
- ◆成交单价：1208.07 (万元/亩)
- ◆成交总价：274042 (万元)
- ◆成交楼面地价：5000 (元/ m^2)





◆渝北打造两江国际商务中心，五大品牌地产商齐聚中央公园 ◆360万平方米大商圈3-5年后落地

重庆市渝北区将携手龙湖集团、中粮集团、新城控股、合景泰富、万科集团五大品牌地产商在空港新城中央公园区共同打造“两江国际商务中心”，预计3-5年后，建成360万平方米的大商圈。

◆地理位置：空港新城两路组团F标准分区中央公园西侧

◆总用地面积：54公顷

◆建筑总规模：近360万平方米

◆拟建规划：超高层建筑群

◆业态：商业和商务为主

◆数量：20栋左右

◆地下开发强度：4层

◆停车位：约2.6万个

◆辐射人口：常住逾百万，年流动超过120万人



02

土地市场

- ◆本周供应商住类用地1宗，土地面积19亩，可建体量4.48万方，公告总金额3.30亿元，起拍楼面均价7363元/㎡。
- ◆本周无商住类用地成交。

◆本周供应商住类用地**1**宗，土地面积**19**亩，可建体量**4.48**万方，公告总金额**3.30**亿元，起拍楼面均价**7363**元/m²。

◆本周无商住类用地成交。

土地位置	交易方式	用地性质	土地面积(亩)	净地面积(万m ²)	建筑面积(万m ²)	容积率	建筑密度	建筑高度	出让日期	成交日期	底价(万元)	楼板价(元/m ²)	最近1年板块楼面均价(元/m ²)
九龙坡区大杨石组团R分区R18-9-1/04号宗地	招拍挂	二类居住用地、商业用地、商务用地	19	1.28	4.48	3.5	≤40%	≤100米	2017/10/28	2017/11/17	32968	7363	8500-10000

市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

1

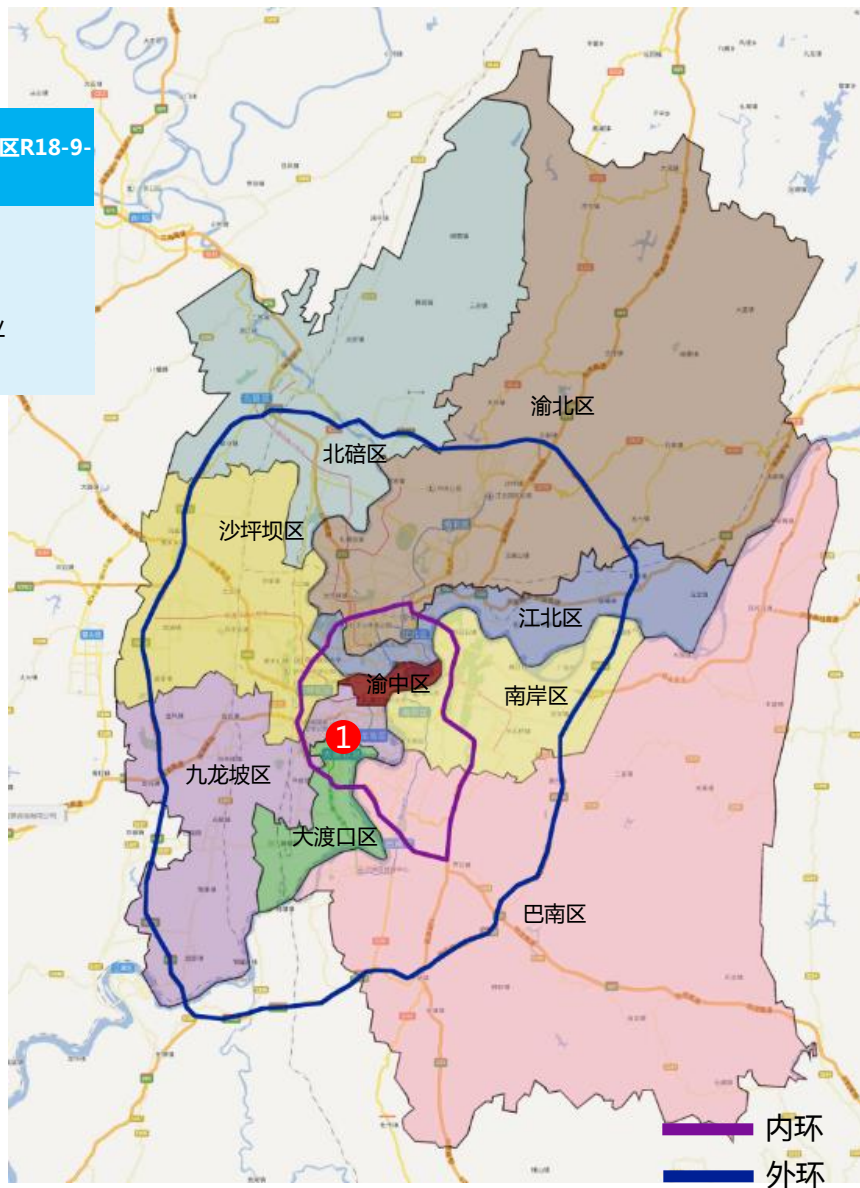
九龙坡区大杨石组团R分区R18-9-1/04号宗地

容积率：3.5

建面：4.48万 m²

楼面地价：7363元/m²

性质：二类居住用地、商业用地、商务用地



03

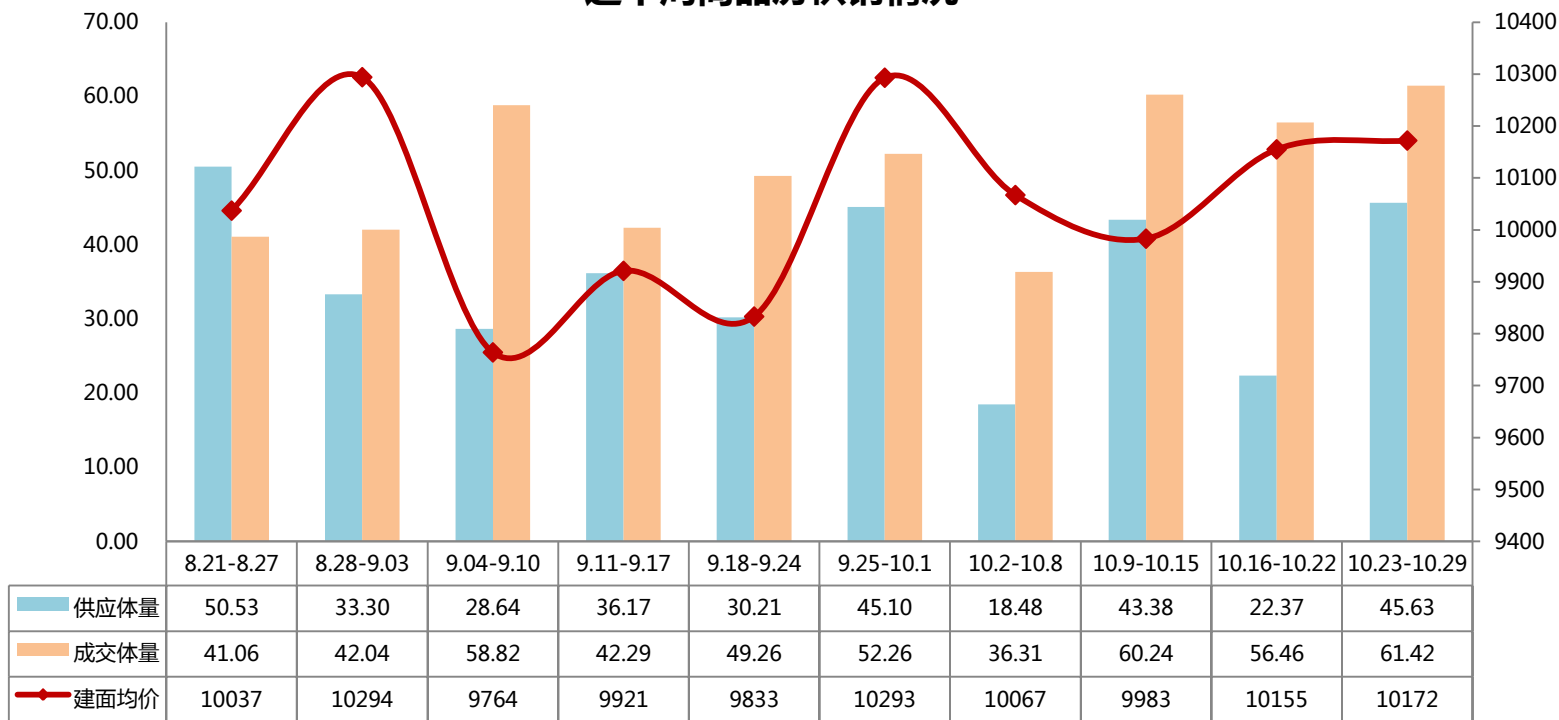
商品房市场

- ◆本周商品房供应面积总共45.63万平米，成交商品房61.42万平米，成交均价为10172元/平米。
- ◆2017年截止本周末，累计商品房预售面积为1773.29万平米，成交面积为2608.74万平米。
- ◆供销主力区域为两江新区和巴南区。
- ◆超过商品房成交均价的区域有4个，依次分别渝中区、江北区、两江新区、渝北区。



- ◆本周商品房供应面积总共**45.63**万平米，成交商品房**61.42**万平米，成交均价为**10172**元/平米。
- ◆环比上周，量价齐涨，供应增加**1**倍，成交增加**8.79%**，成交均价则上升**0.17%**。

近十周商品房供销情况



供应体量 成交体量 建面均价

新增供应



市场周报

热点资讯

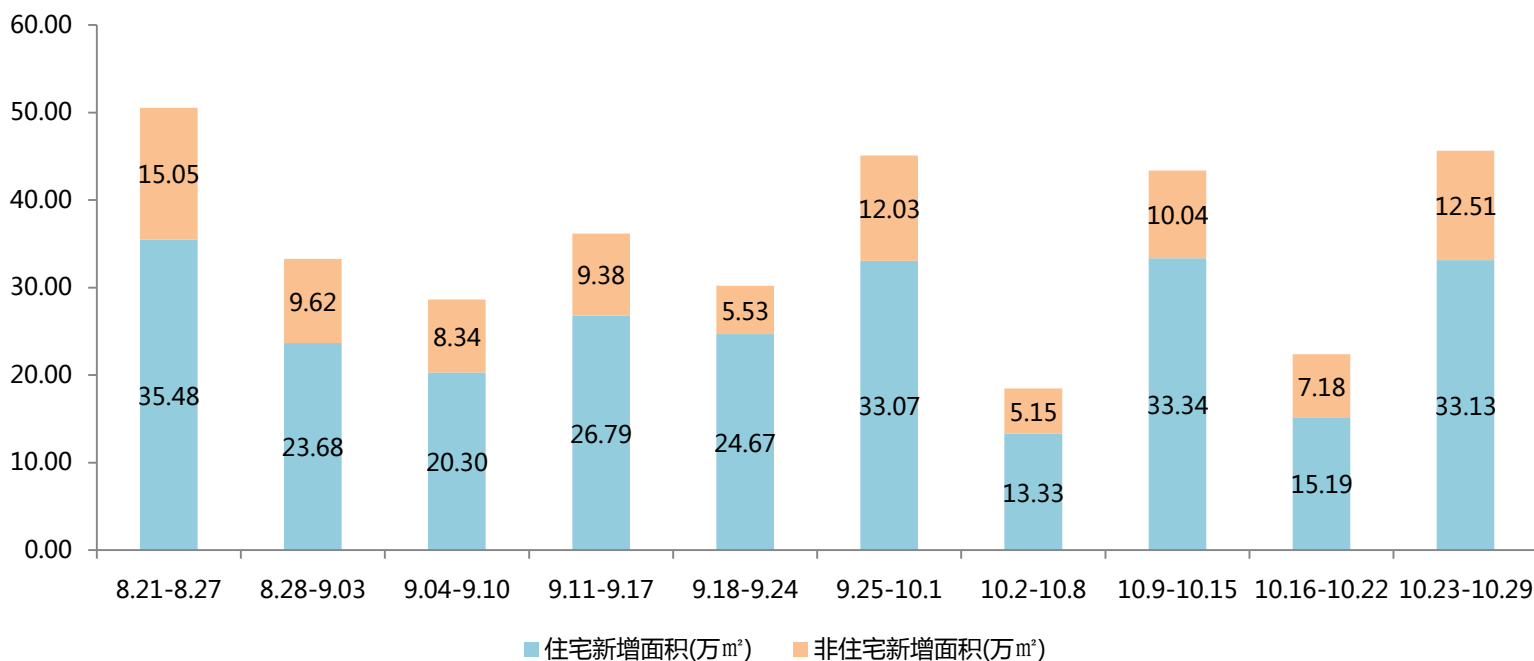
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商品房住宅新增**33.13**万平米，环比上周增加**118%**。
- ◆ 非住宅新增**12.51**万平米，环比增加**74.16%**。
- ◆ 2017年截止本周末，累计商品房预售面积为**1773.29**万平米，其中商品住宅供应**1281.35**万平米，非住宅**491.94**万平米。

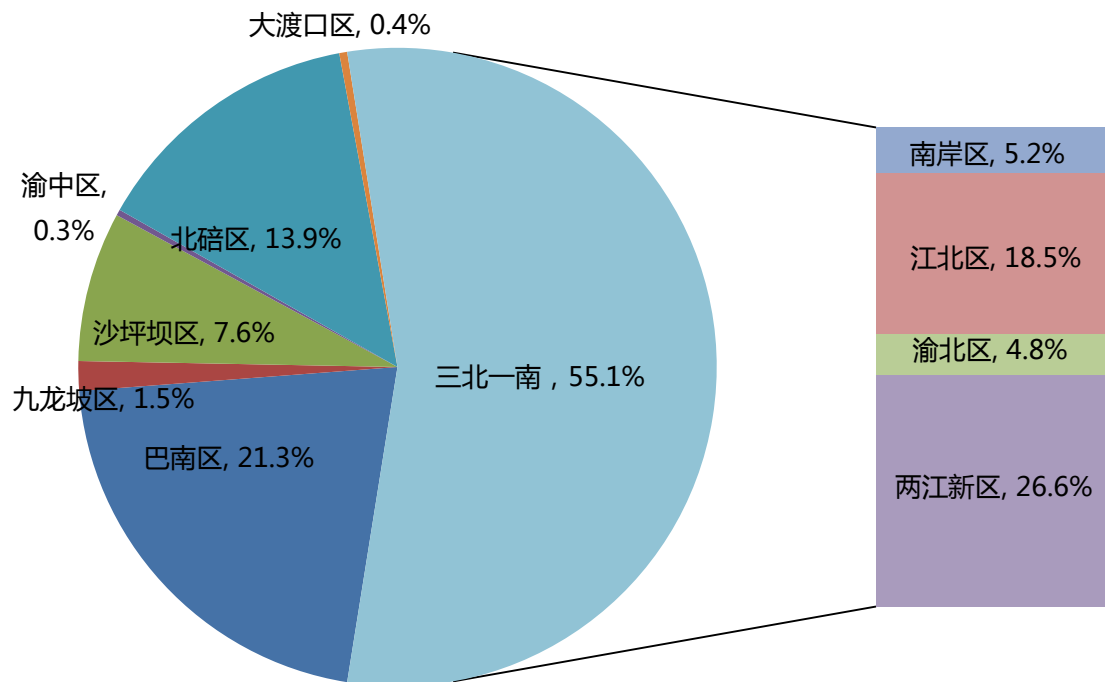
近十周商品房新增供应情况





- ◆ 本周，供应主力区域为两江新区和巴南区，占比分别为**26.6%**、**21.3%**。
- ◆ 北碚区本周集中放量，新增**6.35**万平米，比上周增加**4.86**万平米。
- ◆ “三北一南”区域供应**25.13**万平米，占主城区总体供应的**55.1%**。

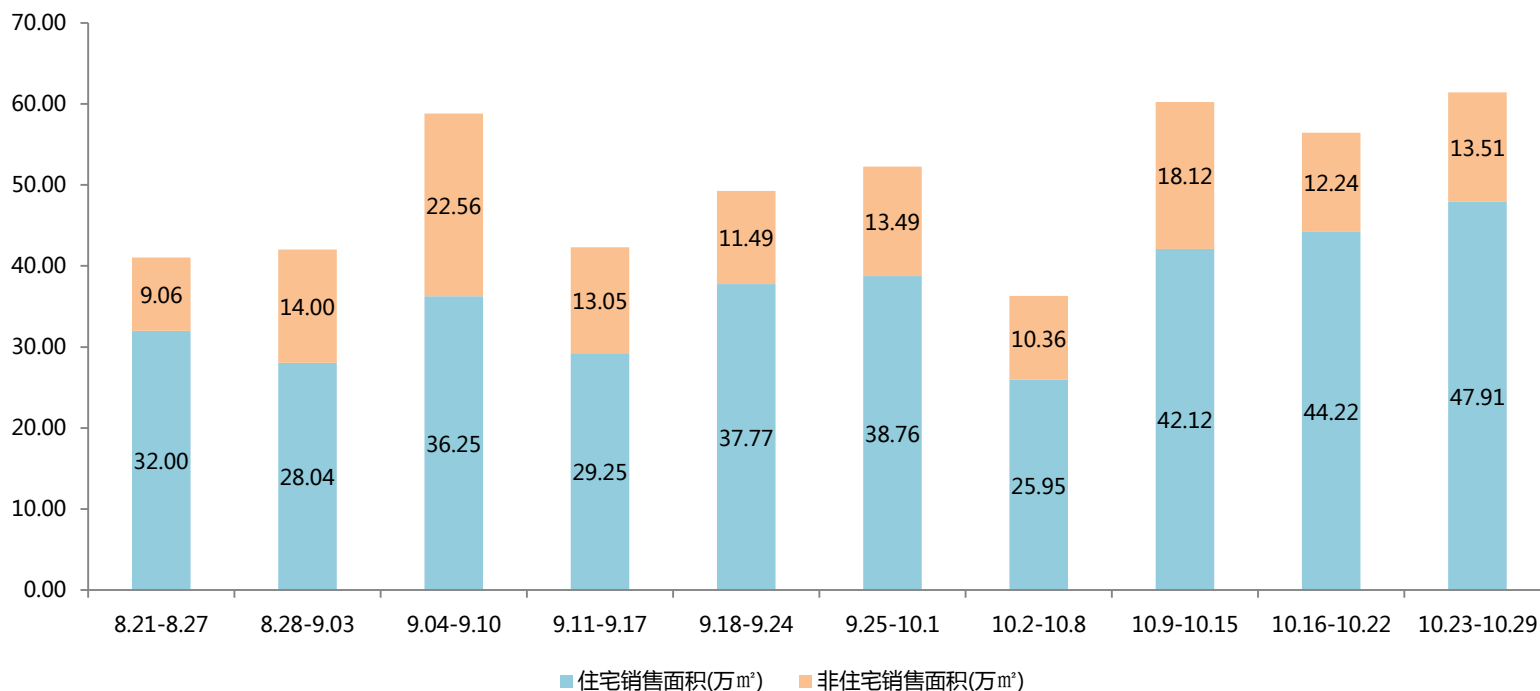
本周商品房供应区域占比





- ◆ 本周，商品房住宅销售**47.91**万平米，环比上周增加**8.35%**。
- ◆ 非住宅销售**13.51**万平米，环比增加**10.38%**。
- ◆ 2017年截止本周末，累计商品房成交面积为**2608.74**万平米，其中商品住宅供应**2026.18**万平米，非住宅**582.56**万平米。

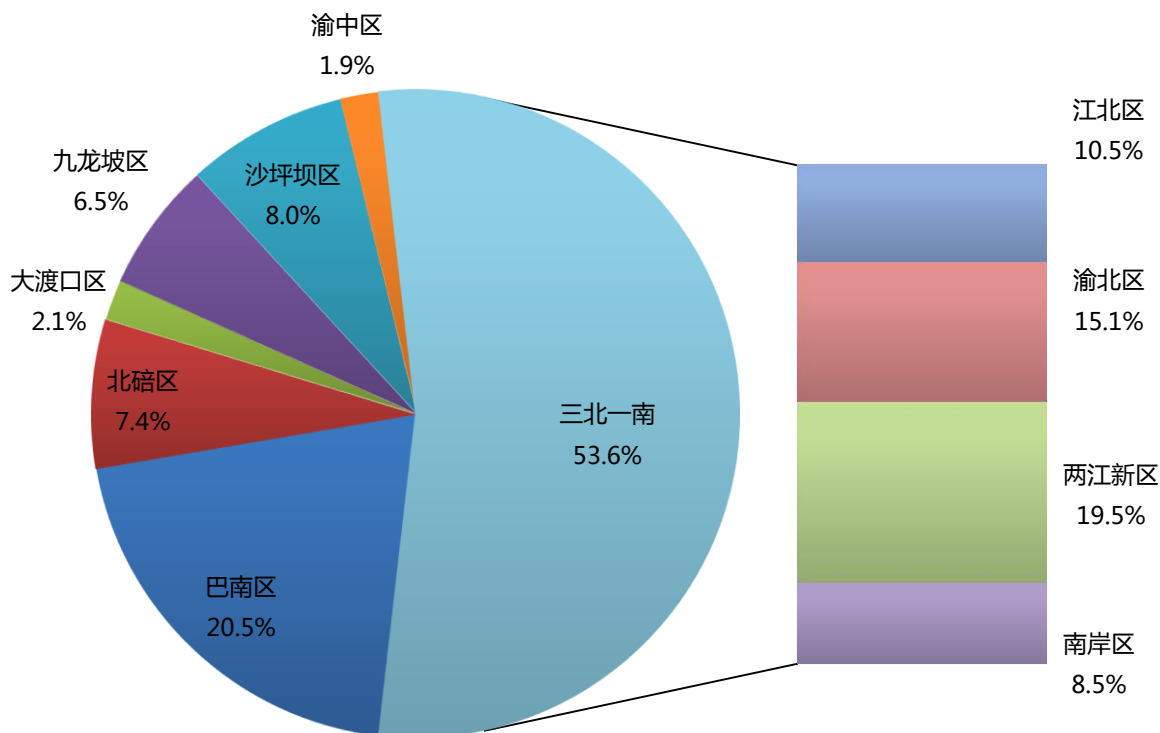
近十周商品房销售情况





- ◆ 本周，成交主力区域仍为巴南区和两江新区，占比分别为**20.5%**、**19.5%**。
- ◆ “三北一南”区域共计成交**32.95**万平米，占主城区总体成交的**53.6%**。其中，主要成交集中在“三北”，南岸区仅成交**5.23**万平米。

本周商品房成交区域占比



成交价格



市场周报

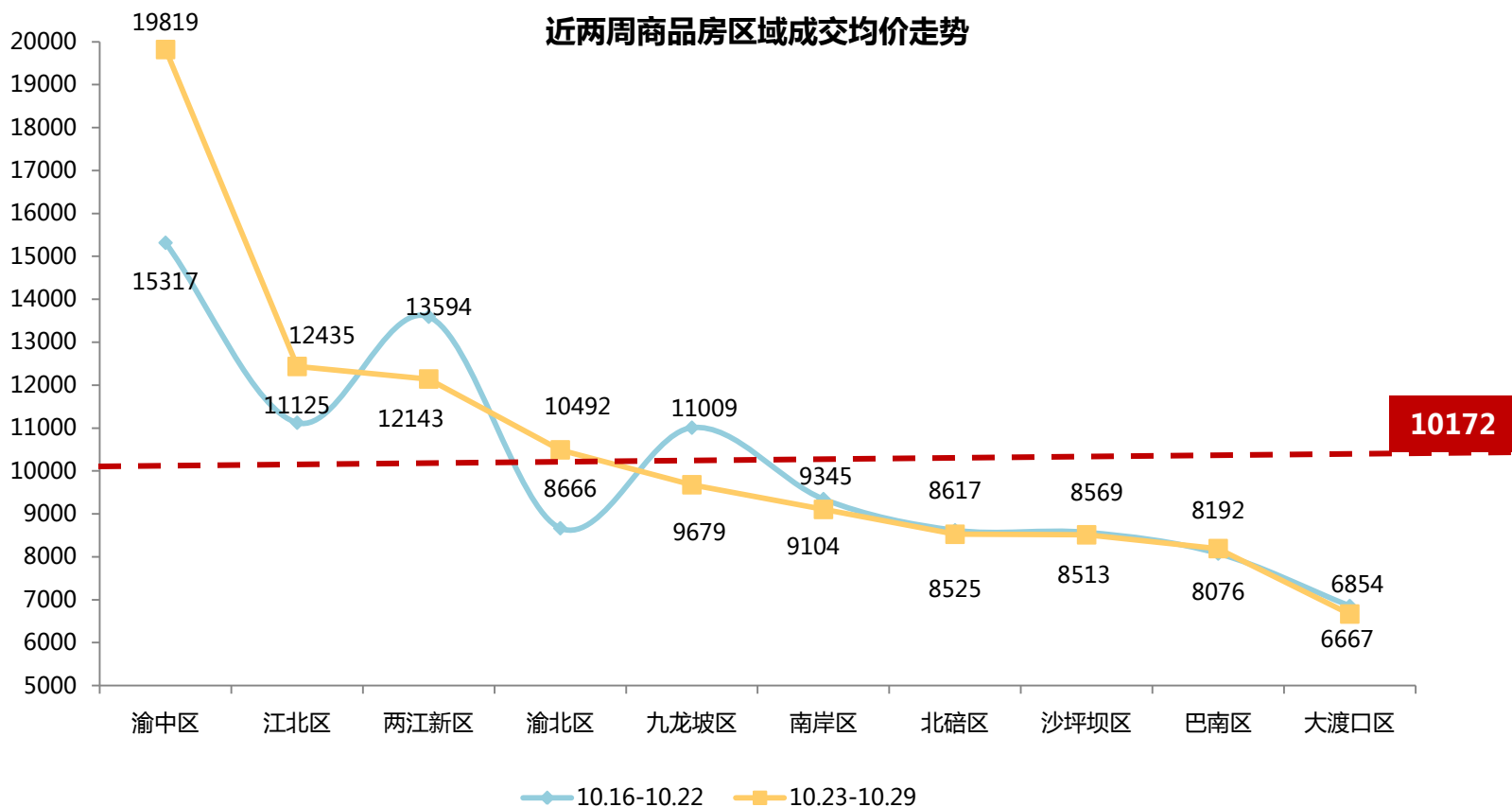
热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，超过商品房成交均价的区域有**4**个，依次分别渝中区、江北区、两江新区、渝北区。
- ◆ 渝中区因英利广场的办公及来福广场的成交拉高均价，为**19819**元/平米，比上周上涨**29%**。
- ◆ 大渡口区最低，为**6667**元/平米。



04

开盘项目

- ◆ 本周，开盘项目2个，均为高层。
- ◆ 共推出622套，成交610套，认购率为98%。

开盘走势



市场周报

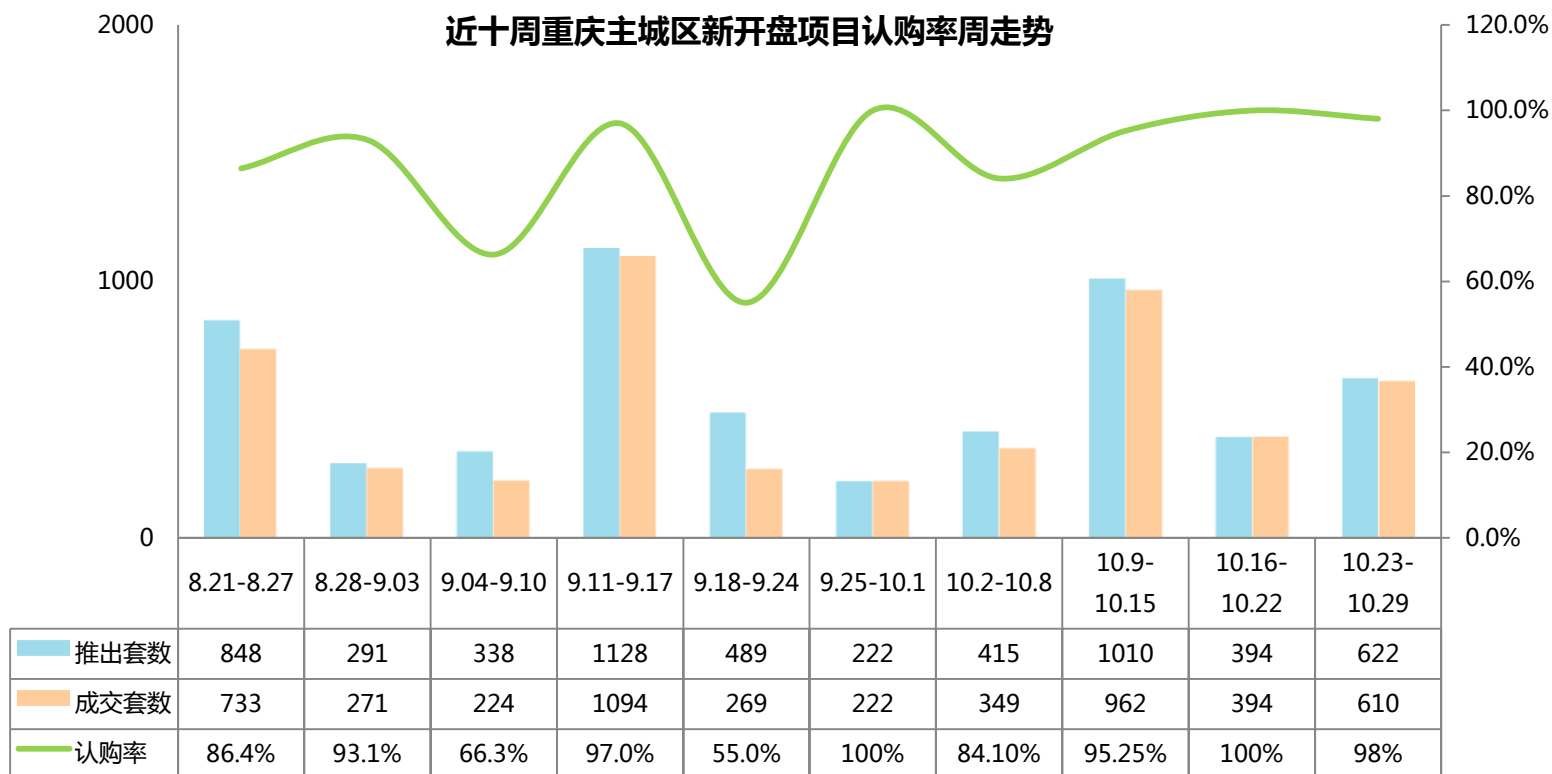
热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

◆ 本周，开盘项目**2**个，均为高层，共推出**622**套，成交**610**套，认购率为**98%**。



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

本周开盘2个项目，共推出 套，体量 万方，全部认购；
开盘明细如下：

区域 (时间)	项目名称	物业 类型	推出 套数	销售 套数	认购 率	热销 户型 m²	面积区 间 m²	整体 均价 元/m²	整体折 后均价 元/m²	成交部 分 均价 元/m²	起价 元/m²	最高价 元/m²	优惠情况
10月28 日 南岸区	铂悦·澜庭 (2号楼) 装修标准：5000元/m²	高层	118	106	90%	约120	106.09- 219.68	21790	21790	21484 (21484)	18722 (18722)	27886 (27886)	实行一口价销售。
10月28 日 巴南区	京汉·凤凰城 (1、11号楼)	高层	504	504	100%	89.47	56.26- 115.15	9474	9380	9474 (9380)	8835 (8747)	9910 (9811)	一次性9.8折，按揭 9.9折。

备注：以上项目开盘（加推）信息都为开盘（加推）当天销售情况，数据来源主要是现场采集，供市场参考，其中热销户型、面积区间为套内面积，价格为套内价格。

铂悦·澜庭——

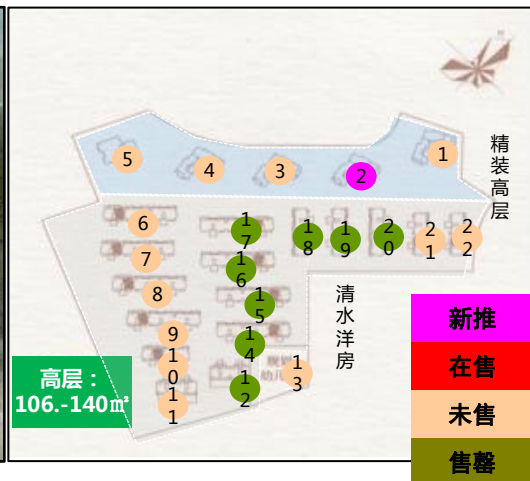
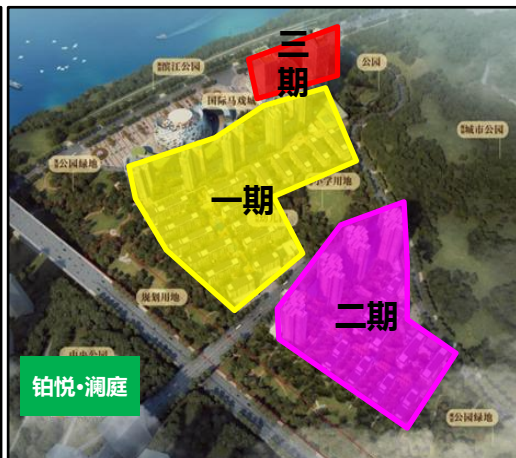
市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘



加推时间	2017年8月26日	2017年9月24日	2017年10月28日
推出楼栋	18至20号楼	12、14至17号楼	2号楼
推出套数	96	220	118
当天销售情况	93	203	106
物业类型	电梯洋房	电梯洋房	高层 装修标准：5000元/m ²
销售均价	15948	16307	21790
折后均价	15629	16307	21790
面积区间	111.08-236.53	111.08-236.53	106.09-219.68

本次去化分析：

- 1) 项目蓄客约3个月，累计办卡120组；
- 2) 一线江景资源支撑，2T2户，精装产品；
- 3) 区域断货时间长，竞争较弱；
- 4) 弹子石CBD核心位置，未来发展潜力大；
- 5) 华宇、东原、旭辉联合开发，客户追捧。

京汉·凤凰城——

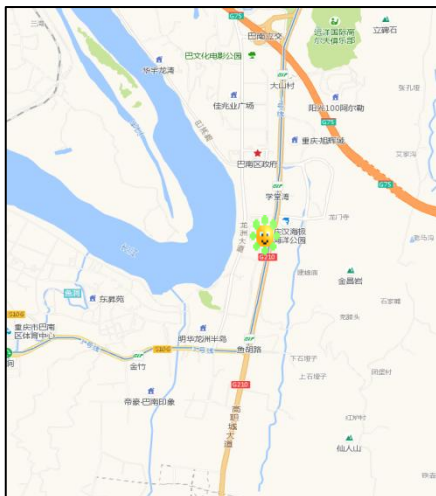
市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘



加推时间	2017年10月28日
推出楼栋	1、11号楼
推出套数	504
当天销售情况	504
物业类型	高层
销售均价	9474
折后均价	9380
面积区间	56.26-115.15

本次去化分析：

- 1) 项目蓄客约2个月，累计办卡约550组；
- 2) 龙洲湾核心地段，配套和交通完善；
- 3) 产品主流，均为半房产品，功能性强；
- 4) 开盘价低于周边竞品，具备价格优势；
- 5) 区域高层整体存量不足，竞争压力小。



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