



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10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

- 市场表现·土地市场
- 市场表现·房产市场
- 市场表现·监测楼盘
- 行业分析·政策环境
- 趋势预判·后市动向



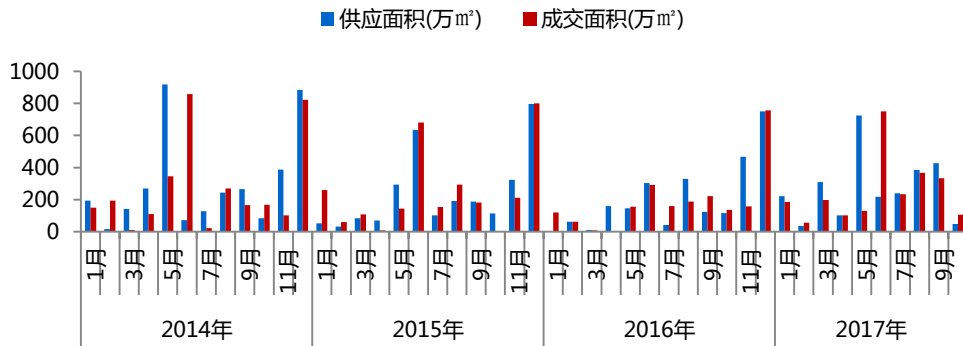
10月土地供销下滑明显，环比同比负增长

✓量——近4年年均商住类土地可开发体量2824万方（商品房年均销售约2420万方），10月供应及成交量环比同比下滑明显

2014年-2017年10月重庆主城区商住类土地供求情况

时间	供应			成交						
	宗数	面积(亩)	建筑面积(万㎡)	宗数	面积(亩)	建筑面积(万㎡)	均价(万元/亩)	总金额(万元)	楼面地价(元/㎡)	溢价率(%)
2014年	166	22134.5	3601.15	150	20656.29	3214.64	392.06	8098583	2519	2.29
2015年	161	18382.39	2876.93	153	17579.98	2891.15	371.12	6524238	2257	1.6
2016年	118	19097.03	2505.99	109	15405.72	2252.18	460.21	7089826	3148	27.39
2017年1-10月	130	19063.62	2739.72	120	17261.94	2460.63	657.99	11358235	4616	20.84
合计	816	109461.25	16497.21	758	101602.31	15545.37	439.99	44704081	2876	11.81

2014-2017年月度土地供销情况



时间	供应		成交	
	宗数	面积(亩)	宗数	面积(亩)
2017年10月	3	310.24	2	445.79
2017年9月	15	2782.07	15	2097.06
2016年10月	9	774.73	6	860.2
10月同比	-66.67%	-59.96%	-66.67%	-48.18%
10月环比	-80.00%	-88.85%	-86.67%	-78.74%



价格走势明显下行，10月土地底价成交

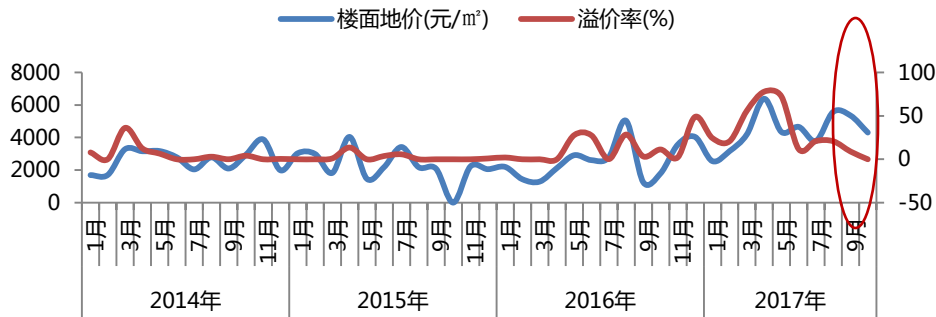
✓价——10月土地楼面价4304元/m²，环比下降20%，其中龙湖入驻中央公园，将修建大型综合体

市场表现·土地市场

2014年-2017年10月重庆主城区商住类土地成交情况

时间	成交						
	宗数	面积(亩)	建筑面积(万m ²)	均价(万元/亩)	总金额(万元)	楼面地价(元/m ²)	溢价率(%)
2014年	150	20656.29	3214.64	392.06	8098583	2519	2.29
2015年	153	17579.98	2891.15	371.12	6524238	2257	1.6
2016年	109	15405.72	2252.18	460.21	7089826	3148	27.39
2017年1-10月	120	17261.94	2460.63	657.99	11358235	4616	20.84
合计	758	101602.31	15545.37	439.99	44704081	2876	11.81

2014年-2017年10月土地楼面价与溢价率走势图



近年土地拿地方式统计

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年1-10月
■ 拍卖	56	108	39	9	42	67
■ 挂牌	125	119	94	80	63	60
■ 流拍	21	10	22	5	1	8
■ 兜底或其他	0	1	19	66	0	3
■ 评标	0	0	0	0	0	2

市场表现·房地产市场

市场表现·监测楼盘

时间	成交总价(亿元)	楼面地价(元/m ²)	溢价率(%)
2017年10月	45.24	4304	0
2017年9月	178.60	5349	8.95
2016年10月	24.23	1792	11.28
10月同比	86.73%	140.18%	-100.00%
10月环比	-74.67%	-19.54%	-100.00%



市场月报

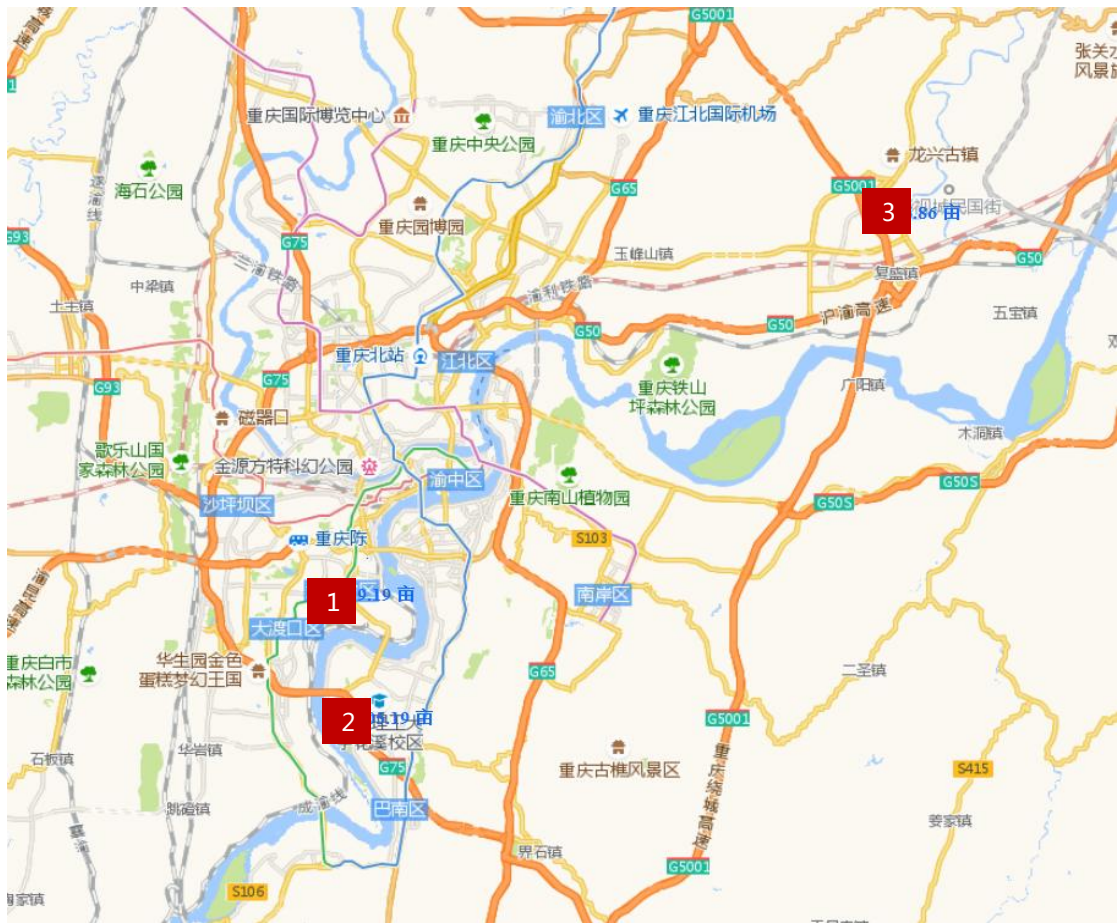
市场表现·土地市场

市场表现·房地产市场

市场表现·监测楼盘

本月供应土地3宗，分别位于九龙坡区、巴南区 and 两江新区

1	九龙坡区大杨石组团R分区R18-9-1/04号宗地
建筑面积	12793 (平米)
容积率	3.5
楼面地价	12793 (平米)
用地性质	二类居住用地、商业用地、商务用地
2	巴南区李家沱组团G分区G25-1/03、G26-1/03、G2-1/04号宗地
建筑面积	136794(平米)
容积率	2.54
楼面地价	5300(元/㎡)
用地性质	二类居住用地、娱乐康体用地、商业用地
3	两江新区鱼嘴组团P分区P6-2/01号宗地
建筑面积	57241.6(平米)
容积率	1.5
楼面地价	800(元/㎡)
用地性质	其它商务用地（生产性服务业用地）





市场月报

市场表现·土地市场

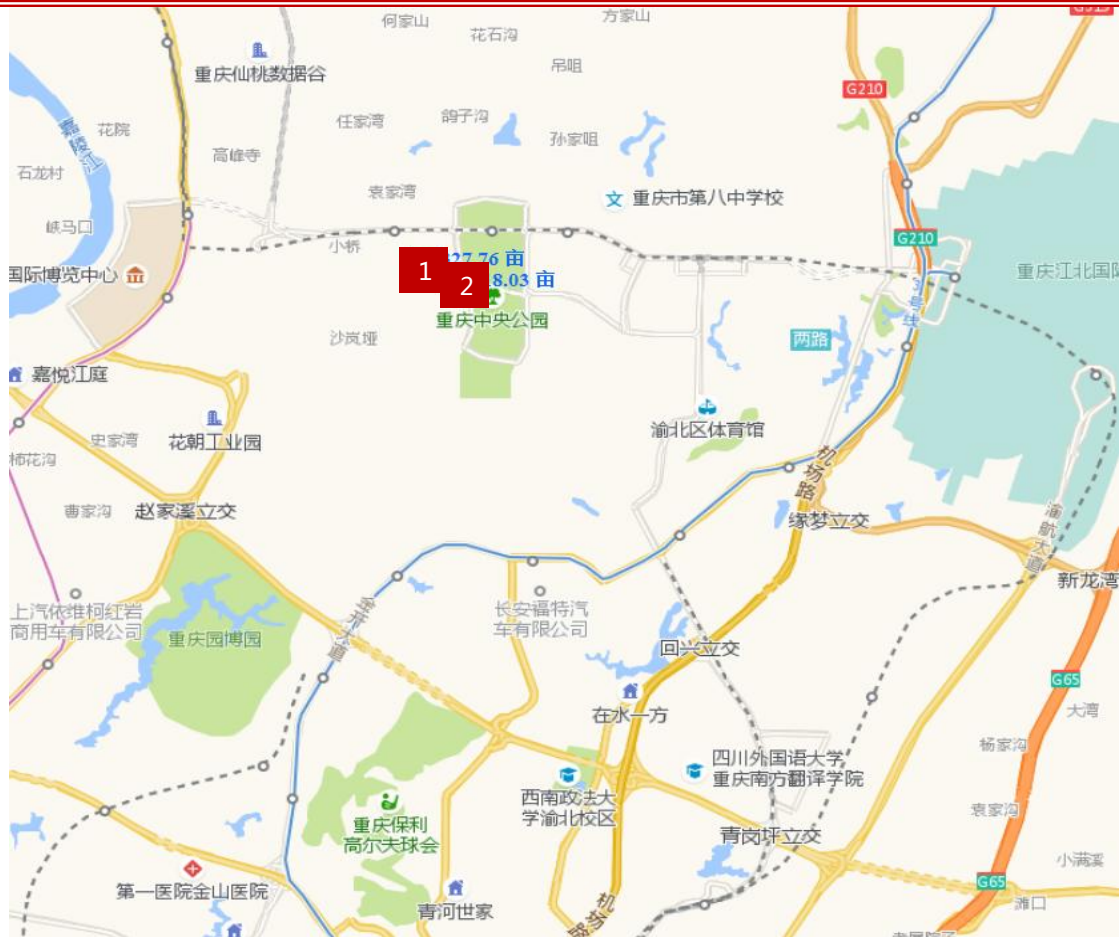
市场表现·房地产市场

市场表现·监测楼盘

本月成交土地2宗，龙湖、万科底价入驻中央公园板块

成交分布

1	渝北区两路组团F分区 F108-3、F109-1、 F112-1、F125-1、 F126-1、F127-1、 F128-1、F24-1号宗地
建筑面积	218505.2 (平米)
容积率	3.4
楼面地价	4230 (平米)
竞得人	龙湖地产
用地性质	商业用地、商务用地、二类 居住用地
2	渝北区两路组团F分区 F110-5、F111-4、 F113-1、F113-2号宗 地
建筑面积	78686.4(平米)
容积率	3.93
楼面地价	4482(元/㎡)
竞得人	西部航空、万科、中新航旅
用地性质	商业用地、商务用地、二类 居住用地、社会停车场用地





市场月报

土地储备

品牌开发商土地储备增加，综合大社区成土地储备主因

✓融创因收购万达、融科等项目，土地储备高居第一，本月持续保持；龙湖拿下中央公园22万方地块，土地排名上升至第二

重庆主城区重点房企土地储备量

序号	开发企业	可建体量（万方）	主要土地储备地块/项目
1	融创地产	836	欧麓项目、国博城、融创壹号院、融创江南融府、其他收购项目
2	龙湖地产	507	龙湖舜山府、龙湖九里晴川、蔡家地块、龙湖西宸原著、龙湖沙坪坝火车站、中央公园项目
3	恒大地产	501	恒大御龙天峰、中央广场、恒大新城、恒大·滨河左岸、其他收购项目
4	万科地产	475	万科观承、万科金域学府、万科北碚老城项目、万科渝北、中央公园项目、其他收并购项目
5	保利地产	473	保利天汇、保利·金香槟、中航项目、保利茶园项目、保利巴南项目
6	金科地产	455	金科岭上、蔡家地块项目、金科华岩项目、金科西永项目、金科巴南项目
7	鲁能地产	371	鲁能泰山7号、鲁能北渝星城、鲁能城、鲁能星城外滩
8	中交地产	296	中交·中央公园、中交漫山、中交锦悦
9	和记黄埔地产	285	和黄御峰、玥湖园
10	东原地产	225	江山樾、东原嘉阅湾、东原1891

注：企业土地储备量为未拿预售部分体量

市场表现·土地市场

市场表现·房产市场

市场表现·监测楼盘



市场表现·土地市场

供销量价

- ◆ 10月土地供销下滑明显，环比同比负增长
- ◆ 价格走势明显下行，10月土地底价成交

市场表现·房产市场

供销明细

- ◆ 本月供应土地3宗，共310.24亩，分别位于九龙坡区、巴南区和两江新区
- ◆ 本月成交土地2宗，共445.79亩，龙湖、万科底价入驻中央公园板块

市场表现·监测楼盘

土地储备

- ◆ 品牌开发商土地储备增加，综合大社区成土地储备主因
- ◆ 融创土地储备高居第一，本月持续保持
- ◆ 湖拿下中央公园22万方地块，土地排名上升至第二



金九尚佳，银十稍逊，10月供应放缓，成交环比量涨价稳，价格同期高位

✓ **供应放缓**——10月商品房新增供应141.01万方，环比下降11%，同比下降38%

✓ **成交环比量涨价稳**——10月商品房成交233.11万方，因秋交会取消，无法集中去化，同比下降6.82%，成交均价10050元/ m²，同比上涨33%

重庆主城2017年9-10月商品房供求价统计表（万平米）

月份	供应面积	成交面积	成交均价
2017年10月	141.01	233.11	10050
2017年9月	158.63	215.27	10005
2016年10月	226.24	250.17	7578
10月环比涨幅	-11.11%	8.28%	0.45%
10月同比涨幅	-37.67%	-6.82%	32.62%

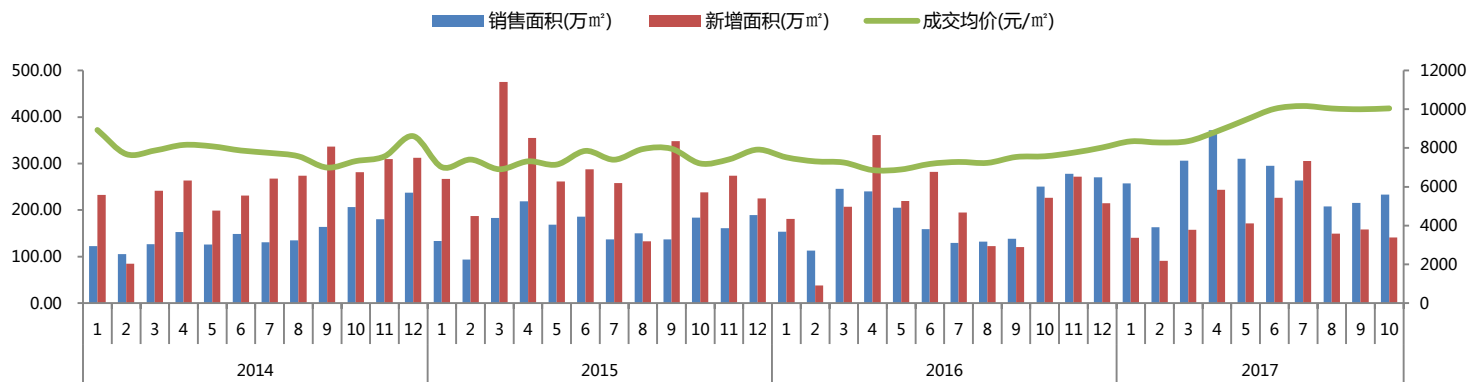
重庆主城1-10月商品房供求价统计分析表（万平米）

月份	供应面积	成交面积	成交均价
2017年1-10月	1784.43	2622.41	9344
2016年1-10月	1952.94	1765.99	7251
同比涨幅	-9%	48%	29%

市场表现·房地产市场

市场表现·监测楼盘

2014-2017年10月重庆主城区商品房供求价走势





市场月报

市场表现·土地市场

市场表现·房产市场

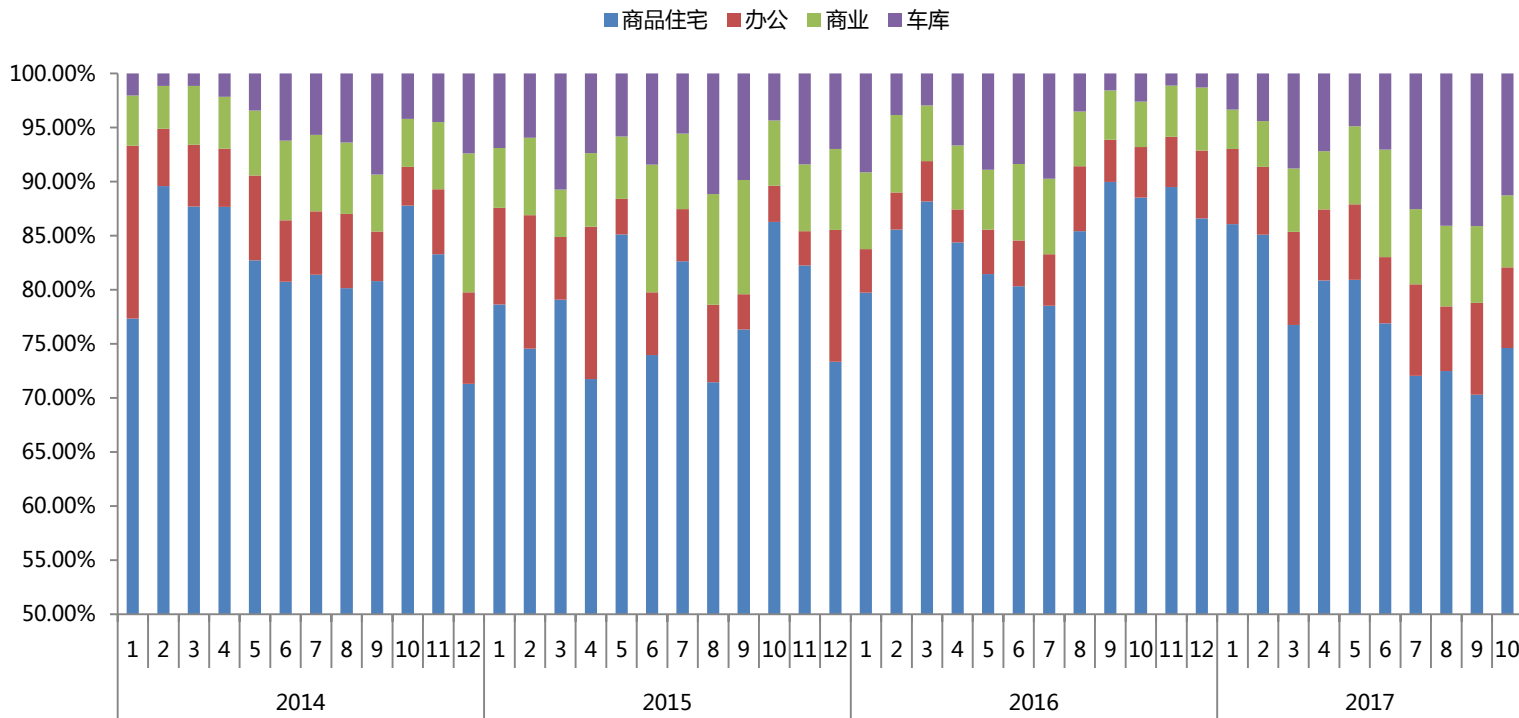
市场表现·监测楼盘

业态结构

住宅成交占主力，商业占比走势稳定

✓ **业态占比**——商品房市场仍以住宅成交为主，占比75%，商业占比稳定，连续四月占比7%

2014年-2017年10月重庆市主城区商品房成交结构





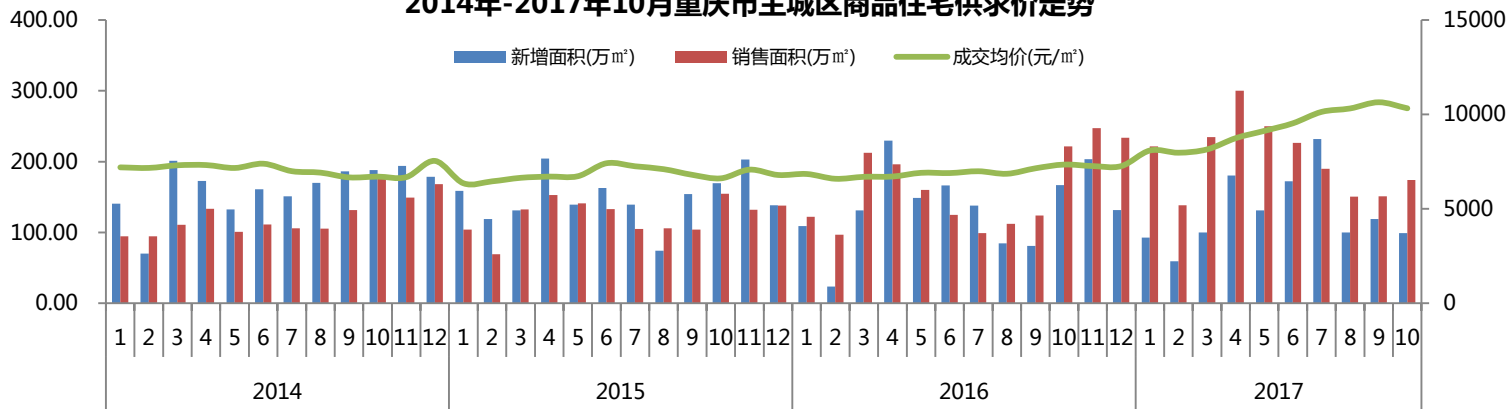
市场月报

住宅市场

货源短缺，存量去化，成交环比量涨价跌

- ✓供应量减少——10月商品房供应99.12万方，环比减少17%，同比减少41%，主要受核心区域及内环以内货源稀缺影响
- ✓成交量增加——10月商品住宅成交173.82万方，环比上涨15%，但与去年同期相比金九银十不理想
- ✓价格略有下跌——10月成交均价10324元/平方米，环比下降3%
- ✓去存效果显现——截止10月底，主城商品住宅存量682.05万方，环比下降10%，同比下降57%，去存效果明显

2014年-2017年10月重庆市主城区商品住宅供求价走势



月份	成交均价 (元/㎡)	供应面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	存量面积 (万㎡)
2017年10月	10324	99.12	173.82	682.05
2017年9月	10645	119.17	151.23	756.74
2016年10月	7348	166.93	221.32	1579.28
10月环比涨幅	-3.02%	-16.83%	14.93%	-9.87%
10月同比涨幅	40.50%	-40.62%	-21.46%	-56.81%

市场表现·房地产市场

市场表现·监测楼盘



市场月报

市场表现·土地市场

市场表现·房地产市场

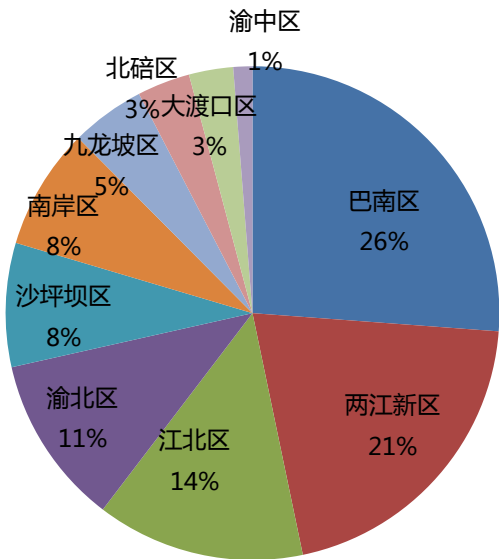
市场表现·监测楼盘

住宅区域

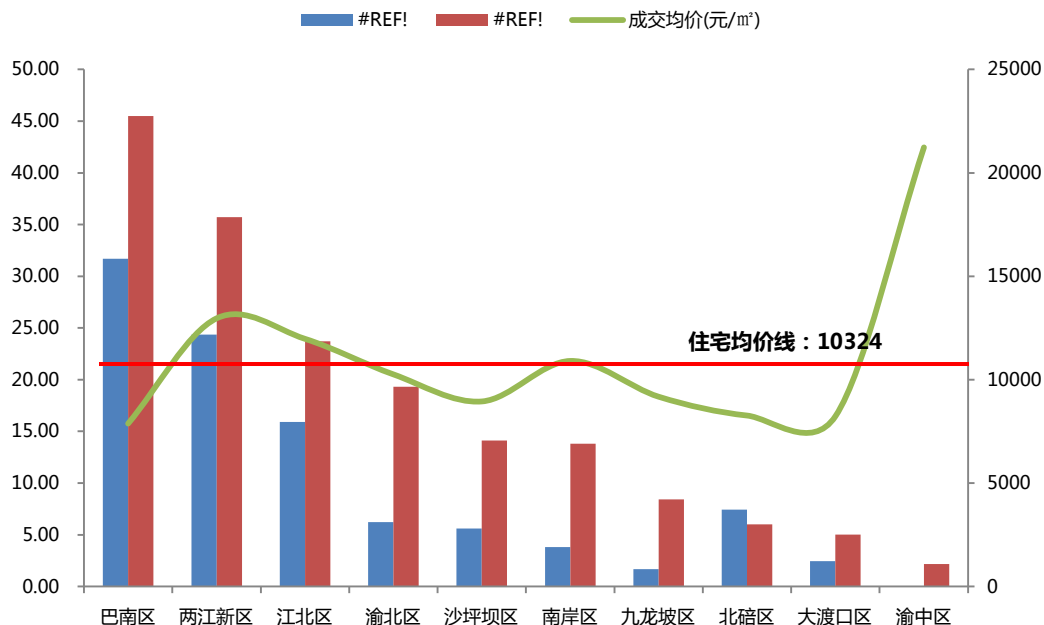
10月巴南区成交登顶，渝中价格独占鳌头

✓ **区域供求价**——10月，巴南区住宅市场占比26%，主要是融创欧麓花园城项目拉动成交，其次三北区域，渝中区受融创白象街、来福士广场等大平层高端产品拉动，价格居首

10月主城各区住宅成交量占比



10月重庆主城区住宅市场区域表现





市场月报

市场表现·土地市场

市场表现·房地产市场

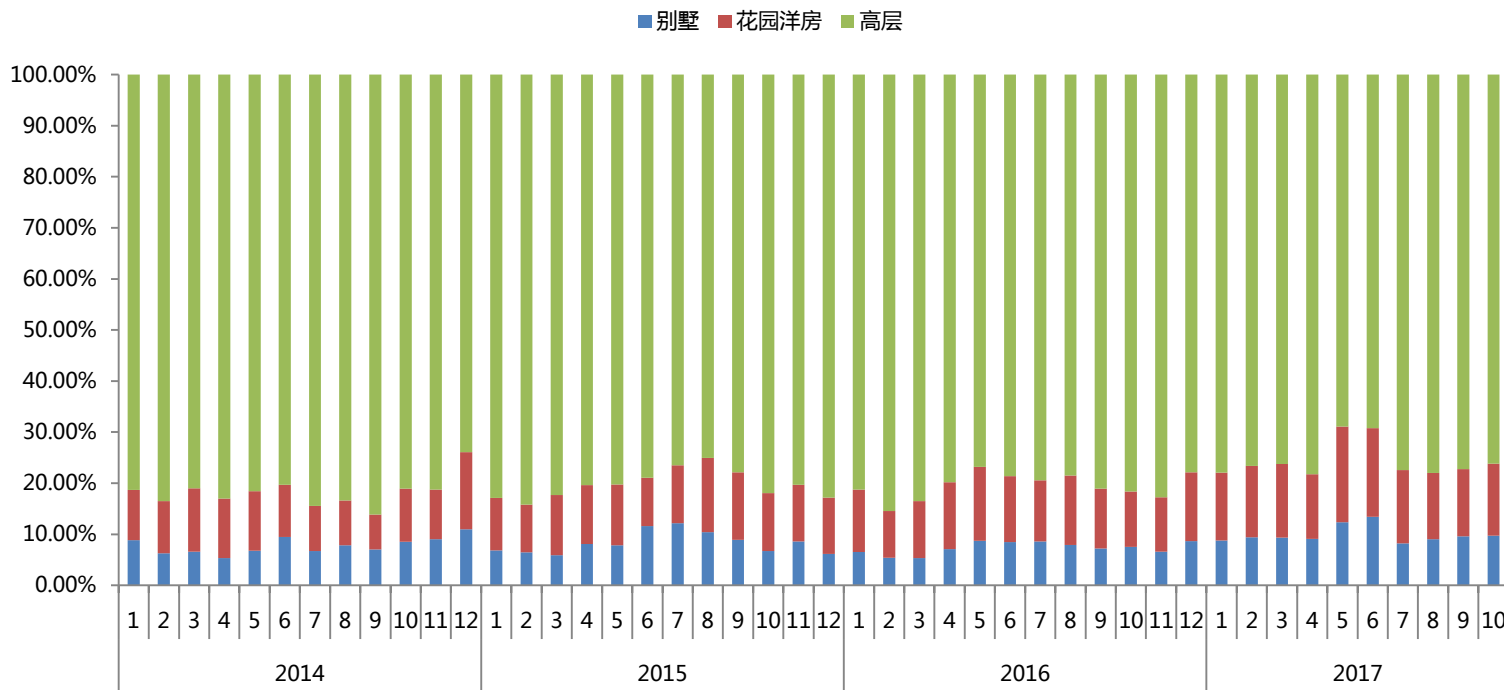
市场表现·监测楼盘

住宅业态

各物业成交结构保持均衡，仍以高层产品为主

✓住宅成交结构——住宅市场仍以高层产品为主，10月占比76%，别墅占比维稳，均为10%，洋房9月占比13%，10月占比14%

2014年-2017年10月重庆市主城区住宅成交结构





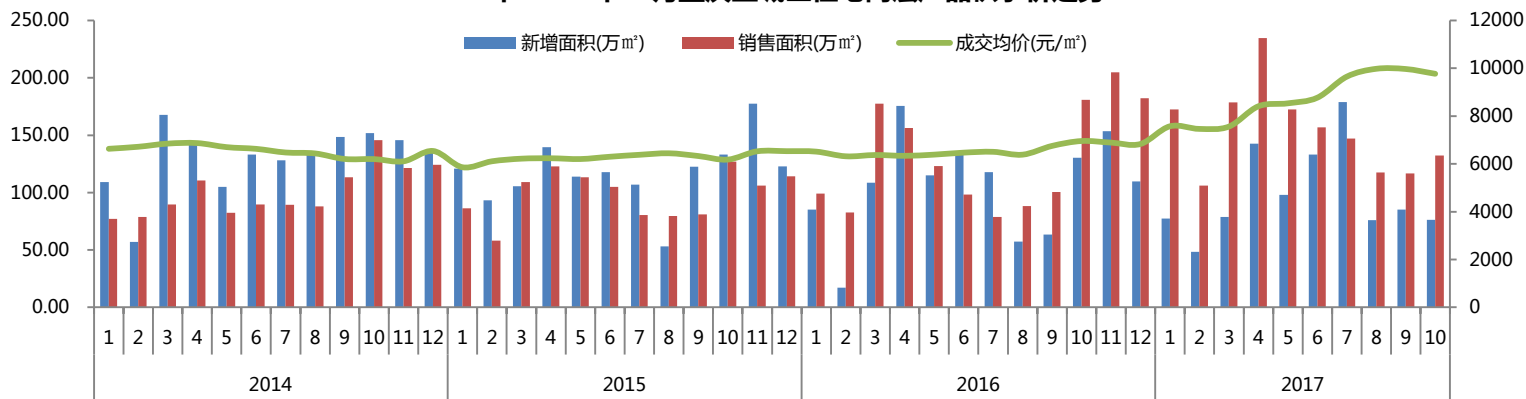
市场月报

高层供需

高层持续供应不足，需求旺盛，去库存化明显

- ✓量——10月高层供应减少为76.18万方，成交132.4万方，供销比0.58，市场供不应求；
- ✓价——10月高层成交均价为9768元/平方米，环比下降2%，同比上涨40%，成交价格持续走高，龙湖舜山府、融创白象街、来福士广场等项目集中备案
- ✓存——10月高层存量为455.1万方，存销比3.44，存量下滑

2014年-2017年10月重庆主城区住宅高层产品供求价走势



月份	成交均价 (元/㎡)	成交面积 (万㎡)	供应面积 (万㎡)	存量面积 (万㎡)	供销比	存销比
2017年10月	9768	132.40	76.18	455.10	0.58	3.44
2017年9月	9967	116.81	85.28	511.31	0.73	4.38
2016年10月	6958	180.73	130.24	1119.22	0.72	6.19
10月环比涨幅	-2.00%	13.34%	-10.67%	-11.00%	—	—
10月同比涨幅	40.39%	-26.74%	-41.51%	-59.34%	—	—

市场表现·房地产市场

市场表现·监测楼盘



市场月报

洋房供需

10月洋房供应减少，成交环比量涨价跌

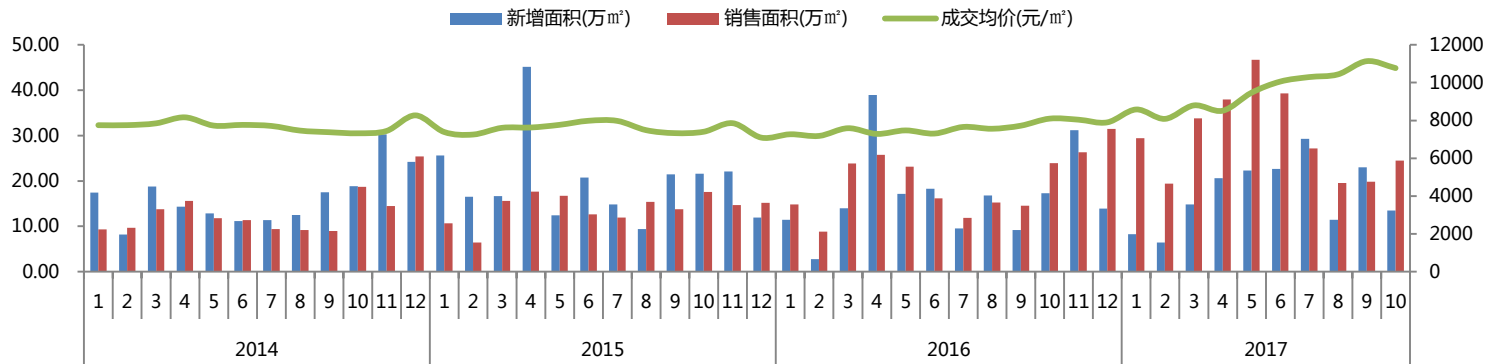
- ✓量——10月洋房供应减少至13.5万方；洋房成交24.47万方，供销比0.55，供不应求明显；
- ✓价——10月洋房均价为10763元/平方米，环比下降3%，同比上涨33%，江山樾、融创滨江壹号等洋房项目集中备案
- ✓存——10月存量101.79万方，环比下滑10%，去化周期缩短至4.1个月

市场表现·土地市场

市场表现·房地产市场

市场表现·监测楼盘

2014年-2017年10月重庆主城区住宅洋房产品供求价走势



月份	成交均价 (元/㎡)	成交面积 (万㎡)	供应面积 (万㎡)	存量面积 (万㎡)	供销比	存销比
2017年10月	10763	24.47	13.50	101.79	0.55	4.16
2017年9月	11130	19.86	23.00	112.76	1.16	5.68
2016年10月	8100	23.94	17.30	239.89	0.72	10.02
10月环比涨幅	-3.30%	23.21%	-41.30%	-9.73%	—	—
10月同比涨幅	32.88%	2.24%	-21.95%	-57.57%	—	—



市场月报

别墅供需

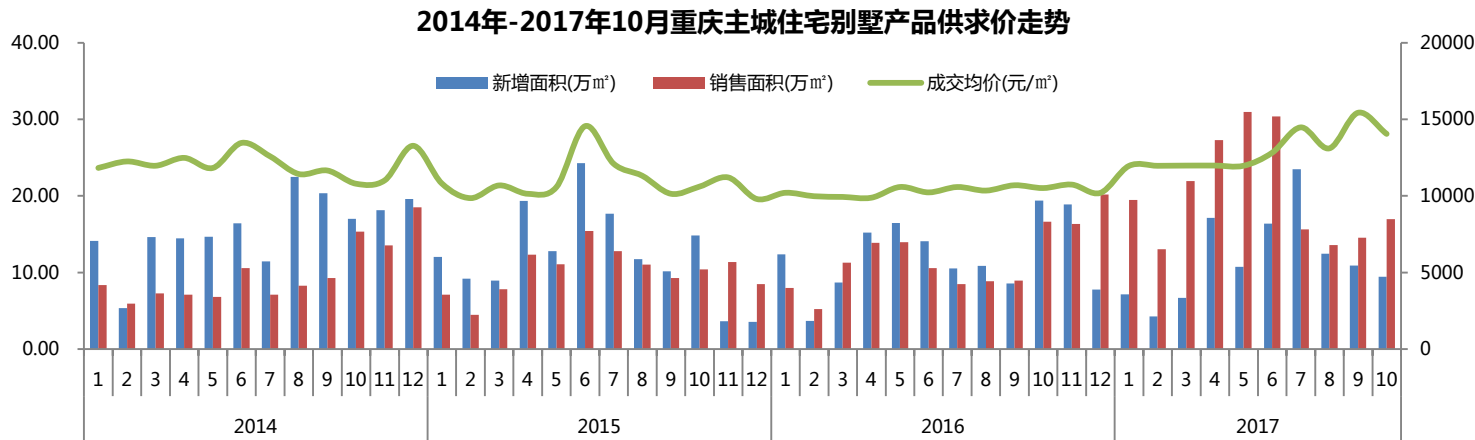
10月近郊别墅支撑成交，价格回落

- ✓量——10月主城别墅市场供应9.41万方，环比下滑13%，成交16.94万方，环比上涨16%，供销比0.56
- ✓价——10月主城别墅成交均价为14039元/平方米，环比下滑9%，主城近郊区域别墅项目集中备案；
- ✓存——10月别墅存量125.16万方，去化周期7.4个月

市场表现·土地市场

市场表现·房产市场

市场表现·监测楼盘



月份	成交均价 (元/㎡)	成交面积 (万㎡)	供应面积 (万㎡)	存量面积 (万㎡)	供销比	存销比
2017年10月	14039	16.94	9.44	125.16	0.56	7.39
2017年9月	15419	14.56	10.89	132.67	0.75	9.11
2016年10月	10505	16.65	19.39	220.18	1.16	13.23
10月环比涨幅	-8.95%	16.40%	-13.31%	-5.66%	—	—
10月同比涨幅	33.64%	1.79%	-51.32%	-43.15%	—	—



市场月报

商务供需

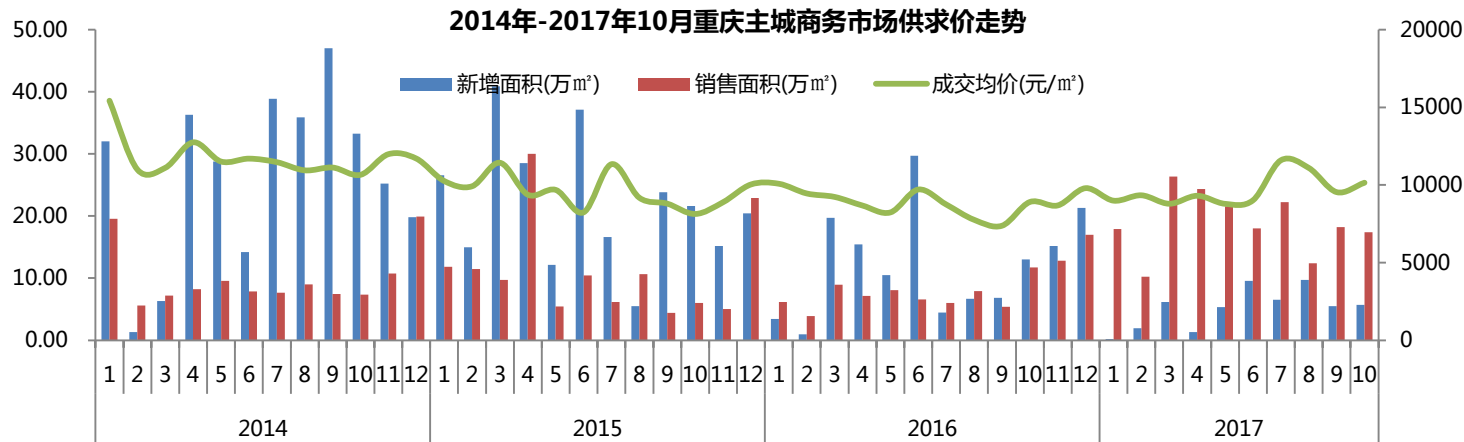
10月商务供应略增加，库存压力大，急待进一步去化

- ✓量——10月主城商务市场供应5.71万方，环比增加4%；10月成交17.39万方，环比减少5%；
- ✓价——10月商务成交均价为10148元/平米，同比上涨14%，环比上涨6%；
- ✓存——10月商务存量333.69万方，库存压力持续

市场表现·土地市场

市场表现·房地产市场

市场表现·监测楼盘



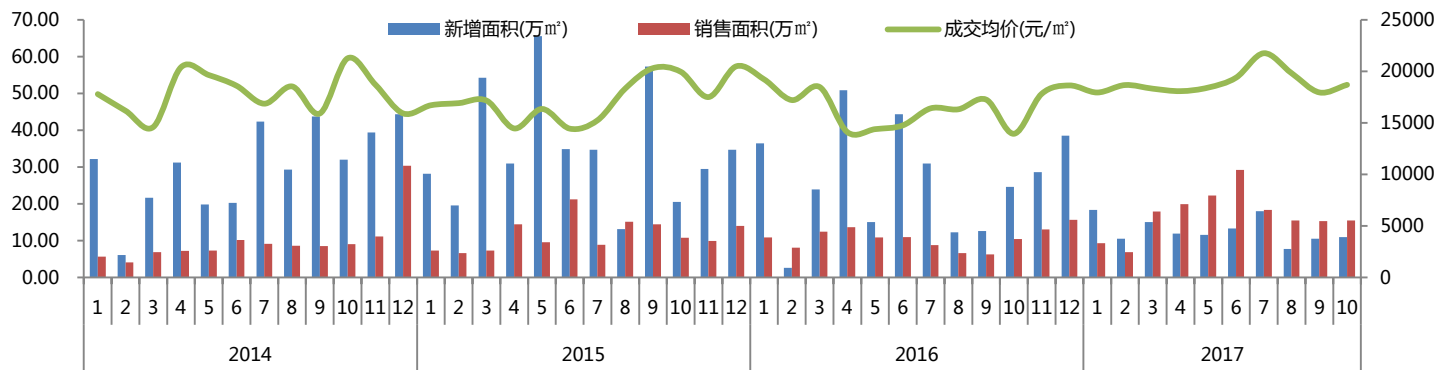
月份	成交均价 (元/㎡)	成交面积 (万㎡)	供应面积 (万㎡)	存量面积 (万㎡)	供销比	存销比
2017年10月	10148	17.39	5.71	333.69	0.33	19.19
2017年9月	9542	18.22	5.47	345.37	0.30	18.96
2016年10月	8906	11.71	13.03	463.75	1.11	39.60
10月环比涨幅	6.35%	-4.57%	4.32%	-3.38%	—	—
10月同比涨幅	13.95%	48.46%	-56.20%	-28.05%	—	—



10月商业供求价上涨，去化缓慢，存量高企

- ✓量——10月主城商业供应10.94万方，环比上涨4%；10月成交15.48万方，环比上涨1%；
- ✓价——10月商业成交均价为18686元/平米，环比上涨幅度4%，华润24城、熊猫公馆等项目集中备案；
- ✓存——10月商业存量632.29万方，库存压力明显

2014年-2017年10月重庆主城商业市场供求价走势



月份	成交均价 (元/㎡)	成交面积 (万㎡)	供应面积 (万㎡)	存量面积 (万㎡)	供销比	存销比
2017年10月	18686	15.48	10.94	632.29	0.71	40.85
2017年9月	17950	15.32	10.55	636.83	0.69	41.58
2016年10月	13935	10.44	24.63	635.94	2.36	60.91
10月环比涨幅	4.10%	1.06%	3.65%	-0.71%	—	—
10月同比涨幅	34.09%	48.27%	-55.60%	-0.57%	—	—



市场表现·土地市场

市场表现·房产市场

市场表现·监测楼盘

总体供需

- ◆重庆商品房供应放缓，10月新增供应141.01万方，环比下降11%，同比下降38%
- ◆金九尚佳，银十稍逊，10月成交环比量涨价稳，价格同期高位
- ◆住宅成交占主力，商业占比走势稳定

住宅市场

- ◆住宅货源短缺，存量去化，成交环比量涨价跌
- ◆10月巴南区成交登顶，渝中价格独占鳌头
- ◆各物业成交结构保持均衡，仍以高层产品为主

商务/商业
市场

- ◆10月商务供应略增加，库存压力大，急待进一步去化
- ◆10月商业供求价上涨，去化缓慢，存量高企



市场月报

月度销冠

月度销冠项目：融创欧麓花园城，月去化14.75万方
月度销冠开发商：融创地产，销售总金额21.62亿元

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	融创欧麓花园城	巴南区	14.75	1637
TOP.2	龙湖舜山府	两江新区	6.77	274
TOP.3	绿地保税中心	江北区	4.65	393
TOP.4	国奥村	江北区	4.43	426
TOP.5	巴南新欧鹏教育城	巴南区	4.02	373
TOP.6	绿城两江御园	两江新区	3.86	362
TOP.7	恒大新城	巴南区	3.38	329
TOP.8	恒大照母山	两江新区	3.27	368
TOP.9	南方玫瑰城	渝北区	3.13	344
TOP.10	旭辉城	巴南区	3.11	364

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	融创地产	21.62	23.66
TOP.2	龙湖地产	17.15	9.84
TOP.3	恒大地产	16.67	16.00
TOP.4	万科地产	7.41	5.71
TOP.5	绿地集团	5.93	6.62
TOP.6	金科地产	5.47	4.63
TOP.7	鲁能地产	5.31	5.10
TOP.8	北大资源集团	5.16	4.96
TOP.9	保利地产	5.00	4.14
TOP.10	蓝光地产	4.25	5.25

市场表现·土地市场

市场表现·房产市场

市场表现·监测楼盘



市场月报

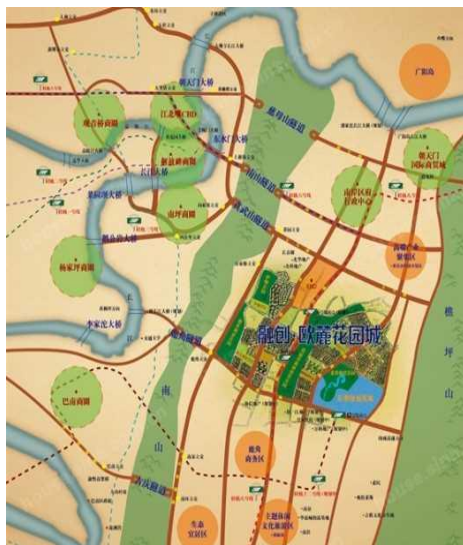
市场表现·土地市场

市场表现·房产市场

市场表现·监测楼盘

销冠项目

融创欧麓花园城：项目位置较远，前期销售效果不佳，周边配套较成熟



项目占地：3600亩
占地面积：240万m²
总建筑面积：350万m²
容积率：2.00
绿化率：25.00%
车位数：1480个
物业类型：住宅,办公,商业
销售状态：在售
首次开盘时间：2014-04-



商业配套：两大商业小镇，五条风情商业街，10大风情广场、8大慢生活街区

交通配套：轻轨6、8、12号线，茶园、鹿角站内环高速快线

教育配套：三大教育板块，五所一站式教育名校 项目自身配套三所中学七个幼儿园

医疗配套：台湾长庚医院（三甲医院）

市政配套：12座主题公园

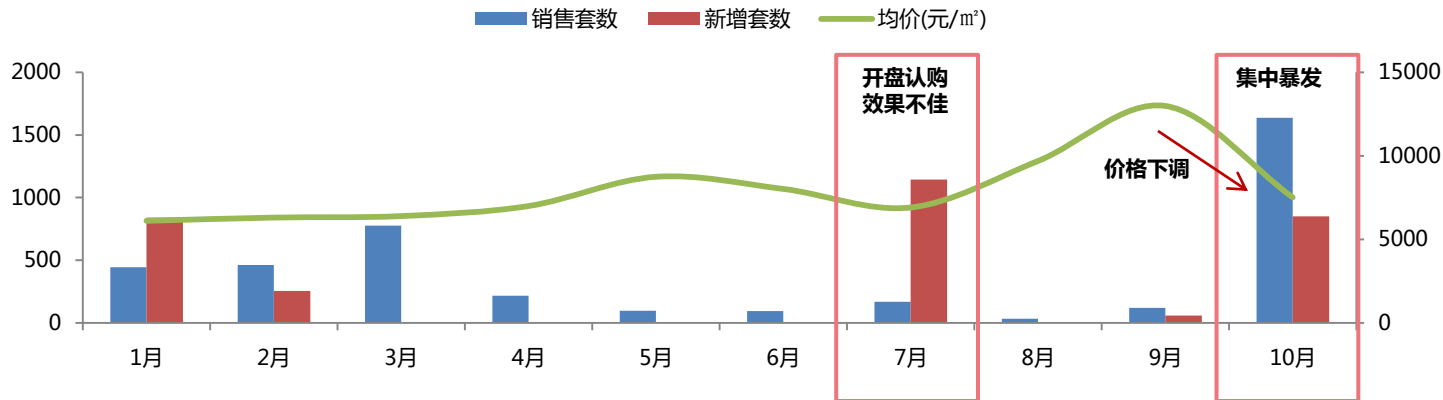
内部配套：超市幼儿园会所健身房



融创欧麓花园城：开盘持续蓄客销售，价格调整，10月集中暴发

- ✓距上次开盘间隔两个月，开盘认购效果不佳，持续蓄客销售至10月集中暴发；
- ✓成交价格经历了8月、9月一轮上调之后，10月回落，伴随销售量上涨。

2017年月度融创欧麓花园城供求价走势



10月项目供应与成交情况

建筑形态	期内销售				期内新增		期末存量	
	套数	面积(m²)	总价(万元)	均价(元/㎡)	套数	面积(m²)	套数	面积(m²)
联排别墅	25	3689.99	4132.95	11200	16	1681.84	88	15509.24
叠拼别墅	6	796.92	931.53	11689	0	0	30	4252.5
花园洋房	0	0	0	0	0	0	14	1974.29
小高层	69	5734.15	3808.54	6642	0	0	1	86.41
高层	1537	137275.17	101970.21	7428	833	75484.58	872	68436.07



市场月报

市场表现·土地市场

市场表现·房产市场

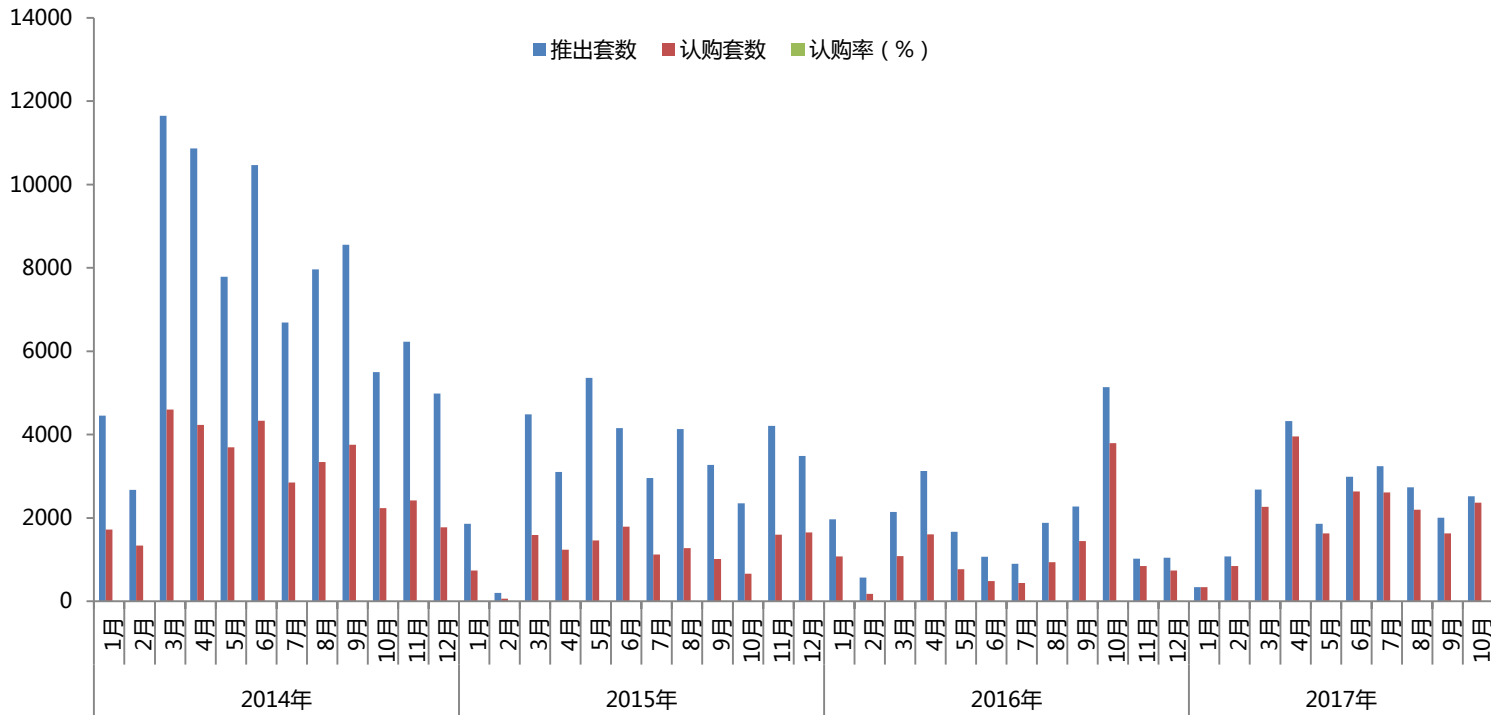
市场表现·监测楼盘

开盘监控

10月开盘11个项目，推出2519套，平均认购率94%

- ✓2017年新开盘监控量骤减，主要受政策监管等因素影响，多采用自然推售
- ✓本月共监控11个项目开盘，推出推出2519套，销售2368套，平均认购率94%

2014年-2017年10月重庆商品住宅监控开盘供销走势





市场月报

开盘监控

10月开盘明细

市场表现·土地市场

市场表现·房产市场

市场表现·监测楼盘

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)	推出体量 (万㎡)	去化率 (%)	热销户型 (㎡)	优惠情况	折后均价 (元/㎡)
1	10/7	恒大新城	巴南区	16、17号楼	高层	221	215	1.73	97.3%	93	一口价销售	10388
2	10/7	恒大新城	巴南区	19、20、21、22、 23、24号楼	花园洋房	194	134	1.98	69.1%	—	一口价销售	12725
3	10/14	恒大世纪城	两江新区	93号楼	高层	224	190	1.30	84.8%	67.05	一口价销售	13953
4	10/14	华融现代城	江北区	4、13号楼	高层	463	463	—	100.0%	均热销	1、总价优惠50000元；2、开盘当天9.9折；3、一次性9.7折	9500
5	10/15	联发龙洲湾1号	巴南区	3号楼	高层	222	222	1.67	100.0%	均热销	1、一次性9.8折，按揭9.9折； 2、开盘当天9.9折； 3、按时签约9.9折；	9706
6	10/15	巨龙江山国际	江北区	21号楼	高层	101	87	1.09	86.1%	92.05	一口价销售	6174
7	10/18	联发龙洲湾1号	巴南区	4号楼	高层	160	160	1.29	100.0%	均热销	一口价销售	10363
8	10/19	北大资源博雅	两江新区	29号楼	高层	234	234	1.74	100.0%	均热销	一口价销售	12000
9	10/25	金科集美嘉悦	北碚区	2、8号楼	花园洋房	80	59	0.92	73.8%	均热销	1、一次性9.7折，按揭一口价销售	13092
10	10/28	铂悦澜庭	南岸区	2号楼	超高层	118	102	1.45	86.4%	119.67	一口价销售	21788
11	10/28	京汉凤凰城	巴南区	1、11号楼	高层	502	502	3.75	100.0%	均热销	1、一次性9.8折，按揭9.9折	9380



市场月报

预计开盘

11月预计59个项目推盘放量，10个项目推新入市

✓11月预计59盘放量入市，主要集中在南岸区、巴南区、两江新区，其中10个项目首次推新放量

市场表现·土地市场

市场表现·房产市场

市场表现·监测楼盘

巴南区
(7个)

旭辉城 (高层) 新鸥鹏拉菲公馆 (高层、洋房)
东邦小悦湾 (高层) 中交锦悦 (高层)
巴南城巴南华府 (洋房) 协信天骄星城 (高层)
启迪协信星澜汇 (高层、洋房)

南岸区
(9个)

蓝光林肯公园 (别墅) 万科金域学府 (高层)
保利观塘 (高层) 武夷滨江 (洋房)
鲁能领秀城 (高层) 洋世达南滨特区 (大平层)
启迪协信星麓原 (别墅) 碧桂园海昌南山澜 (别墅)
融创江南融府 (高层、洋房)

九龙坡区
(5个)

联发欣悦 (高层) 保利爱尚里 (高层)
保利金香槟 (高层) 中粮鸿云 (高层)
华宇锦绣花城 (小高层、别墅)

沙坪坝区
(5个)

万科金色悦城 (高层) 奇峰云邸 (洋房)
西永9号 (高层) 恒大优活城 (高层)
启迪协信城立方 (洋房)

大渡口区
(3个)

旭辉东原长河原 (高层)
蓝光中央公园 (高层)
华宇观澜华府 (高层、洋房、别墅)

渝北区
(6个)

中交中央公园 (别墅) 鲁能泰山七号 (高层、洋房)
旭辉九英里 (高层) 华宇旭辉御璟湖山 (别墅)
鹏润鹿山台 (洋房) 北辰悦来壹号 (别墅)

江北区
(7个)

保利天汇 (高层) 梵悦天御 (高层)
华美翡丽山 (高层) 保利观澜 (高层)
凤凰湾 (小高层) 北岸江山 (高层)
港城印象 (高层)

北碚区
(6个)

保利茵梦湖 (别墅) 银翔城 (高层)
金科金辉美院 (高层) 蔡家中央大街 (高层)
金科金辉博翠山 (高层、洋房) 龙湖椿山 (别墅)
万科观承 (高层、别墅)

渝中区
(1个)

华宇星空时代 (公寓)

两江新区
(10个)

江山樾 (别墅) 中国摩 (高层、洋房) 恒大世纪城 (洋房)
首地江山赋 (商业) 约克郡北区 (小高层) 远洋九公子 (高层)
龙湖昱湖壹号 (大平层) 新江与城悠澜 (洋房)
重庆黄金嘉年华 (公寓) 北大资源悦来峰尚 (高层、别墅)



市场表现·土地市场

市场表现·房产市场

市场表现·监测楼盘

月度销冠

- ◆月度销冠项目：融创欧麓花园城，月去化14.75万方
- ◆月度销冠开发商：融创地产，销售总金额21.62亿元
- ◆融创欧麓花园城：开盘持续蓄客销售，价格调整，10月集中暴发

开盘供销

- ◆10月开盘11个项目，推出2519套，平均认购率94%
- ◆11月预计59个项目推盘放量，10个项目推新入市



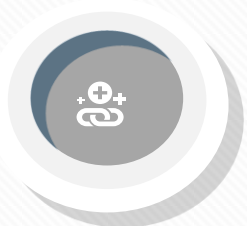
市场月报

行业分析·政策环境

全国政策

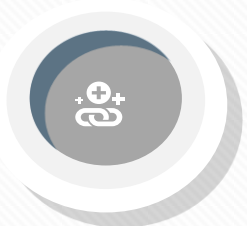
聚焦十九大：“房住不炒”，加快建立租购并举的住房制度

- ✓ “房住不炒”第一次变成了党代会文件内容。本轮房地产调控的主基调仍在延续：“四限”政策仍需从紧执行，更多三四线城市将落地乃至升级调控；金融监管越加严格。
- ✓ 住房租赁市场将是未来重要发展方向，住房制度改革正加速推进，加快建立租购并举的住房制度。



十九大报告

“加强社会保障体系建设。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”



住建部长

“目前重点是加快研究和制定‘住房租赁管理条例’，要以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，综合运用金融、土地、财税、投资等手段推进房地产市场建设。”



银监会主席

“今后整个金融监管的趋势会越来越严，严格执行法律、严格执行法规、严格执行纪律。
“银行业的前景是很好的，风险是可以化解的，矛盾是可以解决的，但是需要付出艰辛的努力，和各方的共同配合，也希望得到大家的理解。”





市场月报

行业分析·政策环境

全国政策

国土部启动三项重点督察，年底前全国房屋信息全掌握

督查内容：三项重点工作

- ◆ 不动产统一登记资料移交
- ◆ 永久基本农田监管
- ◆ 省级国土规划编制

督查时间：2017年9月至2018年1月

各督察局在此期间对上述三项工作开展和落实情况统筹开展督察。

重点实地核查内容：2018年持续跟踪

- ◆ 一是对房屋登记资料移交工作不力、进展缓慢的
- ◆ 二是永久基本农田划定后保护主体责任落实不到位或违法占用永久基本农田的
- ◆ 三是省级国土规划编制工作进展缓慢、弄虚作假的
- ◆ 四是未能按照有关要求完成三项重点工作任务的

督察人员实地核查不动产登记中心





市场月报

行业分析·政策环境

全国政策

国土部对70城市住宅用地的合同执行情况展开检查

✓ 意在打击住宅用地炒作囤积，督促加快住宅用地开发建设，有助于改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平衡健康发展。

检查范围：70个中大城市+苏州市

省级国土资源主管部门可以将2016年以来房价、地价上涨较快的其他城市纳入检查范围。

检查内容：2013年1月1日以来住宅用地出让合同执行情况

其中重点是检查按时开工、竣工情况和出让价款缴纳情况。

检查程序：三个工作环节

- ◆ 城市开展自查
- ◆ 省级国土资源主管部门指导、现场抽查核实和督导
- ◆ 国土资源部调研、指导





市场月报

行业分析·政策环境

全国政策

国务院将开展第三次全国土地调查

✓ 国务院印发《关于开展第三次全国土地调查的通知》，要以形成2019年12月31日为标准时点的全国土地利用现状数据为目标。

调查内容：

- ◆ 土地利用现状及变化情况，包括地类、位置、面积、分布等状况；
- ◆ 土地权属及变化情况，包括土地的所有权和使用权状况；
- ◆ 土地条件，包括土地的自然条件、社会经济条件等状况。

调查原则：

全国统一领导、部门分工协作、地方分级负责、各方共同参与

工作安排：

- ◆ 2017年第四季度开展准备工作；
- ◆ 2018年1月至2019年6月，组织开展实地调查和数据库建设；
- ◆ 2019年下半年，完成调查成果整理、数据更新、成果汇交，汇总形成调查基本数据；
- ◆ 2020年，汇总调查数据，完成调查工作验收、成果发布等工作。





市场月报

行业分析·政策环境

全国政策

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。





市场月报

全国政策

银监会三剂药方整治金融资金违规流入房地产市场

✓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。

行业分析·政策环境

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。



重庆实施差异化房贷政策，再购房首付四成

✓重庆实施差异化房贷政策，再次购房首付比例提高为四成，全面核查消费贷款，严控资金违规进入房地产市场

行业分析·政策环境

差异化房贷政策落地

- ◆重庆市场利率自律定价机制专题会通过《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，实施差异化住房信贷政策。
- ◆在主城区拥有1套住房，且相应购房贷款尚未结清的居民家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例为40%。
- ◆主城区拥有2套及以上住房的并已结清相应购房贷款的居民，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例为40%。

金融监管部门全面核查消费贷

- ◆重庆营管部货币信贷处下发《关于报送消费贷相关材料的通知》。
- ◆对消费贷款进行全面核查，核查内容包括贷款总笔数，被核查贷款投向分析，核查发现的违规用款情况和已采取的措施及下阶段工作规划等。
- ◆此后的月度分析报告的内容除了消费贷款投向，还需要报告是否存在违规进入房地产市场情况，贷后管理和风险防范措施等。





房产政策

- ◆ 国土部启动三项重点督察，年底前全国房屋信息全掌握
- ◆ 国土部对70城市住宅用地的合同执行情况展开检查
- ◆ 国务院将开展第三次全国土地调查
- ◆ 发改委、住建部将联合开展商品房销售价格行为检查

金融政策

- ◆ 银监会三剂药方整治金融资金违规流入房地产市场
- ◆ 重庆实施差异化房贷政策，再购房首付四成



2017年11月重庆房地产市场预判：

趋势预判·后市动向

土地市场

- ✓供应——3季度已完成全年供地计划，预计接下来将放缓供应，部分区域年底之前停止供应
- ✓成交——成交热度不减，企业积极拿地储备，优质住宅类地块仍是焦点

房地产市场

- ✓供应——进入年底冲刺阶段，市场加速放量，新项目争先入市
- ✓成交——临近年末业绩冲刺，后期成交量价持续高位运行



2017年11月重庆房地产政策预判：

- ✓政策导向——“房子是用来住的，不是用来炒的”
- ✓环境导向——保持对楼市的调控严厉高压态势



全国——市场调控持续扩围，“限售”大军扩容
——严控“信贷”，规范金融行业
——不排除其他去投资化的政策跟进

重庆——政策持续加码，加强商品住宅预售监管
——信贷持续收紧



中国房地产市场服务的第一选择



稳健 创新 服务中国