



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报告

2018年10月

重庆世联君汇房地产运营管理有限公司

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

数据说明：

本报告的数据为备案数据，具体情况如下：

- ◆ 1、土地数据：截止2018年10月31日
- ◆ 2、商品房数据：备案截止2018年10月31日
- ◆ 3、统计口径：建筑面积，高层包含多层、小高层、高层及超高层，商务包含SOHO、LOFT、写字楼



目录



土地市场



房产市场



监测楼盘



政策环境



后市预判



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

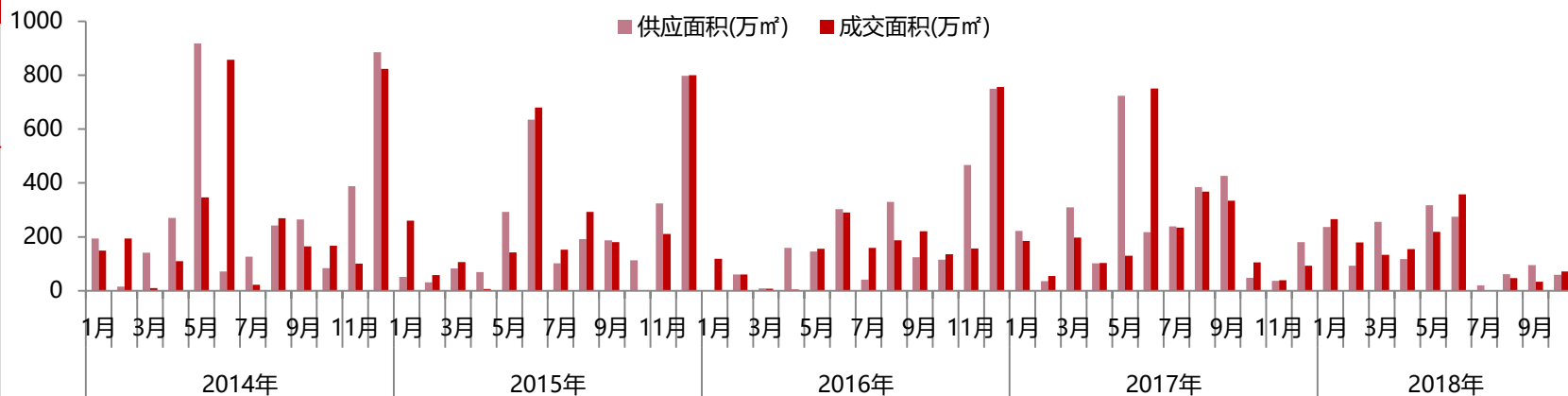
政策环境

后市预判

【供销量】10月主城土地供应环比减少，成交量环比明显增长

✓量——本月主城区商住类土地供应6宗地共计59万方，环比下跌38%；成交71万方，环比上涨111%；前10个月商住类土地累计供应83宗共1530万方，累计成交73宗共1461万方。

2014-2018年月度土地供销情况



时间	供应宗数	供应面积(亩)	供应建筑面积(万㎡)	成交宗数	成交面积(亩)	成交建筑面积(万㎡)	时间	供应宗数	供应面积(亩)	供应建筑面积(万㎡)	成交宗数	成交面积(亩)	成交建筑面积(万㎡)
2017年10月	3	310	48	2	446	105	2015年	161	18382	2877	153	17580	2891
2018年9月	10	635	95	5	230	34	2016年	118	19097	2506	109	15406	2252
2018年10月	6	508	59	7	516	71	2017年	141	21013	2957	127	18706	2593
同比	100%	64%	23%	250%	16%	-32%	2018年1-10月	83	12066	1530	73	10952	1461
环比	-40%	-20%	-38%	40%	124%	111%							



市场月报

土地市场

房产市场

监测楼盘

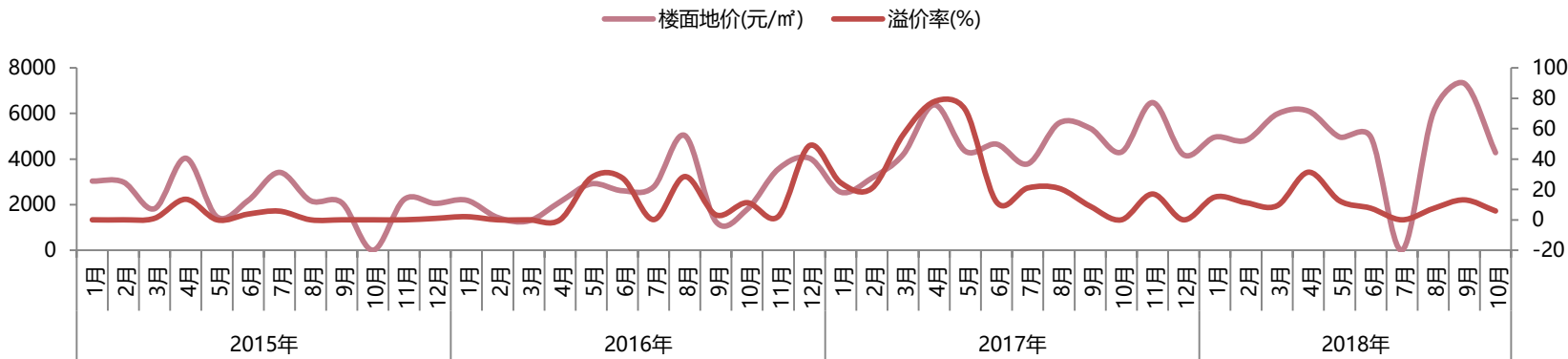
政策环境

后市预判

【成交价】10月土地交易额为30.42亿元，楼面均价下行

✓价——10月土地市场交易额为30.42亿元，同比减少33%，环比增加23%；楼面均价4280元/m²，溢价率为5.84%。

2015年-2018年月度土地楼面价与溢价率走势图



时间	成交均价(万元/亩)	成交总金额(亿元)	楼面地价(元/m ²)	溢价率(%)
2017年10月	1014.90	45.24	4304.00	0.00
2018年9月	1072.47	24.67	7315.00	13.12
2018年10月	589.18	30.42	4280.00	5.84
同比	-42%	-33%	-1%	0%
环比	-45%	23%	-41%	-55%

时间	成交均价(万元/亩)	成交总金额(亿元)	楼面地价(元/m ²)	溢价率(%)
2015年	371.12	652.42	2257	1.60
2016年	460.21	708.98	3148	27.39
2017年	641.64	1200.25	4628	19.94
2018年1-10月	695.62	761.86	5214	12.79



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

【供应地块】主城10月供地6宗，主要集中在北区

✓供应——10月供地6宗地，共计33.85万方；低容积率住宅为主的地块；地块供应集中在北区。

土地位置	区域	板块	土地用途	净用地面积(万方)	净用地面积(亩)	起始楼面地价(元/㎡)	容积率	出让时间	是否成交
两江新区水土组团C分区C44-1/02、C46-3/02号宗地	两江新区	复兴	二类居住用地、商业商务用地	6.69	100.30	4261	1.2	2018-11-20	交易中
两江新区水土组团C分区C45-1/02、C46-2/02号宗地	两江新区	复兴	二类居住用地、商业商务用地	7.46	111.97	4075	1.2	2018-11-20	交易中
两江新区水土组团D分区D27-1/03号宗地	两江新区	复兴	二类居住用地	7.80	116.96	3500	2.5	2018-10-31	已成交
渝北区两路组团F分区F47-1号宗地	渝北区	中央公园	二类居住用地	5.54	83.09	8145	2	2018-11-13	交易中
渝北区两路组团F分区F48-1号宗地	渝北区	中央公园	二类居住用地	4.90	73.54	8127	1.5	2018-11-07	交易中
九龙坡区大杨石组团Q分区F2-3-1/04号宗地	九龙坡区	石坪桥-大堰	商业商务用地	1.45	21.82	4100	2.2	2018-10-31	流拍



市场月报

【成交地块】主城10月成交7宗，九龙坡区大杨石再出高价地

✓成交——10月主城成交7宗地，共计34.42万方；两江新区和九龙坡区为重点成交区域，大杨石组团楼面价领先。

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

土地位置	城区	板块	土地用途	计算容积率	净用地面积(万方)	净用地面积(亩)	起始楼面地价(元/㎡)	成交总价(万元)	成交单价(万元/亩)	出让方式	出让时间	竞得者
巴南区李家沱组团V分巴南区李家沱组团V分区V14-1/03号宗地区V14-1/03号宗地	巴南区	鱼洞	二类居住用地	2.2	10.54	158.166	3260	75625	478.14	挂牌	2018-10-22	巴源投资建设
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	大学城	二类居住用地	1.5	6.81	102.1875	5034	57300	560.77	拍卖	2018-10-22	电建地产
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	商业用地、商务用地	4.0	1.01	15.0975	3790	16700	1106.14	拍卖	2018-10-16	金鹏地产
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	社会停车场兼容广场用地、二类居住兼容商业商务用地	2.3	1.43	21.417	9324	34200	1596.86	拍卖	2018-10-16	伟清地产
两江新区水土组团B分区B71-4/01号宗地	两江新区	复兴	商业用地、商务用地	2.5	0.57	8.5587	2480	3538	413.38	挂牌	2018-10-10	重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司
两江新区水土组团D分区D27-1/03号宗地	两江新区	复兴	二类居住用地	2.5	7.80	116.9631	3500	74500	636.97	挂牌	2018-10-31	中航万科
两江新区水土组团C分区C43-1/02号宗地	两江新区	复兴	二类居住用地	1.5	6.26	93.8529	4507	42297	450.67	挂牌	2018-10-22	合景泰富地产+中粮地产



市场月报

【土地市场小结】

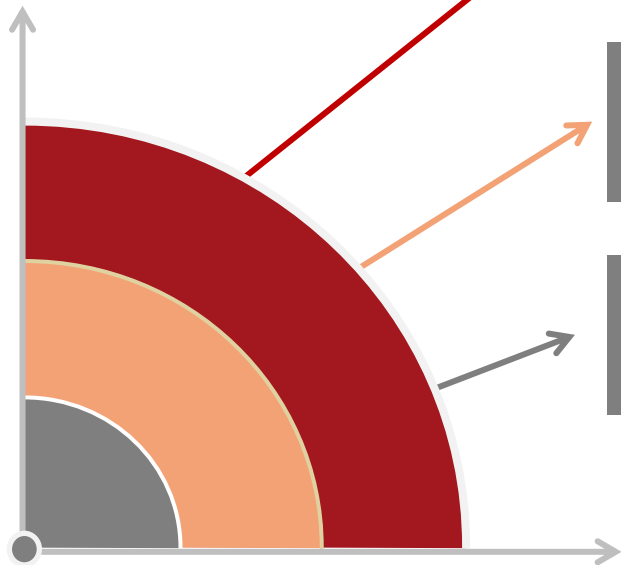
土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



- ◆10月主城土地供应环比减少，成交量环比明显增长
- ◆10月土地交易额为30.42亿元，楼面均价下行



- ◆主城10月供地6宗，主要集中在北区
- ◆主城10月成交7宗，两江新区和九龙坡区主力成交



- ◆本月高价地块：九龙坡区大杨石组团J分区J04-4-3/02、J04-4-1/02号宗地被伟清地产以3.4亿元摘取



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

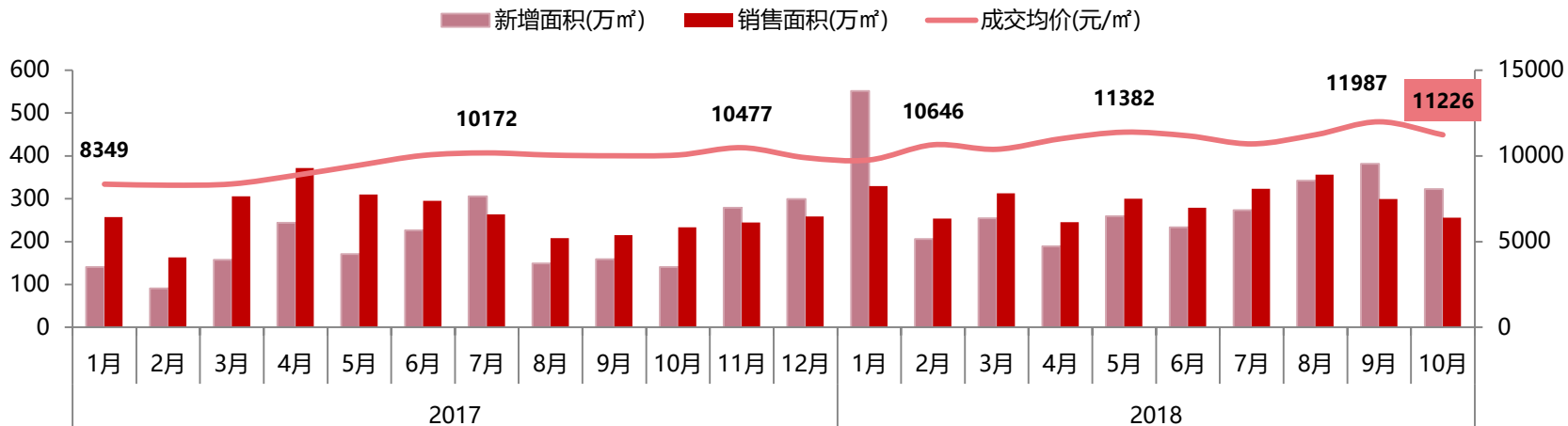
政策环境

后市预判

【供销价】商品房市场降温，供销价环比均跌

- ✓量——10月商品房新增供应322万方，环比下降4%，同比上涨129%；成交256万方，环比减少2%，同比上涨12%。
- ✓价——10月商品房成交均价为11226元/㎡，环比下跌6%，同比上涨12%。

2017-2018年重庆主城区商品房供求价走势



时间	新增面积(万㎡)	销售面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)
2017年10月	141	233	10059
2018年9月	336	261	11987
2018年10月	322	256	11226
同比	129%	10%	12%
环比	-4%	-2%	-6%

时间	新增面积(万㎡)	销售面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)
2015年	3309	1941	7457
2016年	2439	2314	7403
2017年	2317	3165	9483
2018年1-10月	2923	2857	10932



市场月报

【存销比】商品房存量增加，存销比升至10.8

- ✓**存量**——10月商品房存量2777万方，存量环比上升；
- ✓**去化**——相比上月，商品房存销比上升明显，10月商品房存销比为10.8，去化周期升至9.2个月。

土地市场

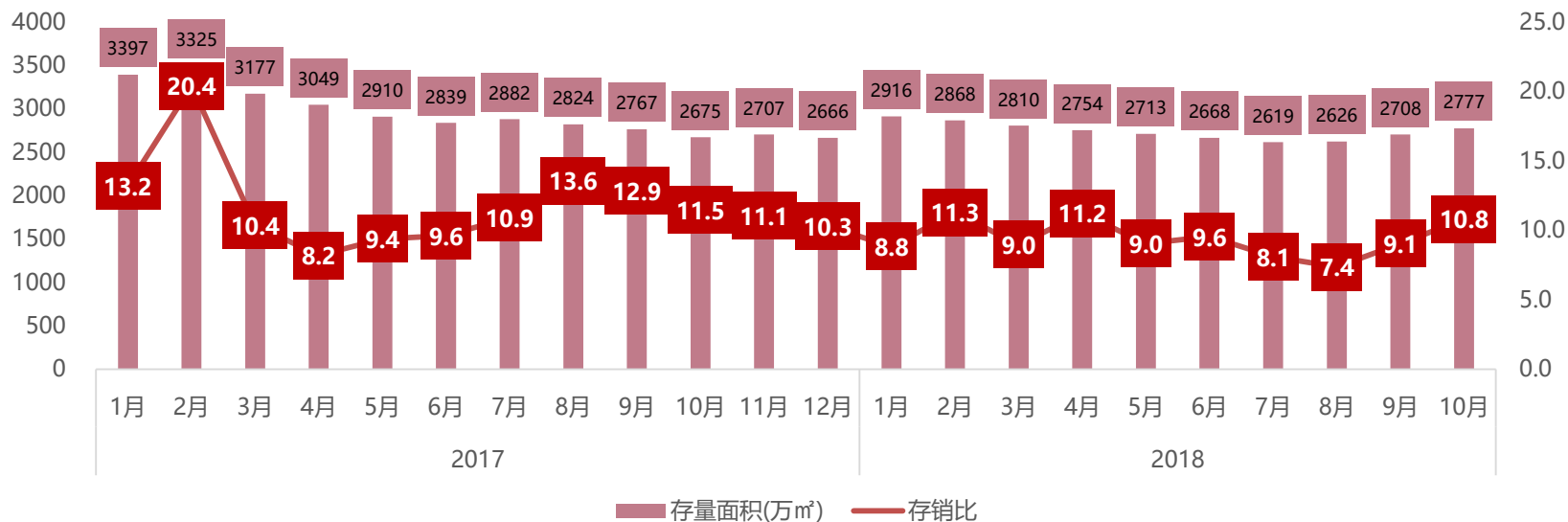
房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

2017-2018年主城区商品房存量走势



去化周
期

15.4 14.7 12.5 11.1 10.4 10.0 10.1 9.7 10.0 10.5 11.1 11.2 11.7 11.2 10.3 10.0 9.6 9.3 9.2 8.7 9.0 9.2



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

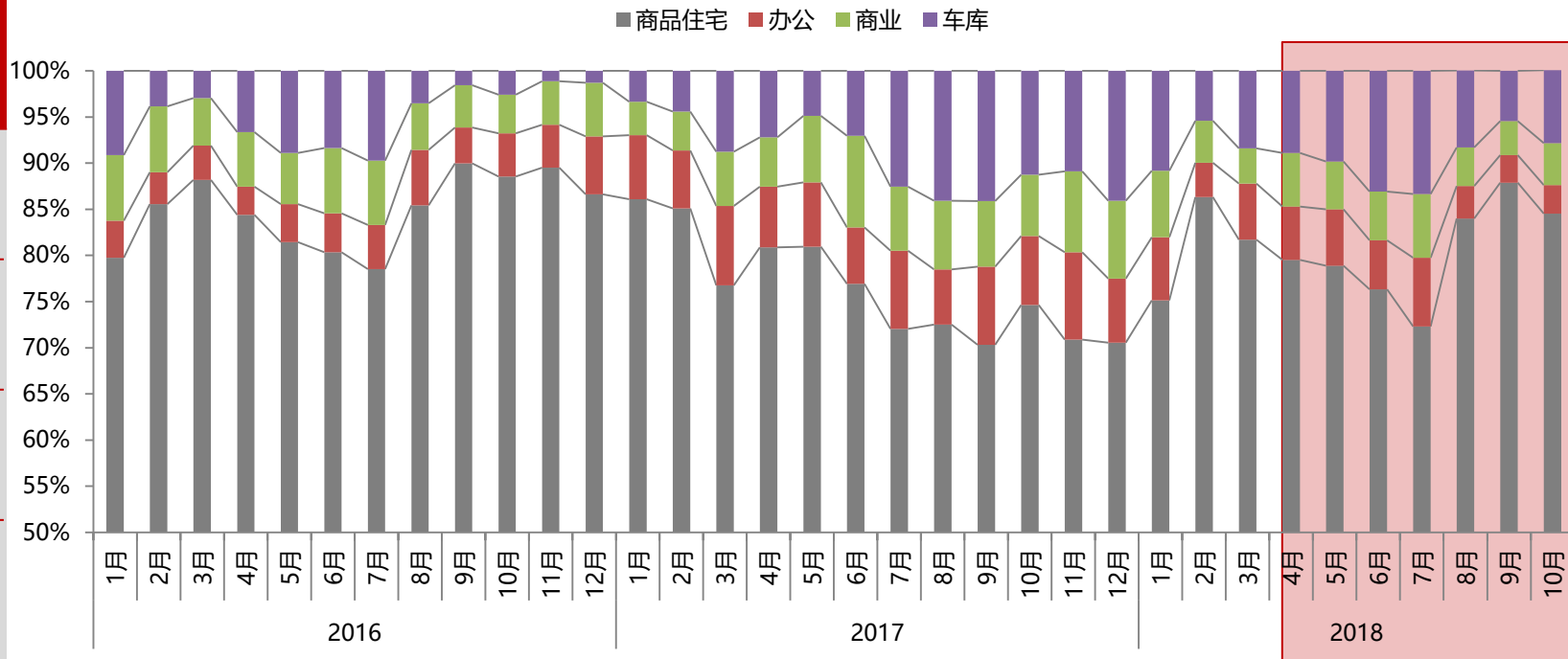
政策环境

后市预判

【业态占比】住宅产品主力成交，非住宅市场扩容

- ✓商品房市场仍以住宅成交为主，占比79%；
- ✓办公市场和商业市场保持稳定态势，成交占比均为3%，较上月减少1个百分点；
- ✓车库产品成交占比为8%，与上月相比增加了3个百分点。

2016-2018年重庆市主城区商品房成交结构





市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

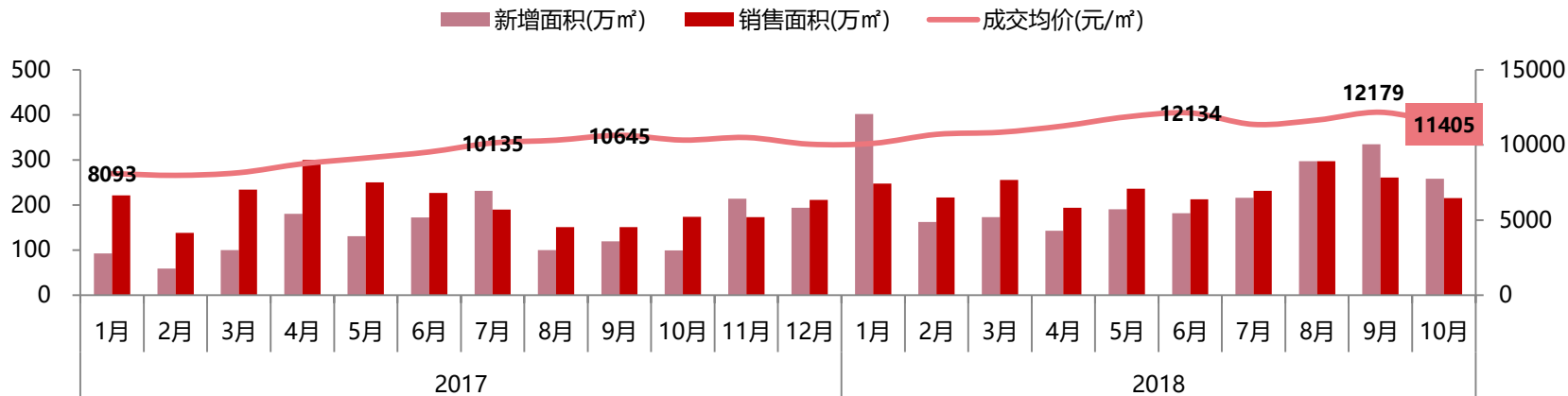
后市预判

【住宅市场】供应量持续增加，成交量价环比下跌，整体趋稳

✓量——10月商品住宅供应258万方，环比减少23%，但整体来看供应量略大；成交216万方，同比增加24%，环比减少17%。

✓价——10月住宅成交均价为11405元/㎡，同比增加10%，环比减少6%。

2017-2018年重庆市主城区商品住宅供求价走势



时间	新增面积(万㎡)	销售面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)
2017年10月	99	174	10337
2018年9月	335	261	12179
2018年10月	258	216	11405
同比	160%	24%	10%
环比	-23%	-17%	-6%

时间	新增面积(万㎡)	销售面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)
2015年	1794	1473	6840
2016年	1614	1950	7003
2017年	1689	2419	9375
2018年1-10月	2368	2365	11355



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

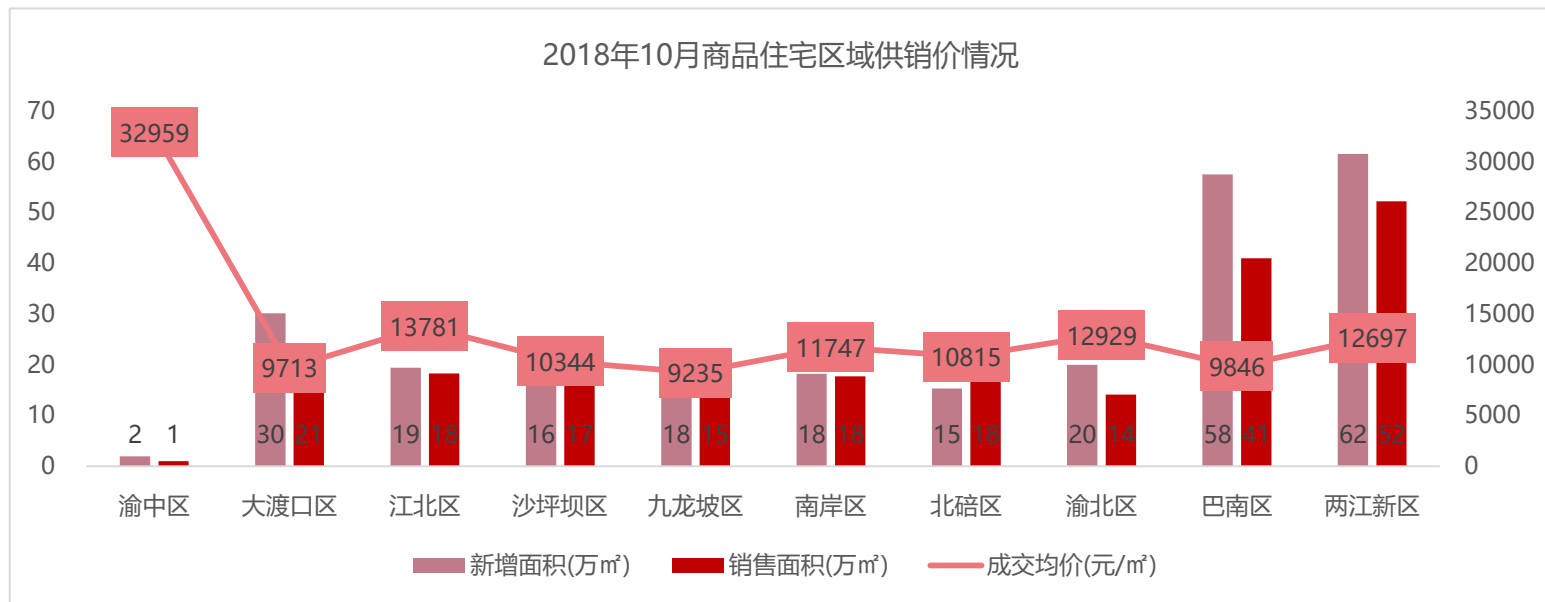
政策环境

后市预判

【住宅市场】两江新区及巴南区仍然是供销主力，渝中价格领跑

✓量——10月，两江新区依然是住宅产品销售热点区域，成交占比24%，主要靠龙兴、悦来、礼嘉、照母山、中央公园等热点板块改善型项目驱动，其次巴南区占比19%，受李家沱-花溪、龙洲湾、南泉、鱼洞等板块的项目成交备案支撑。

✓价——渝中区依然高居首位，均价破3万，成为价格领跑者，“三北一南”成交价格位居第二梯队。



区域	渝中区	大渡口区	江北区	沙坪坝区	九龙坡区	南岸区	北碚区	渝北区	巴南区	两江新区
成交占比	0%	10%	8%	8%	7%	8%	9%	7%	19%	24%



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

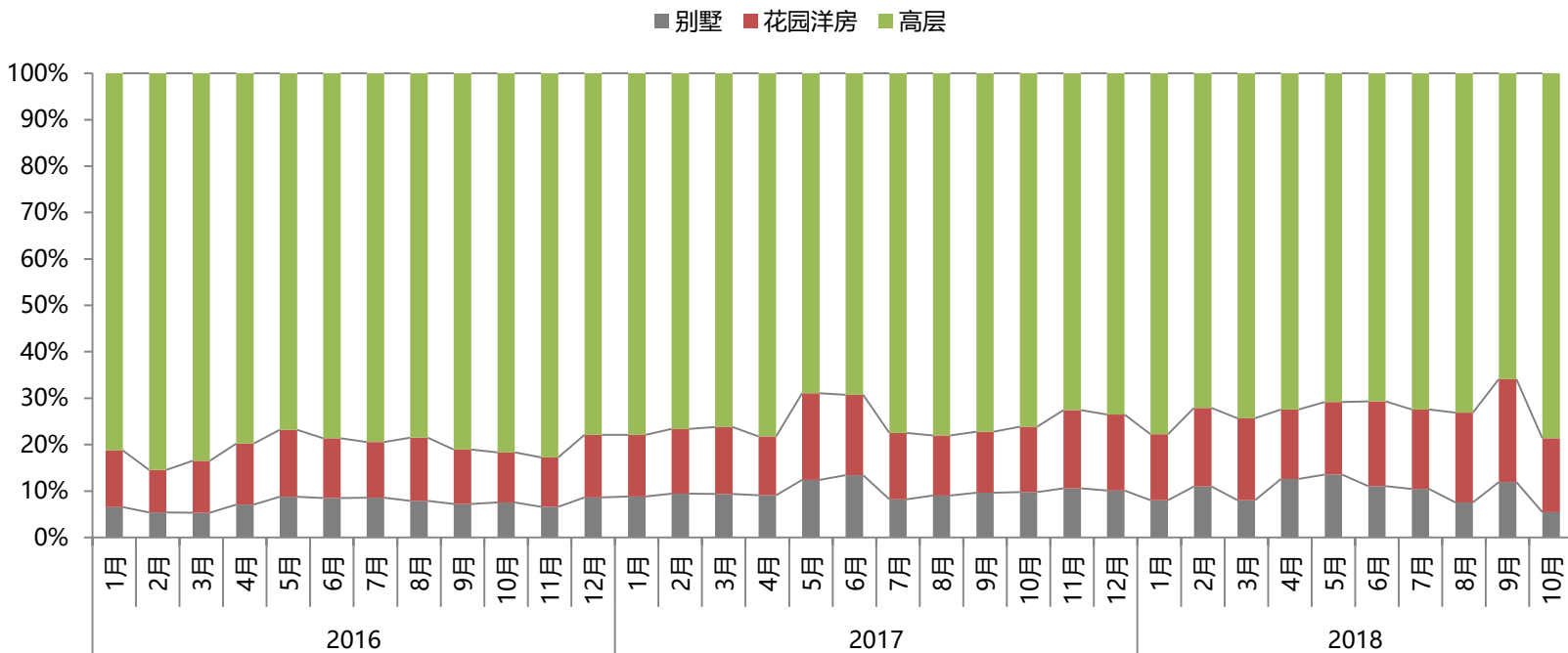
政策环境

后市预判

【住宅市场】高层产品主力成交，改善型住宅占比收缩

✓住宅成交结构——住宅市场仍以高层产品为主，本月刚需产品销售量有所增加，别墅占比收缩明显，环比下跌了6个百分点。

2016-2018年重庆市主城区住宅成交结构





市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

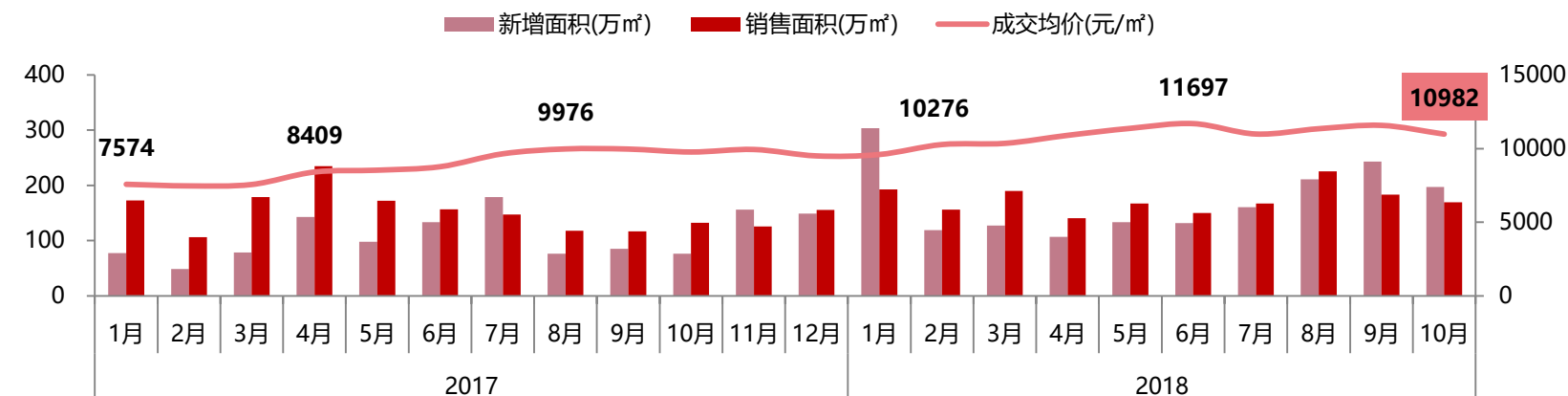
政策环境

后市预判

【高层产品】市场降温，供销价环比均降低，存量温和上升

- ✓量——10月高层产品供应197万方，成交169万方，供销比1.16，供大于求；
- ✓价——月度均价为10982元/m²，**翰学融府、华侨城、万国城、万科观承**等项目集中走量备案，成交均价有所回落，环比下降5%；
- ✓存——截止目前，高层产品存量为504万方，存销比2.97，较上月略有提高。

2017-2018年重庆主城区住宅高层产品供求价走势



时间	新增面积(万 m ²)	销售面积(万 m ²)	成交均价(元/m ²)	存量面积(万 m ²)
2017年10月	76	132	9770	484
2018年9月	243	184	11577	478
2018年10月	197	169	10982	504
同比	159%	28%	12%	4%
环比	-19%	-8%	-5%	5%

供销比

1.16

存销比

2.97



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

【高层产品】首次改善型产品仍受青睐

- ✓整体来看，高层产品销售面积段主要集中在80-130平米，总价段主要集中在70-150万；
- ✓首改需求释放，面积在90-110平米、总价为100-120万的改善型产品最受购房者青睐。

	30万以下	30-40万	40-50万	50-60万	60-70万	70-80万	80-100万	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300-400万	400-500万	500-700万
30以下	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30-40	20	2	0	13	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40-50	0	0	1	0	0	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50-60	1	6	4	28	45	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60-70	0	4	21	145	81	166	110	18	0	0	0	0	0	0	0	0
70-80	0	16	7	60	537	176	347	142	27	0	0	0	0	0	0	0
80-90	2	6	8	44	664	822	1257	440	6	0	0	0	0	0	0	0
90-110	0	0	0	4	114	682	2227	2561	880	126	0	0	0	0	10	0
110-130	0	0	1	0	2	0	403	782	1058	320	66	124	5	0	9	1
130-150	0	0	0	0	0	0	1	0	465	411	230	123	48	6	0	1
150-170	0	0	0	0	0	0	0	0	2	49	82	181	39	10	2	0
170-200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	9	78	37	75	0	6
200-250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	6	4	32	12	8
250-300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	2	12	11



土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

- ✓90-110平米的三房的产品销量最好，在户型选择上，改善型需求突出。
- ✓目前市场上的高层产品，小户型产品时代已过去，两房和三房产品去化更好，更适应市场需求。

[illegible]



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

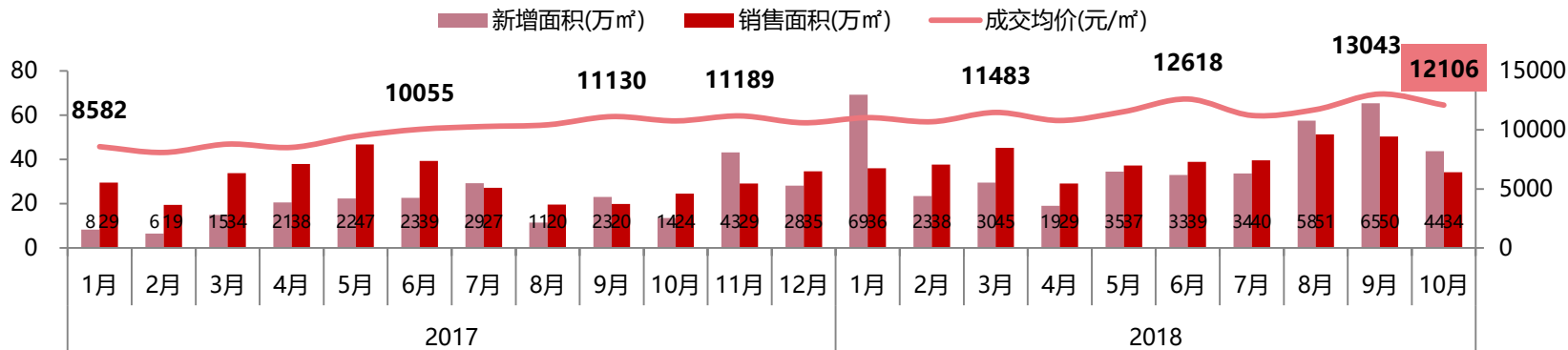
政策环境

后市预判

【洋房产品】供销量价环比齐跌，存量明显上升

- ✓量——近三个月洋房产品供销量保持稳定，本月供应44万方，成交34万方，供销比1.27，供大于求；
- ✓价——洋房产品成交均价回落至12106元/ m²，环比下跌7%，主要是跳蹬板块、大学城板块、李家沱板块、华岩板块等多个板块影响，拉低均价；
- ✓存——10月洋房存量129万方，存销比为3.78，存量回升。

2017-2018年重庆主城区住宅洋房产品供求价走势



时间	新增面积(万m ²)	销售面积(万m ²)	成交均价(元/m ²)	存量面积(万m ²)
2017年10月	14	24	10763	108
2018年9月	65	50	13043	105
2018年10月	44	34	12106	129
同比	224%	40%	12%	11%
环比	-33%	-32%	-7%	23.4%

供销比

1.27

存销比

3.78



市场月报

【洋房产品】总价控制在150万以下的洋房产品更受欢迎

- ✓整体来看，洋房产品销售面积段主要集中在90-150平米，总价段主要集中在80-150万；
- ✓总价120-150万、面积为110-130平米和总价120万-150万、面积为130-150平米的洋房产品去化最好。

面积/总价	40万以下	40-50万	50-60万	60-70万	70-80万	80-100万	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300-500万	500万以上
70以下	6	9	5	4	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
70-80	6	8	38	4	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0
80-90	1	8	26	34	11	18	5	12	0	0	0	0	0	0
90-110	4	2	16	32	60	193	25	46	5	0	0	0	0	0
110-130	0	0	2	10	22	122	206	168	80	18	3	0	0	0
130-150	0	0	1	1	0	7	45	206	117	130	80	12	1	0
150-170	0	0	0	0	0	3	1	7	5	0	32	14	2	0
170-200	0	0	0	0	0	0	0	4	3	1	35	18	5	0
200-250	0	0	0	0	0	0	0	5	3	1	0	1	0	0

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

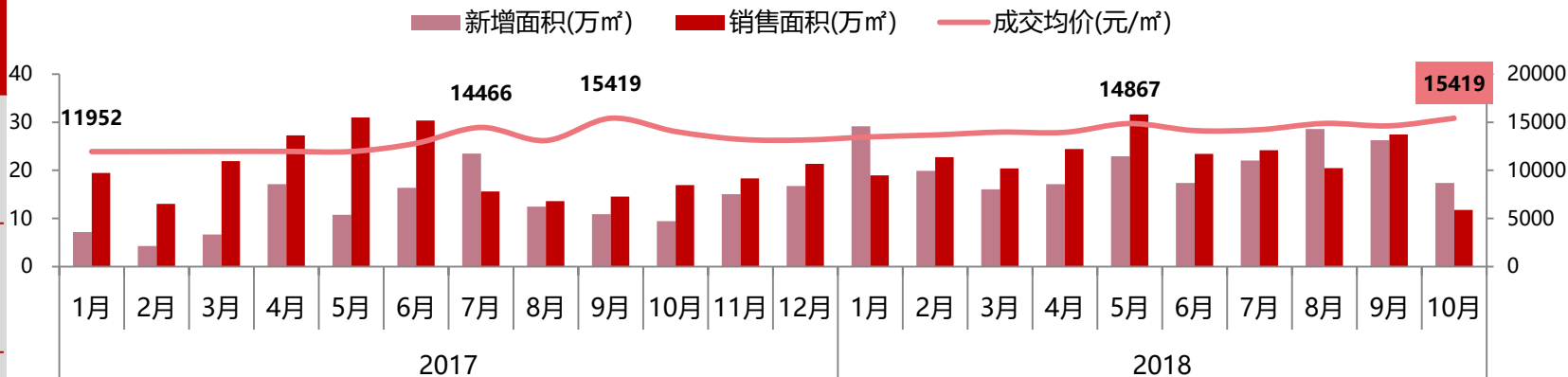
政策环境

后市预判

【别墅产品】整体市场量跌价涨，存量充足

- ✓量——10月别墅产品供应17万方，成交12万方，供销比1.48，供销量均跌；
- ✓价——10月别墅成交均价小幅上涨突破1.5万元/m²以上，成交主要依靠龙湖舜山府、江山樾、北辰悦来壹号、御璟湖山等项目备案支撑，抬高均价；
- ✓存——目前，别墅存量114万方，存销比9.43，市场存量充足。

2017-2018年重庆主城住宅别墅产品供求价走势



时间	新增面积(万㎡)	销售面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	存量面积(万㎡)
2017年10月	9	17	14144	130
2018年9月	26	27	14627	109
2018年10月	17	12	15419	114
同比	84%	-31%	9%	-12%
环比	-34%	-57%	5%	5%

供销比

1.48

存销比

9.43



市场月报

土地市场

房地产市场

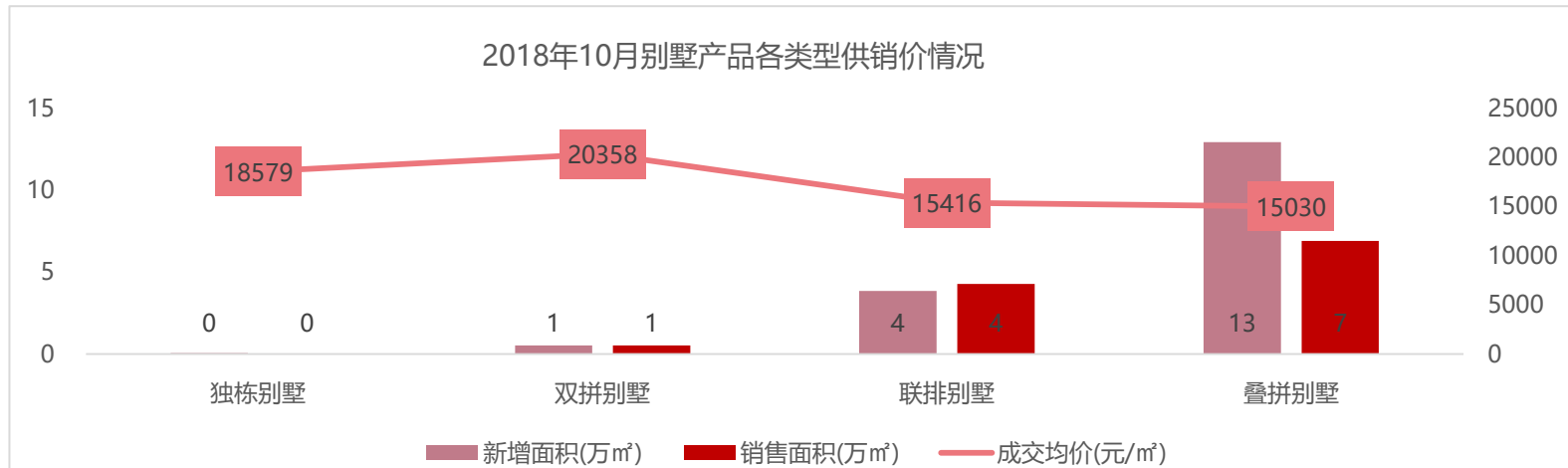
监测楼盘

政策环境

后市预判

【别墅产品】联排和叠拼支撑走量，双拼价格领跑

- ✓整体来看，叠拼和联排仍是别墅市场主流产品，支撑本月走量，分别成交4万方、7万方；
- ✓本月叠拼、联排别墅成交量跌价涨，受**龙湖舜山府**、**江山樾**、**北辰悦来壹号**、**御璟湖山**等项目驱动；
- ✓双拼和独栋价高量少，价格均超过1.8万/m²。



别墅类型	供应量同比	供应量环比	成交量同比	成交量环比	成交均价同比	成交均价环比	存量同比	存量环比
独栋别墅	-88%	0%	143%	-57%	75%	3%	-24%	0%
双拼别墅	-71%	-78%	-73%	-61%	11%	20%	-9%	0%
联排别墅	14%	-71%	-59%	-67%	14%	6%	-22%	-1%
叠拼别墅	259%	25%	48%	-43%	8%	4%	18%	23%

注：上图单位为万方，独栋别墅实则新增736方，销售327方



土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

✓整体来看，总价为180-300万，面积段集中在130-170平米的产品的产品更好去化，其中总价为200-250万，面积为130-150的产品相对热销。

[illegible]



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

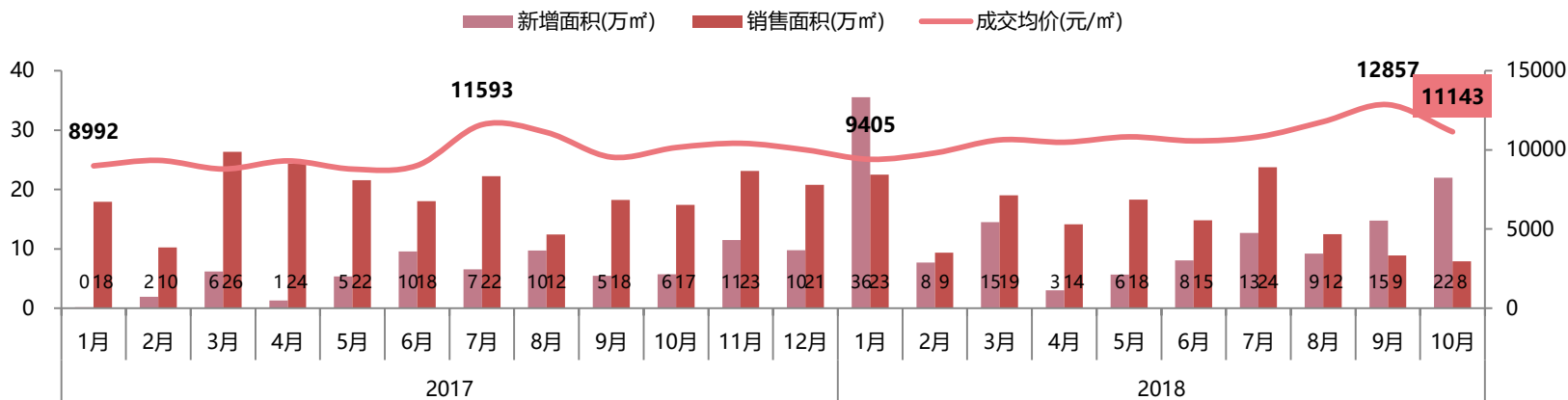
政策环境

后市预判

【商务市场】供应明显增加，成交环比量价均跌

- ✓量——本月商务市场供应22万方，成交8万方，供销比2.79；
- ✓价——本月商务市场成交均价为11143元/平米，较上月下跌13%，主要是鲁能领秀城、旭辉九英里、协信立方城、富力城、中冶熙城商街等项目低价走量；
- ✓存——本月存量320万方，库存仍然持居高位，去化难度较大。

2017-2018年重庆主城商务市场供求价走势



时间	新增面积(万㎡)	销售面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	存量面积(万㎡)
2017年10月	5	18	9542	372
2018年9月	15	9	12857	306
2018年10月	22	8	11143	320
同比	302%	-57%	17%	-14%
环比	49%	-12%	-13%	4.6%

供销比

2.79

存销比

40.57



市场月报

土地市场

房地产市场

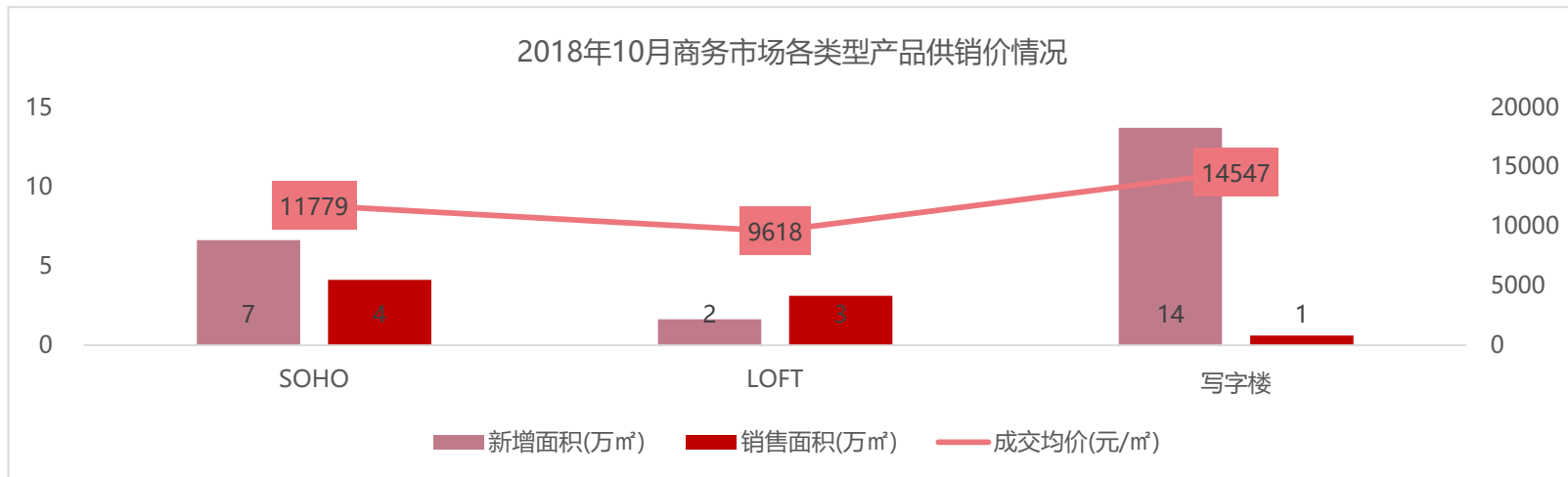
监测楼盘

政策环境

后市预判

【商务市场】公寓产品支撑成交，写字楼价格领先

- ✓写字楼市场本月供应14万方，成交1万方，成交均价环比下降27%；
- ✓本月公寓类产品新增供应9万方，LOFT供应2万方和SOHO供应7万方，SOHO价格领先；
- ✓LOFT产品成交量仅3万方，环比减少2%，SOHO产品成交量为4万方，环比减少15%；



别墅类型	供应量同比	供应量环比	成交量同比	成交量环比	成交均价同比	成交均价环比	存量同比	存量环比
SOHO	102%	-22%	-47%	-15%	14%	1%	-12%	4%
LOFT	-33%	-4%	-45%	-2%	14%	-36%	-15%	-5%
写字楼	0%	204%	-84%	-27%	18%	27%	-11%	6%



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

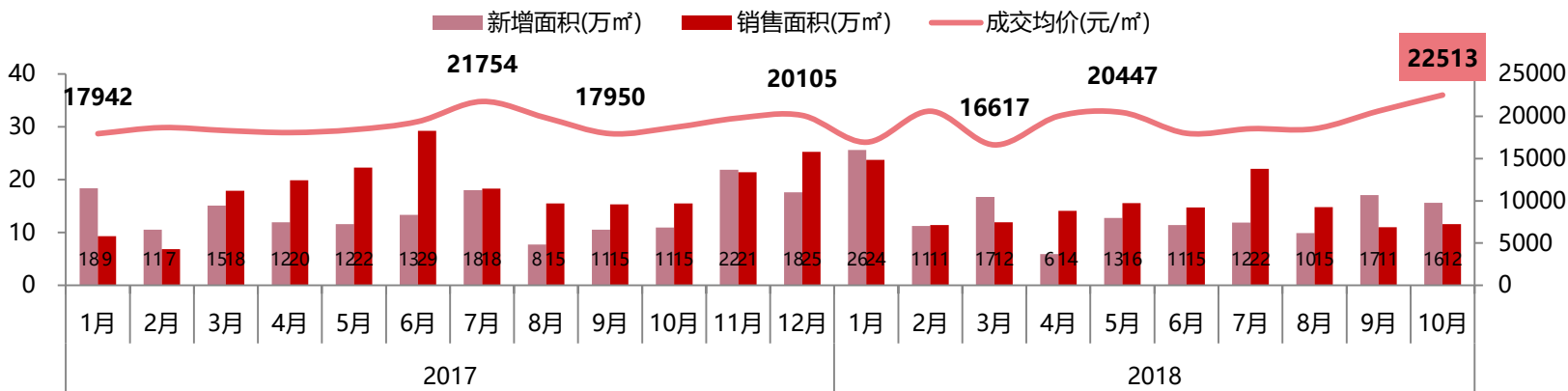
政策环境

后市预判

【商业市场】本月成交环比量价温和上升，存量压力仍大

- ✓量——本月商业市场新增16万方，成交12万方，同环比均下降
- ✓价——商业成交均价上涨，本月为22513元/平米；
- ✓存——本月商业存量640万方，存销上升至55.14，库存压力仍大，急待去化。

2017-2018年重庆主城商业市场供求价走势



时间	新增面积(万㎡)	销售面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	存量面积(万㎡)
2017年10月	11	15	18686	659
2018年9月	17	11	20624	634
2018年10月	16	12	22513	640
同比	43%	-25%	20%	-3%
环比	-9%	6%	9%	1%

供销比

1.35

存销比

55.14



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

【商业市场】社区底商和专业市场主力成交，面积50-60平米的产品热销

✓面积为50-70平米、总价在120-180万之间的商铺成为去化量最集中的产品类型；

✓50-60平米、120-150万的产品销售量最高；

✓社区底商和专业市场主力成交，代表项目重庆赣江国际五金机电采购中心、两江中迪广场、融创欧麓花园城、奥园越时代等项目。

面积/总价	30万以下	30-40万	40-50万	50-60万	60-70万	70-80万	80-100万	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300万以上
30以下	22	3	6	18	26	14	21	10	2	3	0	0	0	0
30-40	7	7	2	10	11	15	38	26	29	4	2	2	1	1
40-50	6	18	8	11	6	6	44	42	42	28	10	8	3	1
50-60	0	5	12	9	6	2	29	39	67	28	20	27	9	4
60-70	0	0	9	4	3	8	11	19	57	44	9	32	14	8
70-80	0	0	1	0	3	3	11	13	18	44	19	22	23	14
80-90	0	0	1	1	3	4	6	7	6	12	12	17	20	18
90-110	0	0	0	1	3	12	47	10	5	14	8	25	19	11
110-130	0	0	0	0	0	0	2	28	5	3	0	12	15	15
130-150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	1	8	8



【房地产市场小结】

市场月报

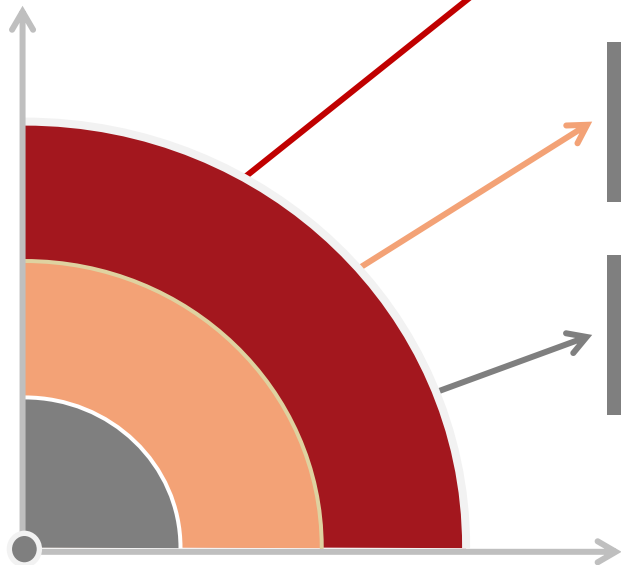
土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



- ◆商品房市场降温，供销价环比均跌
- ◆住宅产品主力成交，非住宅市场扩容



- ◆供应量持续增加，成交量价环比下跌。
- ◆两江新区及巴南区仍然是住宅供销主力，渝中均价格领先



- ◆供应明显增加，成交环比量价均跌
- ◆本月成交环比量价温和上升，存量压力仍大



市场月报

土地市场

房地产市场

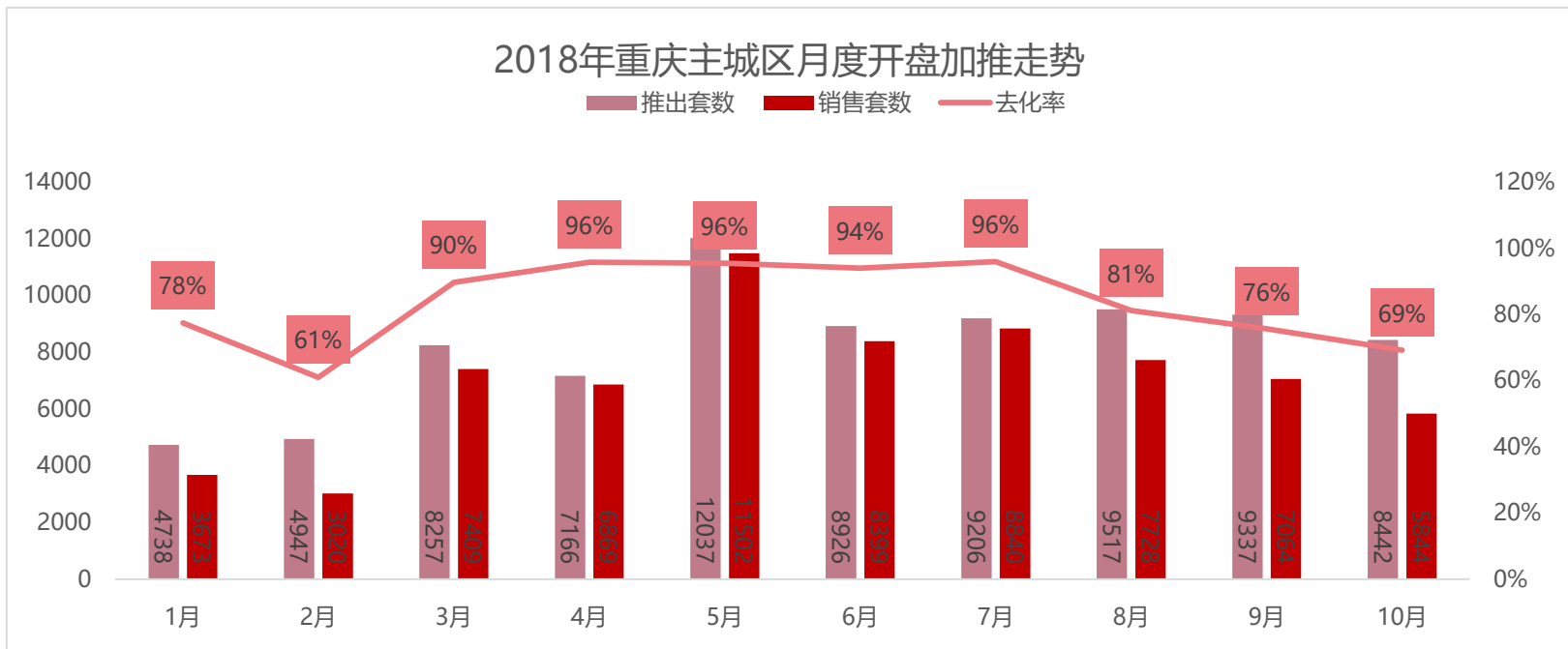
监测楼盘

政策环境

后市预判

【新推开盘】月度50个项目共计开盘加推52次，平均去化率为69.23%

- ✓本月监测到开盘或加推52次，涉及项目50个，共计推出8442套，销售5844套，平均去化率为69.23%；
- ✓整体来看，9、10月开盘或加推量稳中略降，同时，市场趋于理性，去化率呈现明显下降趋势。



备注：开盘数据包含主城区+江津区，数据来源为世联监控项目及行业信息渠道，仅供参考。



市场月报

【开发商】中国恒大销售以绝对优势占据第一

2018年10月开发商销售面积排行榜

排名	开发商	销售面积(万 m ²)	成交套数
TOP.1	中国恒大	31.4	3468
TOP.2	万科	17.3	1445
TOP.3	融创中国	16.5	1728
TOP.4	金科股份	14.1	1601
TOP.5	鲁能集团	12.5	1502
TOP.6	龙湖集团	11.2	1173
TOP.7	中骏集团	10.8	1152
TOP.8	两江集团	9.5	1039
TOP.9	保利地产	9.5	1041
TOP.10	旭辉集团	9.3	1026

2018年10月开发商销售金额排行榜

排名	开发商	销售总金额 (亿元)	销售面积 (万 m ²)
TOP.1	中国恒大	32.6	31.4
TOP.2	万科	24.2	17.3
TOP.3	融创中国	20.5	16.5
TOP.4	金科股份	17.6	14.1
TOP.5	龙湖集团	15.1	11.2
TOP.6	鲁能集团	12.3	12.5
TOP.7	旭辉集团	12.3	9.4
TOP.8	保利地产	11.2	9.5
TOP.9	中骏集团	11.2	10.8
TOP.10	重庆市迪马实业有限公司	9.9	7.9

土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



市场月报

【住宅市场】翰学融府销售业绩双冠，以成交面积9.5万方遥遥领先

2018年10月住宅市场销售面积排行榜

排名	项目名称	区域	销售面积 (万㎡)	成交套数
TOP.1	翰学融府	两江新区	9.5	1039
TOP.2	恒大林溪郡	九龙坡区	5.7	645
TOP.3	华侨城	渝北区	5.6	418
TOP.4	万国城	南岸区	4.7	490
TOP.5	江山樾	渝北区	4.4	464
TOP.6	绿地城	大渡口区	4.4	470
TOP.7	鲁能北渝星城	北碚区	4.2	471
TOP.8	万科观承	两江新区	4.2	390
TOP.9	荣盛滨江华府	巴南区	3.9	359
TOP.10	万科御澜道	江北区	3.9	263

2018年10月住宅市场销售金额排行榜

排名	项目名称	区域	销售总金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
TOP.1	翰学融府	两江新区	9.7	9.5
TOP.2	华侨城	渝北区	7.4	5.6
TOP.3	万科御澜道	江北区	7.1	3.9
TOP.4	江山樾	渝北区	5.6	4.4
TOP.5	万国城	南岸区	5.0	4.7
TOP.6	恒大林溪郡	九龙坡区	4.9	5.7
TOP.7	万科观承	两江新区	4.6	4.2
TOP.8	恒大世纪城	渝北区	4.5	3.4
TOP.9	华润公园九里	渝北区	4.1	2.9
TOP.10	万科金开悦府	渝北区	9.7	9.5

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



市场月报

【商业市场】重庆赣江国际五金机电采购中心低价走量排名第一

2018年10月商业市场销售面积排行榜

排名	项目名称	区域	销售面积 (万㎡)	成交套数
TOP.1	重庆赣江国际五金机电采购中心	九龙坡区	0.99	84
TOP.2	融创欧麓花园城	南岸区	0.87	106
TOP.3	金科天元道	渝北区	0.65	91
TOP.4	奥园越时代	南岸区	0.60	101
TOP.5	两江中迪广场	两江新区	0.45	109
TOP.6	融创春晖十里	大渡口区	0.38	42
TOP.7	庆隆南山高尔夫	南岸区	0.37	1
TOP.8	融创滨江壹号	沙坪坝区	0.33	44
TOP.9	恒大城市之光	渝北区	0.28	22
TOP.10	世茂茂悦府	渝北区	0.27	33

2018年10月商业市场销售金额排行榜

排名	项目名称	区域	销售总金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
TOP.1	金科天元道	渝北区	2.0	0.6
TOP.2	融创欧麓花园城	南岸区	1.9	0.9
TOP.3	两江中迪广场	两江新区	1.4	0.4
TOP.4	奥园越时代	南岸区	1.1	0.6
TOP.5	融创滨江壹号	沙坪坝区	0.9	0.3
TOP.6	重庆赣江国际五金机电采购中心	九龙坡区	0.9	1.0
TOP.7	世茂茂悦府	渝北区	0.8	0.3
TOP.8	融创春晖十里	大渡口区	0.8	0.4
TOP.9	康桥融府	渝北区	0.8	0.3
TOP.10	中国摩	两江新区	0.7	0.2

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



市场月报

【商务市场】鲁能领秀城销售双冠，保利爱尚里紧随其后

土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

2018年10月公寓产品销售面积排行榜

排名	项目名称	销售面积 (万㎡)	成交套数
TOP.1	鲁能领秀城	1.9	536
TOP.2	保利爱尚里	1.2	142
TOP.3	旭辉九英里	0.8	186
TOP.4	金科天宸	0.5	102
TOP.5	财信渝中城	0.5	78
TOP.6	协信城立方	0.3	99
TOP.7	富力城	0.2	52
TOP.8	桥达茂宸广场	0.2	54
TOP.9	华侨城	0.2	50
TOP.10	玖城壹号	0.2	63

2018年10月公寓产品销售金额排行榜

排名	项目名称	销售总金额 (亿元)	销售面积(万 ㎡)
TOP.1	鲁能领秀城	1.4	1.9
TOP.2	保利爱尚里	1.4	1.2
TOP.3	财信渝中城	0.8	0.5
TOP.4	旭辉九英里	0.8	0.8
TOP.5	金科天宸	0.7	0.5
TOP.6	桥达茂宸广场	0.3	0.2
TOP.7	协信城立方	0.3	0.3
TOP.8	东原世界时	0.3	0.1
TOP.9	玖城壹号	0.2	0.2
TOP.10	华侨城	0.2	0.2



市场月报

【商务市场】金科岭上大面积成交排名第一，江厦星光汇销售总金额排名第一

土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

2018年10月写字楼产品销售面积排行榜

排名	项目名称	销售面积 (万㎡)	成交套数
TOP.1	金科岭上	0.13	2
TOP.2	贵格两江总部城	0.11	5
TOP.3	天和国际中心	0.09	9
TOP.4	华廷商务楼	0.08	3
TOP.5	中冶铜锣台	0.05	1
TOP.6	力帆枫樾	0.04	2
TOP.7	高盛创富中心	0.04	6
TOP.8	恒大解放碑中心	0.04	4
TOP.9	中冶熙城商街	0.02	6
TOP.10	江厦星光汇	0.01	2

2018年10月写字楼产品销售金额排行榜

排名	项目名称	销售总金额 (亿元)	销售面积(万 ㎡)
TOP.1	江厦星光汇	0.21	0.09
TOP.2	绿地保税中心	0.19	0.05
TOP.3	中慧两江星云	0.11	0.04
TOP.4	大雅金开国际	0.09	0.13
TOP.5	贵格两江总部城	0.08	0.08
TOP.6	信达国际	0.07	0.04
TOP.7	重庆总部城	0.05	0.11
TOP.8	保利观澜	0.04	0.04
TOP.9	华润二十四城	0.02	0.02
TOP.10	龙脊时代广场	0.02	0.01



【监测楼盘小结】

市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判



◆月度50个项目共计开盘加推52次，平均去化率为69.23%

◆【开发商】中国恒大销售以绝对优势占据第一



◆住宅市场销冠：翰学融府（销售面积、销售额）

◆商业市场销冠：重庆赣江国际五金机电采购中心（销售面积、销售额）



◆公寓市场销冠：鲁能领秀城（销售面积、销售额）

◆写字楼市场销冠：金科岭上、保利爱尚里（销售面积、销售额）



市场月报

土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

【国家政策】央行下调人民币存款准备金率1个百分点

- ◆ 10月8日中国央行宣布，10月15日起下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，当日到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。除去此部分，降准还可再释放增量资金约7500亿元。此前1月、4月、7月央行已经执行了3次降准，此次将是年内第四次降准。
- ◆ 中国央行强调，将继续实施稳健中性的货币政策，不搞大水漫灌，注重定向调控，保持流动性合理充裕，引导货币信贷和社会融资规模合理增长，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。



对于央行这次降准意在收回中期借贷便利的放款，再释放7500亿元有利于后期进一步促进资金流动性，从而刺激经济发展；此次降准幅度略大，对之前9月美联储加息形成对冲，稳定国内人民币实际利率，缓解人民币对汇率形成的压力。



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

【国家政策】住建部：部分区县尽快取消棚改货币化政策

- ◆ 10月8日召开的国务院常务会议明确,要严格把好棚改范围 and 标准,坚持将老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿区、林区、垦区棚户区作为改造重点,因地制宜调整完善棚改货币化安置政策。
- ◆ 住房和城乡建设部相关负责人强调,商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方,要尽快取消货币化安置政策;商品住房库存量较大的地方,可以继续推进棚改货币化安置。



棚改货币化安置政策的目的是为了促进房地产健康平稳的发展,如今,三四线城市楼市库存基本去化完成,但有些地方房价波动较大,不利于房地产健康平稳发展。因此在商品房库存不足,价格波动大的地方,取消货币化安置的政策建议是非常有必要的。



市场月报

土地市场

房地产市场

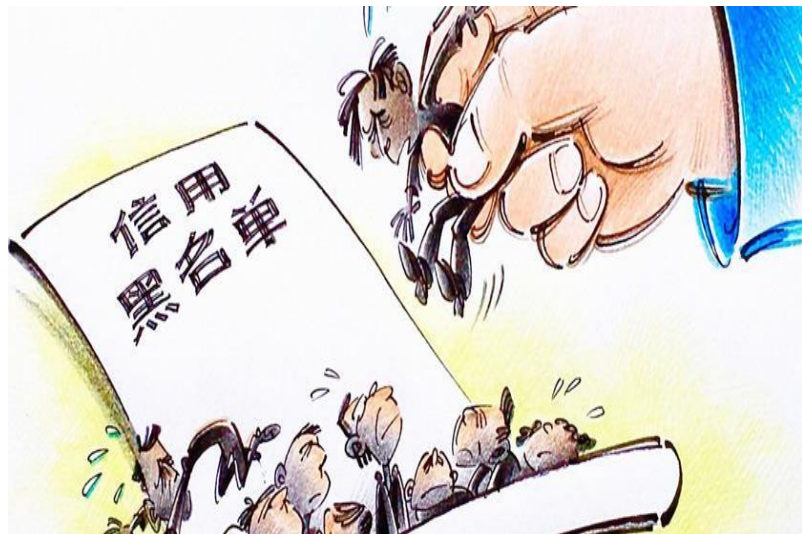
监测楼盘

政策环境

后市预判

【国家政策】住建部出台住房领域信用相关法令

◆ 住房和城乡建设部网站日前公布了《住房城乡建设领域信用信息管理暂行办法（网上征求意见稿）》，意见稿列举了住房保障、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、城市建设等方面等存在的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。对纳入失信联合惩戒对象名单的信用主体，住建部依法依规可以单独或联合相关部门、组织、机构采取下列特别惩戒措施包括行政性约束和惩戒。



惩戒包括：从严审核行政许可审批项目，从严控制生产许可证发放，限制新增项目审批、核准，严格限制申请财政性资金项目，限制参与有关公共资源交易活动，限制参与基础设施和公用事业特许经营。实施市场和行业禁入措施。及时撤销荣誉称号，取消参加评先评优资格。

严惩哄抬房价等失信行为有利促进房地产市场健康平稳的发展。



市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

【国家政策】住建部：保持调控政策连续性稳定性 遏制投机炒房

- ◆ 10月28日，住建部网站公布了《中共住房和城乡建设部党组关于巡视整改进展情况的通报》，将巡视整改进展情况予以公布。住建部党组表示，要加快建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制，推进形成租购并举的住房制度，保持调控政策连续性稳定性，落实地方主体责任。
- ◆ 坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制投机炒房，促进房地产市场平稳运行，加快完善住房保障体系建设。



今年政府出台了多项遏制投机炒房的政策，并取得了房地产市场稳定向好的结果，这次中央巡视整改表明我国将坚定不移的加快建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制。



市场月报

【重庆经济】重庆经济增速大幅回落，房地产市场趋于理性

✓地区生产总值——2018年重庆第三季度生产总值累计14773.3亿元，累计增长6.3%

✓房地产业增加值——2018年重庆第三季度房地产业增加值870.91亿元，累计增长2%

土地市场

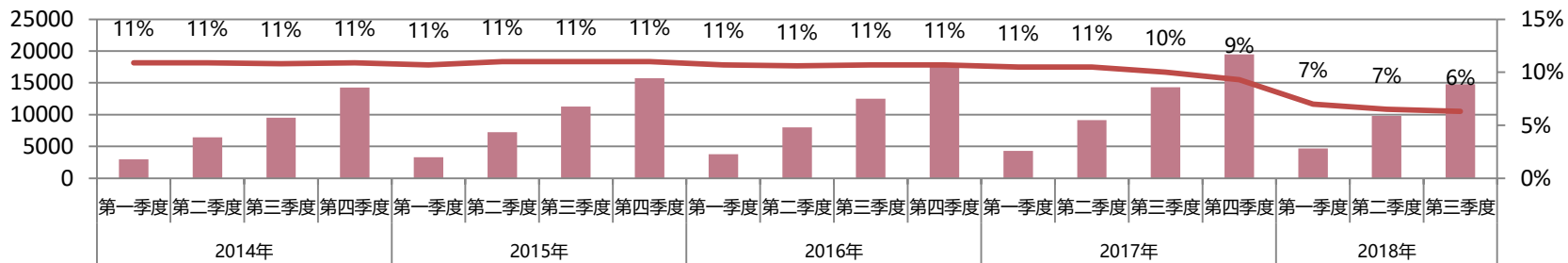
房产市场

监测楼盘

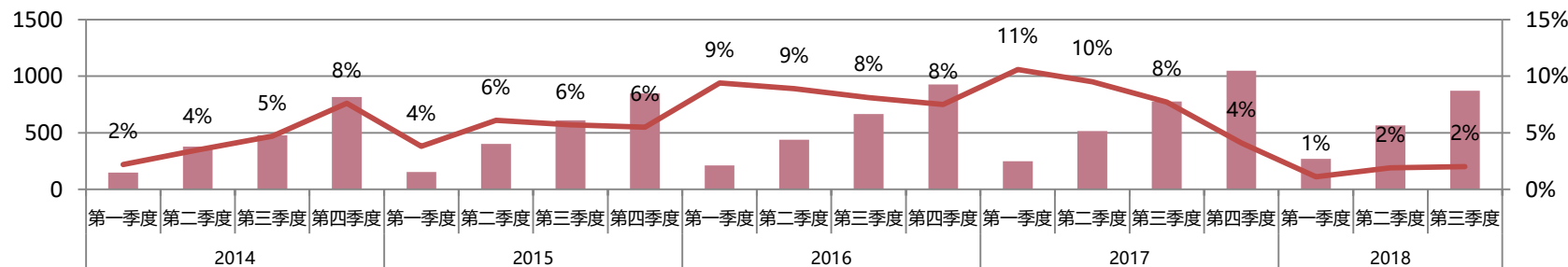
政策环境

后市预判

2014-2018年重庆地区生产总值比较



2014-2018年重庆房地产业增加值比较





市场月报

土地市场

房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

【重庆政策】我市整顿违法违规租金贷行为

◆ 10月29日，重庆市地方金融监督管理局近日联合重庆市相关部门整顿违法违规“租金贷”行为，严禁中介机构强迫、诱骗承租人签订“租金贷”，重点查处违法违规的中介机构和贷款机构；同时还严禁P2P网贷平台与中介机构开展“租金贷”业务合作；并对群众反映强烈、投诉举报较多的中介机构和贷款机构重点检查，约谈违法违规企业，严格依法查处。



10月重庆整顿违法违规租金贷行为，这次整顿租房市场是为了租房板块的金融市场，规范行业法律法规，促进房地产市场健康平稳发展。



市场月报

土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

【重庆政策】我市出台政策助力温泉相关产业发展

- ◆ 10月17日，市委市政府在全国旅游大会上提出要打好“温泉”牌，把重庆打造成为世界一流的温泉旅游城市 and 温泉疗养胜地，主要以小镇形式聚合全产业链，围绕大健康产业，和“温泉+”为主要策略，全面整合温泉产业、医疗旅游、文化艺术、生态农业、运动健身等产业。
- ◆ 并且出台了一系列扶持措施，旨在将参与温泉建设的企业“扶上马，送一程”。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。



我市加快产业结构升级，因地制宜发展本地特色产业，以小镇形式聚合全产业链，围绕“大健康+温泉”为策略整合温泉、医疗、文化、生态农业、运动健身等产业创新新的经济增长点，引来外来资本和人口驻足。



市场月报

土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

【重庆政策】“两江新区深化服务贸易方案”发布 将建内陆贸易创新发展中心

- ◆ 10月16日，从重庆两江新区获悉，《重庆两江新区深化服务贸易创新发展试点实施方案》（以下简称《方案》）于近日正式公布。
- ◆ 《方案》提出，围绕产业链、打造创新链、配置资源链，充分利用区块链技术驱动经济发展，打造以区块链为基础的国家级“数字经济试验区”，深入推动两江新区云计算、大数据、数字产业和芯片、传感器件、智能新硬件等相关产业与区块链技术融合发展，发展数字数据生产交易，形成算力中心，在部分成熟的服务贸易行业领域探索创新数字金融。



从我市2018年经济社会预期目标来看此方案是我市提高开放水平的重要步骤，充分发挥两江新区开放引领和口岸集成效应，做精做优重点板块，提档升级产业园区，推动两江新区云计算、大数据等相关产业发展，建设国家数字经济产业示范区。



市场月报

土地市场

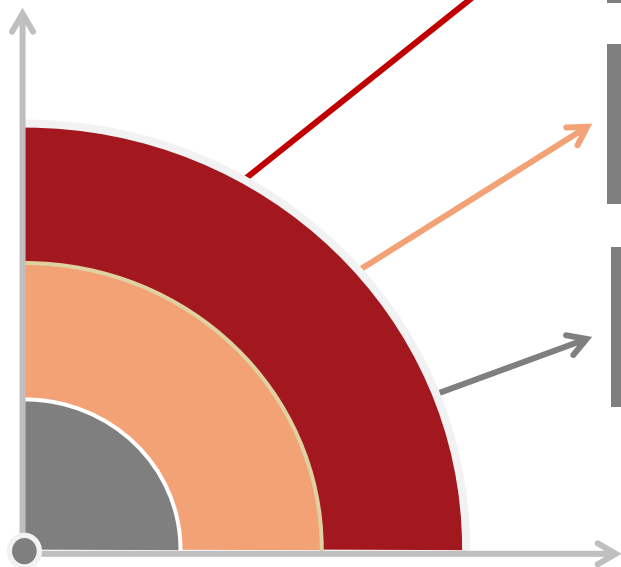
房地产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

【政策环境小结】



- ◆ 住建部等要求各个地区保持房价的稳定性和连续性，取消部分棚改区货币化安置
- ◆ 央行定向降准，释放资金，促进微小企业发展
- ◆ 重庆经济增速下降明显，房地产业增加值趋于稳定



- ◆ 重庆整顿违法违规租金贷行为，促进房地产市场健康平稳发展
- ◆ 重庆加快产业结构升级，大力发展“温泉+健康产业”模式
- ◆ 重庆提高开放水平，大力发展高精尖产业



- ◆ “互联网+”助推产业类、康养类地产的成长
- ◆ 政策扶持旅游地产、利好区域发展



市场月报

2018年11月重庆房地产市场预判：

土地市场

房产市场

监测楼盘

政策环境

后市预判

调控政策

- ◆ 在国际环境的影响下，稳房价、控地价，仍是全国宏观调控的重点，整体房产政策仍将保持维稳态势。
- ◆ 重庆将继续维持房地产市场的平稳状态，保持房价的稳定性和连续性

土地市场

- ◆ 供应：2018年重庆主城区计划供地2万亩，第三季度供地节奏放缓，预计11月可能会加大土地的供应量。
- ◆ 成交：企业拿地趋于谨慎，个别企业会逆势拿地，区域核心价值地块将会得到重视。

商品房市场

- ◆ 供应：融资环境、政府压力下，各房企加快推盘节奏，预计供应增加；
- ◆ 成交：市场观望情绪持续，预计11月、12月成交量会小幅上升，整体楼市预计继续保持稳定态势，无明显波动；
- ◆ 价格：楼市稳定，价格稍降，成交量放缓。



中国房地产市场服务的第一选择



稳健 创新 服务中国