



世联君汇



重庆主城区房地产市场周报

2019年第22周

2019.5.27-2019.6.2

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



保险企业手续费及佣金支出的18%税前扣除,深化金融服务



5月28日,财政部和税务总局联合发布了《关于**保险企业手续费及佣金支出税前扣除政策的公告**》,《公告》规定2019年1月1日起保险企业发生与其经营活动有关的手续费及佣金支出,**不超过当年全部保费收入扣除退保金等后余额的18%**(含本数)的部分,在计算应纳税所得额时**准予扣除**;超过部分,允许结转以后年度扣除。

5月28日,央行联合多部门召开“全面深化北京民营和小微企业金融服务推进会”,并发布《全面深化北京民营和小微企业金融服务行动方案(2019-2020年)》。《行动方案》提出加强政策引导、拓宽融资渠道、深化金融创新、优化融资环境、畅通政策传导渠道和健全激励机制等**六个方面21条具体措施**,旨在全面破解**小微和民企融资难题**。《行动方案》短期目标是力争实现2019-2020年**北京市普惠小微企业贷款年均增长30%**。





国务院加大社区家庭服务业税费支持,印发职业技能提升方案

5月29日,李克强主持召开国务院常务会议,会议决定**加大对养老、托幼、家政等社区家庭服务业的税费政策优惠**。从今年6月1日到2025年底,对提供社区养老、托育、家政相关服务的收入**免征增值税,并减按90%计入所得税应纳税所得额**; **对承受或提供房产、土地用于上述服务的,免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等6项收费**。



5月24日,国务院办公厅印发《**职业技能提升行动方案** (2019-2021年) 》,提出2019年至2021年, **持续开展职业技能提升行动**,提高培训针对性实效性,全面提升劳动者职业技能水平和就业创业能力;三年共**开展各类补贴性职业技能培训5000万人次以上**,其中2019年培训**1500万人次以上**;经过努力,到2021年底技能劳动者占就业人员总量的比例达到**25%以上**,高技能人才占技能劳动者的比例达到**30%以上**。

存托凭证跨境资金管理办法出台

5月27日，央行、外汇局公告，为规范存托凭证跨境资金管理，中国人民银行、国家外汇管理局制定了《存托凭证跨境资金管理办法(试行)》。



办法指出，境外发行人以新增证券为基础在境内发行中国存托凭证所募集的资金可以人民币或外汇汇出境外，也可留存境内使用。已办理登记的境外发行人，如需将募集资金汇出境外，应持业务登记凭证到开户行办理相关资金汇出手续；如将募集资金留存境内使用，应符合现行直接投资、全口径跨境融资等管理规定。同时，鼓励存托凭证业务使用人民币进行跨境收付，并通过人民币跨境支付系统(CIPS)完成跨境人民币资金结算。



苏州楼市调控收紧,北京虚构租房合同5年内不得申请积分落户



5月27日消息,江苏省苏州市政府联合住建局等部门召集30余家地产商召开苏州房地产行业座谈会。会议称,如苏州楼市的几大指标得不到控制,7月后调控会即刻加码,包括扩大限售范围,提高外地人购房需要的社保门槛等。会上透露,苏州全年房价涨幅必须控制在5%以内,与此同时,苏州房地产长效调控机制政策已经形成方案,并上报住建部,长效调控机制实施后阶段调措施不取消,一切以重要考核指标要求为准。

5月28日,北京市积分落户服务中心发布《关于房屋租赁备案的重要提示》。提示中指出,近期,有市民反映,部分房地产中介机构以积分落户为名,虚构北京市住房租赁合同并从中牟利。对此,相关部门将加强对住房租赁备案违法违规行为的稽查。经查证属实的,将对当事人和中介机构依法依规严肃处理,并依据积分落户政策有关规定,取消相关申请人当年及以后5年内的积分落户申请资格;已经落户的,予以注销。



合肥发布住房租赁奖补新政,深圳拟规范产业用房租赁市场



5月25日,合肥市住房保障和房产管理局发布住房租赁奖补新政,进一步扩大财政奖补范围,提高奖补力度,重点培育专业化、机构化住房租赁企业。此次发布的住房租赁奖补新政,将**商改租和工改租**项目纳入财政奖补范围。对提供**住房租赁**居间服务的企业,奖补标准由每年1元/平方米提高到每年**1.2元/平方米**。对出租自筹住房的租赁企业,分两类予以奖补,新纳入奖补范围的商改租和工改租企业,按每年**10元/平方米**予以奖补;分散式租赁企业,奖补标准由每年10元/平方米提高到每年14元/平方米和每年20元/平方米两个档次。

5月29日消息,深圳市住建局起草发布了《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施(试行)》(征求意见稿)。《意见稿》中提到,单个产业用房租赁合同期限原则上**不得少于1年**,鼓励签订产业用房长期租赁合同。产业用房**原则上不得出租给个人、房地产经纪机构和未经备案的专业化运营机构**。另外,还将加强产业用房租赁价格指导,对于租金高出最近年度发布的**指导价格15%**的,市、区产业主管部门应当会同相关部门及时介入,经核实后可对出租人采取约谈等措施。





湖南调整部分公积金政策，天津滨海新区海河英才落户条件放宽

5月22日，湖南省住房公积金管理中心印发《关于调整部分公积金政策的通知》，调整了二手房公积金贷款、商业银行按揭贷款转公积金贷款**的房龄要求及最高可贷款年限**，要求自5月22日起施行。对二手房公积金贷款和商业银行按揭贷款转公积金贷款**的房龄要求从20年以内调整至30年以内**（从房屋建成时间算起），房龄与贷款年限相加**从不能超过35年调整至50年以内**。此举较好地解决了购买“大龄房产”客户的公积金贷款资格问题，而且缓解了因贷款年限较短导致还款压力过大的问题。



5月29日，天津滨海新区出台《海河英才经办指导意见》，**进一步放宽人才引进落户条件，并叠加实施储备人才住房和生活补贴政策**，旨在营造最宽松、最灵活的引才环境。为吸引人才落户，滨海新区针对天津“海河英才计划政策”做出改进，并**新增“鲲鹏计划”**。同时，在新出台的“鲲鹏计划”中，新区为符合条件的人才发放住房生活补贴。其中本科每年**1.2万元**，硕士每年**2.4万元**，博士每年**3.6万元**，连续发放**3年**，大力支持引进落户人才在新区落地生根。

重庆进一步放宽人才落户门槛

5月29日，从重庆市公安局治安管理总队了解到，警方结合我市实际积极拓宽落户渠道，实施人才落户“宽门槛”政策，贯彻落实市委市政府实施的人才强市战略。

- **放宽人才界定标准**，拓宽人群服务范围；
- **不设年龄务工年限**，直系亲属可以随迁：所有人才落户，均不受在渝务工、就业年限和缴纳社保年限的限制，甚至没有年龄限制；
- **自愿选择落户地点**，高层次人才一对一迁户；
- **简化申请材料，优化审批流程**：所有人才在提交资质证明、住房手续等户口申请材料时，不再需要提供复印件；均由**派出所**审批完结，办理时限为25个工作日，市内迁移的不超过10个工作日。



法治建设任务年底前完成，两江新区签约机器人项目



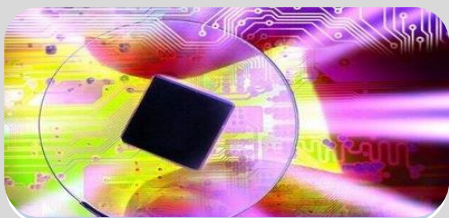
5月27日，市五届人大常委会第十次会议书面审议了市政府关于2018年法治政府建设情况的报告。报告显示，截至2018年底，《重庆市法治政府建设实施方案(2016—2020年)》中明确的186项具体任务已完成132项，占总任务量的70.9%，**剩余54项任务将于2019年底前全部完成。**



5月28日，重庆两江新区、重庆市经信委与川崎重工业株式会社在日本东京共同签署**川崎6轴机器人制造及集成项目投资协议**。该协议的签署标志着重庆市及两江新区与川崎重工在机器人及工业自动化领域的合作进入新阶段。该项目**总投资1亿元**。



5月30日，重庆两江新区两路**寸滩保税港区**管理委员会与**上海外高桥集团股份有限公司**签订**战略合作协议**。根据协议，保税港区与上海外高桥集团将**携手打造辐射重庆、服务西部地区的综合贸易服务平台**，推动双方在更广更深领域开展全面业务合作。



5月27日，从重庆市经信委获悉，重庆在**集成电路**上要实现**4个“百亿级”**的目标：到2022年，我市集成电路销售收入预计突破**1000亿元**，其中装备材料100亿元、设计企业200亿元、封装测试300亿元、生产制造400亿元。



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13宗地总量超1500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	北碚区运河片区（温泉城二期）组团I分区I4-1-1/03、I5-2-1/03、I5-3/03、I6-3-1/03、I7-1/03、I7-3/03、I10-1/03、I9-2/03号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地	10	373.55	18.57	0.75	44149	118	2377	2019-06-21
2	北碚区运河片区（温泉城二期）组团I分区I4-2-2/03、I5-1-1/03、I8-1-1/03、I8-1-2/03、I9-1/04号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地	10	229.68	13.34	0.87	31415	137	2356	2019-06-21
3	南岸区弹子石组团E分区E4-1/05号宗地	二类居住用地	10	17.22	1.72	1.50	14634	850	8500	2019-06-21
4	两江新区悦来组团Q分区Q15-2、Q15-3号宗地	二类居住用地	10	126.79	12.68	1.50	98894	780	7800	2019-06-20
5	两江新区悦来组团Q分区Q15-6、Q16-1号宗地	二类居住用地	10	155.23	15.52	1.50	121078	780	7800	2019-06-20
6	渝北区唐家沱组团N分区N1-9/02号宗地	商业用地、商务用地	100	72.53	9.67	2.00	18084	249	1870	2019-06-20
7	巴南区界石组团T分区T12-1/03号宗地	二类居住用地	10	28.82	2.88	1.50	11527	400	4000	2019-06-19
8	两江新区悦来组团Q分区Q15-1、Q15-4号宗地	二类居住用地	10	120.43	12.04	1.50	96348	800	8000	2019-06-19
9	两江新区悦来组团Q分区Q20-1、Q21-1号宗地	二类居住用地	10	90.73	7.26	1.20	58069	640	8000	2019-06-19
10	北碚区蔡家组团B标准分区B29-1/05、B29-2/06、B31/06、F标准分区F21-1/04号宗地	二类居住用地、其它商务用地	10	201.93	18.74	1.39	78674	390	4197	2019-06-18
11	两江新区悦来组团Q分区Q18-2、Q19-1号宗地	二类居住用地	10	88.06	8.61	1.47	68861	782	8000	2019-06-18
12	沙坪坝区西永组团W标准分区W52-5/04号宗地	商业用地、商务用地	100	20.29	3.38	2.50	5072	250	1500	2019-06-18
13	沙坪坝区西永组团W标准分区W53-1-2/04号宗地	商业用地、商务用地	100	39.34	3.15	1.20	6085	155	1933	2019-06-18

【本周成交】蔡家、水土和悦来主力成交

蔡家

宗数：4宗
净用地面积：527亩

西永

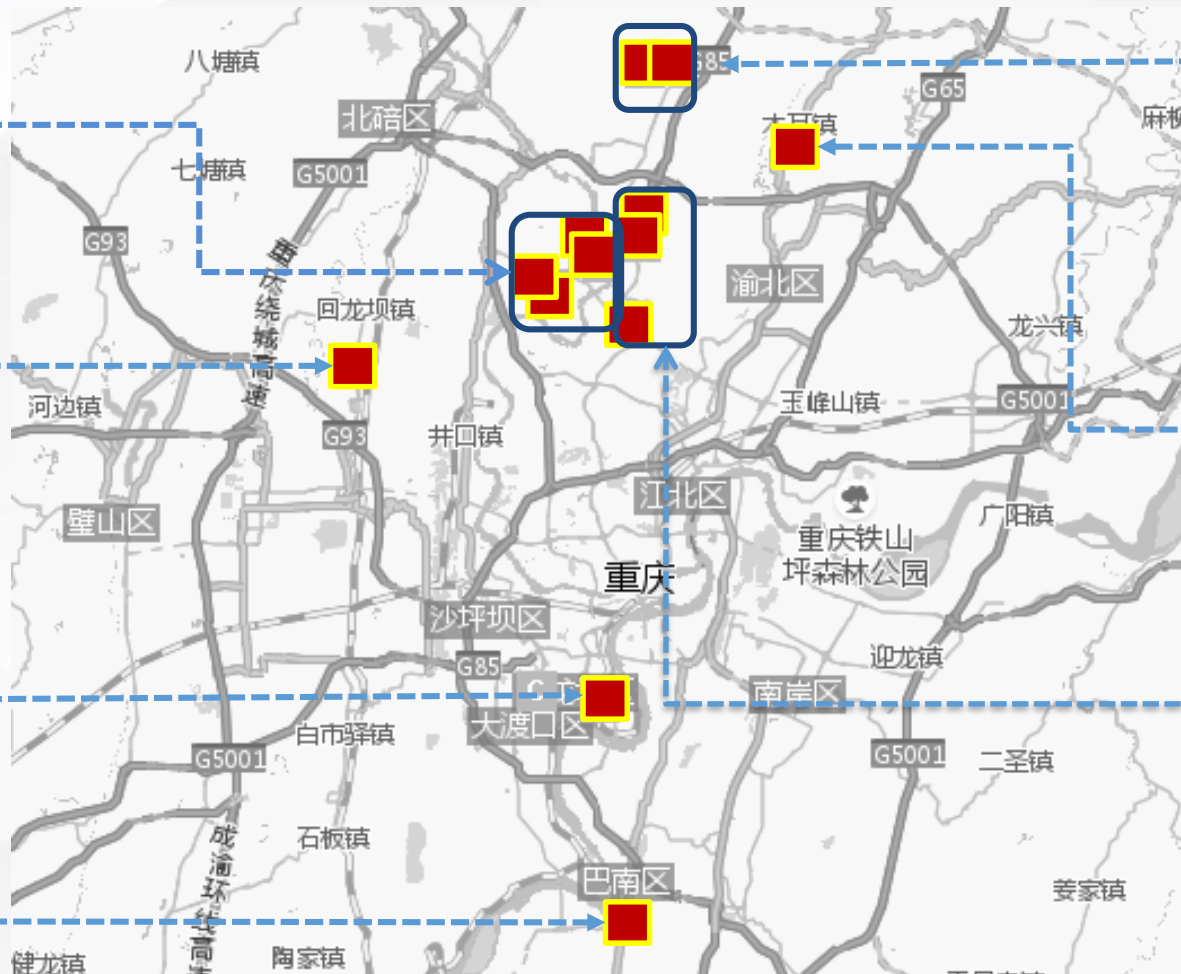
宗数：1宗
净用地面积：161亩

大杨石

宗数：1宗
净用地面积：60亩

李家沱-鱼洞

宗数：1宗
净用地面积：90亩



水土

宗数：2宗
净用地面积：240亩

两路

宗数：1宗
净用地面积：76亩

悦来

宗数：3宗
净用地面积：303亩



【本周成交】共成交13宗地揽金116亿

序号	土地位置	用途	土地面积 (亩)	建筑规模 (万方)	容积率	成交金额 (万元)	净地单价(万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	出让方式	溢价率 (%)	竞得单位	竞得时间
1	北碚区蔡家组团M标准分区M28/07、M29/06、M30-1/07、M39/06号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地	168.09	16.81	1.50	131000	779	7794	拍卖	34.43	雅居乐地产	2019-05-31
2	北碚区蔡家组团M分区M40-01/05、M40-03/06号宗地	二类居住用地	105.02	10.50	1.50	90000	857	8570	拍卖	31.84	龙湖地产	2019-05-31
3	北碚区蔡家组团R标准分区R20-1/04、R20-3/04、R21-2/06、R22-1/06号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地	111.56	8.56	1.15	68500	614	8001	拍卖	24.80	颐天康养	2019-05-31
4	北碚区蔡家组团R标准分区R22-2/06、R23-2/04、R23-3/04 号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地	141.98	10.25	1.08	71400	503	6963	拍卖	0.98	颐天康养	2019-05-31
5	两江新区水土组团G分区G09-6、G09-7、G09-13号宗地	二类居住用地	110.53	11.05	1.50	72000	651	6514	拍卖	10.03	万科地产	2019-05-31
6	两江新区水土组团G分区G09-2、G09-3、G09-11、G09-12号宗地	二类居住用地	129.52	11.56	1.34	78000	602	6745	拍卖	11.63	大悦城地产	2019-05-30
7	两江新区悦来组团D分区D22-1、D22-3号宗地	二类居住用地	95.91	12.25	1.92	121000	1263	9881	挂牌	14.33	保利地产	2019-05-30



【本周成交】成交总量近1500亩

序号	土地位置	用途	土地面积 (亩)	建筑规 模(万 方)	容积 率	成交金 额(万 元)	净地单 价(万 元/亩)	楼面价 (元/㎡)	出让方 式	溢价率 (%)	竞得单位	竞得时间
8	两江新区悦来组团D分区D25-1、 D24-1-2号宗地	二类居住用地	90.37	15.06	2.50	146000	1616	9694	拍卖	21.17	保利地产	2019-05-30
9	巴南区李家沱-鱼洞组团Q标准分区 Q20-1/02号宗地	二类居住用地	90.09	12.01	2.00	83000	921	6910	拍卖	13.32	联发地产	2019-05-29
10	两江新区两路组团I分区I5-1/03、 I5-2/03、I6-4/04、I7-3/04号 宗地	二类居住用地	75.59	7.05	1.40	38778	513	5500	挂牌	0.00	金科地产	2019-05-29
11	两江新区悦来组团C分区C17-3、 C17-4-1号宗地	二类居住用地	117.06	11.71	1.50	113000	965	9653	拍卖	9.19	万科	2019-05-29
12	沙坪坝区西永组团X标准分区X21- 01-1/04、X21-01-2/04、X21- 01-3/04号宗地	商业用地、商务 用地	161.39	20.44	1.90	41746	258	2042	挂牌	0.00	重庆园投 仓储服务 有限公司	2019-05-29
13	九龙坡区大杨石组团W分区W01- 3-1/07、W01-3-2-2/07、W01- 6/07号宗地	二类居住用地、 商业用地、商务 用地	60.06	8.01	2.00	108500	1807	13549	拍卖	50.54	荣安地产	2019-05-28



【下周出让】无

下周无土地出让。

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



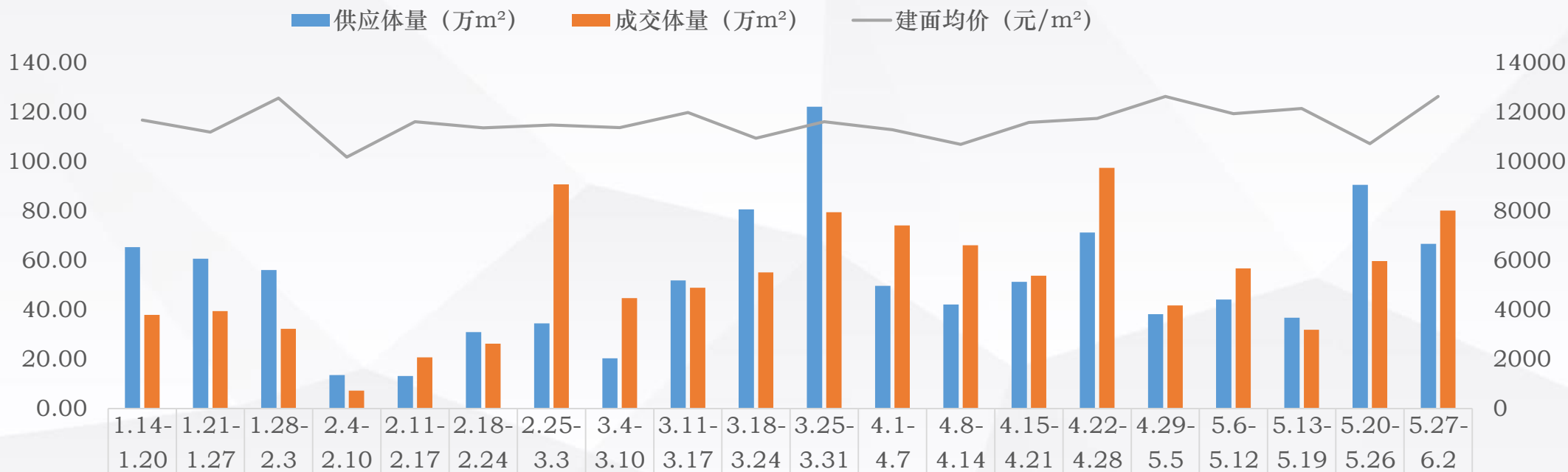
【总体表现】供应萎缩，成交环比量价齐涨

供应—本周商品房市场新增**66.71**万方，环比**下降26%**，主要是龙湖春江天镜（5.03万方）、恒大城市之光(4.82万方)、千江凌云(3.59万方)等项目集中供应；

成交—本周成交环比量价齐涨，销售**80.13**万方，环比**上升34%**；成交均价**12629**元/㎡，环比**上涨18%**；

总体—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**1103.00**万平米，累计成交**1107.08**万平米。

近二十周商品房市场供求价走势



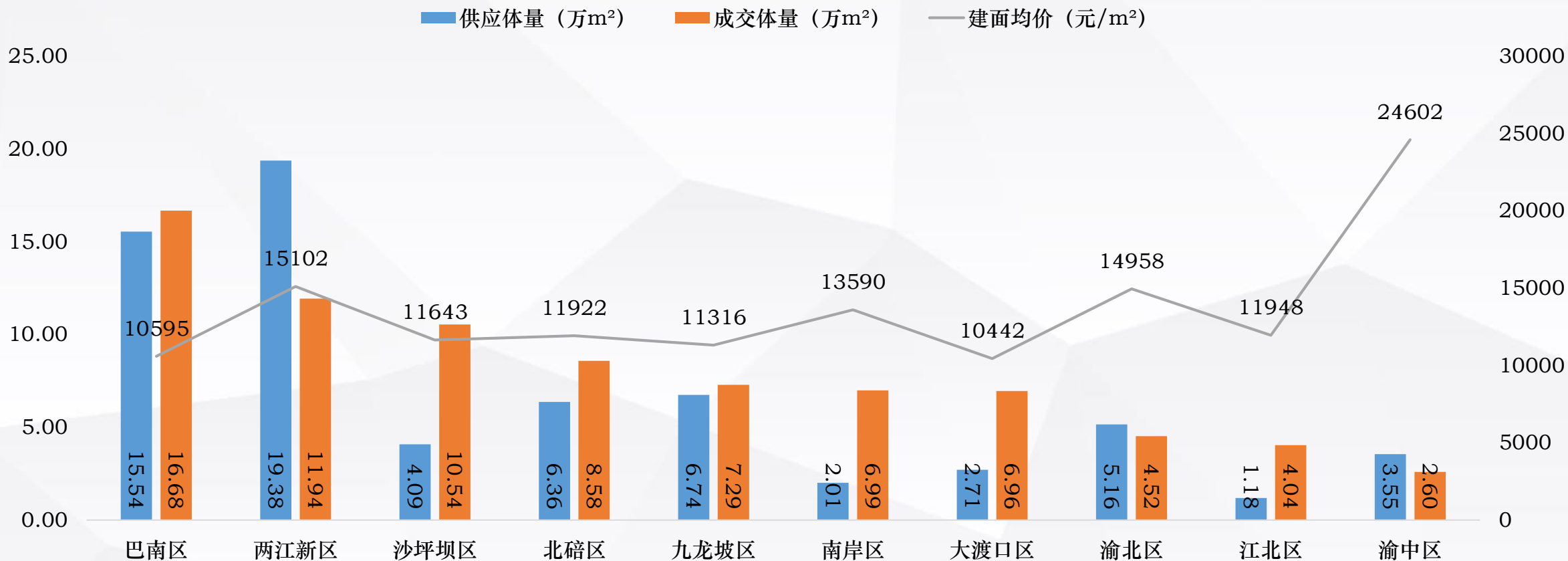
供应体量 (万m²)	65.34	60.69	56.02	13.56	13.13	30.94	34.46	20.33	51.89	80.57	122.1	49.65	42.10	51.27	71.26	38.20	44.11	36.74	90.60	66.71
成交体量 (万m²)	37.90	39.48	32.29	7.26	20.75	26.25	90.71	44.71	48.94	55.11	79.45	74.14	66.11	53.74	97.44	41.77	56.77	31.94	59.72	80.13
建面均价 (元/㎡)	11675	11186	12568	10173	11612	11363	11478	11370	11981	11093	11612	11286	10691	11586	11748	12629	11936	12147	10726	12629

【区域市场】巴南区和两江新区为供销主力区域

供应——本周**两江新区**（19.38万方）和**巴南区**（15.54万方）供应量最大，占总供应量52%；

成交——本周**巴南区**（16.68万方）成交领先，主要依靠千江凌云、龙湖春江天镜等项目备案；其次是两江新区（11.94万方）；本周各区域成交均价均破万，环比看，仅九龙坡区成交均价微跌2%，其余区域均上涨；其中，江北区涨幅最大，为80%；渝中区仍为**价格高区**，主要是来福士广场、融创白象街、和泓江山国际等高价项目推动整体均价。

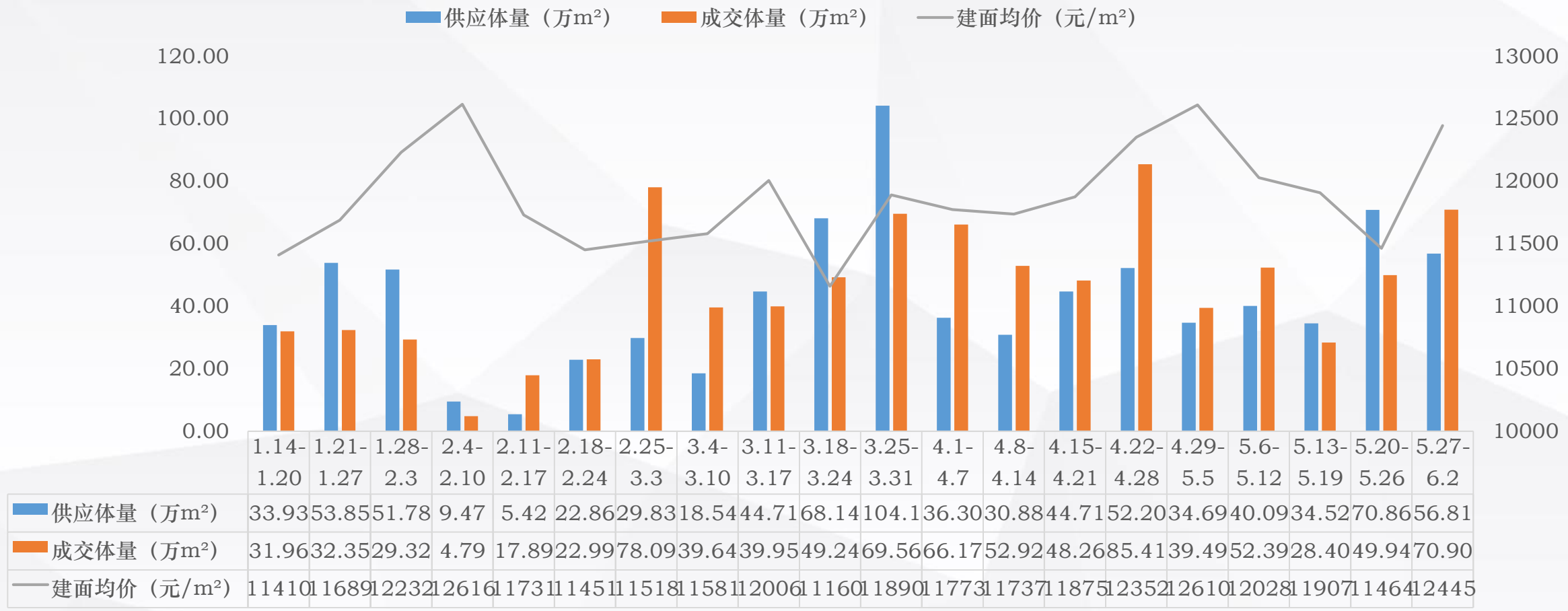
本周主城各区域商品房供求价情况



【住宅市场】供应下滑，成交环比量价齐升

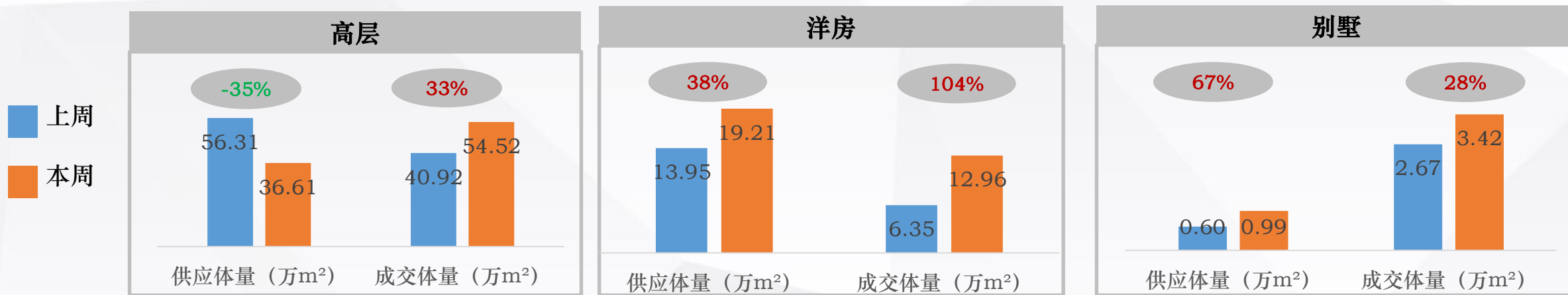
供应—本周住宅新增**56.81万方**，环比**减少20%**，占商品房供应的**85%**；
成交—本周成交环比量价齐升，销售**70.90万方**，环比**增长42%**，占商品房成交的**88%**，主要是千江凌云（2.70万方）、龙湖春江天镜（2.48万方）、铂悦澜庭（2.36万方）等项目集中放量；成交均价**12445元/㎡**，环比**上涨9%**。

近二十周商品住宅市场供求价走势



【住宅市场】全线产品成交量价均上涨，价差扩大

高层—供应**36.61**万方，环比**下降35%**，成交环比量价齐升，共成交**54.52**万方，环比**上升33%**，成交均价为**12097元/m²**；
 洋房—供应**增长38%**；去化**12.96**万方，环比**大增104%**；成交均价环比**上涨6%**；
 别墅—供应环比**上升67%**；去化**3.42**万方，环比增加**28%**；成交均价为**15603元/m²**，环比**上涨13%**。



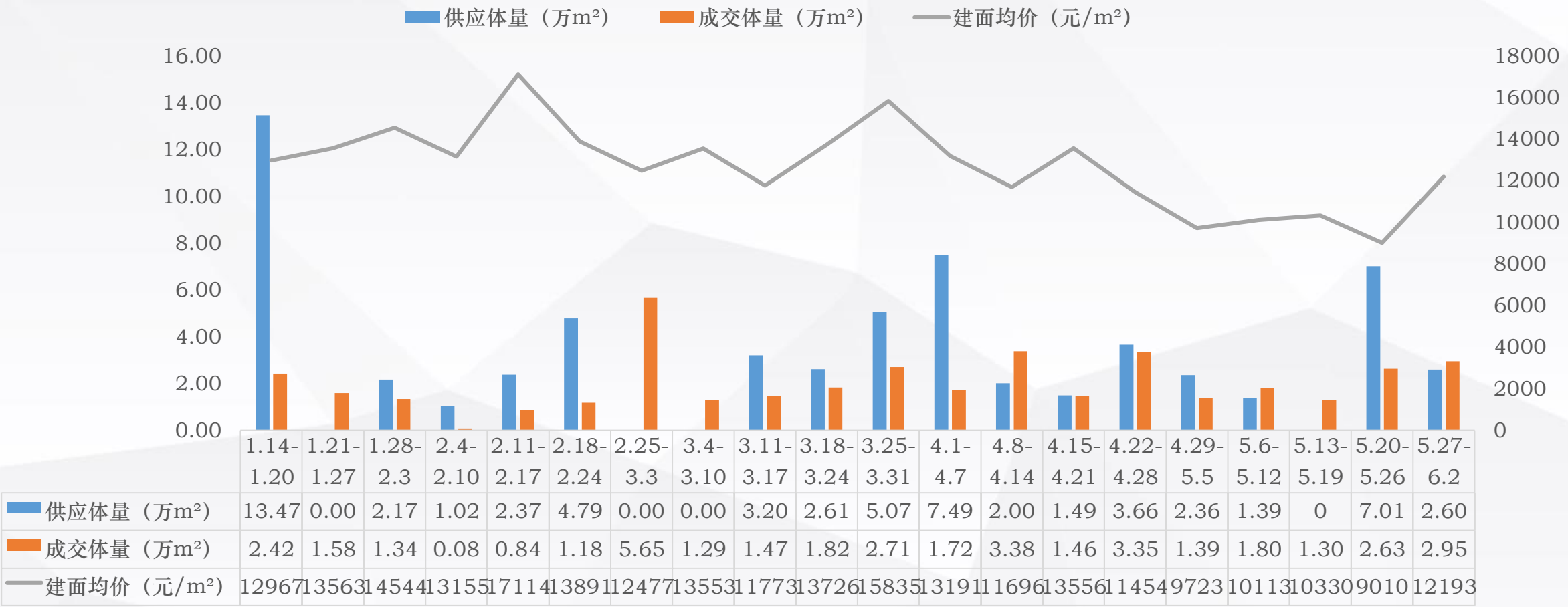
住宅市场各类型物业近二十周价格走势



【商务市场】供应减少，成交价创新高

供应—本周新增**2.60**万方，环比**下降63%**，有三峡国际51LOF、恒大城市之光两个项目备案；
成交—本周成交环比量价均增，销售**2.95**万方，环比**增长12%**；成交均价为**12198元/m²**，环比**上涨35%**，为近6周最高。主要是**来福士广场、龙湖光年、融创国博城**等高价项目影响。

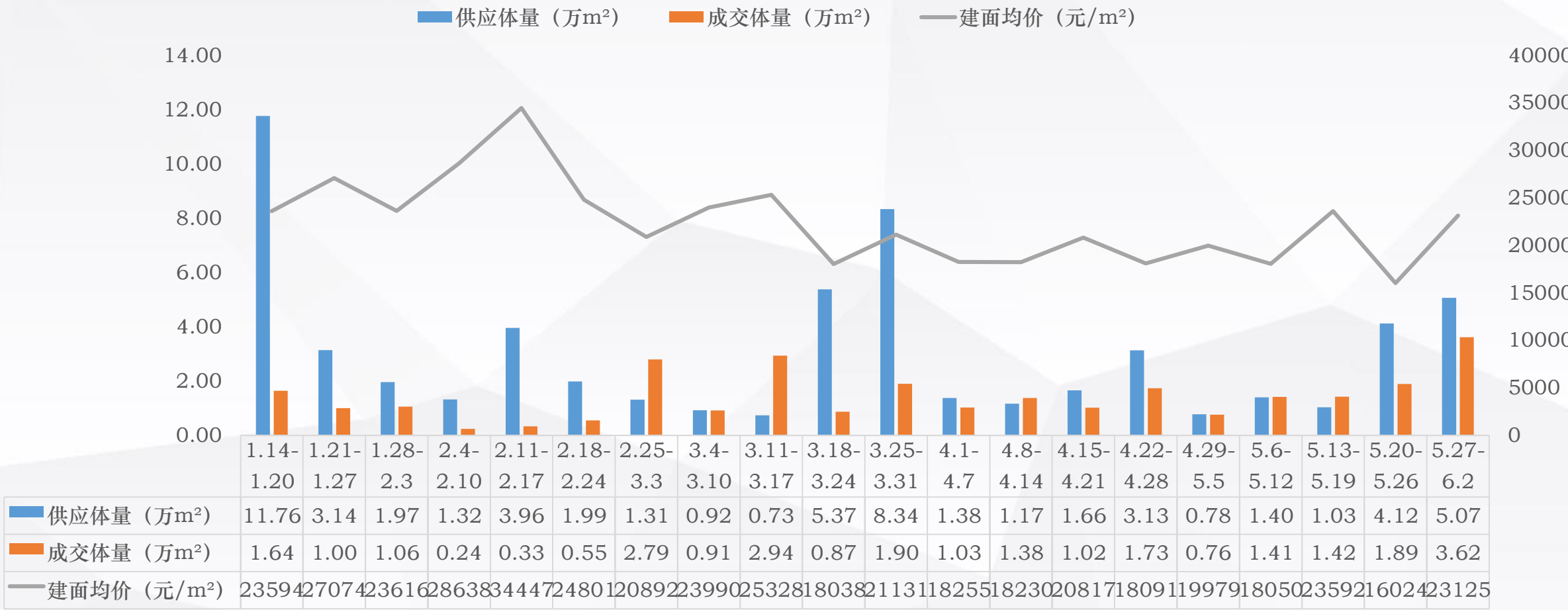
近二十周商务市场供求价走势



【商业市场】供销价均大幅上涨

供应—本周新增**5.07**万方，环比**持续增长23%**，为近9周最高值；
成交—本周成交环比量价齐涨，销售**3.62**万方，环比**上涨91%**；成交均价为**23125元/m²**，环比**上涨44%**，主要是鲁能城、鲁能九龙花园、盘龙中央广场、恒大照母山等项目拉升了整体均价。

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m²)	成交均价 (元/m²)
1	千江凌云	273	2.70	10192
2	龙湖春江天镜	202	2.48	11699
3	铂悦澜庭	175	2.36	13518
4	中建瑾和城	212	2.32	10736
5	金科集美阳光	230	2.28	9509
6	华融现代城	289	2.26	8884
7	金科金辉美院	186	2.07	11830
8	重庆融创文旅城	185	1.85	10654
9	弘阳时光澜庭	216	1.77	7561
10	华润琨瑜府	142	1.63	8963

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	西著七里	139	4620	8721
2	保利观澜	17	2596	13454
3	龙湖光年	52	2206	21899
4	长嘉汇	10	1995	16136
5	金科岭上	2	1870	7500
6	金科天宸	28	1418	6354
7	融创国博城	30	1311	17238
8	江夏星光汇	16	1308	11428
9	万科金色悦城	38	1255	8526
10	力帆红星国际广场	4	1071	12600

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	融创春晖十里	37	2907	17642
2	鲁能九龙花园	41	2200	28898
3	盘龙中央广场	24	1698	26733
4	恒大照母山	30	1687	26361
5	富力城	17	1411	22645
6	北大资源博雅	15	1381	22530
7	贝蒙天地	19	1291	21197
8	首创城	21	1205	21094
9	万科金域学府	15	1005	22156
10	万科金色悦城	18	985	21340



04

新推开盘

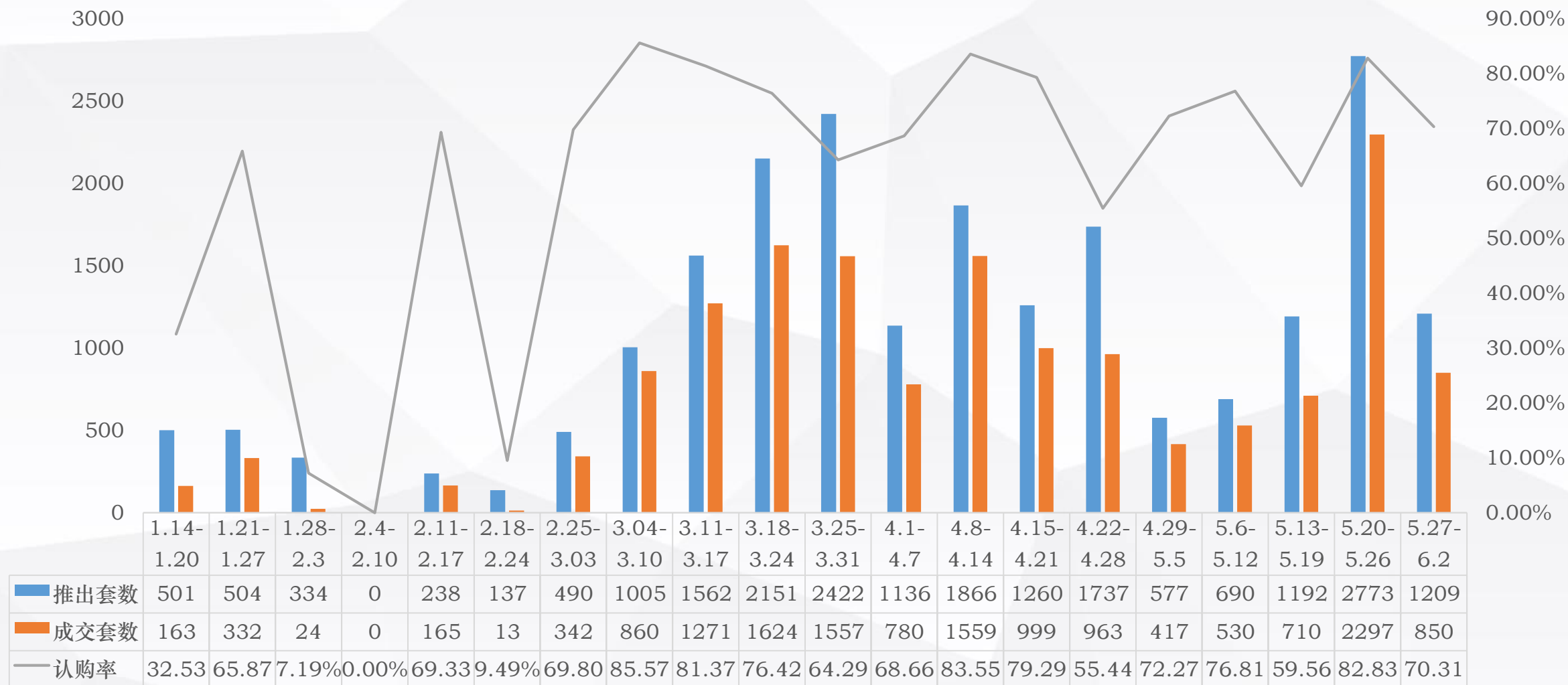
- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细



本周10个项目共推出1209套，平均认购率为70.31%

近二十周主城区新推开盘走势

推出套数 成交套数 认购率



巴南区和沙区为新推主力区域，占总推出量超八成

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(m²)	优惠情况	销售报价(元/m²)	折后均价(元/m²)	备注
1	2019/5/29	奥园誉府	巴南区	2号楼	高层	156	156	100%	82.67-99.1	一口价销售	10399	10399	-
2	2019/5/30	千江凌云	巴南区	18号楼	高层	247	247	100%	84.62-107.34	一口价销售	9900	9900	-
3	2019/5/30	龙湖春江天镜	巴南区	2号楼	高层	178	136	76%	103.07-175.85	一口价销售	11300	11300	-
4	2019/5/31	招商依云江湾	巴南区	9号楼	高层	52	29	56%	109.68-119.92	开盘99折	10400	10296	-
5	2019/5/29	华润润西山	沙坪坝区	2号楼、5号楼	小高层	108	90	83%	100-143	一口价销售	9050	9050	-
6	2019/6/1	中建瑾和城	沙坪坝区	5号楼	小高层	52	18	35%	120-135	一口价销售	11800	11800	-
7	2019/6/1	融创文旅城	沙坪坝区	2号楼	高层	248	39	16%	81-117	一口价销售	11400	11400	精装标准套内：1500元/m²
8	2019/5/31	新城琅樾江山	大渡口区	20号楼	花园洋房	42	41	98%	105.67-154.91	一口价销售	12500	12500	-
9	2019/5/30	联发西城首府	大渡口区	1号楼	小高层	52	20	38%	112.67-119.51	一口价销售	11384	11384	-
10	2019/6/1	金融街融景城	江北区	2号楼	高层	74	74	100%	146.93-170.77	一口价销售	18200	18200	-



世联君汇



世联君汇



THANKS FOR READING!

2019年第22周

2019.5.27-2019.6.2

重庆世联君汇·市场部