



世联君汇



重庆主城区房地产市场周报

2019年第14周

2019.4.1-2019.4.7

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



全球贸易增长预期大幅下调，不动产登记费减免

4月2日，世界贸易组织发布最新一期《全球贸易数据与展望》报告，将今年全球贸易**增长预期**由此前的**3.7%**大幅下调至**2.6%**。

世贸组织表示，受贸易摩擦升级和经济不确定性加剧等因素影响，**2018年全球贸易增长3.0%，远低于预期**，而且今明两年全球贸易增长仍将面临巨大压力。如果未来贸易摩擦有所缓和，2020年全球贸易增速有望回升至3.0%。



4月3日，国务院常务会议出台多项**降低政府性收费和经营服务性收费**的措施。

会议决定，**从7月1日起，减免不动产登记费**，扩大减缴专利申请费、年费等的范围，降低因私普通护照等出入境证照、部分商标注册及电力、车联网等占用无线电频率收费标准等。





我国数字经济规模达31万亿元，经济平稳运行的基础依然坚实

4月2日国新办新闻发布会消息，国家互联网信息办公室副主任杨小伟介绍了中国目前数字建设的进展和成效。

网络基础设施建设实现跨越式发展。截至去年底，我国光缆总长度达4358万公里，4G用户总数达到11.7亿户，全年净增1.69亿户，5G核心技术研发和标准制定取得突破。

数字经济蓬勃发展，有力助推供给侧结构性改革。到去年底，我国数字经济规模达到了31万亿元，占GDP的1/3。



3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共同发布数据，3月份，中国制造业采购经理指数（PMI）在连续3个月低于临界点后重返扩张区间，升至50.5%；非制造业商务活动指数为54.8%，比上月上升0.5个百分点。

一季度，非制造业商务活动指数均值为54.6%，高于上年四季度0.9个百分点，**非制造业总体平稳较快增长。**

年内多部税法有望推进，3月百城住宅均价环比上涨0.24%



我国税收法定的落实步入快车道，多项税收立法迎来全面攻坚。截至目前，我国现有**税种已有8个完成立法**，按照2020年前落实税收法定原则，**还有8个税种的实体法，以及一部程序法即税收征收管理法有待立法**。目前相关部门正在紧锣密鼓推进相关准备工作，敲定立法时间表。

专家预计，资源税、城市维护建设税、印花税等有望年内完成立法，税收征管法等有望年内提交审议，而增值税法等涉及重大税制改革内容的，年内预计在内容起草等方面也会有实质推进。

4月1日，中国指数研究院发布3月份百城住宅价格指数。数据显示，3月全国100个城市（新建）住宅平均价格为**14759元/平方米**，**环比上涨0.24%**，涨幅较2月**扩大0.14个百分点**。

3月，从涨跌城市个数看，62个城市环比上涨，36个城市环比下跌，2个城市与2月持平。3月，价格环比上涨的城市数量增加6个，其中涨幅在1%以上的城市有12个；价格环比下跌的城市数量减少3个，其中跌幅在1%以上的城市有1个，较2月减少1个。





哈尔滨加装电梯可提取公积金，石家庄暂停异地公积金放贷



4月2日，从哈尔滨住房公积金管理中心了解到，今年公积金中心以“改善职工居住条件”为目标，将持续办好十件惠民实事，其中既有住宅加装电梯可提取公积金。

据了解，既有住宅加装电梯提取公积金将以分摊费用作为提取的标准，职工可在加装电梯后，申请提取符合额度标准的公积金，以缓解加装电梯出资业主的筹资难题。

4月1日，石家庄发布《关于加强业务管理防范化解风险工作的通知》指出，将在石家庄全市范围内统一暂停发放住房公积金异地贷款，自2019年4月1日起施行。

《通知》提出，住房公积金贷款对象仅限于购买家庭首套自住住房或第二套改善型自住住房的缴存职工。在市内五区暂停发放住房公积金异地贷款的基础上，全市范围内统一暂停发放住房公积金异地贷款。



海南完善人才住房政策，内蒙古修改《房产税实施细则》

3月29日，海南省住建厅发布了《关于完善人才住房政策的补充通知》。

《通知》明确，**未在海南落户**的引进人才在海南**购买唯一**住房，以及已在海南落户的引进人才在海南购房，申请商业性个人住房贷款的首付比例，均享受本省户籍居民家庭同等待遇。政府还**鼓励金融机构给予利率方面的优惠**。



3月27日，内蒙古自治区政府网公布了新修改的《内蒙古自治区房产税实施细则》。实施《细则》共分为八条，其中第三条规定，房产税采用**从价和从租两种计征**办法；第五条规定，**房产税按年征收，每半年缴纳一次**，具体缴纳时间为每年5月和11月。注销的纳税人，应当在注销当月缴清房产税。

该实施《细则》，早在1996年1月1日起就开始施行，期间经过多次修改，此次修改后的实施《细则》于2019年**3月份开始正式实施**。



北京发行20亿元地方债券，今年计划开工政策性住房13.6万套



4月1日，作为全国首批政府债券柜台发行试点省市，**20亿元**北京市政府地方债正式在**11家**银行柜台向个人和机构投资者发行，认购期一共三天。此次发行的是**土储及棚改**专项债券，期限为5年，利率为3.25%，高于同期限国债收益率5日均值25个BP，最低起投金额仅100元。

据不完全统计，**工行、交行、宁波银行和平安银行**等银行的北京债**额度当日已全部售罄**，四家银行的总额度为8亿元；兴业银行北京分行只剩余少量额度，估计全市认购的北京债超过10亿元。

4月2日，北京市住房和城乡建设委员会等联合下发《关于印发2019年度政策性住房首批开工竣工计划的通知》，在首批政策性住房开工计划表中，北京市**2019年计划开工13.6万套房源、竣工8万套房源**。

《通知》中首批列入开工建设计划项目147个、房源约17.2万套。其中，计划2019年开工项目116个、房源13.6万套；推进前期手续的项目31个、房源3.6万套。《通知》还明确，列入竣工计划项目72个、房源约8万套。





渝中自贸区落户企业达3千余户，近500亿元投资落户重庆江北

3月28日，重庆自贸试验区挂牌两周年，**落户企业达3000余户**，其中**外资企业80余户**，占全市自贸区比重的近五分之一。

挂牌两年来，重庆自贸区渝中板块坚持深化政府职能转变，增值税“一表集成”创新经验在重庆市范围内复制推广，“全渝通办”行政审批和公共服务事项上线运行，34项自贸区并联审批服务事项清单率先出台，实现外商投资企业商务备案和工商登记“一口办理”，“证照分离”“多证合一”改革全面推进。



4月2日，重庆市江北区举行2019年投资推介会暨重大招商项目集中签约仪式。总投资额**近500亿元的58个**项目落户江北，将为江北产业转型升级助力。

2019年，江北区将继续推动工业向智能化转型。以此次签约项目为例，**大数据智能化产业项目有9个**，占签约总数的**15%**。此外还有智能环保、北斗产业化项目及人工智能项目。

去年公积金缴存额同比增长12.5%，我市积极推广“装配式建筑”



3月30日，重庆市住房公积金管理中心公布了《重庆市住房公积金2018年年度报告》。2018年，全市**257.91万**职工缴存金额**379.90亿元**，同比分别增长4.67%、12.50%。

2018年**提取公积金297.93亿元**，**同比增长28.56%**，其中，近**8成**提取金额用于职工购建房、偿还住房贷款和租房等住房消费。全年发放个贷5.45万笔194.64亿元，支持职工购建房550.13万平方米，减轻购房职工还贷压力作用显著。

4月3日，从重庆市住房城乡建委获悉，正从**四个方面推进数字建造、工业化建造、绿色建造**，并推广应用“**装配式建筑**”。

一是实施“智能建造、智能制造、智能运维、智能管理”，提升行业治理能力和治理水平；二是推进信息化技术应用，以BIM技术为着力点推进互联网、大数据、人工智能等技术与建筑业深度融合，实现设计、生产、装配、运维全过程数字化管理；三是发展新型建造方式，推广应用装配式建筑；四是以重庆现代建筑产业发展研究院为载体，吸引行业各企业、高校、科研院所积极参与。



重庆旅游热度西南第二，我市将被打造成内陆国际会展名城

重庆热门景点TOP10

排名	景点
1	洪崖洞
2	武陵天生三桥
3	磁器口古镇
4	长江索道
5	南山一棵树景区
6	解放碑
7	四川美术学院(黄桷坪校区)
8	仙女山国家森林公园
9	重庆朝天门广场
10	山城第三步道

重庆景点热度涨幅TOP10

排名	景点	涨幅热度
1	二厂文创公园	358%
2	万盛奥陶纪主题公园	317%
3	华生园金色蛋糕梦幻王国	311%
4	交通茶馆	310%
5	李子坝轻轨站	161%
6	重庆两江夜游	101%
7	重庆湖广会馆	98%
8	鹅岭公园	81%
9	酉阳桃花源景区	78%
10	下浩老街	75%

马蜂窝联合重庆市旅游数据中心发布《中国省域自由行大数据系列报告之重庆市》，2018年重庆旅游热度持续高速上涨，涨幅达到142%，位居西南地区第二位，仅次于四川。

2018年，短视频让重庆的众多景点成为爆款。在重庆的众多景点中，洪崖洞热度排名第一。温泉和火锅则是重庆旅游最热门的关键词。二厂文创公园2018年热度涨幅高达358%，成为重庆热度涨幅最高的景点。

4月3日，市政府网发布《重庆市会展业创新提升行动计划（2018—2020年）》，提出将重庆打造成功能齐备、发展均衡的内陆国际会展名城。

到2020年，我市的展出总面积要达到1100万平方米，展览业直接收入达到240亿元，拉动全市消费额超2000亿元；展览业市场化率达到95%，专业化率达到70%，各展会项目为所属专业、行业和产业发挥高效生产性服务作用。

具体举措有：打造一批会展业高端平台；积极申办系列高端国际会议及专业论坛；打造一批重点会展项目；打造特色会展节庆知名品牌。

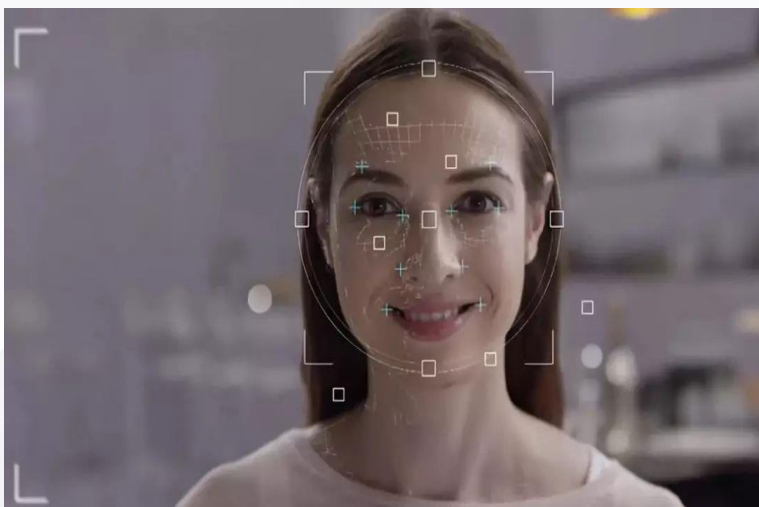




重庆第一高楼纪录被刷新，首个公租房人脸识别门禁系统投用

江北嘴国际金融中心项目（暂定名）整体方案定了。该项目**470米**高的主塔楼建成后，将刷新重庆第一高楼纪录，成为重庆又一**地标性建筑**。该项目位于江北嘴A13地块，2017年由融创中国西南集团开始打造。项目占地2.91万平方米，建筑面积约55万平方米，由一栋**103层、470米超高层主塔楼与三栋超高层副塔楼**构成。

目前重庆已建成的第一高楼是重庆来福士广场，坐落于重庆朝天门广场与解放碑之间，高度354米。



4月3日消息，**江南水岸公租房**推出的人脸识别系统，将于**4月底正式上线**运行，一组团的公租房住户开始“刷脸”进入小区。预计到2019年12月，人脸识别系统将覆盖整个江南水岸公租房，涉及6-8万居民。

“人脸识别”系统是通过面部的点位和后台大数据分析来实现人脸开门技术，**识别率在95%以上**，还会对进出小区的人员进行图像抓拍和尾随预警，提高小区的安全性。

近期多个项目落户两江新区，投资额超过17亿

3月27日 浙大网新智慧城市项目

该项目初步计划投资**10亿**，将落户重庆两江数字经济产业园，预计达产后年营业收入达到**6亿元**。将为我市提供智慧城市管理解决方案，并为“产业数字化”提供解决方案和运营服务。未来计划将重庆的项目打造为浙大网新在西部的运营中心，**以建设西部智慧城市典范为发展目标**。

4月4日 深圳无限空间西南创新设计中心

该项目是深圳无限空间在中西部地区设立的首个**区域中心**项目，项目总投资约**2亿元**，总部功能含**设计创新中心、设计商学院、设计博物馆**三大设计创新板块。



4月2日 华东师范大学重庆研究院

将共建华东师范大学重庆研究院包括建设华东师范大学（重庆）**量子精密计量研究中心**等内容，将重点围绕大数据、人工智能、生物医药、生态环境、信息通讯、新材料等领域，先期依托精密光谱科学与技术国家重点实验室领先的科技成果，结合两江新区产业发展规划，建设华东师范大学（重庆）量子精密计量研究中心，打造以精密光谱技术为核心的高技术产学研合作平台，**重点开展技术研发、科技成果转化和产业孵化**等工作。

4月4日 重庆两江·红坊时尚之都

该项目拟投资**5亿元**，将通过改造转型工业园区，形成文化创意产业的聚集区和孵化器，实现工业遗存再利用的城市再生，打造引领重庆城市特征的时尚创意地标。

将**专注于时尚产业**，构建出“小而美”的园区，立足时尚交流展示、时尚创新研发、时尚消费体验三大功能，倡导先锋的生活方式，形成引领重庆城市特征的时尚基地。预计**未来5年内园区产值将达到50亿以上，新增就业2000人**。



融创13亿收购重庆阳光100两项目，福惠大道预计年底通车



4月2日，阳光100发布公告称，阳光100已同意向融创西南转让重庆阳光100的**70%股权**，代价为3.7亿元；以及向其转让股东贷款9.64亿元，连同股权转让**总金额为13.34亿元**。

本次收购的物业组合包括位于中国重庆市南岸区的**两个物业**开发项目：重庆阳光100国际新城项目和慈云寺老街项目。两个项目用地面积共56.56万平方米，建筑规模约118.8万平方米，其中已开发计容建筑面积约67万平方米，未开发计容建筑面积51.73万平方米。

4月2日，从两江集团了解到，市级重点工程福惠大道一期道路工程建设进展顺利，目前**已完成总工程量的60%**，其中，福惠隧道双洞开挖过半，预计**2019年年底建成通车**。

福惠大道一期道路为城市主干道，总投资约1.69亿元。道路西起渝景大道，止于机场东联络线，全长约1004米。其中设置左、右线两处隧道，隧道长约408米。道路宽度39米至61米，双向六车道，设计车速50公里/小时。工程完工后，从复盛到江北机场开车最快仅需15分钟。





02

土地交易

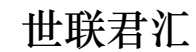
- ▶ 本周土地供应
- ▶ 本周土地成交
- ▶ 下周出让地块



【本周供应】 本周新增一宗住宅地块，共84亩

序号	土地位置	用途	商住比 (%)	土地面积 (亩)	建筑规模 (万方)	容积率	综合出让金 (万元)	净地单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	板块建面房价 (元/㎡)	报名截止时间
1	巴南区李家沱组团S分区S24/05、S25-1/06号宗地	二类居住用地	37	84.20	8.81	1.57	36995	439	4200	10450	2019-04-25



[illegible]



【下周出让】5宗地待交易，总量近300亩

序号	土地位置	板块	出让时间	土地面积 (亩)	可开发体 量 (万方)	容积率	商业占比 上限 (%)	土地用途	起始总价 (万元)	起拍单价 (万元/ 亩)	起始楼面 价 (元/ m²)	保证金 (万元)
1	两江新区两路组团C标准分 区C12-1/04号宗地	中央公园	2019- 04-18	90.23	9.02	1.50	10	二类居住 用地	76693	850.00	8500	15339
2	巴南区界石组团N分区N19- 1/03号宗地	南泉	2019- 04-11	53.89	5.39	1.50	10	二类居住 用地	24358	452.02	4520	4872
3	巴南区界石组团N分区 N23/03号宗地	南泉	2019- 04-11	60.56	6.06	1.50	10	二类居住 用地	27373	452.01	4520	5475
4	巴南区李家沱-鱼洞组团F1- 2/03号宗地	李家沱-花 溪	2019- 04-11	3.78	0.35	1.38	100	商业用地	3005	794.66	8654	601
5	北碚区蔡家组团B分区B27- 2/05、B30-1/04号宗地	蔡家	2019- 04-11	86.83	9.91	1.71	10	二类居住 用地、其 它商务用 地	31235	359.74	3151	6247

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



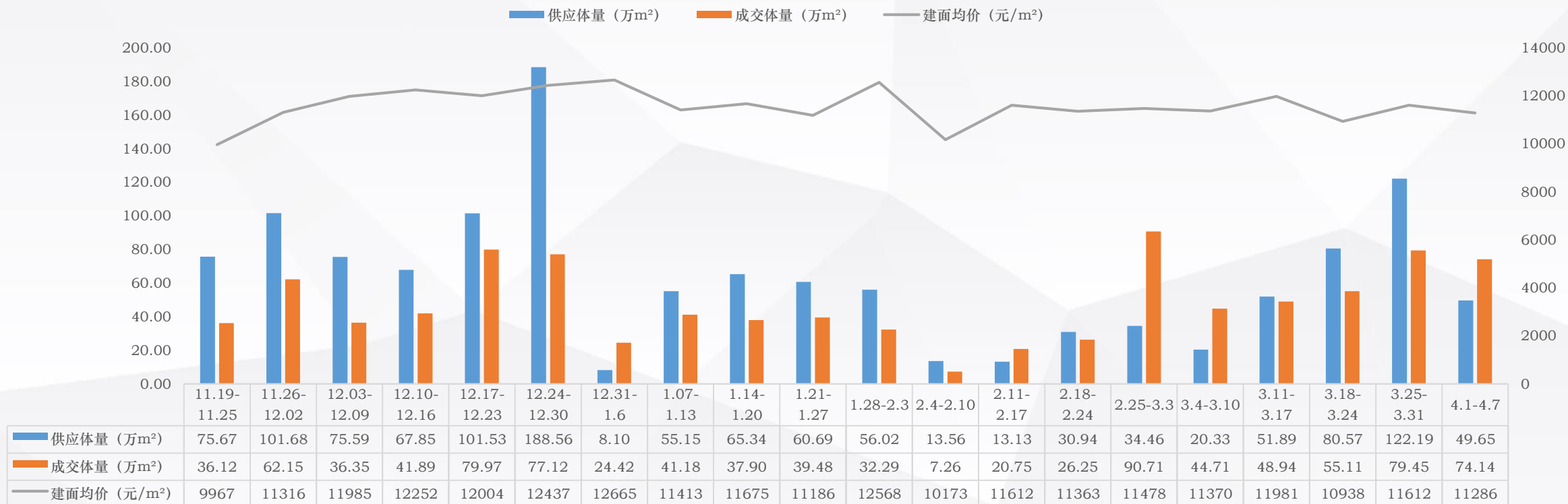
【总体表现】商品房供应下降，成交环比量价齐跌

供应—本周商品房市场新增**49.65**万方，环比**下跌59%**；

成交—本周成交环比量价齐跌，销售**74.14**万方，环比**下降7%**；成交均价**11286元/㎡**，环比**下跌3%**，主要依靠重庆融创文旅城集中备案，共成交11.04万方；

总体—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**662.02**万平米，累计成交**619.48**万平米。

近二十周商品房市场供求价走势

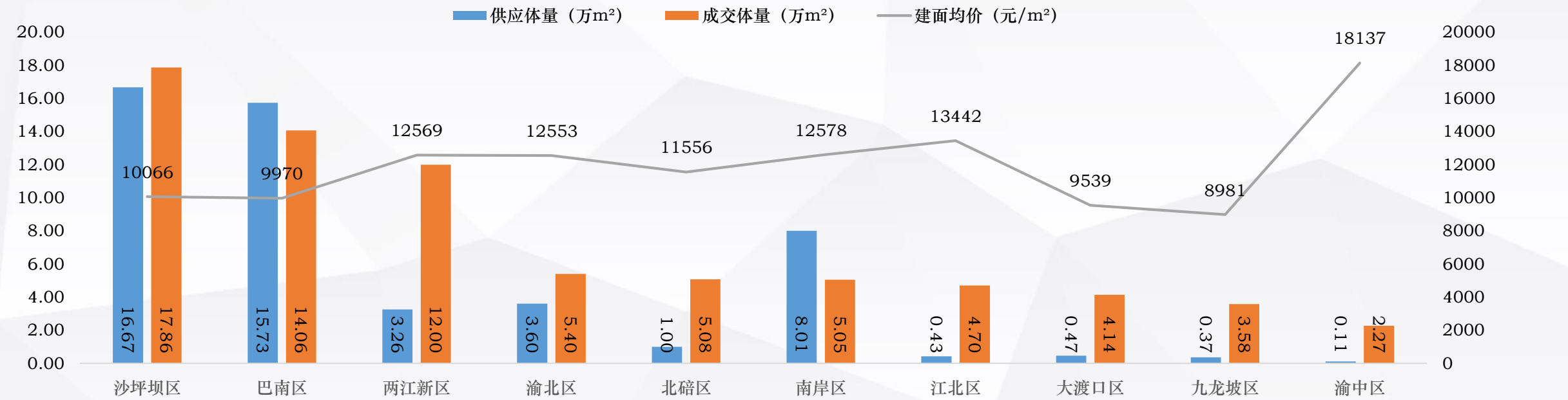


【区域市场】沙坪坝区和巴南区供销量均领先

供应——本周沙坪坝区和巴南区为热点供应区域，共新增32.40万方，占总供应量的65.25%；主要是重庆融创文旅城（12.26万方）、蓝光水岸公园等项目放量；

成交——本周沙坪坝区成交领先（17.86万方），其次是巴南区（14.06万方），其中重庆融创文旅城、融创欧麓花园城、京汉凤凰城、桂语九里等项目集中备案；渝中区仍是均价最高区域，来福士广场、万科翡翠都会、和泓江山国际等项目拉高了区域整体价格，九龙坡区本周仍为价格低区，主要受中昂别院（华岩）、弘阳时光澜庭（陶家）、大鼎第一时间（车库）、远洋城（车库）等项目的影响。

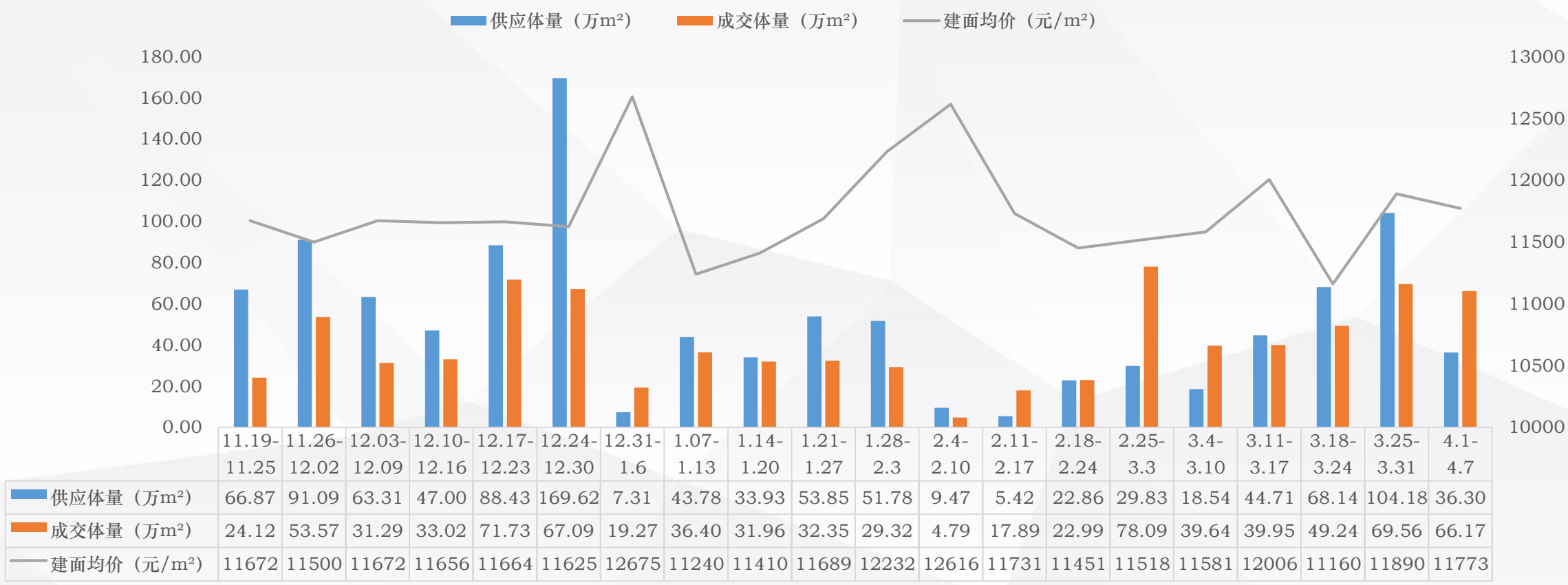
本周主城各区域商品房供求价情况



【住宅市场】供应环比下跌近七成，成交环比量价微跌

供应—本周住宅新增**36.30**万方，环比**下降65%**，占商品房供应的**73%**；**沙坪坝区和巴南区**供应量较大，占总供应**76.51%**；
成交—本周成交环比量价微跌，销售**66.17**万方，环比下降**5%**，占商品房成交的**89%**；成交均价**11773**元/㎡，环比微跌**1%**。

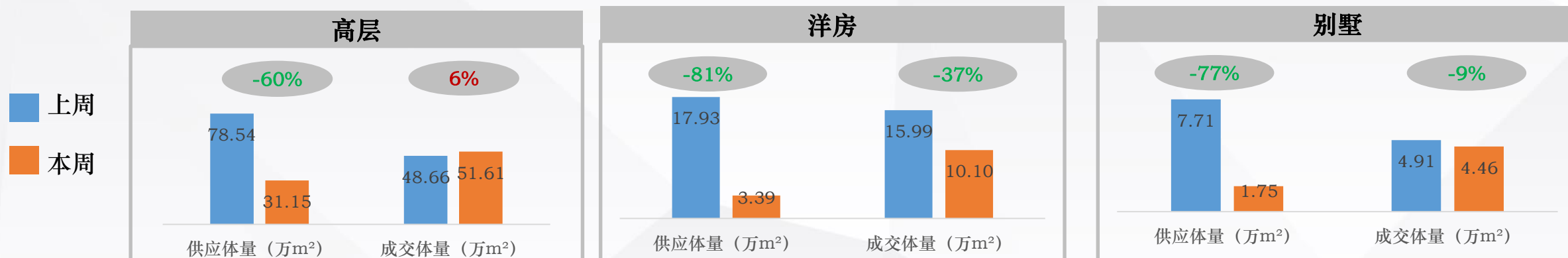
近二十周商品住宅市场供求价走势



【住宅市场】价格企稳，高层去化稳定，洋房销量缩减

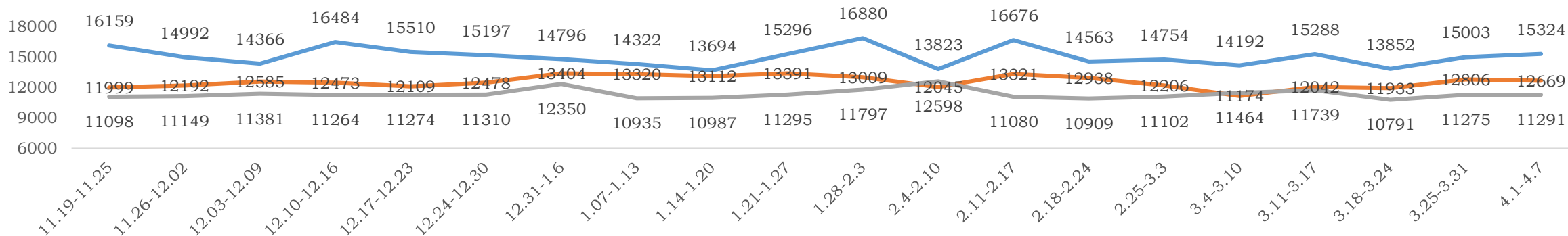
高层—供应**31.15**万方，环比下降**60%**，成交环比量涨价平，共成交**51.61**万方，环比增长**6%**，主要依靠重庆融创文旅城、京汉凤凰城、世茂璀璨天成、桂语九里等项目支撑去化；

洋房—供应**3.39**万方，环比减少**8**成，仅**6**个项目有新增；去化**10.10**万方，环比减少**37%**；成交均价为**12669元/m²**，环比下跌**1%**；
别墅—供应**1.75**万方，环比下降**77%**，仅**4**个项目有新增；去化**4.46**万方，环比减少**9%**；成交均价为**15324元/m²**，环比上涨**2%**。



住宅市场各类型物业近二十周价格走势

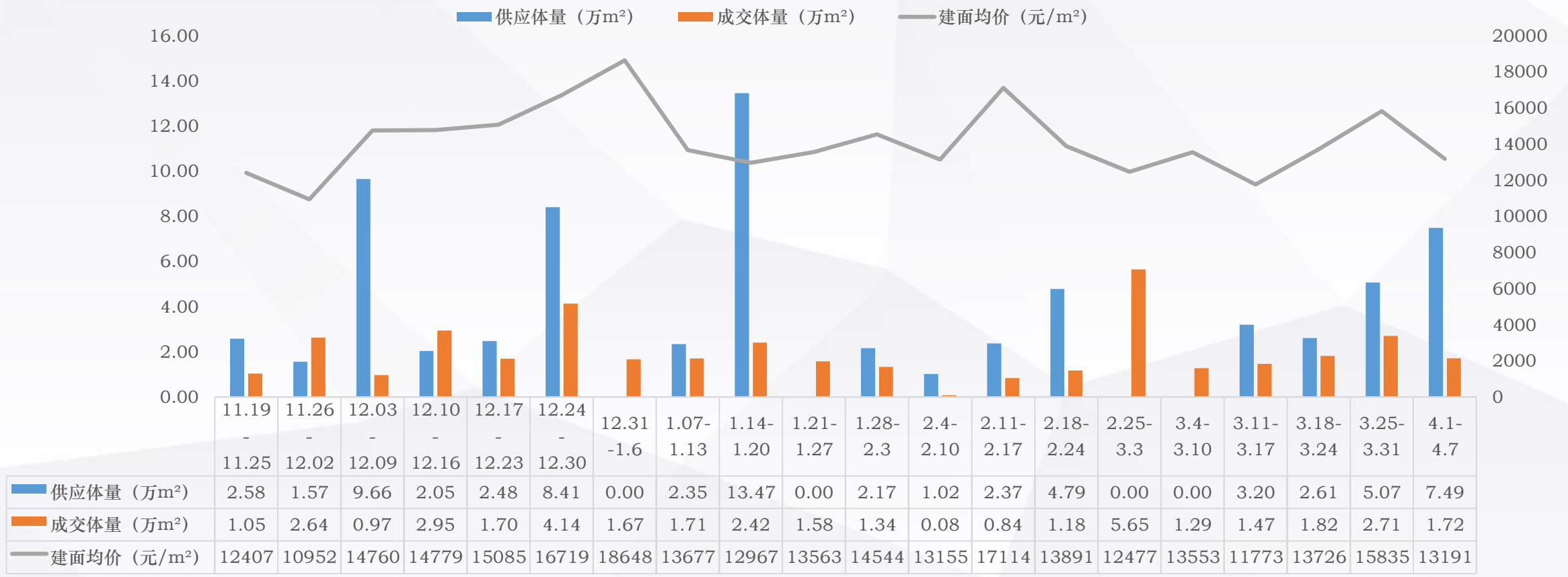
— 别墅 — 洋房 — 高层



【商务市场】供应增长，成交环比量价齐跌

供应一本周新增**7.49**万方，环比**上涨48%**，主要是**中梁百悦汇**(3.5万方)、**巴滨一号璀璨滨江**(1.51万方)等项目新增供应；成交一本周成交环比量价大幅下跌，销售**1.72**万方，环比**下降37%**，成交均价为**13191元/m²**，环比**下跌17%**；主要是**金科天宸**、**融创滨江壹号**、**富力城**等项目优惠走量，拉低了总体均价。

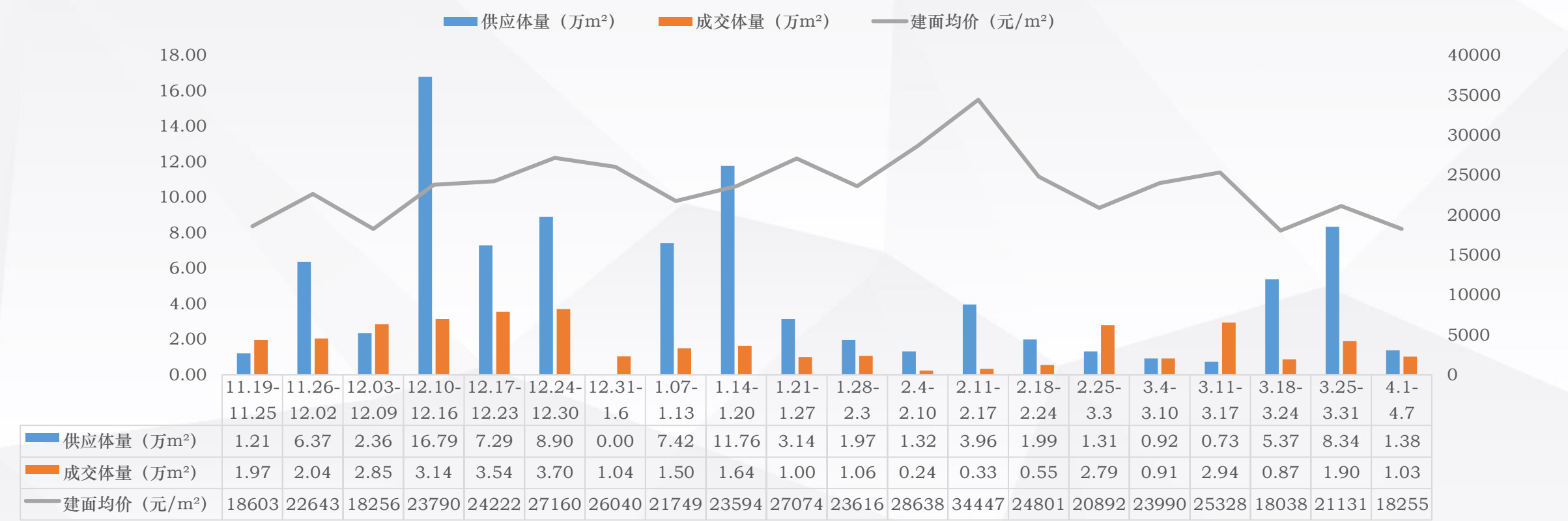
近二十周商务市场供求价走势



【商业市场】供应下降超八成，去化压力仍大

供应一本周新增**1.38**万方，环比**减少83%**，其中，中梁百悦汇供应**0.62**万方，占总供应近**五成**；
成交一本周成交环比量价齐跌，销售**1.03**万方，环比减少**46%**；成交均价为**18255元/m²**，环比下跌**14%**。由于前期集中供应，
存量大幅增加，为缓解去化压力，近一个月以来，商业市场成交均价总体呈现波动式下滑。

近二十周商业市场供求价走势



周度住宅市场销售排行

排名	项目名称	销售套数 (套)	销售面积 (万m²)	成交均价 (元/m²)
1	重庆融创文旅城	1016	10.96	9860
2	融创欧麓花园城	287	2.84	9350
3	御龙天峰	151	1.96	18247
4	世茂璀璨天城	183	1.76	12407
5	京汉凤凰城	205	1.70	9083
6	桂语九里	148	1.61	10473
7	重庆天地	128	1.58	18438
8	金科集美阳光	142	1.39	9259
9	龙湖春江天镜	106	1.36	11627
10	中冶仁和西里	151	1.34	9976

周度商务市场销售排行

排名	项目名称	销售套数 (套)	销售面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	龙湖光年	70	3069	21767
2	金科天宸	55	2859	8582
3	长嘉汇	11	2395	16939
4	中梁百悦汇	32	1098	14224
5	融创滨江壹号	23	986	9260
6	富力城	20	923	8115
7	红星大都汇	20	853	8688
8	万科金色悦城	25	825	8578
9	华熙LIVE023	24	791	9815
10	财信渝中城	12	729	18544

周度商业市场销售排行

排名	项目名称	销售套数 (套)	销售面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	融创国博城	40	1917	18713
2	重庆融创文旅城	11	765	17800
3	西著七里	9	548	15700
4	重庆黄金嘉年华	4	369	17112
5	保利堂悦	7	347	17194
6	财信渝中城	2	324	12528
7	蓝光林肯公园	4	304	9975
8	西派城	4	304	17096
9	康桥融府	6	296	13379
10	融创欧麓花园城	6	285	17971



04

新推开盘

- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细



本周6个项目共推出1136套，平均认购率为68.66%

近二十周主城区新推开盘走势

推出套数 成交套数 认购率



沙坪坝区为新推主力区域，三个项目共推出816套

序号	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(%)	面积区间(㎡)	优惠情况	销售报价(元/㎡)	折后均价(元/㎡)	备注
1	2019/4/4	西著七里	沙坪坝区	3-2号楼	小高层	96	96	100%	74-99	一口价销售	10300	10300	-
2	2019/4/3	富力院士廷	沙坪坝区	8号楼	高层	260	251	97%	76-103	开盘97折优惠	10309	10000	精装1000元/㎡
3	2019/4/5	融创文旅城	沙坪坝区	B05地块1号楼	高层	200	103	52%	81-104	一口价销售	9400	9400	-
4	2019/4/1	富力院士廷	沙坪坝区	10号楼	高层	260	248	95%	61-83(套内)	一口价销售	12500(套内)	12500(套内)	-
5	2019/4/2	融侨首玺	南岸区	1号楼	高层	200	63	32%	64.37-79.83	当天折扣95折	18950	18021	折后套内均价23552元/㎡
6	2019/4/3	阳光100阿尔勒	巴南区	73、74号楼	叠拼别墅	24	10	42%	107.88-127.7	一口价销售	12500	12500	-
7	2019/4/7	两江御园	两江新区	三期二组团	小高层	96	9	9%	139-149	无	11000	11000	-



世联君汇



世联君汇



THANKS FOR READING!

2019年第14周

2019.4.1-2019.4.7

重庆世联君汇·市场部