

2019

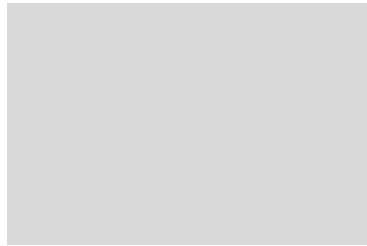
# 重庆主城区房地产市场月报

2019年5月

重庆世联君汇·市场部



# 目录/Contents



市场



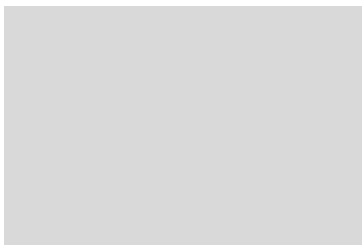
经济



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

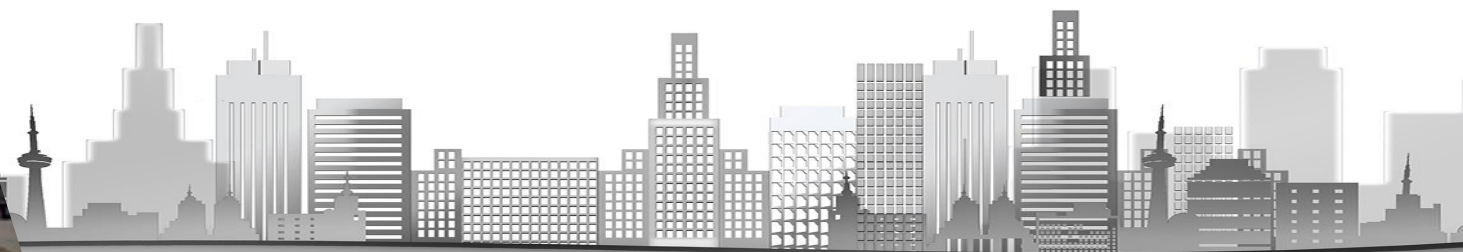


PART 1

# 政策资讯

◆ 宏观政策环境

◆ 重庆热点资讯



# 契税法草案被纳入立法工作计划，进一步规范地方楼市

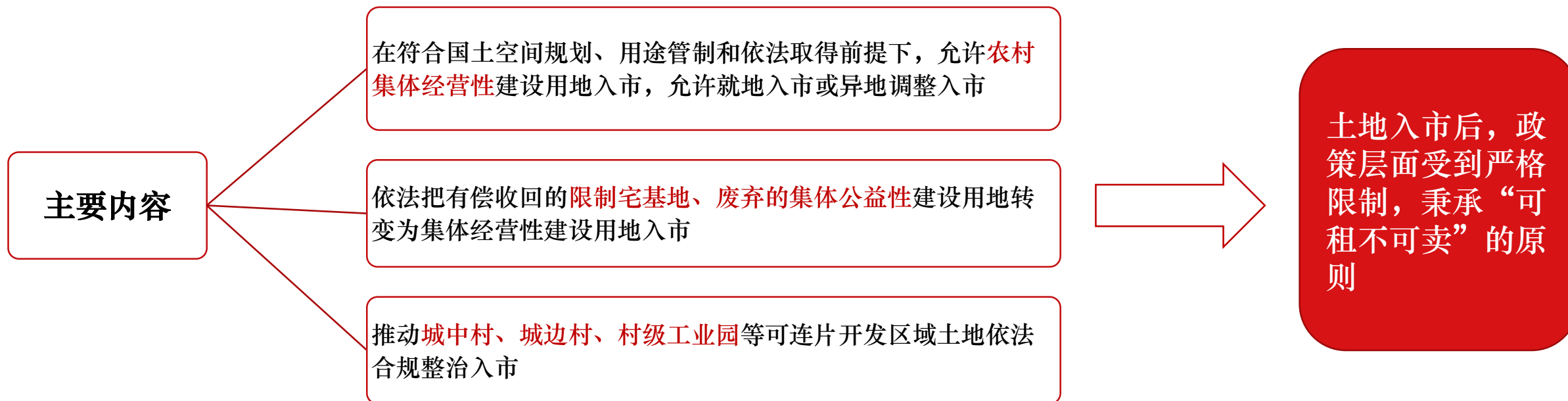
5月11日，国务院办公厅对外发布了国务院2019年立法工作计划，公布了明确的立法项目及负责起草的单位。明确的立法项目可分为三大类，共涉及59件立法项目。其中，立法工作计划将契税法草案列为拟提请审议的13件法律案之首。



契税作为楼市调控的一项重要手段，发挥了有效作用，契税暂行条例升级为契税法，其对楼市的调控作用将会进一步增强，并规范地方的楼市调控行为，同时地方动用契税调控楼市能起到遏制炒房的作用。

# 集体建设用地有条件入市，有效稳定市场预期

5月5日，中共中央、国务院印发《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》明确指出，要**建立集体经营性建设用地入市制度**，加快完成农村集体建设用地使用权确权登记颁证，按照国家统一部署，在符合国土空间规划、用途管制和依法取得前提下，**允许农村集体经营性建设用地入市**。



- ◆ 在当前城镇建设用地指标紧张的大环境下，闲置宅基地有条件入市，不仅能进一步盘活和放大农村土地资源，还能缓解城镇建设用地压力，实现城乡统筹协调融合发展；
- ◆ 集体建设用地允许建成公共租赁住房等，将缓解住房供求矛盾，有效稳定市场预期。

# 一月内住建部两次预警房价，促进市场稳定

5月18日，住房和城乡建设部继4月19日对6个城市进行预警提示后，又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁等4个城市进行了预警提示。



从整体上看，2019年来随着各地因城施策以及人才引进政策的不断落地，房地产市场出现明显升温。在此背景下，住建部在1个月内两次发布预警提示，及时解决市场运行中出现的问题，切实把稳地价、稳房价、稳预期的要求落到实处，确保房地产市场平稳健康发展。这也将有助于后续各地稳房价政策的出台。

## 土拍政策

- ◆ **苏州**：吴江区下调出让土地限价，最高限价降幅为18.77%；
- ◆ **东莞**：将打击土地投机行为，对“两违”以及低效闲置土地强化拆除腾退；
- ◆ **合肥**：竞买人在办理含有商品居住用途地块的竞买报名登记手续时，须提交其控制的子公司、控制其的母公司或其母公司控制的其他子公司、或其母公司控制的其他子公司控制的子公司等关联公司不参加同一宗地竞买的书面承诺。

## 公积金政策

- ◆ **海南**：单位生产经营困难的，可申请在5%-12%的范围内降低住房公积金缴存比例；单位濒临破产、已停产或已依法批准缓缴社会保险费的，可申请缓缴住房公积金；
- ◆ **湖南**：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，房龄与贷款年限相加从不能超过35年调整至50年以内；
- ◆ **河南**：明确职工只有在住房公积金缴存地或户籍所在地购买首套普通住房和第二套改善型住房，可以提取公积金。

## 楼市调控

- ◆ **苏州**：对苏州工业园区全域、高新区部分重点区域内实施新房3年限售，二手房5年限售措施；全年房价涨幅如不能控制在5%以内，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；
- ◆ **济南**：开发项目未取得预售许可或备案证明不得发布销售广告，广告中不得对规划或者建设中的配套设施作误导宣传，不得鼓吹学区房、地铁房等；
- ◆ **海南**：明确要求新建乡村民宿必须坚持逢建必报，严禁以开办乡村民宿名义变相发展房地产。

当前多城市按照“一城一策”原则制定有针对性的楼市调控政策，有松有紧，不管方式、手段或力度如何，最终目的都是为了促进房地产市场平稳健康的发展。

# 多地再出人才政策，人才引进各有侧重

人才政策

产业人才

浙江嘉兴

用3年时间集聚集成电路、航空航天、人工智能、生命健康等产业人才；

成都

计划用5年时间支持培育10000名各类大数据人才并带动聚集大数据相关从业人员10万名以上；

贵阳

到2025年引进培育1000名以上高层次创新创业人才，1万名以上紧缺急需人才等；

落户政策

山西

放宽合法稳定就业（住房），学历人员、在校大学生和技术技能人才等人群落户政策；

杭州

大专学历人才仅需要35周岁以下且在杭工作并正常缴纳社保即可落户；

天津

滨海新区落户放宽，学历型人才双证放宽至单证，技能型人才取消工作满一年限制；

重庆

专科或具有初级专业技术职称以上人员，无年龄、就业年限和社保缴纳年限限制，即可落户；

人才公寓/租房/住房补贴

厦门

购房补贴3.5-10万元/人/年，最长发放期限10年；租房补贴3000-5000元/人/月，最长期限5年；

广州黄埔

高层次人才本人可以家庭为单位申请一套不超过150平方米、最长5年100%租金补贴的自住住房；基础性人才本人可申请一套不超过90平方米、最长2年50%租金补贴的自住住房；

南京

人才公寓、公共租赁住房享受3年租金全免，租期最长5年，免租期以外按照市场租金的70%承租；

天津

提出了人才公寓在用地规划、水电暖价格、消防验收、资金补助等6项扶持政策；

北京通州

高层次人才无房，在通州区创业或与通州区用人单位依法签订三年及以上劳动合同，分六个层级的人才申请者将分别获得40-100平米的租金减免优惠；

生活补贴

厦门

人才生活补贴本科生每人2万元(不超过30周岁)、硕士每人3万元(不超过35岁)、博士每人5万元(不超过40岁)；

天津

滨海新区人才住房生活补贴，本科1.2万元/年，硕士2.4万元/年，博士3.6万元/年，连续发3年。

人才争夺战愈演愈烈，放宽落户、购房、生活补贴成为重要手段，各地根据自身需求各有侧重引进不同类型的人才，主要目的在于优化人才结构、提振地方经济发展水平。

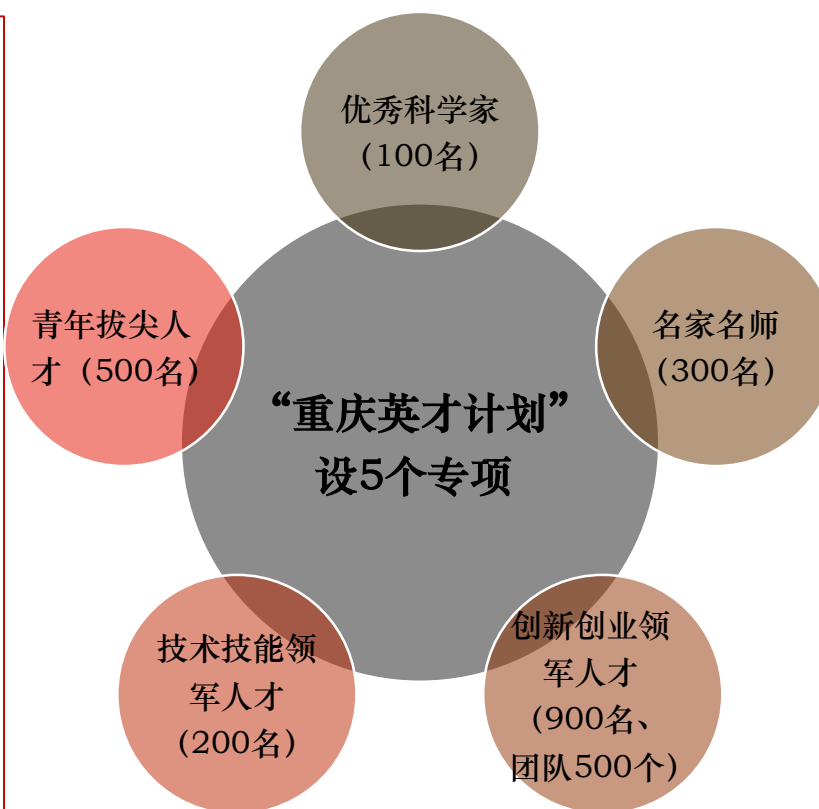
# 重庆推行“零门槛”落户和英才计划，营造良好人才发展环境

联君汇

5月29日，我市积极拓宽落户渠道，实施人才落户“宽门槛”政策。随后，公布“重庆英才计划”，计划用5年左右的时间，遴选支持重点领域、重点产业、重点行业的高层次人才2000名、团队500个，营造良好的人才发展环境。

## “宽门槛”政策

- 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：提交户口申请材料时，不需提供复印件；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。



围绕全市重点领域、产业、行业发展需求

- 计划5年内支持高层次人才2000名左右、团队500个左右

重点支持人才干事创业

- 给予入选人才20万—200万不等的研究支持经费，创新创业示范团队每个30万元的支持经费

推出免抵押、免担保、基准利率“人才贷”

- 给予创业人才最高100万元的创业贷、500万元的知识价值信用贷

发放市级人才服务证

- 可享受职称评审、项目申报、落户、居留签证、配偶（子女）就业、子女入学、医疗“绿色通道”等便利服务

重庆降低入户门槛，推出人才引进优惠政策，旨在人才强市，促进重庆经济良性增长，同时，这些政策的实施，会吸引大量人口，对带动商品住宅消费具有积极作用。

# 重庆今年起严禁任何民办学校招生与楼盘建设、销售挂钩

世联君汇

5月10日，市教委印发了《关于做好2019年义务教育招生入学工作的通知》，公布2019年义务教育招生入学政策，首次明确规定：**从今年起，严禁任何民办学校招生与楼盘建设、销售挂钩，不得与楼盘新签订与学校招生名额相关的合同条款**，保障义务教育招生入学机会公平。

## 该《通知》明确：

- ◆ 本市户籍的适龄儿童、少年在户籍所在地**就近入学**，所有义务教育阶段公办、民办学校均不得采取考试方式选拔学生，也不得以招收推优生、保送生、特长生等方式招生；
- ◆ 小学新生实行“**三对口**”**入学原则**，即学龄儿童与父（母）的户口、房屋产权证明（或房屋产权证、购房正式合同）和实际居住地一致，在**对口学校**入学；
- ◆ **禁止**义务教育阶段公办学校**招收择校生**；
- ◆ 从2019年起，**严禁任何民办学校招生与楼盘建设、销售挂钩，不得与楼盘新签订与学校招生名额相关的合同条款**。对违反相关规定、造成不良影响或严重后果的学校，视情节轻重给予约谈、通报批评等，并追究相关部门、单位及人员的责任。



该政策有效针对近年来高价“学位房”和开发商虚假宣传学位房的现象，旨在保障义务教育招生入学机会公平，同时，进一步规范房地产市场。

# 2019西洽会，重庆招商引资收获颇丰，呈现良好氛围

2019西洽会共签约**271个国内外项目**，签约总额**5497.8亿元**，涉及智能制造、生物制药、新材料、新能源汽车等领域。

## 开幕式

签约项目：**132个**

签约金额：**3375.3亿元**

## 央企重庆行

签约项目：**50个**

签约金额：**1864亿元**

## 兄弟省区市推介活动

签约项目：**89个**

签约金额：**258.5亿元**

| 区域    | 签约项目<br>(个) | 签约金额<br>(亿元) | 涉及领域                          |
|-------|-------------|--------------|-------------------------------|
| 渝北    | 32          | 371.35       | 大数据智能化、航空物流、创新金融、文化创意、健康医疗等领域 |
| 渝中    | 25          | 58.44        | 医疗大健康、智能制造、互联网大数据、文化旅游等产业和领域  |
| 沙坪坝区  | 18          | 549.00       | 总部基地、智能研发等领域                  |
| 两江新区  | 17          | 72.20        | 新能源、生物医药、智能制造等领域              |
| 南岸区   | 12          | 239.53       | 大数据、人工智能、智能制造、无人零售、总部经济等产业和领域 |
| 北碚    | 5           | 312.00       | 旅游、高新技术产业和总部经济等               |
| 江北    | 5           | 54.45        | 金融结算、数据中心、制造业和民生养老等产业和领域      |
| 巴南    | 3           | 425.00       | 医用、新型材料等领域                    |
| 大渡口区  | 3           | 55.00        | 星级酒店、智慧环保联盟、环保企业总部基地、新能源汽车等产业 |
| ..... | .....       | .....        | .....                         |

实现重庆经济的跨越式发展,在很大程度上取决于扩大招商引资的力度. 5月在“西洽会”带动下，重庆全市招商引资工作“稳中发力”，为重庆经济发展、城市建设、扩大就业打下良好的基础。

## ● 宏观政策：

- ◆ 契税法草案被纳入立法工作计划，进一步规范地方楼市；
- ◆ 集体建设用地有条件入市，有效稳定市场预期；
- ◆ 一月内住建部两次预警房价，促进市场稳定；
- ◆ 一城一策背景下，各地优化调控政策；
- ◆ 多地再出人才政策，人才引进各有侧重；

## ● 重庆资讯：

- ◆ 重庆推行“零门槛”落户和英才计划，营造良好人才发展环境；
- ◆ 重庆今年起严禁任何民办学校招生与楼盘建设、销售挂钩；
- ◆ 2019西洽会，重庆招商引资收获颇丰，呈现良好氛围。

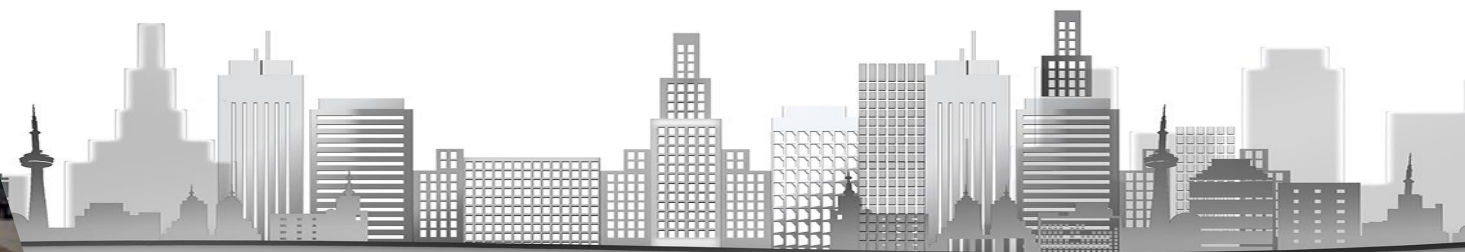


PART 2

# 土地市场

◆ 土地供销

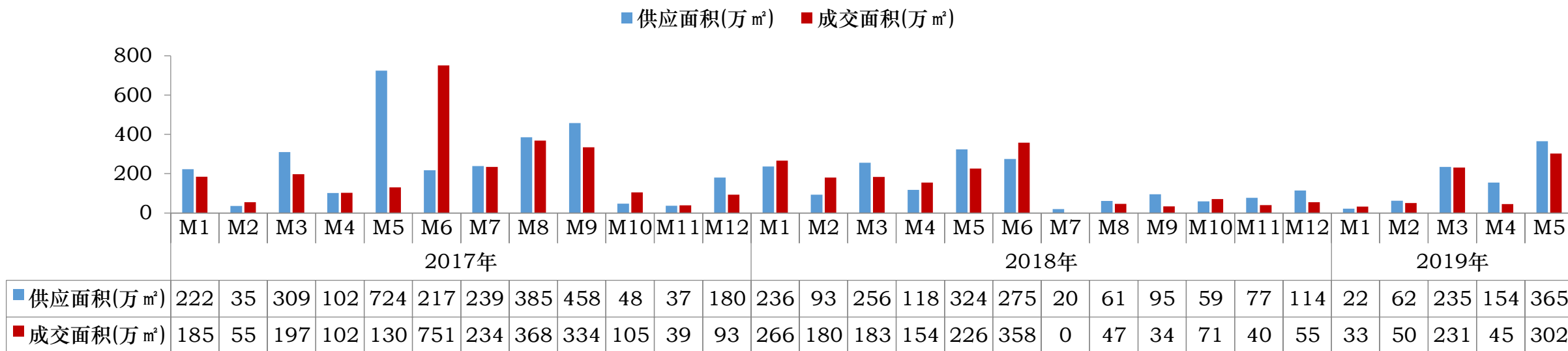
◆ 成交分布



# 【供销量】5月土地市场急速升温，供应及成交骤增

◆ 本月主城区商住类土地供应37宗地共计3489亩，成交26宗地共计2696亩，**土地市场供应量和成交量同比环比均大增。**

2017-2019年5月度土地供销情况



2016-2019年5月重庆主城区商住类土地供求情况

| 年份        | 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> ) |
| 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1-5月 | 88  | 7942    | 837                     | 66  | 6114    | 661                     |
| 合计        | 450 | 61634   | 8029                    | 390 | 52931   | 7120                    |

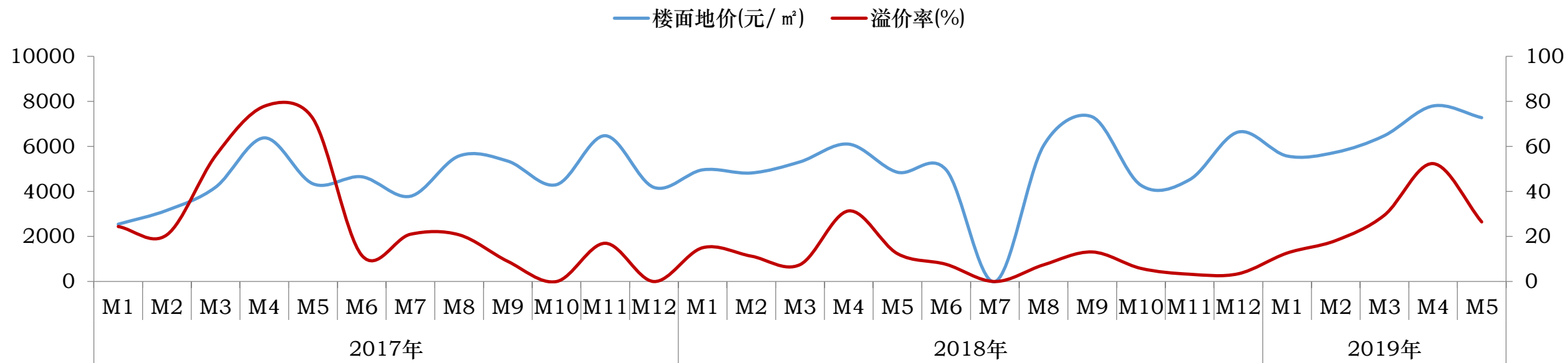
2019年5月重庆主城区商住类土地供求情况

| 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5月 | 37   | 3489    | 365                     | 26   | 2696    | 302                     |
| 同比      | 131% | 44%     | 13%                     | 117% | 53%     | 34%                     |
| 环比      | 164% | 165%    | 136%                    | 333% | 524%    | 574%                    |

# 【成交价】月度土地成交总额创新高，溢价率回落

◆ 5月土地市场成交总额为220亿元，环比**猛涨529%**，创**2017年7月以来新高**；楼面地价**7276元/m<sup>2</sup>**，环比**下跌7%**；本月溢价率为**26%**，环比**下跌49%**，其中，大渡口中心一地块溢价率最高，为86%。

2017年-2019年5月月度土地楼面价与溢价率走势图



2016-2019年5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1-5月 | 739        | 452      | 6831                       | 28     |
| 合计        | 591        | 2941     | 4343                       | 20     |

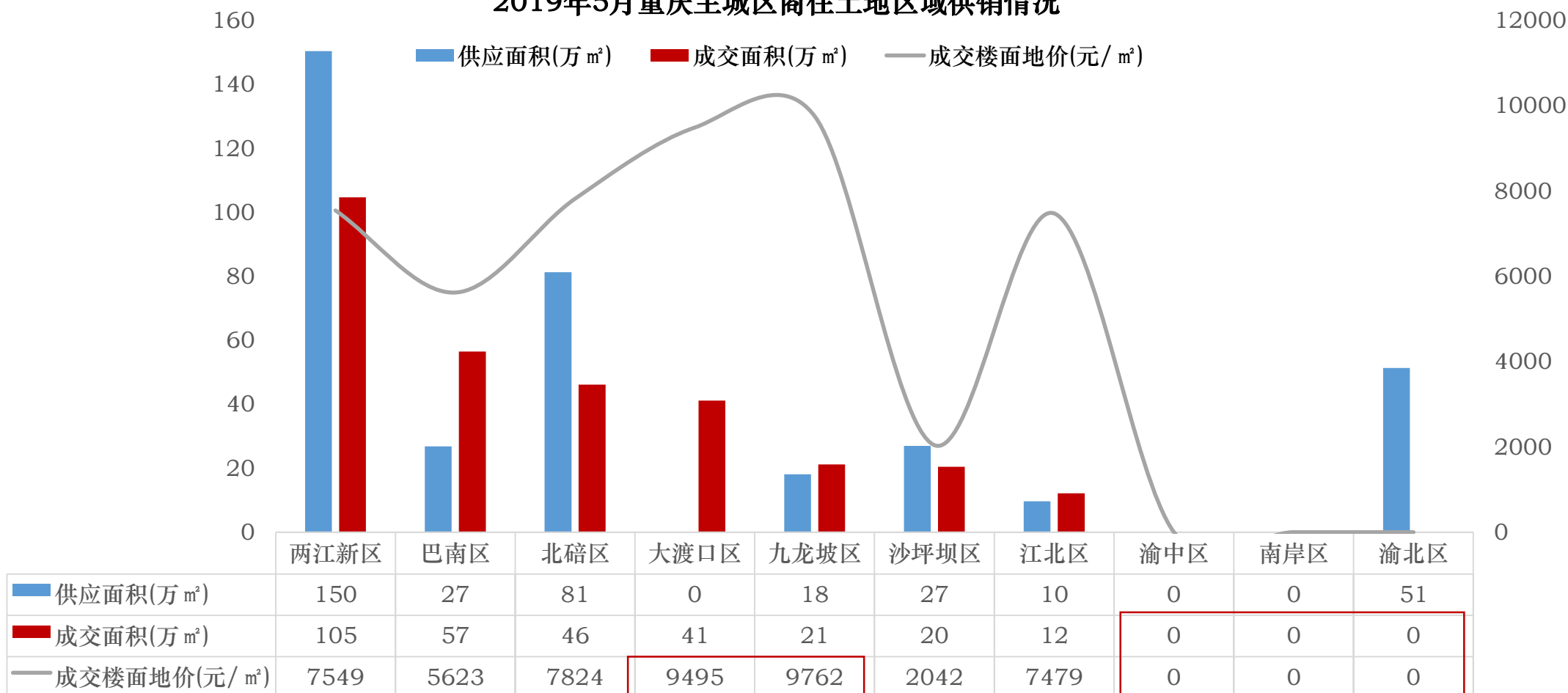
2019年5月重庆主城区商住类土地成交情况

| 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5月 | 816        | 220      | 7276                       | 26     |
| 同比      | 31%        | 100%     | 50%                        | 114%   |
| 环比      | 1%         | 529%     | -7%                        | -49%   |

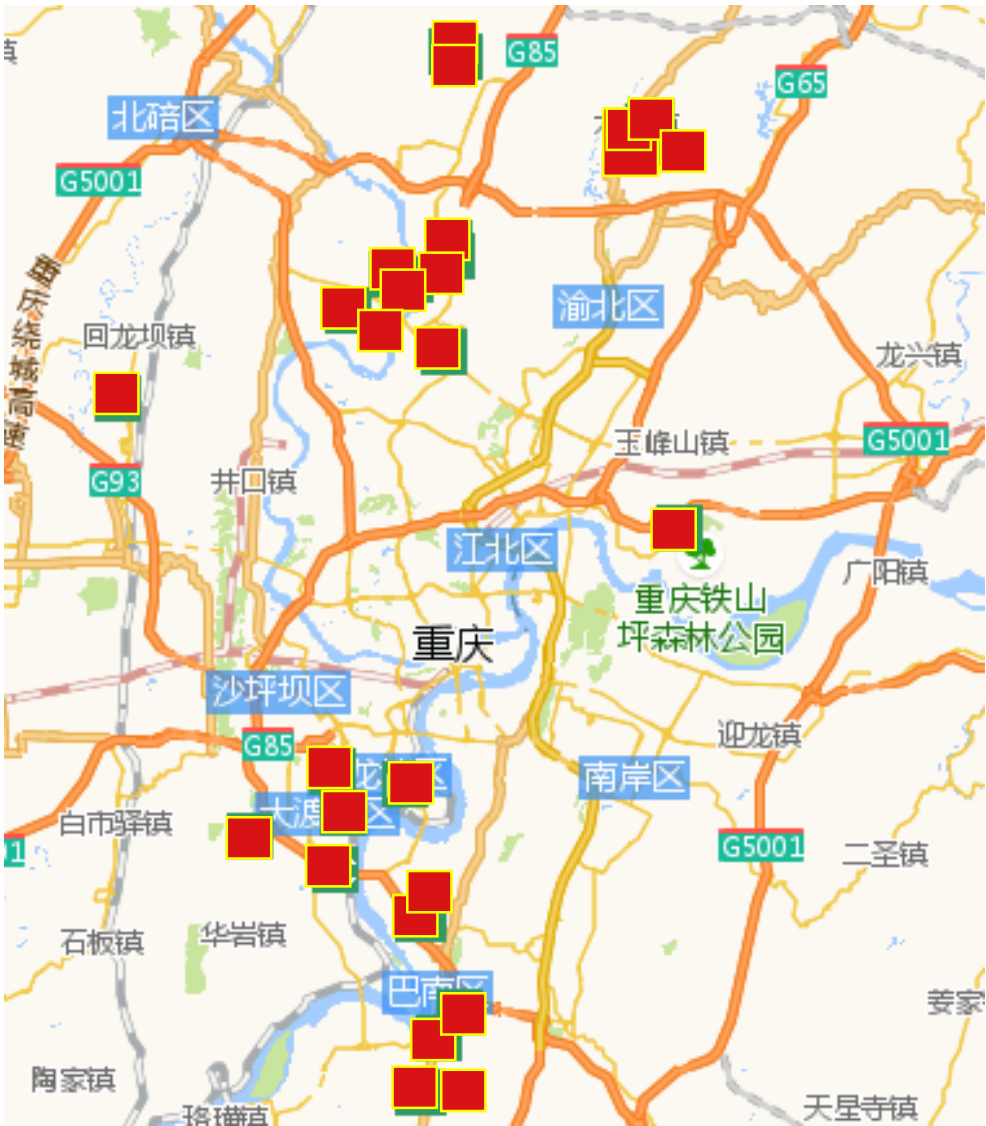
# 【区域表现】北区供应加大，两江新区成交量领先

- ◆ 从整体来看，5月北区集中供应，**两江新区**（150万方）、**北碚区**（81万方）和**渝北区**（51万方）供应量较大，占总供应量**78%**；**两江新区**（105万方）**成交量领先**；
- ◆ 从成交价格来看，**大渡口区**和**九龙坡区**均破“9”，楼面地价在9400-9800元/㎡之间，**大渡口中心和大杨石滩子口**楼面地价创新高，均破万。

2019年5月重庆主城区商住土地区域供销情况



# 【成交分布】滩子口地价创新高，大渡口区溢价率最高



| 城区   | 板块     | 成交宗数 | 占地面积(亩) | 建筑面积(万㎡) | 成交均价(万元/亩) | 成交金额(亿元) | 楼面地价(元/㎡) | 溢价率(%) | 竞得者            |
|------|--------|------|---------|----------|------------|----------|-----------|--------|----------------|
| 北碚区  | 蔡家     | 4    | 527     | 46       | 685        | 36       | 7824      | 24     | 龙湖、颐天康养(2)、雅居乐 |
| 两江新区 | 空港保税港  | 4    | 473     | 43       | 551        | 26       | 6048      | 0      | 金科、金科+旭辉、首钢(2) |
| 两江新区 | 悦来     | 3    | 303     | 39       | 1253       | 38       | 9740      | 15     | 保利(2)、万科       |
| 大渡口区 | 大渡口中心  | 2    | 326     | 41       | 1200       | 39       | 9495      | 76     | 佳兆业、中国铁建       |
| 两江新区 | 复兴     | 2    | 240     | 23       | 625        | 15       | 6632      | 11     | 万科、大悦城         |
| 巴南区  | 李家沱-花溪 | 2    | 130     | 19       | 755        | 10       | 5057      | 1      | 金地+碧桂园、金科+中粮   |
| 巴南区  | 龙州湾    | 2    | 130     | 20       | 906        | 12       | 6049      | 16     | 联发、桥达          |
| 巴南区  | 鱼洞     | 2    | 176     | 18       | 577        | 10       | 5773      | 28     | 中建信和(2)        |
| 九龙坡区 | 华岩     | 1    | 75      | 10       | 1139       | 9        | 8544      | 42     | 雅居乐            |
| 九龙坡区 | 石坪桥-大堰 | 1    | 22      | 3        | 601        | 1        | 4100      | 0      | 九龙园高新产业        |
| 九龙坡区 | 滩子口    | 1    | 60      | 8        | 1807       | 11       | 13546     | 51     | 荣安             |
| 江北区  | 铁山坪    | 1    | 73      | 12       | 1247       | 9        | 7479      | 53     | 新城             |
| 沙坪坝区 | 西永     | 1    | 161     | 20       | 259        | 4        | 2042      | 0      | 重庆园投仓储服务有限公司   |

## ● 土地供销：

- ◆ 5月土地市场急速升温，供应及成交骤增；
- ◆ 月度土地成交总额创新高，溢价率回落；

## ● 成交分布：

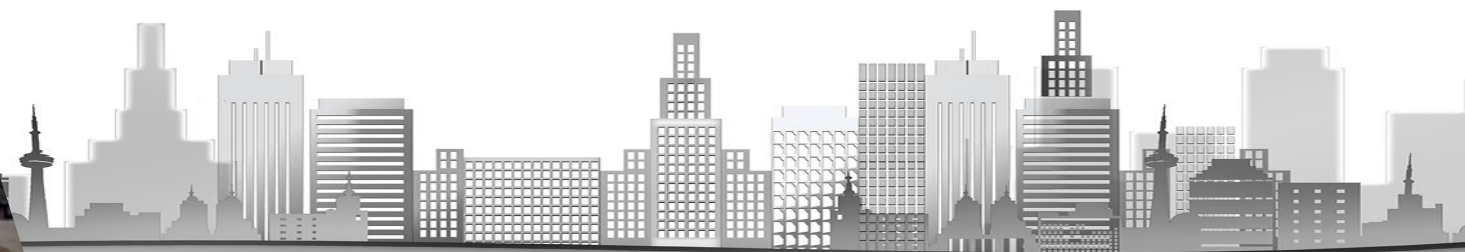
- ◆ 北区供应加大，两江新区成交量领先；
- ◆ 滩子口地价创新高，大渡口区溢价率最高。



## PART 3

# 房地产市场

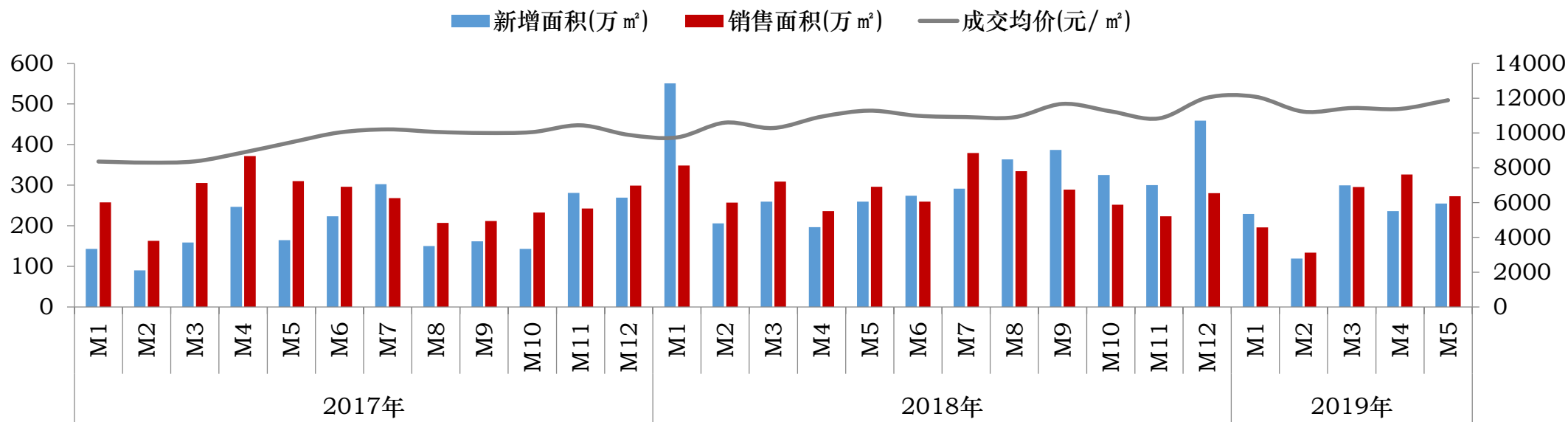
- ◆ 商品房市场
- ◆ 住宅市场
- ◆ 商务市场
- ◆ 商业市场



# 【商品房供销价】供应略升，成交环比量降价升

- ◆ 本月商品房市场供应环比略升，成交量环比下降，新增供应**255**万方，环比**上升8%**；成交**273**万方，环比**下降16%**；
- ◆ 本月商品房成交均价为**11884元/ m<sup>2</sup>**，环比**上涨4%**。

2017-2019年5月重庆主城区商品房供求价走势

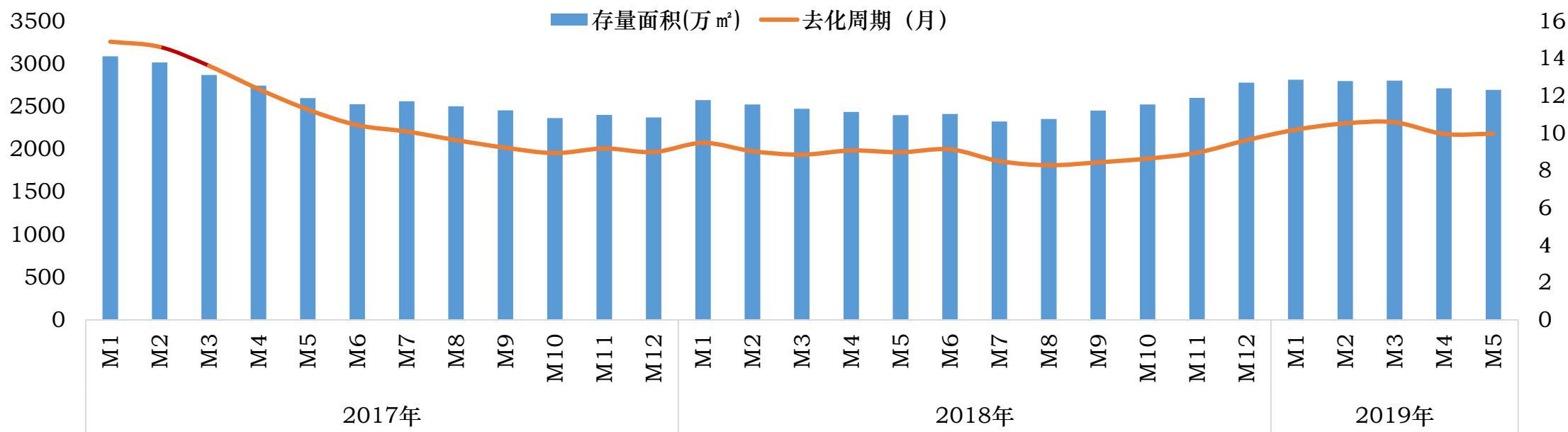


| 时间      | 供应量(万 m <sup>2</sup> ) | 成交量(万 m <sup>2</sup> ) | 成交均价(元/ m <sup>2</sup> ) |
|---------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2018年5月 | 260                    | 296                    | 11282                    |
| 2019年4月 | 236                    | 326                    | 11384                    |
| 2019年5月 | 255                    | 273                    | 11884                    |
| 同比      | -2%                    | -8%                    | 5%                       |
| 环比      | 8%                     | -16%                   | 4%                       |

# 【商品房存量】存销比上升，去化压力加大

截止5月存量为**2695**万方，去化周期为10个月；本月销售量下降，使存销比升至9.9，去库存压力加大。

2017-2019年5月月度主城区商品房存量及去化走势

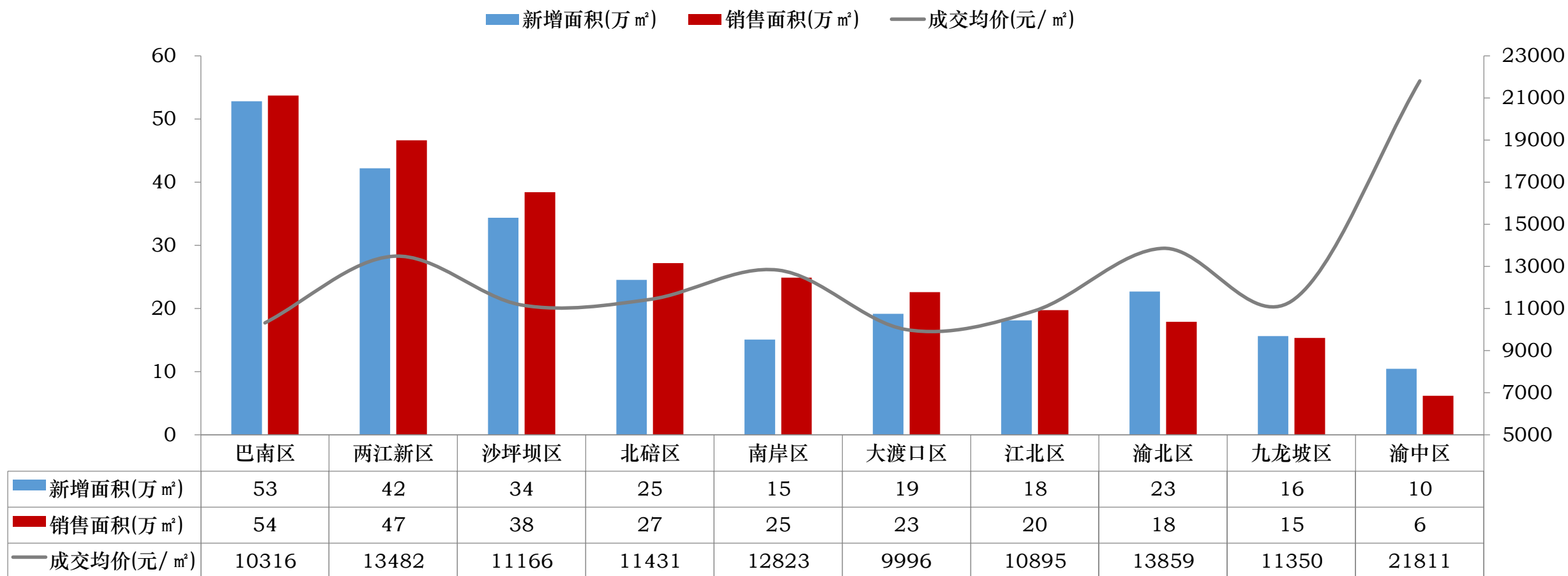


| 时间      | 存量(万㎡) | 月平均去化量(万㎡) | 去化周期(月) | 存销比 |
|---------|--------|------------|---------|-----|
| 2018年5月 | 2398   | 267.1      | 9.0     | 8.1 |
| 2019年4月 | 2713   | 272.2      | 10.0    | 8.3 |
| 2019年5月 | 2695   | 270.2      | 10.0    | 9.9 |
| 同比      | 12%    | 1%         | 11%     | -   |
| 环比      | -1%    | -1%        | 0%      | -   |

# 【商品房区域】巴南区和两江新区为主力战场

- ◆ 本月**巴南区**供销量领先，新增供应53万方，主要是龙湖春江天镜（5万方）、蓝光水岸公园（4万方）等项目支撑供应；销售**54**万方，其中招商依云江湾、融创欧麓花园城、千江凌云等项目放量。
- ◆ **渝中区**均价仍领先，主要受来福士广场、融创白象街、鹅岭峯等高价项目拉动；**大渡口区**为价格低区，主要受跳蹬、钓鱼嘴等区域成交影响。

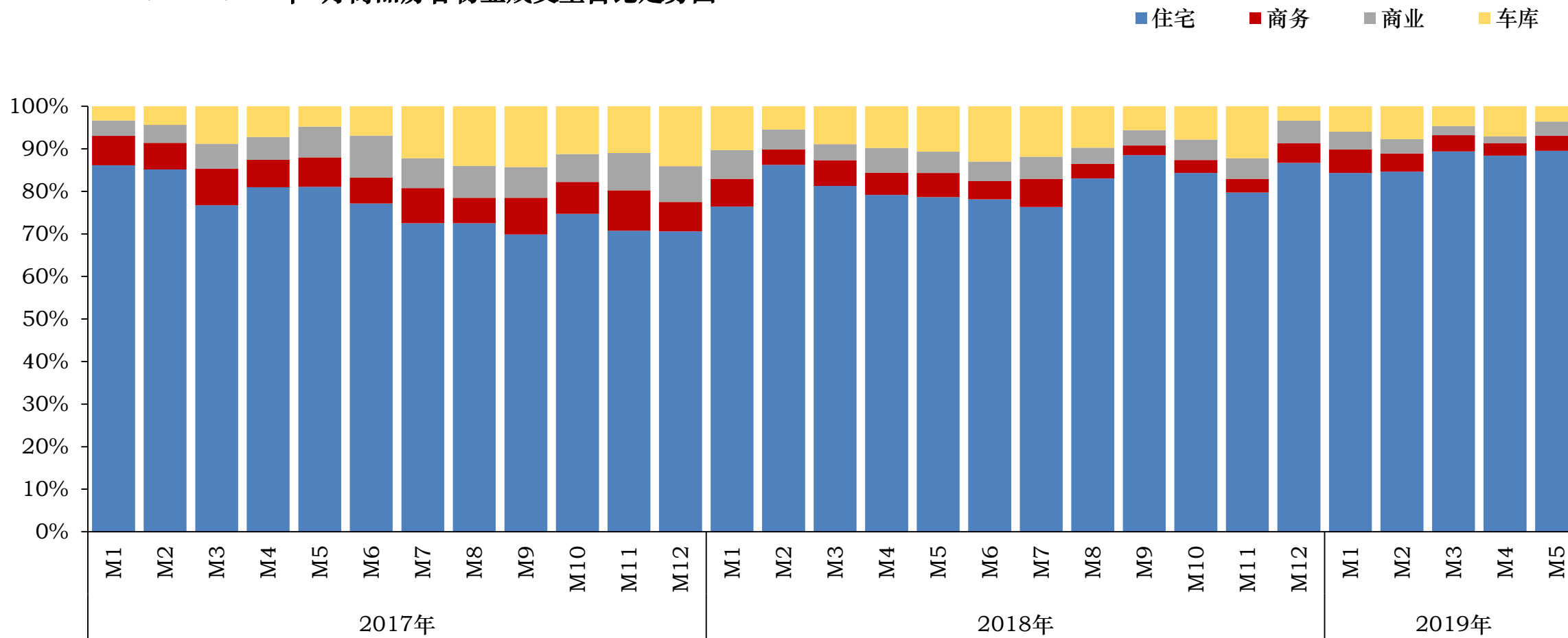
2019年5月重庆主城各区商品房供求价走势



# 【商品房业态】住宅、商务、商业成交占比均扩大

- ◆ 商品房市场仍以**住宅成交为主**，占比90%，环比增长2个百分点，同比增长11个百分点；
- ◆ 商务市场和商业市场份额环比均增加1个百分点；
- ◆ 车库成交占比为4%，环比下降3个百分点。

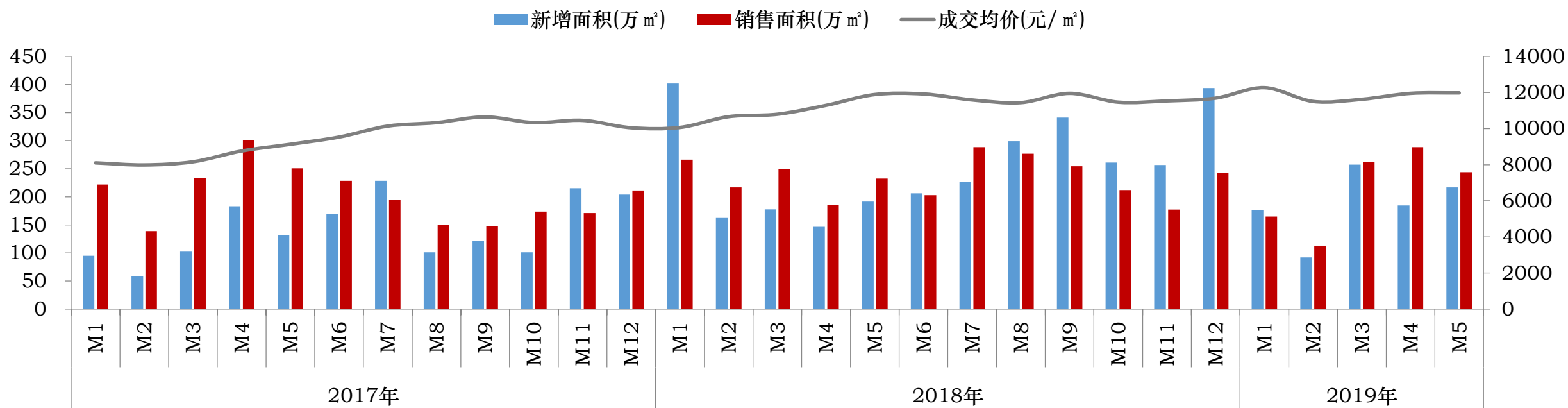
2017-2019年5月商品房各物业成交量占比走势图



# 【住宅供销价】供应加大，成交环比量降价稳

- ◆ 本月商品住宅新增供应**217**万方，环比**增加17%**，同比增加13%；成交**244**万方，**环比下降15%**，同比增长5%；
- ◆ 本月商品住宅成交均价为**11982**元/ m<sup>2</sup>，总体平稳。

2017-2019年5月重庆主城区商品住宅供求价走势

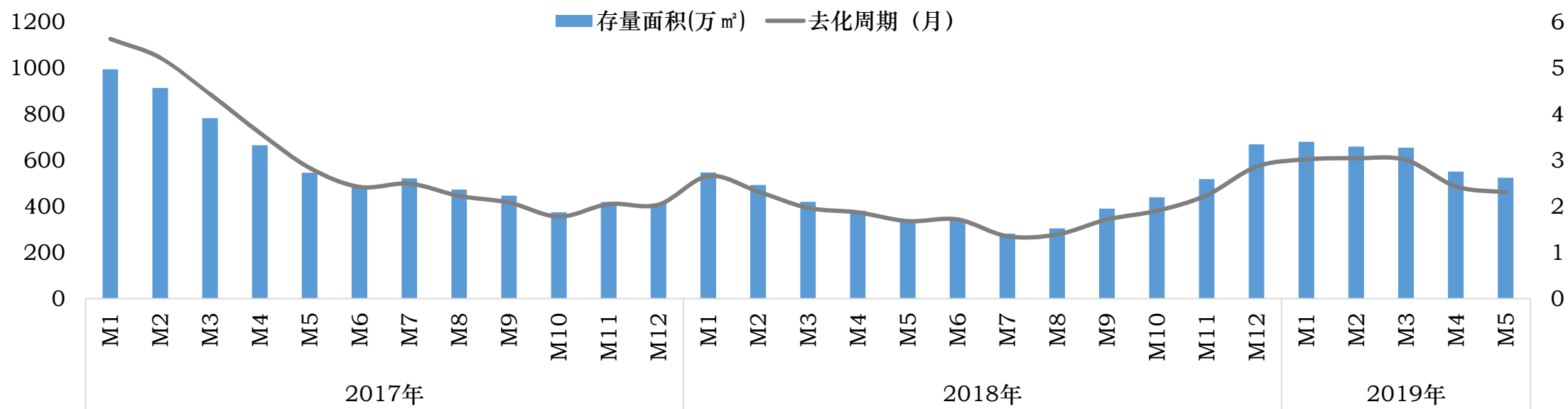


| 时间      | 供应量(万 m²) | 成交量(万 m²) | 成交均价(元/ m²) |
|---------|-----------|-----------|-------------|
| 2018年5月 | 191       | 233       | 11889       |
| 2019年4月 | 185       | 288       | 11955       |
| 2019年5月 | 217       | 244       | 11982       |
| 同比      | 13%       | 5%        | 1%          |
| 环比      | 17%       | -15%      | 0%          |

# 【住宅存量】存量持续下滑，去化周期缩短

住宅存量连续第5个月下降，截止5月底剩余**525万方**，环比下降5%；去化周期2.3个月，本月住宅供应加大，销量下降，存销比上升至2.2。

2017-2019年4月月度主城区商品住宅存量及去化走势

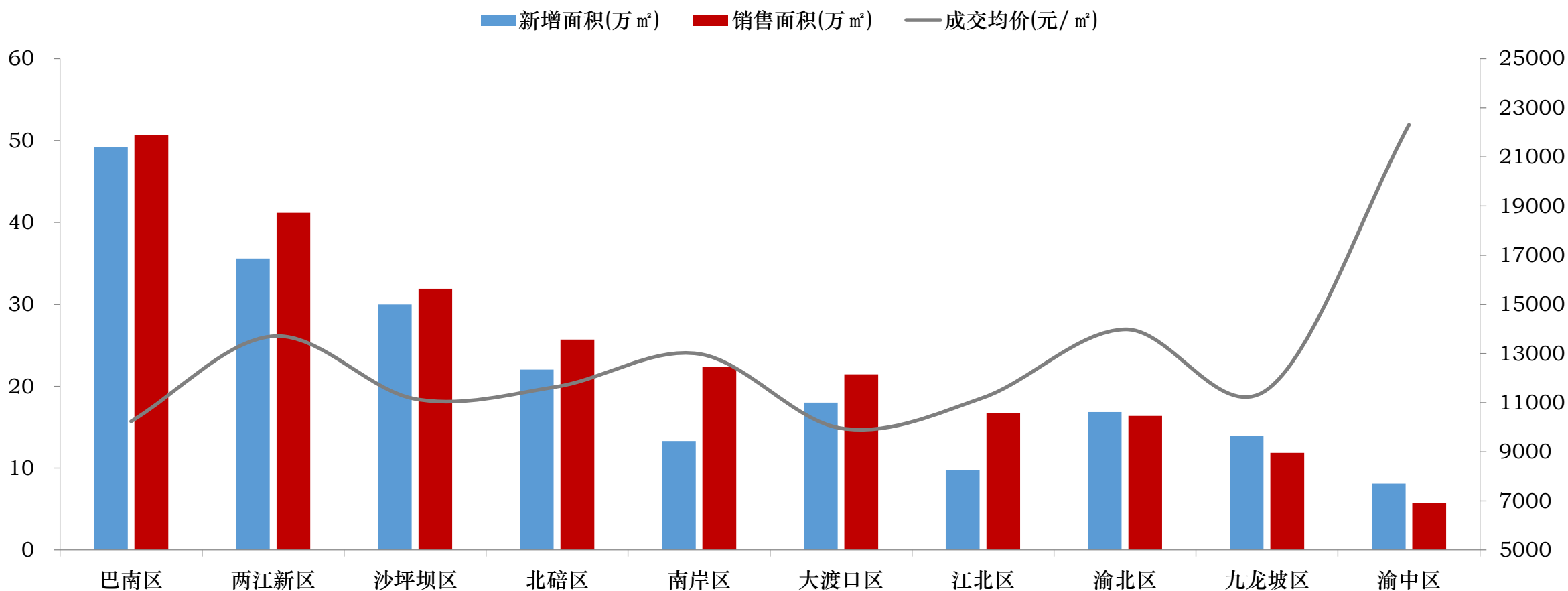


| 时间      | 存量(万 m²) | 月平均去化量(万 m²) | 去化周期 (月) | 存销比 |
|---------|----------|--------------|----------|-----|
| 2018年5月 | 341      | 233          | 1.7      | 1.5 |
| 2019年4月 | 552      | 288          | 2.4      | 1.9 |
| 2019年5月 | 525      | 244          | 2.3      | 2.2 |
| 同比      | 54%      | 5%           | 37%      | -   |
| 环比      | -5%      | -15%         | -5%      | -   |

# 【住宅区域】巴南、两江新区和沙区为供销主力

- ◆ 本月住宅**巴南区**为供应热点区域，供应了49万方，占总供应量的23%，其次是两江新区和沙坪坝区，分别供应了36万方、30万方；**巴南区、两江新区和沙坪坝区住宅成交量均较大**，共销售了124万方，占总成交量的51%。
- ◆ **大渡口区**为价格低区，主要受金科集美阳光（跳蹬）、金地自在城（跳蹬）、荣安林语春风（西彭）、中洲半岛城邦（钓鱼嘴）、荣盛城（建桥）等项目影响，拉低了区域整体价格。

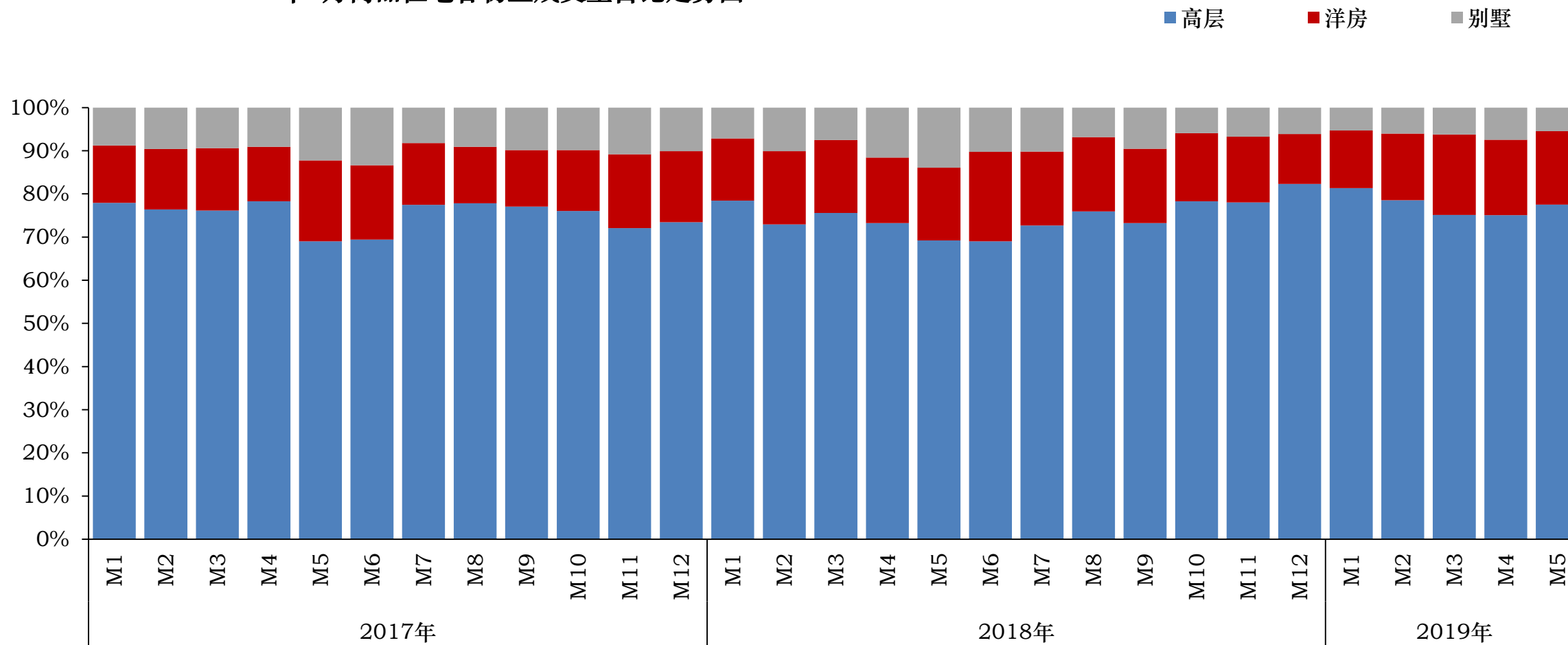
2019年5月重庆主城各区商品住宅供求价走势



# 【住宅业态】刚需产品扩容，改善型产品占比回落

- ◆ 商品住宅市场仍以**高层成交为主**，占比78%，环比扩大2个百分点，同比扩大9个百分点；
- ◆ 洋房产品成交占比为17%，环比同比均持平；
- ◆ 别墅产品成交环比回落2个百分点，同比回落8个百分点。

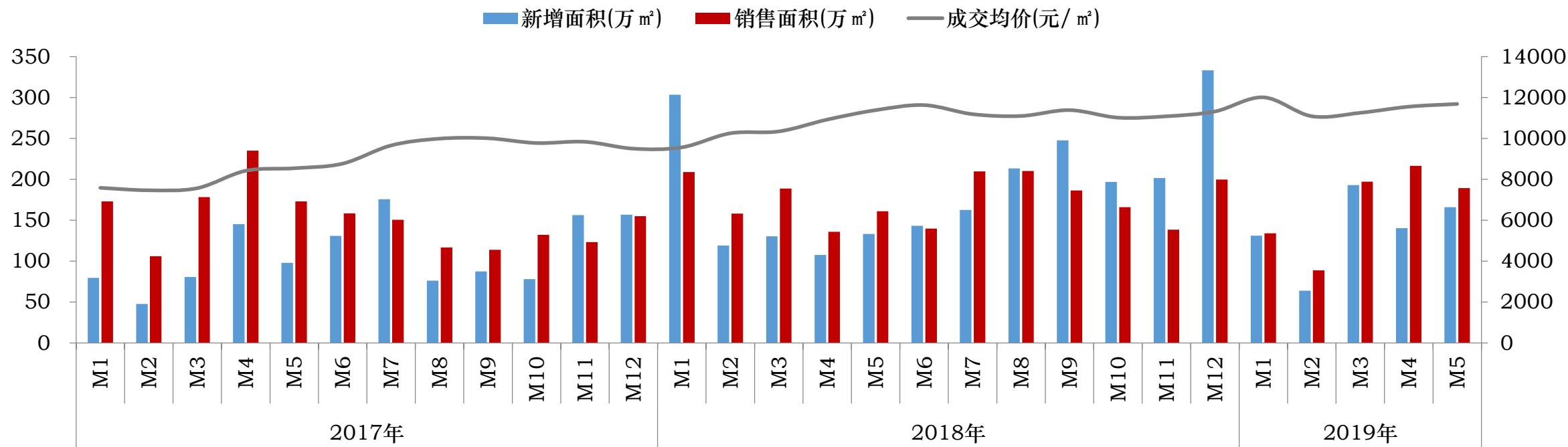
2017-2019年5月商品住宅各物业成交量占比走势图



# 【高层产品】供应量上升，成交环比量跌价平

- ◆ 本月高层产品新增供应**166**万方，**环比增加18%**，成交**189**万方，**环比下降13%**，**同比增长17%**；
- ◆ 高层产品成交均价为**11683**元/ m<sup>2</sup>，**环比上涨1%**，2018年以来，价格呈波动式上升。

2017-2019年5月重庆主城区住宅高层产品供求价走势

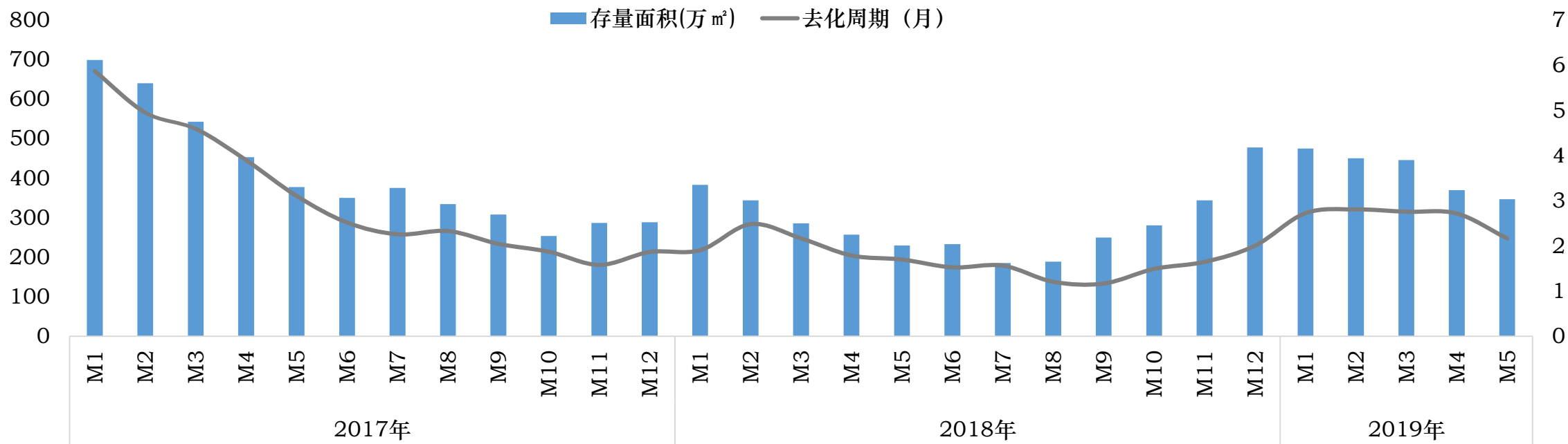


| 时间      | 供应量(万 m <sup>2</sup> ) | 成交量(万 m <sup>2</sup> ) | 成交均价(元/ m <sup>2</sup> ) |
|---------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2018年5月 | 133                    | 161                    | 11380                    |
| 2019年4月 | 140                    | 216                    | 11550                    |
| 2019年5月 | 166                    | 189                    | 11683                    |
| 同比      | 24%                    | 17%                    | 3%                       |
| 环比      | 18%                    | -13%                   | 1%                       |

# 【高层产品】存量持续下行，去化压力小

◆ 高层存量继续减少，截止5月底剩余**346万**方，环比下降6%；去化周期缩短至**2.0个月**，存销比为1.8。

2017-2019年5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5月 | 230      | 150          | 1.5      | 1.4 |
| 2019年4月 | 370      | 171          | 2.2      | 1.7 |
| 2019年5月 | 346      | 173          | 2.0      | 1.8 |
| 同比      | 51%      | 15%          | 31%      | -   |
| 环比      | -6%      | 1%           | -8%      | -   |

# 【高层产品】120-150万的改善型产品需求扩大

- ◆ 整体来看，**三房最畅销**，成交占比43%，总价段主要集中在**80-150万**，成交占比为64%；
- ◆ 刚需两房市场需求也比较大，成交占比23%。

2019年5月重庆主城区高层房型和总价销售套数情况表

| 房型/总价    | 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       | 52    | 81     | 13     | 21     | 59      | 9        | 1        | 0        | 2        | 0        | 0        | 0      |
| 一房(跃)    | 0     | 0      | 0      | 0      | 0       | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0      |
| 一房+院馆    | 52    | 81     | 9      | 1      | 11      | 10       | 18       | 0        | 0        | 0        | 0        | 0      |
| 两房       | 176   | 219    | 397    | 688    | 1439    | 479      | 271      | 190      | 24       | 1        | 1        | 34     |
| 两房(跃)    | 0     | 0      | 0      | 0      | 0       | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0      |
| 两房+院馆    | 0     | 4      | 81     | 181    | 541     | 373      | 232      | 27       | 3        | 1        | 3        | 1      |
| 三房       | 5     | 115    | 25     | 155    | 1957    | 2334     | 1458     | 690      | 236      | 231      | 72       | 65     |
| 三房(跃)    | 0     | 0      | 1      | 0      | 19      | 10       | 16       | 2        | 0        | 1        | 5        | 0      |
| 三房+院馆    | 0     | 0      | 0      | 29     | 76      | 43       | 207      | 110      | 66       | 90       | 17       | 5      |
| 三房+院馆(跃) | 0     | 0      | 0      | 0      | 0       | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0      |
| 四房       | 0     | 5      | 8      | 5      | 5       | 274      | 829      | 639      | 319      | 361      | 171      | 148    |
| 四房(跃)    | 0     | 0      | 0      | 0      | 0       | 4        | 3        | 0        | 15       | 10       | 6        | 23     |
| 四房+院馆    | 0     | 0      | 0      | 0      | 0       | 0        | 88       | 17       | 7        | 12       | 21       | 2      |
| 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        | 5        | 23       | 13       | 22       | 9        | 22     |
| 五房(跃)    | 0     | 0      | 0      | 0      | 0       | 1        | 0        | 0        | 0        | 2        | 2        | 9      |

- ◆ 整体来看，高层产品销售面积段主要集中在**90-150平米**，成交占比为70%；
- ◆ 其中，面积为90-100平米、总价为80-100万的产品去化最好。

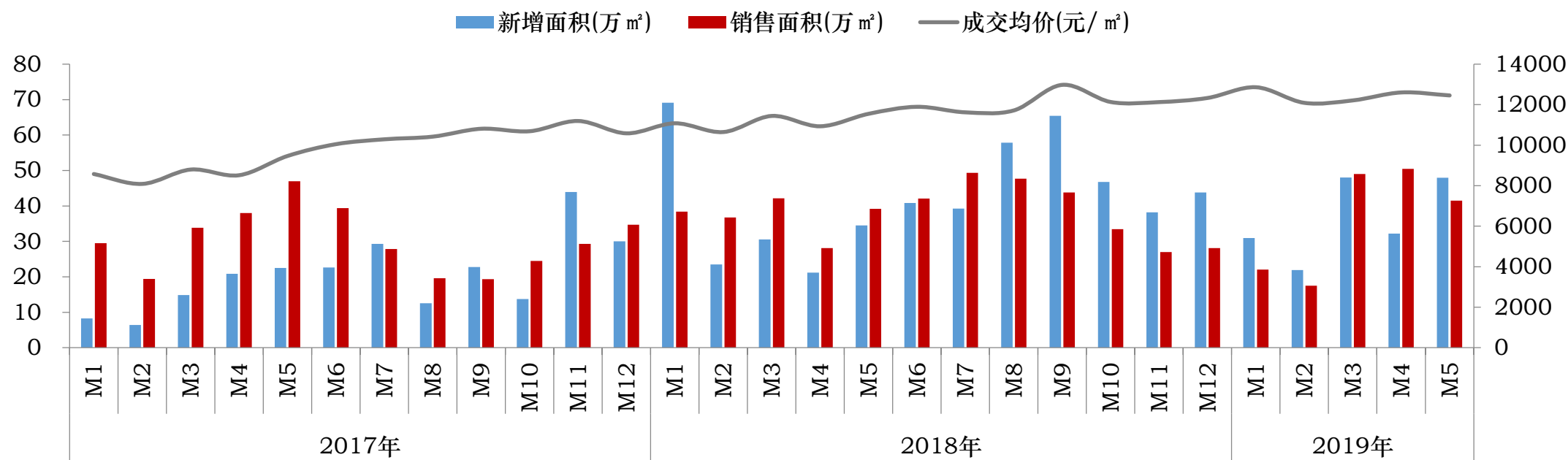
2019年5月重庆主城区高层面积和总价销售套数情况表

[illegible]

# 【洋房产品】供求平衡，成交环比量价双降

- ◆ 本月洋房产品新增供应**48**万方，环比**上升49%**，成交**42**万方，环比**下降18%**，同比增长6%；
- ◆ 洋房产品成交均价为**12458元/ m<sup>2</sup>**，环比微降。

2017-2019年5月重庆主城区住宅洋房产品供求价走势

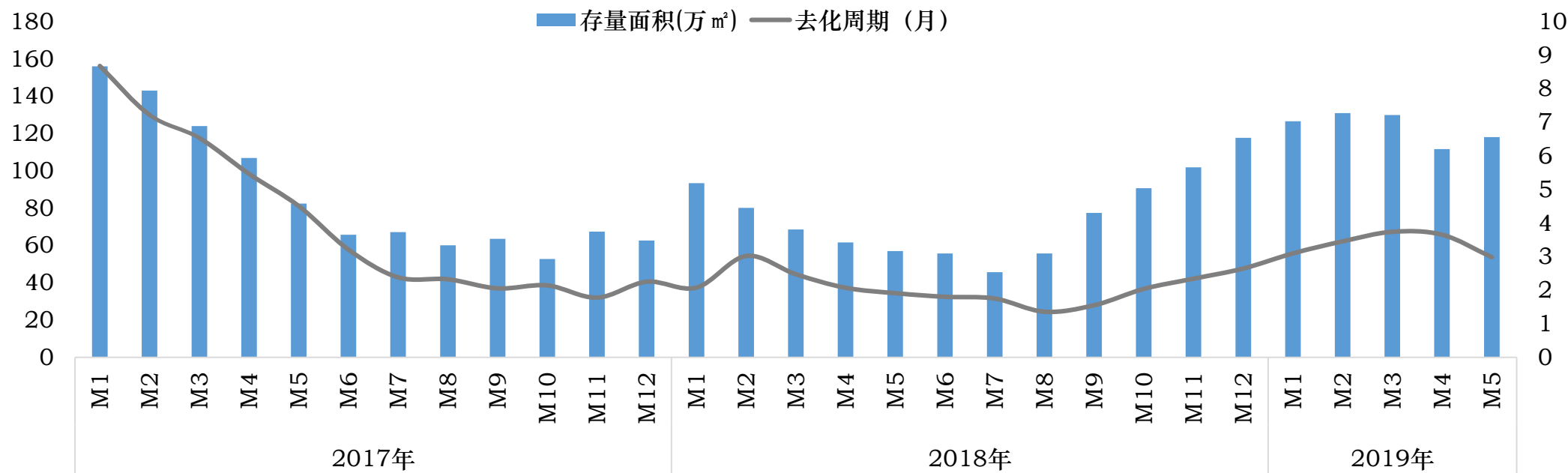


| 时间      | 供应量(万 m <sup>2</sup> ) | 成交量(万 m <sup>2</sup> ) | 成交均价(元/ m <sup>2</sup> ) |
|---------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2018年5月 | 35                     | 39                     | 11550                    |
| 2019年4月 | 32                     | 50                     | 12605                    |
| 2019年5月 | 48                     | 42                     | 12458                    |
| 同比      | 39%                    | 6%                     | 8%                       |
| 环比      | 49%                    | -18%                   | -1%                      |

# 【洋房产品】存销比上升，去化压力加大

◆ 截止5月底洋房存量**118**万方，环比**增加6%**；去化周期3.1个月，存销比上升至2.8。

2017-2019年5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5月 | 57     | 32         | 1.8      | 1.5 |
| 2019年4月 | 112    | 32         | 3.0      | 2.2 |
| 2019年5月 | 118    | 35         | 3.1      | 2.8 |
| 同比      | 107%   | 10%        | 74%      | -   |
| 环比      | 6%     | 7%         | 5%       | -   |

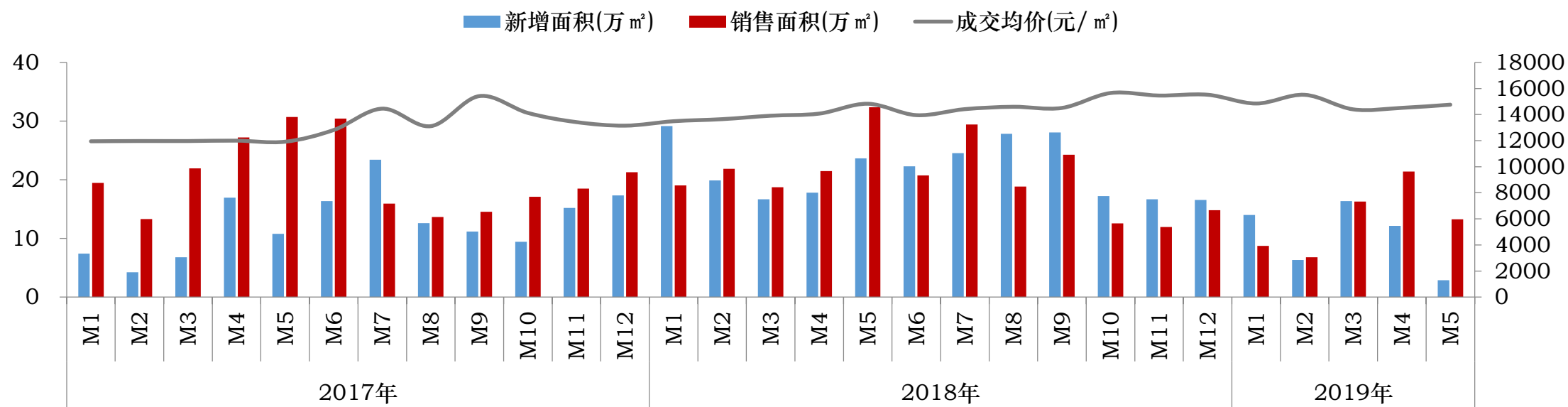
- 2019年5月重庆主城区洋房面积和总价销售套数情况表

[illegible]

# 【别墅产品】供应创新低，成交环比量跌价涨

- ◆ 本月别墅产品新增供应**3万方**，环比**下跌76%**，为2017年以来最低值；成交**13万方**，环比**减少38%**；
- ◆ 别墅产品成交均价为**14760元/ m<sup>2</sup>**，环比**上涨2%**。

2017-2019年5月重庆主城区住宅别墅产品供求价走势

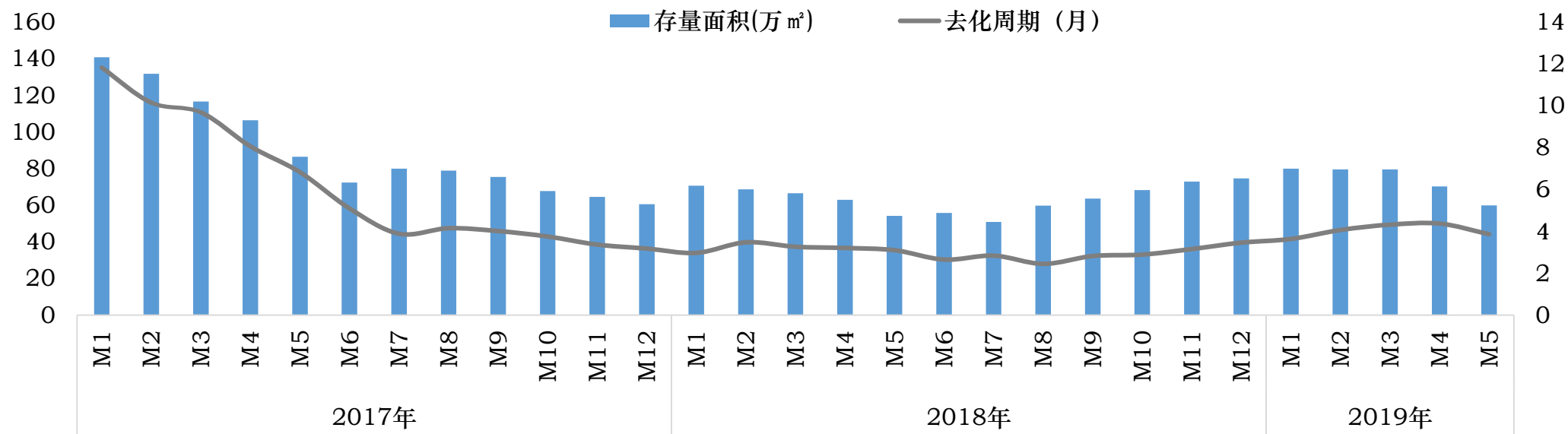


| 时间      | 供应量(万 m <sup>2</sup> ) | 成交量(万 m <sup>2</sup> ) | 成交均价(元/ m <sup>2</sup> ) |
|---------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2018年5月 | 24                     | 32                     | 14831                    |
| 2019年4月 | 12                     | 21                     | 14516                    |
| 2019年5月 | 3                      | 13                     | 14760                    |
| 同比      | -88%                   | -59%                   | 0%                       |
| 环比      | -76%                   | -38%                   | 2%                       |

# 【別墅产品】存量下降，去化周期缩短

◆ 本月別墅供应萎缩，存量降至**60**万方，环比**下降15%**，自2019年以来，別墅存量呈下降趋势；去化周期3.6个月，去化缓慢，存销比升至4.5。

2017-2019年5月月度主城区別墅产品存量及去化走势

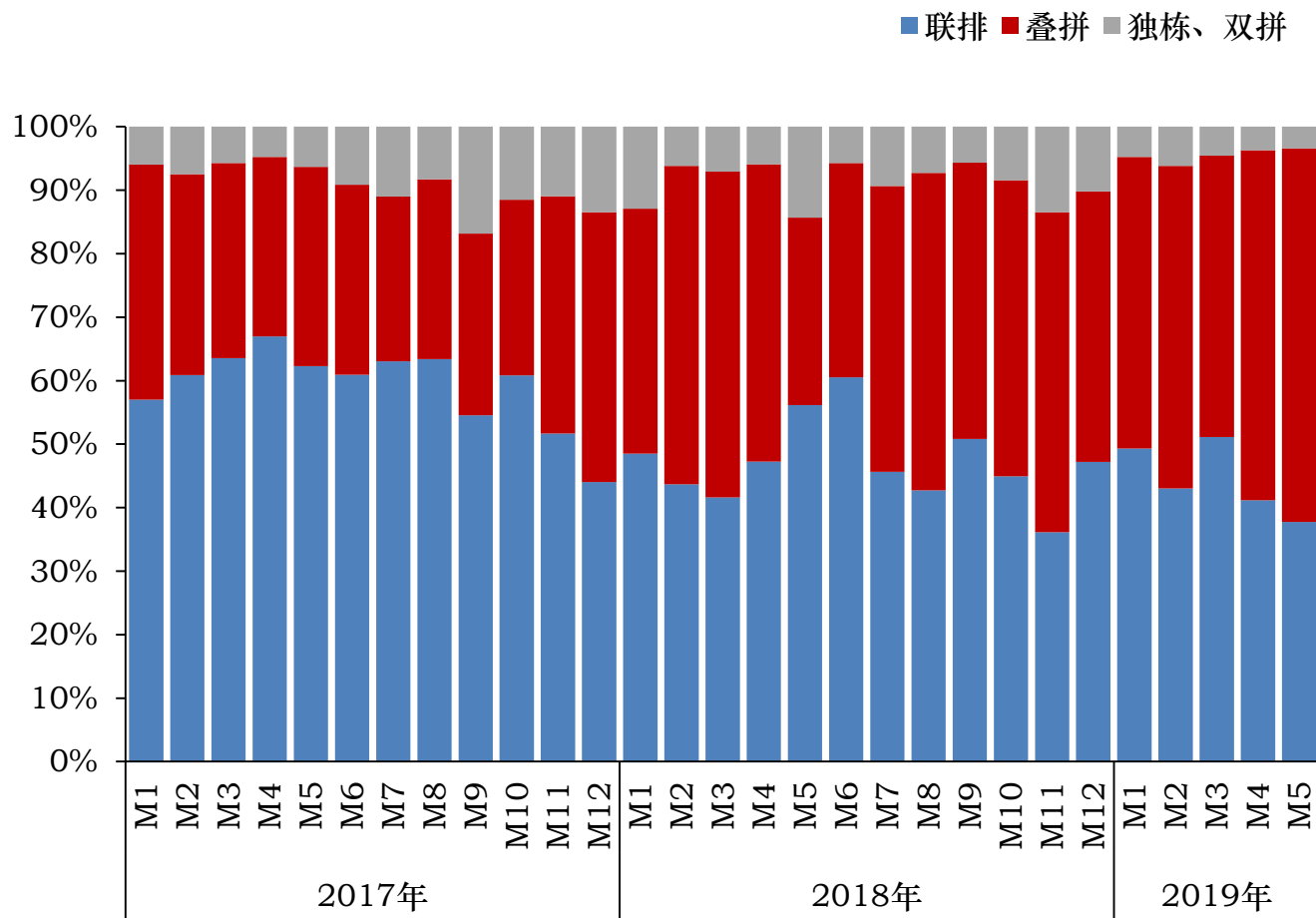


| 时间      | 存量(万 m²) | 月平均去化量(万 m²) | 去化周期 (月) | 存销比 |
|---------|----------|--------------|----------|-----|
| 2018年5月 | 54       | 20           | 2.7      | 1.7 |
| 2019年4月 | 70       | 18           | 3.9      | 3.3 |
| 2019年5月 | 60       | 17           | 3.6      | 4.5 |
| 同比      | 11%      | -19%         | 36%      | -   |
| 环比      | -15%     | -9%          | -7%      | -   |

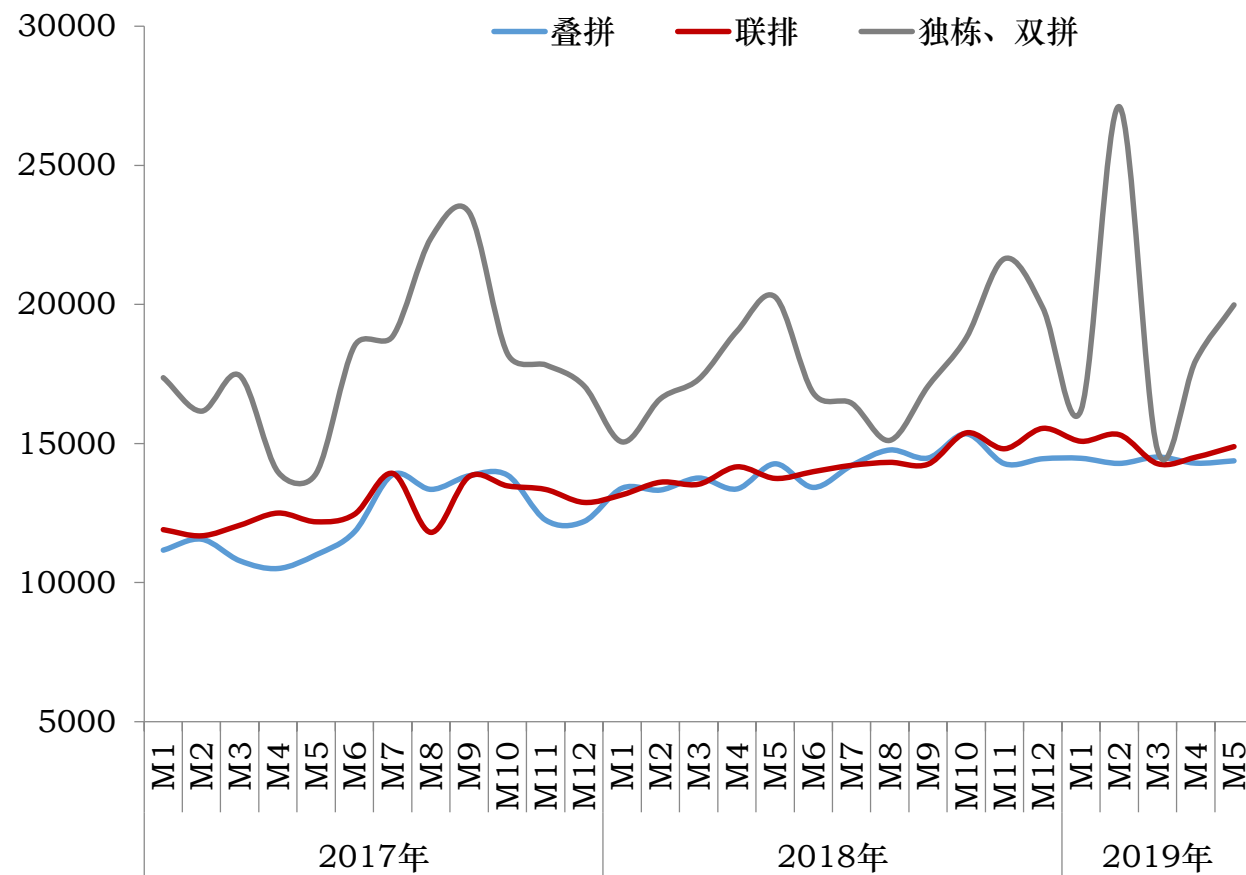
# 【别墅产品】叠拼成交扩容，细分市场均价差距持续加大

- 从成交占比来看，**叠拼别墅**成交为主，成交占比为**59%**，2018年6月起，叠拼成交占比呈波动式上升；独栋/双拼别墅成交占比**连续7个月呈下降趋势**，成交占比仅3%；联排别墅成交占比下降至38%；
- 从成交均价来看，5月别墅产品环比**均有不同幅度的上涨**，其中，独栋/双拼别墅涨幅最大，为**11%**。

2017-2019年5月别墅各业态成交量占比走势图



2017-2019年5月别墅各业态均价走势



# 【别墅产品】200-300万的经济型别墅主力成交

本月，别墅成交面积段集中在120-170 m<sup>2</sup>，成交占比为62%；总价段集中在200-300万，成交占比43%。

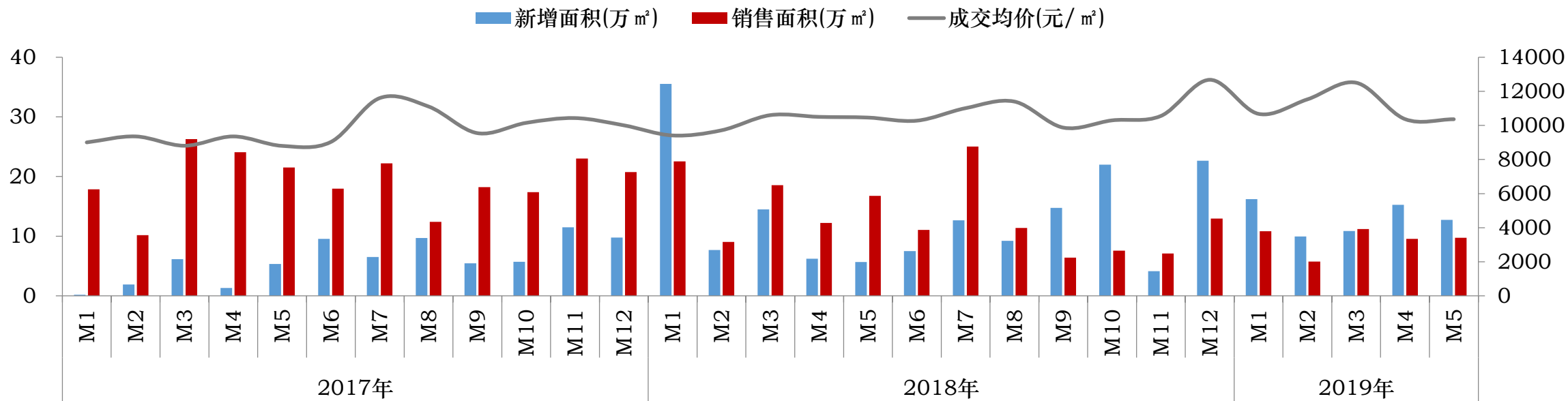
2019年5月重庆主城区别墅面积和总价销售套数情况表

| 面积/总价                  | 100万以下 | 100-120万 | 120-150万 | 150-180万 | 180-200万 | 200-250万 | 250-300万 | 300-400万 | 400-500万 | 500-800万 | 800万以上 |
|------------------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
| 100 m <sup>2</sup> 以下  | 34     | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0      |
| 100-120 m <sup>2</sup> | 0      | 0        | 4        | 3        | 1        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0      |
| 120-150 m <sup>2</sup> | 0      | 3        | 10       | 102      | 83       | 78       | 32       | 3        | 0        | 0        | 0      |
| 150-170 m <sup>2</sup> | 0      | 0        | 4        | 7        | 22       | 82       | 46       | 5        | 0        | 0        | 0      |
| 170-200 m <sup>2</sup> | 0      | 0        | 0        | 1        | 5        | 25       | 34       | 23       | 5        | 2        | 0      |
| 200-250 m <sup>2</sup> | 0      | 0        | 0        | 1        | 0        | 7        | 17       | 18       | 15       | 10       | 0      |
| 250-300 m <sup>2</sup> | 0      | 0        | 0        | 0        | 0        | 2        | 3        | 8        | 10       | 6        | 0      |
| 300-350 m <sup>2</sup> | 0      | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 5        | 6        | 12       | 5        | 0      |
| 350-400 m <sup>2</sup> | 0      | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 4        | 15       | 2      |
| 400 m <sup>2</sup> 以上  | 0      | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 1        | 0        | 1        | 5        | 0      |

# 【商务市场】供应萎缩，成交环比量价持平

- ◆ 本月商务市场新增供应**13**万方，环比**下滑17%**，有新华协信中心（4.7万方）、重庆总部城（2.0万方）等七个项目备案；成交**10**万方，环比持平，连续6个月保持供大于求的态势。
- ◆ 商务产品成交均价为**10360元/ m<sup>2</sup>**，保持平稳。

2017-2019年5月重庆主城区商务市场供求价走势

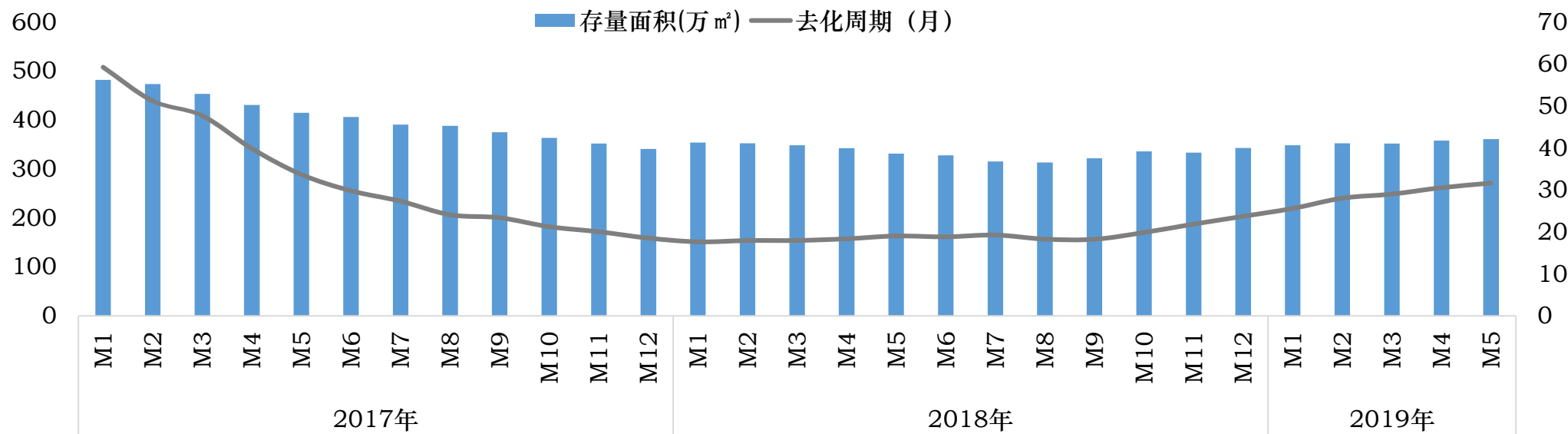


| 时间      | 供应量(万 m <sup>2</sup> ) | 成交量(万 m <sup>2</sup> ) | 成交均价(元/ m <sup>2</sup> ) |
|---------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2018年5月 | 6                      | 17                     | 10458                    |
| 2019年4月 | 15                     | 10                     | 10368                    |
| 2019年5月 | 13                     | 10                     | 10360                    |
| 同比      | 124%                   | -42%                   | -1%                      |
| 环比      | -17%                   | 0%                     | 0%                       |

# 【商务市场】存量持续增长，去化压力大

◆ 本月存量**361**万方，连续**7**个月增长；去化周期增加至**33.7**个月，连续**10**个月呈增长态势；存销比高达**37.1**，去化慢，库存压力加剧。

2017-2019年5月月度主城区商务市场存量及去化走势

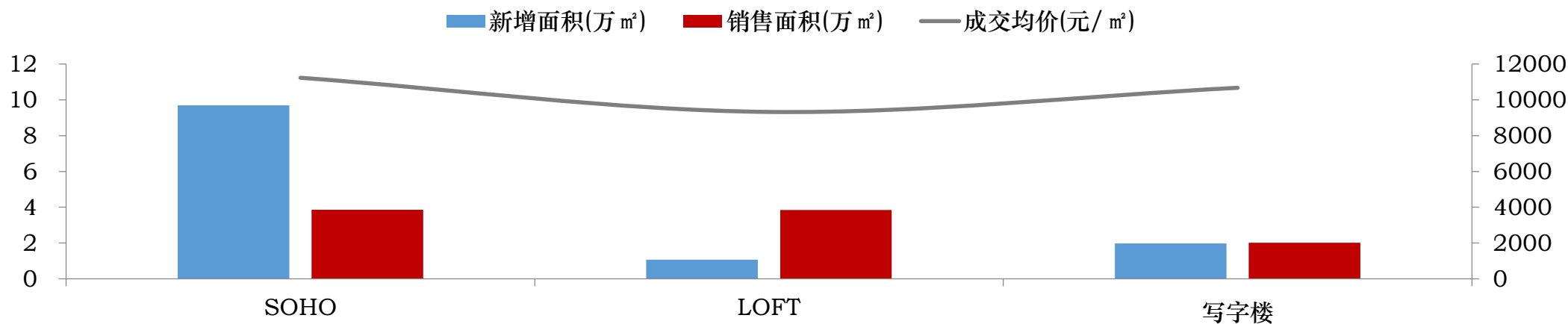


| 时间      | 存量(万 m²) | 月平均去化量(万 m²) | 去化周期 (月) | 存销比  |
|---------|----------|--------------|----------|------|
| 2018年5月 | 331      | 18           | 18.8     | 19.8 |
| 2019年4月 | 358      | 11           | 31.6     | 37.4 |
| 2019年5月 | 361      | 11           | 33.7     | 37.1 |
| 同比      | 9%       | -39%         | 79%      | -    |
| 环比      | 1%       | -5%          | 6%       | -    |

# 【商务市场】LOFT、写字楼成交扩容，写字楼存量高企

- ◆ 本月SOHO产品是主力供销，其中，供应**9.7万方**，成交3.9万方，环比**下降21%**；均价为**11235元/ m<sup>2</sup>**，环比**上涨9%**；
- ◆ LOFT产品**供应量同环比均回落**；**成交环比量升价跌**，存量环比下降6%；
- ◆ 写字楼产品供销量环比均增长，成交价环比**下跌6%**，存量为**238万方**，占商务产品总存量**超6成**。

2019年5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 | -    | -81% | 1194% |
|      | 环比 | 34%  | -84% | 29%   |
| 成交量  | 同比 | -38% | -38% | -53%  |
|      | 环比 | -21% | 28%  | 20%   |
| 成交均价 | 同比 | 15%  | -13% | -5%   |
|      | 环比 | 9%   | -7%  | -6%   |
| 存量   | 同比 | 8%   | 27%  | 7%    |
|      | 环比 | 8%   | -6%  | 0%    |

# 【商务市场】面积40 m²以下，总价40万以内公寓去化快

2019年5月重庆主城区SOHO销售面积段主要集中在**30-40 m²、总价在30万以下**；LOFT主力户型集中在**30-40 m²，总价控制在40万以内**；写字楼成交分散，主要集中在80 m²以下和150 m²以上。

| SOHO面积/总价 | 30万以下 | 30-40万 | 40-50万 | 50-60万 | 60-70万 | 70-80万 | 80万以上 | LOFT面积/总价 | 30万以下 | 30-40万 | 40-50万 | 50-60万 | 60-70万 | 70-80万 | 80万以上 |
|-----------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-----------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 30 m²以下   | 74    | 3      | 0      | 2      | 1      | 0      | 0     | 30 m²以下   | 128   | 9      | 1      | 0      | 0      | 0      | 0     |
| 30-40 m²  | 161   | 97     | 79     | 27     | 5      | 2      | 9     | 30-40 m²  | 123   | 171    | 63     | 15     | 6      | 0      | 0     |
| 40-50 m²  | 109   | 10     | 13     | 31     | 14     | 18     | 77    | 40-50 m²  | 5     | 86     | 40     | 18     | 15     | 1      | 2     |
| 50-60 m²  | 0     | 11     | 14     | 15     | 6      | 1      | 20    | 50-60 m²  | 0     | 0      | 17     | 21     | 1      | 2      | 7     |
| 60-70 m²  | 0     | 9      | 24     | 10     | 6      | 1      | 9     | 60-70 m²  | 2     | 7      | 61     | 78     | 5      | 0      | 11    |
| 70 m²以上   | 0     | 3      | 0      | 0      | 3      | 6      | 27    | 70 m²以上   | 0     | 0      | 0      | 1      | 2      | 3      | 4     |

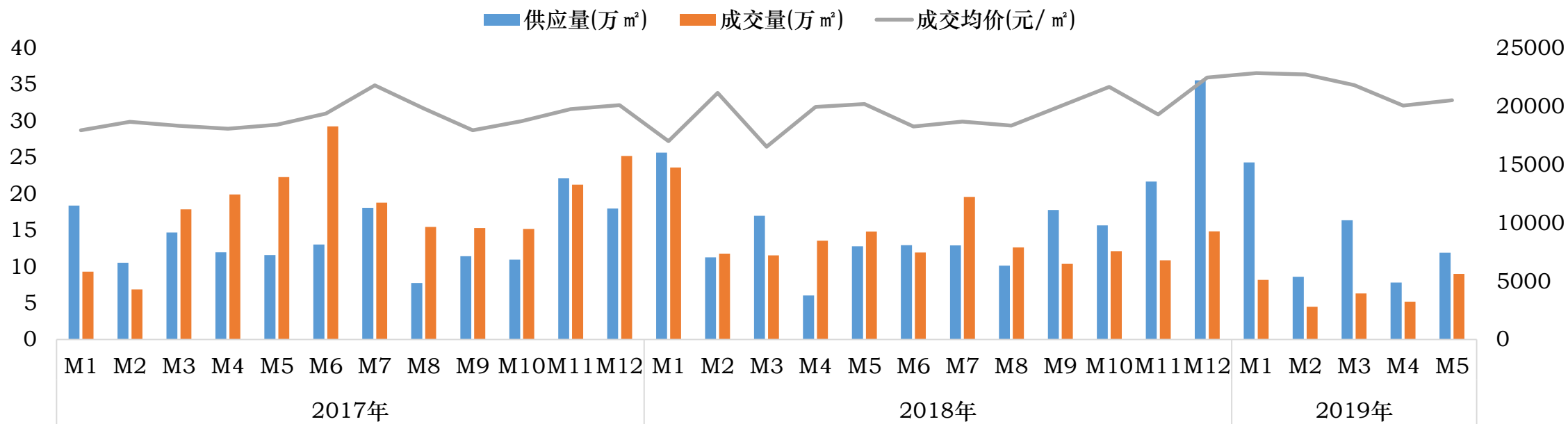
  

| 写字楼面积/总价   | 60万以下 | 60-80万 | 80-100万 | 100-120万 | 120-150万 | 150-200万 | 200-300万 | 300-500万 | 500万以上 |
|------------|-------|--------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
| 50 m²以下    | 7     | 0      | 0       | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0      |
| 50-60 m²   | 4     | 1      | 0       | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0      |
| 60-70 m²   | 8     | 3      | 1       | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0      |
| 70-80 m²   | 1     | 0      | 9       | 1        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0      |
| 80-100 m²  | 3     | 0      | 3       | 1        | 4        | 1        | 0        | 1        | 0      |
| 100-120 m² | 0     | 0      | 0       | 5        | 1        | 0        | 0        | 0        | 0      |
| 120-150 m² | 6     | 6      | 3       | 1        | 1        | 5        | 5        | 0        | 0      |
| 150-200 m² | 1     | 1      | 1       | 0        | 1        | 1        | 10       | 2        | 0      |
| 200-250 m² | 0     | 0      | 0       | 0        | 0        | 0        | 0        | 2        | 1      |
| 250 m²以上   | 0     | 0      | 0       | 0        | 2        | 1        | 0        | 8        | 9      |

# 【商业市场】供销价环比均上涨，供过于求

- ◆ 5月商业市场**供应12万方**，**成交9万方**，供销量环比均大幅增长，市场连续9个月供过于求；
- ◆ 本月商业成交均价为**20521元/㎡**，环比上涨2%。

2017-2019年5月重庆主城区商业市场供销量价走势

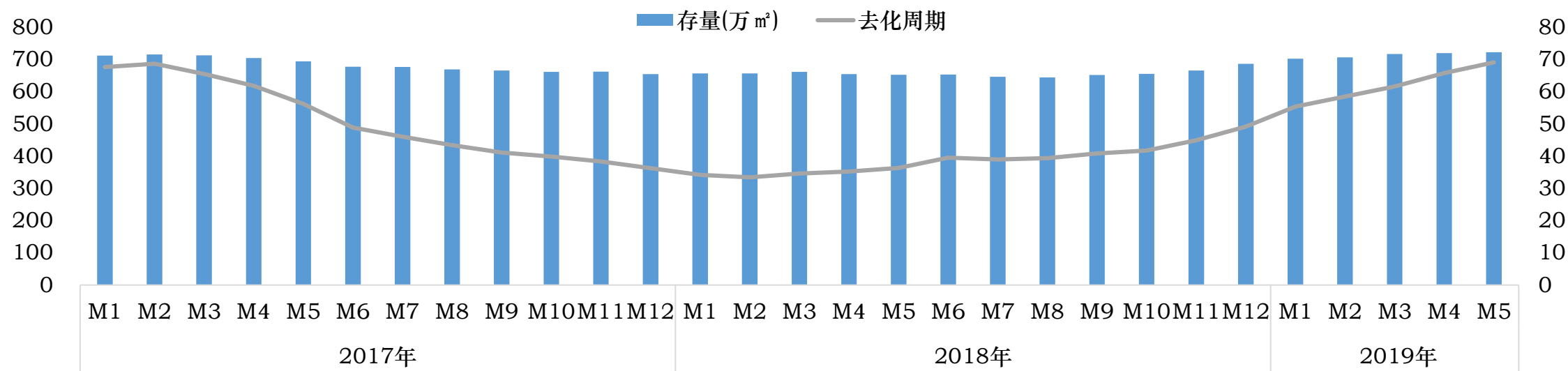


| 时间      | 供应量(万㎡) | 成交量(万㎡) | 成交均价(元/㎡) |
|---------|---------|---------|-----------|
| 2018年5月 | 13      | 15      | 20191     |
| 2019年4月 | 8       | 5       | 20054     |
| 2019年5月 | 12      | 9       | 20521     |
| 同比      | -7%     | -39%    | 2%        |
| 环比      | 52%     | 74%     | 2%        |

# 【商业市场】存量持居高位，去化压力大

- ◆ 商业市场整体供大于求，去化速度慢，存量持居高位，5月存量为**722**万方；
- ◆ 去化周期延长至**69.1**个月，本月销售量上升，存销比降至**80.1**。

2017-2019年5月重庆主城区商业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5月 | 652      | 18           | 36.3     | 44.0  |
| 2019年4月 | 719      | 11           | 65.7     | 138.7 |
| 2019年5月 | 722      | 10           | 69.1     | 80.1  |
| 同比      | 11%      | -42%         | 90%      | -     |
| 环比      | 0%       | -4%          | 5%       | -     |



- ◆ 商业主要销售面积集中在100 m²以下，成交占比超九成；总价段在80-180万，成交占比60%；  
◆ 其中，晋愉V时代（74套）、融创春晖十里（57套）、融创国博城（43套）成交套数排名前三。

2019年5月重庆主城区商业面积和总价销售套数情况表

[illegible]

## ● 商品房市场：

- ◆ 供应略升，成交环比量降价升
- ◆ 存销比上升，去化压力加大
- ◆ 巴南区和两江新区为主力战场
- ◆ 住宅、商务、商业成交占比均扩大

## ● 商务市场：

- ◆ 供应萎缩，成交环比量价持平
- ◆ 存量持续增长，去化压力大
- ◆ LOFT、写字楼成交扩容，写字楼存量高企
- ◆ 面积40 m<sup>2</sup>以下，总价40万以内公寓去化快

## ● 商品住宅：

- ◆ 供应加大，成交环比量降价稳
- ◆ 存量持续下滑，去化周期缩短
- ◆ 巴南、两江新区和沙区为供销主力
- ◆ 刚需产品扩容，改善型产品占比回落

## ● 商业市场：

- ◆ 供销价环比均上涨，供过于求
- ◆ 存量持居高位，去化压力大
- ◆ 面积100 m<sup>2</sup>以下商铺主力成交

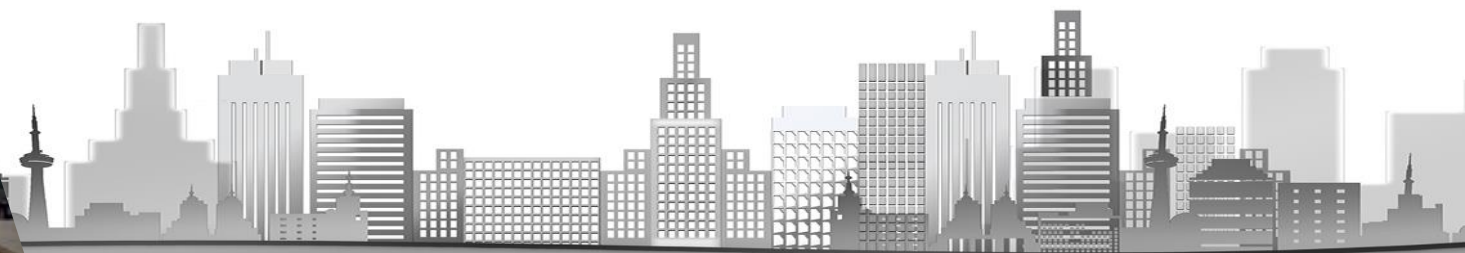


PART 4

# 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<br>(万㎡) | 成交套数 |
|----|---------|------|--------------|------|
| 1  | 重庆融创文旅城 | 沙坪坝区 | 10.1         | 989  |
| 2  | 金科金辉美院  | 北碚区  | 4.8          | 415  |
| 3  | 金地自在城   | 大渡口区 | 4.6          | 475  |
| 4  | 保利观塘    | 南岸区  | 4.3          | 434  |
| 5  | 招商依云江湾  | 巴南区  | 3.8          | 327  |
| 6  | 保利堂悦    | 南岸区  | 3.7          | 270  |
| 7  | 金科集美嘉悦  | 北碚区  | 3.6          | 307  |
| 8  | 华融现代城   | 江北区  | 3.4          | 437  |
| 9  | 江山樾     | 两江新区 | 3.4          | 348  |
| 10 | 龙湖春森彼岸  | 江北区  | 3.3          | 305  |

月度单盘销售额TOP10

| 排名 | 项目名称    | 区域   | 销售总额<br>(亿元) | 销售面积<br>(万㎡) |
|----|---------|------|--------------|--------------|
| 1  | 重庆融创文旅城 | 沙坪坝区 | 10.8         | 10.1         |
| 2  | 龙湖春森彼岸  | 江北区  | 5.6          | 3.3          |
| 3  | 金科金辉美院  | 北碚区  | 5.6          | 4.8          |
| 4  | 万科翡翠都会  | 渝中区  | 5.0          | 2.4          |
| 5  | 保利堂悦    | 南岸区  | 4.9          | 3.7          |
| 6  | 重庆天地    | 渝中区  | 4.9          | 2.5          |
| 7  | 龙湖两江新宸  | 两江新区 | 4.8          | 3.1          |
| 8  | 保利观塘    | 南岸区  | 4.8          | 4.3          |
| 9  | 金地自在城   | 大渡口区 | 4.4          | 4.6          |
| 10 | 金科集美嘉悦  | 北碚区  | 4.3          | 3.6          |

月度销售均价TOP10

| 排名 | 项目名称   | 区域   | 销售均价<br>(元/㎡) | 销售面积<br>(㎡) |
|----|--------|------|---------------|-------------|
| 1  | 来福士广场  | 渝中区  | 39040         | 6653        |
| 2  | 鹅岭峯    | 渝中区  | 30949         | 207         |
| 3  | 龙湖舜山府  | 两江新区 | 25011         | 2396        |
| 4  | 融创金开融府 | 两江新区 | 24296         | 3511        |
| 5  | 重庆中心   | 渝中区  | 23720         | 1069        |
| 6  | 绿城蘭园   | 渝北区  | 22481         | 498         |
| 7  | 万科翡翠都会 | 渝中区  | 20554         | 24205       |
| 8  | 龙湖新壹街  | 江北区  | 20339         | 4223        |
| 9  | 卓越中寰   | 九龙坡区 | 20310         | 1988        |
| 10 | 金科九曲河  | 两江新区 | 20111         | 1061        |



# 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<br>(㎡) | 成交套数 |
|----|--------|------|-------------|------|
| 1  | 金科天宸   | 沙坪坝区 | 13930       | 254  |
| 2  | 西著七里   | 沙坪坝区 | 7421        | 236  |
| 3  | 富力城    | 沙坪坝区 | 7048        | 164  |
| 4  | 金科岭上   | 两江新区 | 6648        | 9    |
| 5  | 龙湖光年   | 沙坪坝区 | 4951        | 105  |
| 6  | 中梁百悦汇  | 南岸区  | 4087        | 124  |
| 7  | 金辉中央铭著 | 两江新区 | 3316        | 83   |
| 8  | 保利观澜   | 江北区  | 3194        | 21   |
| 9  | 红星大都汇  | 北碚区  | 3104        | 73   |
| 10 | 巴南万达广场 | 巴南区  | 3049        | 19   |

月度单盘销售额TOP10

| 排名 | 项目名称   | 区域   | 销售总金额<br>(万元) | 销售面积<br>(㎡) |
|----|--------|------|---------------|-------------|
| 1  | 龙湖光年   | 沙坪坝区 | 10556         | 4951        |
| 2  | 金科天宸   | 沙坪坝区 | 10335         | 13930       |
| 3  | 西著七里   | 沙坪坝区 | 6114          | 7421        |
| 4  | 金科岭上   | 两江新区 | 5383          | 6648        |
| 5  | 中梁百悦汇  | 南岸区  | 5286          | 4087        |
| 6  | 富力城    | 沙坪坝区 | 4608          | 7048        |
| 7  | 保利观澜   | 江北区  | 4178          | 3194        |
| 8  | 金辉中央铭著 | 两江新区 | 4156          | 3316        |
| 9  | 融创国博城  | 两江新区 | 3897          | 2806        |
| 10 | 财信渝中城  | 渝中区  | 3362          | 1974        |

月度销售均价TOP10

| 排名 | 项目名称   | 区域   | 销售均价(元<br>/ ㎡) | 销售面积<br>(㎡) |
|----|--------|------|----------------|-------------|
| 1  | 来福士广场  | 渝中区  | 32091          | 302         |
| 2  | 龙湖光年   | 沙坪坝区 | 21323          | 4951        |
| 3  | 东原世界时  | 江北区  | 20237          | 138         |
| 4  | 国金中心   | 江北区  | 19786          | 185         |
| 5  | 升伟一里南滨 | 南岸区  | 18137          | 241         |
| 6  | 和泓江山国际 | 渝中区  | 17785          | 31          |
| 7  | 卓越中寰   | 九龙坡区 | 17455          | 41          |
| 8  | 财信渝中城  | 渝中区  | 17037          | 1974        |
| 9  | 恒大中渝广场 | 渝北区  | 16851          | 178         |
| 10 | 尚品时代   | 渝北区  | 16452          | 198         |



# 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<br>(㎡) | 成交套数 |
|----|---------|------|-------------|------|
| 1  | 晋愉V时代   | 九龙坡区 | 5026        | 74   |
| 2  | 融创春晖十里  | 大渡口区 | 4449        | 57   |
| 3  | 保利观塘    | 南岸区  | 3672        | 42   |
| 4  | 融创国博城   | 两江新区 | 3059        | 43   |
| 5  | 鲁能南渝星城  | 巴南区  | 2629        | 38   |
| 6  | 珠江城     | 巴南区  | 2607        | 34   |
| 7  | 融创欧麓花园城 | 巴南区  | 2500        | 32   |
| 8  | 富力城     | 沙坪坝区 | 2322        | 29   |
| 9  | 恒大照母山   | 两江新区 | 2300        | 42   |
| 10 | 恒大世纪城   | 两江新区 | 2242        | 29   |

月度单盘销售额TOP10

| 排名 | 项目名称    | 区域   | 销售总金额<br>(万元) | 销售面积<br>(㎡) |
|----|---------|------|---------------|-------------|
| 1  | 融创春晖十里  | 大渡口区 | 8636          | 4449        |
| 2  | 晋愉V时代   | 九龙坡区 | 8044          | 5026        |
| 3  | 融创国博城   | 两江新区 | 7088          | 3059        |
| 4  | 保利观塘    | 南岸区  | 7052          | 3672        |
| 5  | 鲁能九龙花园  | 九龙坡区 | 6358          | 2200        |
| 6  | 恒大照母山   | 两江新区 | 5494          | 2300        |
| 7  | 融创欧麓花园城 | 巴南区  | 5024          | 2500        |
| 8  | 恒大世纪城   | 两江新区 | 4767          | 2242        |
| 9  | 盘龙中央广场  | 九龙坡区 | 4539          | 1698        |
| 10 | 康桥融府    | 两江新区 | 4481          | 1634        |

月度销售均价TOP10

| 排名 | 项目名称     | 区域   | 销售均价<br>(元/㎡) | 销售面积<br>(㎡) |
|----|----------|------|---------------|-------------|
| 1  | 绿城蘭园     | 渝北区  | 50859         | 151         |
| 2  | 两江春城     | 渝北区  | 45058         | 243         |
| 3  | 约克郡      | 两江新区 | 37600         | 48          |
| 4  | 龙湖开元     | 沙坪坝区 | 36946         | 18          |
| 5  | 融创白象街    | 渝中区  | 34084         | 391         |
| 6  | 桃李郡      | 渝北区  | 32248         | 151         |
| 7  | 玖福金座     | 巴南区  | 31188         | 39          |
| 8  | 千江凌云     | 巴南区  | 30790         | 70          |
| 9  | 鲁能城      | 渝北区  | 29254         | 699         |
| 10 | 金科中建博翠长江 | 大渡口区 | 28969         | 197         |



# 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<br>(亿元) | 销售面积<br>(万 m²) |
|----|------|---------------|----------------|
| 1  | 龙湖地产 | 28.7          | 19             |
| 2  | 万科地产 | 23.3          | 14             |
| 3  | 金科地产 | 21.8          | 19             |
| 4  | 融创地产 | 21.2          | 19             |
| 5  | 恒大地产 | 11.4          | 10             |
| 6  | 保利地产 | 11.0          | 9              |
| 7  | 东原地产 | 9.7           | 7              |
| 8  | 华润置地 | 7.2           | 7              |
| 9  | 新城地产 | 5.0           | 4              |
| 10 | 旭辉地产 | 4.5           | 4              |

月度商务市场销售额TOP10

| 排名 | 开发企业 | 销售总金额<br>(万元) | 销售面积<br>(m²) |
|----|------|---------------|--------------|
| 1  | 金科地产 | 15718         | 20577        |
| 2  | 龙湖地产 | 10861         | 5156         |
| 3  | 融创地产 | 5586          | 4519         |
| 4  | 富力地产 | 4608          | 7048         |
| 5  | 保利地产 | 4205          | 3227         |
| 6  | 金辉地产 | 4156          | 3316         |
| 7  | 财信地产 | 3935          | 2431         |
| 8  | 招商地产 | 3220          | 1995         |
| 9  | 力帆置业 | 2849          | 2053         |
| 10 | 恒大地产 | 2549          | 3021         |

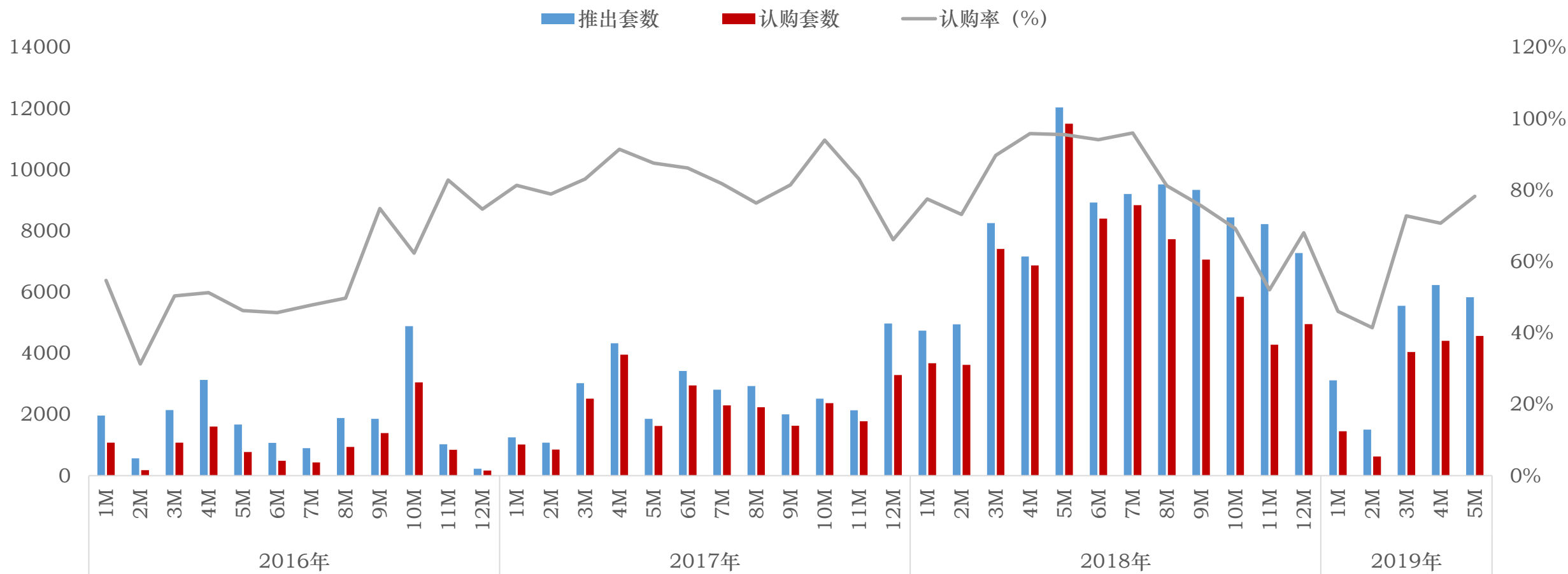
月度商业市场销售额TOP10

| 排名 | 开发企业 | 销售总金额<br>(万元) | 销售面积<br>(m²) |
|----|------|---------------|--------------|
| 1  | 融创地产 | 33914         | 15984        |
| 2  | 保利地产 | 14208         | 6773         |
| 3  | 恒大地产 | 14101         | 6690         |
| 4  | 鲁能地产 | 13333         | 5837         |
| 5  | 晋愉地产 | 8044          | 5026         |
| 6  | 金科地产 | 7200          | 3445         |
| 7  | 万科地产 | 5331          | 2411         |
| 8  | 富力地产 | 4373          | 2322         |
| 9  | 珠江实业 | 4285          | 2607         |
| 10 | 协信地产 | 4281          | 2560         |

# 本月企业供房力度较大，去化率回升

- ◆ 本月主城区共监控到41个项目开盘或加推，共推出5833套，认购4565套，整体认购率为78%，为2019年最高值；
- ◆ 整体来看，5月企业供房力度较大，去化率回升。

重庆主城区月度开盘加推情况统计



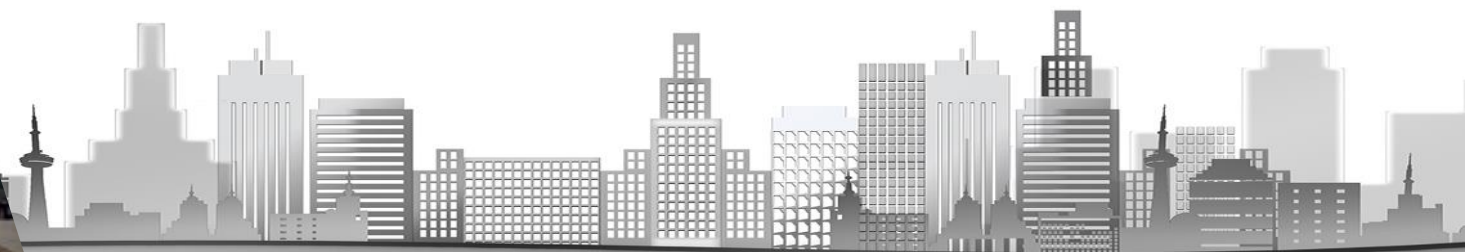


PART 5

# 后市预判

◆ 政策导向

◆ 市场趋势



## 宏观政策

- ◆ 全国楼市政策仍将延续平稳态势，各地因地制宜，调控政策也将呈现“有松有紧”的分化趋势，旨在建立房地产市场的长效机制，保证房地产市场的健康平稳发展；

## 土地市场

- ◆ 根据目前供应的土地来看，6月土地市场热度将持续，潜力热点板块土地受房企追捧，竞争激烈，价格将走高；

## 商品房市场

- ◆ 6月各大房企面临年中业绩考核，必将加大推盘力度，并推出相应优惠政策，预计商品房供销量持续上涨，成交均价平稳。

2019

**THE END!**

**THANKS FOR YOUR READING!**

