



世联君汇



# 重庆主城区房地产市场周报

2019年第23周

2019.6.3-2019.6.9

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，均为建面口径。

# 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

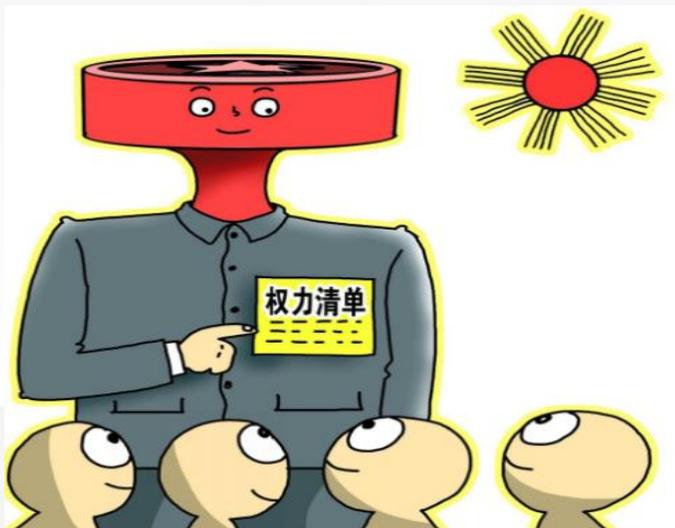
- ▶ 宏观资讯
- ▶ 重庆资讯
- ▶ 热点分析





# 专项治理银行违规涉企服务收费，国资委印发2019授权放权清单

6月3日，银保监会日前发布《中国银保监会办公厅关于开展银行违规涉企服务收费专项治理工作的通知》，决定自**6月起开展银行违规涉企服务收费专项治理工作**。本次专项治理工作的检查要点主要分为：**收费行为规范、价格信息披露、内部管理程序**等几类。旨在督促银行机构严格落实各项服务价格规定，加强服务价格管理，规范涉企服务收费行为，降低企业融资成本，减轻企业负担。



6月3日，国务院国资委印发了《国务院国资委授权放权清单（2019年版）》，重点选取了**5大类、35项**授权放权事项列入《清单》，包括规划投资与主业管理；产权管理；选人用人；企业负责人**薪酬管理**、工资总额管理与中长期激励；重大财务事项管理等。《清单》的出台标志着落实国有资本授权经营体制改革迈出了重要步伐。

# 诚实守信个人申请积分落户可优先，小微企业不良贷款率放宽至3%

6月3日，国家发展和改革委员会发布了《关于对模范践行诚实守信个人实施联合激励加快推进个人诚信体系建设的指导意见（征求意见稿）》，拟对模范践行诚实守信个人联合激励，包括享受免费查询个人征信报告便利，**城市落户优先或加分便利**，**同等优先录（聘）用为公务员、事业单位工作人员优惠等15项激励**。



6月5日，国务院常务会议要求，**引导金融机构降低小微企业融资实际利率和综合成本**，将小微企业不良贷款容忍度从不高于各项贷款不良率**2个百分点放宽到3个百分点**；鼓励风投、创投加大对“双创”的支持力度；支持创业孵化机构、创投企业发债融资。

# 公积金提取还房贷为主，土地出让额同比上涨，住宅均价环比上涨

5月31日，住建部等联合发布《全国住房公积金2018年年度报告》，报告显示，2018年，住房公积金缴存额**21054.65亿元**，比上年增长**12.43%**；提取额14740.51亿元，比上年增长**15.80%**；住房消费类提取11718.33亿元，占比**79.50%**，非住房消费类提取3022.19亿元，占比20.50%。在住房消费类中，**偿还购房贷款本息**是最主要的提取原因，提取金额占比**44.16%**。



6月4日，中原地产研究中心发布的统计数据显示，50大城市合计在2019年前5月土地出让**1.59万亿元**，同比2018年同期上涨了**12.3%**。卖地最多的城市分别是**杭州、天津、武汉、苏州、北京、重庆**。

6月4日，中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据，2019年5月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为**14836元/平方米**，环比上涨**0.24%**，涨幅较上月收窄0.04个百分点。同比来看，全国百城住宅均价较去年**同期上涨3.98%**，涨幅较上月收窄0.29个百分点。从涨跌城市个数看，**67个城市环比上涨**，30个城市环比下跌，3个城市与上月持平。



# 北京调整购房资格审核，济南将出台一城一策调控方案

## 购房资格？



6月5日，北京市住建部等共同发布《<关于进一步严格购房资格审核中个人所得税政策执行标准的公告>的补充公告》，对购房资格审核中的个税政策执行标准做出相应调整。根据补充公告，购房人自2019年1月起因减除费用提高以及新增专项附加扣除，个人所得税缴纳额为零的月份，审核其社会保险缴纳情况，社会保险正常缴纳的月份计入个人所得税累计缴纳月数。

6月1日，济南市住建系统党风廉政建设暨重点工作推进大会上透露，今年济南将出台二环路以内棚改攻坚实施方案，加快推动中心城未改造棚户区建设。与此同时，先行开展高校毕业生租赁补贴发放。以稳地价稳房价稳预期为目标，出台“一城一策”调控方案。





# 徐州职工购房可组合贷，佛山无房提取公积金最高6930元/年



6月1日起，徐州市住房公积金管理中心将实施**组合贷**，徐州职工购买自住住房，**住房公积金贷款和商业银行贷款**可以组合使用。组合贷的**额度最高不超过所购商品住房总价的70%**，存量房（二手房）首次贷款不超过总房价的**60%**。组合贷的比例最高不超过公布的住房公积金最高比例，且首付加组合贷款总额不高于房款总额。

6月4日，佛山市住房公积金管理中心近日发布了《2019年度佛山市租房和无房提取住房公积金标准的通知》。该通知指出2019年度，从2019年7月至2020年6月，佛山的**租房和无房提取住房公积金标准保持不变**，租房最高可提取**5040元/月**，无房最高可提取**6930元/年**。



# 广州出台行动计划及“广聚英才计划”

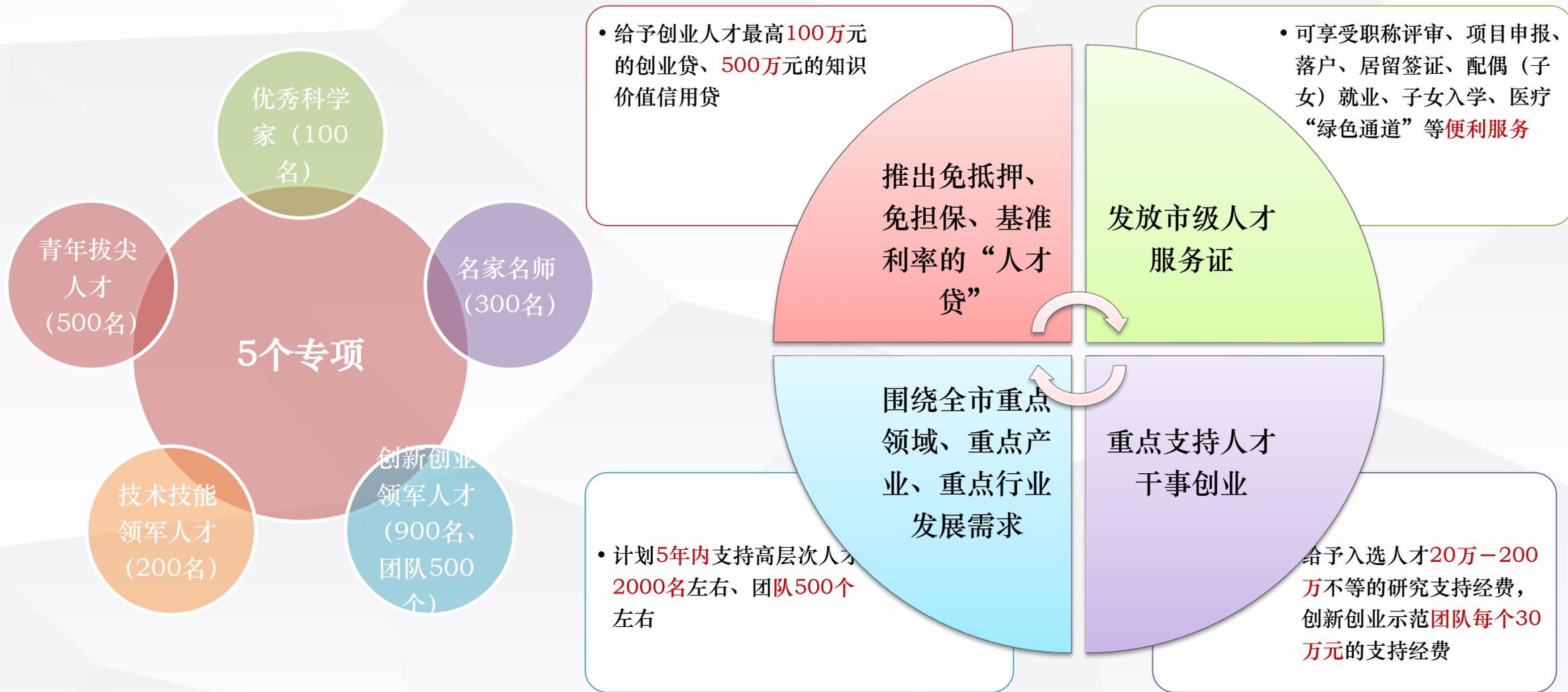
5月30日，广州市发布《发挥广州国家中心城市优势作用支持港澳青年来穗发展行动计划》，根据《行动计划》，广州将以更大力度助力创新创业，**设立总规模10亿元覆盖创业各阶段的港澳青年创业基金**，重点投资港澳青年初创项目；**3年建设10个港澳青年创新创业示范基地**，入驻基地初创企业享受**免费注册地址，办公场地费用半年全免、一年减半**；对在广州落户的港澳初创项目，给予最高**20万元奖励和补贴**等。



6月2日，广州发布《关于实施“广聚英才计划”的意见》，提出**19项**创新举措，包括**构建人才安居保障体系、促进科技成果转化**等多个方面。其中，在住房方面，广州将为**高层次人才提供住房补贴或免租入住的人才公寓**，贡献突出的杰出人才可**无偿获赠所租人才公寓**。通过新增筹建、园区配建、城市更新、共有产权等方式，**力争3年内新增3万套**人才公寓和公共租赁住房，优先供给重点人才使用。对来穗工作并落户的博士后、博士**给予安家费或生活补贴**，支持各区为硕士生、本科生等青年人才**提供安居保障**，满足人才住房需求。

# “重庆英才计划”发布

6月2日，重庆市委、市政府近日下发《“重庆英才计划”实施办法（试行）》。实施办法对重庆现有的人才项目进行了系统梳理，优化整合为市级、市级部门、区县**三个层次**，将整合后的人才项目统一称为“重庆英才计划”，下设**5个专项**。





# 港澳台居民办居住证可享4种公共服务，取消企业银行账户许可



6月1日起，重庆市所有公安户籍窗口均可受理港澳台居民居住证。港澳台居民在重庆办理居住证后，除享受国家规定的相关公共服务，还可享受当地申请公共租赁住房、办理公共交通工具相关优惠、参与社会管理和就近办理涉税事项4种公共服务。

6月3日，中国人民银行重庆营业管理部发布《关于重庆市取消企业银行账户许可的公告》。自2019年6月10日起，重庆市全面取消企业银行账户许可，企业开户交由商业银行负责。为有效防范企业违规开户或随意开户，人民银行重庆营业管理部将严格落实人民银行总行提出的“两个不减、两个加强”要求，在立足加强优化企业银行账户服务与加强账户管理的基础上，切实做到企业开户便利度不减与风险防控力不减。





# 02

## 土地交易

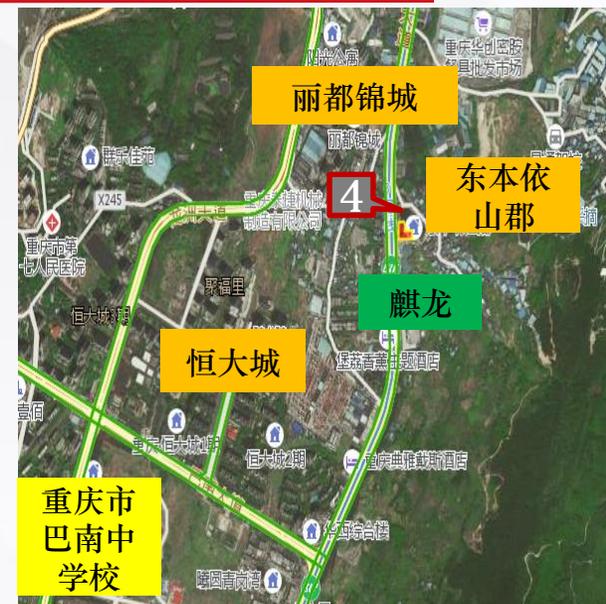
- ▶ 本周土地供应
- ▶ 本周土地成交
- ▶ 下周出让地块



# 【本周供应】 本周新增7宗地总量超900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/㎡)	报名截止时间
1	巴南区李家沱鱼洞组团S分区S21-1/05、S21-2/05号宗地	二类居住用地、商业用地	10	95.42	10.05	1.58	43824	459	4360	2019-06-26
2	大渡口区大渡口组团R分区R35-1、R36-1-1、R36-1-2号宗地	二类居住用地	10	249.65	24.97	1.50	152289	610	6100	2019-06-26
3	渝北区两路组团I分区I25-1号宗地	二类居住用地	10	98.30	9.83	1.50	57012	580	5800	2019-06-26
4	巴南区李家沱-鱼洞组团F1-2/03号宗地	商业用地	100	3.78	0.35	1.38	3005	795	8654	2019-06-25
5	渝北区人和组团B标准分区B35-2、B35-3、B37-4、N14-5-1、N14-1号宗地	商业用地、商务用地、二类居住用地	67	225.12	25.03	1.67	69106	307	2761	2019-06-25
6	巴南区李家沱组团V分区V20-1/03、V21-1/03号宗地	二类居住用地	10	119.83	11.98	1.50	60485	505	5048	2019-06-27
7	渝北区人和组团N分区N14-2、N14-5-2、B分区B35-1号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地	10	131.78	19.58	2.23	54936	417	2805	2019-06-27

# 【本周供应】 分布于鱼洞、空港、农业园区等





# 【本周成交】无

本周无土地成交。

# 【下周出让】供应8宗地，总量近700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/㎡)	保证金 (万元)
1	北碚区北碚组团I分区I36-01-1/06、I36-01-2/06、I45-01/04号宗地	歇马	2019-06-13	164.31	16.43	1.50	10	二类居住用地	82155	500	5000	16431
2	九龙坡区大杨石组团Q分区QF2-6/03号宗地	石坪桥-大堰	2019-06-13	7.51	1.25	2.50	100	商业商务混合用地	5310	707	4240	1062
3	两江新区水土组团B分区B71-1、B71-2号宗地	复兴	2019-06-13	82.47	6.60	1.20	10	二类居住用地	38983	473	5908	7797
4	渝北区两路组团S分区S17-1、S17-3、S18-1号宗地	中央公园	2019-06-13	123.95	12.18	1.47	10	二类居住用地	115689	933	9495	23138
5	渝北区两路组团S分区S17-5、S17-6、S18-3号宗地	中央公园	2019-06-13	91.97	9.05	1.48	10	二类居住用地	83740	911	9250	16748
6	巴南区李家沱组团K分区K12-10/03、K13-14/03号宗地	李家沱-花溪	2019-06-10	104.55	11.98	1.72	10	二类居住用地	76015	727	6343	15203
7	九龙坡区西彭组团C分区C4-2-1/04号宗地	西彭	2019-06-10	56.22	5.62	1.50	10	二类居住用地	14618	260	2600	2924
8	渝北区人和组团B标准分区B26-1-2号宗地	农业园区	2019-06-10	43.57	4.36	1.50	100	商业用地、商务用地	8570	197	1967	1714

Infographic  
INFOGRAPHIC  
OPTIONAL DATA  
Lorem ipsum dolor sit amet,  
consectetur adipiscing elit.  
Nullam in odio rutrum, tempus  
augue a auctor est.



# 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



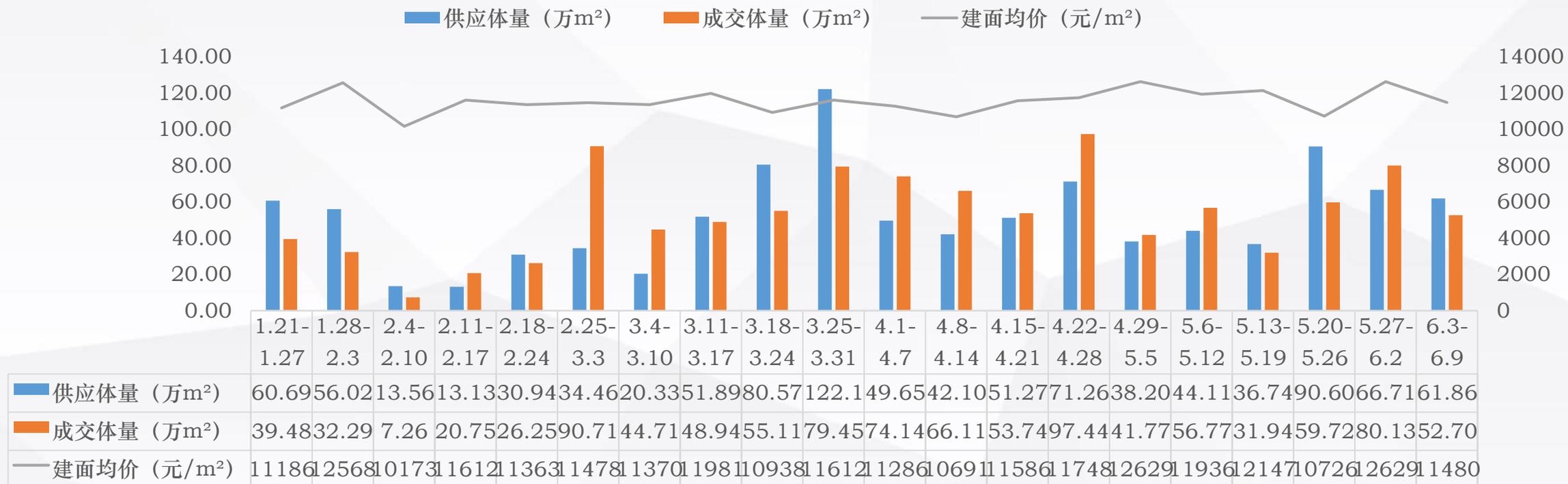
# 【总体表现】供应量小幅回落，成交环比量价齐跌

**供应**—本周商品房市场新增**61.86**万方，环比**下降7%**，主要有重庆融创文旅城（8.94万方）、恒大轨道时代(3.81万方)、金科时代中心(3.09万方)等项目集中供应；

**成交**—本周成交环比量价齐跌，销售**52.70**万方，环比下滑**34%**；成交均价**11480**元/㎡，环比**下跌9%**，主要是华宇北城中央、金地自在城、联发西城首府、华南城等项目拉低了整体均价；

**总体**—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**1164.86**万方，累计成交**1159.78**万方。

近二十周商品房市场供求价走势

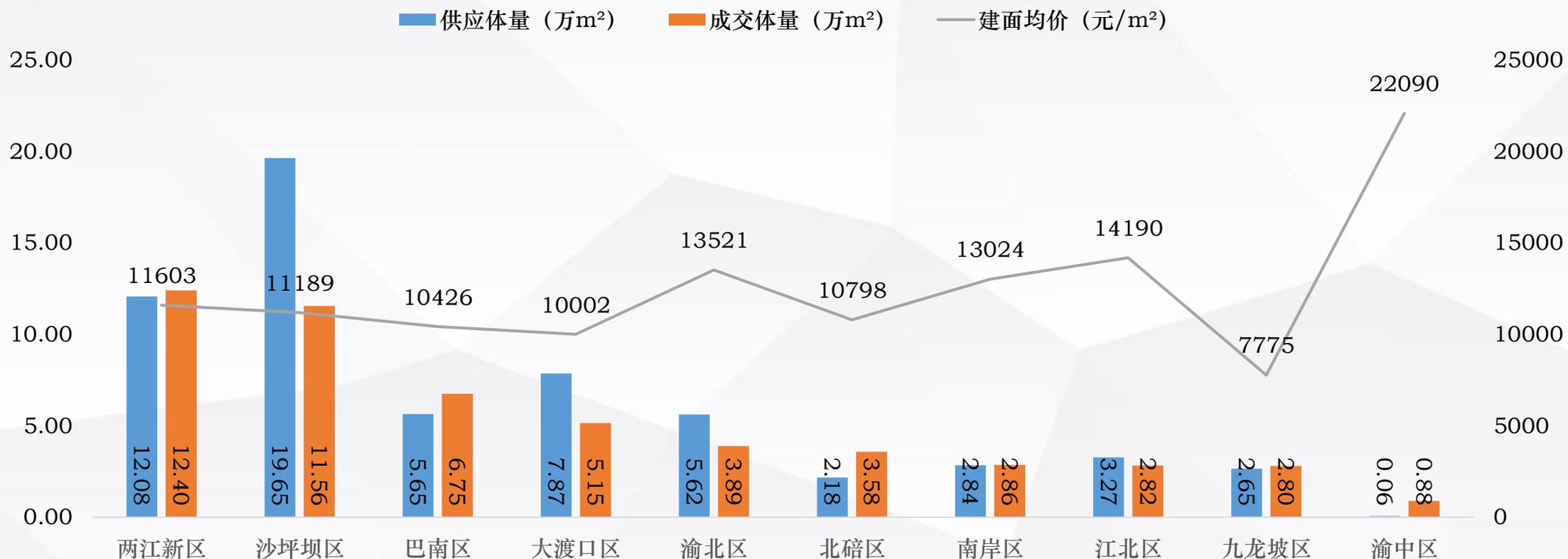


# 【区域市场】两江新区和沙区为供销主力区域

**供应**——本周沙坪坝区（19.65万方）和两江新区（12.08万方）供应量大，占总供应量51%；

**成交**——本周两江新区（12.40万方）和沙坪坝区（11.56万方）成交量大，占总成交量的45%；本周仅江北区成交均价环比上涨19%，其余区域环比均下跌；其中，九龙坡区降幅最大，为31%，成交均价为7775元/㎡，为价格低区，主要受云湖绿岛(车库)、首创西江阅（西彭）、财信时光里（车库）、华宇锦绣花城（车库）等项目影响。

本周主城各区域商品房供求价情况

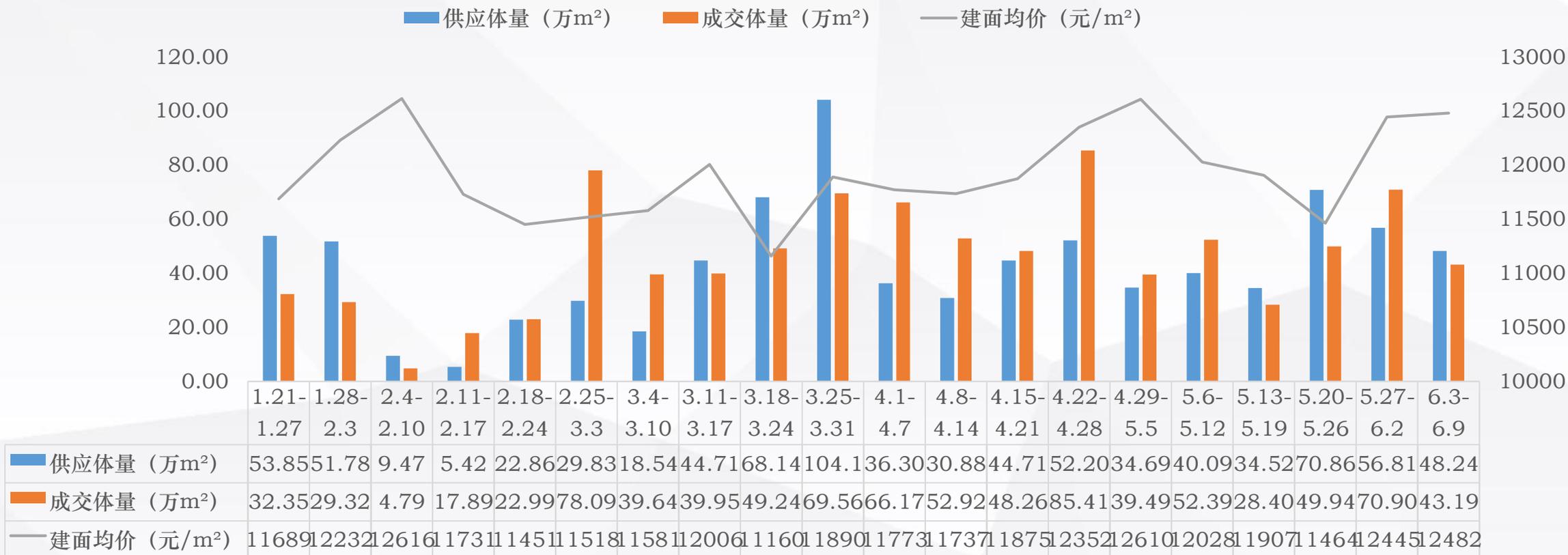


# 【住宅市场】供应萎缩，成交环比量降价稳

供应—本周住宅新增**48.24万方**，环比**减少15%**，占商品房供应的**78%**，占比缩小；

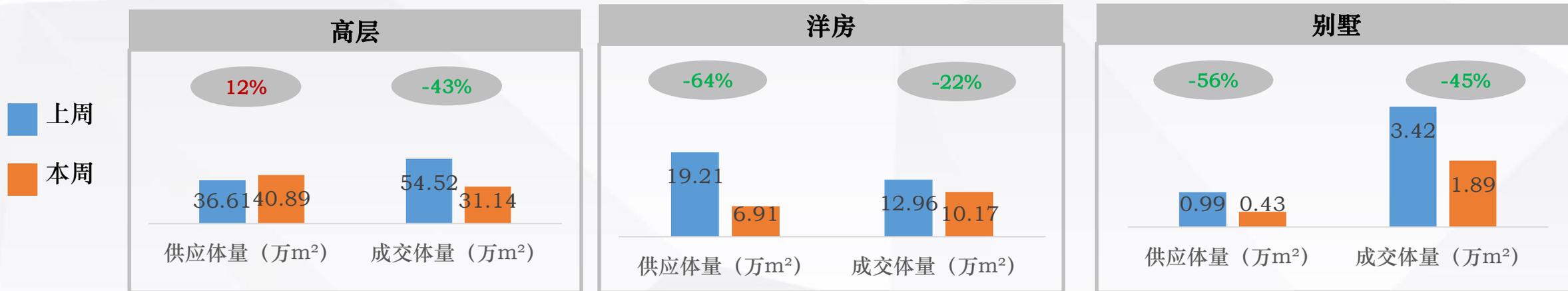
成交—本周成交环比量降价稳，销售**43.19万方**，环比**下降39%**，占商品房成交的**82%**，主要是重庆融创文旅城（3.90万方）、碧桂园摩卡（2.99万方）、中国摩（1.69万方）等项目集中放量；成交均价**12482元/㎡**，保持平稳。

近二十周商品住宅市场供求价走势



# 【住宅市场】全线产品成交量均下滑，价差缩小

高层—供应**40.89**万方，环比**增加12%**，成交环比量降价平，共成交**31.14**万方，环比**下降43%**，成交均价为**12123元/m<sup>2</sup>**；  
 洋房—供应减少**64%**；去化**10.17**万方，环比**下降22%**；成交均价环比基本持平；  
 别墅—供应环比**下滑56%**；去化**1.89**万方，环比**下跌45%**；成交均价为**14924元/m<sup>2</sup>**，环比**下跌4%**。



住宅市场各类型物业近二十周价格走势

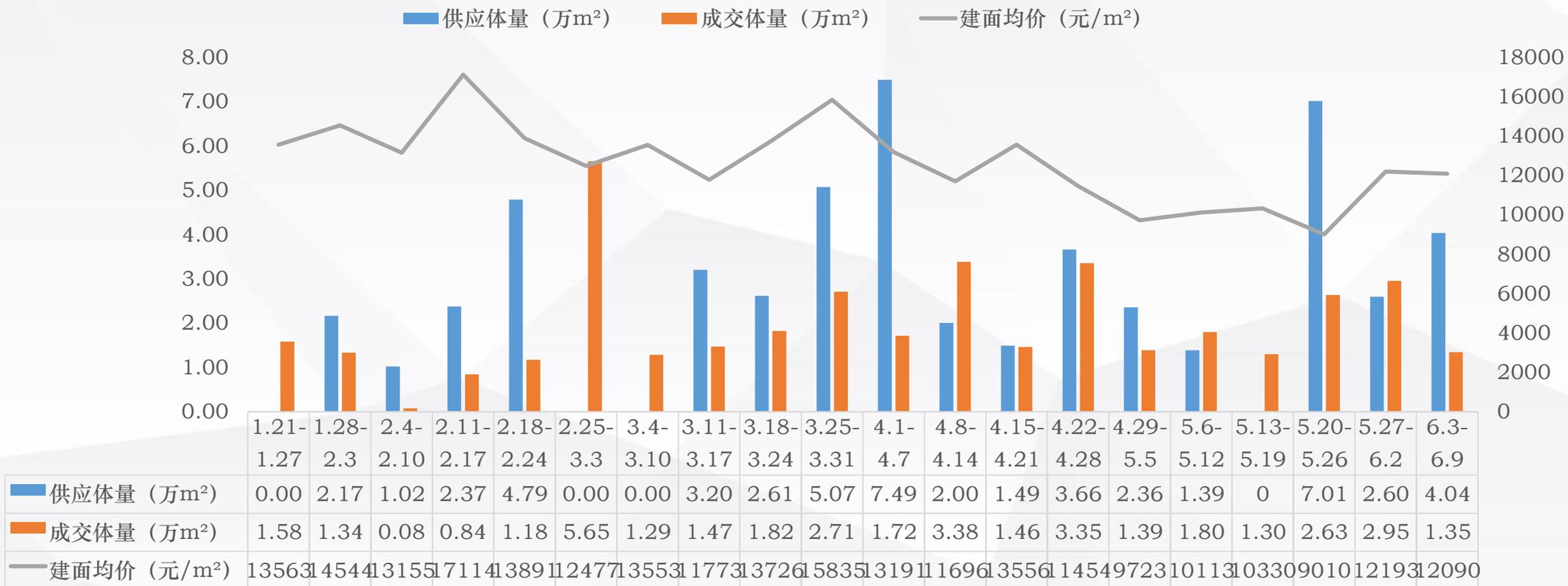


# 【商务市场】供应扩容，成交环比量跌价平

供应—本周新增**4.04**万方，环比**增长56%**，有金科时代中心、恒大未来城两个项目供应；

成交—本周成交环比量跌价平，销售**1.35**万方，环比**下跌54%**；成交均价为**12090元/m<sup>2</sup>**，环比**下降1%**。

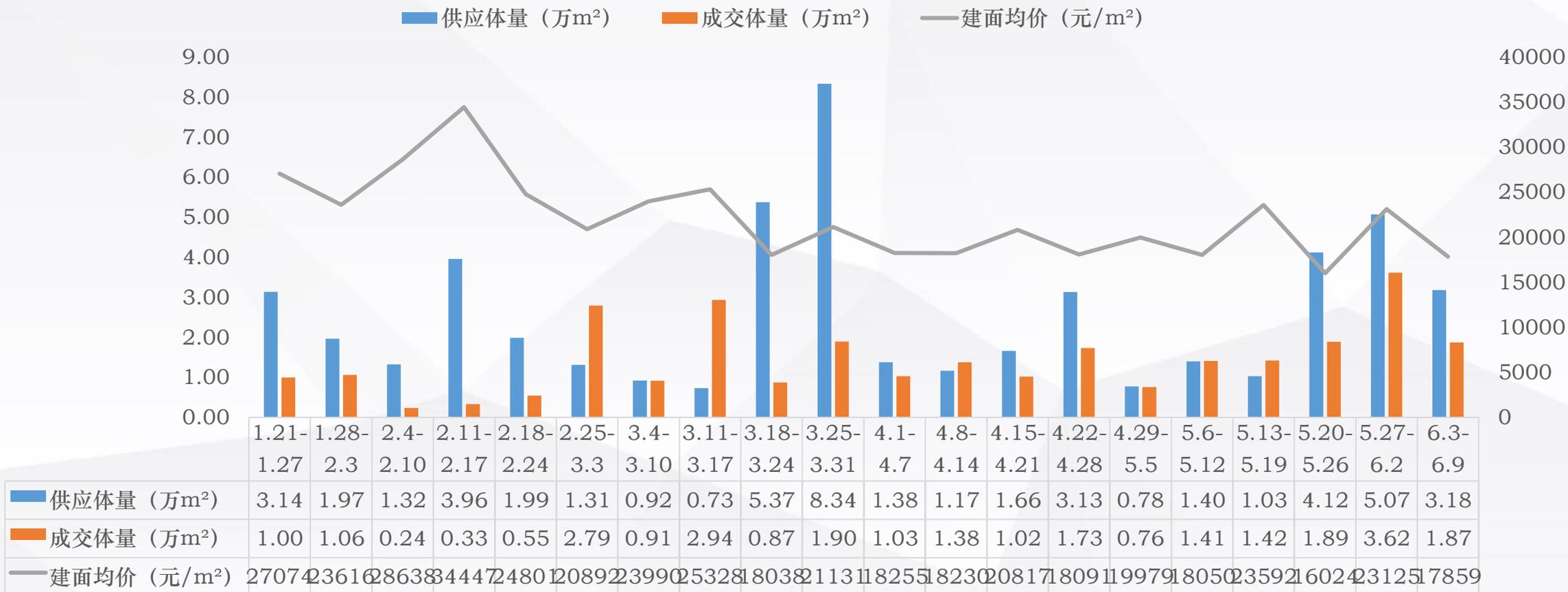
近二十周商务市场供求价走势



# 【商业市场】供销价均大幅下跌，供过于求

供应一本周新增**3.18**万方，环比**回落37%**，有重庆融创文旅城、远洋朗基枫桦四季、融汇国际温泉城等项目备案；成交一本周成交环比量价齐跌，销售**1.87**万方，环比**下滑48%**；成交均价为**17859元/m<sup>2</sup>**，环比**下跌23%**，主要是恒大香山华府（白市驿）、美的金科郡（西永）等项目拉低了整体均价。

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 (套)	销售面积 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	重庆融创文旅城	365	3.90	10368
2	碧桂园摩卡	903	2.99	13798
3	中国摩	167	1.69	10146
4	恒大轨道时代	159	1.58	14353
5	瀚学融府	261	1.53	11148
6	恒大御府	136	1.45	17169
7	金地自在城	137	1.31	9646
8	金融街融景城	78	1.26	18053
9	联发西城首府	99	0.93	9859
10	中建御湖壹号	71	0.91	11588

## 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 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	西著七里	51	1728	8104
2	红星大都汇	26	1079	8240
3	保利观澜	6	976	15149
4	三峡国际51LOF	22	962	7595
5	新华协信中心	14	895	21017
6	中梁百悦汇	21	691	12153
7	龙湖光年	11	618	22392
8	金科天宸	11	506	7129
9	尚品时代	13	478	15214
10	力帆红星国际广场	3	466	9889

## 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 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	约克郡	23	2133	19228
2	保利观澜	16	1762	19586
3	恒大世纪城	12	952	18690
4	融创玫瑰园	1	899	22250
5	美的金科郡	11	820	16026
6	渝富滨江首岸	9	659	21347
7	康桥融府	10	658	16438
8	上城中央	11	502	19903
9	恒大香山华府	9	485	6671
10	山语城	9	471	14161

# 04

## 新推开盘

- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细



# 本周7个项目共推出1186套，平均认购率为82.12%

近二十周主城区新推开盘走势

■ 推出套数 ■ 成交套数 — 认购率



	1.21-1.27	1.28-2.3	2.4-2.10	2.11-2.17	2.18-2.24	2.25-3.03	3.04-3.10	3.11-3.17	3.18-3.24	3.25-3.31	4.1-4.7	4.8-4.14	4.15-4.21	4.22-4.28	4.29-5.5	5.6-5.12	5.13-5.19	5.20-5.26	5.27-6.2	6.3-6.9
■ 推出套数	504	334	0	238	137	490	1005	1562	2151	2422	1136	1866	1260	1737	577	690	1192	2773	1209	1186
■ 成交套数	332	24	0	165	13	342	860	1271	1624	1557	780	1559	999	963	417	530	710	2297	850	974
— 认购率	65.87%	7.19%	0.00%	69.33%	9.49%	69.80%	85.57%	81.37%	76.42%	64.29%	68.66%	83.55%	79.29%	55.44%	72.27%	76.81%	59.56%	82.83%	70.31%	82.12%

# 北区为新推主力区域，占总推出量超六成

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(m <sup>2</sup> )	优惠情况	销售报价(元/m <sup>2</sup> )	折后均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
1	2019/6/5	龙樾生态城	两江新区	6号楼	花园洋房	32	9	28%	144.83-157.96	一口价销售	14800	14800	-
2	2019/6/6	瀚学融府	两江新区	12号楼	高层	355	301	85%	31.22-73.78	小户型开盘98折优惠	11436	11376	-
3	2019/6/7	华润公园九里	两江新区	E7号楼	花园洋房	14	14	100%	114.93-119.39	一口价销售	14701	14701	-
4	2019/6/7	恒大轨道时代	渝北区	1号楼	超高层	372	267	72%	89.02-198.42	按时签约98折, 开盘当天98折	14250	13686	精装修装修标准(套内): 1500元/m <sup>2</sup>
5	2019/6/9	联发西城首府	大渡口区	7号楼	高层	181	153	85%	85.56-97.53	一口价销售	9400	9400	-
6	2019/6/3	渝高香洲	九龙坡区	1、2号楼	高层	200	200	100%	113.32-132.26	一口价销售	10800	10800	-
7	2019/6/6	荣盛华府	南岸区	1号楼	花园洋房	32	30	94%	111.4-115.1	一口价销售	11840	11840	-



THANKS FOR READING!

2019年第23周

2019.6.3-2019.6.9