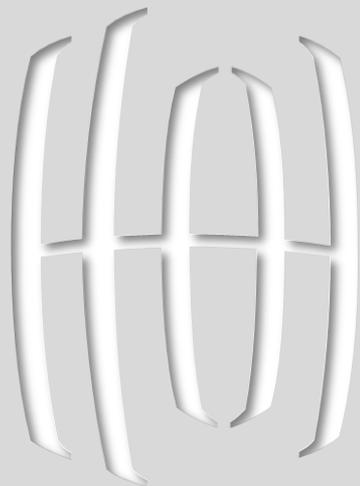




世联行



重庆主城区房地产市场周报

(第43周)

世联行重庆地区·市场部

数据周期：10.22-10.28

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

- ◆ 住建部：坚决防止违法违规海砂用于建设工程
- ◆ 住建部出台住房领域信用相关法令
- ◆ 9月百城房价连续14个月增幅收窄
- ◆ 三季度个人消费贷款增速回落
- ◆ 干江凌云签约巴南育才中学
- ◆ 万科联合建行推出“存房+养老”模式
- ◆ 国家发改委：加快推进重庆两江新区高质量发展
- ◆ 两江新区携手重庆大学共推健康卫生事业



住建部：坚决防止违法违规海砂用于建设工程 住建部出台住房领域信用相关法令



- ◆ 10月24日住房和城乡建设部、公安部等8部门联合印发通知，多部门将加强联动配合，建立健全的信息通报机制和联动机制，形成合力，强化管理，坚决防止违法违规海砂用于建设工程。通知中要求，地方各级相关部门要充分认识违法违规海砂的危害性，严厉打击非法开采、非法运输销售、违规使用海砂等行为，加强海砂开采、运输、销售、使用全过程监管，切实保障工程质量安全。

- ◆ 10月23日，住房和城乡建设部网站公布了《住房城乡建设领域信用信息管理暂行办法》，列举了在住房保障、房地产市场方面、住房公积金方面、建筑市场和工程质量安全方面、标准定额方面、城市建设方面等存在的101种行为，情节严重或社会影响较大的，将被列入失信联合惩戒对象名单。住建部依法依规可以单独或联合相关部门、组织、机构对失信名单采取特别惩戒措施包括行政性约束和惩戒。





9月百城房价连续14个月增幅收窄 三季度个人消费贷款增速回落



◆ 2018年9月，100个城市新建商品住宅成交均价同比增幅为7.7%。其中在2017年7月创下历史新高，达到27.6%的水平，随后此类曲线持续收窄，目前已保持连续14个月的同比增幅收窄态势。100个城市新建商品住宅中，一、二、三四线城市成交均价同比增幅分别为4.3%、12.6%和5.7%。相比8月份的3.5%、12.9%和6.3%，一线城市有所扩大，二线城市、三四线城市则有所收窄。

◆ 10月20日，央行发布的2018年三季度金融机构贷款投向统计报告显示，2018年三季度末，人民币房地产贷款余额37.45万亿元，同比增长20.4%，增速与上季末持平；个人住房贷款余额24.88万亿元，同比增长17.9%，增速比上季末低0.7个百分点。房地产开发贷款余额10.06万亿元，同比增长24.5%，其中，保障性住房开发贷款余额4.25万亿元，同比增长34.4%。



热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘



千江凌云签约巴南育才中学



- 10月22日，千江凌云项目与重庆立达仁教育签约盛典隆重举行，届时，立达仁教育将携手重庆双福育才中学校打造巴南育才中学（规划中/暂用名），为千江凌云业主提供优质教育资源。本次落户巴南的重庆巴南育才中学是重庆立达仁教育管理有限公司与重庆双福育才中学校携手打造的非营利性民办学校。

万科联合建行推出“存房+养老”模式



- 10月24日，万科与广州建行正式签署“存房+养老”战略合作协议，“存房+养老”模式通过金融、住房租赁和养老产业相互循环的方式。具体而言，“存房”是指房主委托房地产租赁公司将房子进行出租服务，并一次性或分期获得房屋未来的长租收益。而万科则扮演“二房东”的角色，将房源进行出租、运营。老年人拿到这笔租金后，便可通过建行旗下建信养老金管理有限责任公司提供的平台，既保全了老人的养老退路，还能继续享受房产增值收益。



国家发改委：加快推进重庆两江新区高质量发展 两江新区携手重庆大学共推健康卫生事业



- ◆ 近日，国家发展改革委在兰州新区组织召开了第四次国家级新区工作经验交流会暨新区工作推动会。会议表明加快推进重庆两江新区高质量发展。
- ◆ 会议明确表示，加快中新互联互通示范项目和自贸试验区平台建设，内陆开放示范窗口作用不断增强；大力实施创新驱动发展战略，创新生态体系更加完善；集聚资源推进招商引资工作，项目落地成效明显；强力推进“放管服”改革，投资环境更趋优化；坚持产城融合建设等等为两江新区重点发展方向。

- ◆ 10月21日，两江新区与重庆大学正式签署医疗战略合作协议，宣布共建“重庆大学附属两江医院”，双方将在两江新区建设高端化、智能化、国际化三级甲等综合医院，推动两江新区健康卫生事业高质量发展。
- ◆ 两江新区党工委书记、管委会常务副主任汤宗伟表示，双方合作共建重庆两江国际医院可谓正当其时、恰逢其势，实现了双方的资源共享、优势互补、强强联合。



02

土地市场

- ◆本周主城区商住类土地供应1幅，共83.1亩；成交3幅，共354.3亩。
- ◆中央公园再推83.1亩住宅地块
- ◆合景泰富联合中粮地产以4.2亿元成功获得两江新区水土住宅地块
- ◆巴南区李家沱组团住宅地块被巴源投资建设以7.6亿竞得
- ◆沙坪坝区西永组团住宅地块被电建以5.7亿竞得

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83.1亩；成交3幅，共354.3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 ²)	可建体量(万m ²)	计算容积率
10-24	渝北区两路组团F分区F47-1号宗地	渝北区	两路	挂牌	5.5	83.1	住宅	9.1	1086	8145	11.1	2



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

成交土地信息:

出让时间	土地位置	城区	板块	净用地面积(万平米)	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 ²)	可建体量(万m ²)	计算容积率	成交总价(亿元)	成交楼面地价(元/m ²)	竞得人
10-22	两江新区水土组团C分区C43-1/02号宗地	两江新区	水土	6.3	93.9	住宅	4.3	4507	9.4	1.5	4.3	4507	合景泰富+中粮地产
10-22	巴南区李家沱组团V分区V14-1/03号宗地区V14-1/03号宗地	巴南区	李家沱	10.5	158.2	住宅	7.6	3260	23.2	2.2	7.6	3260	巴源投资建设
10-22	沙坪坝区西永K、W组团W标准分区W03-6/02、W04-2/02号宗地	沙坪坝区	西永	6.8	102.2	住宅	5.1	5034	10.2	1.5	5.7	5607	电建



中央公园再推83.1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F47-1号宗地
- ◆ 用途：二类居住用地
- ◆ 出让方式：挂牌
- ◆ 公告时间：2018-10-24
- ◆ 占地面积：5.5万 m^2
- ◆ 土地面积：83.1亩
- ◆ 可建体量：11.1万 m^2
- ◆ 容积率：2
- ◆ 商业上限占比：10%
- ◆ 起始总价：9.1亿元
- ◆ 起始楼板价：8145元/ m^2
- ◆ 起始净地价：1086万元/亩
- ◆ 公告到期时间：11月13日





合景泰富联合中粮地产以4.2亿元成功获得两江新区水土住宅地块

两江新区水土组团

◆ 地块位置：两江新区水土组团C分区C43-1/02号宗地

◆ 用地性质：二类居住用地

◆ 出让时间：2018-10-22

◆ 占地面积：93.9亩

◆ 净用地面积：6.3万 m^2

◆ 可开发体量：9.4万 m^2

◆ 计算容积率：1.5

◆ 起始总价：4.3亿元

◆ 起始楼板价：4507元/ m^2

◆ 成交总价：4.3亿元

◆ 成交楼板价：4507元/平米

◆ 成交方式：挂牌

◆ 竞得人：合景泰富+中粮地产





巴南区李家沱组团住宅地块被巴源投资建设以7.6亿竞得

巴南区李家沱组团

- ◆ 地块位置：巴南区李家沱组团V分区V14-1/03号宗地区V14-1/03号宗地
- ◆ 用地性质：二类居住用地
- ◆ 出让方式：挂牌
- ◆ 出让时间：2018-10-22
- ◆ 占地面积：158.2亩
- ◆ 净用地面积：10.5万㎡
- ◆ 可开发体量：23.2万㎡
- ◆ 计算容积率：2.2
- ◆ 起始总价：7.6亿元
- ◆ 起始楼板价：3260元/㎡
- ◆ 成交总价：7.6亿元
- ◆ 成交楼板价：3260元/平米
- ◆ 竞得人：巴源投资建设





沙坪坝区西永组团住宅地块被电建以5.7亿竞得

沙坪坝西永组团

- ◆ 地块位置：沙坪坝区西永K、W组团W标准分区W03-6/02、W04-2/02号宗地
- ◆ 用地性质：二类居住用地
- ◆ 出让方式：拍卖
- ◆ 出让时间：2018-10-22
- ◆ 占地面积：102.2亩
- ◆ 净用地面积：6.8万㎡
- ◆ 可开发体量：10.2万㎡
- ◆ 计算容积率：1.5
- ◆ 起始总价：5.1亿元
- ◆ 起始楼板价：5034元/㎡
- ◆ 成交总价：5.7亿元
- ◆ 成交楼板价：5607元/平米
- ◆ 竞得人：电建
- ◆ 溢价率：11.4%



03

商品房市场

- ◆本周主城区商品房供应面积共102.46万平米，成交环比上周量价均跌，本周成交面积为61.51万平米，成交均价本周为10721元/平米。
- ◆本周，巴南区供应量登顶，供应占比24.6%，两江新区占比为22.9%，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21%，大渡口区以15.9%的成交占比排第二，巴南区第三。
- ◆本周，住宅成交均价为11143元/平米，超过成交均价的区域有5个；两个区域价格上涨，沙坪坝区涨幅最大；八个区域价格下跌，北碚区跌幅最大。

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

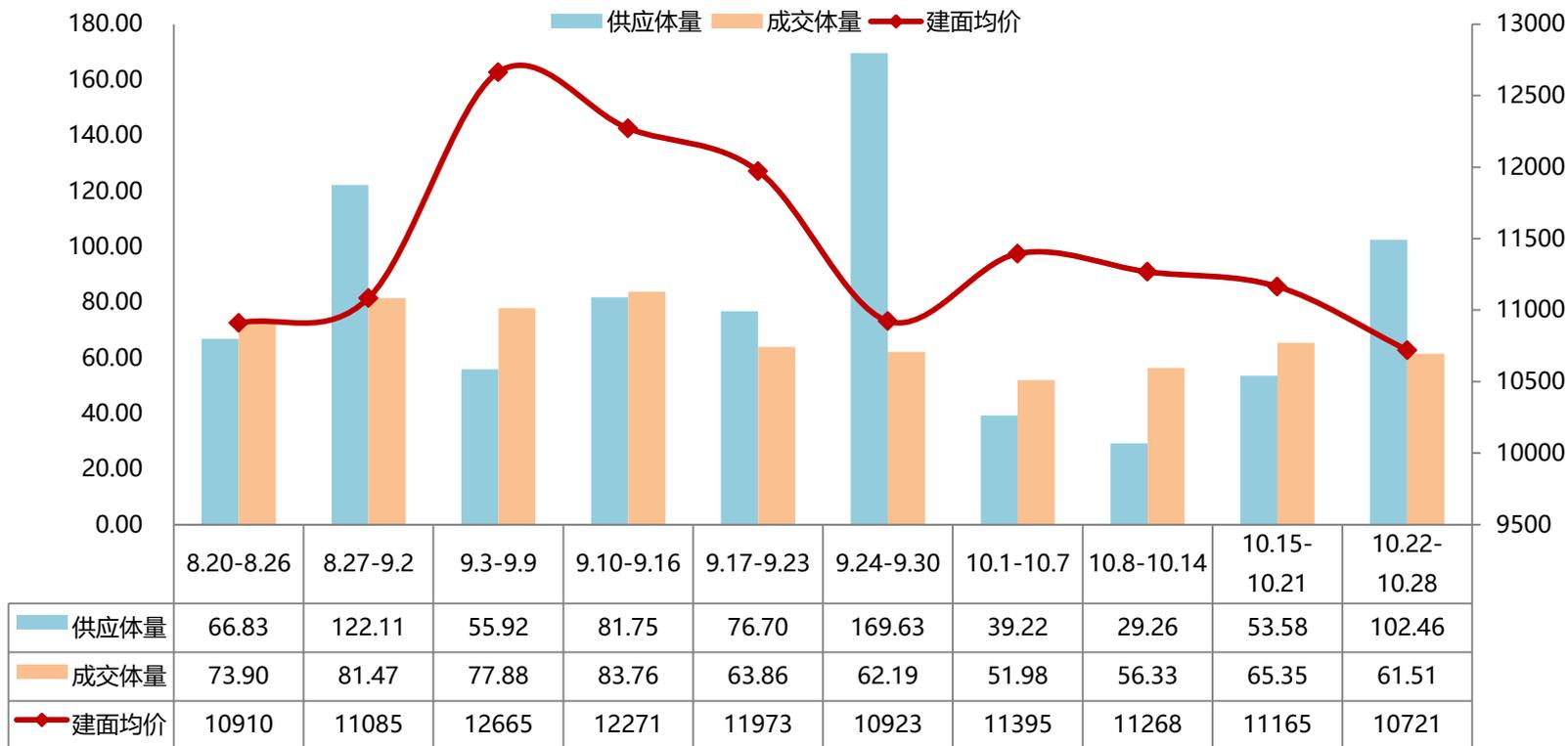
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆本周主城区商品房供应面积共**102.46**万平米，环比上周，供应增加**91%**。
- ◆成交环比上周量涨均跌，本周成交面积为**61.51**万平米，环比下降**6%**。
- ◆成交均价本周为**10721**元/平米，环比下降**3.98%**。

近十周商品房供销情况



新增供应



市场周报

热点资讯

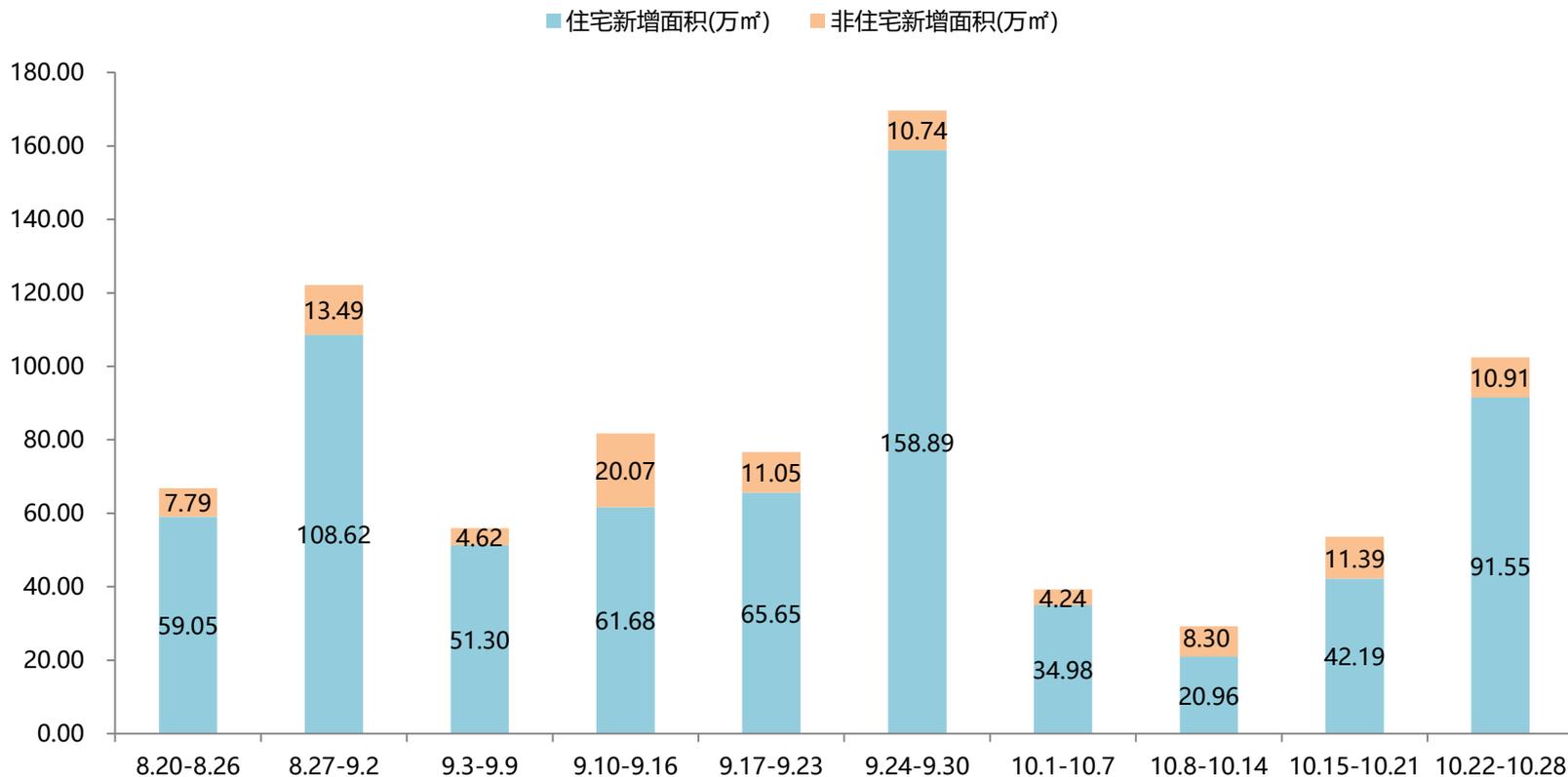
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商品住宅新增**91.55**万平米，环比上周增加**117%**。
- ◆ 非住宅新增**10.91**万平米，环比上周下降**4.23%**。
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计供应面积为**2929.08**万平米，其中，住宅供应**2305.61**万平米，非住宅供应面积为**623.47**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

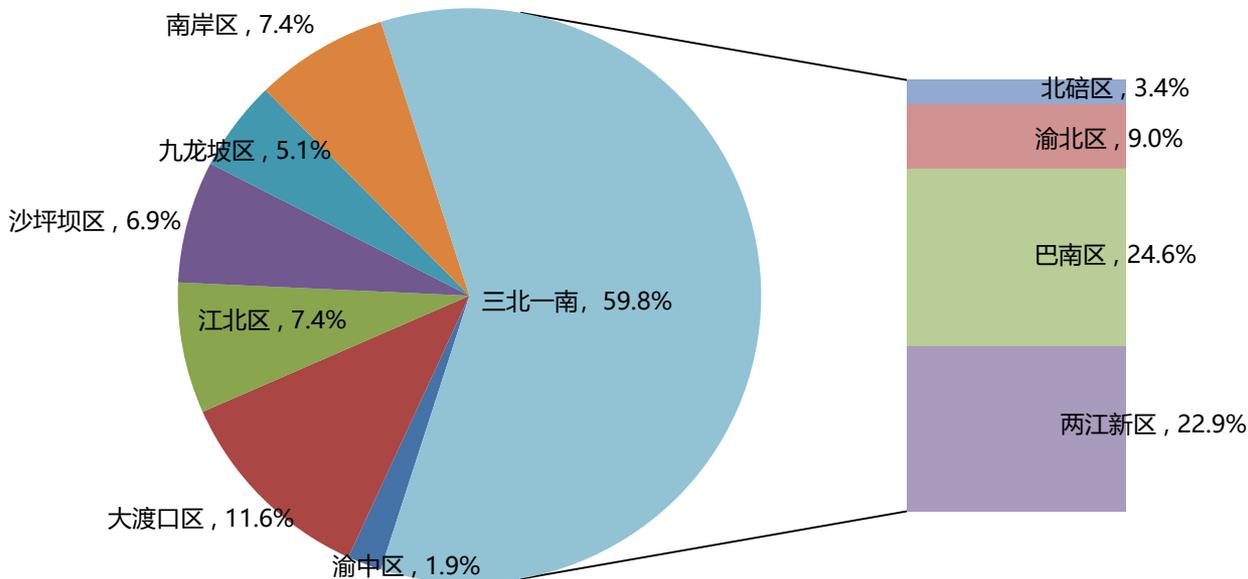
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，巴南区供应量登顶，供应占比**24.6%**，两江新区占比为**22.9%**，排名第二，大渡口区排名第三。
- ◆ 巴南区由于龙湖春江天镜（**318套、4.68万方**）、千江凌云（**252套、2.44万方**）、协信天骄星城（**207套、1.88万方**）、融创欧麓花园（**203套、2.52万方**）等项目新增供应。
- ◆ 两江新区主要依靠的是中国摩（**575套、5.57万方**）、绿城两江御园（**258套、3.54万方**）、华润公园九里（**211套、2.77万方**）、万科金开悦府（**160套**）、金科天元道（**104套**）等项目获得预售许可；大渡口区依靠的是金科中建博翠长江（**289套、2.95万方**）、融创春晖十里（**271套、2.39万方**）、华润凤凰城（**202套**）等项目，使供应占比达到**11.6%**。
- ◆ “三北一南”区域供应**61.3万**平米，占主城区总体供应的**59.8%**。

本周商品房供应区域占比



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

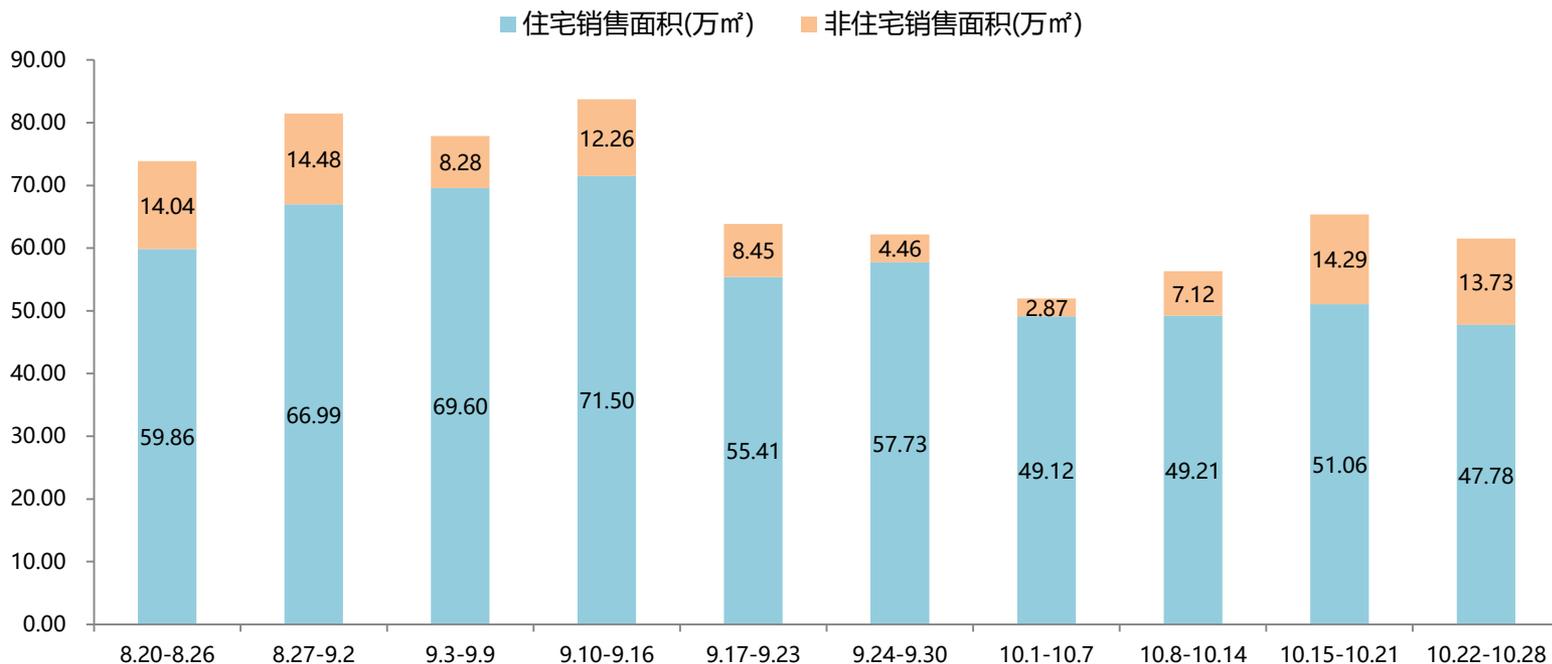
序号	项目名称	新增套数	新增面积(万m ²)	成交均价(元/m ²)
1	中国摩	575	5.57	11720
2	龙湖春森彼岸	460	3.59	15016
3	龙湖春江天镜	318	4.68	12615
4	龙湖开元	318	4.51	0
5	金科中建博翠长江	289	2.95	12029
6	融创春晖十里	271	2.39	8737
7	鲁能北渝星城	263	2.26	8223
8	绿城两江御园	258	3.54	11778
9	合景誉峰	256	2.69	0
10	升伟一里南滨	253	2.09	17310
11	千江凌云	252	2.44	13226
12	世茂璀璨天城	243	2.17	12023
13	御龙天峰	221	1.22	3960
14	华润公园九里	211	2.77	14394
15	协信天骄星城	207	1.88	11693

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**47.78**万平米，环比上周下降**6.43%**。
- ◆ 非住宅销售**13.73**万平米，环比上周下降**3.89%**。
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计成交面积为**2933.29**万平米，其中，住宅成交**2349.32**万平米，非住宅成交面积为**547.44**万平米。

近十周商品房销售情况



成交区域



市场周报

热点资讯

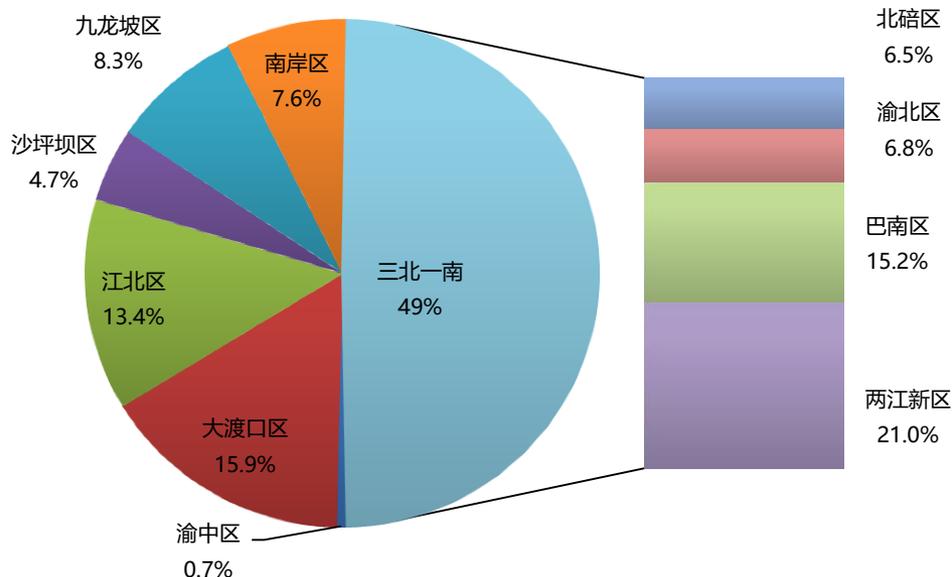
土地市场

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**21%**，大渡口区以**15.9%**的成交占比排第二，巴南区第三。
- ◆ 两江新区主要依靠的是江山樾（**234套、2.16万方**）、翰学融府（**194套、1.83万方**）、中国摩（**138套、1.25万方**）、华润公园九里（**88套**）等项目使成交量大增。
- ◆ 大渡口区受绿地城（**452套、4.14万方**）、融创春晖十里（**217套、1.99万方**）、华润凤凰城（**77套、0.89万方**）、金科中建博翠江山（**54套**）等项目成交；巴南区则依靠洛悦城（**146套、1.84万方**）、荣盛滨江华府（**133套、1.32万方**）、融创欧麓花园（**103套**）等项目成交。
- ◆ “三北一南”共计成交**30.4万**平方米，占主城区总体成交的**49%**。

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 ²)	成交均价(元/m ²)
1	鲁能领秀城	456	1.63	7581
2	绿地城	452	4.14	7864
3	江山樾	234	2.16	11751
4	鲁能北渝星城	234	2.10	8223
5	御龙天峰	223	1.28	3960
6	融创春晖十里	217	1.99	8737
7	瀚学融府	194	1.83	9864
8	龙湖春森彼岸	190	1.43	15016
9	绿地海外滩	184	1.73	11276
10	世茂璀璨天城	164	1.46	12023
11	江山名门	148	1.28	9946
12	恒大林溪郡	146	1.30	8495
13	洛悦城	146	1.84	9670
14	九州国际汽摩配件物流商 城	140	0.45	1747
15	中国摩	138	1.25	11720

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

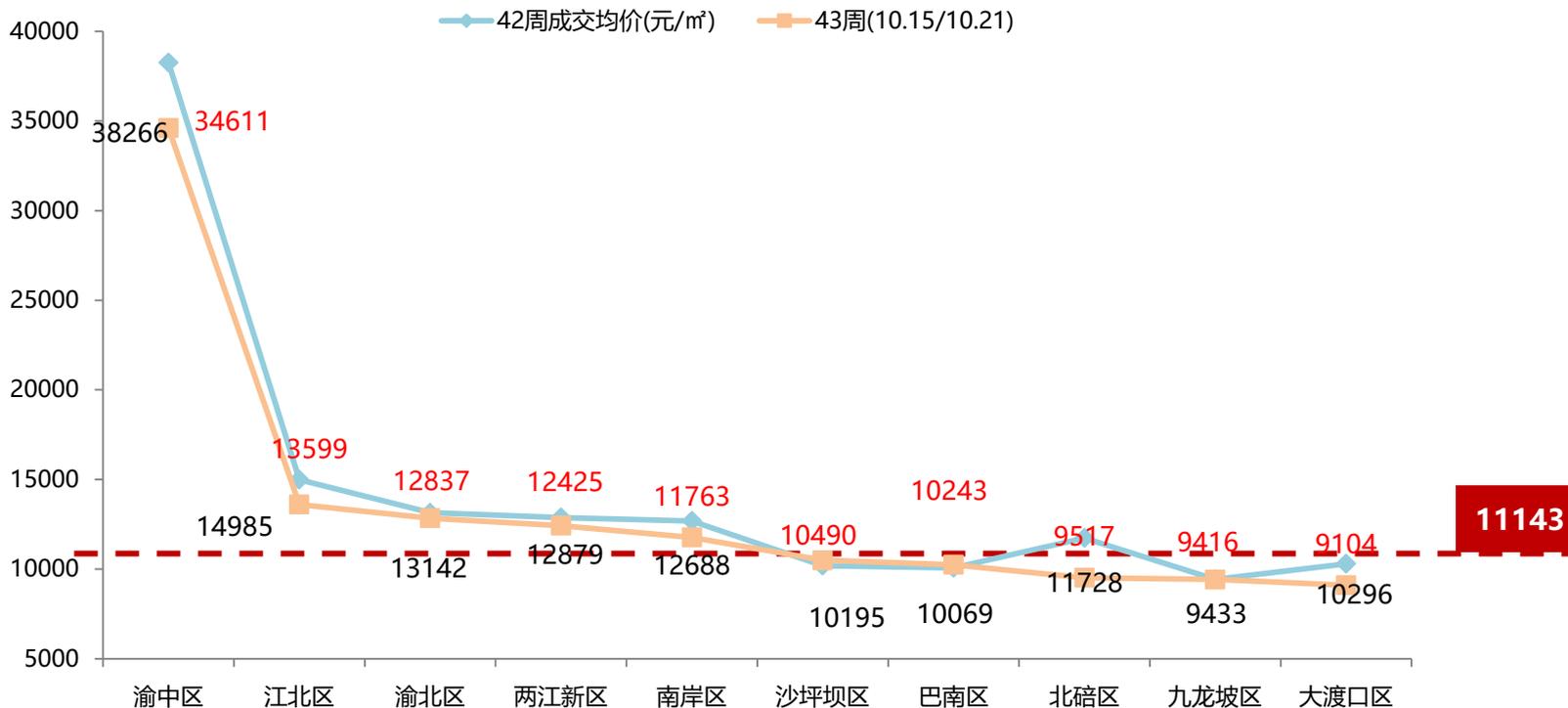
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，住宅成交均价为**11143**元/平米，环比下降**5.6%**，超过成交均价的区域有**5**个。
- ◆ 两个区域价格上涨：沙坪坝区涨幅最大，为**2.89%**，区域内阳光城翡丽公园（**10755**元/平米，**60**套），中建瑾和城（**11179**元/平米，**19**套）等项目支撑成交。
- ◆ 八个区域价格下跌：北碚区跌幅最大，下跌**18.85%**，区域内鲁能北渝星城（**8223**元/平米，**234**套），万科金域华府（**10814**元/平米，**44**套）等项目低价走量。

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**9206**元/平米，环比上周下跌**13.36%**，**6**个区域高于成交均价。
- ◆ 五个区域价格上涨：其中巴南区涨幅最大，约上涨**48.04%**，主要由于保利林语溪（**7198**元/平米，**4**套）、华熙live023（**20200**元/平米，**3**套）项目驱动价格上涨。
- ◆ 四个区域价格下跌：其中沙坪坝区跌幅最大，下跌**9.25%**，区域内协信城立方（**8233**元/平米，**41**套）、富力城（**9025**元/平米，**17**套）等项目低价走量。
- ◆ 北碚区连续四周无成交备案。

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

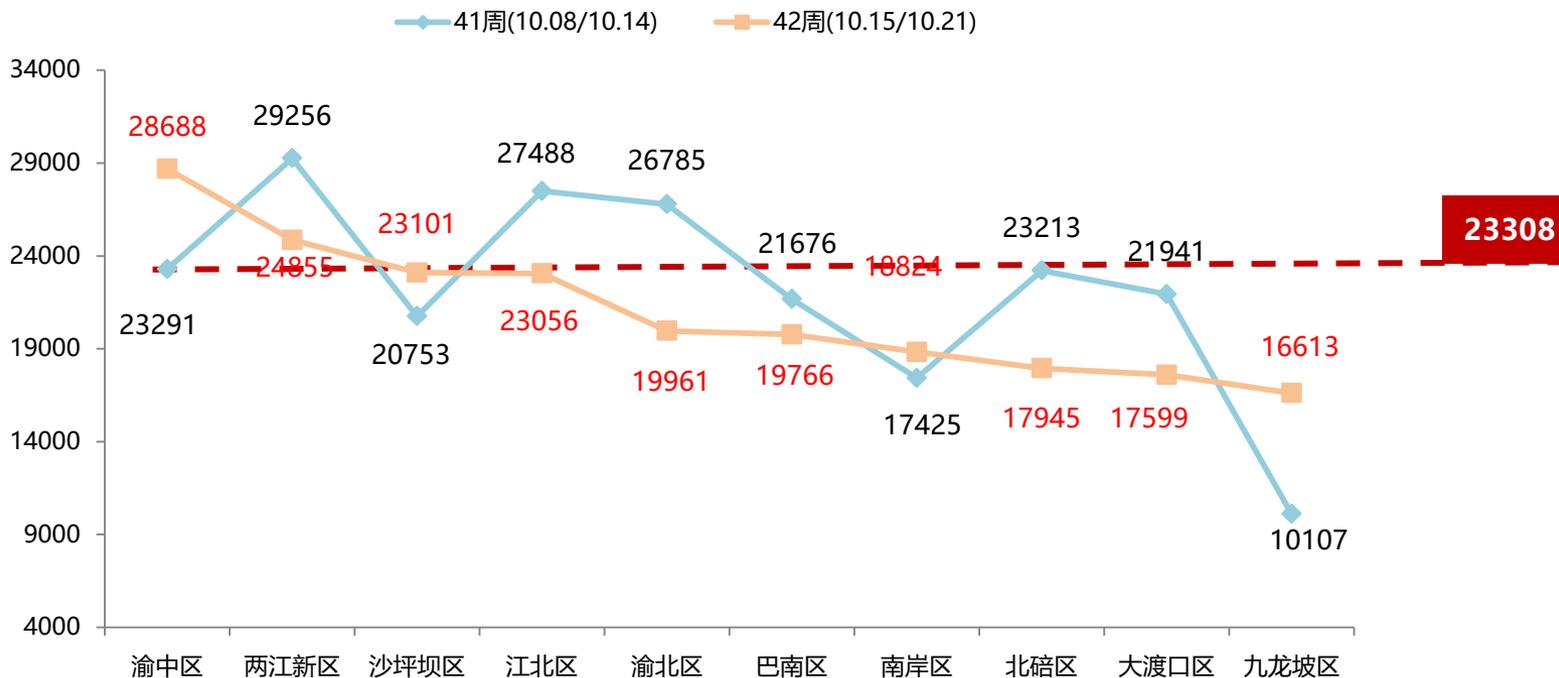
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商业市场成交均价为**23308**元/平米，环比上涨**10.85%**，**3**个区域超过均价。
- ◆ 七个区域价格上涨：其中北碚区涨幅最大，为**49.53%**，主要由于金科城（**46222**元/平米，**5**套）、东原嘉悦湾（**31748**元/平米，**4**套）、金科金辉博翠山（**23984**元/平米，**3**套）等多项目驱动均价上扬。
- ◆ 三个区域价格下跌：其中跌幅最大的为九龙坡区，下跌**15.09%**，区域内重庆赣江国际五金机电采购中心（**18446**元/平米，**17**套）、旭辉九英里（**15249**元/平米，**10**套）等项目拉低均价。

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18个项目开盘，共推出3197套，销售2596套，平均认购率为81.2%。

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

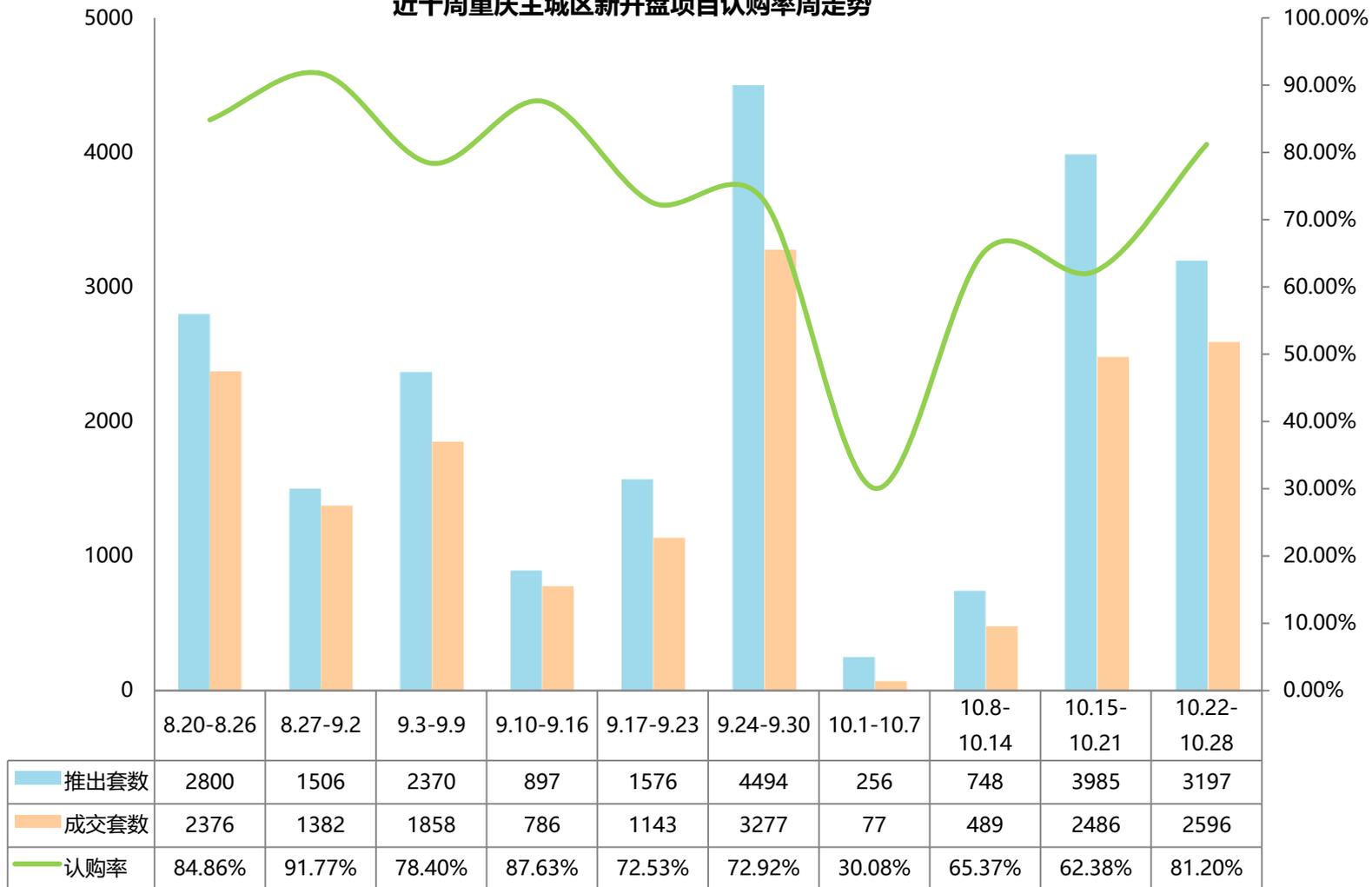
土地市场

商品房市场

新推开盘

◆ 本周，监控到**18**个项目开盘，共推出**3197**套，销售**2596**套，平均认购率为**81.2%**。

近十周重庆主城区新开盘项目认购率周走势



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 ²)	优惠情况	销售建面均价(元/m ²)	折后均价(元/m ²)	备注
2018.10.23	荣盛滨江华府	巴南区	17#	高层	155	135	87%	89.9-111.1m ²	一口价无优惠	8200	8200	无
2018.10.24	新城金樾府	巴南区	4#	洋房	24	12	50%	127.6-130.9	一口价无优惠	10000	10000	无
2018.10.23	蓝光水岸公园	巴南区	12#	洋房	32	5	16%	137.8-159.8m ²	一口价无优惠	11200	11200	无
2018.10.25	恒大新城	巴南区	27#	洋房	42	33	79%	118.5-126.7m ²	一口价无优惠	11000	11000	无
2018.10.26	千江凌云	巴南区	19#	高层	252	212	84%	84.8-107.5m ²	一口价无优惠	9500	9500	无
2018.10.26	中交锦悦	巴南区	5#	高层	222	222	100%	72-124m ²	一口价无优惠	9400	9400	无
2018.10.27	京汉凤凰城	巴南区	8#	高层	252	248	98%	70-125m ²	一口价无优惠	8800	8800	无
2018.10.27	弘阳·时光澜庭	九龙坡	8#	高层	182	104	57%	85-101	一口价无优惠	7100	7100	无
2018.10.27	望山国际	九龙坡	4#	高层	247	247	100%	73-93m ²	办卡减2000元, 开盘当天减5000元	14500元/m ²	14400元/m ²	无
2018.10.25	富力院士廷	沙坪坝区	3、4栋	高层	515	515	100%	80-103	一口价无优惠	9800		无
2018.10.25	美的金科郡	沙坪坝区	8、9、10栋	洋房	104	86	83%	102-115	一口价无优惠	14770		无

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 ²)	优惠情况	销售建面均价(元/m ²)	折后均价(元/m ²)	备注
2018.10.27	国盛天鹅墅	沙坪坝区		叠拼	84	58	69%	101-203	一口价无优惠	12000-15500		无
2018.10.24	重庆天地	渝中区	2号楼	超高层	107	96	89.7%	套内: 113.67-217.44 建面: 145.16-277.67	一口价销售	套内: 25435 建面: 19919	套内: 25435 建面: 19919	精装修
2018.10.25	合景誉峰	两江新区	3、4、5号楼	高层	254	75	29.5%	套内: 68.01-94.18 建面: 86.51-119.01	一口价销售	套内: 20811 建面: 16382	套内: 20811 建面: 16382	精装修
2018.10.26	公园大道	两江新区		大平层	98	13	13%	320-460	一次性9.4折,按揭9.5折。	17489	16400-16615	无
2018.10.27	新城朗隽大都会	两江新区		高层	324	297	92%	104-125	一口价房源,无其他优惠。	12900	12900	无
2018.10.25	北大资源博雅	渝北区	4号楼	洋房	36	5	14%	141-143m ²	一口价销售	17108	17108	无
			9号楼	别墅	24	3	13%	174-176m ²	一口价销售	18377	18378	无
2018.10.26	世茂璀璨天城	渝北区	1号楼	高层	243	230	95%	77.06-98.53	一口价销售	11900	11900	无



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