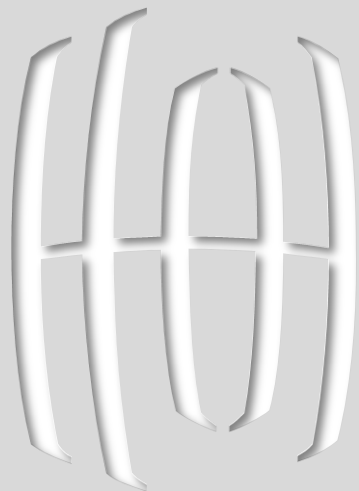




世联行



重庆主城区房地产市场周报 (第1周)

世联行重庆地区·市场部

数据周期：1.1-1.6

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

- ◆ 国务院批复同意河北雄安新区总体规划
- ◆ 12月百城住宅均价环比上涨0.25%
- ◆ 12月制造业PMI为49.4%
- ◆ 青岛市高新区暂停执行“摇号售房”
- ◆ 央行调整普惠金融定向降准考核标准
- ◆ 2019年推动公募REITs试点
- ◆ 重庆调整主城房产税起征点上调
- ◆ 重庆拟修订城市园林绿化条例 新建居住用地绿地率不低于30%



国务院批复同意河北雄安新区总体规划

- ◆ 1月2日中国政府网公布《国务院关于河北雄安新区总体规划（2018—2035年）的批复》。批复指出，经中共中央、国务院同意《河北雄安新区总体规划（2018—2035年）》。总体规划指出要紧扣雄安新区战略定位；有序承接北京非首都功能疏解总体规划等要求，是雄安新区发展、建设、管理的基本依据，必须严格执行，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。





12月百城住宅均价环比上涨0.25% 12月制造业PMI为49.4%



- ◆ 2018年12月31日国家统计局服务业调查中心和中国物流与采购联合会发布了中国采购经理指数。
- ◆ 2018年12月份，中国制造业PMI为49.4%，比上月回落0.6个百分点，其中生产指数为50.8%，继续保持在扩张区间；非制造业商务活动指数为53.8%，比上月上升0.4个百分点，扩张步伐有所加快；综合PMI产出指数为52.6%，比上月小幅回落0.2个百分点，继续位于景气区间，表明我国企业生产经营活动总体延续扩张态势。

- ◆ 1月3日中指院报道，2018年12月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为14678元/平方米，环比上涨0.25%，涨幅较上月收窄0.02个百分点。
- ◆ 2018年1-12月，全国100个城市（新建）住宅均价累计上涨5.09%，涨幅较去年收窄2.06个百分点，住宅价格累计上涨的城市个数为97个，其中涨幅在15%以上的城市有14个，较去年减少20个；住宅价格累计下跌的城市个数为3个，跌幅均在3%





青岛市高新区暂停执行“摇号售房”

- ◆ 1月3日，从青岛市城阳公证处获悉，青岛暂停执行《青岛市高新区商品房公证摇号售房规则》。据城阳公证处转发的青岛市国土资源和房屋管理局高新区分局发布的通知称，为维护青岛市高新区房地产市场稳定，整治炒房倒号等乱象，2018年6月，经青岛市国土资源和房屋管理局高新区分局同意，青岛市城阳公证处发布实行了《青岛市高新区商品房公证摇号售房规则》，鉴于目前高新区商品房销售市场运行情况基本稳定，经研究决定于2019年1月1日暂停执行《青岛市高新区商品房公证摇号售房规则》。





央行调整普惠金融定向降准考核标准 2019年推动公募REITs试点



- ◆ 1月1日，上海证券交易所新年致辞中表示，进一步发挥债券市场直接融资功能，深化债券产品创新，推动公募REITs试点，加快发展住房租赁REITs。
- ◆ 上交所在新年致辞中明确了六大方面的重点部署，一是大力推动市场法制建设，提高市场主体规范化运作水平，为上市公司高质量发展保驾护航；二是充分还原市场内生价值发现功能，完善交易制度，提升市场透明度；三是提高开放化水平，“引进来”和“走出去”并重。

- ◆ 1月2日，中国人民银行发布公告称，自2019年起，将普惠金融定向降准小型和微型企业贷款考核标准由“单户授信小于500万元”调整为“单户授信小于1000万元”。
- ◆ 央行表示，此次标准调整对商业银行更好地开展普惠金融有利，主要表现在：一是能够降低银行服务小微的成本；二是有利于银行扩充小微服务范畴；三是有利于银行因企施策，信贷模式有望进一步优化，小微风险管控能力将获得提升。





重庆调整主城房产税起征点上调 重庆拟修订城市园林绿化条例 新建居住用地绿地率不低于30%



- ◆ 1月4日，市政府网发布信息，公开征求《重庆市城市园林绿化条例（修订送审稿）》的意见和建议。送审稿拟规定，新建建设项目应当按规定建设附属绿地，比如居住用地绿地率不低于30%，拆除重建的城市更新居住用地不低于25%。
- ◆ 除此之外，送审稿还对移植、砍伐树木、临时占用绿地等作了明确规定。

- ◆ 1月1日，重庆市住房和城乡建设委员会发布公告，从2019年1月1日起，重庆市主城个人新购高档住房房产税起征点将由2018年的15455元/平方米调整为17630元/平方米。
- ◆ 数据显示，2011年至2018年，重庆市房产税起征点是逐年提高，分别为9941元/平方米、12152元/平方米、12779元/平方米、13192元/平方米、13941元/平方米和15455元/平方米。



02

土地市场

- ◆本周主城区商住类土地供应1幅，共280.6亩；成交2幅，共254.9亩。
- ◆巴南区李家沱-鱼洞组团上线一块开发体量为18万方住宅用地。
- ◆成都城投置地6.8亿元拿下大杨石地块
- ◆10.88亿东原拿下双碑两宗地

本周土地供应



市场周报

热点资讯

土地市场

商品房市场

新推开盘

本周主城区商住类土地供应1幅，共280.6亩；成交2幅，共254.9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/㎡)	可建体量(万㎡)	计算容积率
1-2	巴南区李家沱-鱼洞组团Q标准分区Q20-1/02号宗地	巴南区	鱼洞	挂牌	6	90.09	二类居住用地	0.74	823.4	4117.02	18.02	3



巴南区李家沱-鱼洞组团上线一块开发体量为18万方住宅用地

巴南区李家沱-鱼洞组团

◆ 地块位置：巴南区李家沱-鱼洞组团Q标准分区Q20-1/02号宗地

◆ 用途：二类居住用地

◆ 出让方式：挂牌

◆ 公告时间：2018-12-12

◆ 占地面积：60058m²

◆ 土地面积：90.087亩

◆ 可开发体量：18.0174万m²

◆ 容积率：3

◆ 商业上限占比：10%

◆ 起拍总价：7418万元

◆ 起始楼面地价：4117.02元/m²

◆ 起拍单价：823.4万元/亩



本周土地成交



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280.6亩；成交2幅，共254.9亩。

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	成交总价(亿元)	成交楼面地价(元/m²)	竞得人
1-02	九龙坡区大杨石组团G分区G09-1/06号宗地	九龙坡区	大杨石	3.88	58.26	住宅	6.8	7002	9.71	2.5	6.8	7002.01	成都城投置地
1-03	沙坪坝区双碑组团C标准分区C10-2/04号宗地	沙坪坝区	双碑	2.64	39.81	住宅	2.65	4000	6.64	2.5	3.18	4792	东原
1-03	沙坪坝区双碑组团C标准分区C10-1-1/05、C10-1-2/04号宗地	沙坪坝区	双碑	6.19	92.88	住宅	6.19	4000	15.48	2.5	7.7	4974	东原



成都城投置地6.8亿元拿下大杨石地块

九龙坡区大杨石组团

- ◆ 地块位置：九龙坡区大杨石组团G分区G09-1/06号宗地
- ◆ 用地性质：二类居住用地
- ◆ 出让方式：挂牌
- ◆ 出让时间：2019-01-02
- ◆ 占地面积：58.26亩
- ◆ 净用地面积：3.88万m²
- ◆ 可开发体量：9.71万m²
- ◆ 计算容积率：2.5
- ◆ 起始总价：67993万元
- ◆ 起始楼板价：7002.01元/m²
- ◆ 成交总价：67993万元
- ◆ 成交楼板价：7002.01元/平米
- ◆ 竞得人：成都城投置地





10.88亿东原拿下双碑两宗地

沙坪坝区双碑组团

- ◆ 地块位置：沙坪坝区双碑组团C标准分区C10-2/04号宗地
- ◆ 用地性质：二类居住用地
- ◆ 出让方式：拍卖
- ◆ 出让时间：2019-01-03
- ◆ 占地面积：39.81亩
- ◆ 净用地面积：2.64万m²
- ◆ 可开发体量：6.64万m²
- ◆ 计算容积率：2.5
- ◆ 起始总价：26542万元
- ◆ 起始楼板价：4000元/m²
- ◆ 成交总价：31800万元
- ◆ 成交楼板价：4792元/平米
- ◆ 竞得人：东原





10.88亿东原拿下双碑两宗地

沙坪坝区双碑组团

- ◆ 地块位置：沙坪坝区双碑组团C标准分区C10-1-1/05、C10-1-2/04号宗地
- ◆ 用地性质：二类居住用地
- ◆ 出让方式：拍卖
- ◆ 出让时间：2019-01-03
- ◆ 占地面积：92.88亩
- ◆ 净用地面积：6.19万m²
- ◆ 可开发体量：15.48万m²
- ◆ 计算容积率：2.5
- ◆ 起始总价：61920万元
- ◆ 起始楼板价：4000元/m²
- ◆ 成交总价：77000万元
- ◆ 成交楼板价：4974元/平米
- ◆ 竞得人：东原



03

重庆主城区楼市

- ◆本周主城区商品房供应面积共8.1万平米；本周成交面积为21.31万平米，成交均价本周为12295元/平米，环比下降1.1%。
- ◆本周，供应区域两处，分别为两江新区占比98%和巴南区2%；本周，两江新区成交量位列第一，占比为23.9%，巴南区以17.7%的成交占比排第二。
- ◆本周，住宅成交均价为12678元/平米，环比上涨9.06%；七个区域价格上涨：江北区涨幅最大；三个区域价格下跌：九龙坡区跌幅最大。

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

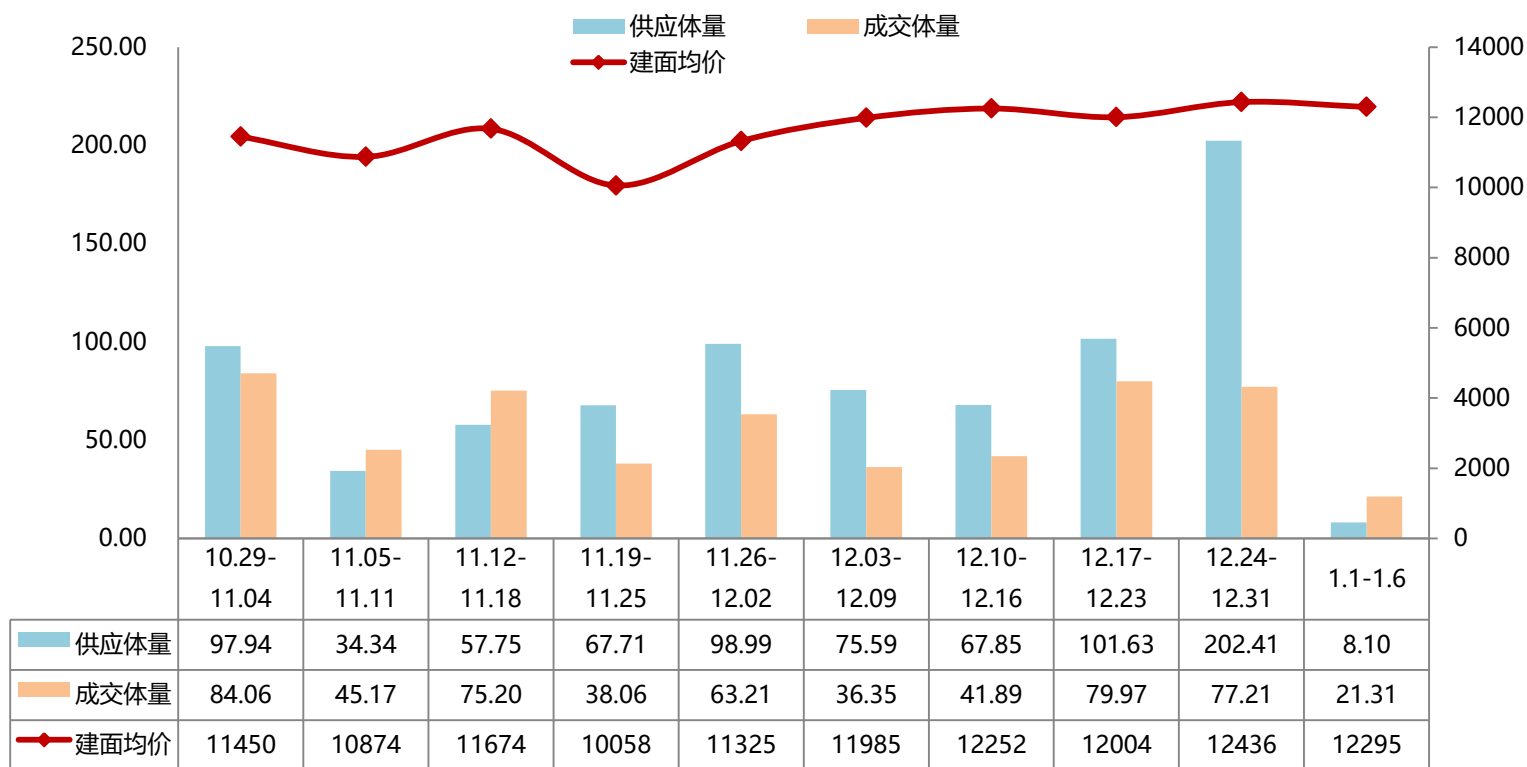
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆本周主城区商品房供应面积共**8.1**万平米，环比上周断崖式下降。
- ◆成交量大幅下降，本周成交面积为**21.31**万平米，环比上周减少**72.4%**。
- ◆成交均价本周为**12295**元/平米，环比上周下降**1.1%**。

近十周商品房供销情况



新增供应



市场周报

热点资讯

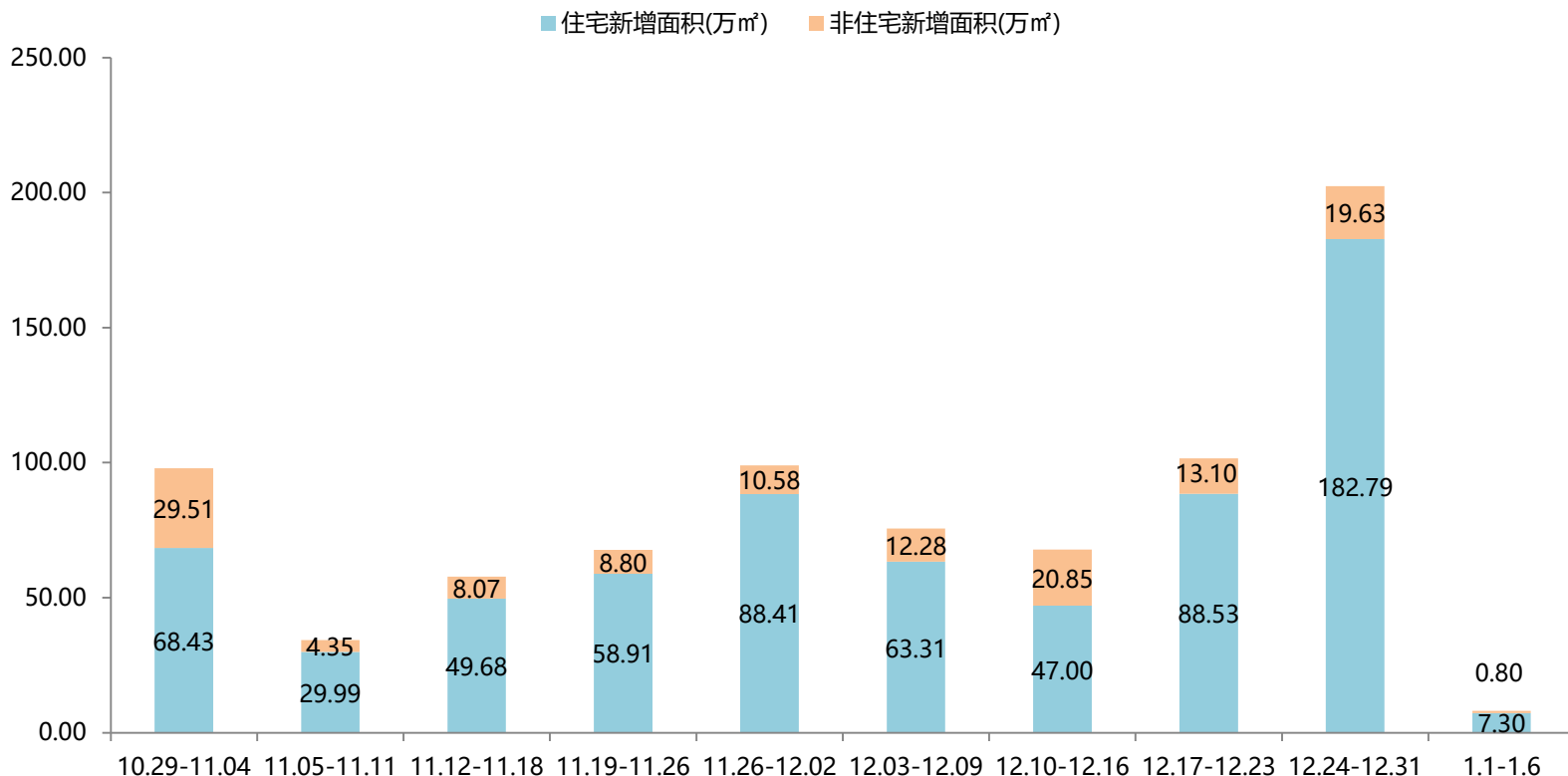
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商品住宅新增**7.3**万平米，环比上周断崖式下跌。
- ◆ 非住宅新增**0.8**万平米，环比上周下跌**95.92%**。
- ◆ 截止本周末，2019年主城区商品房累计供应面积为**8.1**万平米，其中，住宅供应**7.3**万平米，非住宅供应面积为**0.8**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

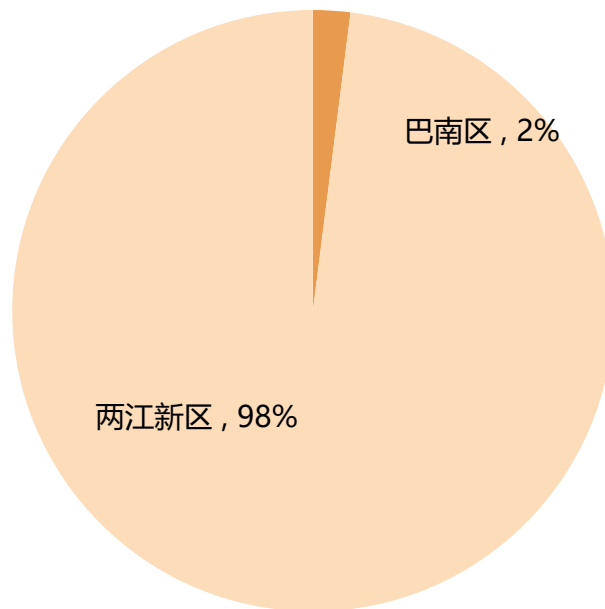
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，供应区域只有两处。分别为两江新区占比98%和南岸区2%。
- ◆ 两江新区主要由于瀚学融府（**506**套，**4.73**万方）、龙湖九里晴川（**102**套，**1.8**万方）、金州苑（**138**套，**0.52**万方）、御璟湖山（**45**套，**5**万方）等项目新增供应。
- ◆ 巴南区供应一个项目，荣盛滨江华府（**18**套，**0.27**万方）。

1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

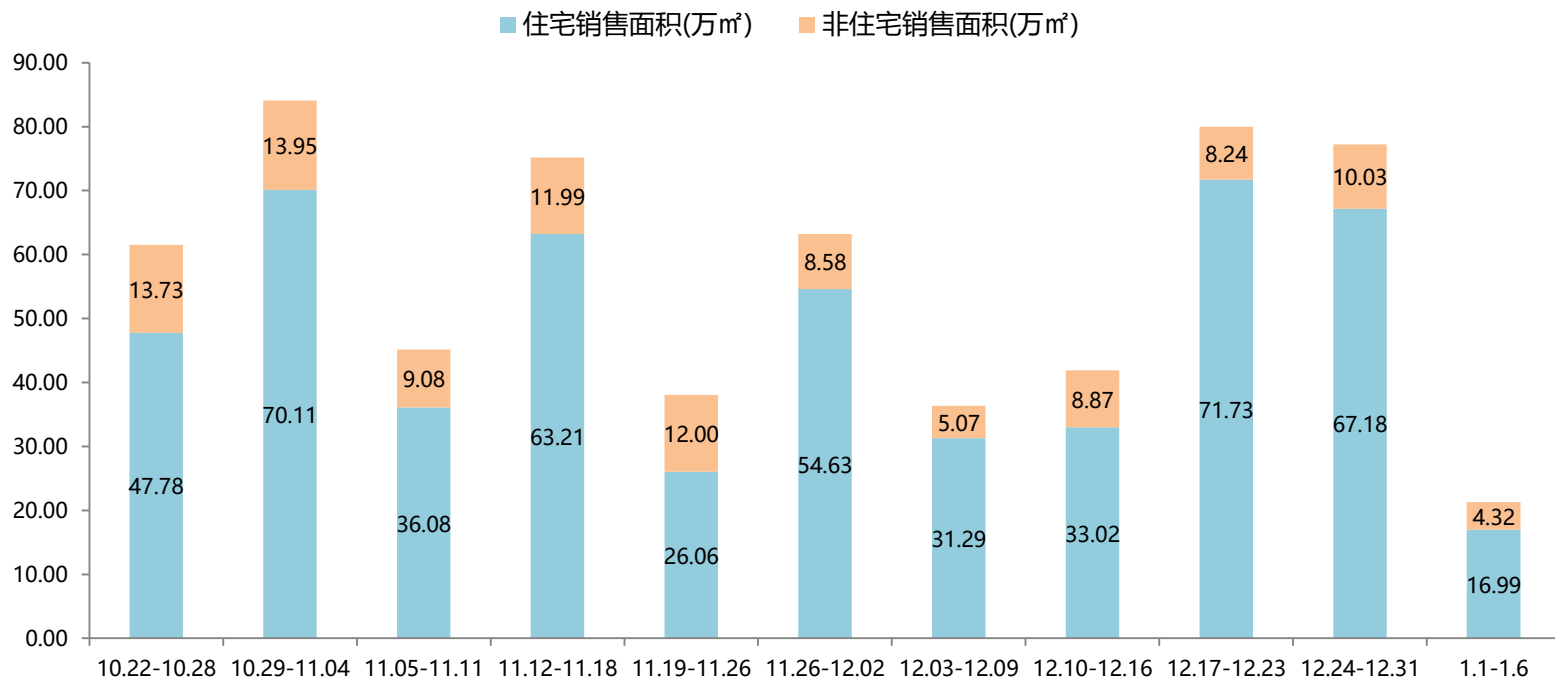
序号	项目名称	新增套数	新增面积(万 m²)	成交均价(元/m²)
1	瀚学融府	506	4.73	9562
2	龙湖九里晴川	102	1.80	17304
3	金州苑	138	0.52	2987 (车库)
4	御璟湖山	45	0.50	16996
5	荣盛滨江华府	18	0.27	11201
6	奥林匹克花园	44	0.14	1524 (车库)
7	龙湖江与城	19	0.06	2879 (车库)
8	北大资源博雅	6	0.02	3023 (车库)
9	金科九曲河	3	0.01	5025 (车库)
10	大雅云居山	3	0.01	3354 (车库)
11	华侨城	3	0.01	12425
12	金科天元道	2	0.01	15627
13	东原湖山樾	1	0.0023	3364 (车库)
14	复地上城	1	0.0021	3216 (车库)

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**16.99**万平米，环比上周下跌**74.7%**。
- ◆ 非住宅销售**4.32**万平米，环比上周下跌**56.96%**。
- ◆ 截止本周末，2018年主城区商品房累计成交面积为**21.31**万平米，其中，住宅成交**16.99**万平米，非住宅成交面积为**4.32**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

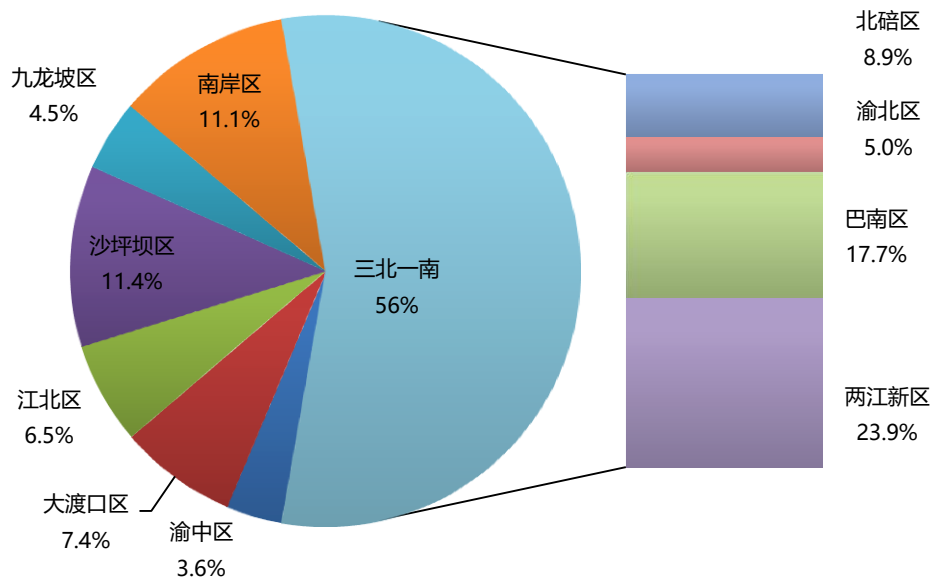
土地市场

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**23.9%**，巴南区以**17.7%**的成交占比排第二，沙坪坝区第三。
- ◆ 两江新区有55个项目成交，共计**5.09**万方，**706**套，其中爱加丽都（**138**套、**0.52**万方）、爱琴庄园（**73**套、**0.41**万方）、奥林匹克花园（**49**套、**0.33**万方）、保利国际高尔夫花园（**47**套、**0.12**万方）等项目使成交量大增。
- ◆ 巴南区有个项目成交，共计**3.77**万方，**369**套，依靠的是IN半岛里**26**套、**0.23**万方）、巴比亚半山（**23**套、**0.28**万方）等项目成交；沙坪坝有28个项目成交，共计**2.4**万方，**378**套，成交占比**11.4%**，则依靠和中安居小苑（**134**套、**0.46**万方）、柏林春天（**37**套、**0.29**万方）等项目成交。
- ◆ “三北一南”共计成交**11.83**万平米，占主城区总体成交的**56%**。

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m ²)	成交均价(元/m ²)
1	长嘉汇	65	0.99	17959
2	龙湖光年	181	0.95	22163
3	悦麓山	85	0.85	10690
4	万科翡翠都会	34	0.53	24210
5	金州苑	138	0.52	2987 (车库)
6	金科天宸	134	0.46	5910 (车库)
7	融创九棠府	73	0.41	28992
8	龙湖九里晴川	24	0.41	17304
9	万科御澜道	30	0.40	18172
10	紫御江山	78	0.38	15674
11	瀚学融府	39	0.37	9562
12	龙湖两江新宸	25	0.33	13647
13	约克郡	49	0.33	11514
14	融创欧麓花园城	26	0.32	11617
15	金地自在城	28	0.30	9599

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

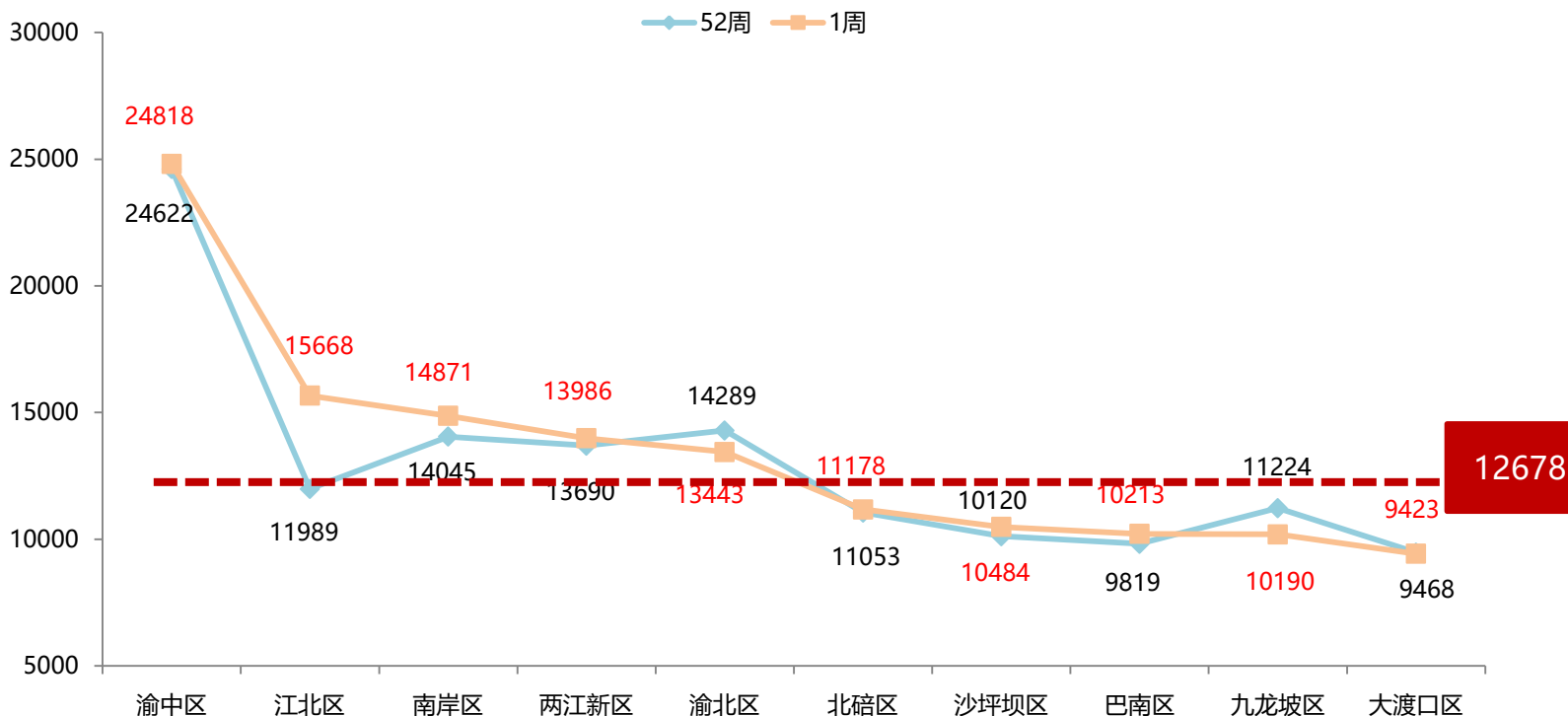
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，住宅成交均价为**12678**元/平米，环比上涨**9.06%**，超过成交均价的区域有**6**个。
- ◆ 七个区域价格上涨：江北区涨幅最大，为**30.69%**，中海天钻（**18181**元/平米，**714.43**平方）项目支撑成交抬高均价。
- ◆ 三个区域价格下跌：九龙坡区跌幅最大，下跌**9.21%**，斌鑫西城绿锦（**19294**元/平米，**46.83**平方）成交拉低均价。

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

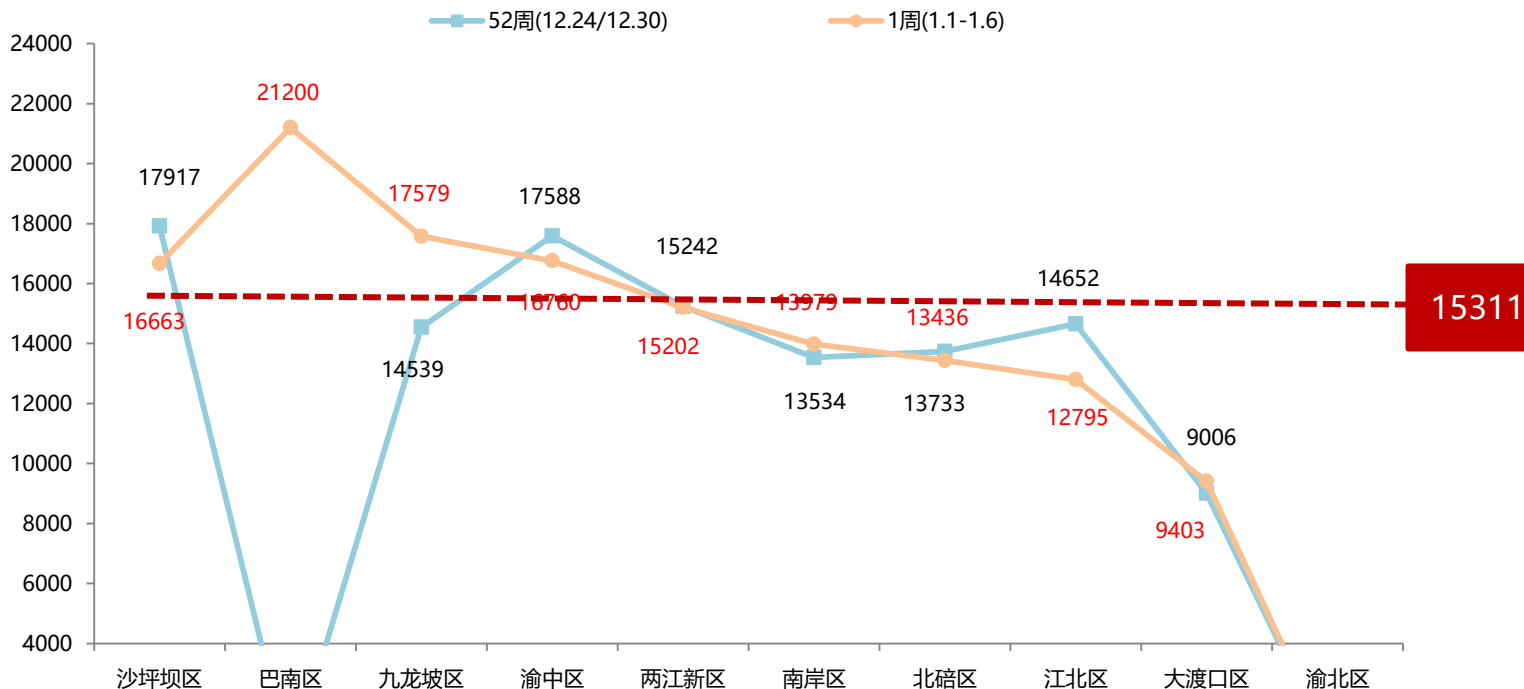
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，办公市场成交均价为**15311**元/平米，环比上周下降**8.42%**。
- ◆ 三个区域价格上涨：其中九龙坡区涨幅最大，约上涨**20.91%**，主要由于只有一个项目成交，卓越中寰（**17579**元/平米，**40.8**平方）项目带动价格上涨。
- ◆ 五个区域价格下跌：其中江北区跌幅最大，下跌**12.67%**，国兴北岸江山（**12795** /平米，**8731.61**平方）项目影响价格。

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

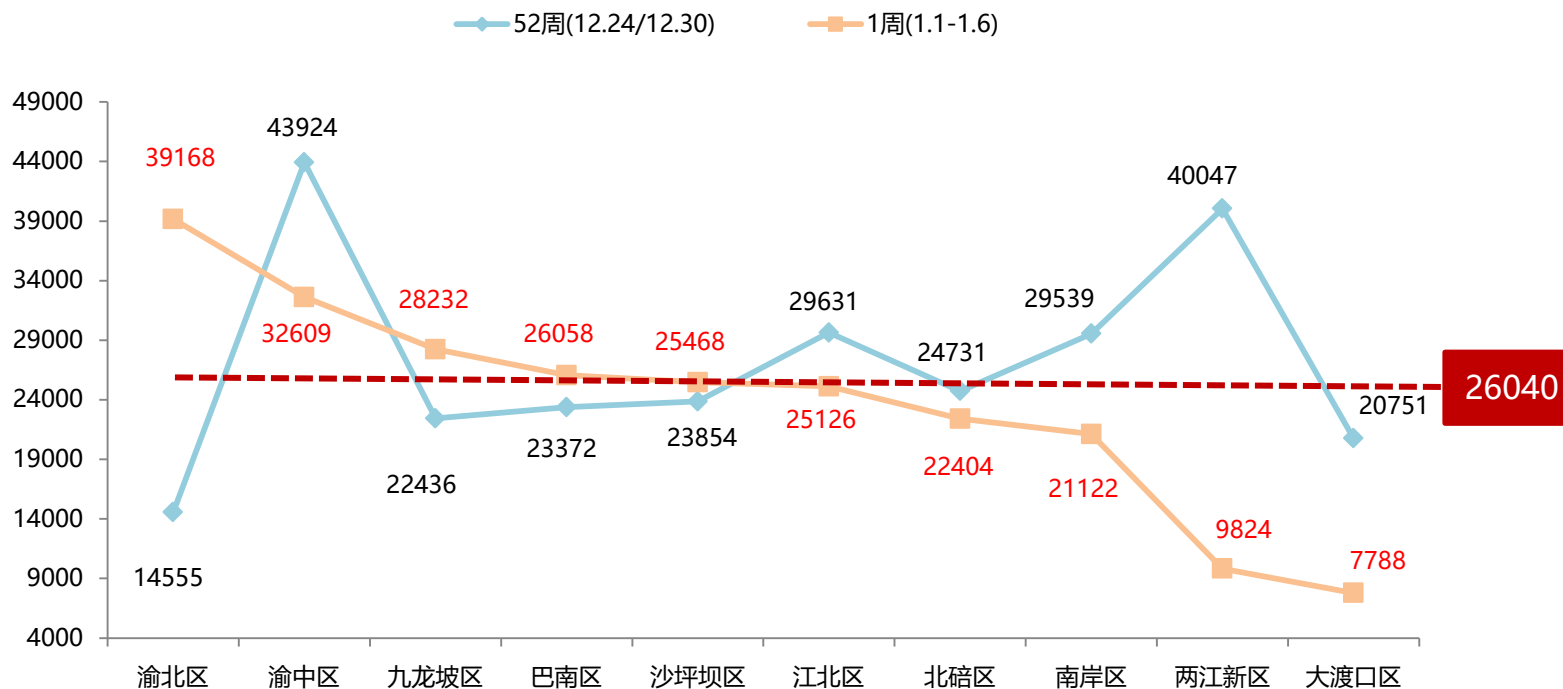
土地市场

商品房市场

新推开盘

- ◆ 本周，商业市场成交均价为**26040**元/平米，环比下跌**4.1%**，**4**个区域超过均价。
- ◆ 四个区域价格上涨：其中渝北区涨幅最大，为**169.10%**，主要由于鲁能泰山7号（**43800**元/平米，**25.61**平方）项目驱动均价上扬。
- ◆ 六个区域价格下跌：其中跌幅最大的为两江新区，下跌**75.47%**，康桥融府（**45593**元/平米，**33.5**平方）项目成交拉低均价。

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2个项目开盘，共推出275套，销售220套，平均认购率为80%。

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

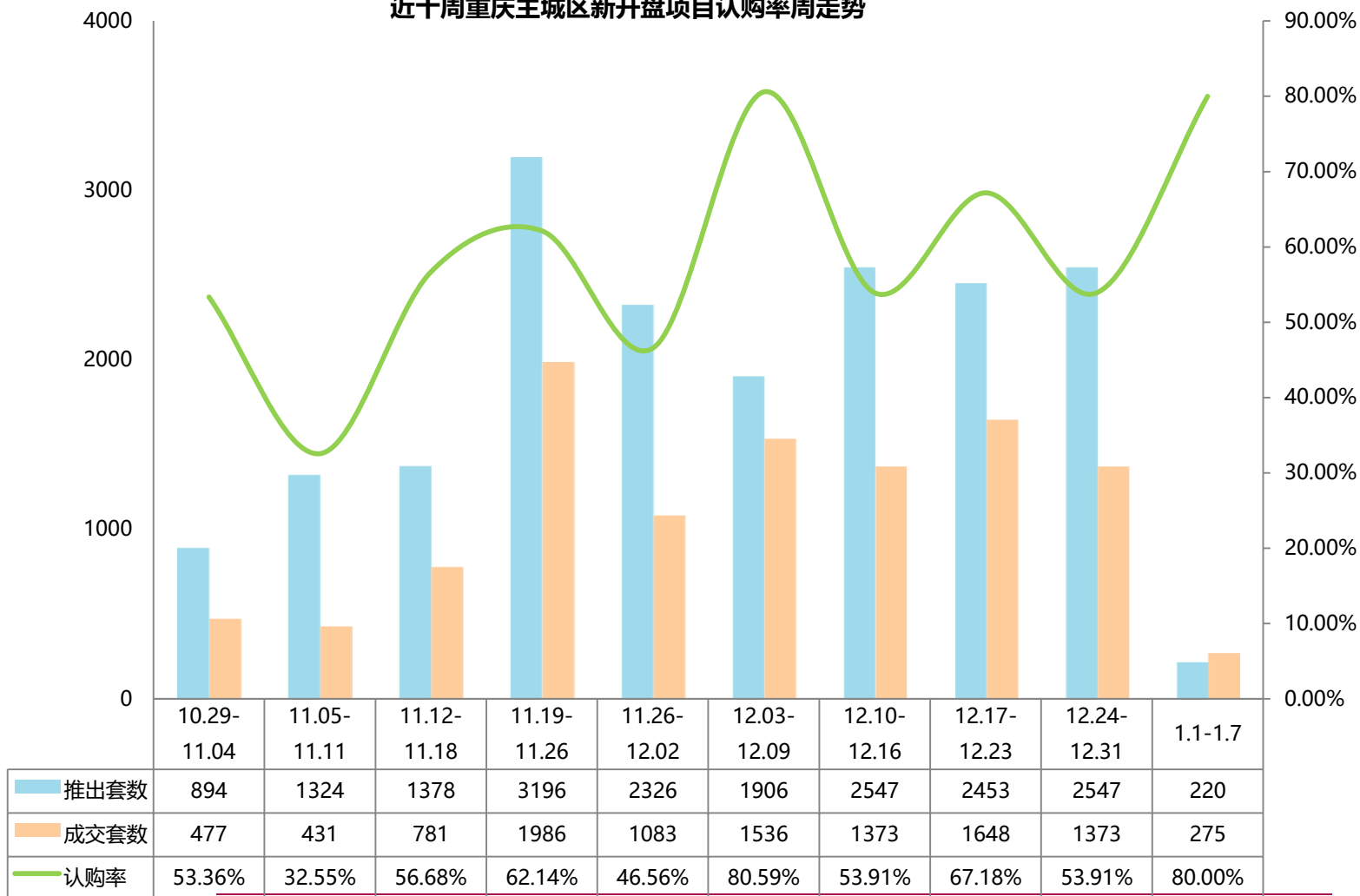
土地市场

商品房市场

新推开盘

◆ 本周，监控到**2**个项目开盘，共推出**275**套，销售**220**套，平均认购率为**80%**。

近十周重庆主城区新开盘项目认购率周走势



本报告是严格保密的。

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	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)	套内均价(元/m²)
1.5	绿地城 (25、26号楼)	大渡口区	电梯洋房	62	36	58%	90.72-162.27	持VIP卡9.8折； 开盘当天9.9折； 按时签约9.9折； 一次性、按揭无。	11141	10696
1.6	港城印象 (3号楼)	江北区	高层	213	184	86.38%	79.84-97.66	无	11542	11542



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