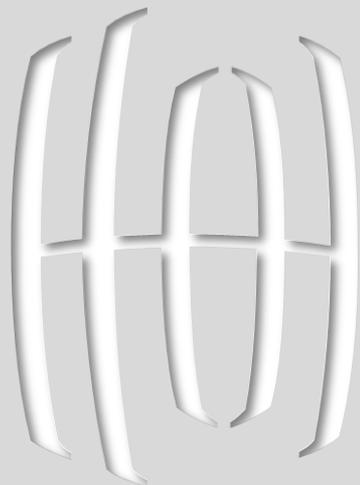




世联行



# 重庆主城区房地产市场周报 (第42周)

世联行重庆地区·市场部

数据周期：10.15-10.21

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

- ◆ 两部门：对去产能停产企业免征房产税
- ◆ 国务院：近3年大力发展住房租赁市场
- ◆ 发改委：加大对乡村旅游基础设施建设的用地支持
- ◆ 住建部：八省试点政府购买公租房运营管理
- ◆ 前三季度全国房地产开发投资同比增长9.9%
- ◆ 首套房贷利率涨幅连降3个月，上涨空间小
- ◆ 2018年重庆第三季度供地节奏放缓，房企改变拿地方式
- ◆ 解放碑王府井即将退市，商业零售市场洗牌加剧
- ◆ 重庆出台政策助力打造旅游温泉城市
- ◆ 2022年重庆将成“中国集成电路创新高地”



## 两部门：对去产能停产企业免征房产税 国务院：近3年大力发展住房租赁市场



- ◆ 近日国务院办公厅印发的《完善促进消费体制机制实施方案（2018-2020年）》，提出2018-2020年要大力发展住房租赁市场，并表示住房城乡建设部、国家发展改革委按职责分工负责，要总结推广住房租赁试点经验，加快研究建立住房租赁市场建设评估指标体系。同时，要求建设培育特色商贸小镇，推进经济型酒店连锁经营，鼓励发展各类生态、文化主题酒店和特色化、中小型家庭旅馆。

- ◆ 10月17日，国家税务总局日前发布通知明确了有关房产税、城镇土地使用税政策。
- ◆ 通知表示，对按照去产能和调结构政策要求停产停业、关闭的企业，自停产停业次月起，免征房产税、城镇土地使用税，企业享受免税政策的期限累计不得超过两年。
- ◆ 通知自2018年10月1日至2020年12月31日执行。





## 发改委：加大对乡村旅游基础设施建设的用地支持 住建部：八省试点政府购买公租房运营管理



- ◆ 10月17日，国家发改委发布《促进乡村旅游发展提质升级行动方案（2018年-2020年）》。《方案》指出，要加大对乡村旅游基础设施建设的用地支持。
- ◆ 各地区在编制和实施土地利用总体规划中，乡（镇）在土地利用总体规划可以预留少量（不超过5%）规划建设用地指标，用于零星分散的单独选址乡村旅游设施等建设。

- ◆ 10月17日，住建部、财政部日前联合印发《推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知》。
- ◆ 《通知》表示，确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西8个省（区）开展政府购买公租房运营管理服务试点工作，在试点地区建立健全公租房运营管理机制，完善政府购买公租房运营管理服务的管理制度与流程，形成一批可复制、可推广的试点成果，为提升公租房运营管理能力提供支撑。





## 前三季度全国房地产开发投资同比增长9.9% 首套房贷利率涨幅连降3个月，上涨空间小



- ◆ 10月19日，国家统计局网站发布消息，2018年1-9月份，全国房地产开发投资88665亿元，同比增长9.9%，增速比1-8月份回落0.2个百分点。
- ◆ 其中，1-9月份，房屋新开工面积152583万平方米，增长16.4%，增速提高0.5个百分点；商品房销售面积119313万平方米，同比增长2.9%，增速比1-8月份回落1.1个百分点。

- ◆ 10月15日，融360发布《2018年9月中国房贷市场报告》，《报告》显示：9月全国首套房贷款平均利率小幅微涨，涨幅连续3个月降低，利率较8月持平的城市及银行数量上升，较上月上涨的数量减少，未来房贷利率上涨空间将进一步缩小。具体来看
- ◆ 具体数据显示，2018年9月，全国首套房贷款平均利率为5.70%，相当于基准利率1.163倍，环比8月上升0.18%；同比去年9月首套房贷款平均利率5.22%，上升0.48%。





### 绿地“大重组”：成立三大产业集团

- 10月14日，绿地控股正式公布将“绿地商业集团”更名为“绿地商贸集团”，将“绿地酒店集团”更名为“绿地酒店旅游集团”，并组建“绿地大基建集团”，意在推动房地产主业发展。绿地表示，这一举措不但强化了房地产主业的重要地位，而且加大了对于商业地产运营和旅游等“存量地产”相关运营，有利于在集团内实现跨平台资源整合和优势互补，在确立房地产开发龙头品牌的同时，意图打造“多元化”核心竞争力。



### 华夏幸福联手万科的双赢之道

- 10月15日，华夏幸福发布公告称，将与万科合作开发部分环京地产项目。万科拟通过收购目标公司部分股权的方式，与华夏幸福合作开发目标地块，暂定交易价款约为32.34亿元。
- 作为“产业新城运营商”的华夏幸福选择与“城乡建设与生活服务商”万科达成战略合作，更加有利于结合双方各自所长，联手开发京津冀都市圈，同时也是以合作的形式增强对市场风险的抵御。



## 2018年第三季度供地节奏放缓，房企改变拿地方式 解放碑王府井即将退市，商业零售市场洗牌加剧



- ◆ 2018年1-9月，重庆主城供地节奏变化明显：1-6月积极供地，完成全年供地计划量超50%，7-9月因调整单宗地出让面积，供地节奏放缓，三个月仅出让9宗地。
- ◆ 主城供地节奏变缓，招拍挂竞买规则调整，在招拍挂市场拿地条件趋于严格的行情下，企业拿地方式变化明显，增储方式以招拍挂、收并购等多线并举，为保证现金流维稳，增储过程中多选择企业联合开发，降低开发风险。

- ◆ 10月16日，第一太平戴维斯发布了《2018年第三季度重庆房地产市场回顾与展望》，报告显示，商业零售物业空置率连续上升，重庆商业零售物业市场部分项目退租较多导致全市空置率环比上涨0.2个百分点至13.2%，连续四个季度上涨。
- ◆ 受市场需求走弱和空置率连续上升影响，全市购物中心首层平均租金环比下降0.1%，报人民币388.7元每平米每月。据了解，王府井解放碑店上周已停业退市。



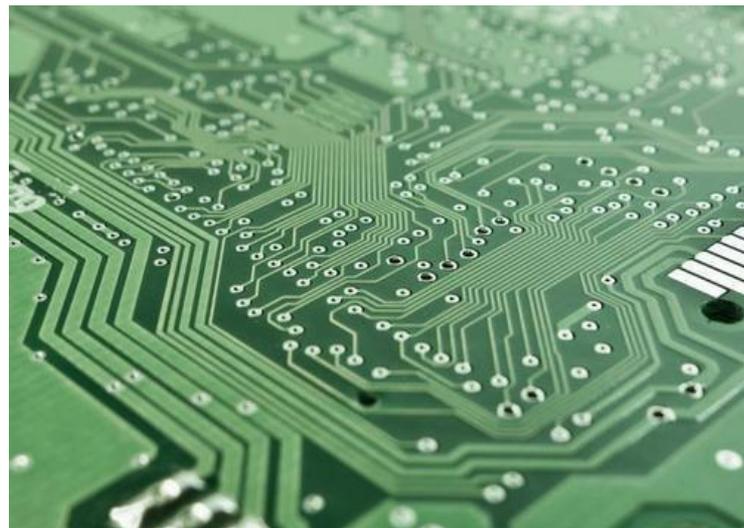


## 重庆出台政策助力打造旅游温泉城市 2022年重庆将成“中国集成电路创新高地”



- ◆ 10月15-17日，中国首届温泉与气候养生旅游国际研讨会在北碚召开。本次研讨会以“相聚世界温泉之都，共话温泉与气候养生旅游”为主题。
- ◆ 在会上，重庆提出要打造世界一流温泉旅游城市和温泉疗养胜地，并且出台了一系列扶持措施去扶持参与温泉建设的企业。比如在土地供应方面，温泉企业可享受优先用地、高效办理用地手续；在税费方面，企业可享受西部开发相关税收优惠政策，所得税按15%征收。

- ◆ 10月16日从市科委获悉，《重庆市集成电路技术创新实施方案（2018—2022年）》近日出台。
- ◆ 《方案》提出，到2022年，将重庆打造成为“中国集成电路创新高地”，射频集成电路、模拟集成电路和功率半导体技术处于国内领先水平，集成电路产业进入国家第一“方阵”，成为汽车、电子等行业的国家集成电路应用示范基地。



# 02

## 土地市场

- ◆本周主城区商住类土地供应1幅，共73.54亩；成交2幅，共36.51亩
- ◆中央公园再推73.54亩住宅地块
- ◆金鹏地产以1.67亿的总价拿下大杨石组团商业地块
- ◆大杨石组团商住地块被伟清地产以3.42亿竞得

# 本周供销



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

## 本周主城区商住类土地供应1幅，共73.54亩；成交2幅，共36.51亩。

### 供应土地信息：

公告时间	土地位置	城区	板块	出让方式	净用地面积(万平方米)	净用地面积(亩)	土地用途分类	起拍总价(亿元)	起拍单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	可建体量(万m <sup>2</sup> )	计算容积率
10-18	渝北区两路组团F分区F48-1号宗地	渝北区	两路	挂牌	4.90	73.54	住宅	5.98	812.68	8127	7.35	1.5

### 成交土地信息：

公告时间	土地位置	城区	板块	净用地面积(万平方米)	净用地面积(亩)	土地用途分类	起拍总价(亿元)	起始楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	可建体量(万m <sup>2</sup> )	计算容积率	成交总价(亿元)	成交楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	竞得人
10-16	九龙坡区大杨石组团G分区G13-8/03号宗地	九龙坡区	石桥铺	1.01	15.09	商业、商务	1.53	3790	4.03	4	16700	4148	金鹏地产
10-16	九龙坡区大杨石组团J分区J04-4-3/02、J04-4-1/02号宗地	九龙坡区	袁家岗-大公馆	1.43	21.42	商住用地	3.10	10291	3.32	2.32	34200	10291	伟清地产



## 中央公园再推73.54亩住宅地块

### 渝北区两路组团

- ◆ 地块位置：渝北区两路组团F分区F48-1号宗地
- ◆ 用途：二类居住用地
- ◆ 出让方式：挂牌
- ◆ 公告时间：2018-10-18
- ◆ 占地面积：4.90万 $m^2$
- ◆ 土地面积：73.54亩
- ◆ 可建体量：7.35万 $m^2$
- ◆ 容积率：1.5
- ◆ 商业上限占比：10%
- ◆ 起始总价：5.98亿元
- ◆ 起始楼板价：8127元/ $m^2$
- ◆ 起始净地价：812.68万元/亩
- ◆ 公告到期时间：11月07日





## 金鹏地产以1.67亿的总价拿下大杨石组团商业地块

### 九龙坡区大杨石组团

- ◆ 地块位置：九龙坡区大杨石组团G分区G13-8/03号宗地
- ◆ 用地性质：商业
- ◆ 出让方式：拍卖
- ◆ 出让时间：2018-10-16
- ◆ 占地面积：15.10亩
- ◆ 净用地面积：1.01万 $m^2$
- ◆ 可开发体量：4.03万 $m^2$
- ◆ 计算容积率：4
- ◆ 起始总价：1.53亿元
- ◆ 起始楼板价：3790元/ $m^2$
- ◆ 成交总价：1.67亿元
- ◆ 成交楼板价：4148元/平米
- ◆ 竞得人：金鹏地产
- ◆ 溢价率：9.44%





## 大杨石组团商住地块被伟清地产以3.42亿竞得

### 九龙坡区大杨石组团

- ◆ 地块位置：九龙坡区大杨石组团J分区J04-4-3/02、J04-4-1/02号宗地
- ◆ 用地性质：商业兼住宅用地
- ◆ 出让方式：拍卖
- ◆ 出让时间：2018-10-16
- ◆ 占地面积：21.42亩
- ◆ 净用地面积：1.43万 $m^2$
- ◆ 可开发体量：3.32万 $m^2$
- ◆ 计算容积率：2.3
- ◆ 起始总价：3.10亿元
- ◆ 起始楼板价：9324元/ $m^2$
- ◆ 成交总价：3.42亿元
- ◆ 成交楼板价：10291元/平米
- ◆ 竞得人：伟清地产
- ◆ 溢价率：10.37%



# 03

## 商品房市场

- ◆本周主城区商品房供应面积共53.58万平米，成交环比上周量涨价稳，本周成交面积为65.35万平米，成交均价本周为11165元/平米
- ◆本周，两江新区供应量登顶，占比为23.2%，江北区供应占比20.6%，排名第二，大渡口区排名第三；成交方面，本周，两江新区成交量位列第一，占比为25.4%，巴南区以17.3%的成交占比排第二，九龙坡区第三
- ◆本周，住宅成交均价为11804元/平米，超过成交均价的区域有5个；八个区域价格上涨，江北区涨幅最大；两个区域价格下跌，沙坪坝区跌幅最大

**数据统计口径：建筑面积，特殊标注的除外**

# 总体供需



市场周报

热点资讯

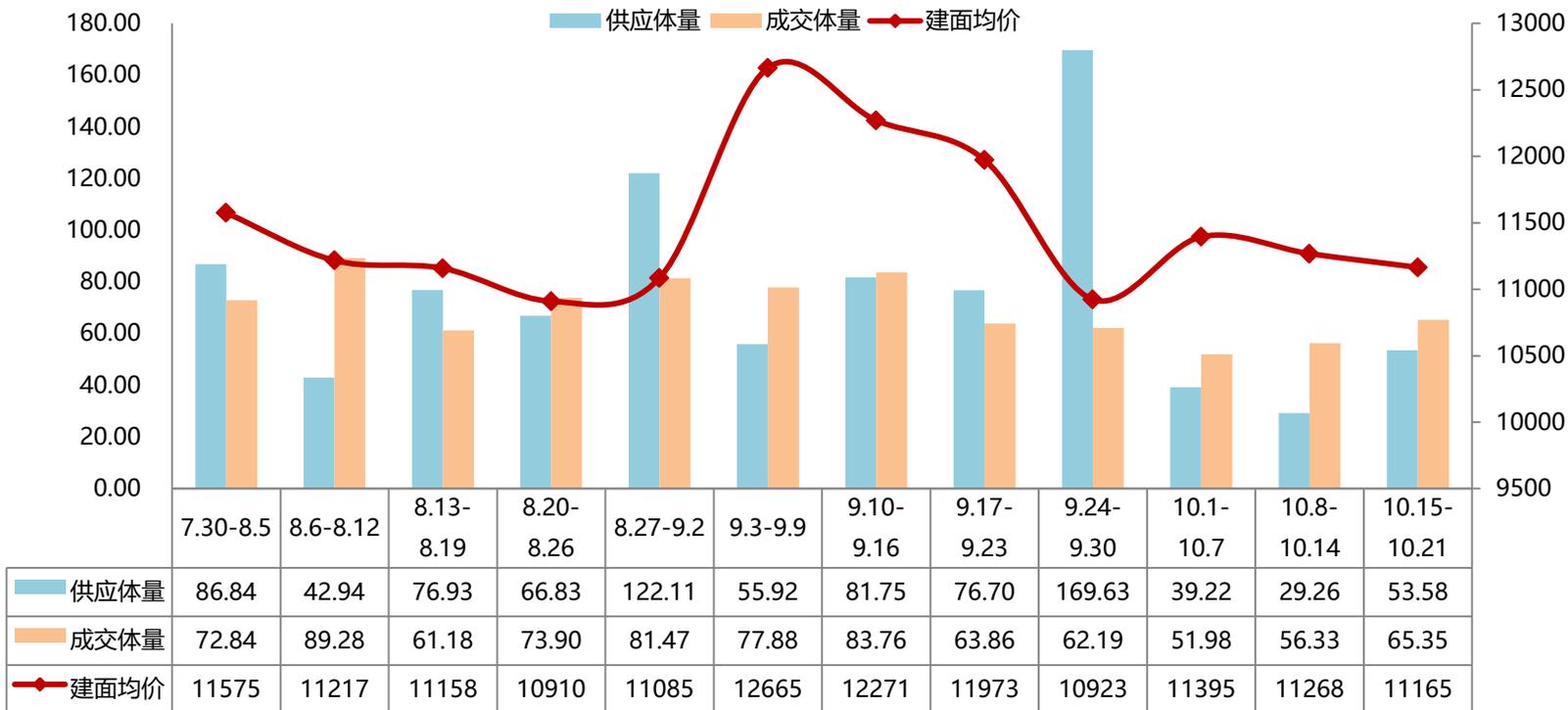
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆本周主城区商品房供应面积共**53.58**万平米，环比上周，供应增加**83.13%**。
- ◆成交环比上周量涨价稳，本周成交面积为**65.35**万平米，环比上涨**16.01%**。
- ◆成交均价本周为**11165**元/平米，环比下降**0.92%**。

### 近十周商品房供销情况



# 新增供应



市场周报

热点资讯

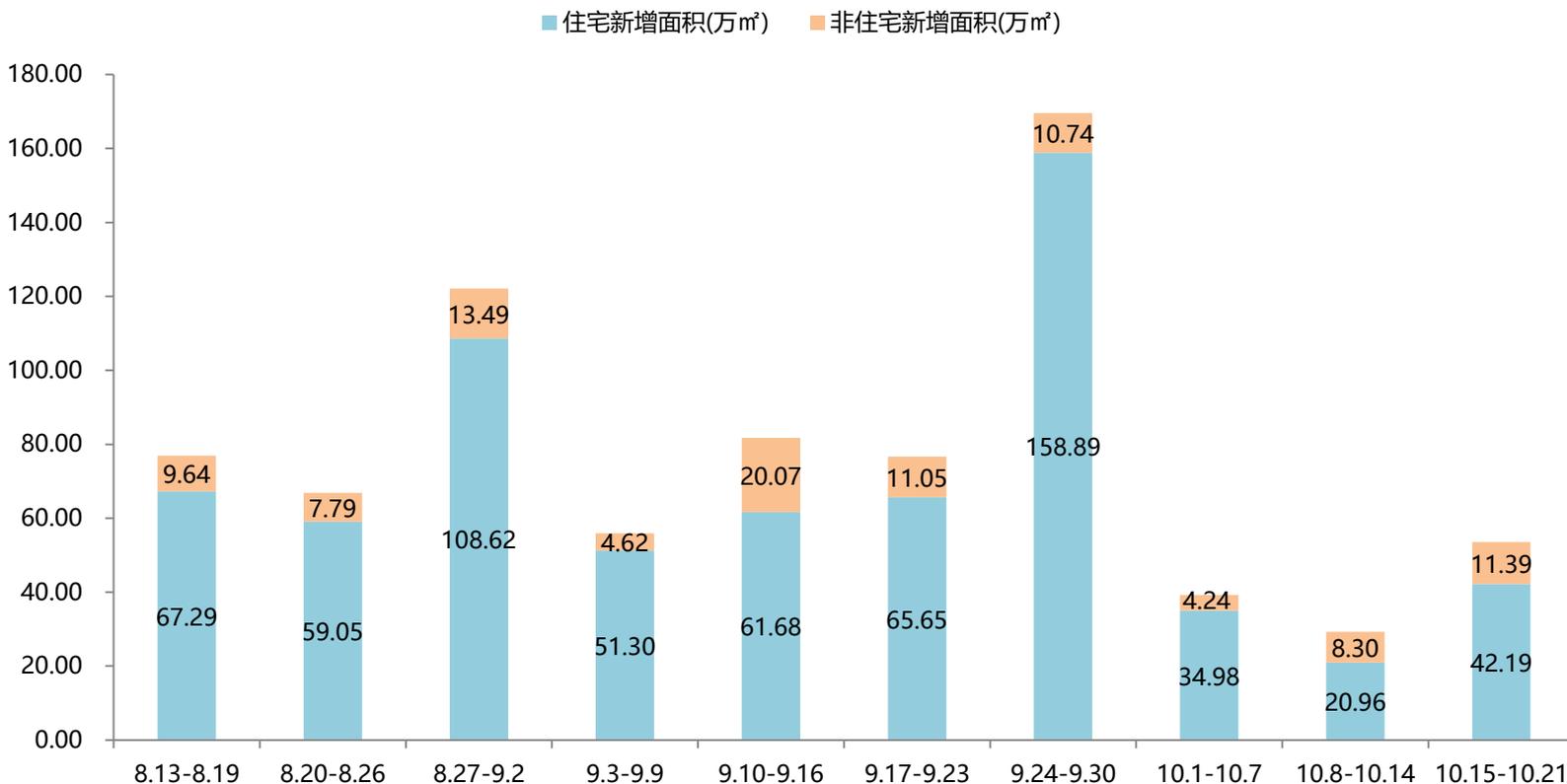
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商品住宅新增**42.19**万平米，环比上周增加**101.29%**。
- ◆ 非住宅新增**11.39**万平米，环比上周上涨**37.27%**。
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计供应面积为**2826.62**万平米，其中，住宅供应**2214.05**万平米，非住宅供应面积为**612.56**万平米。

### 近十周商品房新增供应情况



# 供应区域



市场周报

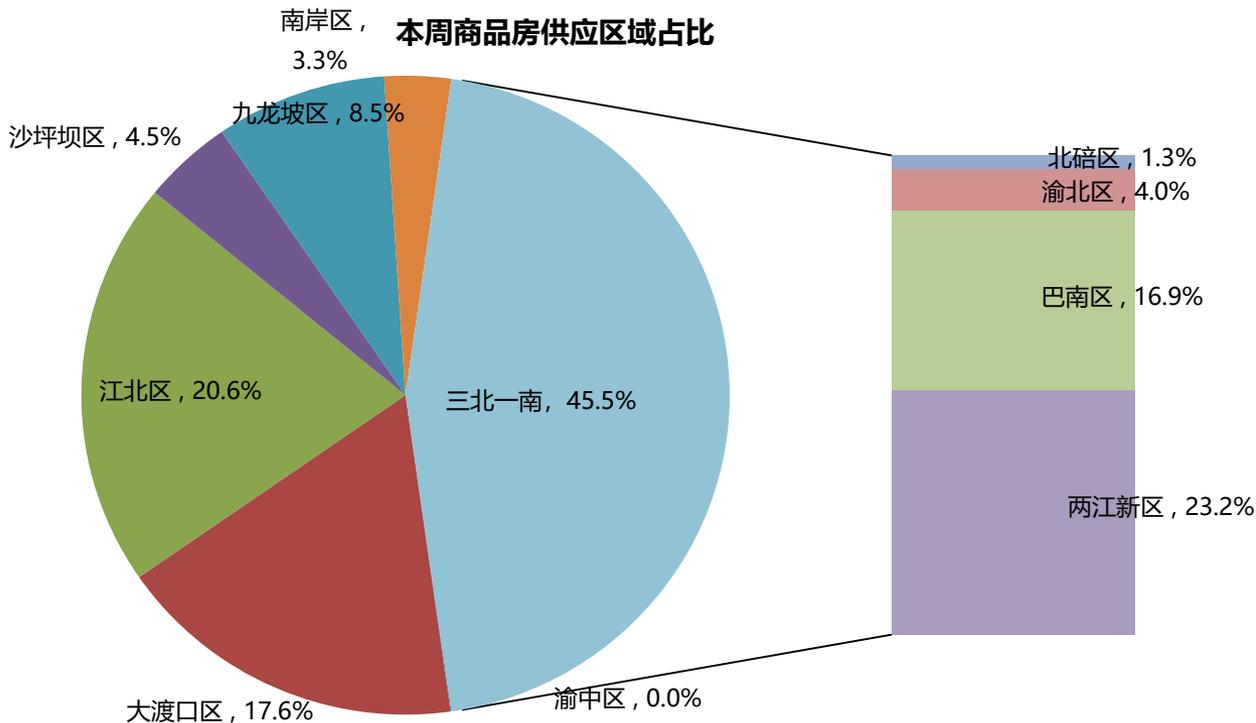
热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，两江新区供应量登顶，占比为**23.2%**，江北区供应占比**20.6%**，排名第二，大渡口区排名第三。
- ◆ 两江新区主要依靠的是桥达茂宸广场（**476套、2.02万方**）、华侨城（**322套、6.19万方**）、首地江山赋（**252套、2.89万方**）、恒大云湖上郡（**72套**）等项目新增。
- ◆ 江北区由于万科御澜道（**492套、7.64万方**）、御龙天峰（**221套、1.22万方**）、绿地海外滩（**202套、1.9万方**）等项目获得预售许可；大渡口区依靠的是绿地城（**619套、6.49万方**）、恒大麓山湖（**264套、2.34万方**）、华宇观澜华府（**31套**）等项目，使供应占比达到**17.6%**。
- ◆ “三北一南”区域供应**24.37万**平方米，占主城区总体供应的**45.5%**。



# 供应排行



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

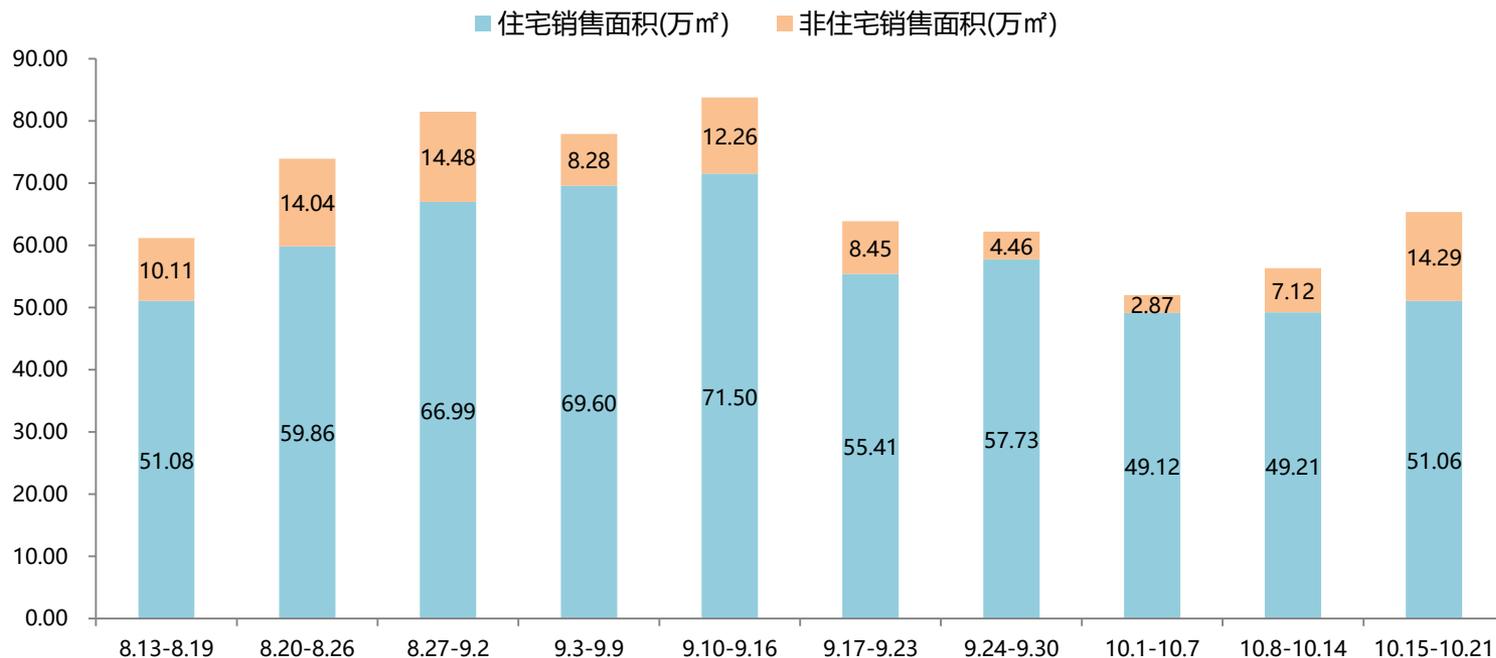
序号	项目名称	新增套数	新增面积(万m <sup>2</sup> )	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	协信城立方	720	1.97	13490
2	绿地城	691	6.49	5323
3	万科御澜道	492	7.64	17965
4	桥达茂宸广场	476	2.02	14524
5	华熙LIVE023	427	1.64	无成交备案
6	华侨城	322	6.19	13931
7	华南城	269	2.32	7531
8	恒大麓山湖	264	2.34	10647
9	首地江山赋	252	2.29	11212
10	中建龙玺台	223	3.36	无成交备案
11	御龙天峰	221	1.22	4007
12	绿地海外滩	202	1.89	10896
13	华润澜山望	194	2.18	9459
14	鸿笙苑宝贝的墅	146	1.17	10489
15	九州国际汽摩配件物流商 城	140	0.45	1747

数据说明：以上均为商品房新增供应排名



- ◆ 本周，商品住宅销售**51.06**万平方米，环比上周增加**3.77%**。
- ◆ 非住宅销售**14.29**万平方米，环比增加**100.67%**。
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计成交面积为**2871.78**万平方米，其中，住宅成交**2301.55**万平方米，非住宅成交面积为**570.25**万平方米。

### 近十周商品房销售情况



# 成交区域



市场周报

热点资讯

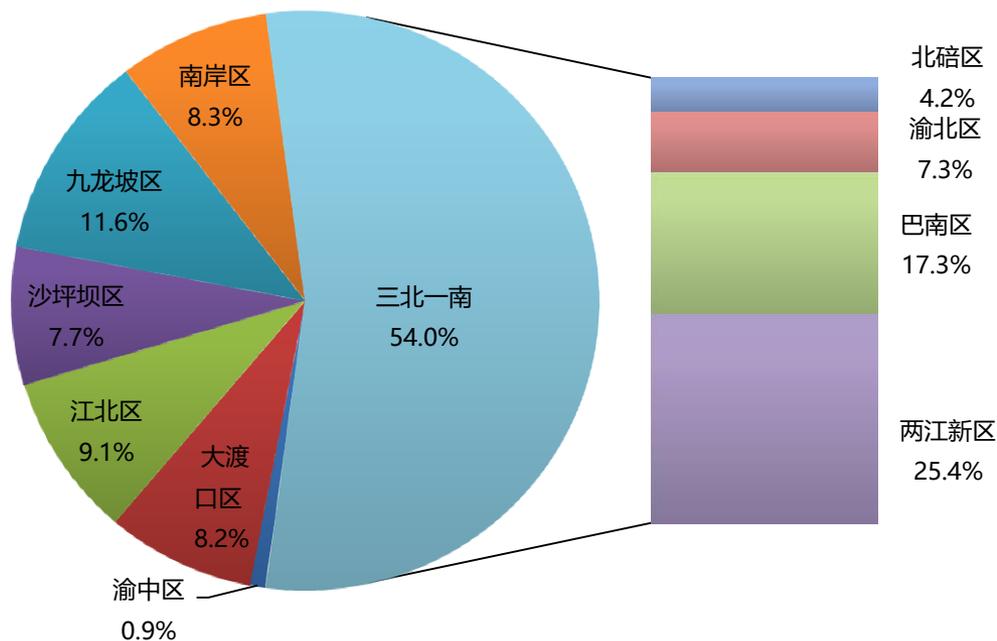
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，两江新区成交量位列第一，占比为**25.4%**，巴南区以**17.3%**的成交占比排第二，九龙坡区第三。
- ◆ 两江新区主要依靠的是翰学融府（**488套、4.48万方**）、华侨城（**100套、1.39万方**）、北大资源博雅（**79套**）、江山樾（**72套**）等项目使成交量大增。
- ◆ 巴南区受华南城（**243套、2.05万方**）、和泓文华府（**141套、1.49万方**）、华润澜山望（**79套、0.89万方**）、佳兆业广场（**59套**）、阳光100阿尔勒（**55套**）等项目集中备案支撑；九龙坡区则依靠恒大林溪郡（**168套、1.50万方**）、云飞九龙香山（**149套、1.78万方**）、九州国际汽摩配件物流商城（**140套**）等项目成交。
- ◆ “三北一南”共计成交**35.45**万平米，占主城区总体成交的**54.0%**。

本周商品房成交区域占比



# 成交排行



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

序号	项目名称	销售套数	销售面积(万m <sup>2</sup> )	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	瀚学融府	488	4.48	10140
2	华南城	243	2.05	7531
3	御龙天峰	223	1.28	4007
4	恒大林溪郡	168	1.50	8516
5	恒大麓山湖	163	1.42	10647
6	云飞九龙香山	149	1.18	9240
7	万科御澜道	147	2.08	17965
8	和泓文华府	141	1.49	10508
9	九州国际汽摩配件物流商城	140	0.45	1747
10	荣盛城	118	1.14	8025
11	江山名门	102	0.86	9912
12	华侨城	100	1.39	13931
13	金茂国际生态新城	100	0.32	4876
14	恒大未来城	99	0.89	9570
15	金科集美阳光	94	1.02	12125

数据说明：以上均为商品房成交排名

# 住宅均价



市场周报

热点资讯

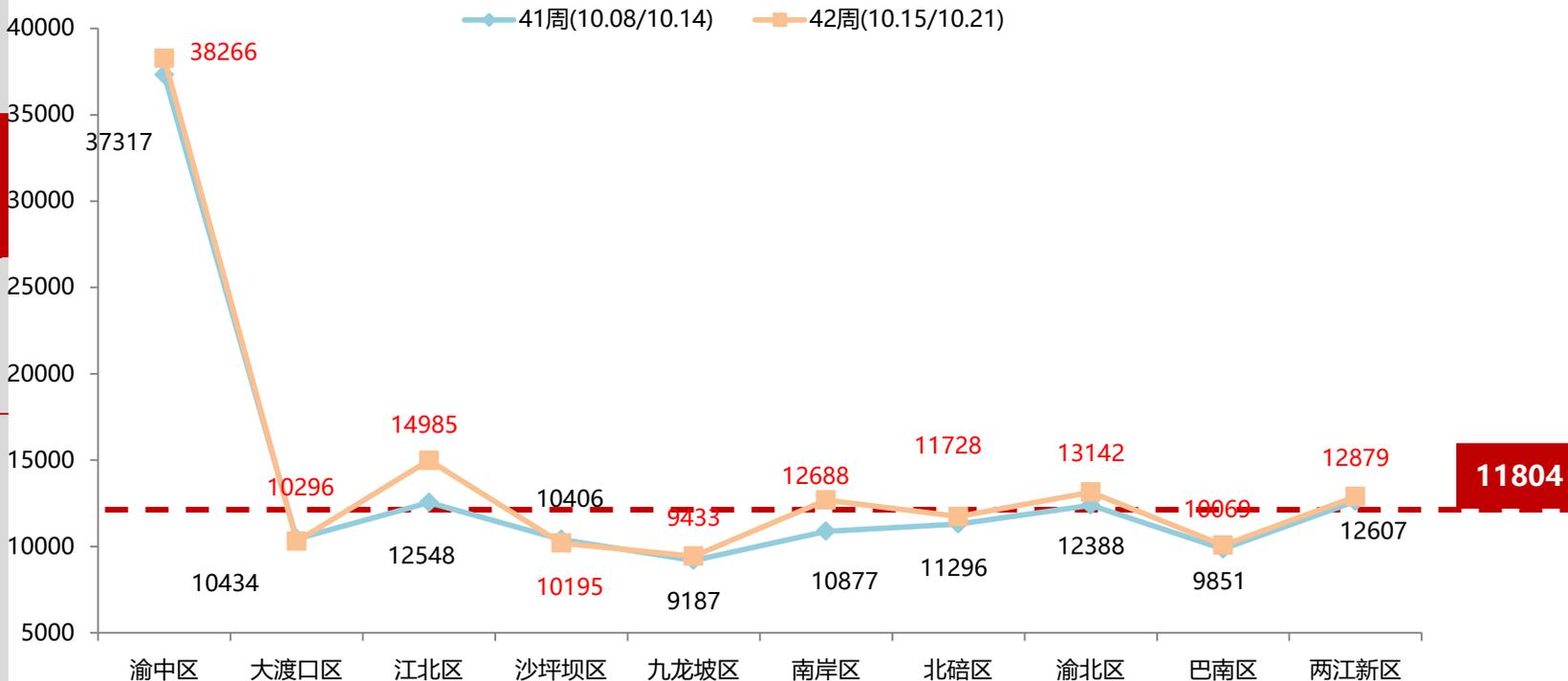
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，住宅成交均价为**11804**元/平米，环比下降**13.78%**，超过成交均价的区域有**5**个。
- ◆ 八个区域价格上涨：江北区涨幅最大，为**19.42%**，区域内万科御澜道（**17965**元/平米，**147**套），江山名门（**10155**元/平米，**134**套）等项目支撑成交。
- ◆ 两个区域价格下跌：沙坪坝区跌幅最大，下跌**2.03%**，区域内受恒大未来城（**9570**元/平米，**99**套），富力城（**10261**元/平米，**45**套），西著七里（**11769**元/平米，**43**套）三个项目影响。

### 近两周商品住宅区域成交均价走势



# 办公均价



市场周报

热点资讯

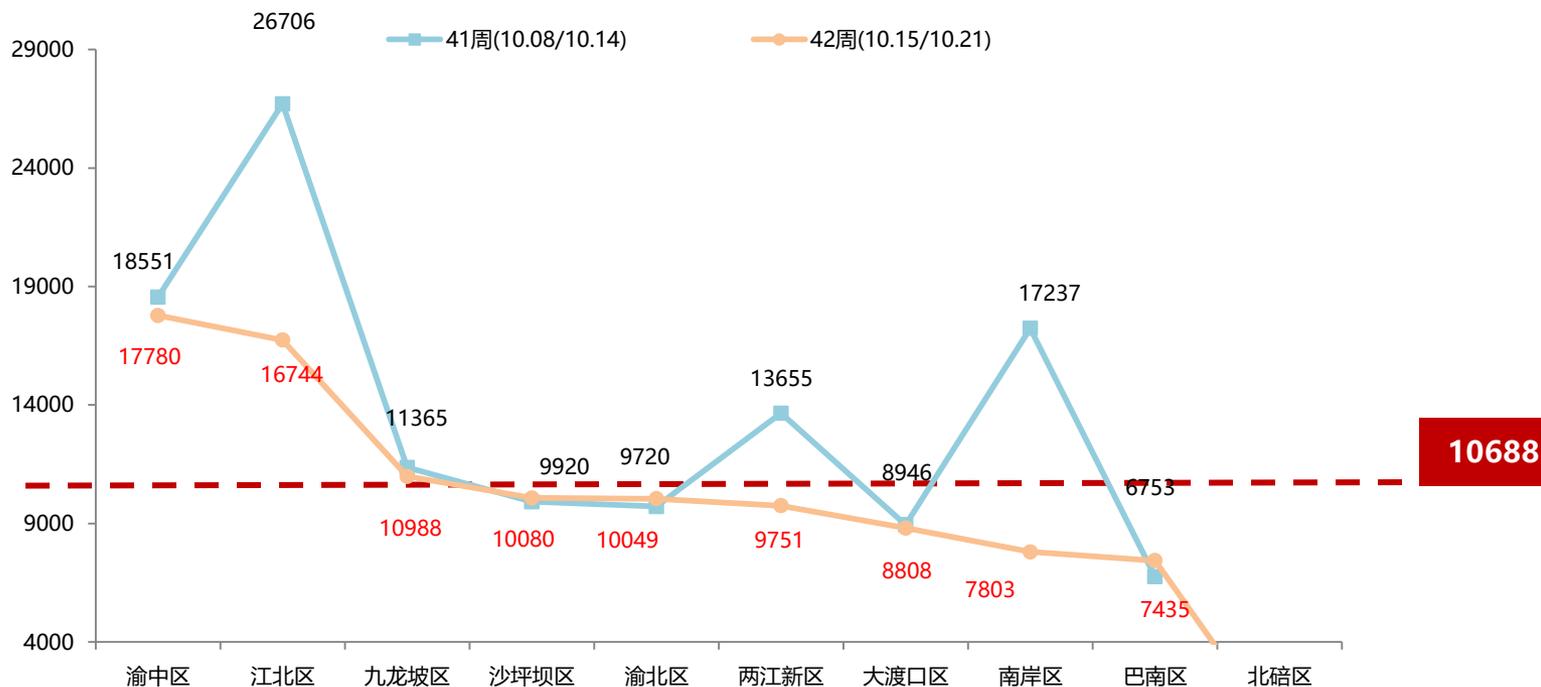
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，办公市场成交均价为**10688**元/平米，环比上周下跌**21.70%**，**3**个区域高于成交均价。
- ◆ 三个区域价格上涨：巴南区涨幅最大，约为**10.10%**，主要由于保利林语溪（**7174**元/平米，**4**套）、旭辉城（**7786**元/平米，**1**套）项目支撑均价。
- ◆ 七个区域价格下跌：南岸区跌幅最大，下跌**54.73%**，区域内鲁能领秀城（**7528**/平米，**79**套）项目低价走量。
- ◆ 北碚区连续三周无成交备案。

近两周办公市场区域成交均价走势



# 商业均价



市场周报

热点资讯

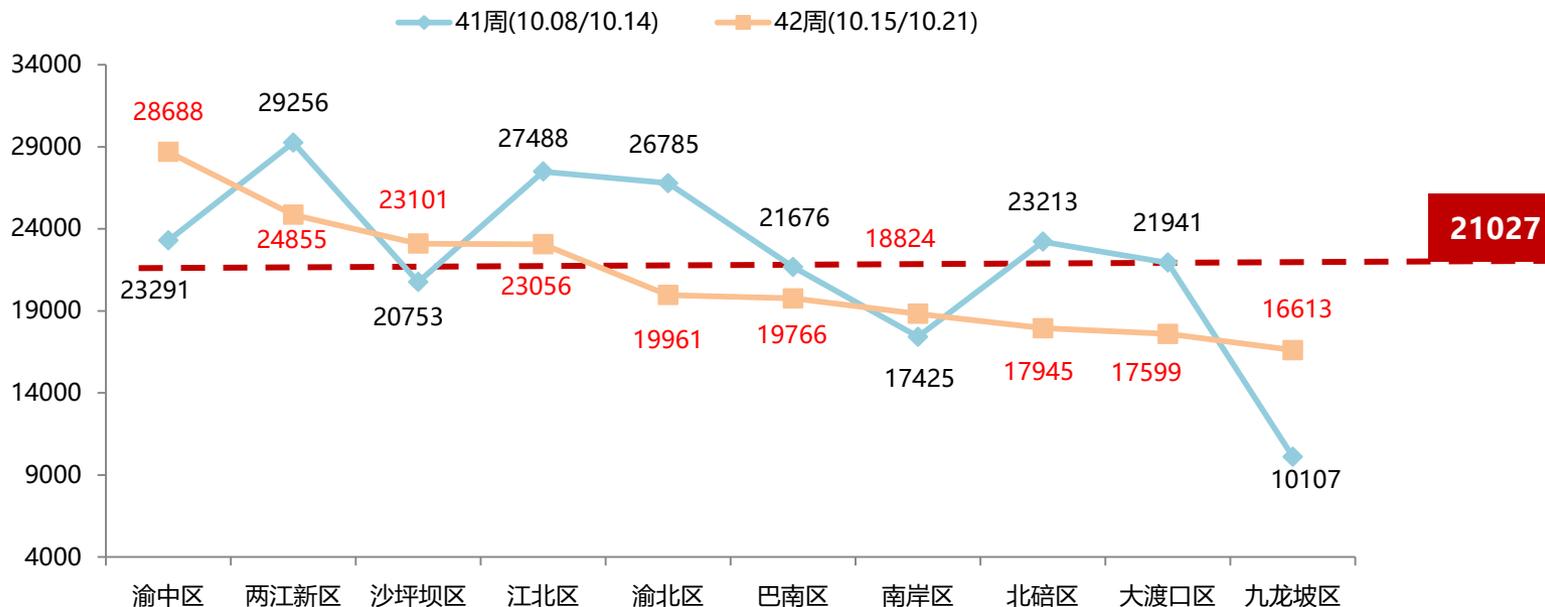
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商业市场成交均价为**21027**元/平米，环比下跌**5.26%**，**4**个区域超过均价。
- ◆ 四个区域价格上涨：九龙坡区涨幅最大，为**64.37%**，主要由于金茂悦（**15879**元/平米，**13**套）、保利爱尚里（**17403**元/平米，**5**套）等多项目驱动均价上扬。
- ◆ 六个区域价格下跌：跌幅最大的为渝北区，下跌**25.48%**，区域内恒大城市之光（**16578**元/平米，**12**套）、旭辉九英里（**15941**元/平米，**2**套）等项目支撑成交。

### 近两周商业市场区域成交均价走势



# 04

## 开盘项目

- ◆ 本周，监控到19个项目开盘，共推出3985套，销售2486套，平均认购率为62%

**数据统计口径：建筑面积，特殊标注的除外**

**备注：本部分数据仅监控公开开盘项目，数据来源于项目现场公示或同行咨询，仅供市场参考**

# 本周开盘



市场周报

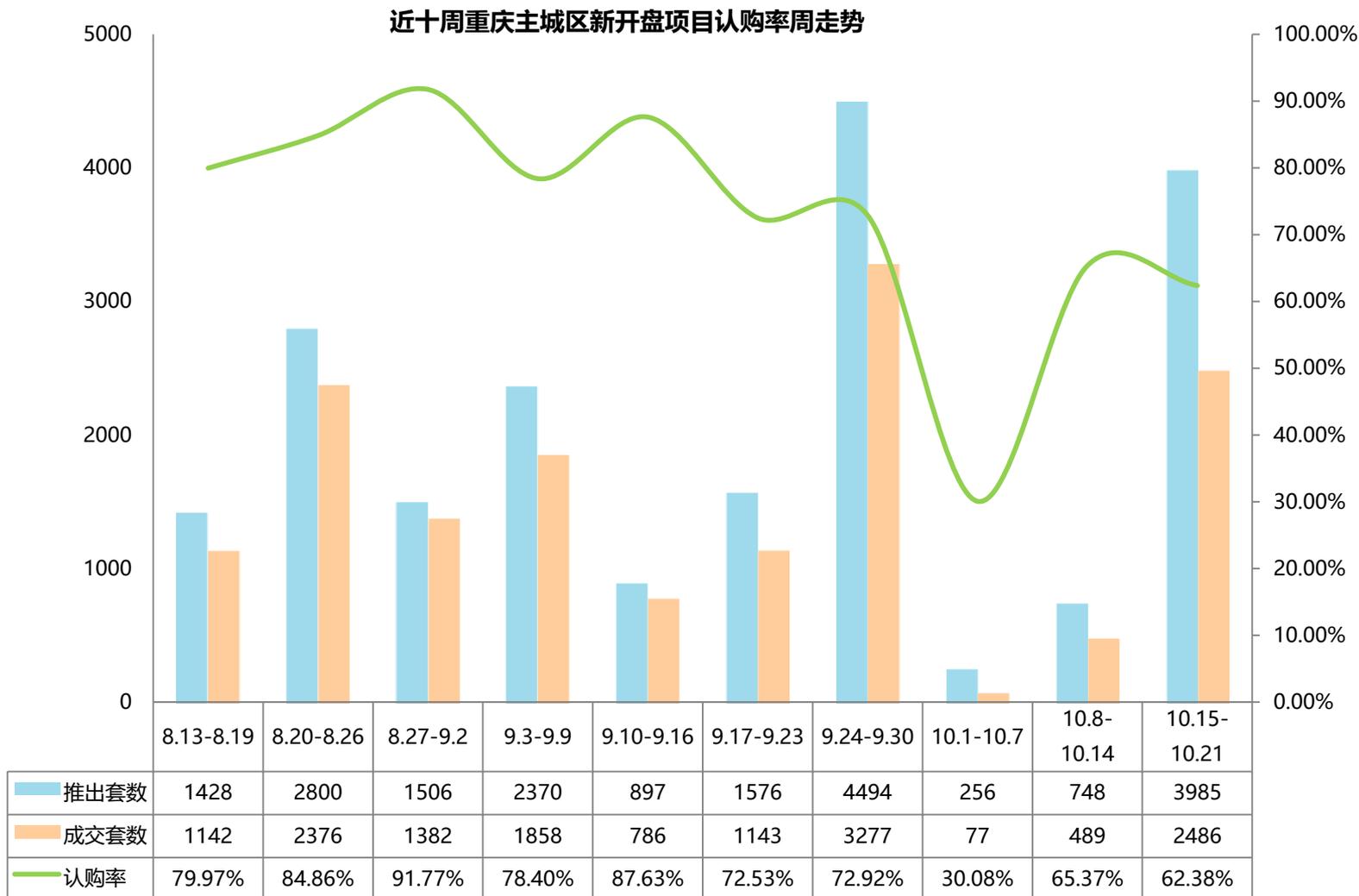
热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

◆ 本周，监控到**19**个项目开盘，共推出**3985**套，销售**2486**套，平均认购率为**62%**。



# 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

◆ 开盘项目供销明细如下:

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(%)	建筑面积区间 (m <sup>2</sup> )	优惠情况	销售均价(元/m <sup>2</sup> )	折后均价(元/m <sup>2</sup> )
10.18	绿地海外滩	江北区	6号楼	超高层	202	197	98%	套内: 57.97-90.78 建面: 72.12-112.93	一口价销售	套内: 14034	套内: 14034
10.21	中建龙玺台	九龙坡区	5号楼	高层	93	58	62%	套内: 101.49-132.03 建面: 126.13-164.09	开盘当天97折, 并免五年物管费, 7天按时签约再打985折	套内: 18454	套内: 17632
			2号楼	小高层	44	17	39%	套内: 114.95 建面: 144.43	开盘当天97折, 并免五年物管费, 7天按时签约再打985折	套内: 19224	套内: 18368
10.21	龙湖开元	沙坪坝区	1-9、14栋	洋房	318	180	57%	107.2-162.5	一口价销售	12600	12600
10.20	龙湖春江天镜	巴南区	1-5、1-6、1-9、1-10号楼	小高层	150	140	0%	套内: 101.31-135.36 建面: 127.81-166.43	一口价销售	套内: 15029	套内: 15029
			2-6、2-8号楼	高层	144	130	90%	套内: 107.25-133.05 建面: 133.36-165.44	一口价销售	套内: 16495	套内: 16495
10.20	中建滨江星城	巴南区	一期高层5#楼	高层	151	69	46%	98-135	无	9600	9600

# 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

◆ 开盘项目供销明细如下:

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(%)	建筑面积区间 (m <sup>2</sup> )	优惠情况	销售均价(元/m <sup>2</sup> )	折后均价(元/m <sup>2</sup> )
10.20	协信天骄星城	巴南区	二期16号楼	高层	207	51	25%	88-100	无	11400	11400
10.20	电建洛悦城	巴南区	一期高层3#楼, 3T5户, 32层	高层	155	32	21%	113-138	无	9700	9700
10.20	碧桂园天玺	渝北区	44#	高层	95	85	89%	112-147	一口价销售	12848	12849
10.20	香港置地约克郡	渝北区	92、93#	洋房	64	30	47%	156-188	一口价销售	17128	17129
10.19	中交中央公园	两江新区	4、6、11#楼	洋房	96	42	44%	143-177	一口价销售	14116	14116
10.21	绿城两江御园	两江新区	三期二组团	小高层	258	182	70%	56-130 (套内)	无	套内: 14000	套内: 14000
10.20	龙兴国际生态新城	两江新区	1、2、7、8号楼	花园洋房	64	23	36%	套内: 115.52-252.16 建面: 138.82-303.03	1、认购优惠99折; 2、按时签约98折; 3、年底冲刺99折; 4、一次性97折, 按揭98折	套内: 15928	套内: 14993

# 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

◆ 开盘项目供销明细如下:

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(%)	建筑面积区间 (m <sup>2</sup> )	优惠情况	销售均价(元/m <sup>2</sup> )	折后均价(元/m <sup>2</sup> )
10.20	华润公园九里	两江新区	D2#2、3号楼	高层	62	7	11%	99	一口价销售	14634	14634
10.15	首地江山赋	两江新区	42号楼	高层	245	245	0%	套内: 58.95-81.76 建面: 75.03-104.06	一口价销售	套内: 14321	套内: 14321
10.20	华润公园九里	两江新区	8、9号楼	洋房	56	10	18%	150-169	一口价销售	14816	14816
10.20	北渝星城	北碚区	30#	高层	233	233	100%	78-99	一口价销售	8250	8250
10.18	绿地城	大渡口区	1-3号楼	高层	678	475	0.7005 89971	83.94-111.83	一口价销售	9716	7899
10.20	华润·凤凰城	大渡口区	1、3号楼	高层	417	410	0.9832 13429	70.83-226.54	一口价销售	13713	10855
10.20	升伟·一里南滨	南岸区	1号楼	高层	253	52	0.2055 33597	67.74-111.86	一口价销售	19802	16099



# 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