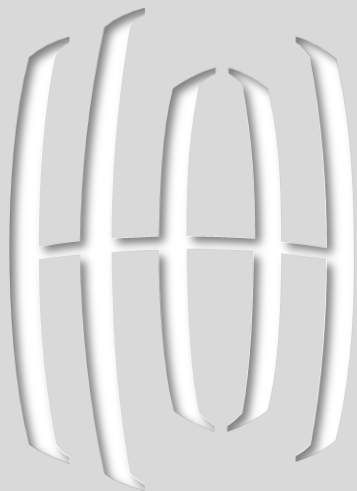




世联行



重庆主城区房地产市场周报

(第49周)

世联行重庆地区·市场部

数据周期：11.26-12.02

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

- ◆ 住房和城乡建设部发布10项推动城市高质量发展标准
- ◆ 央行：加强监管，建立统一的债券市场执法机制
- ◆ 一二线城市前11月住宅土地流标282宗
- ◆ 重点城市楼市成交回升
- ◆ 重庆与越南携手推进中新互联互通项目南向通道建设
- ◆ 我国首个空间太阳能电站实验基地在璧山启动



住房和城乡建设部发布10项推动城市高质量发展标准 央行：加强监管，建立统一的债券市场执法机制



- ◆ 住房和城乡建设部12月6日在广西首府南宁举办了“推动城市高质量发展系列标准发布”活动，发布包括《海绵城市建设评价标准》《绿色建筑评价标准》在内的10项标准，旨在适应中国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段的新要求，以高标准支撑和引导我国城市建设、工程建设高质量发展。
- ◆ 本次发布的10项标准涵盖促进城市绿色发展、保障城市安全运行、建设和谐宜居城市3个方面。

- ◆ 12月5日中国人民银行、证监会、发改委联合发布关于进一步加强债券市场执法工作的意见。意见提出强化监管执法，建立统一的债券市场执法机制；加强执法保障，推进统一执法工作顺利开展；加强协同配合，建立密切协作的工作机制。





一二线城市前11月住宅土地流标282宗 重点城市楼市成交回升



- ◆ 2018年12月4日中原地产研究中心数据显示，一二线城市住宅土地流标282宗，同比增长143%，且是近6年来最高纪录。10月以来一二线城市住宅土地流标依然较高，且已成交住宅土地基本以底价成交为主。
- ◆ 流标原因非常多，房地产企业资金链压力增大是主要原因。出让土地的要求越来越多，特别是各种配套建设要求，进一步加大了开发商资金压力，这些都导致开发商很难拿地。

- ◆ 2018年11月，全国重点城市楼市成交止降回升，收紧性调控政策较此前几个月有所减少。业内人士认为，成交的止降回升是进入年底楼市推盘旺季后市场成交的正常回升，虽然11月以来收紧性调控政策锐减，但调控并未松动，稳控楼市秩序仍然是调控重点，政策整体进入平稳运行期。
- ◆ 预计房企迫于年终业绩压力仍将采取“以价换量”的措施，12月受供应继续明显增长影响，重点城市成交规模环比将继续回升。





重庆与越南携手推进中新互联互通项目南向通道建设 我国首个空间太阳能电站实验基地在璧山启动



◆ 12月7日，中国(重庆)—越南经贸与物流合作洽谈会今年在重庆举行。会上重庆商会与越南物流企业协会，渝新欧物流有限公司与越南铁路运输与贸易股份公司，重庆公运东盟国际物流有限公司与越南DELTA国际公司分别签署了关于加强物流合作的协议。有利于促进中新互联互通项目南向通道建设迈上新台阶，进一步加强了重庆与东南亚地区的联动，推动重庆加快建设内陆开放高地。

- ◆ 12月6日，空间太阳能电站技术暨第三届重庆军民深度融合产业发展交流会在重庆璧山举行。会上，璧山区与重庆大学、中国空间技术研究院西安分院、西安电子科技大学联合签署合作协议，标志着我国空间太阳能电站实验基地在璧山启动建设。
- ◆ 该基地将推动国家大科学工程落户重庆，助力重庆科学城建设，打造以该基地为中心的新能源产业技术聚集区。



02

土地市场

- ◆ 本周主城区商住类土地供应 3宗地，共330.04亩
- ◆ 两江新区礼嘉组团上线一块容积率为1.5的低密度住宅用地
- ◆ 两江新区悦来组团上线一块容积率为1.5的低密度住宅用地
- ◆ 两江新区悦来组团上线一块容积率为1.5的低密度住宅用地



本周主城区商住类土地供应 3宗地，共330.04亩

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/m²)	可建体量(万m²)	计算容积率
12.09	两江新区礼嘉组团F标准分区F05-11/04号宗地	两江新区	礼嘉	9.6	144.1	二类居住用地	12	12510	14.4	1.5
12.09	两江新区悦来组团F标准分区F05-2/07号宗地	两江新区	悦来	4.08	61.34	二类居住用地	5.1	12510	6.13	1.5
12.08	两江新区悦来组团上线一块容积率为1.5的低密度住宅用地	两江新区	悦来	8.32	124.6	二类居住用地	8.1	9780	12.49	1.5



两江新区礼嘉组团上线一块容积率为1.5的低密度住宅用地

两江新区礼嘉组团

- ◆ 地块位置：两江新区礼嘉组团F标准分区F05-11/04号宗地
- ◆ 用地性质：二类居住用地
- ◆ 出让方式：挂牌
- ◆ 出让时间：2018-12-09
- ◆ 占地面积：9.6万 m^2
- ◆ 土地面积：144.1亩
- ◆ 可开发体量：14.4万 m^2
- ◆ 计算容积率：1.5
- ◆ 起始总价：12亿元
- ◆ 起始楼板价：12510元/ m^2
- ◆ 保证金：6亿元
- ◆ 建筑密度：35%
- ◆ 绿地率：30%





两江新区悦来组团上线一块容积率为1.5的低密度住宅用地

两江新区悦来组团

- ◆ 地块位置：两江新区悦来组团F标准分区F05-2/07号宗地
- ◆ 用地性质：二类居住用地
- ◆ 出让方式：挂牌
- ◆ 出让时间：2018-12-09
- ◆ 占地面积：4.08万m²
- ◆ 土地面积：61.34亩
- ◆ 可开发体量：6.13万m²
- ◆ 计算容积率：1.5
- ◆ 起始总价：5.11亿元
- ◆ 起始楼板价：12510元/m²
- ◆ 保证金：2.5亿元
- ◆ 建筑密度：35%
- ◆ 绿地率：30%





两江新区悦来组团上线一块容积率为1.5的低密度住宅用地

两江新区悦来组团

- ◆ 地块位置：两江新区悦来组团D分区D21-1/03、D21-2/03号宗地
- ◆ 用地性质：二类居住用地
- ◆ 出让方式：挂牌
- ◆ 出让时间：2018-12-08
- ◆ 占地面积：8.32万m²
- ◆ 土地面积：124.91亩
- ◆ 可开发体量：12.49万m²
- ◆ 计算容积率：1.5
- ◆ 起始总价：8.1亿元
- ◆ 起始楼板价：9780元/m²
- ◆ 保证金：4亿元
- ◆ 建筑密度：35%
- ◆ 绿地率：30%



03

商品房市场

- ◆ 本周主城区商品房供应面积共75.59万平米，环比上周供应减少24%；成交量跌价涨，本周成交面积为36.35万平米，环比上周减少42%。
- ◆ 本周，两江新区供应量登顶，供应占比27%，南岸区占比为27% 排名第二，巴南区排名第三；本周，两江新区成交量位列第一，占比为26.8%，巴南区以19.7%的成交占比排第二，南岸区第三。
- ◆ 本周，住宅成交均价为11672元/平米，环比下跌1.46%；两个区域价格上涨：渝中区涨幅最大，涨幅为43.42%；北碚区跌幅最大，下跌5.7%。

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

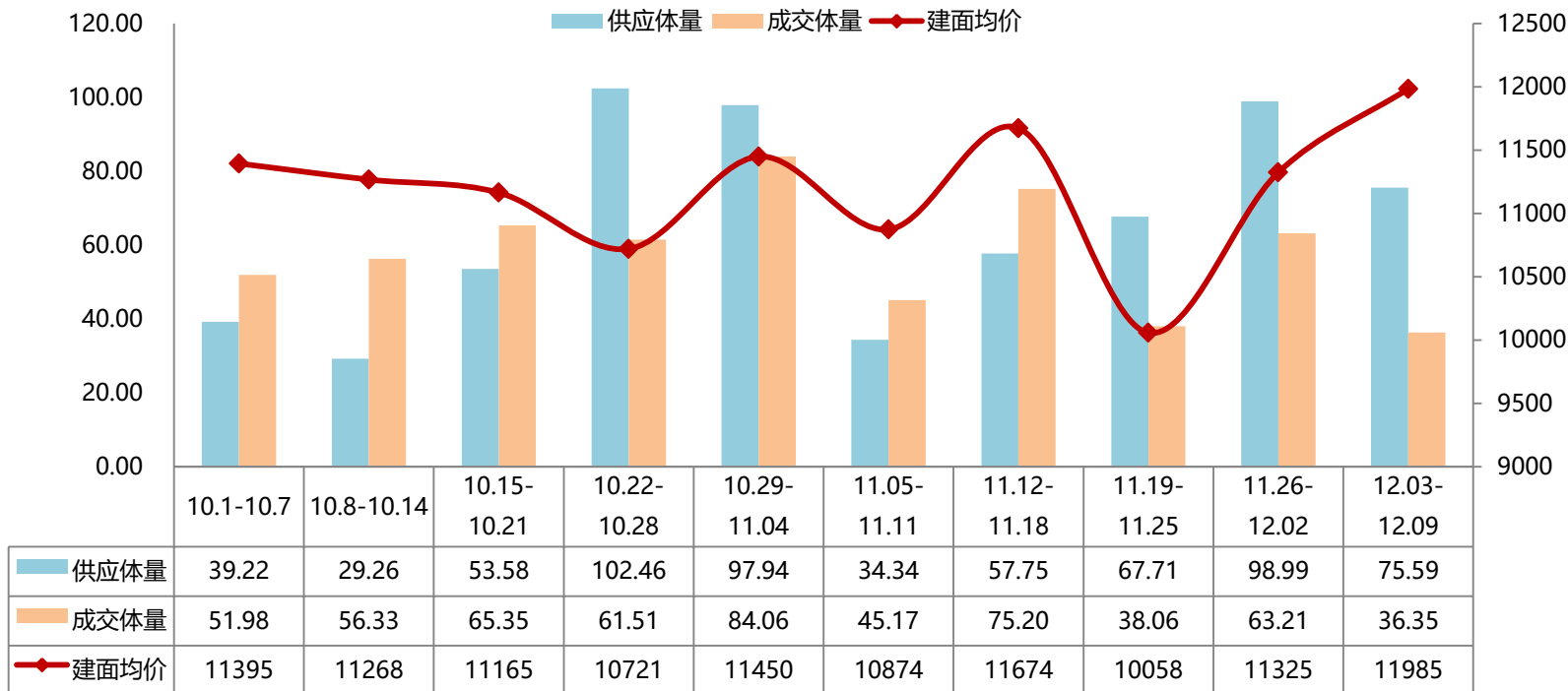
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆本周主城区商品房供应面积共**75.59**万平米，环比上周供应减少**24%**。
- ◆成交量跌价涨，本周成交面积为**36.35**万平米，环比上周减少**42%**。
- ◆成交均价本周为**11985**元/平米，环比上周上涨**6%**，主要是由于办公、商业抬高均价。

近十周商品房供销情况



新增供应



市场周报

热点资讯

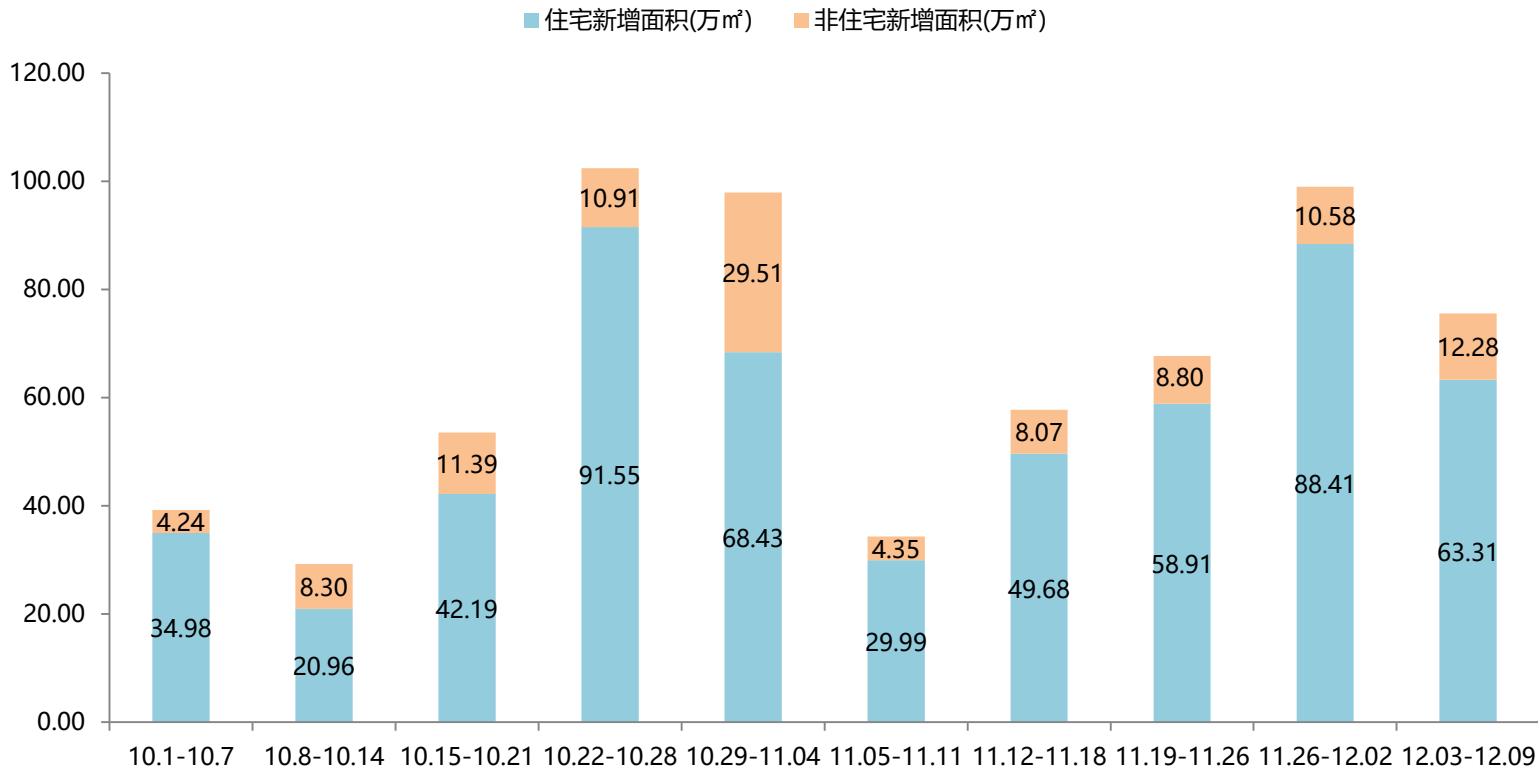
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商品住宅新增**63.31**万平米，环比上周下跌**23%**。
- ◆ 非住宅新增**12.28**万平米，环比上周上涨**16%**；其中办公新增面积约**9**万方。
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计供应面积为**3361.4**万平米，其中，住宅供应**2664.33**万平米，非住宅供应面积为**697.07**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

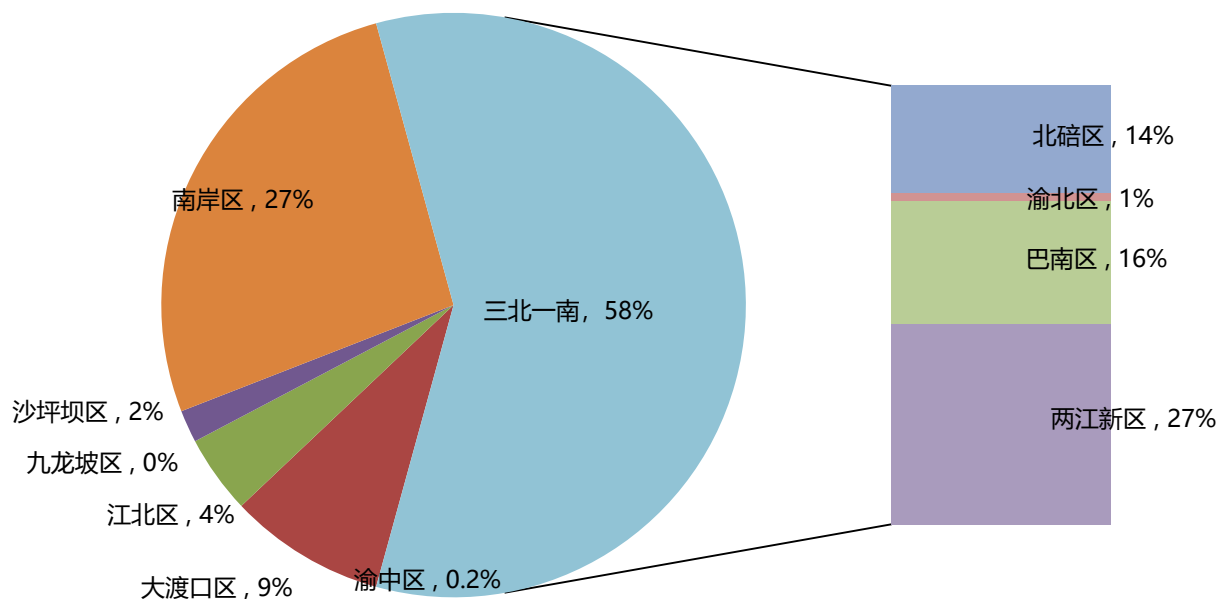
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，两江新区供应量登顶，供应占比**27%**，南岸区占比为**27%** 排名第二，巴南区排名第三。
- ◆ 两江新区供应面积约**21**万方，**2319**套，其中由于融创国博城（**1026**套、**5**万方）、约克郡（**459**套、**5.3**万方）、翰学融府（**424**套、**4**万方）等项目支撑本次新增供应。
- ◆ 南岸区供应面积约**20**万方，**2432**套，主要依靠的是御峰（**1270**套、**10.7**万方）、天誉智慧城（**384**套、**4**万方）、中梁百悦会（**451**套、**1.5**万方）等项目获得预售许可；巴南区供应面积约**12**万方，**1172**套，主要依靠的是新城玺樾九里（**378**套、**3.6**万方）、碧桂园保利云禧（**197**套，**2.2**万方）等项目，使供应占比达到**16%**。
- ◆ “三北一南”区域供应**44.25**万平米，占主城区总体供应的**58%**。

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

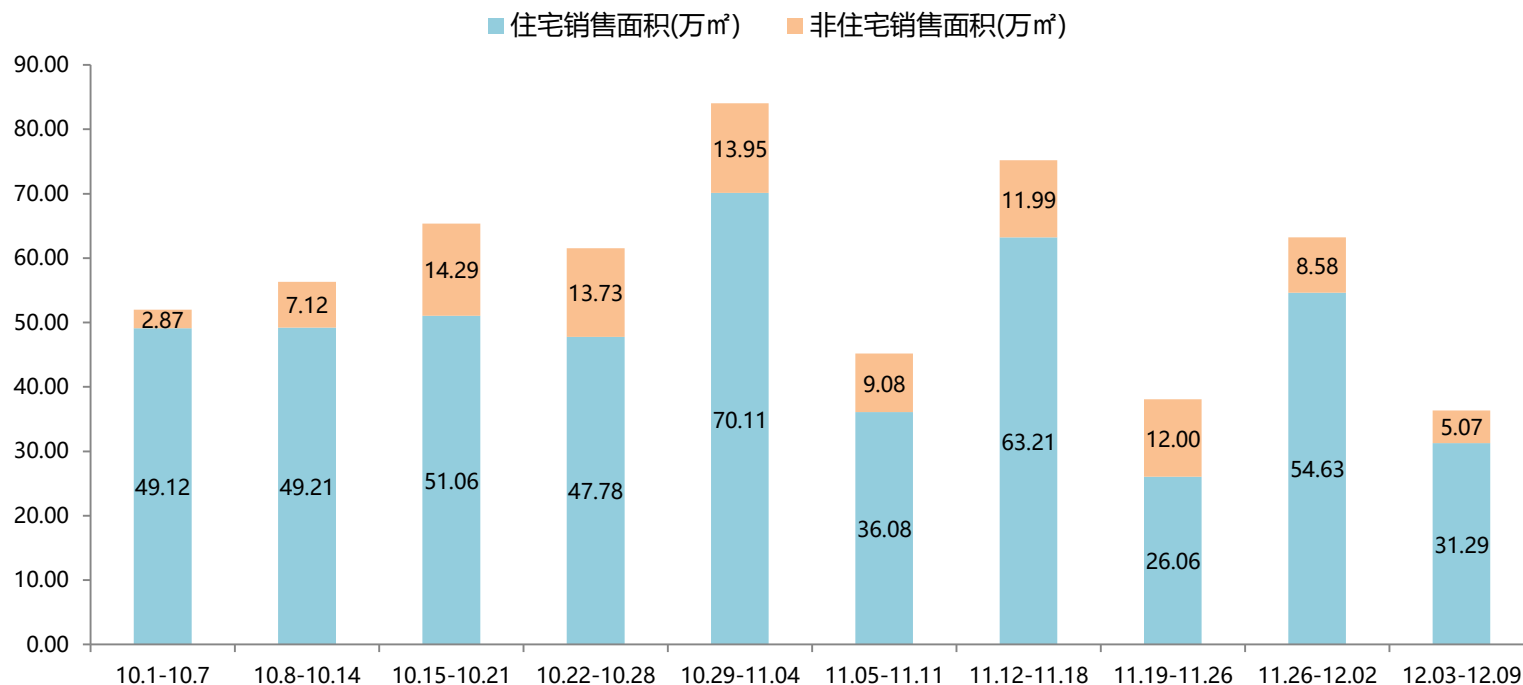
序号	项目名称	新增套数	新增面积(万 m ²)	成交均价(元/m ²)
1	御峰	1270	10.68	12176
2	融创国博城	1026	5.00	19338
3	红星大都汇	1002	4.27	15760
4	约克郡	459	5.34	13088
5	中梁百悦汇	451	1.53	14741
6	中南玖宸	428	4.59	10215
7	瀚学融府	424	3.97	9978
8	天誉智慧城	384	4.00	13994
9	新城玺樾九里	378	3.60	9278
10	华润凤凰城	296	2.61	11079
11	绿地保税中心	233	1.72	12474
12	龙湖昱湖壹号	224	3.40	16905
13	绿地城	198	1.94	8472
14	碧桂园保利云禧	197	2.23	0
15	华南城	194	1.94	7138

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**31.29**万平米，环比上周下跌**43%**。
- ◆ 非住宅销售**5.07**万平米，环比上周下跌**41%**；
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计成交面积为**3275.34**万平米，其中，住宅成交**2630.69**万平米，非住宅成交面积为**644.66**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

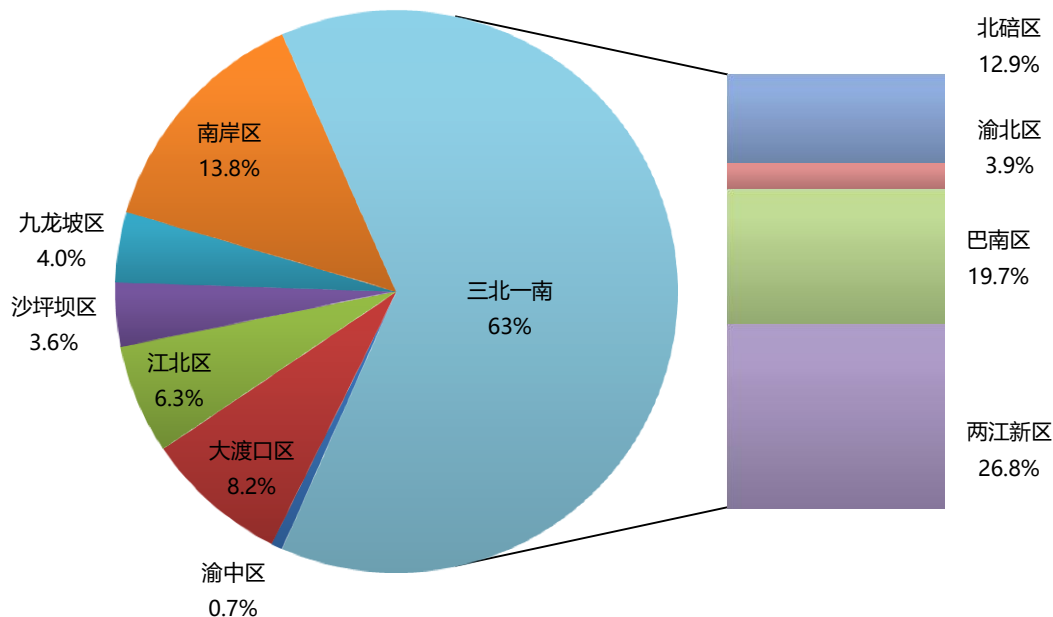
土地市场

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**26.8%**，巴南区以**19.7%**的成交占比排第二，南岸区第三。
- ◆ 两江新区成交**9.8**万方，**891**套主要依靠的是约克郡（**444**套、**5.1**万方）等项目支撑成交。
- ◆ 巴南区成交**7.1**万方，**765**套，主要受新城玺樾九里成交（**194**套、**1.8**万方）、京汉凤凰城（**87**套、**0.9**万方）、蓝光水岸公园（**70**套、**0.7**万方）等项目支撑成交；南岸区成交**5**万方，**528**套，则依靠天誉智慧城成交（**139**套、**1.4**万方）、万科金域学府（**64**套、**0.7**万方）等项目成交使得成交占比达到**13.8%**。
- ◆ “三北一南”共计成交**30.54**万平米，占主城区总体成交的**48%**。

本周商品房成交区域占比





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㎡)	成交均价(元/㎡)
1	约克郡	444	5.10	13088
2	中南玖宸	206	2.06	10215
3	新城玺樾九里	194	1.82	9278
4	天誉智慧城	139	1.44	13994
5	京汉凤凰城	87	0.85	8784
6	绿地保税中心	80	0.61	12474
7	佳兆业滨江新城	79	0.80	8940
8	蓝光水岸公园	70	0.71	9029
9	中建瑜和城	70	0.67	8681
10	万科观承	65	0.66	11565
11	万科金域学府	64	0.65	13123
12	红星大都汇	55	0.25	15760
13	荣安林语春风	52	0.48	8179
14	保利爱尚里	45	0.30	9517
15	天骄公园	44	0.54	13013

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

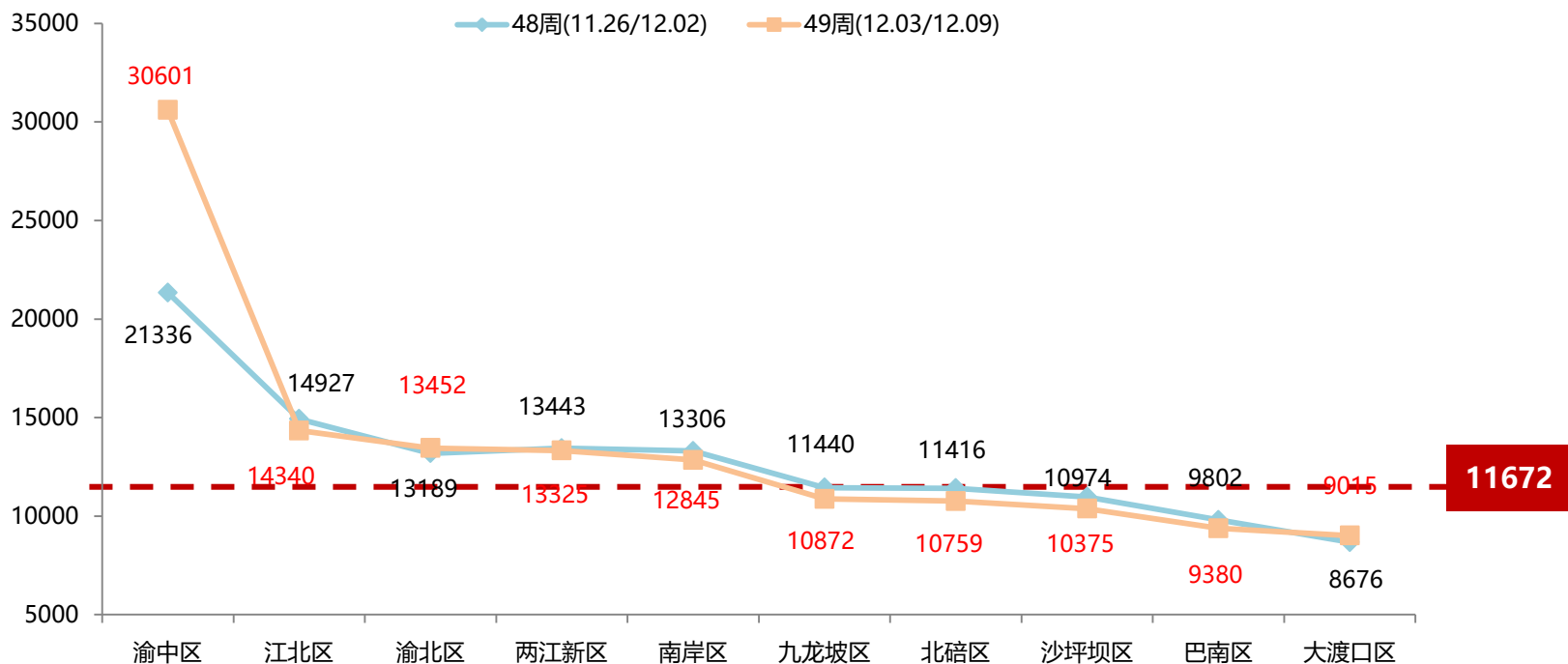
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，住宅成交均价为**11672**元/平米，环比下跌**1.46%**，超过成交均价的区域有**5**个。
- ◆ 两个区域价格上涨：渝中区涨幅最大，涨幅为**43.42%**，区域内两个项目成交来福士广场（**44567**元/平米，**341**平方）项目成交使均价上扬。
- ◆ 八个区域价格下跌：北碚区跌幅最大，下跌**5.7%**，区域内主要是中南玖宸（**10215**元/平米，**20000**平方）等项目低价走量拉低均价。

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

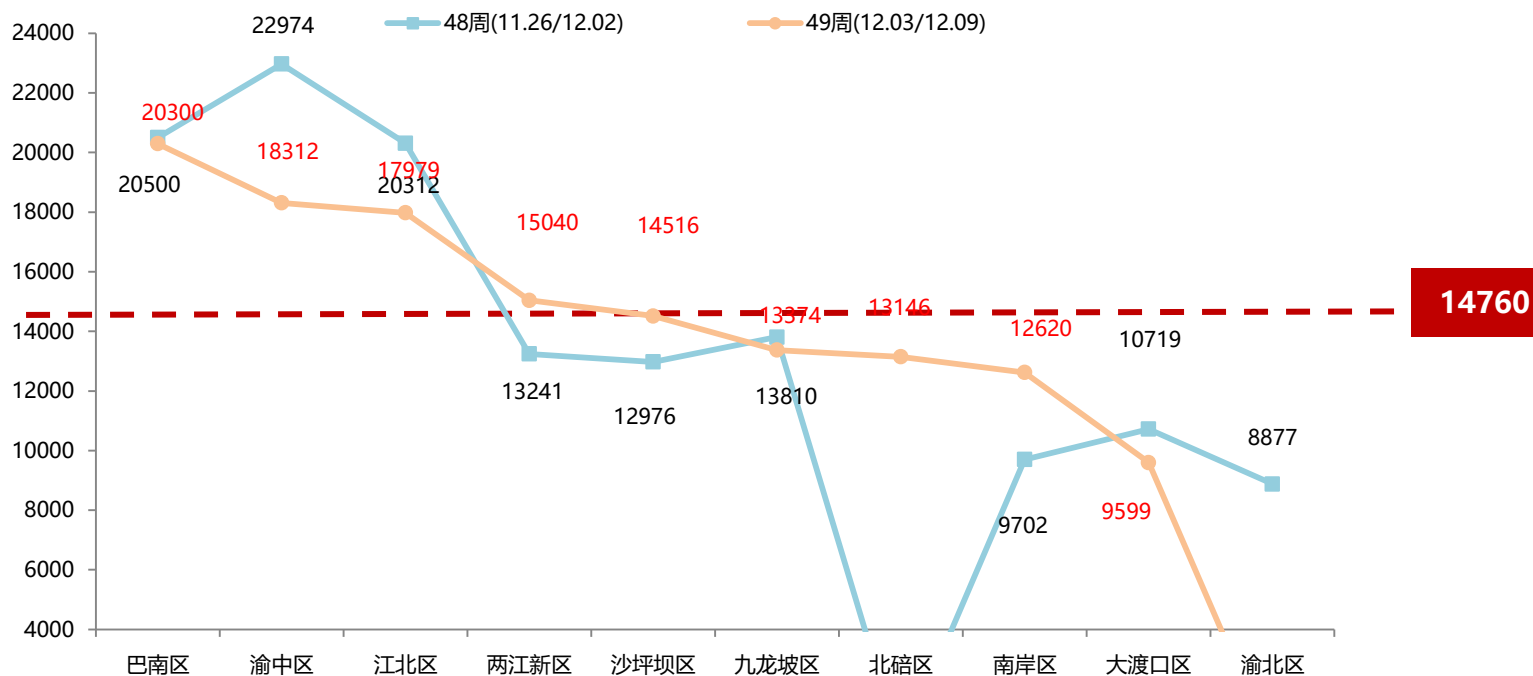
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，办公市场成交均价为**14760**元/平米，环比上周上涨**34.77%**，**4**个区域高于成交均价。
- ◆ 三个区域价格上涨：其中南岸区涨幅最大，约上涨**34%**，本周两个项目成交，中梁百悦会（**14741**元/平，**1024**平方）项目使得这周均价上涨。
- ◆ 两个区域价格下跌：渝中区跌幅最大，下跌**20.7%**，本周两个项目成交，财信渝中城（**16865**元/平米，**920**平方）成交拉低本周均价。
- ◆ 渝北区、北碚区无成交备案记录。

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

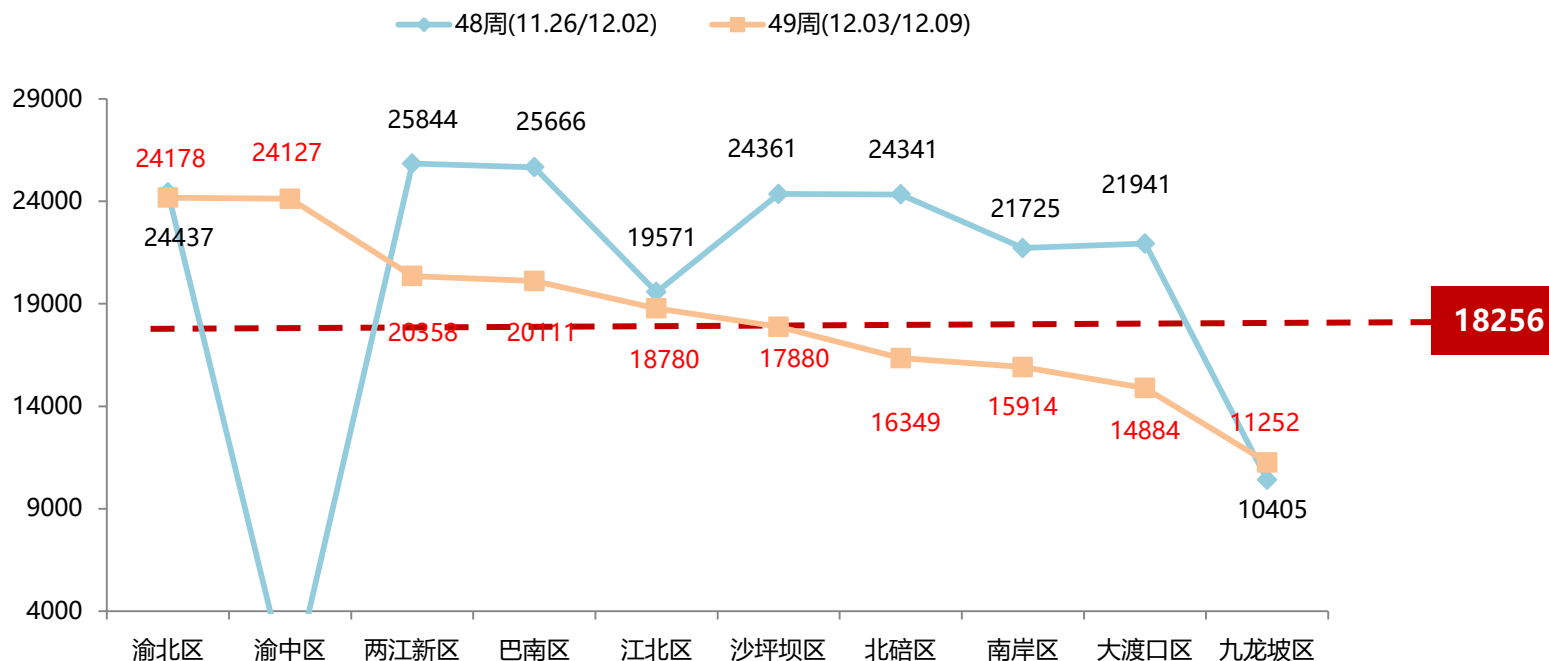
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商业市场成交均价**18256**元/平米，环比上涨**21.72%**，**5**个区域超过均价。
- ◆ 一个区域价格上涨：九龙坡区上涨幅度为**8.14%**，主要由于金茂悦（**27981**元/平米，**206**平方）、北大资源燕南（**16946**元/平米，**344**平方）等项目成交驱动均价上扬。
- ◆ 九个区域价格下跌：其中跌幅最大的为北碚区，下跌**33%**，东原嘉悦湾（**10739**元/平米，**344**平方）等项目低价成交拉低均价。
- ◆ 其中渝中区无成交备案记录。

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5个项目开盘，共推出1906套，销售1536套，平均认购率为80.59%。

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

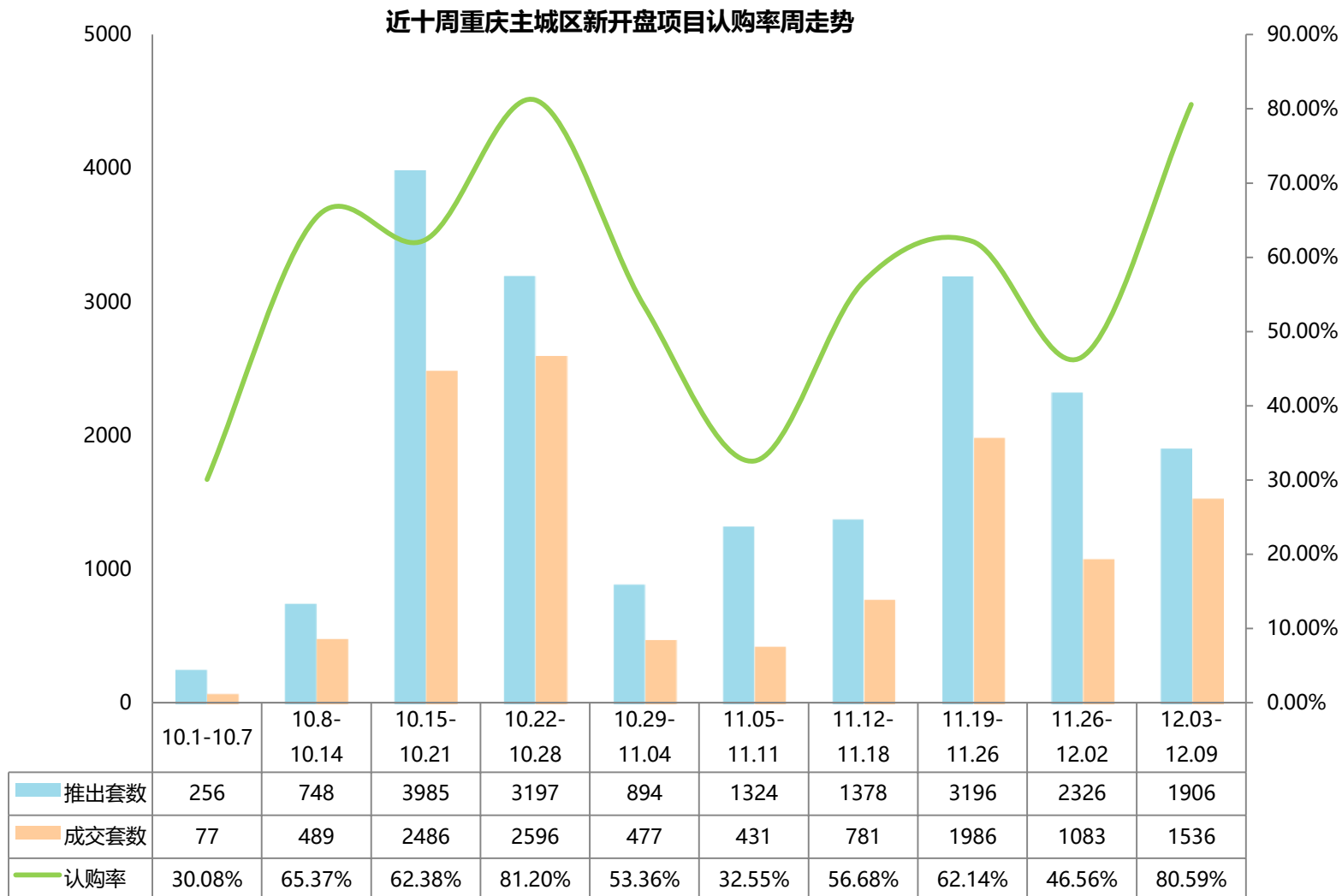
热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

◆ 本周，监控到**5**个项目开盘，共推出**1906**套，销售**1536**套，平均认购率为**80.59%**。



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	销售均价 (元/m²)	折后均价 (元/m²)
12月7日	华润公园九里	两江新区	F地块1#楼	高层 (清水)	124	41	33%	121-141	开盘当天9.8折优惠	12321	12075
12月8日	万科森林公园	两江新区	8-6#	小高层 (精装)	72	45	63%	99	办卡优惠9.7折, 开盘当天优惠9.9折, 一次性、按揭无优惠。	15760	15134
12月9日	和黄御峰	南岸区	11栋、12栋、13栋	高层	1212	1091	90%	72-96	一口价	11235	11235
12月10日	中海紫御江山	江北区	誉公馆	住宅性质公寓	202	75	37%	46-50	一口价	21363	21363
12月11日	华润凤凰城	大渡口	5号楼	高层	296	284	95%	74-94	一口价	13000 (套内)	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