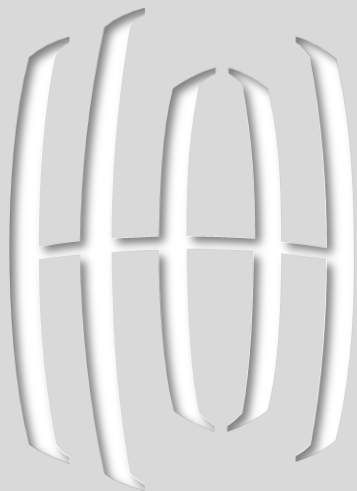




世联行



# 重庆主城区房地产市场周报

## (第46周)

世联行重庆地区·市场部

数据周期: 11.12-11.18

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

- ◆ 国务院：聚焦企业关切，进一步推动优化营商环境政策落实
- ◆ 发改委：积极出台利于民营企业通过债券市场融资的政策
- ◆ 首套房贷利率明年或有5%-10%下调空间
- ◆ “双11”创新高，房企布局物流地产
- ◆ 重庆集中签约30个文旅项目总金额1699亿
- ◆ 重庆科学城选址敲定大学城



## 国务院：聚焦企业关切，进一步推动优化营商环境政策落实 发改委：积极出台利于民营企业通过债券市场融资的政策



### 国务院办公厅关于聚焦企业关切 进一步推动优化营商环境政策落实的通知

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：  
党中央、国务院高度重视深化“放管服”改革、优化营商环境工作，近年来部署出台了一系列有针对性的政策措施，优化营商环境工作取得积极成效。但同时我国营商环境仍存在一些短板和突出问题，企业负担仍需降低，小微企业融资难融资贵问题仍待缓解，投资和贸易便利化水平仍有待进一步提升，审批难审批慢依然存在，一些地方监管执法存在“一刀切”现象。

- ◆ 11月8日，国务院办公厅公布了《关于聚焦企业关切进一步推动优化营商环境政策落实的通知》。
- ◆ 从坚决破除各种不合理门槛和限制、营造公平竞争市场环境、提高对外开放水平、减轻企业税费负担等7个方面提出26条具体措施。
- ◆ 政策的提出有助于减少社会资本市场准入限制。推动缓解中小微企业融资难融资贵问题，清理地方保护和行政垄断行为，加强诚信政府建设。

- ◆ 11月15日，国家发改委关于宏观经济运行情况的发布会上，新闻发言人孟玮介绍发改委正积极研究出台有利于民营企业通过债券市场开展市场化融资的政策措施，拓展民营企业融资渠道。
- ◆ 具体包括积极支持优质民营企业发债融资；加大小微企业增信集合债券对民营企业的支持力度；支持发行创业投资类企业债券；协调推进民营企业违约债券处置，助力民营企业纾困；配合金融管理部门，实施民营企业债券融资支持计划和股权融资支持计划。





## 首套房贷利率明年或有5%-10%下调空间 “双11”创新高，房企布局物流地产



- ◆ 11月12日，2018三大电商“双十一”销售额近3900亿元，刷新历史记录。
- ◆ 双十一菜鸟物流总量达10.42亿件，10年天猫双11的物流订单量增长了3100多倍。随着“双十一”交易金额的不断刷新，随之带来的是物流订单的急剧上升，物流地产已经成为一个新的风口。
- ◆ 目前房企主要通过四种方式布局物流地产，即1、房企主导运营；2收购参股物流地产商；3、与物流企业合作；4、与电商企业合作、共建规模化产业园区。

- ◆ 融360发布的最新数据显示，10月全国首套房贷款平均利率为5.71%，环比上升0.18%，为连续22个月上涨
- ◆ 报告称，虽仍在上涨，但环比涨幅已经回落，且下调贷款利率银行数量明显增多。10月首套房贷款利率的下调银行数量为19家，较9月增加16家银行。
- ◆ 中国城市房地产研究院院长谢逸枫表示，首套房贷利率到2019年年初，下调幅度或达5%~10%，如果房地产市场降温过快，二套房贷利率也有下降可能。





## 重庆科学城选址敲定大学城 重庆集中签约30个文旅项目总金额1699亿



- ◆ 11月15日，我市出台了《重庆市城市提升行动计划》，这是我市首次为城市整体提升制定行动计划。
- ◆ 《行动计划》指出，依托大学城规划建设科学城，以科学城为智核，以发展智能产业为主导，联动九龙坡、北碚、江津和璧山，形成西部“智能谷”。科学城的布局，一方面将作为重要载体推动重庆向西的发展趋势，另一方面，将推动重庆更好地实现成渝互动，建设壮大成渝经济圈。

- ◆ 11月13日，文化和旅游部产业项目服务平台第十二期产业精品项目交流对接会暨重庆市文化和旅游产业重点项目签约仪式举行。
- ◆ 重庆成功签约文旅项目30个，签约总金额达1699亿元。
- ◆ 其中，签约金额最高的项目是中青旅产投资管理有限公司与南岸区政府签约的大南山保护性文旅利用项目，项目签约金额520亿元。



02

## 土地市场

◆本周无土地供应成交

# 03

## 商品房市场

- ◆本周主城区商品房供应面积共57.75万平米；成交环比上周量价微涨，本周成交面积为75.20万平米；成交均价本周为11674元/平米。
- ◆本周，巴南区供应量登顶，供应占比27%，大渡口区占比为19% 排名第二，南岸区排名第三；成交方面，巴南区成交量位列第一，占比为19.1%，两江新区以17%的成交占比排第二，江北区第三。
- ◆本周，住宅成交均价为12104元/平米，超过成交均价的区域有4个；三个区域价格上涨：渝中区涨幅最大；七个区域价格下跌：江北区跌幅最大。

**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

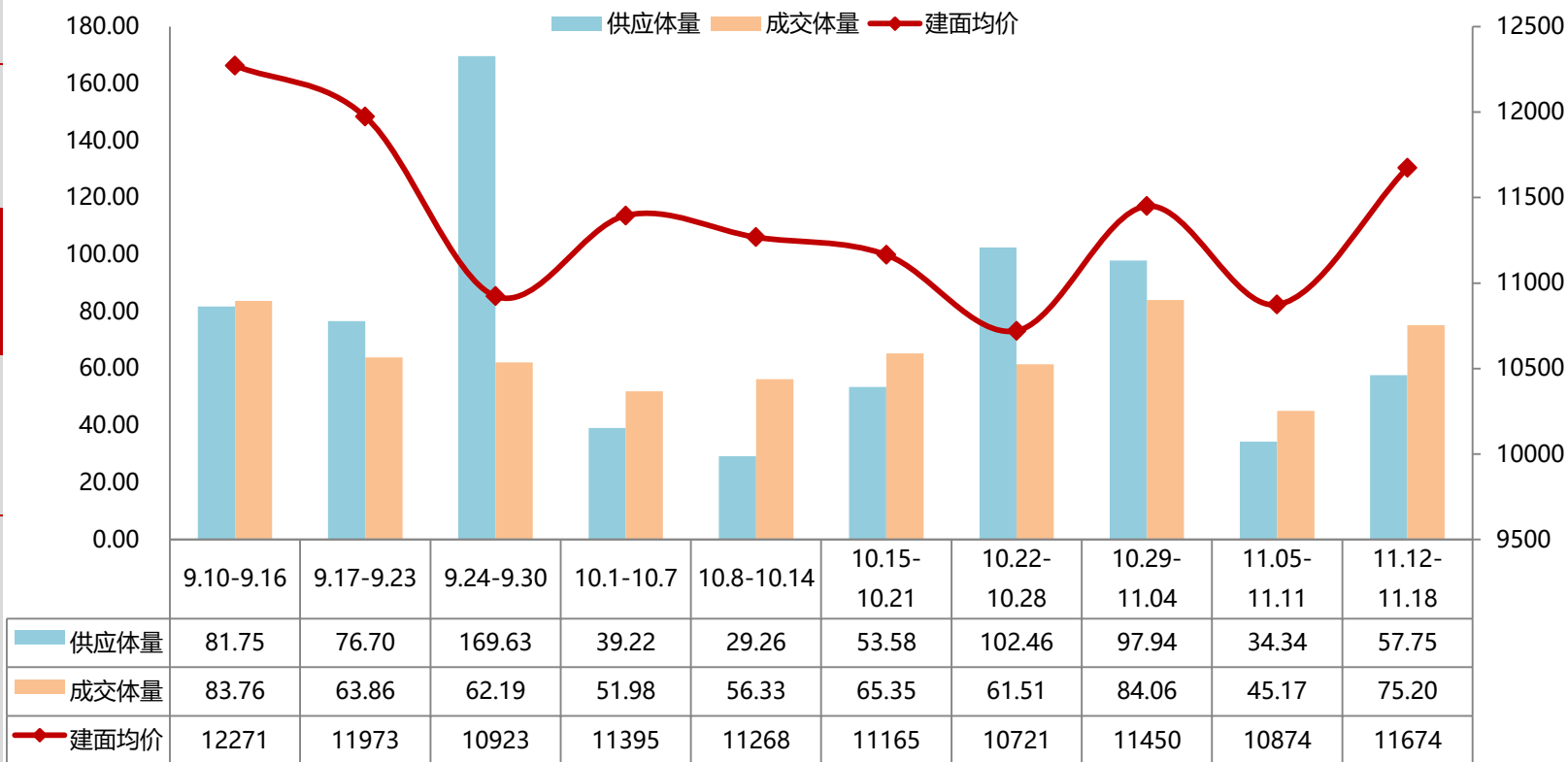
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆本周主城区商品房供应面积共**57.75**万平米，环比上周，供应增加**68%**。
- ◆成交环比上周量价微涨，本周成交面积为**75.20**万平米，环比上周上涨**66%**。
- ◆成交均价本周为**11674**元/平米，环比上周上涨**7.36%**。

近十周商品房供销情况



# 新增供应



市场周报

热点资讯

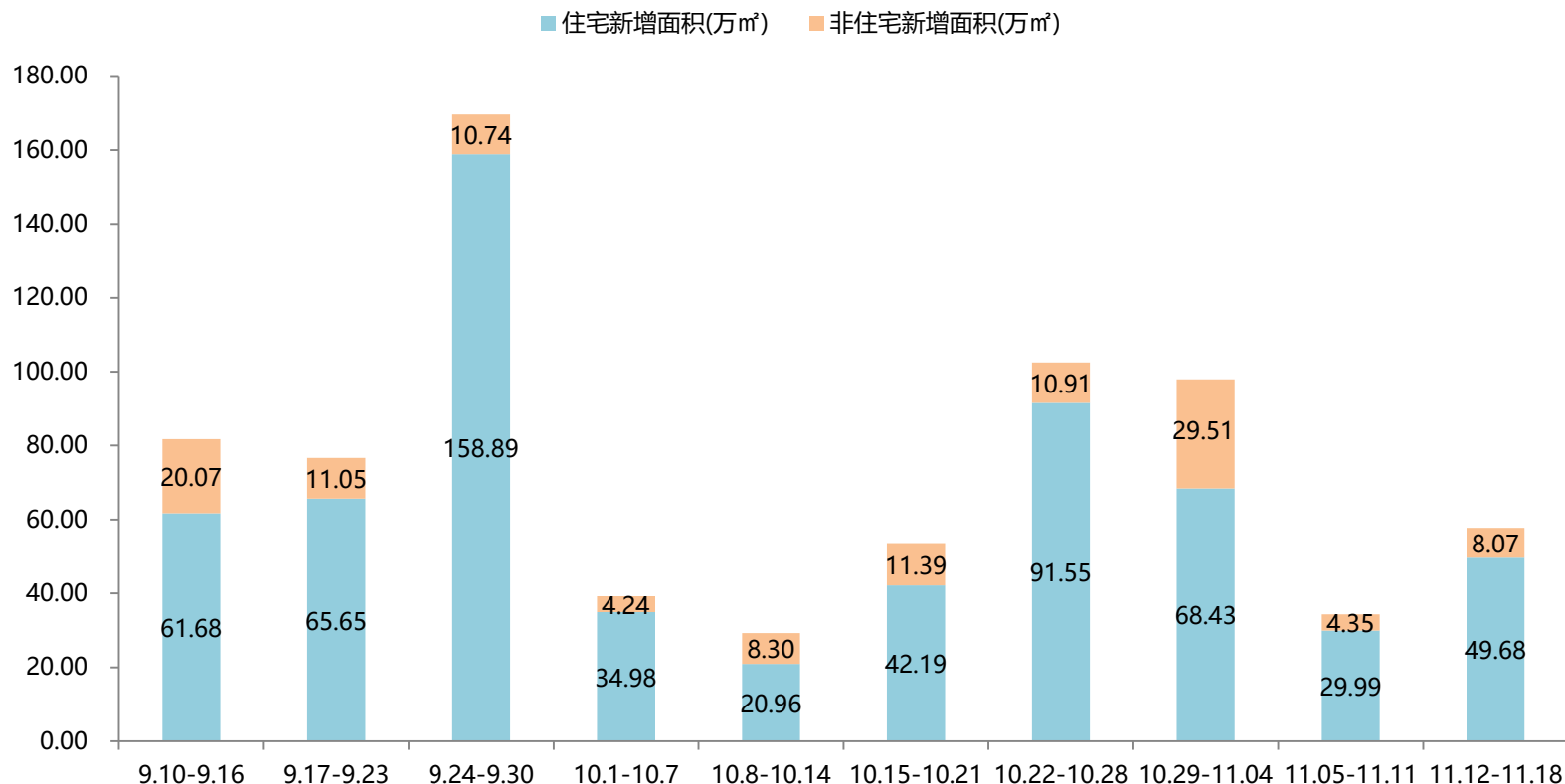
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商品住宅新增**49.68**万平米，环比上周上涨**65.67%**。
- ◆ 非住宅新增**8.07**万平米，其中办公市场连续两周没有新增供应，环比上周上涨**85.32%**。
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计供应面积为**3119.1**万平米，其中，住宅供应**2453.7**万平米，非住宅供应面积为**665.4**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

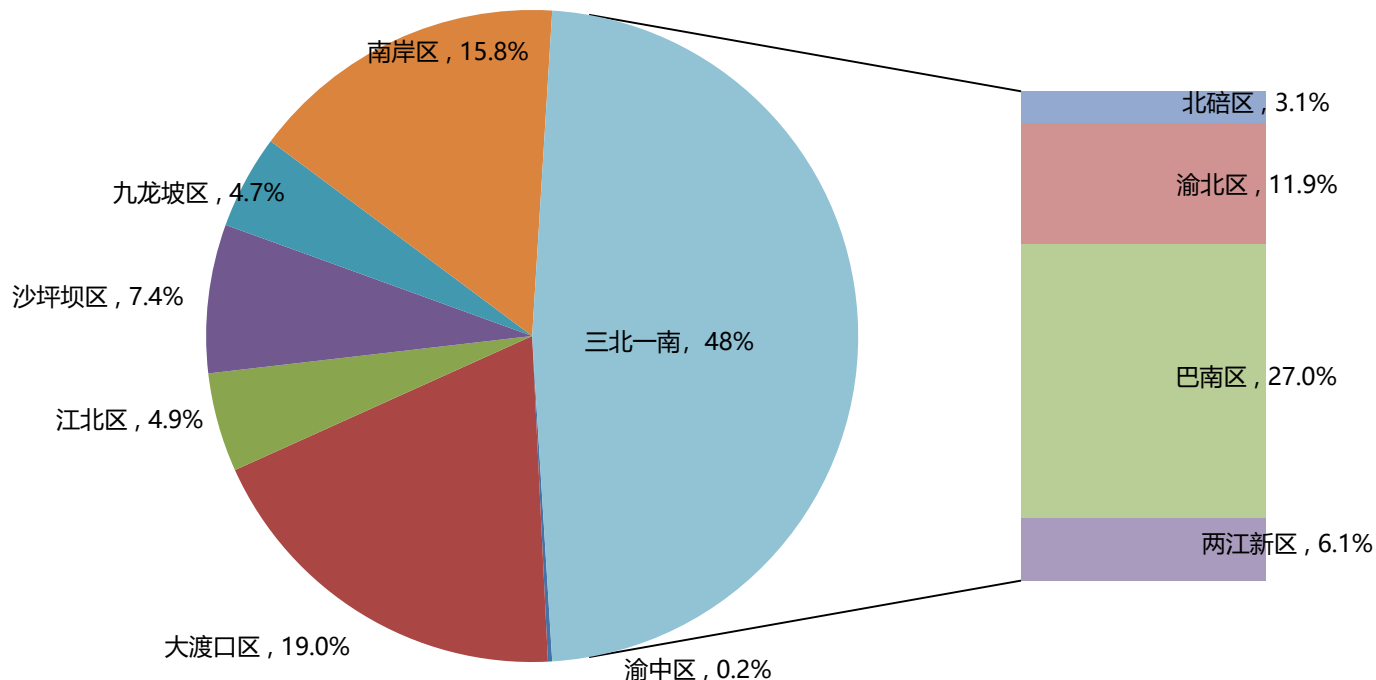
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，巴南区供应量登顶，供应占比**27%**，大渡口区占比为**19%** 排名第二，南岸区排名第三。
- ◆ 巴南区由于蓝光水岸公园（**491套、3.95万方**）、融汇半岛（**338套、4.6万方**）、保亿湖山鹿鸣（**202套、1.8万方**）、金科集美锦湾（**200套**）等项目支撑本次新增供应。
- ◆ 大渡口区主要依靠的是新城琅樾江山（**342套、3.88万方**）、朵力迎宾大道（**255套、2.48万方**）天泰钢城印象（**191套、2.02万方**）等项目获得预售许可；南岸区主要依靠的是远洋合能枫丹江屿（**187套、2.06万方**）、金隅新都汇（**114套、1.89万方**）、长嘉汇（**63套、2.85万方**）等项目，使供应占比达到**15.8%**。
- ◆ “三北一南”区域供应**27.74**万平米，占主城区总体供应的**48%**。

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

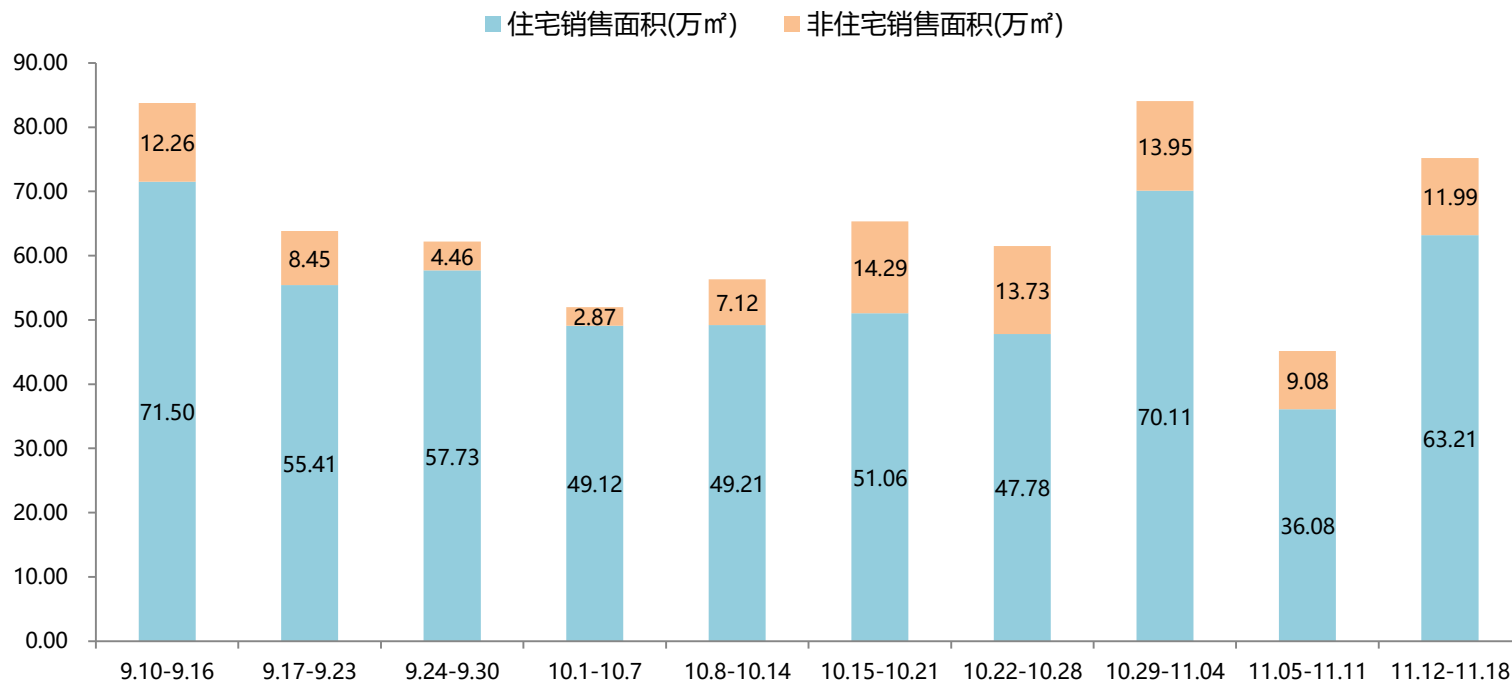
| 序号 | 项目名称     | 新增套数 | 新增面积(万 m <sup>2</sup> ) | 成交均价(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|----------|------|-------------------------|-------------------------|
| 1  | 蓝光水岸公园   | 491  | 3.95                    | 9068                    |
| 2  | 新城琅樾江山   | 342  | 3.89                    | 11656                   |
| 3  | 融汇半岛     | 338  | 4.59                    | 8193                    |
| 4  | 蘭亭新都汇    | 272  | 2.15                    | 11575                   |
| 5  | 朵力迎宾大道   | 255  | 2.48                    | 9999                    |
| 6  | 西永9号     | 252  | 2.36                    | 8356                    |
| 7  | 世茂璀璨天城   | 208  | 1.87                    | 12011                   |
| 8  | 国奥村      | 205  | 2.20                    | 10097                   |
| 9  | 保亿湖山鹿鸣   | 202  | 1.81                    | 10700                   |
| 10 | 金科集美锦湾   | 200  | 1.93                    | 10084                   |
| 11 | 象屿山公园悦府  | 198  | 1.81                    | 0                       |
| 12 | 天泰钢城印象   | 191  | 2.02                    | 8221                    |
| 13 | 远洋合能枫丹江屿 | 187  | 2.06                    | 10591                   |
| 14 | 金科集美阳光   | 153  | 1.76                    | 10349                   |
| 15 | 金隅新都会    | 114  | 1.90                    | 10806                   |

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**63.21**万平米，环比上周上涨**75.17%**。
- ◆ 非住宅销售**11.99**万平米，环比上周上涨**32%**。
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计成交面积为**3137.72**万平米，其中，住宅成交**2518.72**万平米，非住宅成交面积为**619.01**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

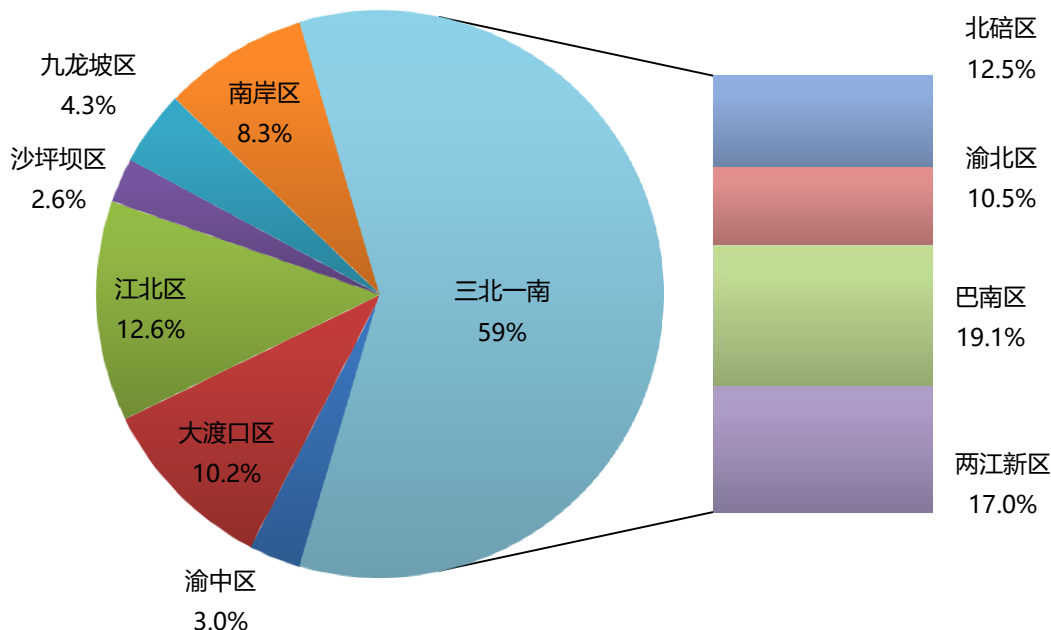
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，巴南区成交量位列第一，占比为**19.1%**，两江新区以**17%**的成交占比排第二，江北区第三。
- ◆ 巴南区主要依靠的是巴南新鸥鹏教育城（**274套、2.63万方**）、协信天骄星城（**265套、2.57万方**）、美的荣安公园天下（**134套、1.34万方**）、蓝光水岸公园（**100套**）等项目支撑成交。
- ◆ 两江新区受中国摩（**207套、1.77万方**）、桥达茂宸广场（**187套、1.47万方**）、御璟湖山（**76套、1.15万方**）等项目支撑成交；江北区则依靠绿地保税中心（**389套、4.29万方**）、港城印象（**189套、1.73万方**）、国奥村（**119套**）等项目成交。
- ◆ “三北一南”共计成交**44.44**万平米，占主城区总体成交的**59%**。

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  | 绿地保税中心   | 389  | 4.30                    | 10977                   |
| 2  | 巴南新鸥鹏教育城 | 274  | 2.63                    | 9008                    |
| 3  | 协信天骄星城   | 265  | 2.57                    | 9800                    |
| 4  | 中国摩      | 207  | 1.77                    | 9610                    |
| 5  | 港城印象     | 198  | 1.73                    | 10189                   |
| 6  | 桥达茂宸广场   | 187  | 1.47                    | 11102                   |
| 7  | 龙湖紫云台    | 181  | 2.83                    | 11584                   |
| 8  | 万科金域华府   | 162  | 1.81                    | 10487                   |
| 9  | 朵力迎宾大道   | 160  | 1.55                    | 9999                    |
| 10 | 华润凤凰城    | 144  | 1.88                    | 10231                   |
| 11 | 华润琨瑜府    | 140  | 1.63                    | 8953                    |
| 12 | 美的荣安公园天下 | 134  | 1.34                    | 12119                   |
| 13 | 保亿丽景紫园   | 129  | 1.11                    | 8524                    |
| 14 | 世茂璀璨天城   | 128  | 1.13                    | 12011                   |
| 15 | 鲁能泰山7号   | 127  | 2.00                    | 12569                   |

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

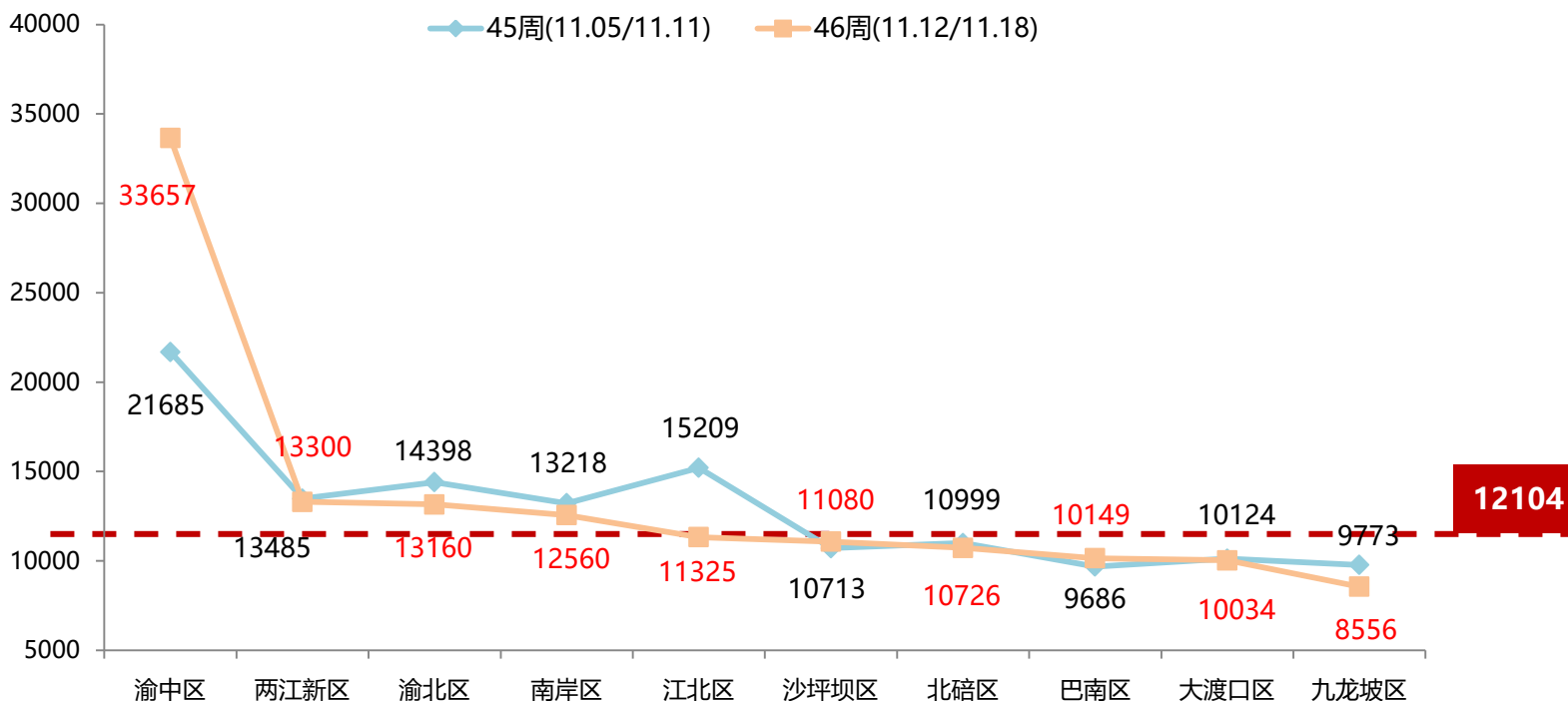
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，住宅成交均价为**12104**元/平米，环比上涨**7.15%**，超过成交均价的区域有**4**个。
- ◆ 三个区域价格上涨：渝中区涨幅最大，涨幅为**55.21%**，区域内来福士广场（**37215**元/平米，**86**套）项目大量成交使均价上扬。
- ◆ 七个区域价格下跌：江北区跌幅最大，下跌**25.54%**，区域内主要是绿地报税中心（**10977**元/平米，**389**套）、港城印象（**10189**元/平米，**198**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

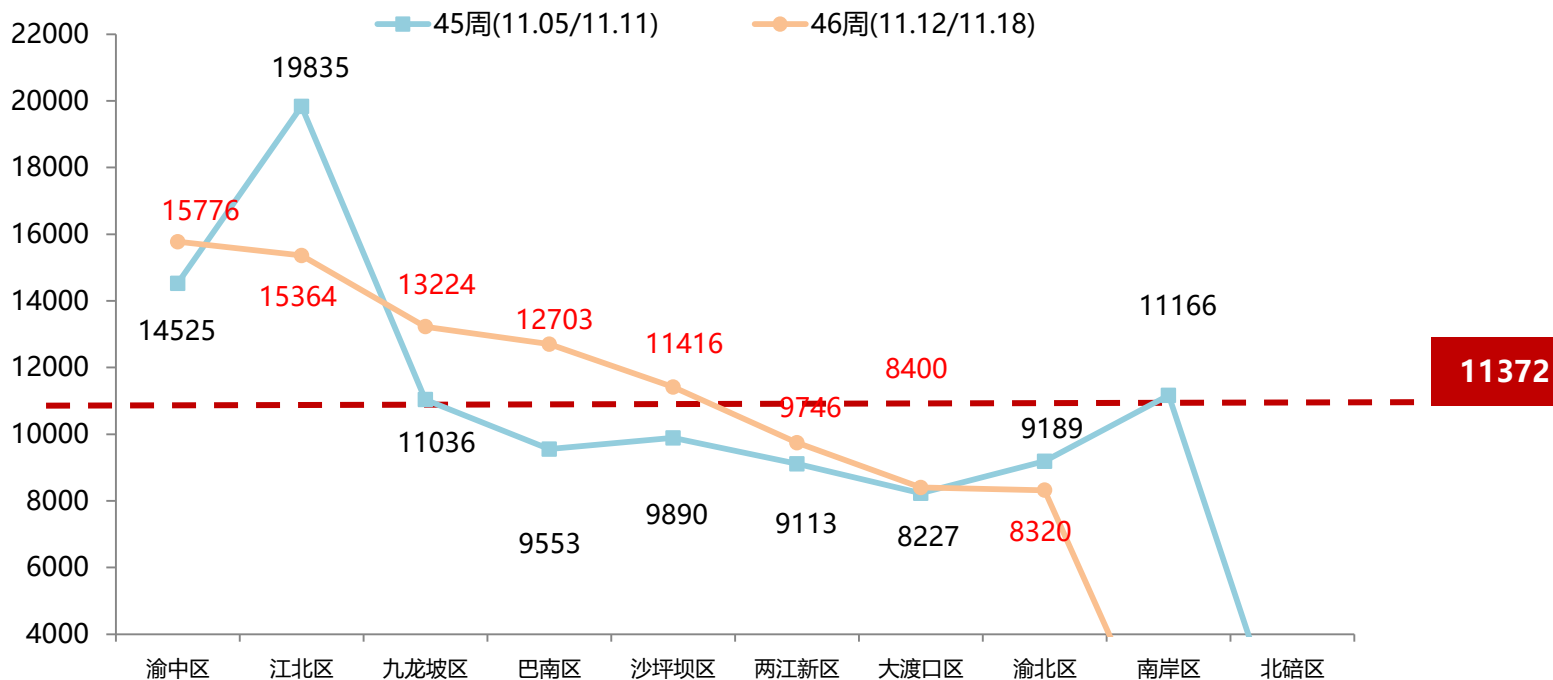
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，办公市场成交均价为**11372**元/平米，环比上周上涨**6.21%**，**5**个区域高于成交均价。
- ◆ 六个区域价格上涨：其中巴南区涨幅最大，约上涨**33.18%**，其中华熙live023（**18837**元/平米，**7**套）项目大量成交使得这周均价上涨。
- ◆ 三个区域价格下跌：其中南岸区跌幅最大，下跌**100%**，无成交备案。
- ◆ 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



# 商业均价



市场周报

热点资讯

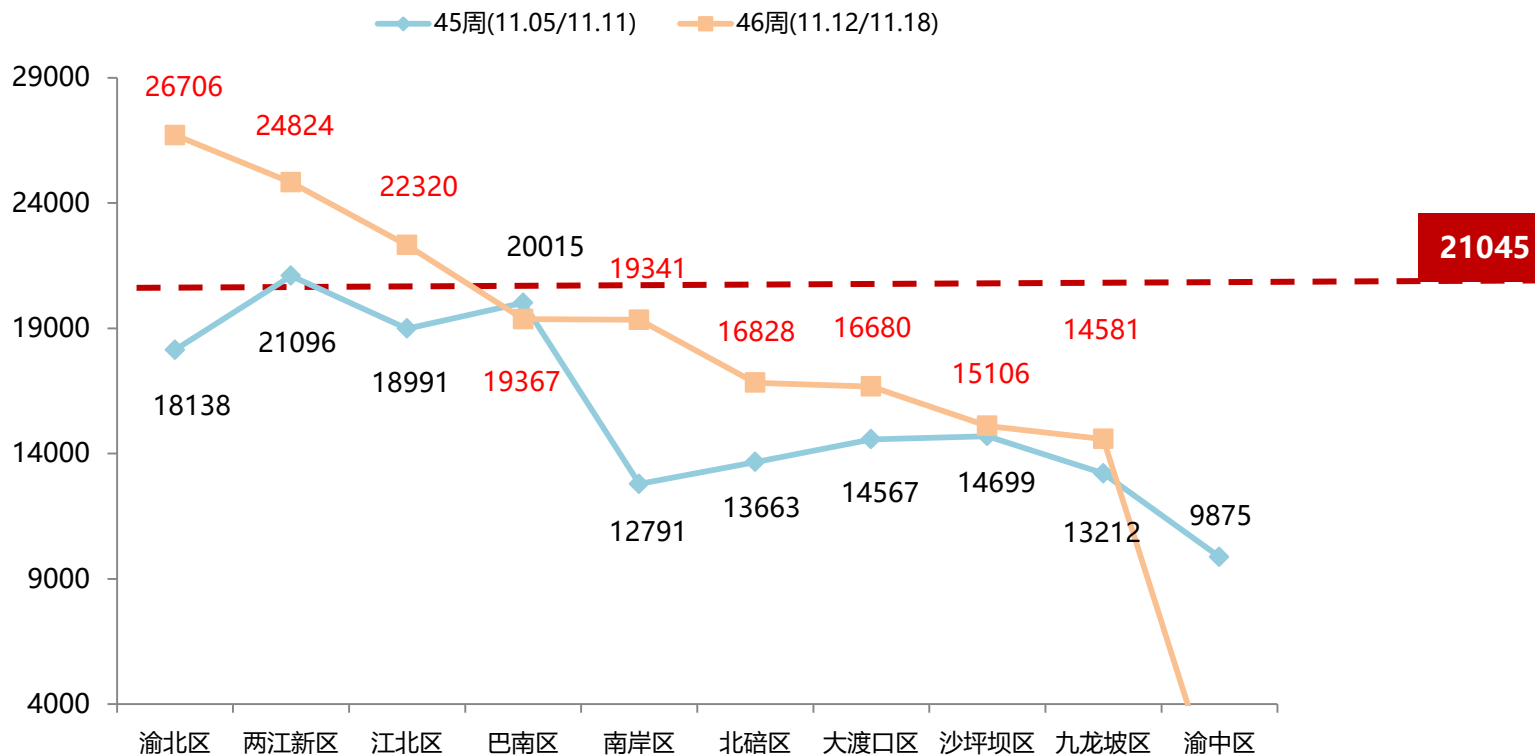
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商业市场成交均价为**21045**元/平米，环比上涨**24.19%**，**3**个区域超过均价。
- ◆ 八个区域价格上涨：其中南岸区涨幅最大，为**51.21%**，主要由于奥园越时代（**20277**元/平米，**2**套大面积）项目成交驱动均价上扬。
- ◆ 二个区域价格下跌：其中跌幅最大的为渝中区，下跌**100%**，无项目成交；其次是巴南区，下跌**3.24%**，价格趋稳。

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10个项目开盘，共推出1378套，销售430套，平均认购率为56.68%。

**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

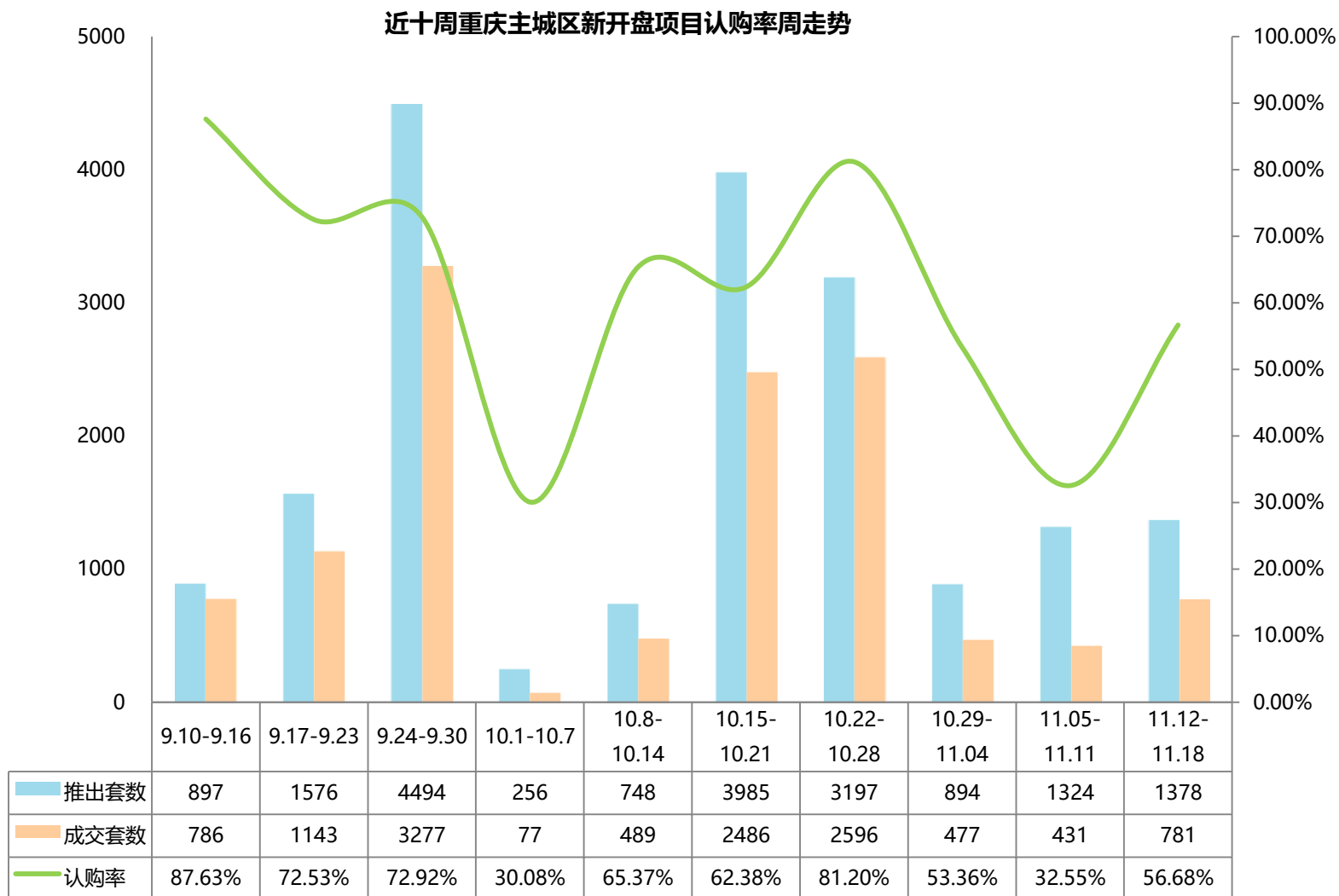
热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

◆ 本周，监控到**10**个项目开盘，共推出**1378**套，销售**430**套，平均认购率为**56.68%**。



# 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   | 销售建面均价 (元/m <sup>2</sup> ) | 折后均价 (元/m <sup>2</sup> ) |
|-------|--------|------|---------|------|----------|----------|---------|--------------------------|--------|----------------------------|--------------------------|
| 11.17 | 桂语九里   | 沙坪坝区 | 11、12号楼 | 小高层  | 92       | 74       | 80%     | 104-131                  | 一口价无优惠 | 14500 (套内)                 |                          |
| 11.17 | 美的金科郡  | 沙坪坝区 | 6、7号楼   | 洋房   | 96       | 51       | 53%     | 76-115 (套内)              | 95折    | 14300                      | 13585                    |
| 11.14 | 保亿湖山鹿鸣 | 南岸区  | 一期      | 洋楼   | 180      | 173      | 96%     | 62-90                    | 一口价无优惠 | 12300                      | 12300                    |
| 11.17 | 洺悦城    | 巴南区  | 3#      | 高层   | 182      | 97       | 53%     | 103-137                  | 一口价无优惠 | 9900                       | 9900                     |
| 11.17 | 澜山望    | 巴南区  | 11#     | 高层   | 190      | 16       | 8%      | 96-141                   | 一口价无优惠 | 9519                       | 9519                     |
| 11.17 | 龙湖春江天镜 | 巴南区  | 1#      | 洋房   | 40       | 19       | 48%     | 144-146                  | 一口价无优惠 | 12200                      | 12200                    |
| 11.17 | 绿城两江御园 | 两江新区 | 四期      | 洋房   | 38       | 8        | 21%     | 100-210                  | 99折    | 14000 (套内)                 | 13860 (套内)               |

# 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   | 销售套内均价 (元/m²) | 折后均价 (元/m²) |
|-------|---------|-----|------|------|----------|----------|---------|-------------|--------|---------------|-------------|
| 11.14 | 佳兆业滨江新城 | 大渡口 | 6号楼  | 高层   | 190      | 120      | 63%     | 77-102      | 一口价无优惠 | 10040         | 10040       |
| 11.17 | 华润凤凰城   | 大渡口 | 2号楼  | 高层   | 202      | 202      | 100%    | 60-122 (套内) | 一口价无优惠 | 11300         | 11300       |
| 11.16 | 象屿公园悦府  | 九龙坡 | 首推   | 高层   | 168      | 21       | 13%     | 92-104      | 一口价无优惠 | 20644         | 20644       |



# 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