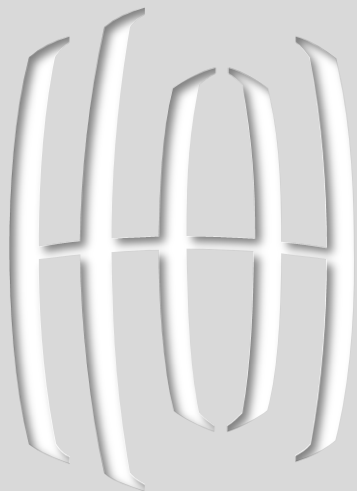




世联行



重庆主城区房地产市场周报

(第45周)

世联行重庆地区·市场部

数据周期：11.05-11.11

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

- ◆ 四部委：明年起部分科创单位实行免税政策
- ◆ 我国坚持以“一户一宅”推动农村宅改
- ◆ 年底抢收：一二线土地市场供应环比井喷
- ◆ 40家典型房企融资创22个月新低
- ◆ “碧恒万”前10个月卖房1.6万亿元
- ◆ 龙湖发行20亿元第二期公司债券
- ◆ 重庆携33个交易分团“赴约”首届进博会
- ◆ 东亚成功集团将在渝建设重庆特色文化小镇



四部委：明年起部分科创单位实行免税政策 我国坚持以“一户一宅”推动农村宅改



- ◆ 11月1日，财政部、税务总局、科技部、教育部发布关于科技企业孵化器、大学科技园和众创空间税收政策的通知，部分科创单位将免征三年房产税。
- ◆ 自2019年1月1日至2021年12月31日，对科技企业孵化器、大学科技园和众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；对其向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值

- ◆ 我国宅基地使用制度改革将坚持“一户一宅”原则，完善权益保障和多元化取得方式，保障“户有所居”，激发农村土地资源活力。
- ◆ 11月7日，根据原国土资源部统一部署，江西余江等试点地区从“一户一宅”入手，规范农村土地利用和管理，遏制了宅基地“多、大、乱、空、违、转”乱象，促进了农村集体土地公有观念的回归，重回“一户一宅、面积法定”的公平起点。





年底抢收:一二线土地市场供应环比井喷 40家典型房企融资创22个月新低



- ◆ 根据同策研究院监测数据, 10月份40家典型上市房企融资总额为392.65亿元, 环比9月443.11亿元减少11.39%, 为今年以来首次跌破400亿元大关。
- ◆ 从走势来看, 自今年5月以来, 房企融资情况一直不太乐观, 虽然7月、8月小幅回温, 但融资额与今年前4个月相比差距甚远。而自9月融资再度下降后, 10月融资总额环比降幅更超一成, 为今年以来融资额新低点, 也是自2017年1月以来的22个月新低。

- ◆ 中国指数研究院10月土地月报显示, 全国300个城市共推出土地 2628宗, 同比减少11%, 环比增加11%。住宅用地946宗, 环比增加14%, 同比减少11%, 土地平均溢价率为4%, 较上月下降1个百分点。
- ◆ 一线城市共推出土地74宗, 面积396万平方米, 环比增加 123%, 成交均价环比增加 23%。
- ◆ 二线城市共推出土地883宗, 面积4239万平方米, 环比增加19%, 成交方面环比量涨价跌, 收金总额较上月降逾两成。





“碧恒万”前10个月卖房1.6万亿元

- 近日，多家龙头房企相继公布了其前10个月的销售业绩，第一梯队的碧桂园、恒大、万科合计销售近1.6万亿元，全年则有望接近2万亿元，市场占有率进一步提升。
- 碧桂园前10个月销售金额超过6124亿元，也是目前唯一一家销售金额超过6000亿元的房企；恒大1-10月累计销售金额5011.4亿元，同比增长18.66%；万科前10月累计销售金额4856.2亿元，同比增长12.2%。



龙湖发行20亿元第二期公司债券

上交所11月7日公告，重庆龙湖企业拓展有限公司2018年第二期公司债券于2018年11月6日发行结束，品种一实际发行规模为人民币20亿元，发行价格为每张100元，最终票面利率为4.80%。上述债券主承销商、簿记管理人为中信证券，联席主承销商为中建建投证券和摩根士丹利华鑫证券，托管银行为中国农业银行和兴业银行。

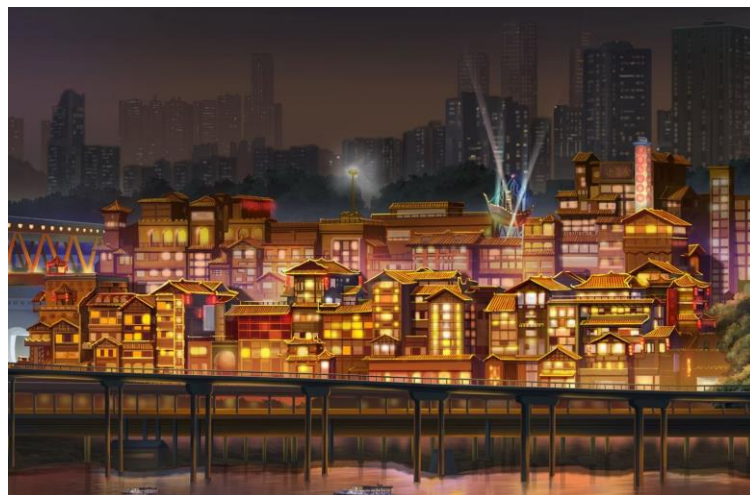


重庆携33个交易分团“赴约”首届进博会 东亚成功集团将在渝建设重庆特色文化小镇



- ◆ 11月5日在举办的重庆内陆开放高地建设推介会上，重庆市文化和旅游发展委员会与新加坡East Asia Success Limited（新加坡东亚成功集团）签订项目意向投资协议，新加坡东亚成功集团将投资20亿元在渝开发建设重庆特色文化小镇，助力重庆文旅产业发展。
- ◆ 据悉，到2020年，重庆将建40个特色文化小镇，其中2018年规划建设9个特色文化小镇。

- ◆ 11月5日，重庆市以33个交易分团、涉及众多产业领域的强大阵容参加首届中国国际进口博览。
- ◆ 重庆交易团自主举办重庆内陆开放高地建设推介会、重庆重点产业对接会等两场市级推介交流活动。
- ◆ 来自德国、美国、日本、新加坡等国家和地区，涉及食品、药品、文旅、制造、能源等多个产业的采购及招商项目在推介会上集中签约。



02

土地市场

- ◆本周主城区商住类土地供应7宗核心地块，共计339亩；成交0幅。
- ◆大石坝组团推出104亩商业、商务、居住地块
- ◆观音桥组团推出16亩居住用地
- ◆唐家沱组团供应44亩纯居住用地
- ◆两江新区水土组团分别新增44亩、91亩纯居住地块
- ◆西永推出2.76万方体量低密度纯居住用地
- ◆大渡口组团推出13亩3.18万方体量商住地块



本周主城区商住类土地供应7宗核心地块，共计339亩；成交0幅。

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/m²)	可建体量(万m²)	计算容积率
11-8	江北区大石坝组团G分区 G4-2/02、G4-3/02、G14-5/03	江北区	大石坝	挂牌	6.95	104.23	住宅兼容商业	14.48	1389.18	6946	20.85	3
11-8	江北区观音桥组团M分区 M09-4/02		观音桥	拍卖	1.10	16.43	纯住宅	2.33	1417.71	7088.59	3.29	3
11-10	江北区唐家沱组团K标准分区 K11-1-3/06号宗地		唐家沱	挂牌	2.90	43.5	纯住宅	3.54	813.34	4880	7.25	2.5



本周主城区商住类土地供应7宗核心地块，共计339亩；成交0幅。

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/m²)	可建体量(万m²)	计算容积率
11-10	两江新区水土组团C分区C15-1/02号宗地	两江新区	水土	挂牌	2.75	41	纯住宅	1.67	404.68	4049	4.12	1.5
11-10	两江新区水土组团C分区C16-1/02号宗地	两江新区	水土	挂牌	6.07	91	纯住宅	3.90	428.76	4287	9.10	1.5
11-10	九龙坡区西永组团Z分区Z45-1-1/06号宗地	九龙坡区	西永	挂牌	1.97	30	纯住宅	0.84	285.35	3057	2.76	1.4
11-10	大渡口区大渡口组团C分区C41-3/04(部分)号宗地	大渡口区	大渡口	挂牌	0.86	13	住宅兼容商业	1.46	1131	4600	3.18	3.7



大石坝组团推出104亩商业、商务、居住地块

江北区大石坝组团

- ◆ 地块位置：江北区大石坝组团G分区G4-2/02、G4-3/02、G14-5/03号宗地
- ◆ 用途：商业用地、商务用地、二类居住用地
- ◆ 出让方式：挂牌
- ◆ 公告时间：2018-11-8
- ◆ 占地面积：6.95万 m^2
- ◆ 土地面积：104.23亩
- ◆ 可建体量：20.85万 m^2
- ◆ 商业占比上限：20%
- ◆ 容积率：3.00
- ◆ 起始总价：144799万元
- ◆ 起始楼板价：6946元/ m^2
- ◆ 起始净地价：1389万元/亩
- ◆ 保证金：72400万元
- ◆ 公告到期时间：11月28日





观音桥组团推出16亩居住地块

江北区观音桥组团

- ◆ 地块位置：江北区观音桥组团M分区M09-4/02号宗地
- ◆ 用途：二类居住用地
- ◆ 出让方式：拍卖
- ◆ 公告时间：2018-11-8
- ◆ 占地面积：1.1万 m^2
- ◆ 土地面积：16.43亩
- ◆ 可建体量：3.29万 m^2
- ◆ 商业占比上限：20%
- ◆ 容积率：3.00
- ◆ 起始总价：23299万元
- ◆ 起始楼板价：7089元/ m^2
- ◆ 起始净地价：1418万元/亩
- ◆ 保证金：4660万元
- ◆ 公告到期时间：11月28日





唐家沱组团供应44亩纯居住用地

江北区唐家沱组团

◆ 地块位置：江北区唐家沱组团K标准分区K11-1-3/06号宗地

◆ 用途：二类居住用地

◆ 出让方式：挂牌

◆ 公告时间：2018-11-10

◆ 占地面积：2.9万m²

◆ 土地面积：43.5亩

◆ 可建体量：7.25万m²

◆ 商业占比上限：10%

◆ 容积率：2.5

◆ 起始总价：35384万元

◆ 起始楼板价：4880元/m²

◆ 起始净地价：813.34万元/亩

◆ 保证金：7077万元

◆ 公告到期时间：11月30日





水土组团分别新增41亩、91亩纯居住地块

两江新区水土组团

◆ 地块位置：两江新区水土组团C分区C15-1/02号宗地

◆ 用途：二类居住用地

◆ 出让方式：挂牌

◆ 公告时间：2018-11-10

◆ 占地面积：2.75万 m^2

◆ 土地面积：41亩

◆ 可建体量：4.12万 m^2

◆ 商业占比上限：10%

◆ 容积率：1.5

◆ 起始总价：16684万元

◆ 起始楼板价：4049元/ m^2

◆ 起始净地价：404.68万元/亩

◆ 保证金：3337万元

◆ 公告到期时间：11月30日





水土组团分别新增41亩、91亩纯居住地块

两江新区水土组团

◆ 地块位置：两江新区水土组团C分区C16-1/02号宗地

◆ 用途：二类居住用地

◆ 出让方式：挂牌

◆ 公告时间：2018-11-10

◆ 占地面积：6.07万 m^2

◆ 土地面积：91亩

◆ 可建体量：9.10万 m^2

◆ 商业占比上限：10%

◆ 容积率：1.5

◆ 起始总价：39026万元

◆ 起始楼板价：4287元/ m^2

◆ 起始净地价：428.76万元/亩

◆ 保证金：7806万元

◆ 公告到期时间：11月30日





西永推出2.76万方体量低密度纯居住用地

九龙坡区西永组团

- ◆ 地块位置：九龙坡区西永组团Z分区Z45-1-1/06号宗地
- ◆ 用途：二类居住用地
- ◆ 出让方式：挂牌
- ◆ 公告时间：2018-11-10
- ◆ 占地面积：1.97万 m^2
- ◆ 土地面积：29.57亩
- ◆ 可建体量：2.76万 m^2
- ◆ 商业占比上限：10%
- ◆ 容积率：1.4
- ◆ 起始总价：8437万元
- ◆ 起始楼板价：3057元/ m^2
- ◆ 起始净地价：285.35万元/亩
- ◆ 保证金：4219万元
- ◆ 公告到期时间：11月30日



大渡口组团推出13亩3.18万方体量商住地块

- ◆ 地块位置：大渡口区大渡口组团C分区C41-3/04（部分）号宗地
 - ◆ 用途：二类居住用地、商业用地、商务用地
 - ◆ 出让方式：挂牌
 - ◆ 公告时间：2018-11-10
 - ◆ 占地面积：0.86万 m^2
 - ◆ 土地面积：12.95亩
 - ◆ 可建体量：3.18万 m^2
 - ◆ 商业占比上限：10%
 - ◆ 容积率：3.7
 - ◆ 起始总价：14647万元
 - ◆ 起始楼板价：4600元/ m^2
 - ◆ 起始净地价：1131万元/亩
 - ◆ 保证金：7324万元
 - ◆ 公告到期时间：11月30日



03

商品房市场

- ◆本周主城区商品房供应面积共34.34万平米，成交环比上周量价齐跌，本周成交面积为45.17万平米；成交均价本周为10874元/平米。
- ◆本周，巴南区供应量登顶，供应占比34.1%，南岸区占比为23.19% 排名第二，北碚区排名第三；成交方面，巴南区成交量位列第一，占比为26.3%，两江新区以14.2%的成交占比排第二，大渡口区第三。
- ◆本周，住宅成交均价为10874元/平米，超过成交均价的区域有6个。其中五个区域价格上涨：渝北区涨幅最大；五个区域价格下跌：渝中区跌幅最大。

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

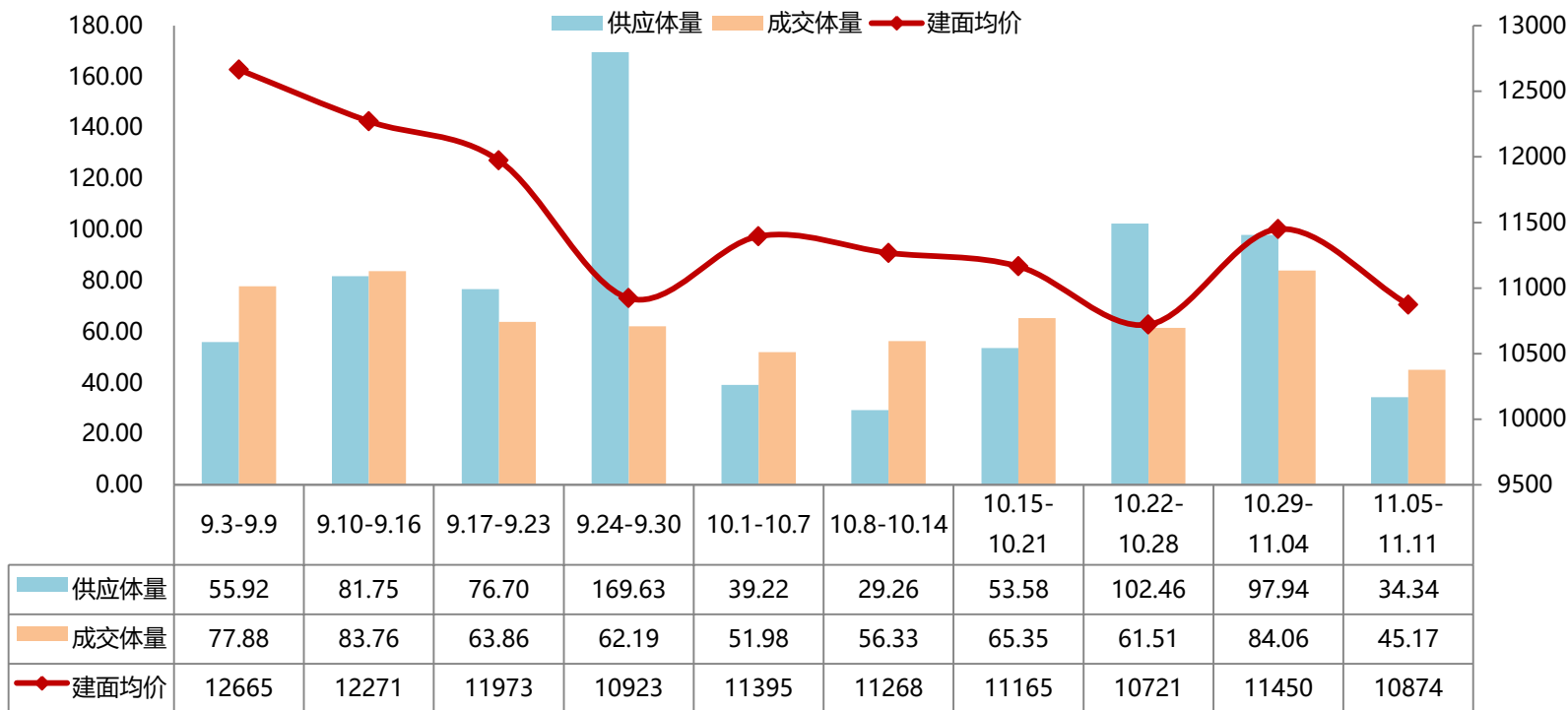
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆本周主城区商品房供应面积共**34.34**万平米，环比上周，供应减少**65%**。
- ◆成交环比上周量价齐跌，本周成交面积为**45.17**万平米，环比上周下跌**46%**。
- ◆成交均价本周为**10874**元/平米，环比上周下跌**5.03%**。

近十周商品房供销情况



新增供应



市场周报

热点资讯

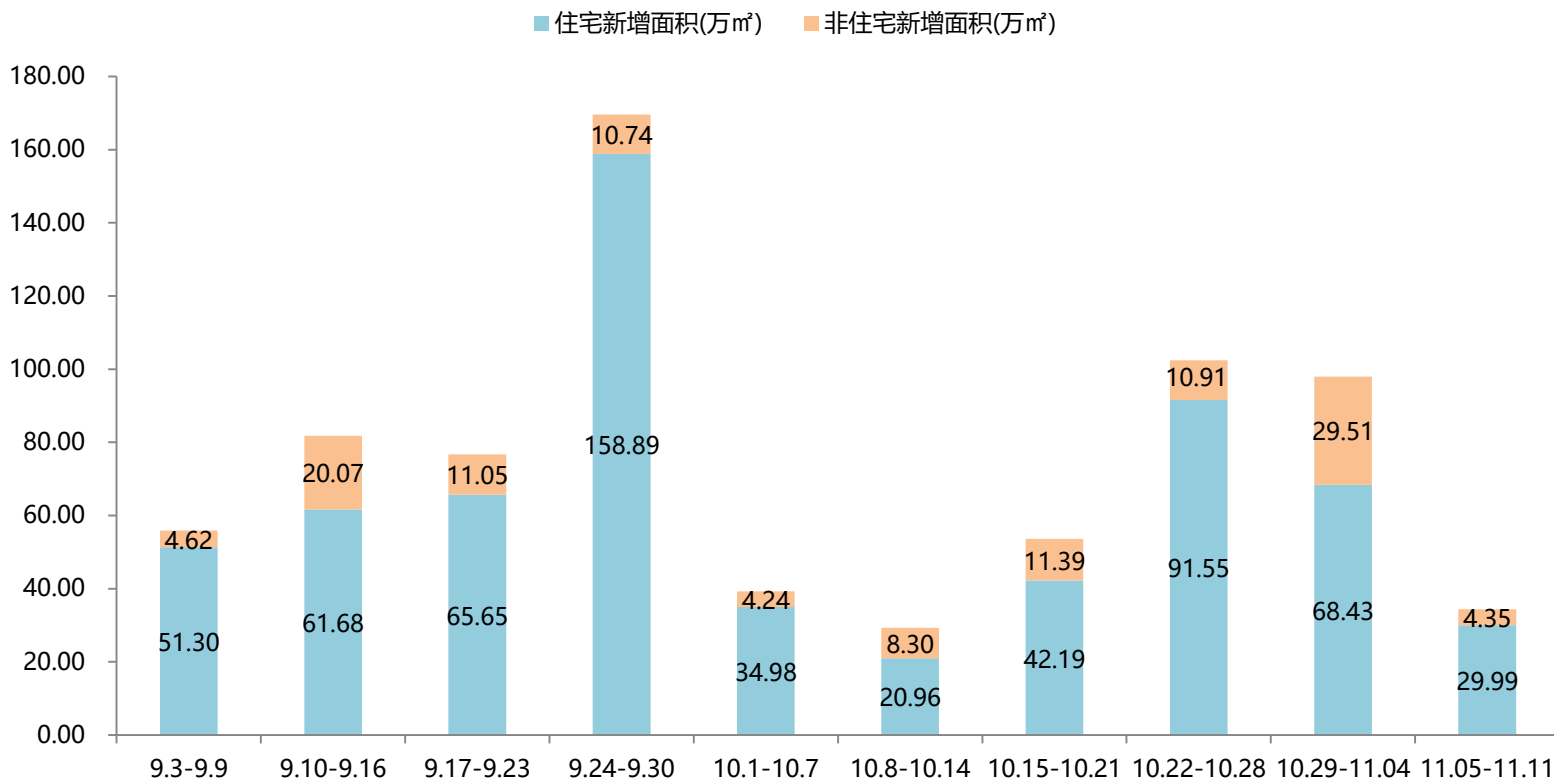
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商品住宅新增**29.99**万平米，环比上周下跌**56.18%**。
- ◆ 非住宅新增**4.35**万平米，其中办公市场没有新增供应，环比上周下跌**85.25%**。
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计供应面积为**3061.36**万平米，其中，住宅供应**2404.02**万平米，非住宅供应面积为**657.33**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

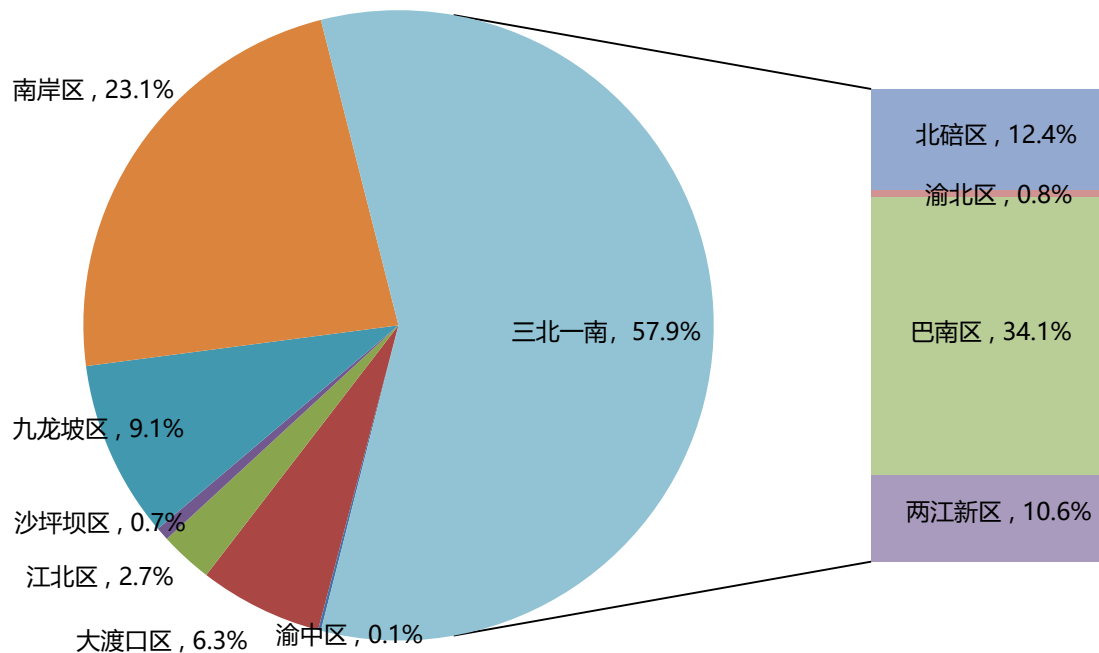
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，巴南区供应量登顶，供应占比**34.1%**，南岸区占比为**23.19%** 排名第二，北碚区排名第三。
- ◆ 巴南区由于巴南新鸥鹏教育城（**370套、3.5万方**）、蓝光水岸公园（**195套、2.2万方**）麓铭府（**137套**）等项目支撑本次新增供应。
- ◆ 南岸区主要依靠的是宏声假日广场阳光绿洲（**385套、4.3万方**）、保利堂悦（**96套、1.4万方**）、融创九阙府（**94套、1.4万方**）等项目获得预售许可；北碚区主要依靠的是华润琨瑜府（**177套、1.9万方**）、万科17英里（**64套**）、龙湖紫云台（**27套**）等项目，使供应占比达到**12.4 %**。
- ◆ “三北一南”区域供应**19.89**万平米，占主城区总体供应的**59.7%**。

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

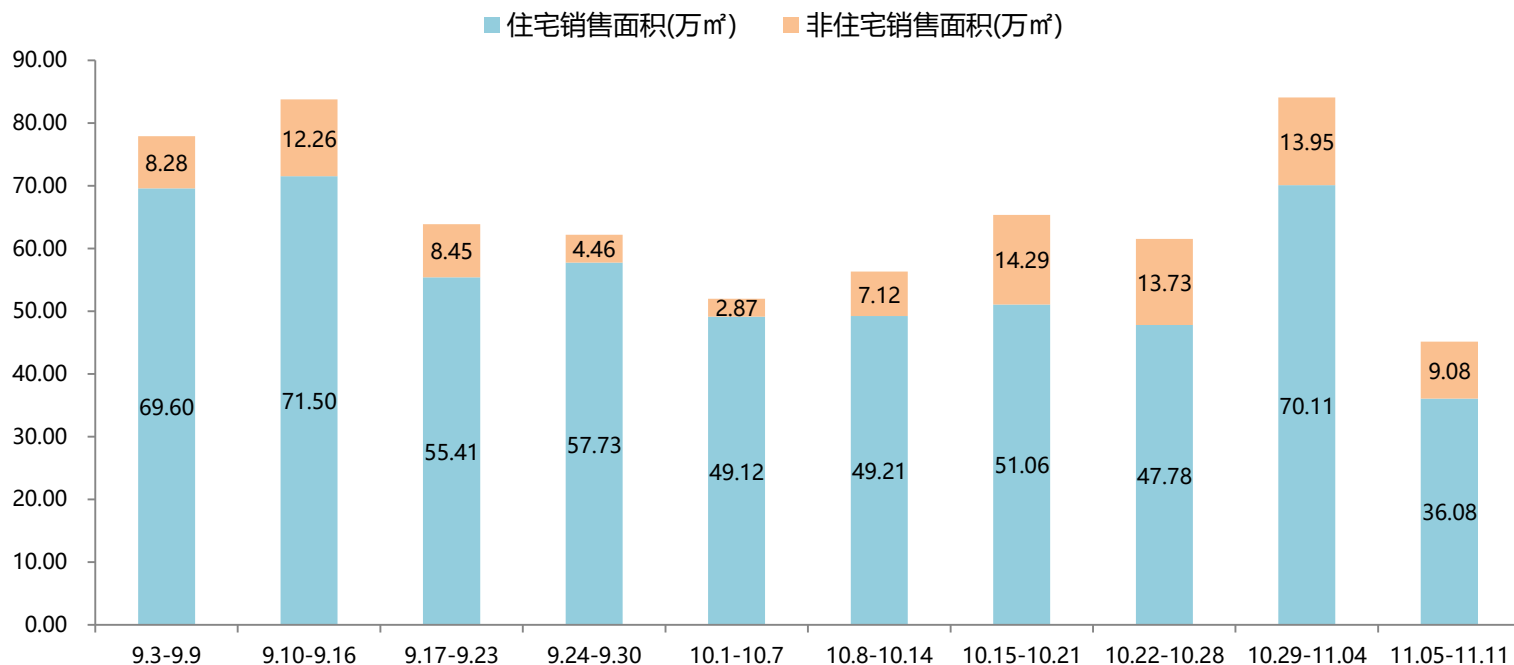
序号	项目名称	新增套数	新增面积(万 m ²)	成交均价(元/m ²)
1	宏声假日广场阳光绿洲	385	4.30	0
2	巴南新鸥鹏教育城	370	3.54	8853
3	格力两江新区总部基地	310	2.74	9600
4	华润凤凰城	215	1.82	10816
5	蓝光水岸公园	195	2.18	9369
6	渝高香洲	193	0.64	3657
7	西海岸	188	2.19	0
8	华润琨瑜府	177	1.88	9594
9	麓铭府	137	1.63	8521
10	珠江城	116	1.53	2648
11	保利堂悦	96	1.39	13259
12	华宇龙湾	94	1.35	11698
13	融创九阙府	94	1.42	13089
14	中冶城邦国际	68	0.28	3001
15	万科17英里	64	0.99	12795

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**36.08**万平米，环比上周下跌**48.53%**。
- ◆ 非住宅销售**9.08**万平米，环比上周下跌**34.88%**。
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计成交面积为**3062.52**万平米，其中，住宅成交**2455.51**万平米，非住宅成交面积为**607.02**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

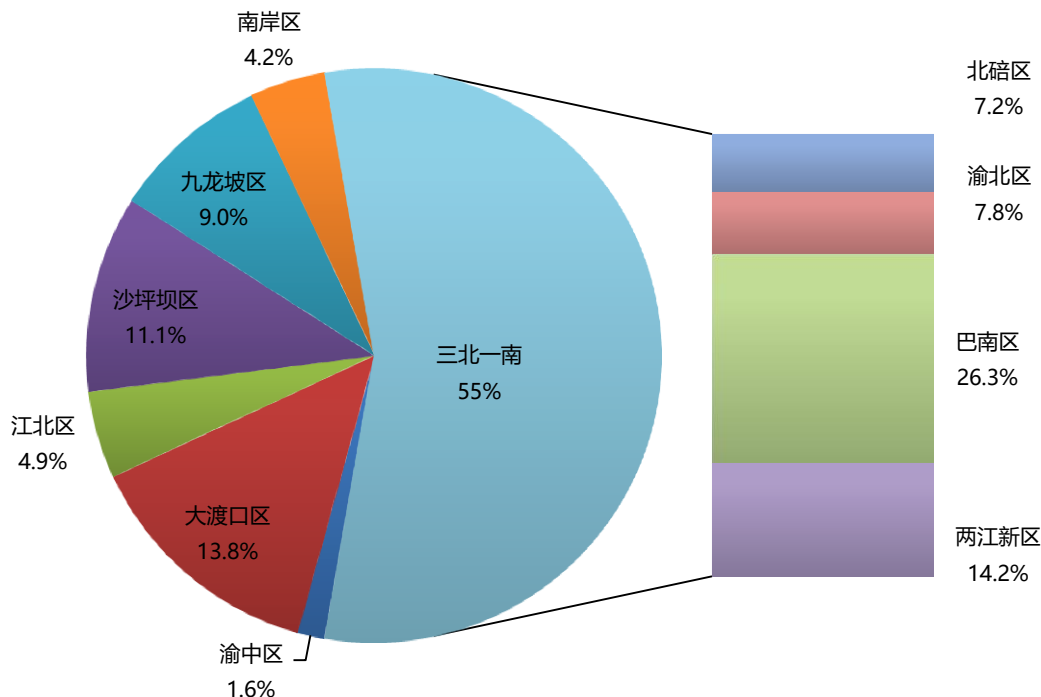
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，巴南区成交量位列第一，占比为**26.3%**，两江新区以**14.2%**的成交占比排第二，大渡口区第三。
- ◆ 巴南区主要依靠的是麓铭府（**140套、1.67万方**）、中交锦悦（**128套、1.3万方**）、融创欧麓花园城（**115套、1万方**）、环球时代广场（**96套**）等项目支撑成交。
- ◆ 两江新区有64个项目成交，受恒大世纪城（**88套、0.8万方**）、江山樾（**61套、0.4万方**）、中国摩（**61套、0.5万方**）等项目支撑成交；大渡口区共23个项目成交，则依靠华润凤凰城（**261套、2.4万方**）、佳兆业滨江新城（**99套、1.1万方**）、天泰钢城印象（**70套**）等项目成交。
- ◆ “三北一南”共计成交**25.06**万平米，占主城区总体成交的**55%**。

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	华润凤凰城	261	2.40	10816
2	富力城	254	2.31	9738
3	渝高香洲	193	0.64	3657
4	麓铭府	140	1.66	8521
5	中交锦悦	128	1.35	10079
6	融创欧麓花园城	115	1.02	9066
7	佳兆业滨江新城	99	1.08	10179
8	环球时代广场	96	0.78	8430
9	望山国际	91	0.79	10990
10	恒大世纪城	88	0.77	13402
11	保利江上明珠	84	0.85	13426
12	千江凌云	75	0.74	9745
13	蓝光水岸公园	74	0.84	9369
14	天泰钢城印象	70	0.66	8135
15	中冶城邦国际	68	0.28	3001

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

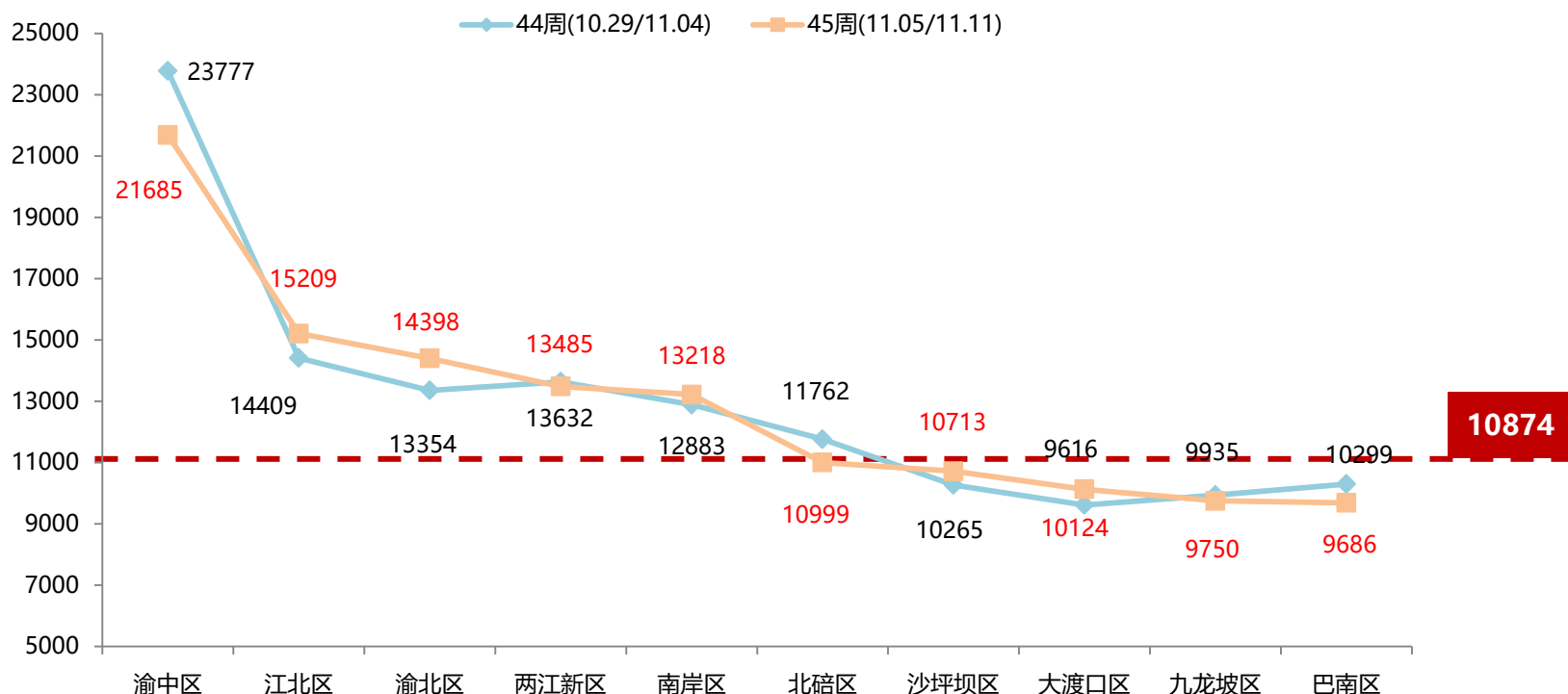
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，住宅成交均价为**10874**元/平米，环比下跌**8.06%**，超过成交均价的区域有**6**个。
- ◆ 五个区域价格上涨：渝北区涨幅最大，涨幅为**7.82%**，区域内中粮中央公园祥云（**15122**元/平米，**55**套），新城朗隽大都会（**12894**元/平米，**52**套）、合景誉峰（**15985**元/平米，**48**套）等项目成交使均价上扬。
- ◆ 五个区域价格下跌：渝中区跌幅最大，下跌**8.8%**，区域内两个项目成交主要是重庆天地（**18513**元/平米，**16**套）使得这周均价下跌

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

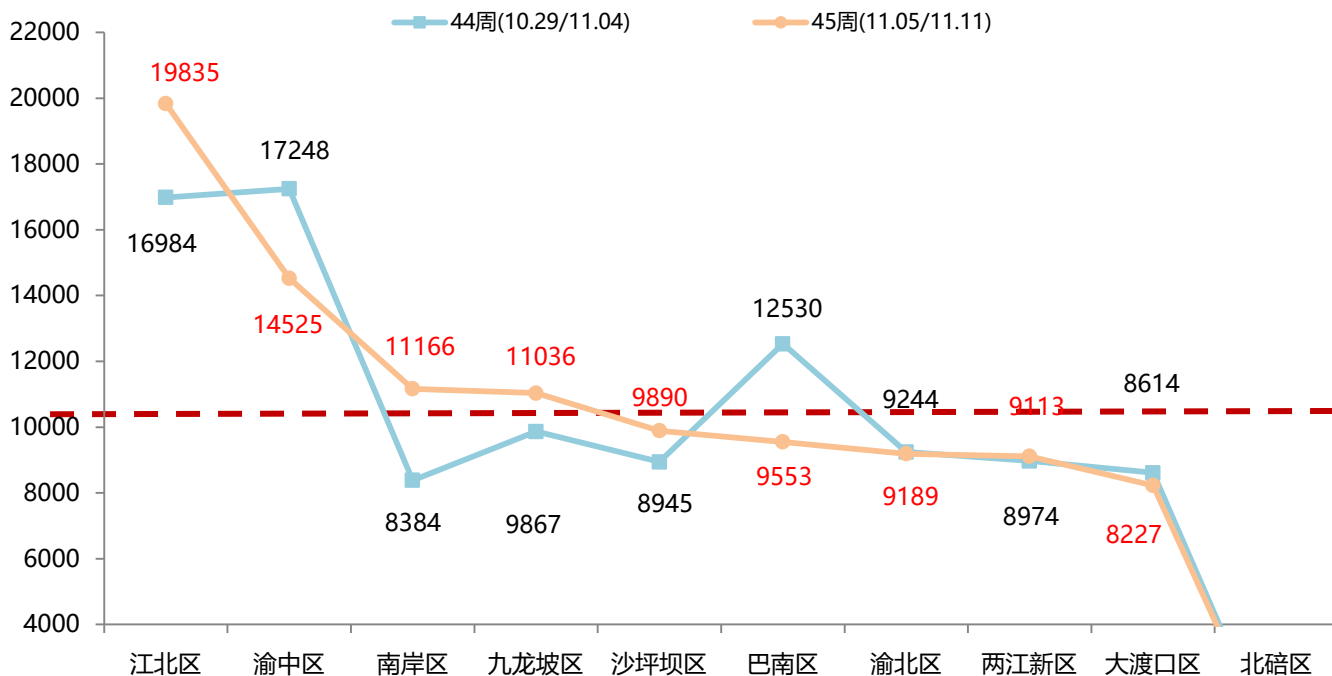
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，办公市场成交均价为**10707**元/平米，环比上周下跌**4.79%**，**4**个区域高于成交均价。
- ◆ 五个区域价格上涨：其中南岸区涨幅最大，约上涨**33.18%**，共一个项目成交，主要由于长嘉汇（**11166**元/平米，**1**套）项目使得这周均价上涨。
- ◆ 四个区域价格下跌：其中巴南区跌幅最大，下跌**23.76%**，区域内保利林语溪（**6912**/平米，**13**套）、巴南万达广场（**6616**/平米，**2**套）项目低价走量。
- ◆ 北碚区连续六周无成交备案。

近两周办公市场区域成交均价走势



10707

商业均价



市场周报

热点资讯

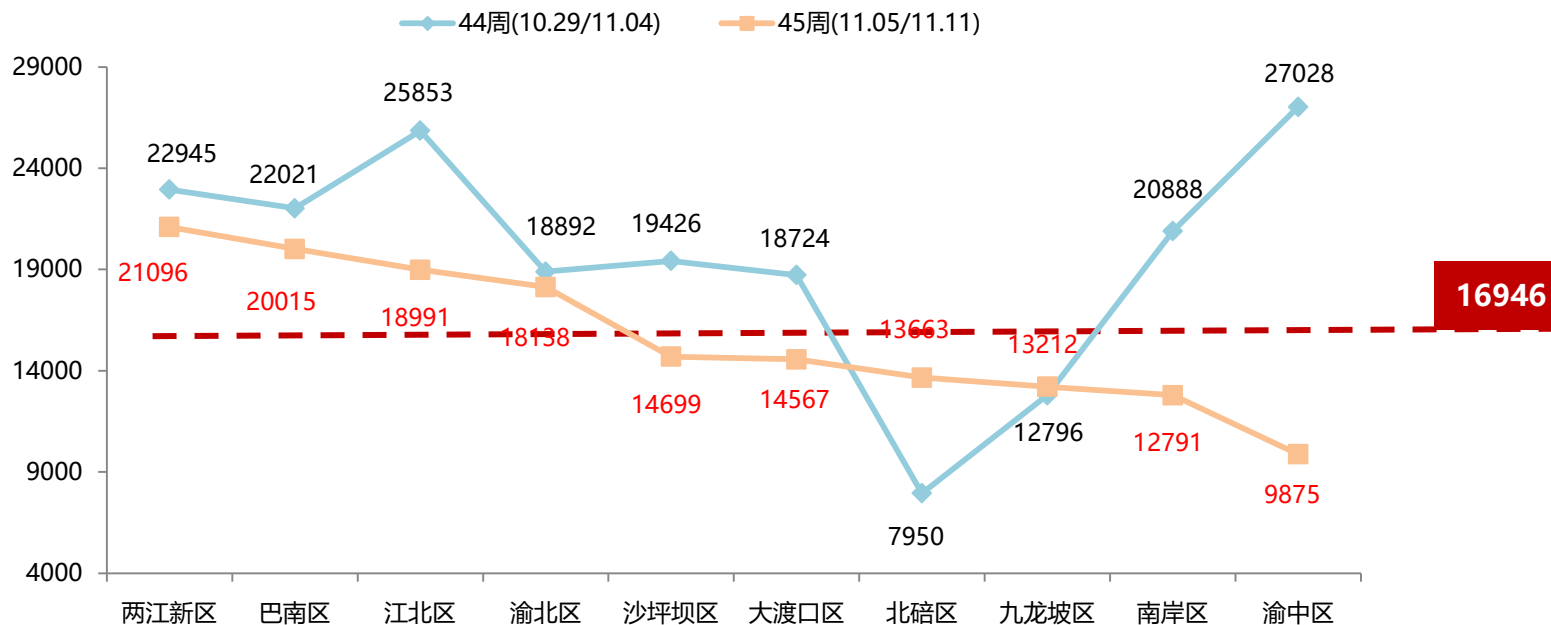
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商业市场成交均价为**16946**元/平米，环比下跌**12.78%**，**4**个区域超过均价。
- ◆ 两个区域价格上涨：其中北碚区涨幅最大，为**71.86%**，主要由于东原嘉悦湾（**30600**元/平米，**1**套）、金科集美嘉悦（**16246**元/平米，**1**套）等多项目成交驱动均价上扬。
- ◆ 八个区域价格下跌：其中跌幅最大的为渝中区，下跌**63.46%**，区域内一个项目成交，财信渝中城（**9875**元/平米，**9**套）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13个项目开盘，共推出1324套，销售431套，平均认购率为33%。

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

本报告是严格保密的。

本周开盘



市场周报

热点资讯

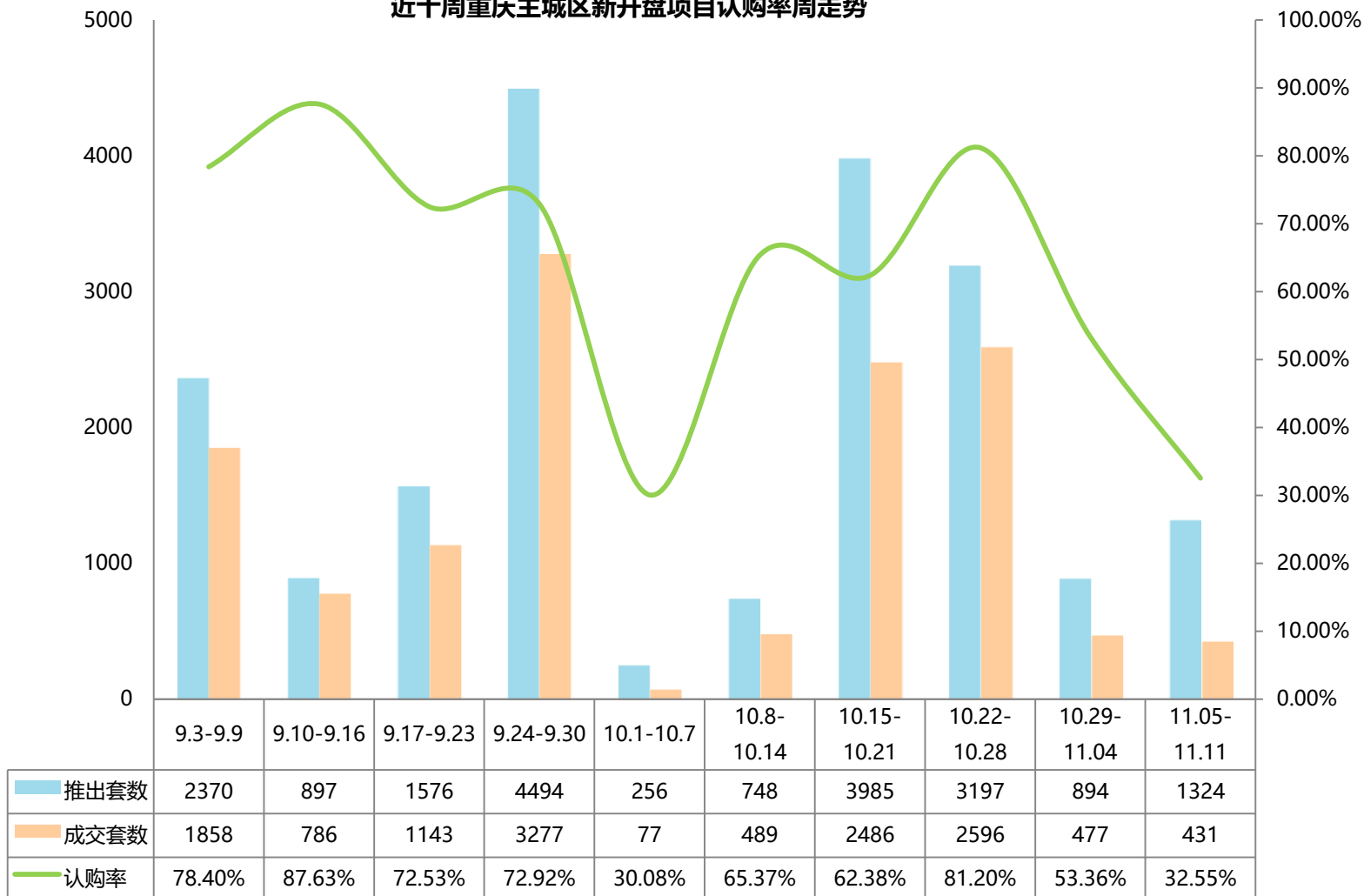
土地市场

商品房市场

新推开盘

◆ 本周，监控到**13**个项目开盘，共推出**1324**套，销售**431**套，平均认购率为**33%**。

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 (m²)	优惠情况	销售建面均价 (元/m²)	折后均价 (元/m²)
11.10	碧桂园天麓	巴南	33#、35#	叠拼	16	2	13%	166-184	无	15500	15500
11.8	巴南新欧鹏教育城	巴南	D10#	高层	182	19	10%	99-109	无	8400	8400
			D7#	小高层	54	11	20%	99-109	无	8800	8800
11.8	金辉城	巴南	19#	叠拼	12	9	75%	151-167	无	21876	21876
11.8	朗基八俊里	巴南	6#、14#、15#、20#	叠拼	52	36	69%	136-152	无	12500	12500
11.6	荣盛滨江华府	巴南	7#	洋房	24	19	79%	137-156	无	10500	10500
11.6	蓝光水岸公园	巴南	1#	高层	193	71	37%	102-128	无	9150	9150
11.6	千江凌云	巴南	10#	高层	326	43	13%	94-102	无	9500	9500
11.10	恒大云湖上郡	两江新区	3#	洋房	48	6	12.5%	102-109	无	12000	12000
11.10	国瑞御府	两江新区	一期	洋房	84	30	36%	120-151	无	11700	11700
11.11	碧桂园未来城市	两江新区	一期	联排别墅	12	0	0%	257-373	无	10700	10700
11.09	西永9号	沙坪坝	1#	高层	237	215	90%	86-117	无	8700	8700
11.09	金科集美阳光	大渡口	6#	洋房	34	6	17.6%	98	无	10864	10864
11.07	桥达茂宸广场	渝北区	4#8, 9F	公寓	50	0	0%	38-51	无	13000	13000



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