

2019

# 重庆主城区房地产市场月报

2019年4月

重庆世联君汇·市场部



# 目录/Contents



市场



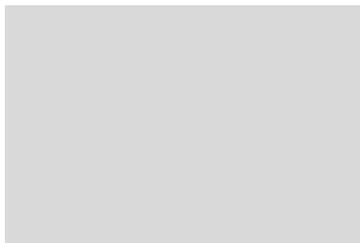
经济



调控



土地



01

政策资讯

02

土地市场

03

房地产市场

04

楼盘监控

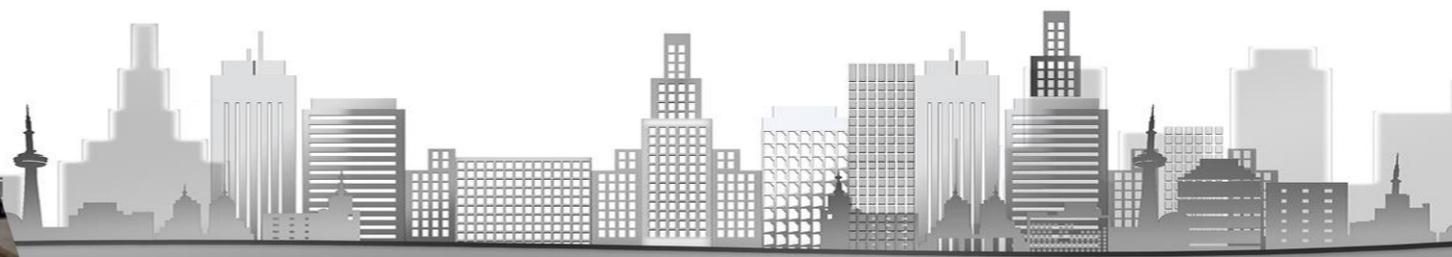
05

后市预判



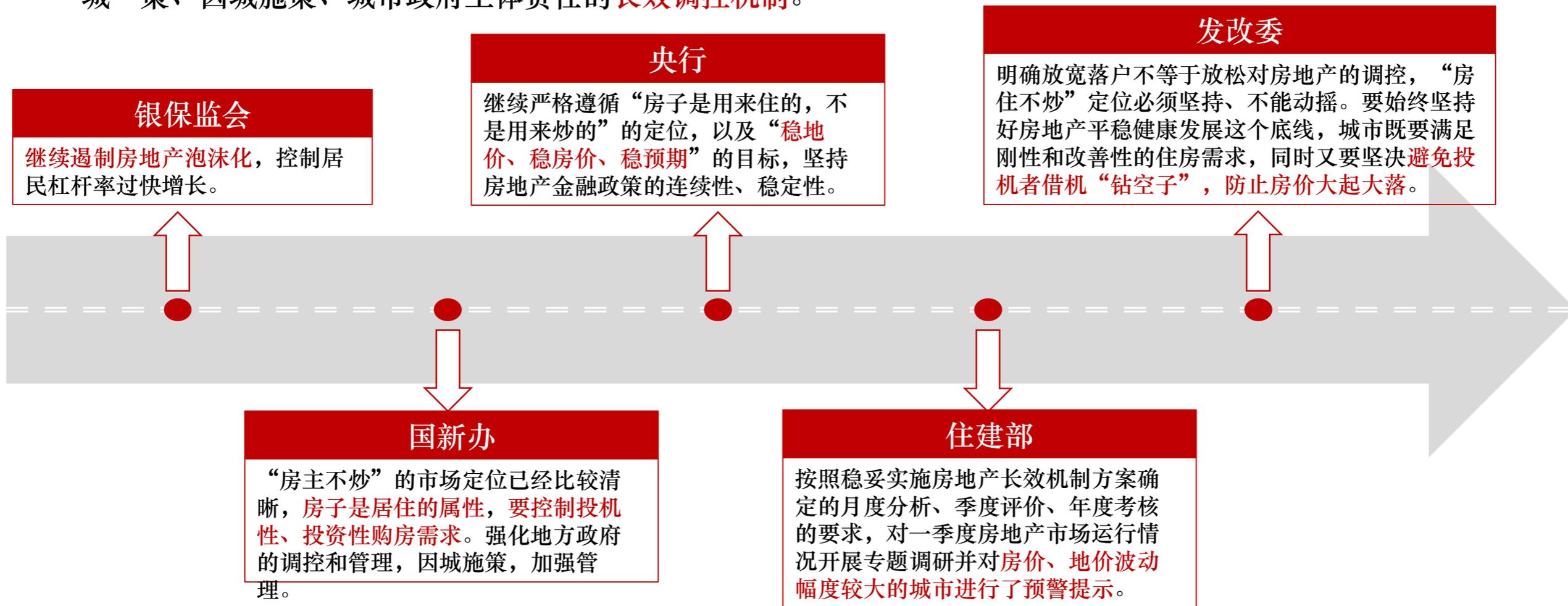
PART 1

# 政策资讯

- ◆ 宏观政策环境
  - ◆ 重庆热点资讯
- 

# 继续坚持房住不炒，落实长效调控机制，以稳为主

习近平总书记主持召开中共中央政治局会议，强调要坚持**房子是用来住的、不是用来炒的**定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的**长效调控机制**。



当前房地产市场释放的各种信号已经表明，下一阶段“房住不炒”仍是调控的核心，“以稳为主，一城一策”的政策基调不会改变。

# 一城一策延伸至土地端，因城施策保持供地平稳

自然资源部发布“制定实施2019年住宅用地供应“五类”调控目标”通知要求，各地根据本地截至2019年3月的商品住房库存消化周期情况制定2019年住宅用地“五类”（显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停）调控目标。

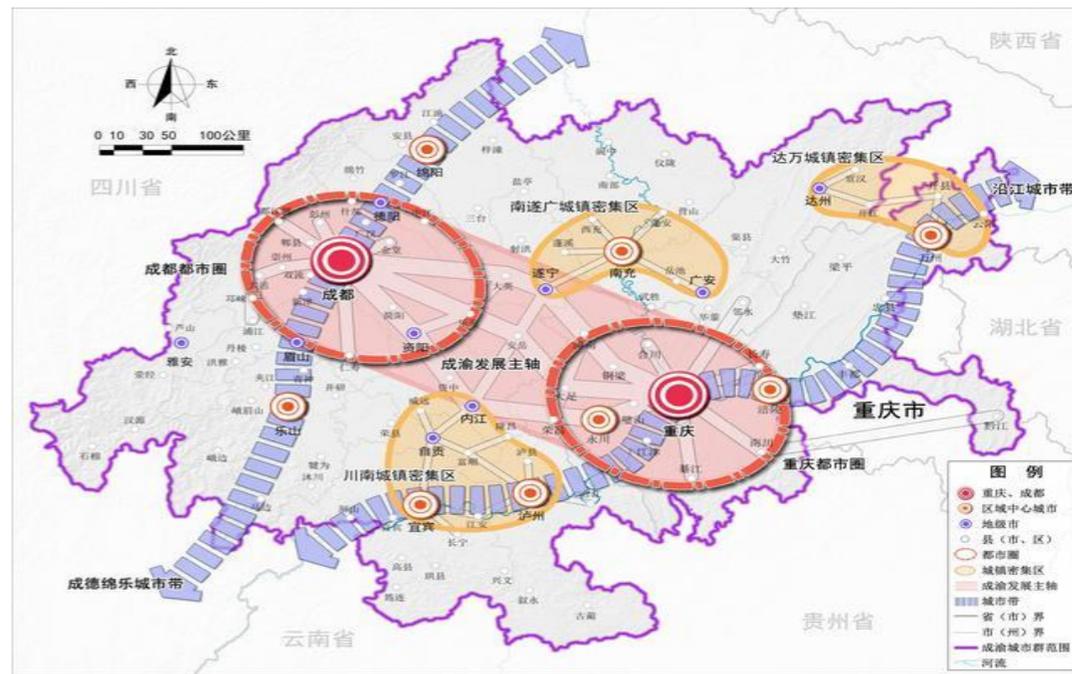
住宅库存消化周期	2019年住宅用地调控目标
36个月以上	应停止供地
36-18个月	适当减少供地
18-12个月	维持供地持平水平
12-6个月	要增加供地
6个月以下	显著增加并加快供地

根据商品住宅库存消化周期定调土地出让节奏，是为更好的落实中央关于房地产调控相关要求，实现因城施策、分类调控目标，保持住宅用地供应稳定，引导市场预期，促进房地产用地市场平稳健康发展，

# 全面开放放宽大城市落户条件，深入推进城市群发展

国家发展改革委发布《2019年新型城镇化建设重点任务》，从加快农业转移人口市民化、优化城镇化布局形态、推动城市高质量发展、加快推进城乡融合发展等方面对2019年城镇化建设进行部署。

序号	城市	城区人口(万人)	序号	城市	城区人口(万人)
1	上海	2418.33	11	沈阳	432.46
2	北京	1876.60	12	哈尔滨	425.64
3	深圳	1252.83	13	昆明	397.18
4	重庆	1121.62	14	郑州	373.59
5	天津	684.80	15	杭州	370.91
6	成都	664.78	16	济南	336.32
7	广州	644.89	17	青岛	336.10
8	南京	608.62	18	大连	328.80
9	武汉	576.96	19	长春	325.40
10	西安	493.12	20	太原	288.09



数据来源：住建部《2017年城市建设统计年鉴》

## 全面开放放宽大城市落户条件

- ◆ 城区常住人口100万—300万的Ⅱ型大城市**全面取消**落户限制；
- ◆ 城区常住人口300万~500万的Ⅰ型大城市**要全面开放放宽落户条件**，并**全面取消重点群体落户限制**；
- ◆ 超大特大城市调整完善积分落户政策，**大幅增加落户规模、精简积分项目**，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。

## 深入推进城市群发展

- ◆ 加快京津冀协同发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设；
- ◆ 扎实开展**成渝城市群**发展规划实施情况跟踪评估，研究提出支持成渝城市群高质量发展的政策举措，培育形成新的重要增长极；
- ◆ 加快出台实施**天山北坡、滇中两个边疆城市群**发展规划。

# 国管公积金认房又认贷，各地调控收紧稳楼市

国管公积金中心发布了《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》

- ◆ 明确住房套数的认定标准由“认房不认贷”调整为“**认房认贷**”；
- ◆ 调整首付款比例和二套住房最高贷款额度：首付款比例由统一的20%，分类调整为购买经济适用住房的，首付20%；购买经济适用住房之外首套住房的，首付30%；购买**二套住房的，首付60%**，同时二套住房贷款最高额度由**80万元降至60万元**；
- ◆ 新政自4月15日开始执行，以网签为准。

目前，国管公积金**主要在北京房地产市场使用。**

## 石家庄

全市范围内**统一暂停发放住房公积金异地贷款。**

## 长沙

**停止执行对家庭第二套改善性住房的契税优惠政策**，即对个人购买家庭第二套改善性住房，按**4%**的税率征收契税。

## 西安

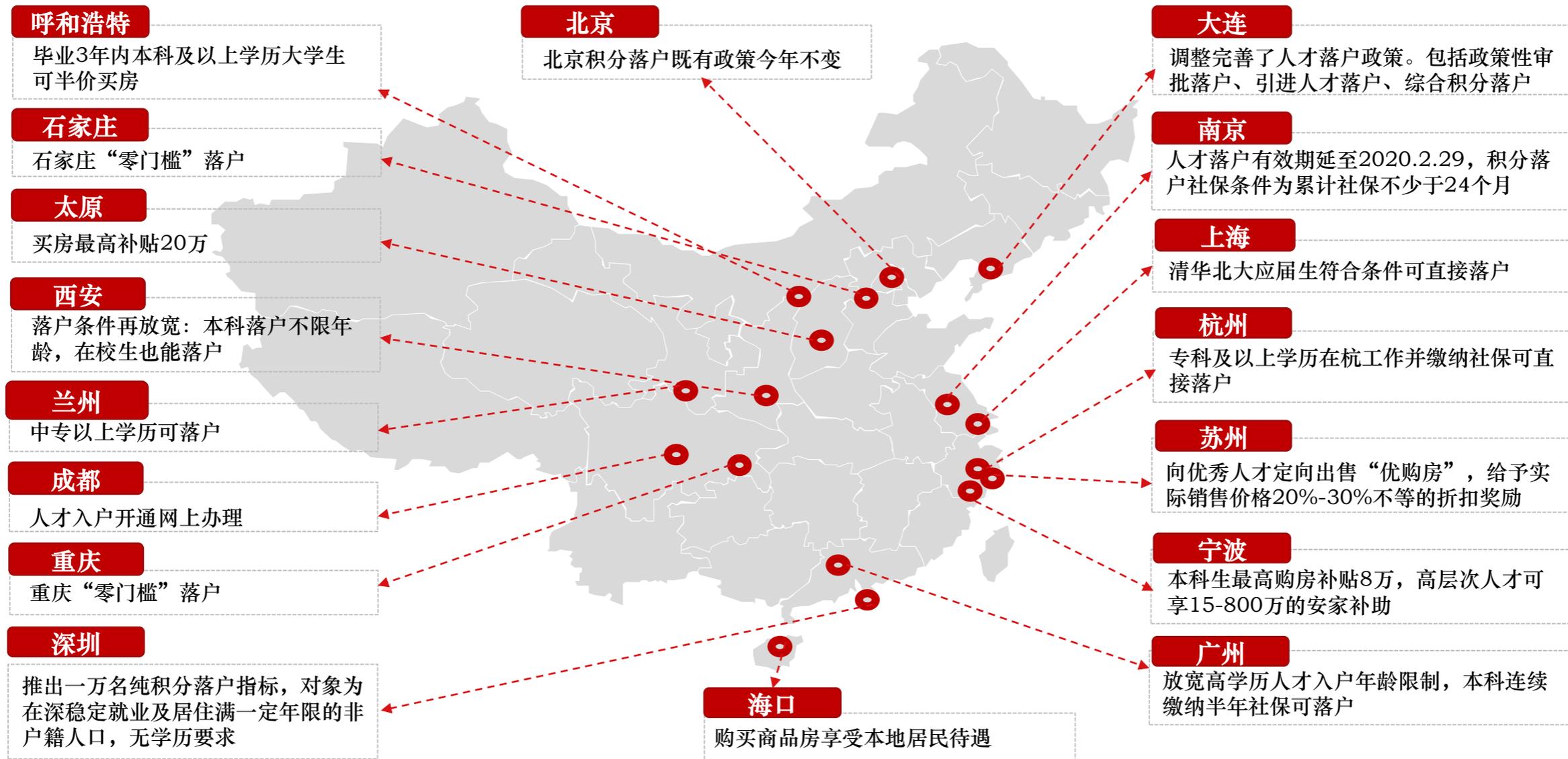
从2019年5月13日起，实施资金流动性风险防控一级响应措施。通知规定将**暂停西安地区（含西咸新区）以外购房提取公积金。**

## 丹东

从4月27日起，对非本地户籍家庭在市区范围内允许购买1套新建商品住房；在市区内购买住房，自网签购房合同备案满5年，并取得不动产权证书后方可上市交易。在售商品住房的销售价格，**同一楼盘商品住房销售价格每月环比涨幅不得超过0.6%。**

尽管国管公积金涉及范围有限，直接影响不会太大，但仍会产生一定程度的示范效应。各地调控政策收紧，对房地产市场稳定有促进作用。

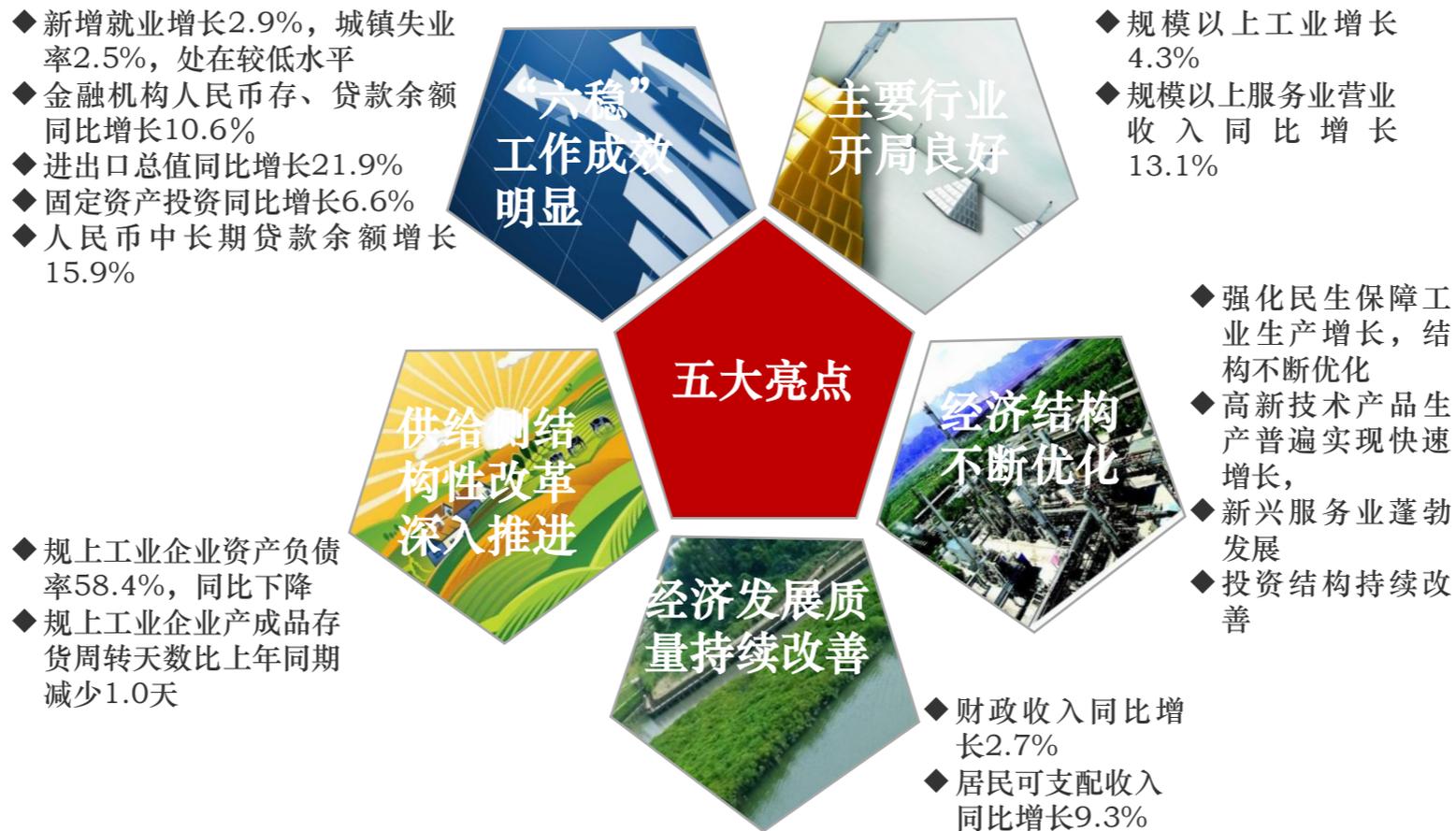
# 各地不断推出人才新政，加码人才争夺战



进入2019年后，“抢人大战”不断加码。各地不断推出人才新政，且多在落户及住房补贴等方面给予优待，或将刺激当地住房市场，在一定程度上对市场起到“催化”作用。

# 重庆一季度经济开局良好，延续了稳中有进的发展态势

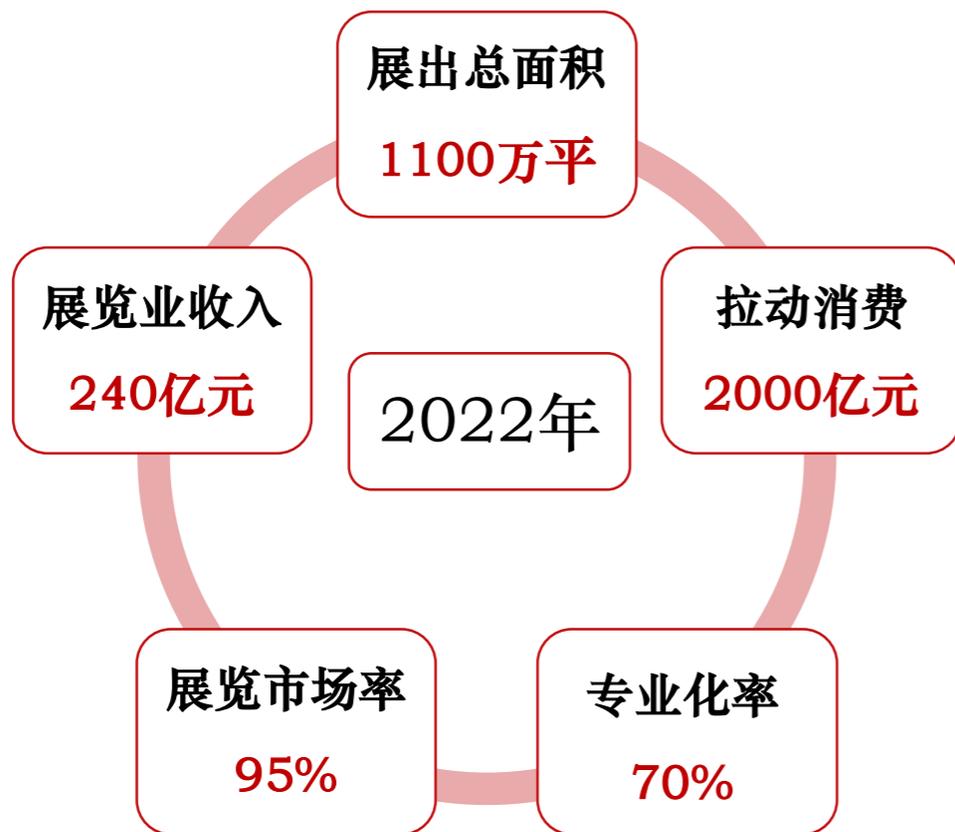
2019年一季度重庆市实现地区生产总值5102.30亿元，同比增长6.0%。一、二、三产业实现增加值分别增长3.9%、6.3%、5.8%。



2019年一季度重庆市经济运行稳中有进，经济活力、动力和潜力不断释放，全市经济稳步高质量发展，但由于处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，仍然面临一些不确定因素，向好的基础仍需巩固，发展的动力还需增强。

# 重庆将打造成内陆国际会展名城，发展潜力巨大

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**。



会展业发展潜力巨大，对推动形成全面开放新格局具有重要作用。目前，会展业已经成为了重庆对外开放的重要平台和经济发展的**重要抓手**，未来要朝着**国际化、资本化、智能化**的方向发展。

## ● 宏观政策：

- ◆ 继续坚持房住不炒，落实长效调控机制，以稳为主
- ◆ 一城一策延伸至土地端，因城施策保持供地平稳
- ◆ 全面放开放宽大城市落户条件，深入推进城市群发展
- ◆ 国管公积金认房又认贷，各地调控收紧稳楼市
- ◆ 各地不断推出人才新政，加码人才争夺战

## ● 重庆资讯：

- ◆ 重庆一季度经济开局良好，延续了稳中有进的发展态势
- ◆ 重庆将打造成内陆国际会展名城，发展潜力巨大

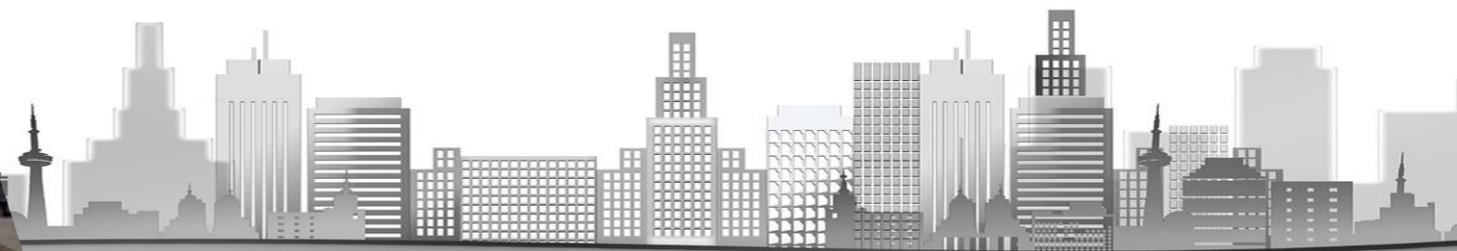


PART 2

# 土地市场

◆ 土地供销

◆ 成交分布

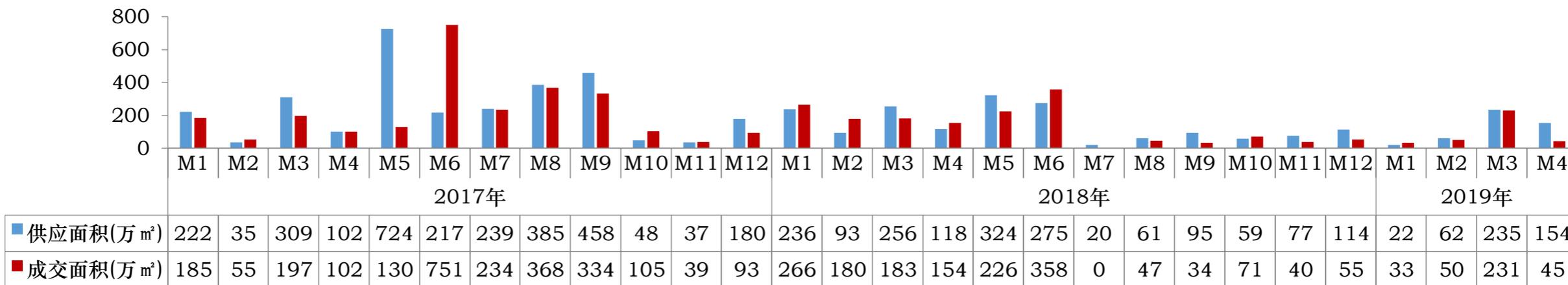


# 【供销量】4月土地市场降温，供应及成交回落

本月主城区商住类土地供应14宗地共计1315亩，成交6宗地共计432亩，**土地市场供应量和成交量均下降。**

2017-2019年4月度土地供销情况

■ 供应面积(万 m<sup>2</sup>) ■ 成交面积(万 m<sup>2</sup>)



2016-2019年4月重庆主城区商住类土地供求情况

年份	供应			成交		
	供应宗数	土地面积(亩)	供应建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	成交宗数	土地面积(亩)	成交建筑面积(万 m <sup>2</sup> )
2016年	118	19097	2506	109	15406	2252
2017年	141	21013	2957	127	18706	2593
2018年	103	13582	1728	88	12705	1614
2019年1-4月	51	4452	473	40	3418	359

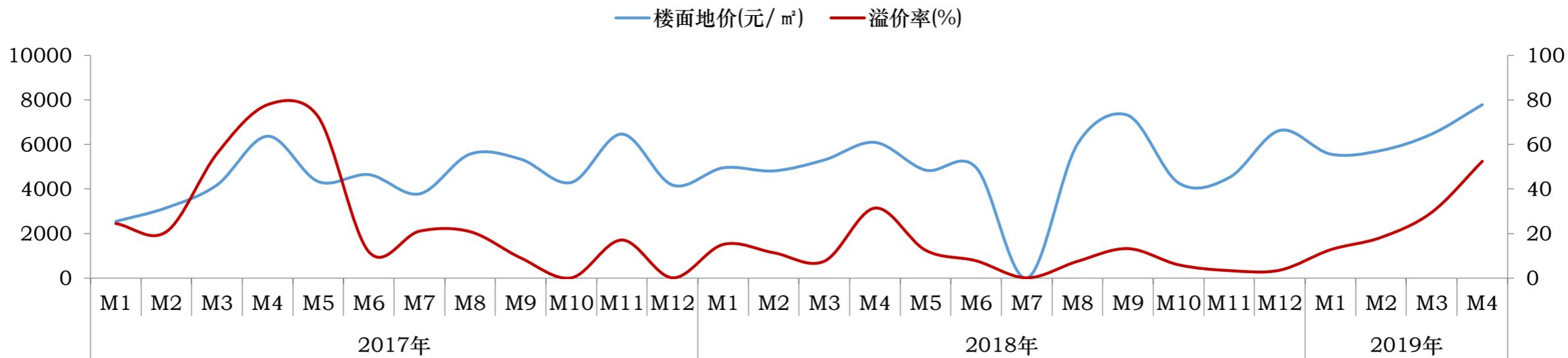
2019年4月重庆主城区商住类土地供求情况

时间	供应			成交		
	宗数	土地面积(亩)	建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	宗数	土地面积(亩)	建筑面积(万 m <sup>2</sup> )
2019年4月	14	1315	154	6	432	45
同比	250%	54%	31%	0%	-63%	-71%
环比	-44%	-46%	-34%	-75%	-81%	-81%

# 【成交价】月度土地成交均价和溢价率均创新高

4月土地市场成交总额为35亿元，环比**下跌77%**；楼面均价7796元/m<sup>2</sup>，环比**上涨20%**，创2017年以来的新高，本月两宗地块成交楼面面积破万，拉升了整体楼面价；溢价率为52%，同环比均大涨，创近23个月新高。

2017年-2019年4月月度土地楼面价与溢价率走势图



2016-2019年4月重庆主城区商住类土地成交价情况

年份	成交均价(万元/亩)	成交总价(亿元)	成交楼面地价(元/ m <sup>2</sup> )	溢价率(%)
2016年	460	709	3148	27
2017年	642	1200	4628	20
2018年	658	835	5177	12
2019年1-4月	678	232	6456	29

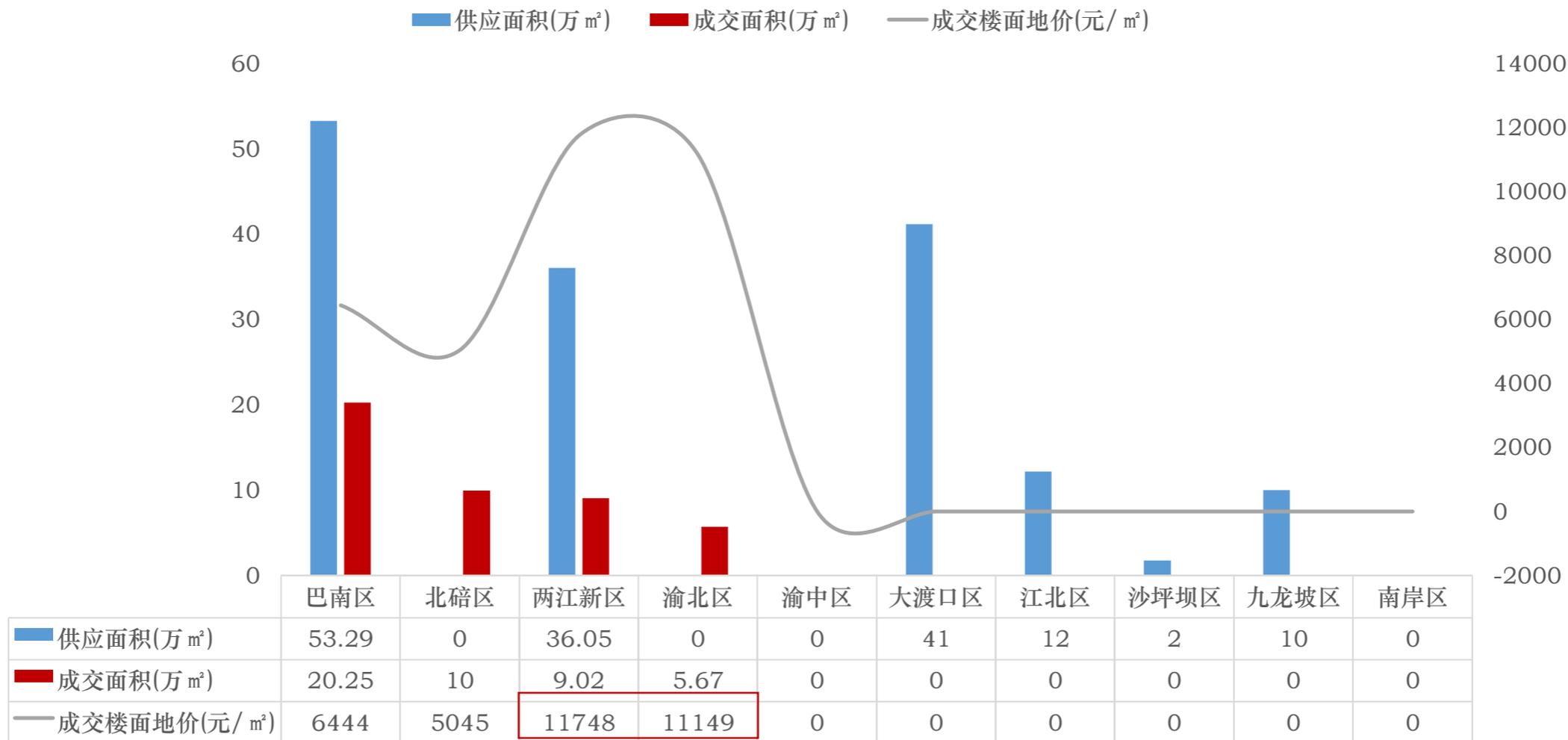
2019年4月重庆主城区商住类土地成交情况

时间	成交均价(万元/亩)	成交总价(亿元)	成交楼面地价(元/ m <sup>2</sup> )	溢价率(%)
2019年4月	809	35	7796	52
同比	1%	-63%	28%	67%
环比	24%	-77%	20%	78%

# 【区域表现】巴南区成主战场，北区楼面地价最高

- ◆ 从整体来看，4月巴南区是土地供应及成交的主力战场，北区是成交热点区域；
- ◆ 从成交价格来看，两江新区和渝北区均较高，楼面地价超11000元/㎡，中央公园和回兴楼面地价创新高。

2019年4月重庆主城区商住土地区域供销情况



# 【成交分布】房企青睐中央公园和回兴热点板块

## 蔡家

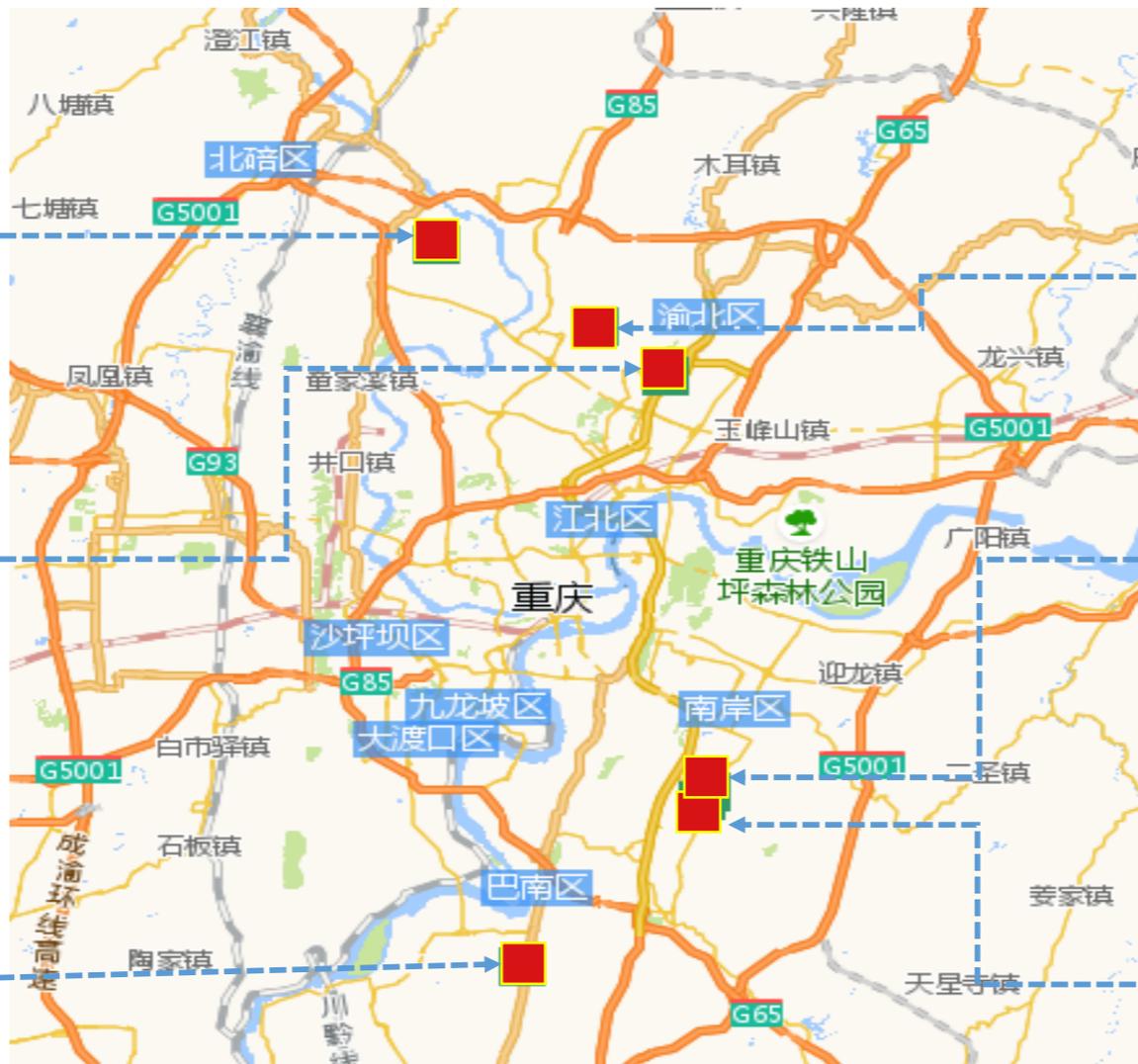
净用地面积：87亩  
楼面价：5045元/㎡  
溢价率：60%  
竞得企业：融创

## 回兴

净用地面积：57亩  
楼面价：11149元/㎡  
溢价率：92%  
竞得企业：融信

## 鱼洞

净用地面积：84亩  
楼面价：5677元/㎡  
溢价率：35%  
竞得企业：保利



## 中央公园

净用地面积：90亩  
楼面价：11748元/㎡  
溢价率：38%  
竞得企业：顶融

## 南泉

净用地面积：54亩  
楼面价：7052元/㎡  
溢价率：56%  
竞得企业：金科

## 南泉

净用地面积：61亩  
楼面价：7018元/㎡  
溢价率：55%  
竞得企业：领地

## ● 土地供销：

- ◆ 4月土地市场降温，主城区商住类土地供应和成交回落；
- ◆ 4月土地成交总额环比下跌77%；楼面均价环比上涨20%，创2017年以来的新高；溢价率为52%，同环比均大涨，创近23个月新高

## ● 成交分布：

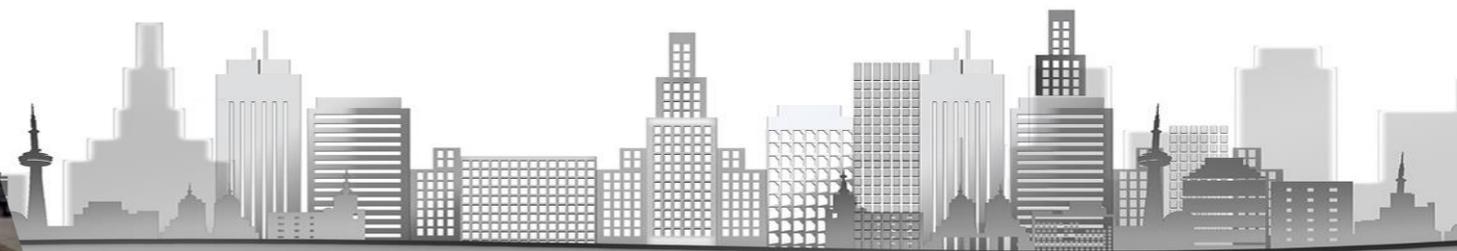
- ◆ 巴南区成主战场，北区楼面地价最高
- ◆ 从成交价格来看，两江新区和渝北区均较高，楼面地价超11000元/ m<sup>2</sup>
- ◆ 中央公园和回兴楼面地价创新高，成为房企最青睐版块



PART 3

# 房地产市场

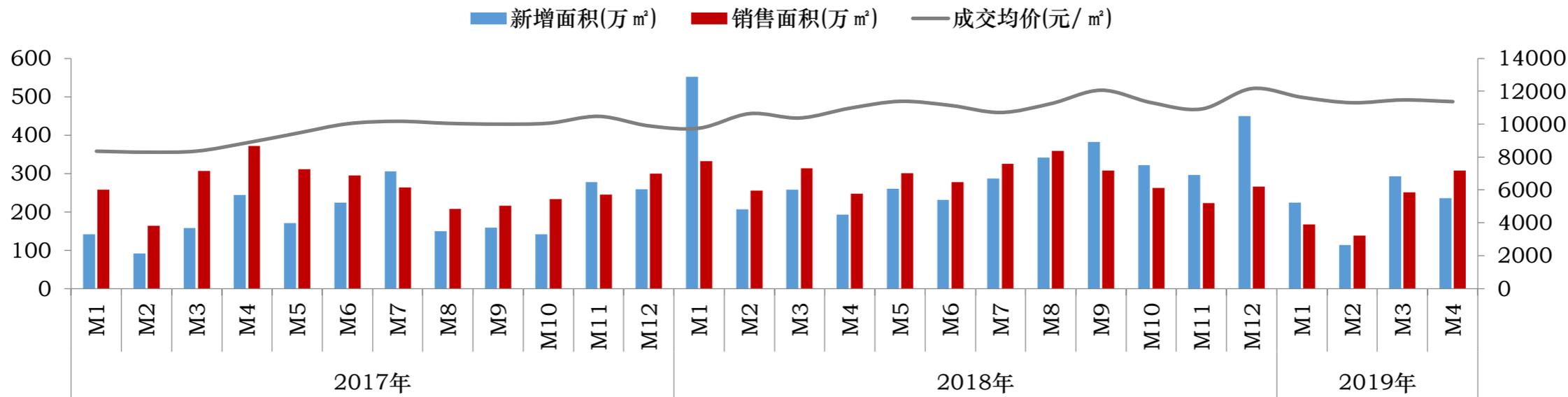
- ◆ 商品房市场
- ◆ 住宅市场
- ◆ 商务市场
- ◆ 商业市场



# 【商品房供销价】楼市持续回暖，成交量创近7个月新高

- ◆ 本月商品房市场供应环比缩减，成交量继续扩大，新增供应**236**万方，环比**减少20%**，同比增长22%；成交**307**万方，环比**增长23%**，楼市持续回暖，为连续7个月来的最高值；
- ◆ 本月商品房成交均价为**11374元/m<sup>2</sup>**，同比上涨4%，环比下跌1%，价格总体平稳。

2017-2019年4月重庆主城区商品房供求价走势

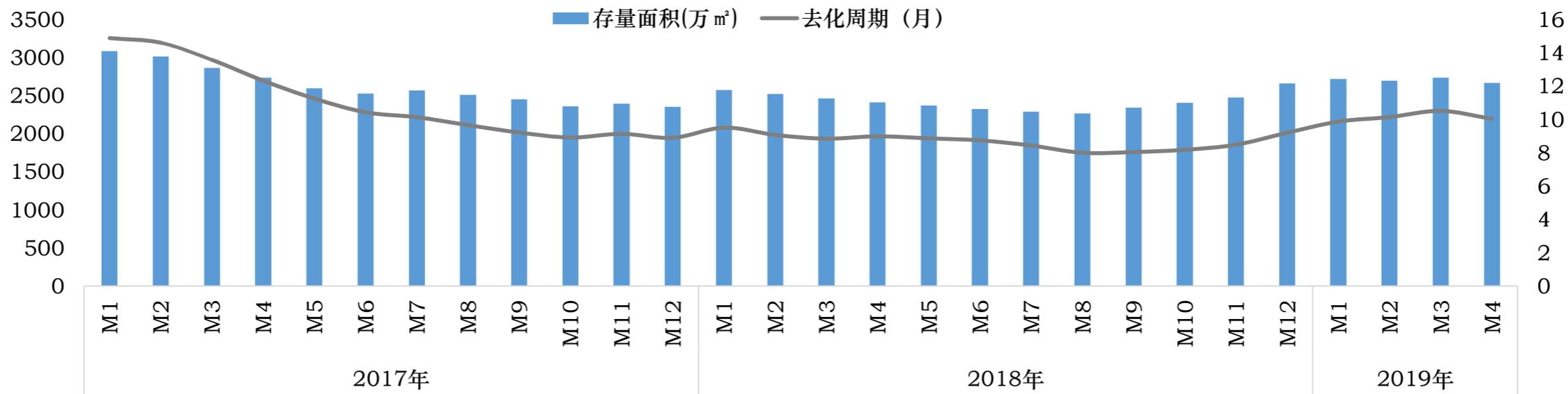


时间	供应量(万 m <sup>2</sup> )	成交量(万 m <sup>2</sup> )	成交均价(元/ m <sup>2</sup> )
2018年4月	193	247	10976
2019年3月	293	251	11477
2019年4月	<b>236</b>	<b>307</b>	<b>11374</b>
同比	22%	<b>25%</b>	4%
环比	<b>-20%</b>	<b>23%</b>	-1%

# 【商品房存量】存销比持续下降，去化压力降低

由于供应量减少，楼市回暖，商品房市场存量下降，4月存量为**2665**万方，去化周期为10个月；本月销售量上涨，使存销比降至**8.7**，去库存压力降低。

2017-2019年4月月度主城区商品房存量及去化走势



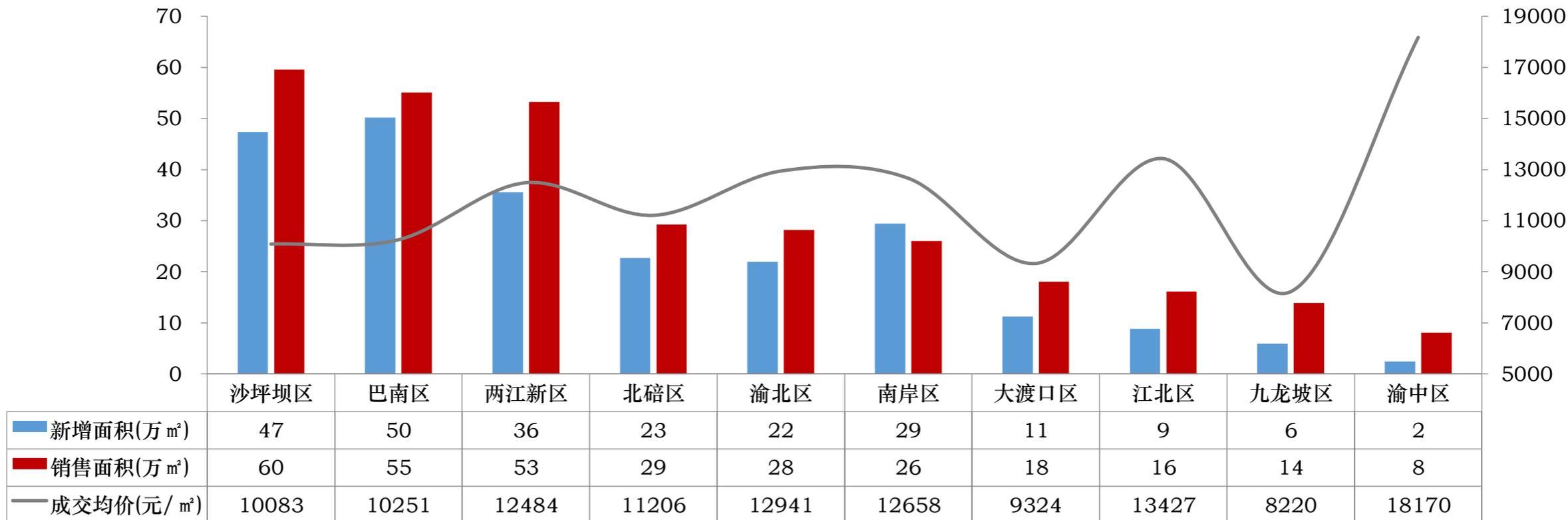
时间	存量(万 m²)	月平均去化量(万 m²)	去化周期 (月)	存销比
2018年4月	2413	268.2	9.0	9.8
2019年3月	2737	260.2	10.5	10.9
2019年4月	<b>2665</b>	<b>265.2</b>	<b>10.0</b>	<b>8.7</b>
同比	10%	-1%	12%	-
环比	-3%	2%	-4%	-

# 【商品房区域】巴南区和沙区为供销主力

- ◆ 本月仍是**巴南区供应领先**，新增供应50万方，主要是蓝光水岸公园（6万方）、融创欧麓花园城（5万方）等项目支撑供应；**沙坪坝区成交量最大**，销售60万方，其中重庆融创文旅城（29万方）、富力城、中建瑾和城等项目放量。
- ◆ 渝中区均价领先，主要受来福士广场、万科翡翠都会、和泓江山国际等高价项目拉动；九龙坡仍是价格低区，主要受陶家、西彭、白市驿等区域影响。

2019年4月重庆主城各区商品房供求价走势

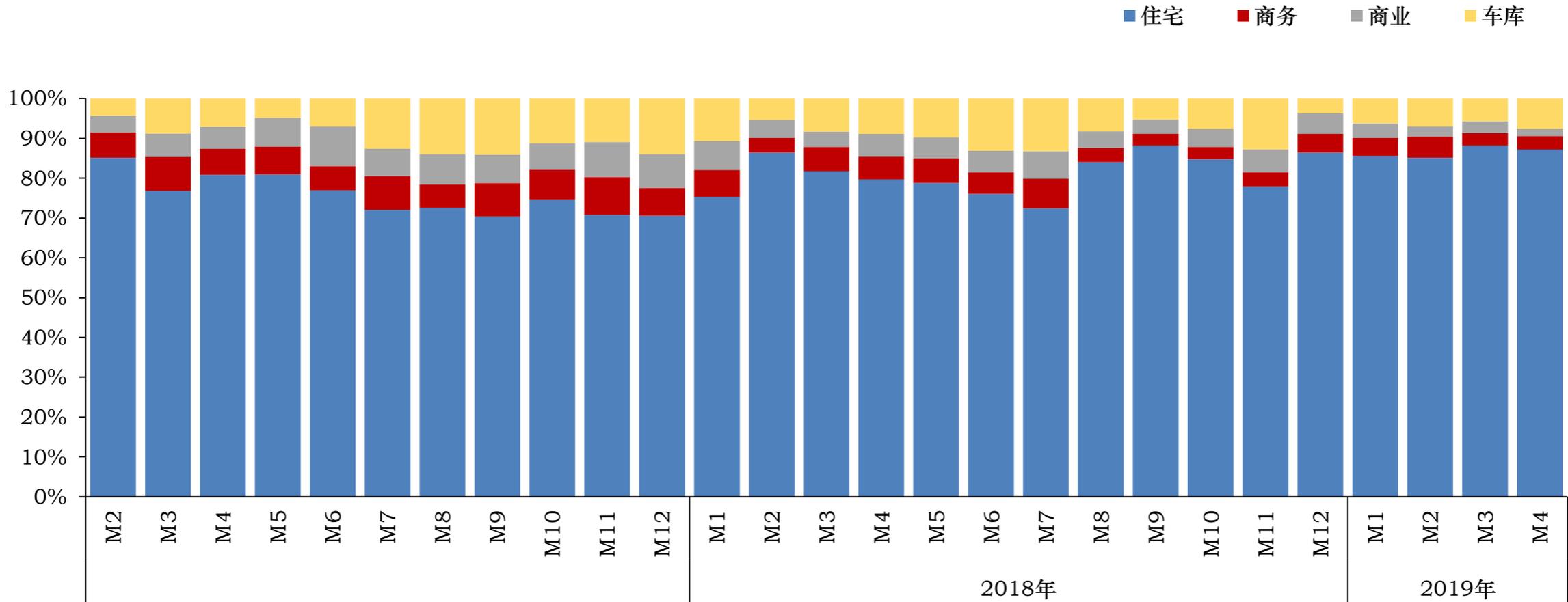
■ 新增面积(万 $m^2$ ) ■ 销售面积(万 $m^2$ ) — 成交均价(元/ $m^2$ )



# 【商品房业态】住宅和商业成交占比收窄

- ◆ 商品房市场仍以**住宅成交为主**，占比87%，环比下降1个百分点，同比增长8个百分点；
- ◆ 商务市场份额环比持平，商业成交占比收窄，环比回落1个百分点；
- ◆ 车库成交占比为8%，环比增长2个百分点。

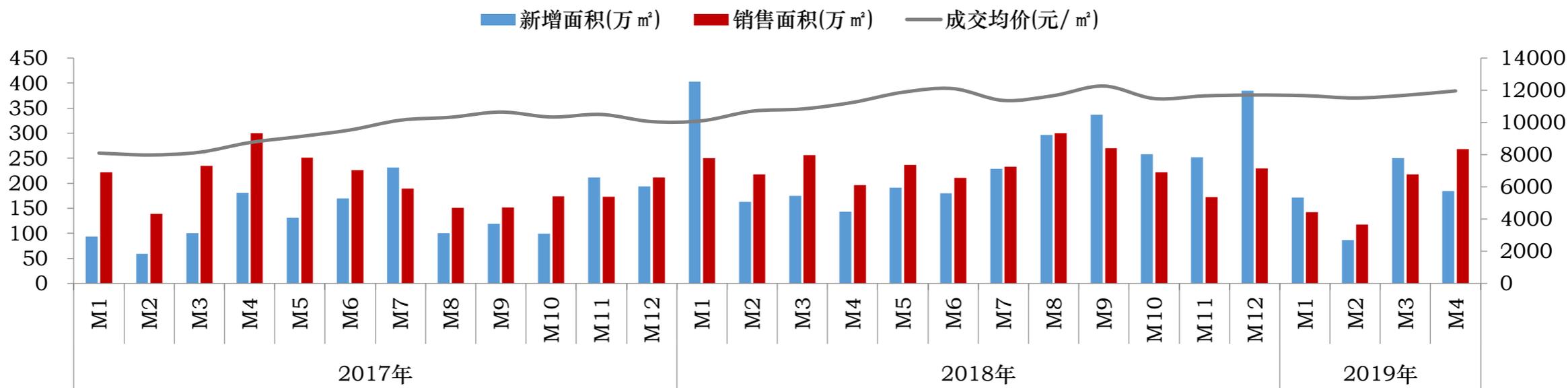
2017-2019年4月商品房各物业成交量占比走势图



# 【住宅供销价】供应下降，成交环比量价齐涨

- ◆ 本月商品住宅新增供应**184**万方，环比下降**26%**，同比增加29%；成交**268**万方，**环比增长23%**，同比增长37%，持续7个月上升；
- ◆ 本月商品住宅成交均价为**11958**元/ m<sup>2</sup>，同比环比均微涨。

2017-2019年4月重庆主城区商品住宅供求价走势

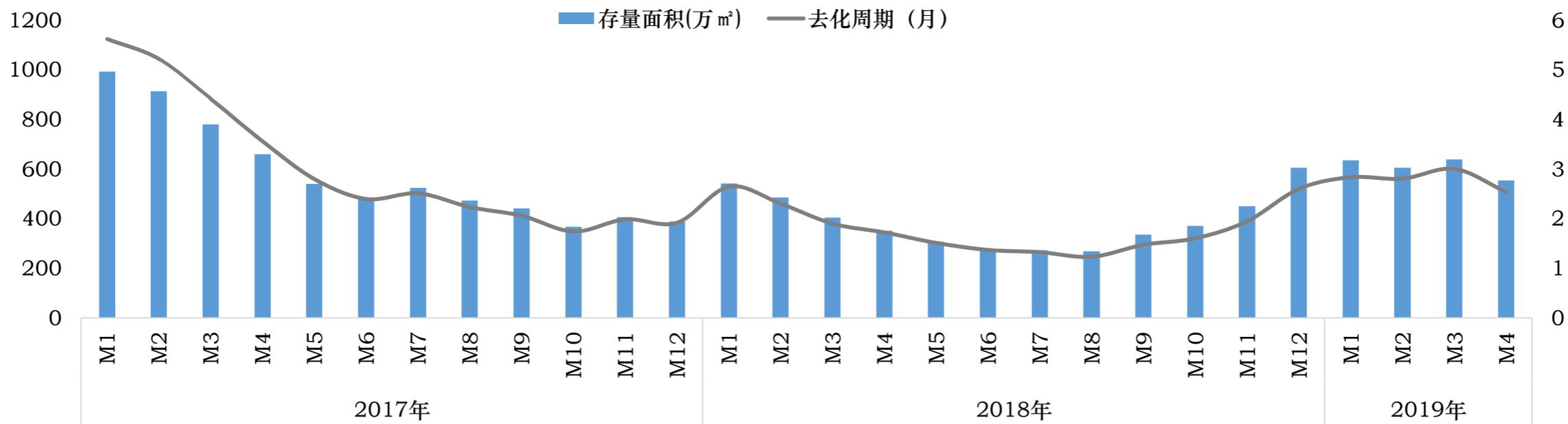


时间	供应量(万 m <sup>2</sup> )	成交量(万 m <sup>2</sup> )	成交均价(元/ m <sup>2</sup> )
2018年4月	143	196	11243
2019年3月	251	218	11688
2019年4月	<b>184</b>	<b>268</b>	<b>11958</b>
同比	29%	37%	6%
环比	<b>-26%</b>	<b>23%</b>	2%

# 【住宅存量】存量下降，存销比下降，去化周期缩短

住宅存量增加，截止4月底剩余**554万方**，去化周期缩短至2.5个月，本月住宅成交量增加，存销比下降至2.1。

2017-2019年4月月度主城区商品住宅存量及去化走势



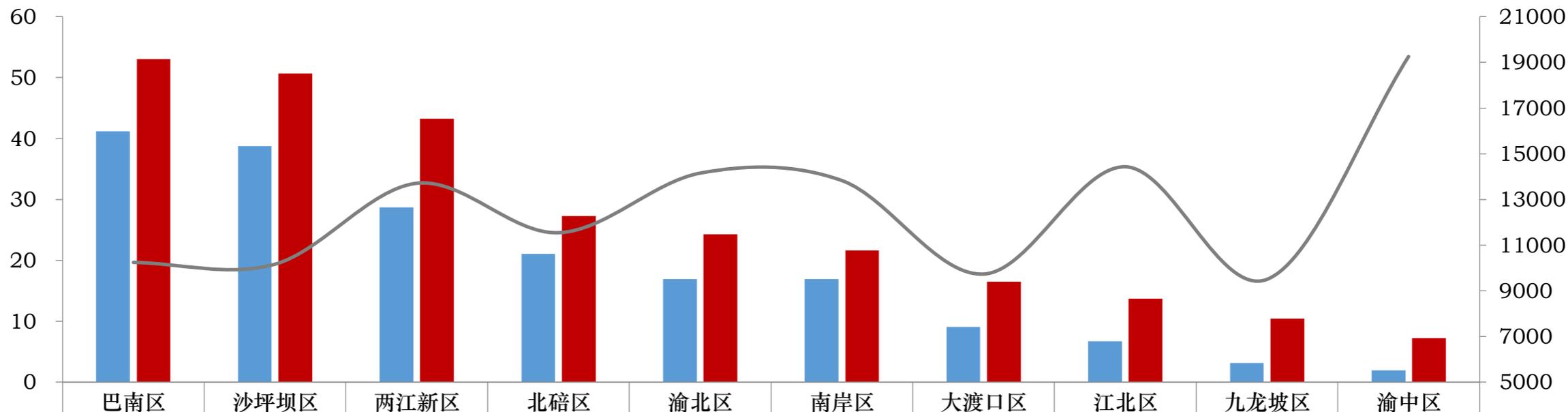
时间	存量(万 m <sup>2</sup> )	月平均去化量(万 m <sup>2</sup> )	去化周期 (月)	存销比
2018年4月	351	204	1.7	1.8
2019年3月	637	212	3.0	2.9
2019年4月	554	218	2.5	2.1
同比	58%	7%	47%	-
环比	-13%	3%	-16%	-

# 【住宅区域】巴南和沙区为主力战场

- ◆ 本月住宅**巴南区**为供应热点区域，供应了41万方，占总供应量的22%，其次是沙坪坝区，供应了39万方；**巴南区、沙坪坝区和两江新区住宅成交量均较大**，共销售了147万方，占总成交量的55%，渝中、江北等核心区域持续量少价高态势。
- ◆ 九龙坡区仍为价格低区，主要受弘阳时光澜庭（陶家）、恒大林溪郡（陶家）、西海岸（西彭）、和威山千院（白市驿）、中昂别院（华岩）等项目影响，拉低了区域整体价格。

2019年4月重庆主城各区商品住宅供求价走势

■ 新增面积(万 m<sup>2</sup>) ■ 销售面积(万 m<sup>2</sup>) — 成交均价(元/ m<sup>2</sup>)

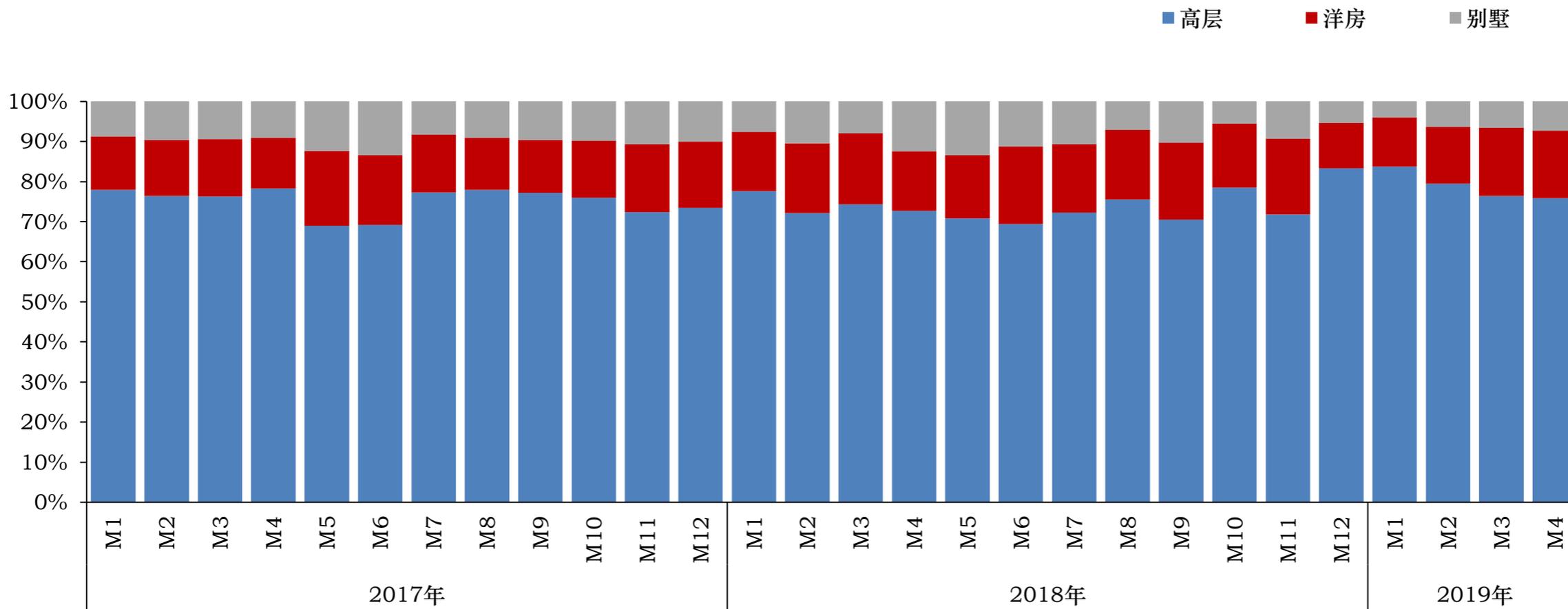


	巴南区	沙坪坝区	两江新区	北碚区	渝北区	南岸区	大渡口区	江北区	九龙坡区	渝中区
■ 新增面积(万 m <sup>2</sup> )	41	39	29	21	17	17	9	7	3	2
■ 销售面积(万 m <sup>2</sup> )	53	51	43	27	24	22	16	14	10	7
— 成交均价(元/ m <sup>2</sup> )	10239	10162	13706	11539	14150	13826	9728	14428	9495	19254

# 【住宅业态】高层成交为主，环比均持平

- ◆ 商品住宅市场仍以**高层成交为主**，占比76%，环比持平，同比扩大3个百分点；
- ◆ 洋房产品成交占比为17%，环比持平，同比增长2个百分点；
- ◆ 别墅产品成交环比持平，2019年别墅成交量呈上升趋势。

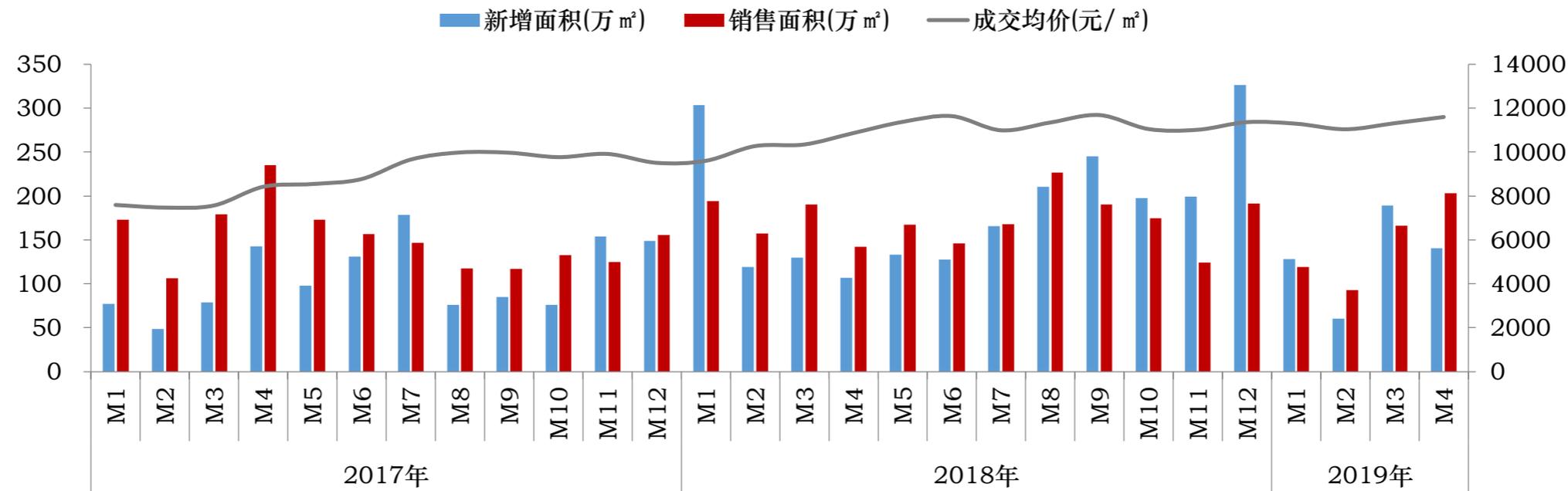
2017-2019年4月商品住宅各物业成交量占比走势图



# 【高层产品】供应萎缩，成交环比量价齐升

- ◆ 本月高层产品新增供应**140**万方，**环比下降26%**，成交**203**万方，**环比增长22%**，**同比增长43%**，成交量为近8个月最高值。
- ◆ 高层产品成交均价为**11603**元/ m<sup>2</sup>，**环比上涨3%**，2018年以来，价格呈波动式上升。

2017-2019年4月重庆主城区住宅高层产品供求价走势

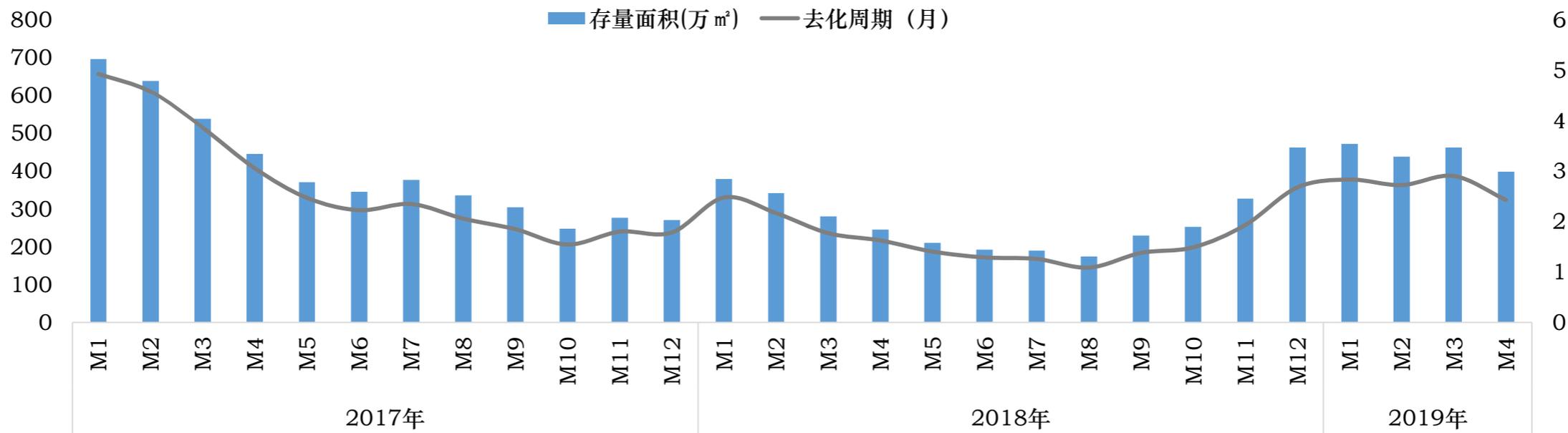


时间	供应量(万 m <sup>2</sup> )	成交量(万 m <sup>2</sup> )	成交均价(元/ m <sup>2</sup> )
2018年4月	107	142	10870
2019年3月	189	166	11320
2019年4月	<b>140</b>	<b>203</b>	<b>11603</b>
同比	31%	43%	7%
环比	<b>-26%</b>	<b>22%</b>	<b>3%</b>

# 【高层产品】存量下行，存销比下滑

- ◆ 高层存量减少，截止4月底剩余399万方，环比下降14%；去化周期缩短至2.4个月，住宅成交量增加，存销比下降至2.0。

2017-2019年4月月度主城区高层产品存量及去化走势



时间	存量(万 m²)	月平均去化量(万 m²)	去化周期 (月)	存销比
2018年4月	245	151	1.6	1.7
2019年3月	462	159	2.9	2.8
2019年4月	399	164	2.4	2.0
同比	63%	9%	49%	-
环比	-14%	3%	-16%	-

# 【高层产品】100-120万的标准三房产品最畅销

- ◆ 整体来看，**三房最畅销**，成交占比40%，总价段主要集中在**80-120万**，成交占比为45%；
- ◆ 两房和四房户型也有一定市场。

2019年4月重庆主城区高层房型和总价销售套数情况表

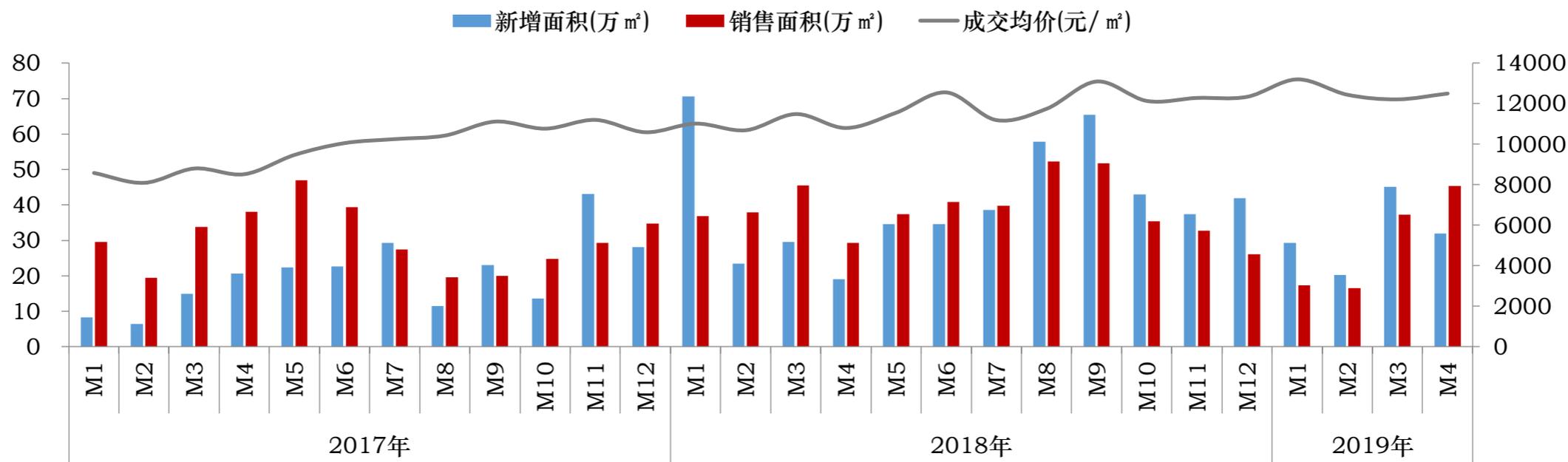
	50万以下	50-60万	60-70万	70-80万	80-100万	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300万以上
一房	107	157	158	487	18	9	1	0	0	2	0	2
一房(跃)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一房+院馆	4	11	6	3	9	25	10	0	0	0	0	0
两房	4	26	536	1168	924	329	97	42	4	4	3	6
两房(跃)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
两房+院馆	0	10	56	392	1353	399	681	75	31	4	2	1
三房	5	26	36	104	2317	2548	1099	656	259	429	106	72
三房(跃)	0	0	0	1	0	4	7	0	0	3	3	2
三房+院馆	0	0	6	27	52	88	281	73	4	93	29	7
三房+院馆(跃)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四房	0	17	20	3	26	449	673	583	210	429	333	153
四房(跃)	0	0	0	0	0	4	8	2	14	13	9	21
四房+院馆	0	0	0	0	0	15	167	80	6	52	17	3
四房+院馆(跃)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
五房	0	0	0	0	0	0	11	58	6	14	9	39
五房(跃)	0	0	0	0	0	0	2	0	0	4	0	3



# 【洋房产品】供应减少，销量走高，成交价止跌回升

- ◆ 本月洋房产品新增供应**32万方**，环比**减少29%**，成交**45万方**，环比**增长22%**，同比增长55%；
- ◆ 洋房产品成交均价为**12497元/ m<sup>2</sup>**，环比微涨2%，止跌回升，主要是**龙湖九里晴川、恒大御府、华润公园九里、龙湖舜山府、万科金开悦**等项目价高拉升了整体价格。

2017-2019年4月重庆主城区住宅洋房产品供求价走势

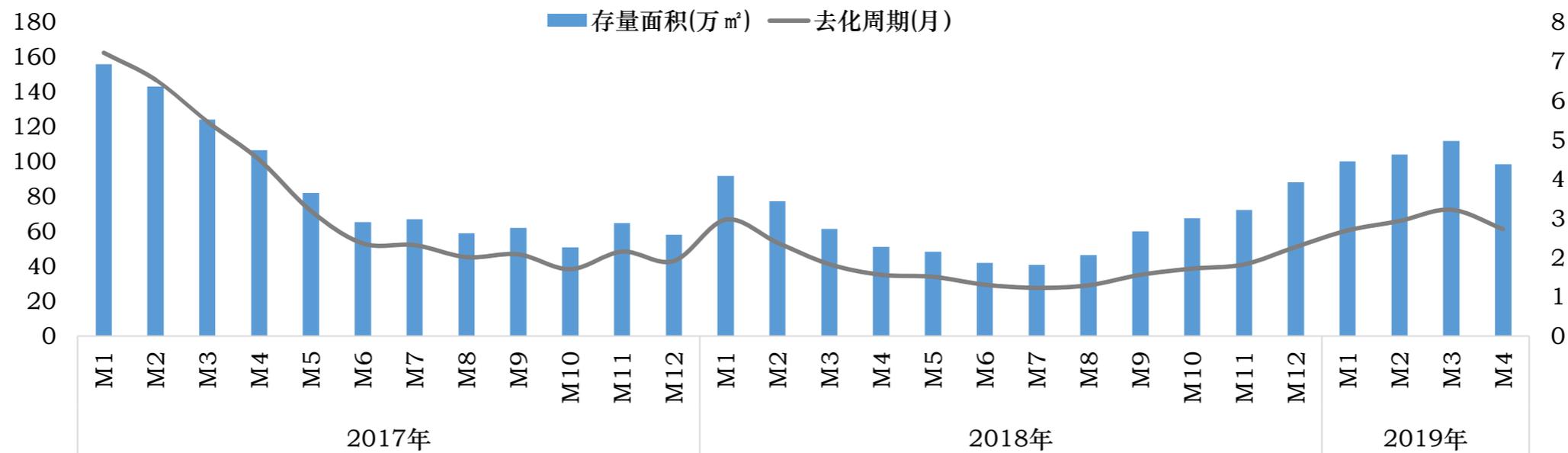


时间	供应量(万 m <sup>2</sup> )	成交量(万 m <sup>2</sup> )	成交均价(元/ m <sup>2</sup> )
2018年4月	19	29	10795
2019年3月	45	37	12209
2019年4月	<b>32</b>	<b>45</b>	<b>12497</b>
同比	67%	55%	16%
环比	<b>-29%</b>	<b>22%</b>	2%

# 【洋房产品】存量下行，去化周期降低，去化压力小

◆ 截止4月底洋房存量98万方，环比减少12%；去化周期缩短至2.7个月，存销比下降至2.2。

2017-2019年4月月度主城区洋房产品存量及去化走势



时间	存量(万㎡)	月平均去化量(万㎡)	去化周期(月)	存销比
2018年4月	51	33	1.6	1.8
2019年3月	112	35	3.2	3.0
2019年4月	98	36	2.7	2.2
同比	92%	10%	74%	-
环比	-12%	4%	-15%	-

# 【洋房产品】总价120-180万的产品为市场主力

- ◆ 整体来看，洋房产品销售面积段主要集中在**110-130平米**，成交占比为46%；总价段主要集中在**120-180万**，成交占比为62%；
- ◆ 在110-130平米面积段中，龙湖椿山（110套）、远洋合能枫丹江屿（105套）、金科博翠园（93套）项目的成交套数排名前三。

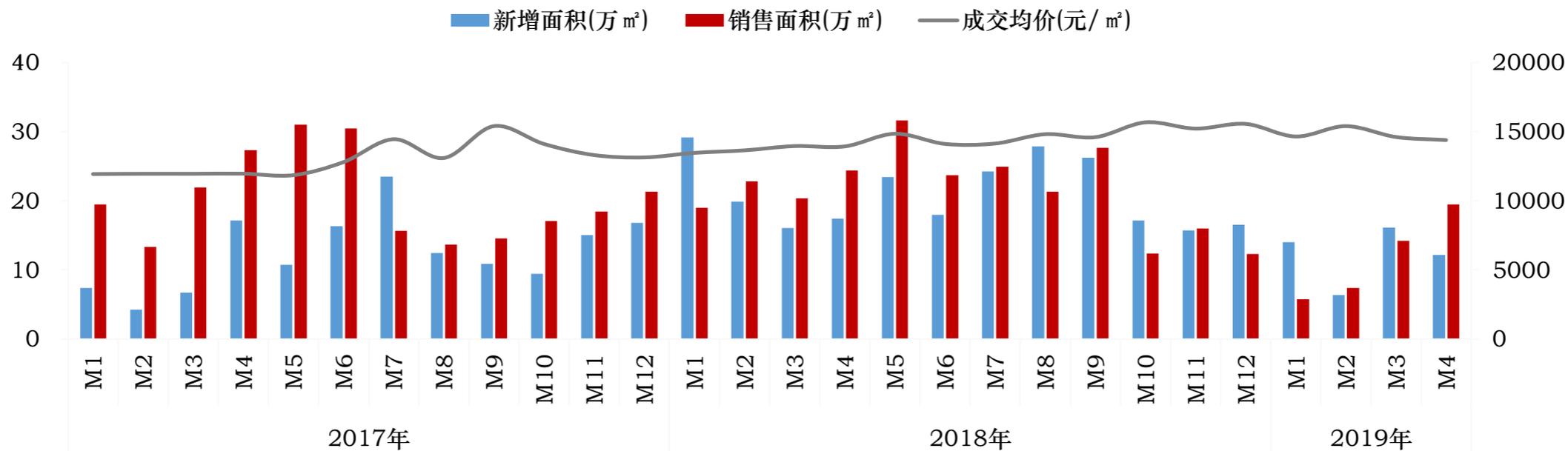
2019年4月重庆主城区洋房面积和总价销售套数情况表

面积/总价	70万以下	70-80万	80-100万	100-120万	120-150万	150-180万	180万-200万	200-250万	250-300万	300-400万	400万以上
80㎡以下	6	26	32	27	0	0	0	0	0	0	0
80-90㎡	0	1	56	4	5	2	0	0	0	0	0
90-110㎡	0	0	122	151	128	30	0	0	0	0	0
110-130㎡	3	2	2	199	870	444	88	24	0	0	0
130-150㎡	0	0	1	4	133	533	93	128	36	0	0
150-170㎡	0	0	0	0	4	34	29	76	22	1	0
170-200㎡	0	0	0	0	0	0	8	28	84	68	0
200-250㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	1	31	5
250㎡以上	0	0	0	0	0	0	0	0	1	7	0

# 【别墅产品】供应下降，销量持续增加，均价小幅下跌

- ◆ 本月别墅产品新增供应**12万方**，环比下跌25%，成交**19万方**，环比**增长37%**，连续三个月增长；
- ◆ 别墅产品成交均价为**14410元/ m<sup>2</sup>**，环比下跌2%。

2017-2019年4月重庆主城区住宅别墅产品供求价走势

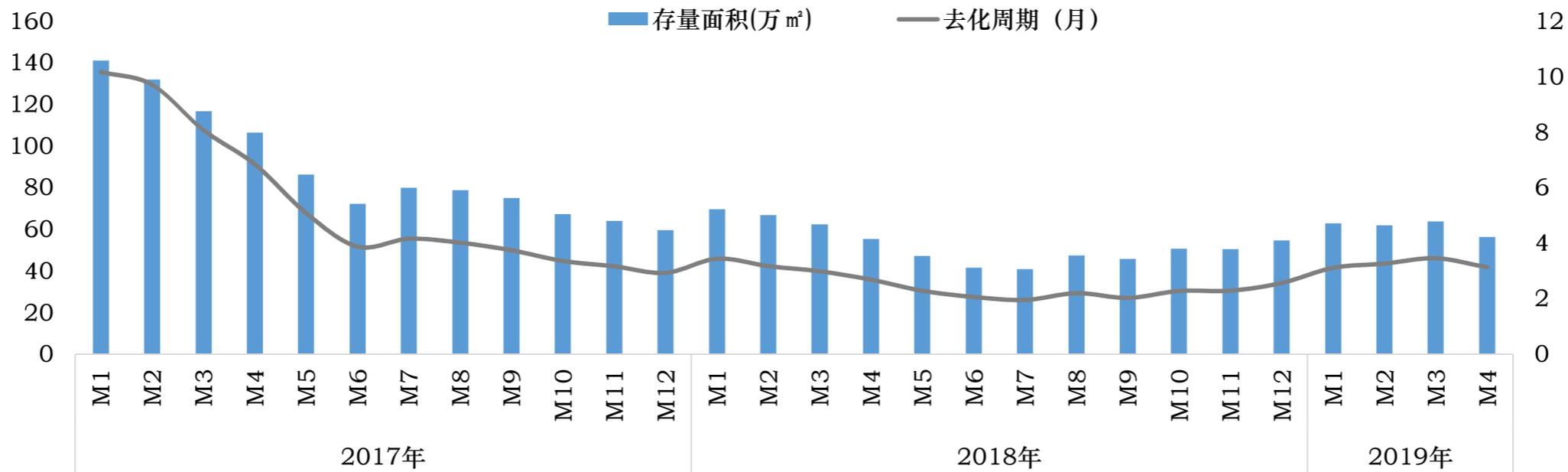


时间	供应量(万 m <sup>2</sup> )	成交量(万 m <sup>2</sup> )	成交均价(元/ m <sup>2</sup> )
2018年4月	17	24	13952
2019年3月	16	14	14631
2019年4月	<b>12</b>	<b>19</b>	<b>14410</b>
同比	-30%	-20%	3%
环比	<b>-25%</b>	<b>37%</b>	-2%

# 【別墅产品】 存量下行，去化周期缩短

- ◆ 本月別墅存量56万方，环比下降11%，自2017年以来，別墅存量呈波动式下滑；去化周期缩短至3.1个月，存销比下降至2.9。

2017-2019年4月月度主城区別墅产品存量及去化走势

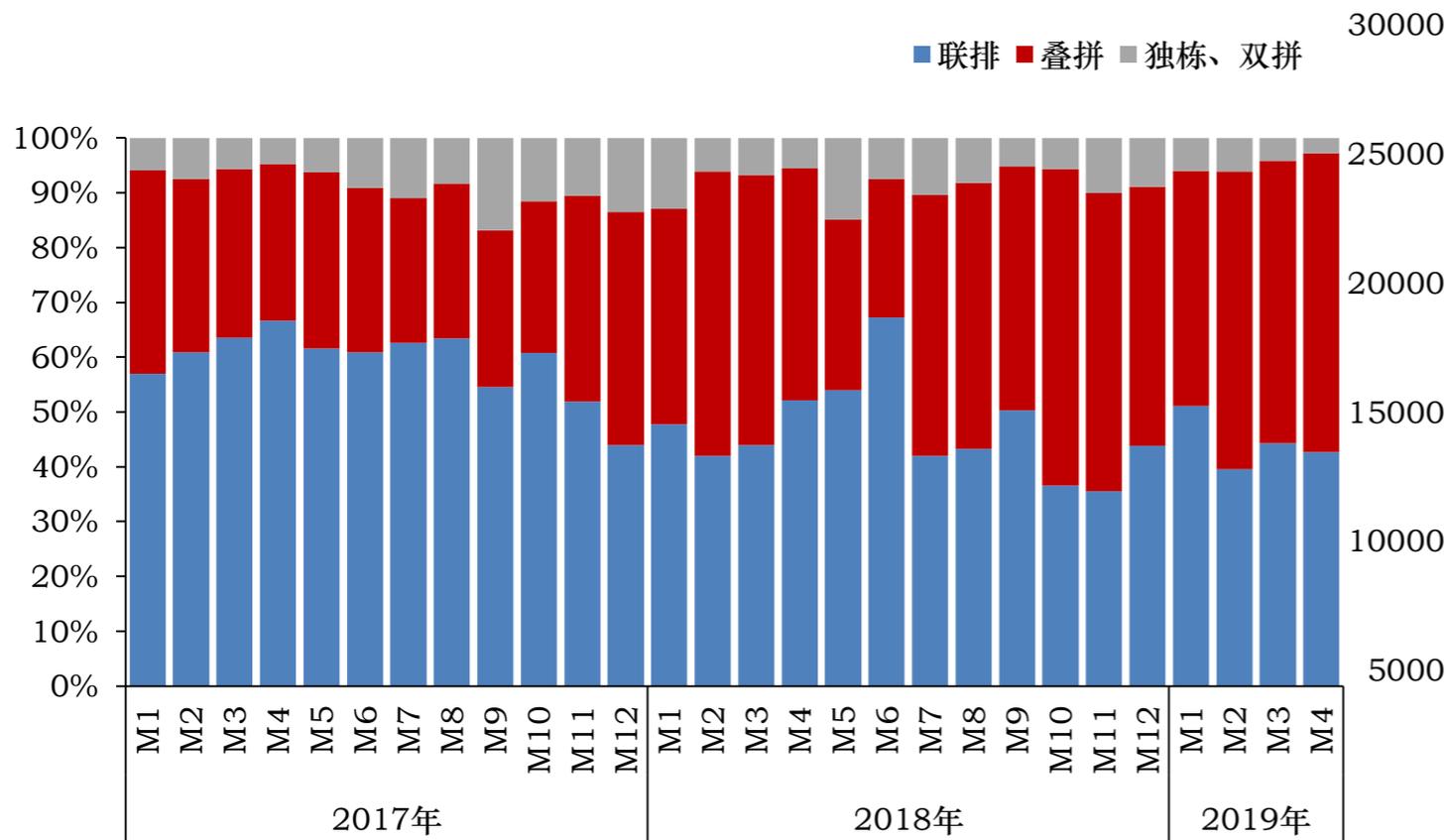


时间	存量(万 m²)	月平均去化量(万 m²)	去化周期 (月)	存销比
2018年4月	55	21	2.7	2.3
2019年3月	64	18	3.4	4.5
2019年4月	56	18	3.1	2.9
同比	2%	-13%	17%	-
环比	-11%	-2%	-9%	-

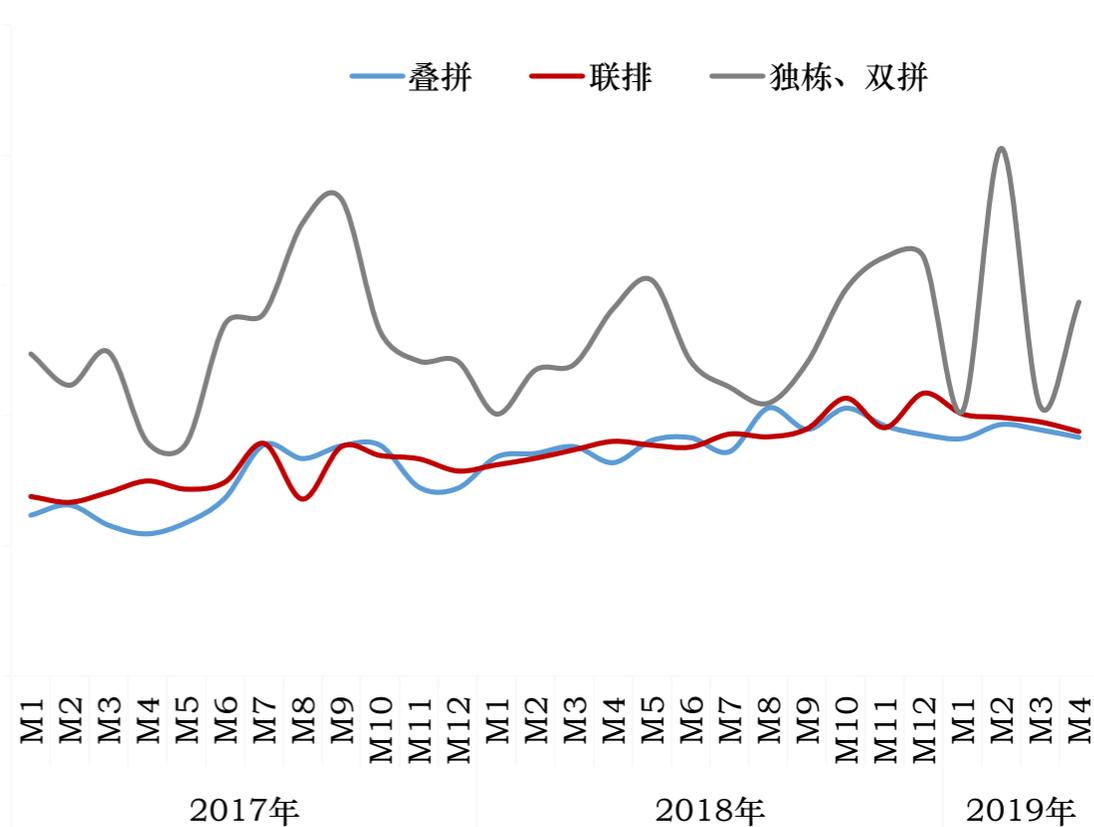
# 【别墅产品】叠拼成交为主，细分市场均价差距加大

- 从成交占比来看，叠拼别墅连续三个月成交占比超50%，成为主力；独栋/双拼别墅成交占比**连续6个月呈下降趋势**，4月仅为3%；
- 从成交均价来看，4月叠拼和联排别墅环比均微幅下跌，独栋/双拼别墅成交价环比大幅**上涨26%**。

2017-2019年4月别墅各业态成交量占比走势图



2017-2019年4月别墅各业态均价走势图

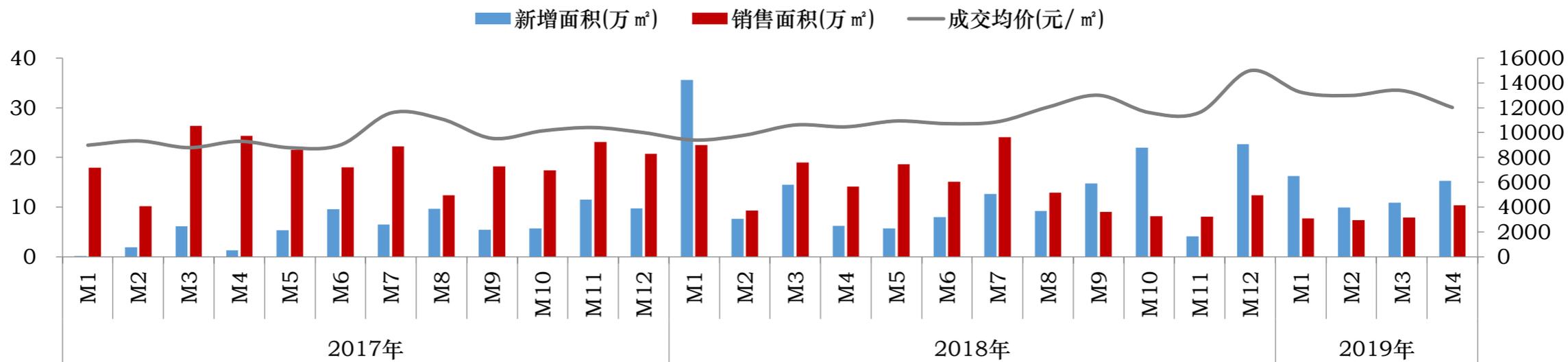




# 【商务市场】供销量上行，价格下行

- ◆ 本月商务市场新增供应**15**万方，环比**增长40%**，主要依靠中梁百悦汇（3.6万方）、华熙LIVE023（2.0万方）等项目备案；成交**10**万方，环比**增长31%**，连续5个月保持供大于求的态势。
- ◆ 商务产品成交均价为**12031元/ m<sup>2</sup>**，环比下跌10%，主要受金科天宸、富力城、金科岭上等项目影响。

2017-2019年4月重庆主城区商务市场供求价走势

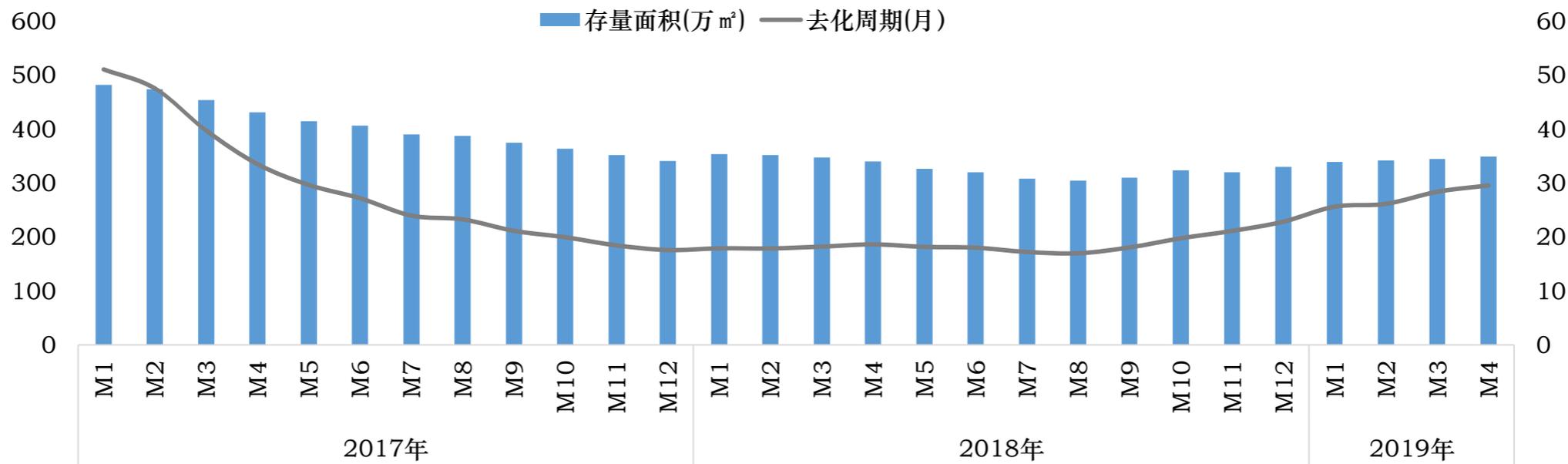


时间	供应量(万 m <sup>2</sup> )	成交量(万 m <sup>2</sup> )	成交均价(元/ m <sup>2</sup> )
2018年4月	6	14	10472
2019年3月	11	8	13396
2019年4月	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>12031</b>
同比	145%	-27%	15%
环比	<b>40%</b>	<b>31%</b>	<b>-10%</b>

# 【商务市场】存量持续增长，去化压力大

◆ 本月存量350万方，连续6个月增长；去化周期增加至29.6个月，连续9个月呈增长态势；存销比高达33.7，去化慢，库存压力进一步加大。

2017-2019年4月月度主城区商务市场存量及去化走势

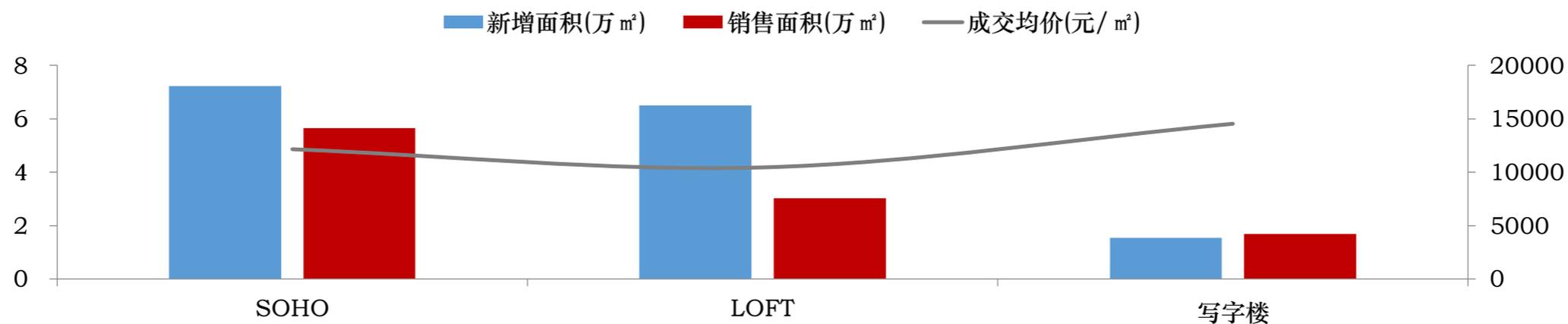


时间	存量(万 m²)	月平均去化量(万 m²)	去化周期 (月)	存销比
2018年4月	340	18	18.7	24.0
2019年3月	345	12	28.4	43.7
2019年4月	350	12	29.6	33.7
同比	3%	-35%	59%	-
环比	1%	-3%	4%	-

# 【商务市场】SOHO主力供销，价格均下跌

- ◆ 本月SOHO产品仍是主力供销，其中，供应**7.2万方**，成交5.7万方，环比增长54%；均价为12138元/ m<sup>2</sup>，环比下跌19%；
- ◆ LOFT产品**供应量大涨，环比涨幅为174%**；**成交环比量价齐跌**，存量环比增加9%；
- ◆ 写字楼产品供销量增加，价格下跌。

2019年4月重庆主城区商务市场各类型产品供求价走势



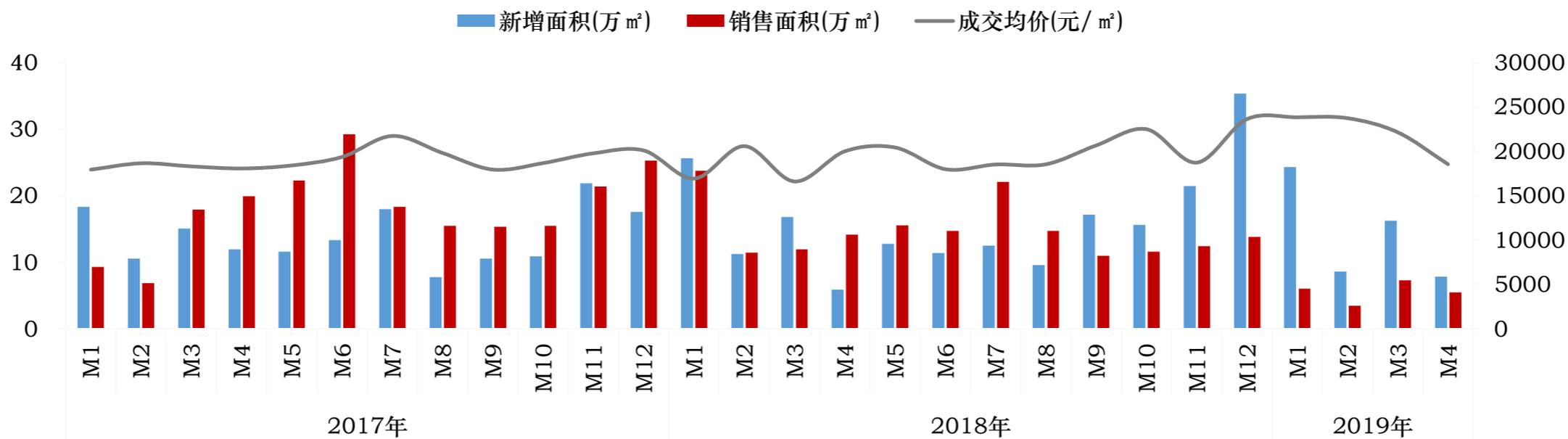
类型		SOHO	LOFT	写字楼
供应量	同比	37%	595%	-
	环比	-3%	174%	44%
成交量	同比	4%	-39%	-55%
	环比	54%	-14%	151%
成交均价	同比	27%	1%	21%
	环比	-11%	-19%	-5%
存量	同比	-11%	30%	4%
	环比	2%	9%	0%



# 【商业市场】供销量环比下滑，成交价连续四个月下跌

- ◆ 4月商业市场**供应8万方**，**成交5万方**，供销量环比均大幅下滑，整体市场供过于求；
- ◆ 本月商业成交均价为18552元/㎡，环比下跌16%，连续第四个月下跌，为2019年最低值。

2017-2019年4月重庆主城区商业市场供求价走势

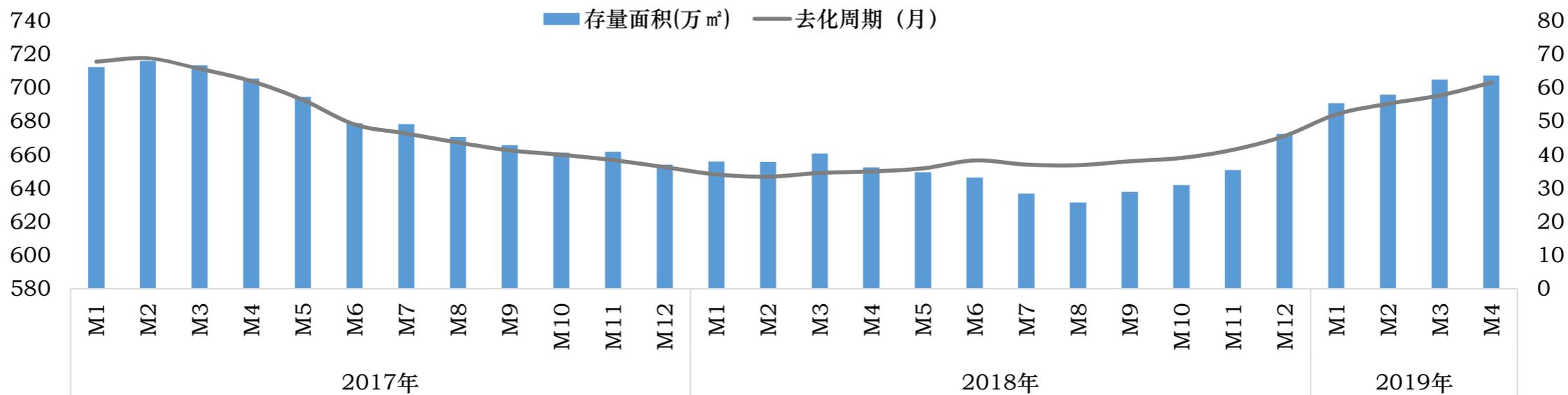


时间	供应量(万㎡)	成交量(万㎡)	成交均价(元/㎡)
2018年4月	6	14	20016
2019年3月	16	7	22163
2019年4月	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>18552</b>
同比	32%	-61%	-7%
环比	<b>-52%</b>	<b>-25%</b>	<b>-16%</b>

# 【商业市场】存量较大，去化压力加剧

- ◆ 由于商业市场去化速度慢、供大于求，存量较大，自2018年下半年起，存量整体呈上升趋势；
- ◆ 4月存量为707万方，去化周期延长至61.4个月，存销比高达129.2，去化压力进一步加剧。

2017-2019年4月月度主城区商业市场存量及去化走势



时间	存量(万㎡)	月平均去化量(万㎡)	去化周期(月)	存销比
2018年4月	652	19	34.9	46.2
2019年3月	705	12	57.6	96.9
2019年4月	707	12	61.4	129.2
同比	8%	-38%	76%	-
环比	0%	-6%	7%	-

# 【商业市场】小面积低总价社区商铺主力成交

- ◆ 商业主要销售面积段在30-70 m<sup>2</sup>，成交占比为60%；总价段在80-150万，成交占比43%；
- ◆ 以社区底商成交为主，其中融创国博城（134套）项目去化最好。

2019年4月重庆主城区商业面积和总价销售套数情况表

面积/总价	30万以下	30-40万	40-50万	50-60万	60-70万	70-80万	80-100万	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300-400万	400万以上
30 m <sup>2</sup> 以下	11	12	29	14	6	8	10	0	1	1	0	0	0	0	0
30-40 m <sup>2</sup>	9	7	7	8	18	29	15	16	3	0	0	0	0	0	0
40-50 m <sup>2</sup>	1	7	8	8	14	21	48	20	22	4	1	1	0	0	0
50-60 m <sup>2</sup>	0	0	6	6	5	7	27	25	32	18	3	3	1	0	0
60-70 m <sup>2</sup>	0	3	4	6	2	7	21	21	29	16	3	5	5	3	0
70-80 m <sup>2</sup>	0	5	0	1	4	0	7	12	14	20	6	8	6	1	0
80-100 m <sup>2</sup>	0	3	3	1	1	9	12	7	8	16	9	11	5	1	0
100-120 m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	1	19	6	1	5	4	6	5	4	0
120-150 m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	1	1	2	3	1	5	2	5	0
150-180 m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	2	1	0
180-200 m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
200-250 m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0	0
250 m <sup>2</sup> 以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3	2

## ● 商品房市场：

- ◆ 楼市持续回暖，成交量创近7个月新高
- ◆ 存销比持续下降，去化压力降低
- ◆ 巴南区和沙区为供销主力
- ◆ 住宅和商业成交占比收窄

## ● 商务市场：

- ◆ 供销量上行，价格下行
- ◆ 存量持续增长，去化压力大
- ◆ SOHO主力供销，价格均下跌
- ◆ 小面积、低总价仍是市场最青睐的产品

## ● 商品住宅：

- ◆ 供应下降，成交环比量价齐涨
- ◆ 存量下降，存销比下降，去化周期缩短
- ◆ 巴南和沙区为主力战场
- ◆ 高层成交为主，环比均持平

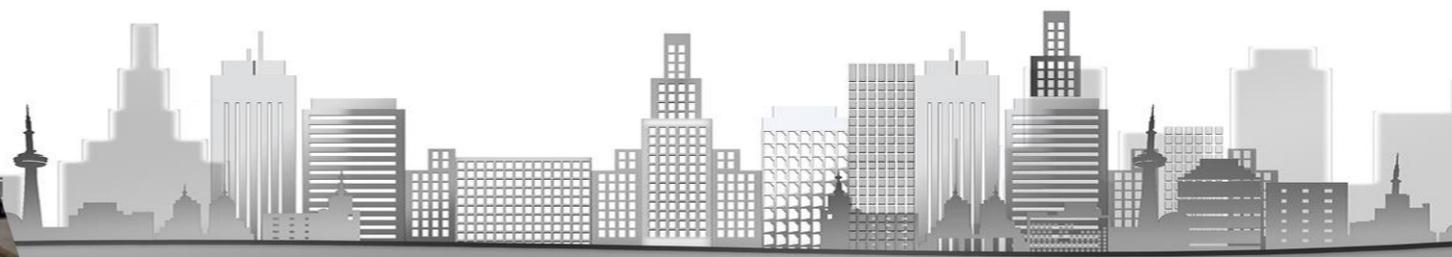
## ● 商业市场：

- ◆ 供销量环比下滑，成交价连续四个月下跌
- ◆ 存量较大，去化压力加剧
- ◆ 小面积低总价社区商铺主力成交



PART 4

# 楼盘监控

- ◆ 月度销售排行
  - ◆ 月度新推开盘
- 

# 住宅市场月度销售排行榜

## 月度销售面积TOP10

排名	项目名称	区域	销售面积 (万㎡)	成交套数
1	重庆融创文旅城	沙坪坝区	29.3	2653
2	融创欧麓花园城	巴南区	7.2	651
3	蓝光水岸公园	巴南区	6.9	728
4	恒大轨道时代	渝北区	6.3	609
5	重庆天地	渝中区	5.7	432
6	金科金辉美院	北碚区	4.6	413
7	龙湖春江天镜	巴南区	4.3	310
8	金地自在城	大渡口区	4.2	421
9	龙湖悠山郡	两江新区	3.6	719
10	金科集美嘉悦	北碚区	3.5	300

## 月度单盘销售额TOP10

排名	项目名称	区域	销售总额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
1	重庆融创文旅城	沙坪坝区	28.0	29.3
2	重庆天地	渝中区	10.6	5.7
3	恒大轨道时代	渝北区	9.0	6.3
4	融创欧麓花园城	巴南区	7.3	7.2
5	蓝光水岸公园	巴南区	6.1	6.9
6	龙湖悠山郡	两江新区	5.6	3.6
7	金科金辉美院	北碚区	5.3	4.6
8	龙湖春江天镜	巴南区	4.9	4.3
9	华润公园九里	两江新区	4.7	3.5
10	御龙天峰	江北区	4.2	2.3

## 月度销售均价TOP10

排名	项目名称	区域	销售均价 (元/㎡)	销售面积 (㎡)
1	来福士广场	渝中区	39953	543
2	长嘉汇	南岸区	29225	8406
3	国美江天御府	江北区	26655	1256
4	学府大道69号	南岸区	24368	431
5	绿城蘭园	渝北区	22482	641
6	万科翡翠都会	渝中区	21877	7225
7	龙湖新壹街	江北区	20857	3654
8	金茂国际生态新城	渝北区	20469	490
9	卓越中寰	九龙坡区	20093	312
10	重庆中心	渝中区	19894	6551

# 商务市场月度销售排行榜

## 月度销售面积TOP10

排名	项目名称	区域	销售面积 (㎡)	成交套数
1	金科天宸	沙坪坝区	22944	440
2	龙湖光年	沙坪坝区	11841	257
3	富力城	沙坪坝区	6512	157
4	金科岭上	两江新区	6052	9
5	红星大都汇	北碚区	5924	140
6	协信城立方	沙坪坝区	4848	181
7	融创滨江壹号	沙坪坝区	4149	85
8	中梁百悦汇	南岸区	3902	114
9	绿地保税中心	江北区	3355	81
10	万科金色悦城	沙坪坝区	3236	98

## 月度单盘销售额TOP10

排名	项目名称	区域	销售总金额 (万元)	销售面积 (㎡)
1	龙湖光年	沙坪坝区	24913	11841
2	金科天宸	沙坪坝区	20352	22944
3	力帆红星国际广场	两江新区	7516	2704
4	红星大都汇	北碚区	5973	5924
5	中梁百悦汇	南岸区	5378	3902
6	金科岭上	两江新区	4993	6052
7	富力城	沙坪坝区	4689	6512
8	协信城立方	沙坪坝区	4232	4848
9	长嘉汇	南岸区	4057	2395
10	财信渝中城	渝中区	3967	2391

## 月度销售均价TOP10

排名	项目名称	区域	销售均价(元 /㎡)	销售面积 (㎡)
1	力帆红星国际广场	两江新区	27799	2704
2	财信赖特与山	江北区	22561	471
3	龙湖光年	沙坪坝区	21040	11841
4	和泓江山国际	渝中区	20931	224
5	恒大中渝广场	渝北区	17761	1423
6	长嘉汇	南岸区	16939	2395
7	财信渝中城	渝中区	16592	2391
8	卓越中寰	九龙坡区	16505	327
9	升伟一里南滨	南岸区	16086	1493
10	尚品时代	渝北区	15459	106

# 商业市场月度销售排行榜

## 月度销售面积TOP10

排名	项目名称	区域	销售面积 (㎡)	成交套数
1	融创国博城	两江新区	6956	134
2	重庆赣江国际五金机电采购中心	九龙坡区	2652	21
3	恒大世纪城	两江新区	2035	28
4	保利观塘	南岸区	1978	34
5	康桥融府	两江新区	1783	38
6	重庆黄金嘉年华	两江新区	1603	11
7	重庆融创文旅城	沙坪坝区	1591	22
8	蓝光林肯公园	巴南区	1371	18
9	西著七里	沙坪坝区	1316	22
10	保利堂悦	南岸区	1264	20

## 月度单盘销售额TOP10

排名	项目名称	区域	销售总金额 (万元)	销售面积 (㎡)
1	融创国博城	两江新区	13758	6956
2	康桥融府	两江新区	3713	1783
3	重庆融创文旅城	沙坪坝区	3461	1591
4	恒大世纪城	两江新区	3224	2035
5	保利堂悦	南岸区	2608	1264
6	金科天元道	两江新区	2385	1201
7	重庆黄金嘉年华	两江新区	2339	1603
8	重庆赣江国际五金机电采购中心	九龙坡区	2286	2652
9	保利观塘	南岸区	2274	1978
10	金辉城	南岸区	4143	2053

## 月度销售均价TOP10

排名	项目名称	区域	销售均价 (元/㎡)	销售面积 (㎡)
1	聚丰纵横国际	江北区	50205	7
2	尚品时代	渝北区	44588	7
3	绿城蘭园	渝北区	37204	1
4	国瑞城	大渡口区	33654	2
5	金科集美锦湾	巴南区	33651	3
6	国宾壹号院	九龙坡区	31341	1
7	斌鑫江南御府	巴南区	31066	3
8	金科中建博翠长江	大渡口区	30120	14
9	御峰	南岸区	30037	1
10	汇祥林里3000	渝北区	30020	4

# 开发企业月度销售排行榜

## 月度住宅市场销售额TOP10

排名	开发企业	销售总金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
1	融创地产	42.2	43
2	龙湖地产	27.6	20
3	金科地产	25.8	23
4	恒大地产	22.2	16
5	万科地产	22.1	13
6	华润置地	12.2	11
7	蓝光地产	6.2	7
8	保利地产	6.1	5
9	招商地产	4.9	3
10	中建信和地产	4.1	4

## 月度商务市场销售额TOP10

排名	开发企业	销售总金额 (万元)	销售面积 (㎡)
1	金科地产	25345	28996
2	龙湖地产	24913	11841
3	力帆置业	7516	2704
4	融创地产	7106	6629
5	财信地产	5322	3095
6	富力地产	4689	6512
7	协信地产	4232	4848
8	招商地产	4057	2395
9	绿地集团	3931	3355
10	万科地产	2747	3236

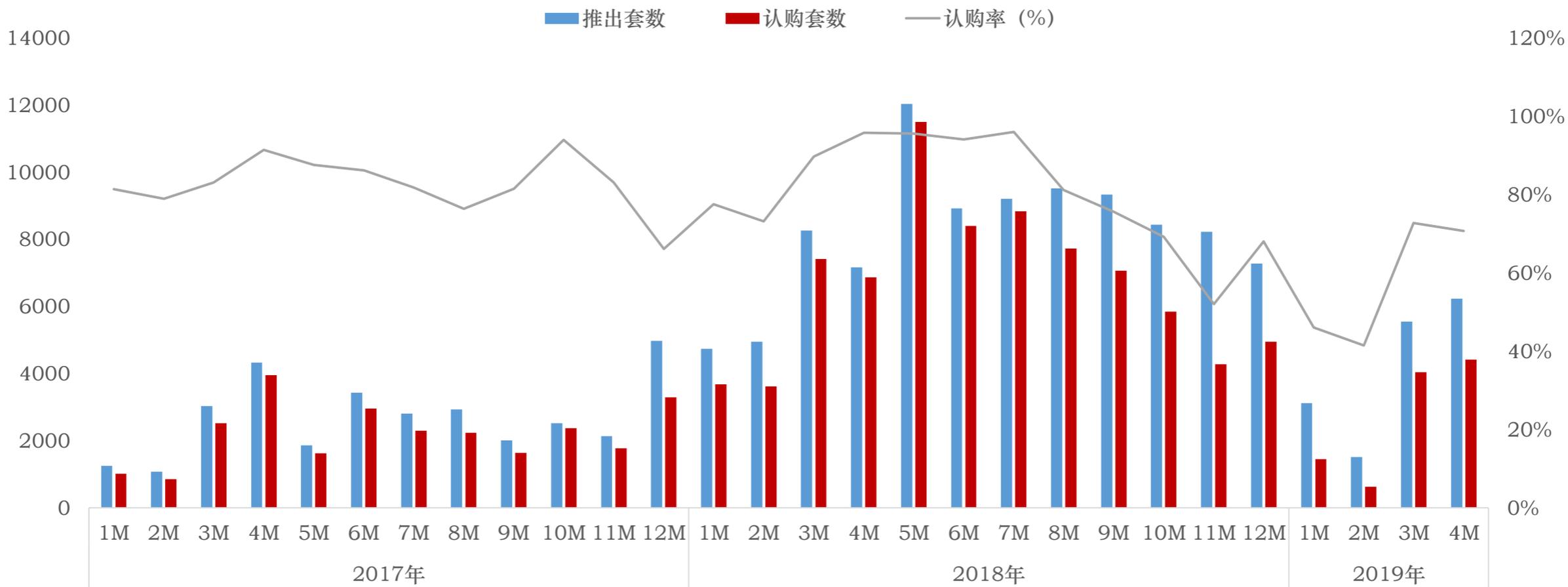
## 月度商业市场销售额TOP10

排名	开发企业	销售总金额 (万元)	销售面积 (㎡)
1	融创地产	26563	13151
2	金科地产	7968	3212
3	恒大地产	6225	4164
4	保利地产	5474	3586
5	绿地集团	2417	1388
6	中国铁建	2177	1157
7	蓝光地产	2143	1620
8	协信地产	2098	1298
9	融汇地产	2035	863
10	中海地产	1844	677

# 本月企业供房力度持续加大，去化率平稳

- ◆ 本月主城区共监控到44个项目开盘或加推，共推出6233套，认购4409套，整体认购率为71%；
- ◆ 整体来看，4月企业供房力度持续加大，去化率平稳。

重庆主城区月度开盘加推情况统计



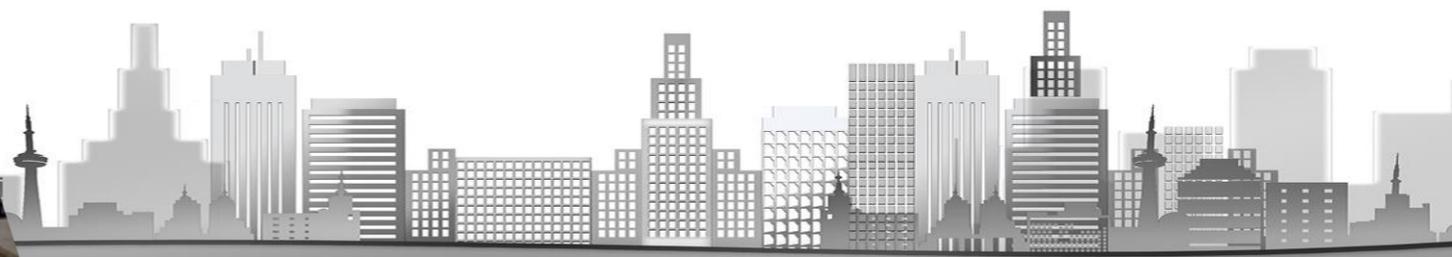


PART 5

# 后市预判

◆ 政策导向

◆ 市场趋势



## 宏观政策

- ◆ 楼市调控政策仍以稳为主，防止楼市大起大落；各地调控有紧有松，预计房地产市场的‘回暖’将出现波动和反复，城市分化格局恐将延续更长时间周期；
- ◆ 根据目前各地的政策来看，预计后续部分政策有收紧的可能，或体现在贷款、土地交易等领域。

## 土地市场

- ◆ 2019年大重庆市计划供应约34000亩土地，比2018年增加5000亩，同比增长17.24%。主城土地供应并未透露，但按照《重庆主城区住宅用地供应三年滚动计划》来看，2019年预计供地2-2.4万亩，4月土地市场火热，预计市场热度将持续；
- ◆ 土地市场竞争异常激烈，各大房企拿地积极，预计价格呈上升趋势，热点板块的优质地块仍受企业青睐。

## 商品房市场

- ◆ 商品房市场持续“小阳春”，企业加大推盘力度，房企预期向好，预计供应将增加；
- ◆ 4月商品房成交量创新高，5月或小幅回落，房价上涨幅度有一定缓和，但在高地价成本以及处于改善需求爆发周期，房价仍有上涨空间。

2019

**THE END!**

**THANKS FOR YOUR READING!**

