



世联君汇



# 重庆主城区房地产市场周报

2019年第11周

2019.3.11-2019.3.17

重庆世联君汇·市场部



## 报告数据说明：

- 报告中房产数据为商品房数据，不含保障房；其中成交量价为建面备案口径；
- 住宅数据中，高层包含小高层、高层及超高层，洋房包含多层、板式洋房及花园洋房，商务包含SOHO、LOFT、写字楼
- 土地数据来源于国土资源局土地出让公告；
- 新开盘数据由世联行现场采集或同行咨询，数据口径如若未做备注，均为套内口径。

# CONCENTS

## 目 录



楼市资讯

土地交易

商品房市场

新推开盘



01

# 楼市资讯

- ▶ 宏观资讯
- ▶ 重庆资讯
- ▶ 热点分析



# 1-2月经济保持总体平稳、稳中有进

## 国内需求稳中有升

- ◆ 固定资产投资：从去年9月企稳回升，2019年1-2月同比增长6.1%，增速比上年全年加快0.2个百分点
- ◆ 社会消费品零售总额：1-2月同比增长8.2%，增速与去年12月份持平；实际增长7.1%，比12月份加快0.5个百分点……

## 结构优化态势持续

- ◆ 1-2月份，全国规模以上工业增加值实际增长比去年12月份有所加快
- ◆ 工业内部的战略性新兴产业增加值增长速度10.1%
- ◆ 信息传输、软件和信息技术服务业保持26.5%的较高增长速度
- ◆ 民间投资增速较快，增长7.5%……

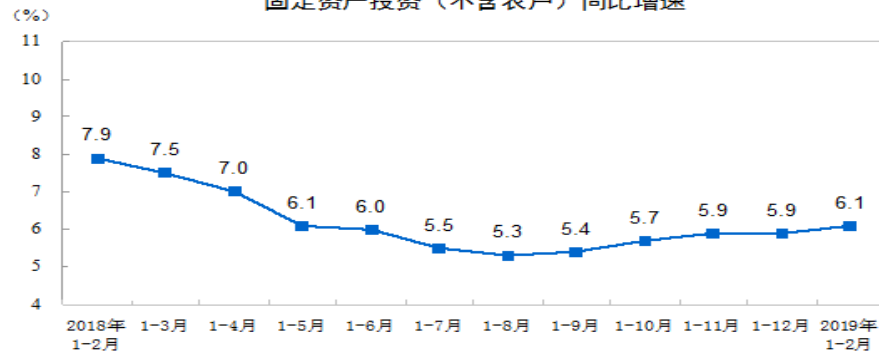
## 就业物价总体稳定

- ◆ 2月份全国城镇调查失业率为5.3%，比1月份略升0.2个百分点（春节景响及返城务工）
- ◆ 全国22个省份中，八成左右的企业员工返岗率在90%以上
- ◆ 1-2月份CPI延续了温和上涨的趋势，平均上涨1.6%
- ◆ 工业生产者出厂价格PPI1月份、2月份均同比上涨0.1%，保持小幅上涨……

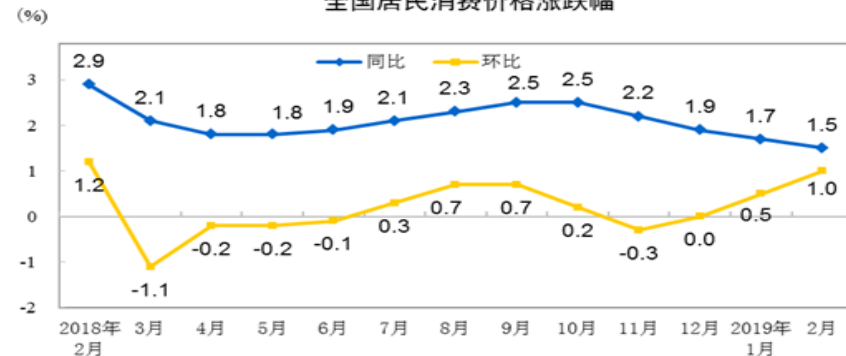
## 市场预期趋势向好

- ◆ 2月份消费者信心指数比1月份提高了2.3个点
- ◆ PMI新订单指数比1月份上升1.0个百分点
- ◆ 人民币汇率保持总体平稳，外汇储备连续4个月有所增加
- ◆ 3月份1日至9日的进出口情况，进出口和出口增速均在20%以上……

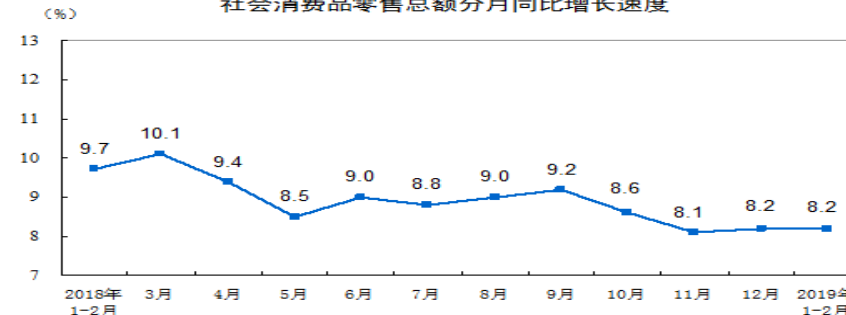
固定资产投资（不含农户）同比增速



全国居民消费价格涨跌幅



社会消费品零售总额分月同比增长速度



# 全国首套房贷款平均利率连续3个月回落

- ◆ 2月全国首套房贷款平均利率为5.63%，环比下降0.53%，连续3个月回落。一线城市中北京首套房平均利率持平，而其余三地均出现不同幅度降低。
- ◆ 全国二套房贷款平均利率为5.99%，较上月回落3BP，已连续回落4个月，并在时隔8个月后首次回归至6%以下水平。
- ◆ 2019年房地产市场的政策基调是“进一步满足有刚需和改善性需求用户的合理住房需求，严格管控投机性购房行为。”可见，在房地产金融风险可控的前提下，预计在资金面宽松的背景下，房贷利率整体上或将呈现稳中有降趋势。



| 表 1-1 2019 年 2 月首套房贷款平均利率最低前十城市 |       |              |
|---------------------------------|-------|--------------|
| 城市                              | 平均利率  | 平均折扣         |
| 上海                              | 5.06% | 1.0328 (倍基准) |
| 厦门                              | 5.36% | 1.0938 (倍基准) |
| 大连                              | 5.36% | 1.0941 (倍基准) |
| 北京                              | 5.43% | 1.1086 (倍基准) |
| 深圳                              | 5.46% | 1.1136 (倍基准) |
| 福州                              | 5.46% | 1.1150 (倍基准) |
| 太原                              | 5.47% | 1.1167 (倍基准) |
| 乌鲁木齐                            | 5.47% | 1.1167 (倍基准) |
| 天津                              | 5.48% | 1.1179 (倍基准) |
| 广州                              | 5.52% | 1.1264 (倍基准) |

# 2月份70城商品住宅销售价格总体趋稳

◆ 整体来看，2月份商品住宅销售价格涨幅稳定，最高涨幅为2.3%。  
与上月相比，上涨城市有57个，持平城市4个，而与去年同月相比，  
价格下降城市为0。

| 城市能级 | 新房   |           | 二手房   |           |
|------|------|-----------|-------|-----------|
|      | 新房环比 | 环比涨幅      | 二手房环比 | 环比涨幅      |
| 一线城市 | 0.3% | 回落0.1个百分点 | 0.1%  | 止跌回升      |
| 二线城市 | 0.7% | 持平        | 降0.2% | 扩大0.1个百分点 |
| 三线城市 | 0.4% | 回落0.2个百分点 | 0.2%  | 持平        |

- ◆ 2月整体市场价格分化，一线城市出现反弹，二线城市调整持续，三线城市微涨。
- ◆ 近期各地楼市调控放松的情况开始增多，市场也降温开始趋缓，70个大中城市的房价也总体保持了趋稳态势。**未来房价尤其是一线城市和部分热点二线城市的二手房价格回调的可能性相对较大。**

2019年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

| 城市    | 环比     | 同比       | 定基        | 城市    | 环比     | 同比       | 定基        |
|-------|--------|----------|-----------|-------|--------|----------|-----------|
|       | 上月=100 | 上年同月=100 | 2015年=100 |       | 上月=100 | 上年同月=100 | 2015年=100 |
| 北 京   | 99.8   | 102.9    | 138.6     | 唐 山   | 100.5  | 113.2    | 123.9     |
| 天 津   | 100.4  | 101.4    | 131.1     | 秦 皇 岛 | 100.9  | 118.7    | 135.3     |
| 石 家 庄 | 101.1  | 116.6    | 144.6     | 包 头   | 100.6  | 111.1    | 117.5     |
| 太 原   | 100.8  | 112.6    | 126.6     | 丹 东   | 100.6  | 118.4    | 120.3     |
| 呼和浩特  | 100.8  | 123.0    | 132.9     | 锦 州   | 99.7   | 112.8    | 111.5     |
| 沈 阳   | 100.5  | 112.3    | 130.6     | 吉 林   | 100.5  | 114.3    | 125.0     |
| 大 连   | 101.8  | 113.3    | 128.5     | 牡 丹 江 | 100.5  | 113.5    | 119.0     |
| 长 春   | 100.7  | 112.7    | 127.7     | 无 锡   | 99.7   | 106.1    | 141.0     |
| 哈 尔 滨 | 100.6  | 115.2    | 131.9     | 扬 州   | 100.4  | 113.3    | 137.9     |
| 上 海   | 100.3  | 101.5    | 147.0     | 徐 州   | 101.2  | 118.2    | 144.0     |
| 南 京   | 100.0  | 101.8    | 148.6     | 温 州   | 100.3  | 101.8    | 116.2     |
| 杭 州   | 100.5  | 106.6    | 141.6     | 金 华   | 100.4  | 105.6    | 125.6     |
| 宁 波   | 100.6  | 106.7    | 129.9     | 蚌 埠   | 99.7   | 107.6    | 125.9     |
| 合 肥   | 100.8  | 106.0    | 156.9     | 安 庆   | 100.2  | 108.9    | 123.7     |
| 福 州   | 100.1  | 108.9    | 139.4     | 泉 州   | 99.6   | 101.1    | 111.8     |
| 厦 门   | 100.2  | 100.0    | 151.1     | 九 江   | 100.5  | 110.0    | 133.3     |
| 南 昌   | 100.1  | 110.3    | 136.3     | 赣 州   | 100.0  | 107.8    | 125.4     |
| 济 南   | 100.6  | 116.4    | 142.2     | 烟 台   | 100.5  | 113.5    | 130.8     |
| 青 岛   | 100.3  | 114.2    | 134.7     | 济 宁   | 101.3  | 114.1    | 125.4     |
| 郑 州   | 100.0  | 109.9    | 142.7     | 洛 阳   | 100.5  | 112.7    | 128.6     |
| 武 汉   | 101.1  | 112.5    | 146.5     | 平 顶 山 | 101.1  | 108.2    | 121.3     |
| 长 沙   | 100.2  | 111.3    | 141.0     | 宜 昌   | 100.8  | 113.0    | 130.4     |
| 广 州   | 101.1  | 111.3    | 152.2     | 襄 阳   | 100.7  | 114.7    | 124.7     |
| 深 圳   | 100.0  | 100.5    | 145.6     | 岳 阳   | 99.6   | 107.2    | 122.4     |
| 南 宁   | 100.6  | 110.4    | 136.4     | 常 德   | 99.9   | 110.8    | 123.3     |
| 海 口   | 100.3  | 118.8    | 139.6     | 惠 州   | 99.8   | 102.9    | 135.1     |
| 重 庆   | 100.7  | 112.2    | 133.6     | 湛 江   | 100.7  | 108.0    | 126.0     |
| 成 都   | 100.7  | 114.2    | 141.0     | 韶 关   | 99.9   | 105.9    | 123.2     |
| 贵 阳   | 101.3  | 120.5    | 141.4     | 桂 林   | 100.6  | 110.1    | 123.4     |
| 昆 明   | 100.8  | 116.2    | 134.4     | 北 海   | 100.6  | 112.8    | 132.8     |
| 西 安   | 101.1  | 124.2    | 152.4     | 三 亚   | 100.1  | 113.6    | 145.4     |
| 兰 州   | 100.3  | 110.9    | 122.1     | 泸 州   | 100.4  | 111.9    | 123.9     |
| 西 宁   | 102.3  | 113.5    | 122.4     | 南 充   | 100.3  | 112.3    | 126.0     |
| 银 川   | 100.7  | 109.5    | 116.0     | 遵 义   | 101.2  | 113.7    | 125.4     |
| 乌鲁木齐  | 100.6  | 108.9    | 116.0     | 大 理   | 101.8  | 121.4    | 133.2     |

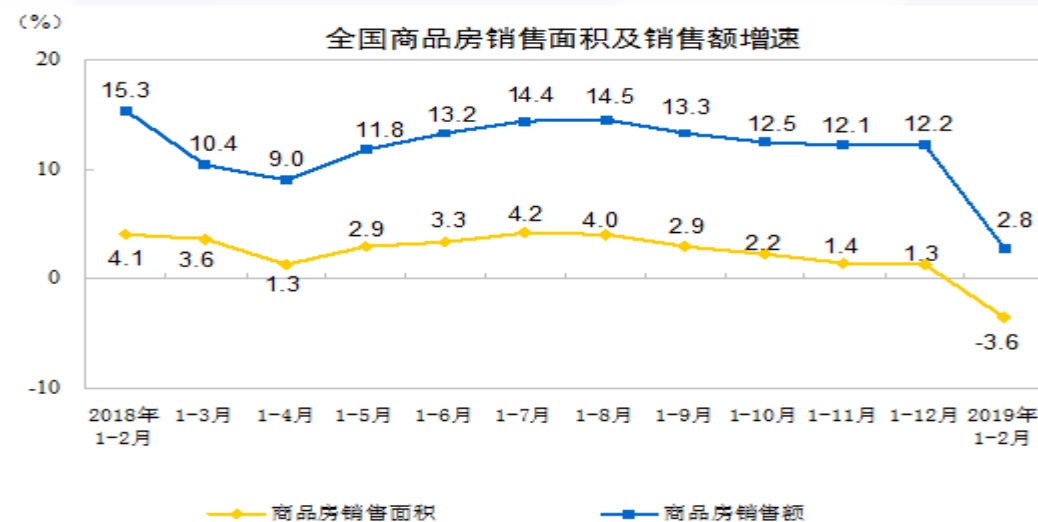
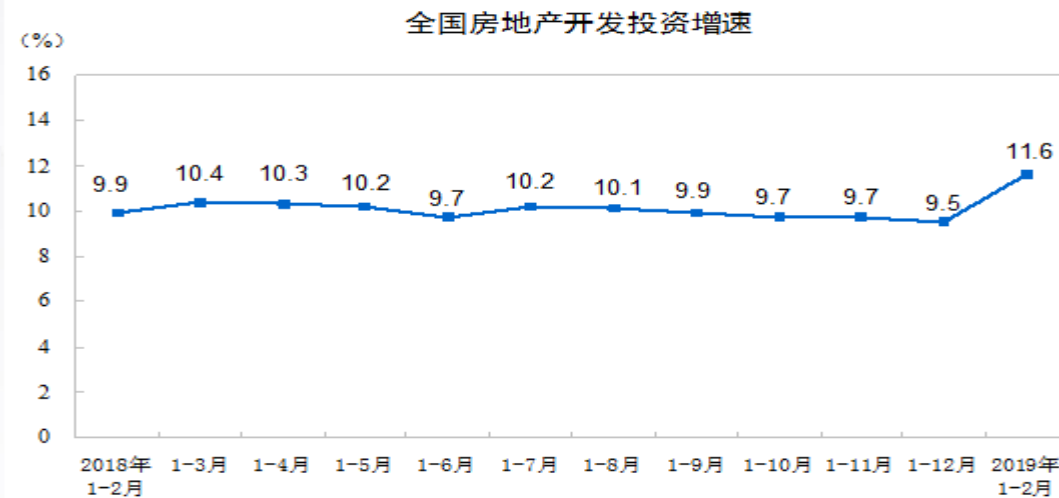
# 房地产投资有所加快，销售面积下滑

- ◆ 1-2月份，全国房地产开发投资1.21万亿元，同比增长11.6%，增速比2018年全年提高2.1个百分点。
- ◆ 其中，住宅投资8711亿元，增长18.0%，增速提高4.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为72.1%。

房地产投资有所加快，可能有两个原因，一个是前期土地的购置费增长比较快；二是今年以来房地产企业施工进度有所加快。

| 指标      | 数值 (亿m²) | 同比      | 同比幅度         |
|---------|----------|---------|--------------|
| 房屋施工面积  | 67.4946  | 增长6.8%  | 提高1.6个百分点    |
| 房屋新开工面积 | 1.8814   | 增长6.0%  | 增速回落11.2个百分点 |
| 房屋竣工面积  | 1.2500   | 下降11.9% | 降幅扩大4.1个百分点  |
| 土地购置面积  | 0.1545   | 下降34.1% | --           |
| 商品房销售面积 | 1.4102   | 下降3.6%  | 由增转降         |

数据未剔除春节因素的影响，同时，国家的政策导向、资金面的影响等使得消费者和投资者更加理性谨慎，因此，部分指标下滑明显。但综合来看，房地产的走势还需要结合各地未来出台的政策及市场表现来观察。



# 【聚焦两会】政府工作报告中对房地产的定调持续变化

2019年定调措辞相对温和，是历年里直接提及房地产最少的一次；在前期“因城施策”、“房住不炒”、“租购并举”等政策的持续稳定调控下，楼市明显降温，未来政府考虑更多的是“平稳健康”的问题。

2014年

## 加大保障性安居工程建设力度

以全体人民住有所居为目标，坚持分类指导、分步实施、分级负责，加大保障性安居工程建设力度。

2015年

## 分类指导，因地施策

坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

2016年

## 因城施策去库存

强调完善住房保障体系，完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，住房刚性需求和改善性需求，“因城施策”去库存等。

2019年

更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展；稳步推进房地产税立法。

调控放松？

2018年

## “房子是用来住的，不是用来炒的”

坚持“房住不炒”的定位，继续实行差别化调控，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进房地产市场平稳健康发展。

2017年

## 坚持住房的居住属性

因城施策去库存，目前三四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求。”对农村公共设施和危房改造力度加大支持。

# 【聚焦两会】住建部发声：楼市“三稳”，防止大起大落

3月12日，住建部部长王蒙徽在全国两会“部长通道”上表示：

- ◆ 2018年，房地产市场主要呈现三个方面的特征，一是全年的住房的成交面积明显放缓；二是房地产市场的成交价格总体平稳；三是房地产市场的预期趋于理性。
- ◆ 2019年，住建部将稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，做到五个坚持：
  - ① 坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位；
  - ② 坚持完善两个体系，一是住房的市场体系，另一个是住房的保障体系；
  - ③ 落实城市的主体责任，因城施策、分类指导，完善市场的监测预警和评价考核机制，把“稳地价、稳房价、稳预期”落到实处；
  - ④ 坚持“调结构、转方式”，大力培育住房租赁市场，着力解决新市民的住房问题；
  - ⑤ 保持调控政策的连续性和稳定性，防止市场的大起大落。



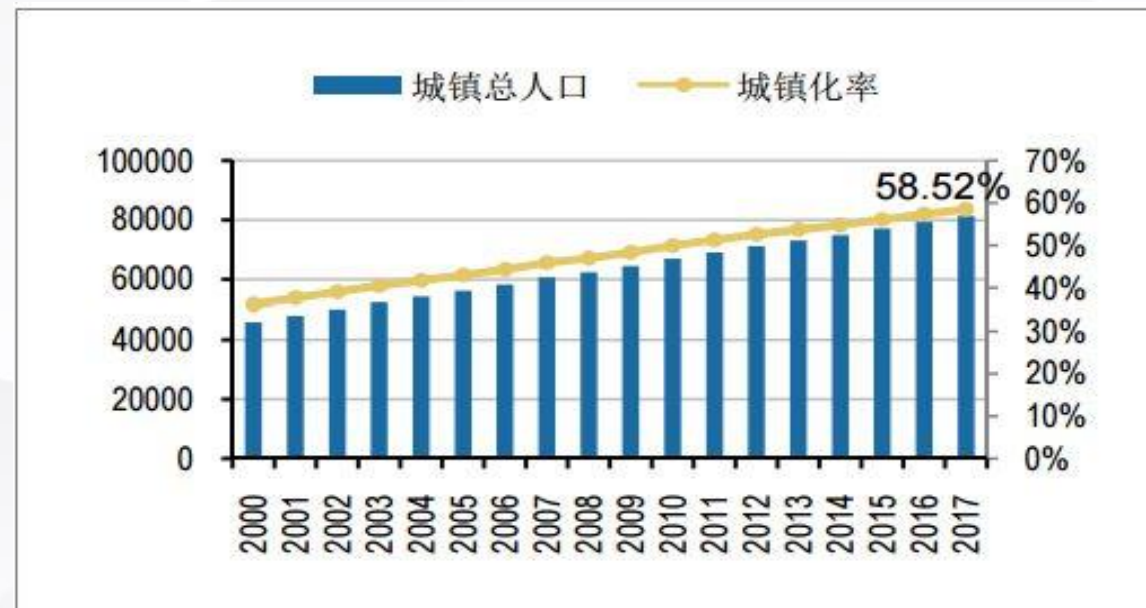
- ✓ 对2018年的市场评价，充分肯定了各地区的调控政策，强调了“要保持政策的连续性和稳定性”，这说明“因城施策”将仍然延续；
- ✓ 从经济“六稳”（稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期）、楼市“三稳”来看，未来政策导向以“稳”为核心目标，要“防止市场的大起大落”，那么未来出台强刺激性政策的可能性不大；
- ✓ 但由于不同城市的楼市有不同的具体情况，“一城一策”导向下，部分城市已出现松动，虽然全面取消调控不太可能，但显然市场将迎来喘息机会。



# 【聚焦两会】房地产纳入“深入推进新型城镇化”

本次两会政府工作报告不再把房地产独立成段、单独叙述，而是将其纳入“提高新型城镇化质量”、“深入推进新型城镇化”中；人口是房价的坚实支撑，而城镇化则是人口在空间上的大迁移，将深刻的改变城市的竞争格局和房价的区域差异。

◆ 坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。



- ✓ 2018年，我国的城镇化率为59.58%，距离国际主流的城镇化水平还有一段距离，因此2016年政府提出的“1亿人进城落户”的目标仍要持续推进；
- ✓ 而“以中心城市引领城市群发展”的新型城镇化政策下，农村人口进城、年轻人口向大城市集中、高学历人口向一二线城市汇聚，将使重点一二线城市为代表的中心城市或位于强都市圈的卫星城市有进一步扩张的机会。

# 【聚焦两会】房地产纳入“深入推进新型城镇化”

人口向大城市集中是经济铁律，那么并不处于优势都市圈的三四线和城镇呢？

- ◆更好解决群众住房问题，**落实城市主体责任**，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。
- ◆继续推进保障性住房建设和**城镇棚户区改造**，保障困难群体基本居住需求。

表：2018-2019 年全国和 19 个省市棚改开工量变化情况（单位：万套）

| 区域 | 2018 年计划开工 | 2019 年计划开工            | 同比      |
|----|------------|-----------------------|---------|
| 全国 | 580        | 460                   | -21%    |
| 广西 | 9          | 28.57 (2019 -2020 年)  | 59%     |
| 辽宁 | 6.27       | 7.7                   | 23%     |
| 陕西 | 20.2       | 44.38 (2019 -2020 年)  | 10%     |
| 重庆 | 5.4        | 11.9 (2019 -2020 年)   | 10%     |
| 甘肃 | 23.22      | 47.72 (2019 -2020 年)  | 3%      |
| 江苏 | 21.5       | 22                    | 2%      |
| 江西 | 27.8       | 27.79                 | 0%      |
| 湖北 | 24.15      | 45.57 (2019 -2020 年)  | -6%     |
| 河北 | 23         | 43 (2019 -2020 年)     | -7%     |
| 吉林 | 9.53       | 17.123 (2019 -2020 年) | -10%    |
| 福建 | 4.3        | 3.7                   | -14%    |
| 安徽 | 28.18      | 21.45                 | -24%    |
| 海南 | 1.36       | 0.91                  | -33%    |
| 浙江 | 29.2       | 18.3                  | -37%    |
| 四川 | 25.5       | 15                    | -41%    |
| 西藏 | 3.5        | 1.9                   | -46%    |
| 北京 | 2.36       | 1.15                  | -51%    |
| 河南 | 50         | 15                    | -70%    |
| 山西 | 12.52      | 3.26                  | -74%    |
| 总计 | 326.98     | 257.29                | -21.30% |



- ✓ 棚改仍是重点，但没有明确提出数据目标；2018年棚改计划为580万套，实际完成626万套。意味着2019年和2020年还剩下874万套的余量，平均每年为437万套，明显缩水；
- ✓ 棚改量的下滑，对于高度依赖棚改、人口基数有限且持续外流、经济疲软产业缺失的三四线城市，投资要谨慎；
- ✓ 棚改的任务需要“城市主体”发挥主观能动性，这是“因城施策”的延伸和深化，**棚改不再由中央统一规划，地方将有更大自主权**。特别是“货币化安置与实物安置”的决策上，政策收紧将重点集中在商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地区。

# 【聚焦两会】房地产纳入“深入推进新型城镇化”

政府工作报告重点提出“城镇老旧小区”的改造工作，并且要求相对具体：

- ◆城镇**老旧小区**量大面广，要大力进行**改造提升**，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。
- ◆新型城镇化要处处体现以人为核心，提高柔性化治理、精细化服务水平，让城市更加宜居，更具包容和人文关怀。



- ✓ 城市新增用地逐步减少，新房开发之路将越走越窄，随着城市发展 to 一定阶段之后，由增量发展转向存量发展，**城市更新业务兴起**，政府出台相应的政策法规，而企业则进行市场化的技术输出，这是未来企业可拓展的重要市场之一；
- ✓ 城市的老旧小区，特别是老龄化严重的城市中，老人居住较多，需要**嵌入式养老服务功能**，这也是企业可考虑的业务板块；
- ✓ 老旧小区的改造有难点，需要水电部门、物业公司、消防部门、环卫部门、建筑单位、电信宽带公司、电梯公司等多单位介入，也需要资金运作、人员劳务，可以将此政策看作是“**提振内需**”的手段之一。

# 【聚焦两会】房地产税第三次被写入政府工作报告

2014年

推进税收制度改革，把“营改增”试点扩大到铁路运输、邮政服务、电信等行业，清费立税，推动消费税、资源税改革，做好房地产税、环境保护税立法相关工作。

2018年

健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法。

2019年

健全地方税体系，**稳步**推进房地产税立法。

- ◆ 一个新税种的开征有很多门槛，最重要的是立法程序，其次就是作为基础的不动产信息联网登记和房价的动态评估体系。
- ◆ **目前正在加速推进为房地产税打好基础的准备工作：**
- ◆ 立法上，2018年9月，房地产税法被列入五年立法规划，属于第一类项目，即“条件比较成熟、任期内拟提请审议的法律草案”。技术上，不动产统一登记已经基本完成，2019年起，各城市开始逐步实施，譬如自2019年5月1日起江苏省实行不动产统一登记制度、全国住房信息联网也基本达成；
- ◆ 从“稳妥”到“稳步”，再到具体出台，需要考虑很多，税基、税率、减免和地方适用性等等，**短时间内是无法施行的。**



# 【聚焦两会】稳健的货币政策要松紧适度

## 2018年

稳健的货币政策保持中性，要松紧适度。管好货币供给总闸门，保持广义货币M2、信贷和社会融资规模合理增长，维护流动性合理稳定。

## 2019年

稳健的货币政策要松紧适度，广义货币M2和社会融资规模增速要与国内生产总值（GDP）名义增速相匹配，以更好满足经济运行保持在合理区间的需要。

3月10日，在十三届全国人大二次会议新闻中心举行的记者会上，中国人民银行行长易纲就“金融改革与发展”表示：“现在强调稳健的货币政策，和以前比较，这次没有提“中性”，更简洁，但实际上稳健货币政策的内涵没有变。”

- ✓ 当前稳健的货币政策松紧适度的总基调基本已经确定，央行后期即便降准，空间也十分有限，**未来出台大水漫灌式的强刺激概率不大**。
- ✓ 央行自2018年以来已经降准5次、降低存准率累计3.5个百分点，共计净投放3.35万亿元流动资金。
- ✓ 资金流动性逐渐宽松的情况在房地产行业已经兑现：购房信贷支持显著改善，按揭贷款利率连续3个月环比回落且放款速度加快。房企融资持续改善，房企境内外发债放量且成本有所下行。



央行自2018年以来降准时间、幅度及释放资金量

| 时间       | 降准幅度 | 释放资金量（亿元） |
|----------|------|-----------|
| 2018年4月  | 1%   | 4000      |
| 2018年7月  | 0.5% | 7000      |
| 2018年10月 | 1%   | 7500      |
| 2019年1月  | 0.5% | 15000     |
| 2019年2月  | 0.5% |           |



中华人民共和国中央人民政府  
www.gov.cn

国务院 总理 新闻 政策 互动 服务 数据

百度 总理

李克强重申：我们坚决不搞“大水漫灌”

2019-02-20 18:13 来源：中国政府网

【字体：大 中 小】 打印

# 【聚焦两会】2019年之大势——维“稳”



## 深刻变化的外部环境

经济全球化遭遇波折  
多边主义受到冲击  
国际金融市场震荡  
中美经贸摩擦

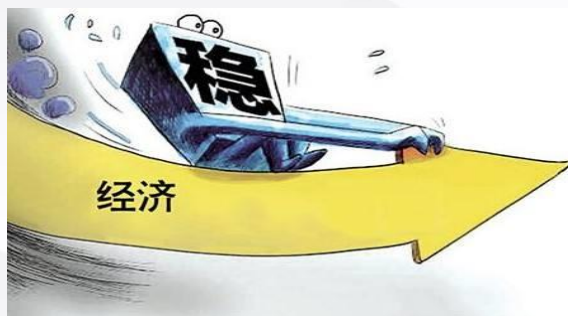


形势复杂



## 经济转型阵痛凸显的严峻挑战

经济运行稳中有变、变中有忧  
新老矛盾交织  
周期性、结构性问题叠加



多重矛盾

+

→ “稳”



# 02

## 土地交易

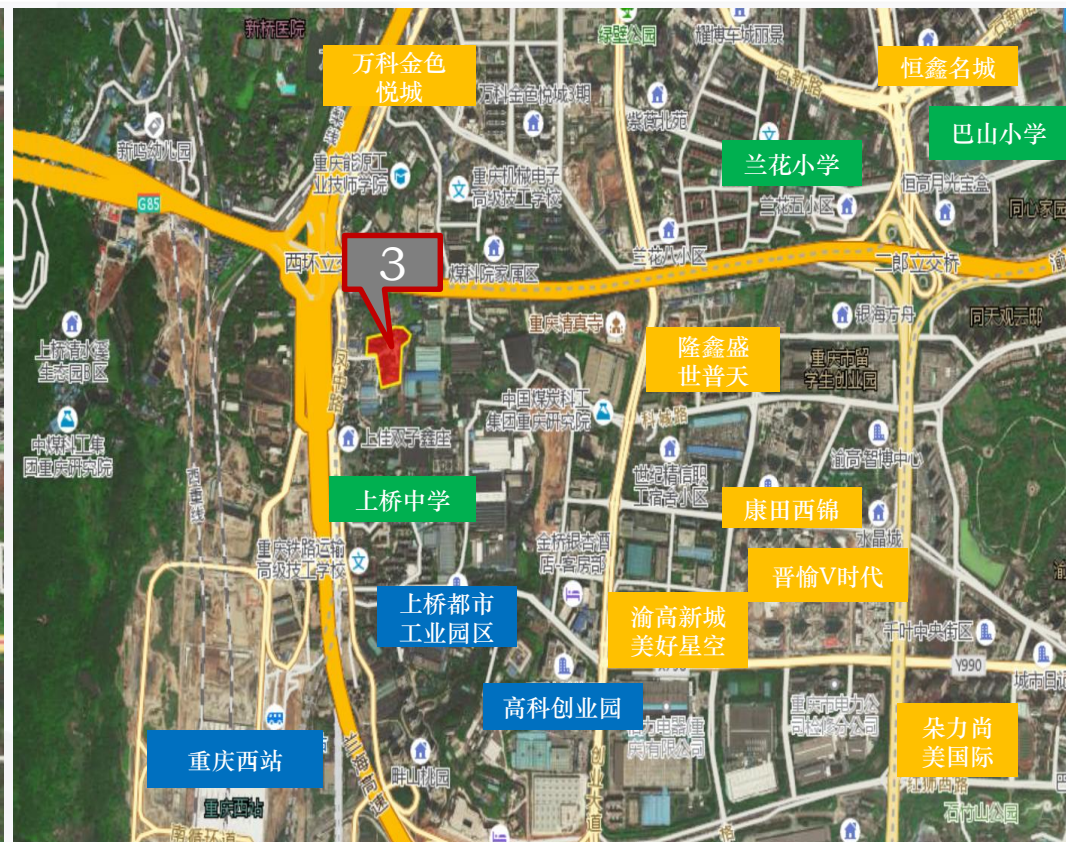
- ▶ 本周土地供应
- ▶ 本周土地成交
- ▶ 下周出让地块



[illegible]



| 序号 | 土地位置                          | 用途                | 土地面积<br>(亩) | 建筑规模<br>(万方) | 容积率 | 成交金额<br>(万元) | 净地单价<br>(万元/亩) | 楼面价<br>(元/㎡) | 出让方式 | 溢价率<br>(%) | 竞得单位 | 竞得时间       |
|----|-------------------------------|-------------------|-------------|--------------|-----|--------------|----------------|--------------|------|------------|------|------------|
| 1  | 沙坪坝区西永组团K分区<br>K-B2-3-1/07号宗地 | 二类居住用地            | 59.78       | 9.96         | 2.5 | 69000        | 1154.3         | 6926         | 拍卖   | 35.59      | 华远地产 | 2019-03-15 |
| 2  | 沙坪坝区西永组团K分区<br>K-B2-4-1/05号宗地 | 二类居住用地            | 61.37       | 10.23        | 2.5 | 73000        | 1189.57        | 7137         | 拍卖   | 39.73      | 华远地产 | 2019-03-15 |
| 3  | 沙坪坝区中梁山组团B分区<br>B2-2-1/05号宗地  | 二类居住用地、<br>交通枢纽用地 | 51.50       | 8.58         | 2.5 | 58000        | 1126.19        | 6757         | 拍卖   | 1.34       | 中铁   | 2019-03-15 |



# 【下周出让】四宗纯住宅用地、一宗商务用地

| 序号 | 土地位置                                     | 板块     | 出让时间       | 土地面积<br>(亩) | 可开发体量<br>(万方) | 容积率  | 商业占比<br>上限<br>(%) | 土地用途   | 起始总价<br>(万元) | 起拍单价<br>(万元/亩) | 起始楼面价<br>(元/㎡) | 保证金<br>(万元) |
|----|------------------------------------------|--------|------------|-------------|---------------|------|-------------------|--------|--------------|----------------|----------------|-------------|
| 1  | 巴南区李家沱组团C分区<br>C-14-2/03号宗地              | 李家沱-花溪 | 2019-03-22 | 11.09       | 1.48          | 2.0  | 10                | 二类居住用地 | 6800         | 613.35         | 4600           | 1360        |
| 2  | 两江新区水土组团C分区<br>C15-1/02、C16-1/02<br>号宗地  | 复兴     | 2019-03-22 | 132.27      | 13.23         | 1.5  | 10                | 二类居住用地 | 55710        | 421.20         | 4212           | 11142       |
| 3  | 渝北区两路组团E标准分<br>区E89-3/02、E90-1号<br>宗地    | 回兴     | 2019-03-22 | 56.69       | 5.67          | 1.5  | 10                | 二类居住用地 | 32879        | 580.01         | 5800           | 6576        |
| 4  | 北碚区蔡家组团H标准分<br>区H27-1/07、H27-<br>3/05号宗地 | 蔡家     | 2019-03-21 | 83.35       | 8.34          | 1.5  | 10                | 二类居住用地 | 41677        | 500.00         | 5000           | 8336        |
| 5  | 南岸区茶园组团A分区<br>A77-3/06号宗地                | 茶园     | 2019-03-21 | 100.37      | 13.32         | 1.99 | 100               | 其他商务用地 | 32722        | 326.01         | 2457           | 6545        |



# 03

## 商品房市场

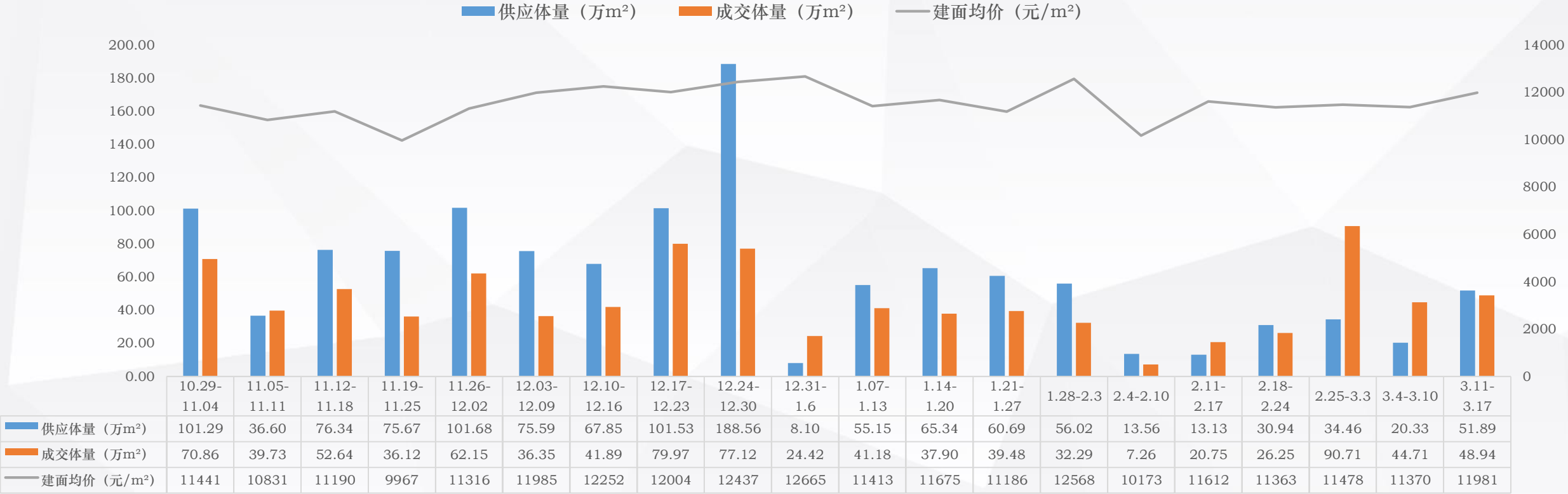
- ▶ 总体表现
- ▶ 区域市场
- ▶ 住宅市场
- ▶ 商务市场
- ▶ 商业市场
- ▶ 周度排行



# 【总体表现】商品房供应大增，成交环比量价齐涨

供应—本周商品房市场新增**51.89**万方，环比**上涨155%**；  
成交—近三周市场相对活跃，本周成交环比量价齐涨，销售**48.94**万方，环比**上涨9%**；成交均价**11981**元/㎡，受北区热点板块住宅持续成交影响，推动整体成交均价环比**上扬5%**；  
总体—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**409.60**万平米，累计成交**410.78**万平米。

近二十周商品房市场供求价走势

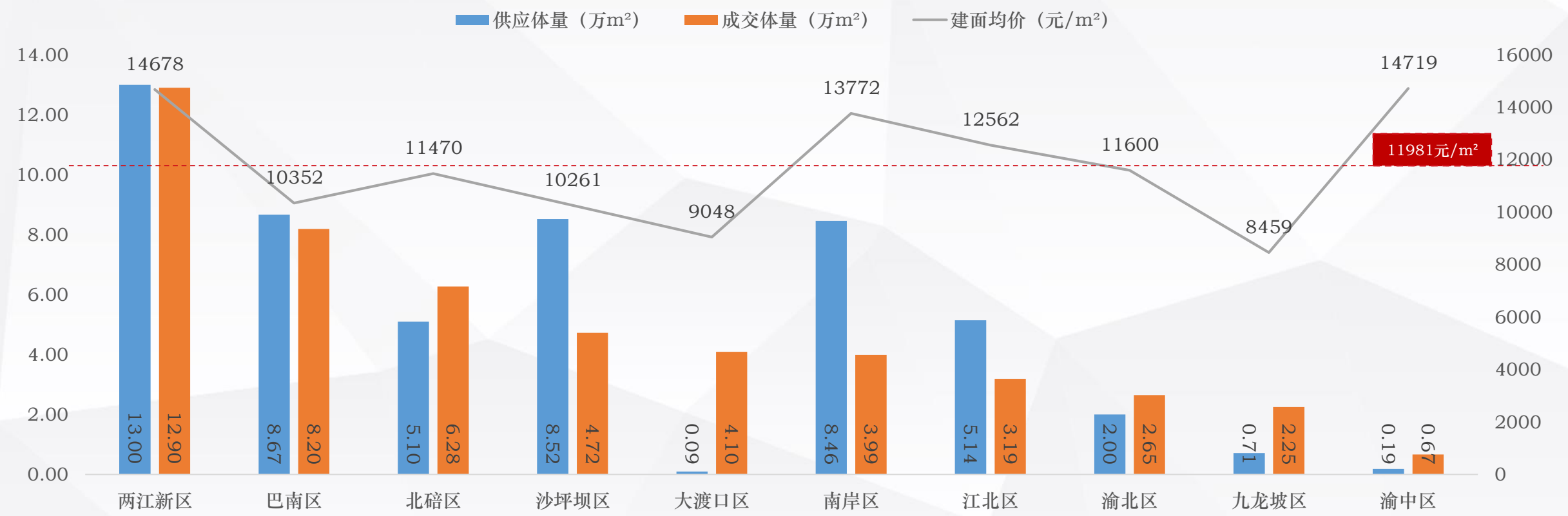


# 【区域市场】两江新区供求价高企，渝中价格领跑

**供应**——本周**两江新区供应登顶**，巴南区、沙坪坝区、南岸区均为热点供应区域，其富力城、金科博翠园、融创国博城、中交锦悦、御璟悦来、保利观澜等项目放量，支撑供应；

**成交**——本周**两江新区成交领衔**，其中瀚学融府、北大资源悦来、龙湖舜山府、御璟悦来等项目集中备案，推高区域成交量；渝中区受协信阿卡迪亚项目车库低价走量35套的影响拉低区域均价，但仍是**均价最高区域**。

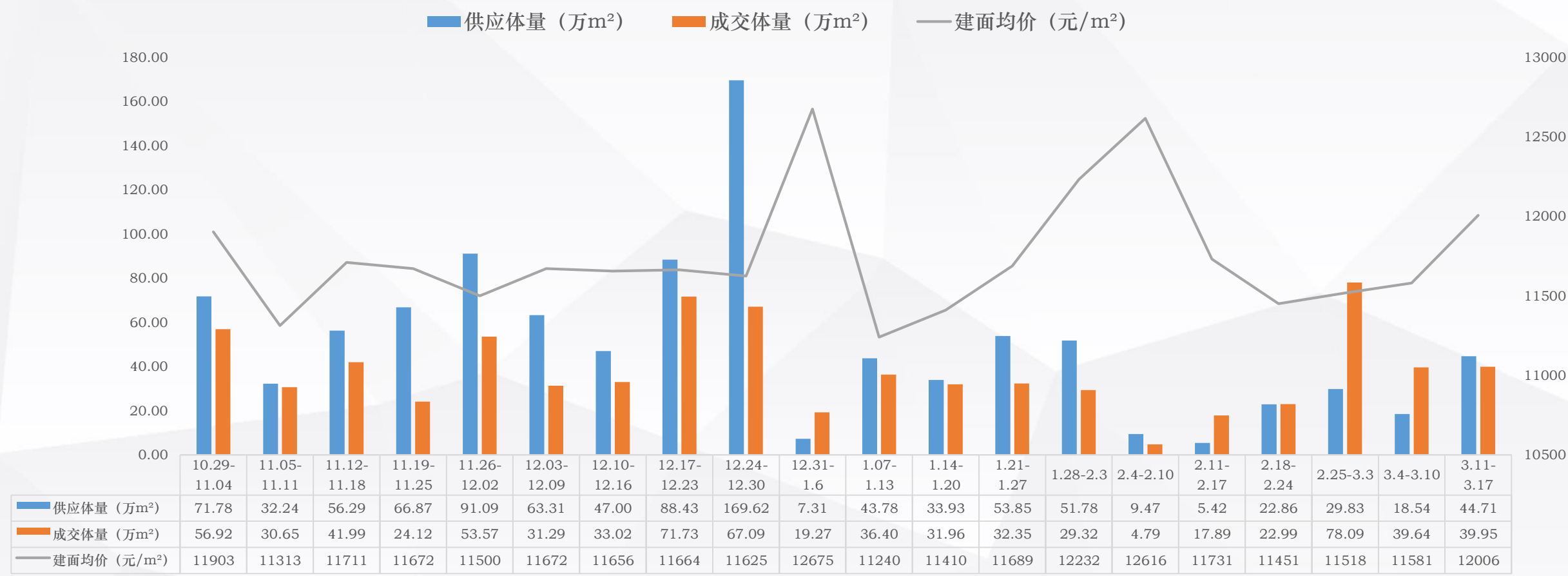
本周主城各区域商品房供求价情况



# 【住宅市场】主力市场供销，成交环比量稳价涨

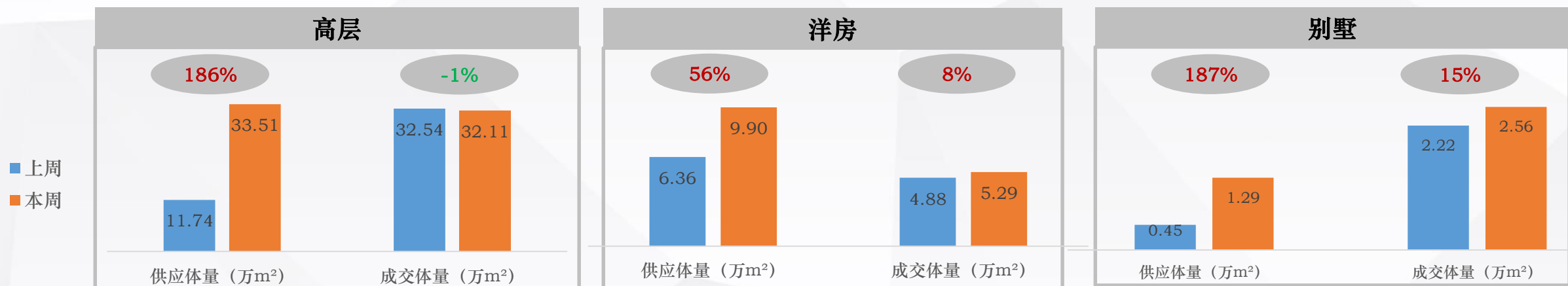
供应—本周住宅市场新增**44.71**万方，环比**上涨141%**，占商品房供应的**86%**；  
成交—本周成交环比量稳价涨，销售**39.95**万方，环比**上涨1%**，占商品房成交的**82%**；成交均价**12006**元/㎡，北区悦来、龙兴及照母山等热点板块的持续成交，推动整体住宅均价环比**上涨4%**。

近二十周商品住宅市场供求价走势



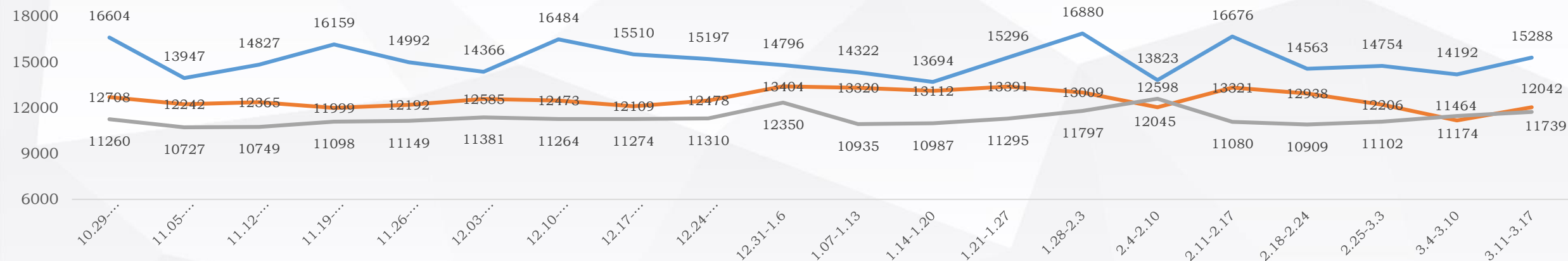
# 【住宅市场】高层主力成交，洋房别墅环比量价齐涨

高层—供应激增，成交环比量稳价涨，融创春晖十里、约克郡、富力城、融创文旅城等项目集中备案，价格环比**上涨8%**；  
洋房—供应**9.9**万方，环比增加**56%**，成交环比量价齐涨，涨幅均为**8%**，去化**5.29**万方，成交均价为**12042元/m<sup>2</sup>**；  
别墅—新增大涨，成交环比量价齐涨，融创欧麓花园城、南山郡、龙湖长滩原麓等项目支撑去化，成交均价达到**15288元/m<sup>2</sup>**。



住宅市场各类型物业近二十周价格走势

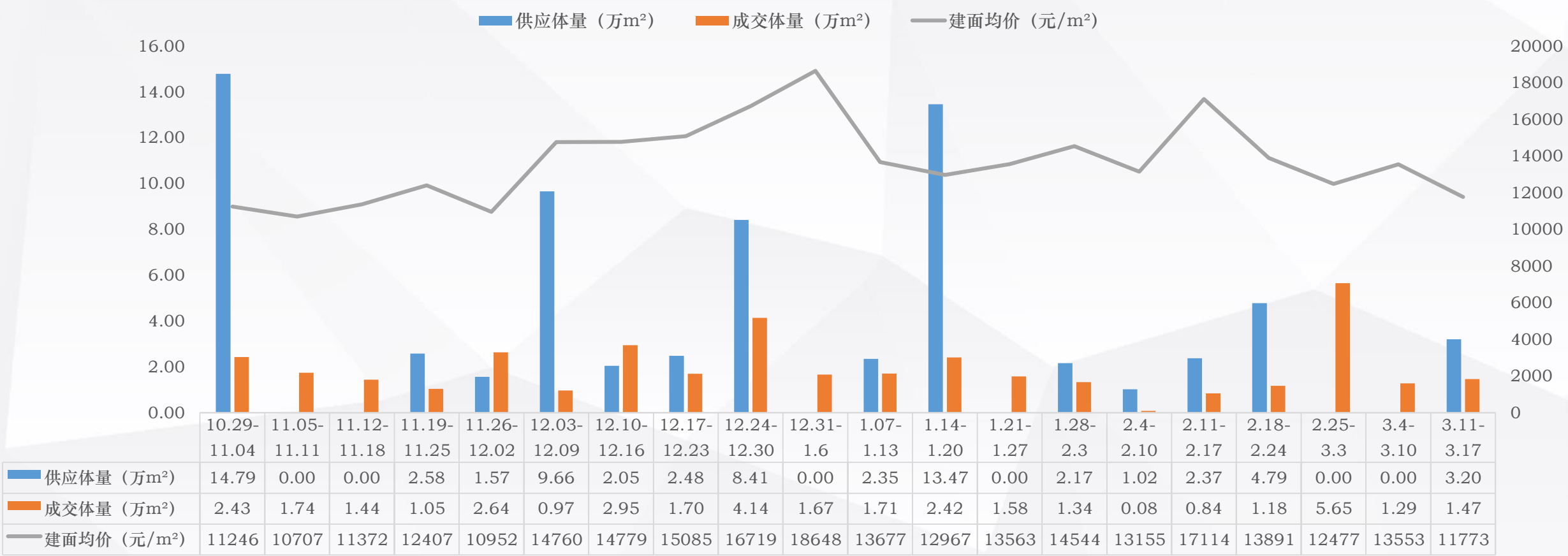
— 别墅 — 洋房 — 高层



# 【商务市场】供应增加，成交环比量涨价跌

供应—持续两周无供应之后，本周新增**3.2**万方，主要依靠两个项目放量：融创国博城供应**575**套，中海天钻供应**38**套；成交—本周成交环比量涨价跌，销售**1.47**万方，环比增加**14%**；成交均价为**11773元/m²**，环比**下跌13%**，巴南区保利林语溪项目低价走量，支撑**四成**去化，拉低均价。

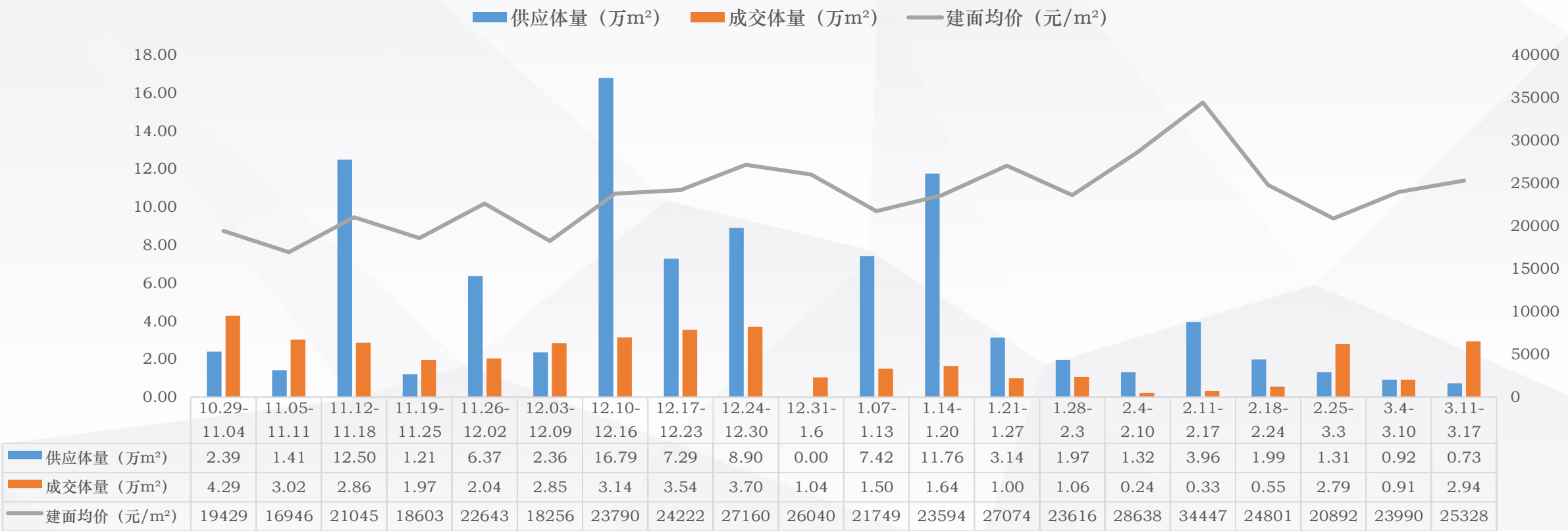
近二十周商务市场供求价走势



# 【商业市场】供应缩减，成交环比量价齐涨

供应—近两个月商业市场供应明显缩减，本周新增**0.73**万方，环比**下跌21%**；  
成交—本周成交环比量价齐涨，北区融创国博城、龙湖昱湖壹号、金科御临河，西区融创文旅城等项目集中备案，使销售量达**2.94**万方，环比增加**221%**；成交均价为**25328元/m²**，环比**上涨6%**。

近二十周商业市场供求价走势





# 【周度排行】

周度住宅市场销售排行

| 排名 | 项目名称    | 销售套数<br>(套) | 销售面积<br>(万m²) | 成交均价<br>(元/m²) |
|----|---------|-------------|---------------|----------------|
| 1  | 天誉智慧城   | 176         | 1.84          | 14096          |
| 2  | 万科观承    | 163         | 1.77          | 11564          |
| 3  | 瀚学融府    | 171         | 1.60          | 9789           |
| 4  | 绿地海外滩   | 140         | 1.48          | 11296          |
| 5  | 北大资源悦来  | 163         | 1.39          | 11089          |
| 6  | 千江凌云    | 131         | 1.34          | 9697           |
| 7  | 龙湖舜山府   | 63          | 1.19          | 18976          |
| 8  | 御璟悦来    | 106         | 1.11          | 13716          |
| 9  | 中南玖宸    | 97          | 0.97          | 10597          |
| 10 | 新城玺樾九里  | 98          | 0.94          | 9286           |
| 11 | 鲁能泰山7号  | 54          | 0.81          | 12316          |
| 12 | 新城琅樾江山  | 86          | 0.78          | 10790          |
| 13 | 重庆融创文旅城 | 64          | 0.77          | 9651           |
| 14 | 荣盛城     | 72          | 0.70          | 8248           |
| 15 | 富力城     | 62          | 0.67          | 9687           |

周度商务市场销售排行

| 排名 | 项目名称      | 销售套数<br>(套) | 销售面积<br>(m²) | 成交均价<br>(元/m²) |
|----|-----------|-------------|--------------|----------------|
| 1  | 保利林语溪     | 155         | 5317         | 7928           |
| 2  | 金科天宸      | 46          | 2182         | 12274          |
| 3  | 华熙LIVE023 | 30          | 1038         | 20142          |
| 4  | 红星大都汇     | 18          | 743          | 13468          |
| 5  | 绿地保税中心    | 16          | 665          | 12808          |
| 6  | 中梁百悦汇     | 19          | 645          | 14616          |
| 7  | 万科金色悦城    | 14          | 465          | 8712           |
| 8  | 财信渝中城     | 5           | 368          | 16829          |
| 9  | 桥达茂宸广场    | 9           | 344          | 15607          |
| 10 | 南北雅涵居     | 5           | 256          | 11487          |
| 11 | 两江中迪广场    | 5           | 253          | 15558          |
| 12 | 升伟中环广场    | 3           | 241          | 9735           |
| 13 | 飞洋创拓两港中心  | 5           | 237          | 13136          |
| 14 | 力帆枫樾      | 2           | 220          | 14010          |
| 15 | 中昂嘉御湾     | 3           | 194          | 9438           |

周度商业市场销售排行

| 排名 | 项目名称    | 销售套数<br>(套) | 销售面积<br>(m²) | 成交均价<br>(元/m²) |
|----|---------|-------------|--------------|----------------|
| 1  | 融创国博城   | 83          | 5090         | 30669          |
| 2  | 龙湖昱湖壹号  | 33          | 2687         | 24387          |
| 3  | 重庆融创文旅城 | 35          | 2356         | 22034          |
| 4  | 金科御临河   | 28          | 1684         | 33314          |
| 5  | 万科金域学府  | 19          | 1426         | 17514          |
| 6  | 融创欧麓花园城 | 16          | 1143         | 26607          |
| 7  | 万科御澜山   | 17          | 1024         | 24211          |
| 8  | 奥园越时代   | 13          | 926          | 18783          |
| 9  | 鲁能北渝星城  | 14          | 904          | 42936          |
| 10 | 蓝光林肯公园  | 10          | 764          | 9171           |
| 11 | 富洲新城    | 8           | 660          | 32774          |
| 12 | 国瑞御府    | 10          | 517          | 35137          |
| 13 | 世茂茂悦府   | 6           | 424          | 35933          |
| 14 | 盘龙中央广场  | 5           | 397          | 18882          |
| 15 | 金融街金悦熙城 | 6           | 393          | 25418          |



04

## 新推开盘

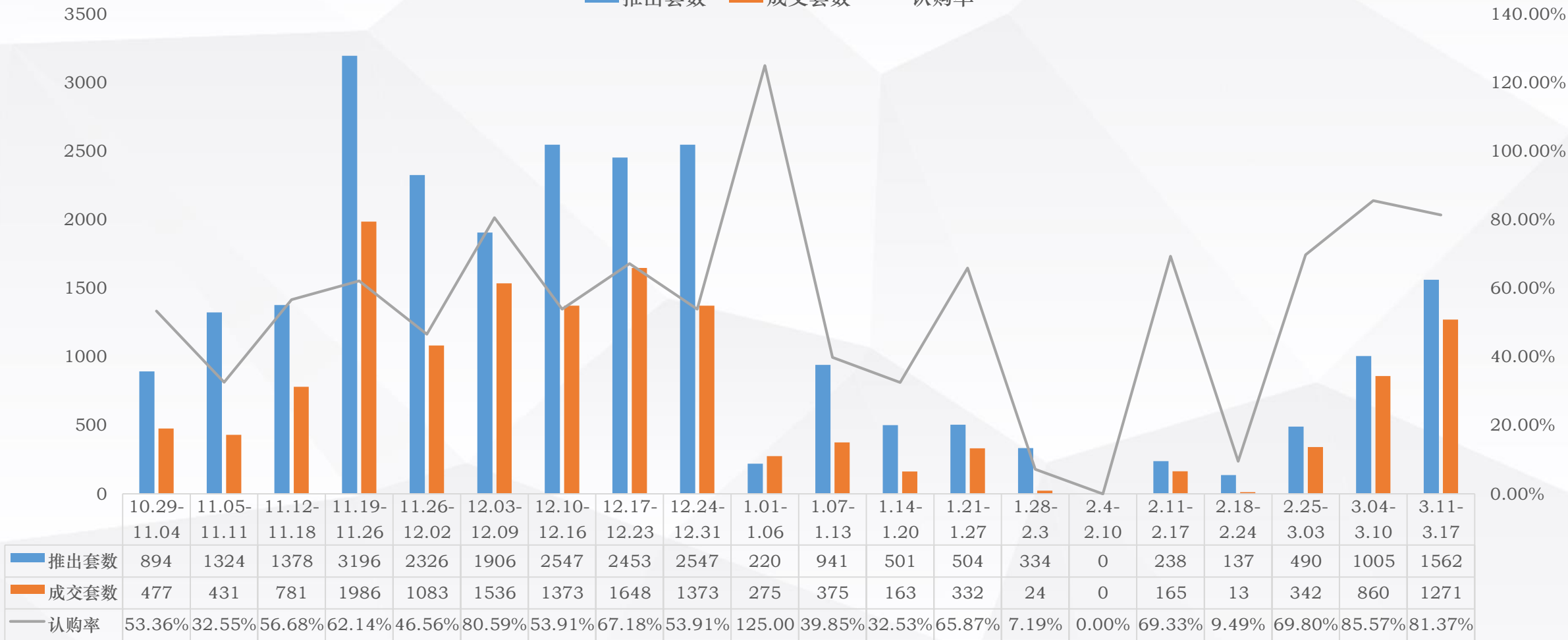
- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细



# 本周10个项目共推出1562套，平均去化率为81.37%

近二十周主城区新推开盘走势

推出套数 成交套数 认购率





# 以巴南区、两江新区和沙坪坝区为主

| 序号 | 开盘时间      | 项目名称    | 区域   | 开盘位置    | 建筑类型 | 推出套数<br>(套) | 销售套数<br>(套) | 去化率<br>(%) | 建筑面积区间<br>(㎡) | 优惠情况                        | 销售建面均价<br>(元/㎡) | 折后均价<br>(元/㎡) | 备注              |
|----|-----------|---------|------|---------|------|-------------|-------------|------------|---------------|-----------------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| 1  | 2019.3.8  | 瀚学融府    | 两江新区 | 一期      | 小高层  | 93          | 82          | 88%        | 88-101        | 一口价销售                       | 9528            | 9528          | 上周数据补充          |
| 2  | 2019.3.9  | 华宇御临府   | 两江新区 | 一期      | 高层   | 36          | 5           | 14%        | 143           | 一口价销售                       | 10300           | 10300         | 上周数据补充          |
| 3  | 2019.3.11 | 绿地海外滩   | 江北区  | 10#     | 高层   | 158         | 133         | 84%        | 100-115       | 一口价销售                       | 11297           | 11297         | 套内均价：13804      |
| 4  | 2019.3.15 | 桂语九里    | 沙坪坝区 | 7#      | 小高层  | 138         | 118         | 86%        | 99/119        | 开盘当天享受95折，同时赠送10年物管费，价值约4万元 | 9881            | 9497          | 备案价：10401       |
| 5  | 2019.3.15 | 融创欧麓花园城 | 巴南区  | G2#、G3# | 高层   | 496         | 492         | 99%        | 83-100        | 一口价销售                       | 8408            | 8408          | 套内均价：10514      |
| 6  | 2019.3.16 | 万云府     | 沙坪坝区 | 14#     | 小高层  | 144         | 72          | 50%        | 88—123        | 开盘享受98折                     | 10879           | 10661         | 备案价：10546—11697 |
| 7  | 2019.3.16 | 旭辉江山青林半 | 巴南区  | 7#      | 花园洋房 | 32          | 6           | 19%        | 123-141       | 99折                         | 9800            | 9702          | 套内均价：11348      |
| 8  | 2019.3.16 | 万科森林公园  | 两江新区 | 7-1#    | 高层   | 56          | 28          | 50%        | 98-131        | 9.5折                        | 15960           | 15162         | 含精装3000元/㎡      |
| 9  | 2019.3.16 | 金辉中央铭著  | 两江新区 | A2      | 高层   | 216         | 181         | 84%        | 88-103        | 9.6折                        | 13850           | 13296         | -               |
| 10 | 2019.3.16 | 合景誉峰    | 两江新区 | 1#      | 高层   | 72          | 10          | 14%        | 116-150       | 一口价销售                       | 16300           | 16300         | 含精装3000元/㎡      |
| 11 | 2019.3.17 | 西永九号    | 沙坪坝区 | 7#      | 花园洋房 | 28          | 10          | 36%        | 114-132       | 99折                         | 11700           | 11583         | 套内均价：13853      |
| 12 | 2019.3.17 | 中交锦悦    | 巴南区  | 6#      | 高层   | 222         | 221         | 100%       | 73-124        | 一口价销售                       | 9500            | 9500          | 套内均价：11573      |



世联君汇



# THANKS FOR READING!

2019年第11周

2019.3.11-2019.3.17

重庆世联君汇·市场部