



世联君汇



重庆主城区房地产市场周报

2019年第24周

2019.6.10-2019.6.16

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



国管公积金加大租房消费支持力度，专项债券可作为重大项目资本金

6月6日，国管公积金中心发布《关于深化“放管服”改革做好中央国家机关住房公积金归集工作有关问题的通知》，《通知》指出，企业在阶段性适当降低住房公积金缴存比例政策执行期间，可在**5%-12%范围内自主确定缴存比例**；还要求**加大租房消费支持力度**，明确职工家庭在北京市行政区域内**无自有住房**，通过备案后，可以**按季以租金实际发生额为限**提取住房公积金。



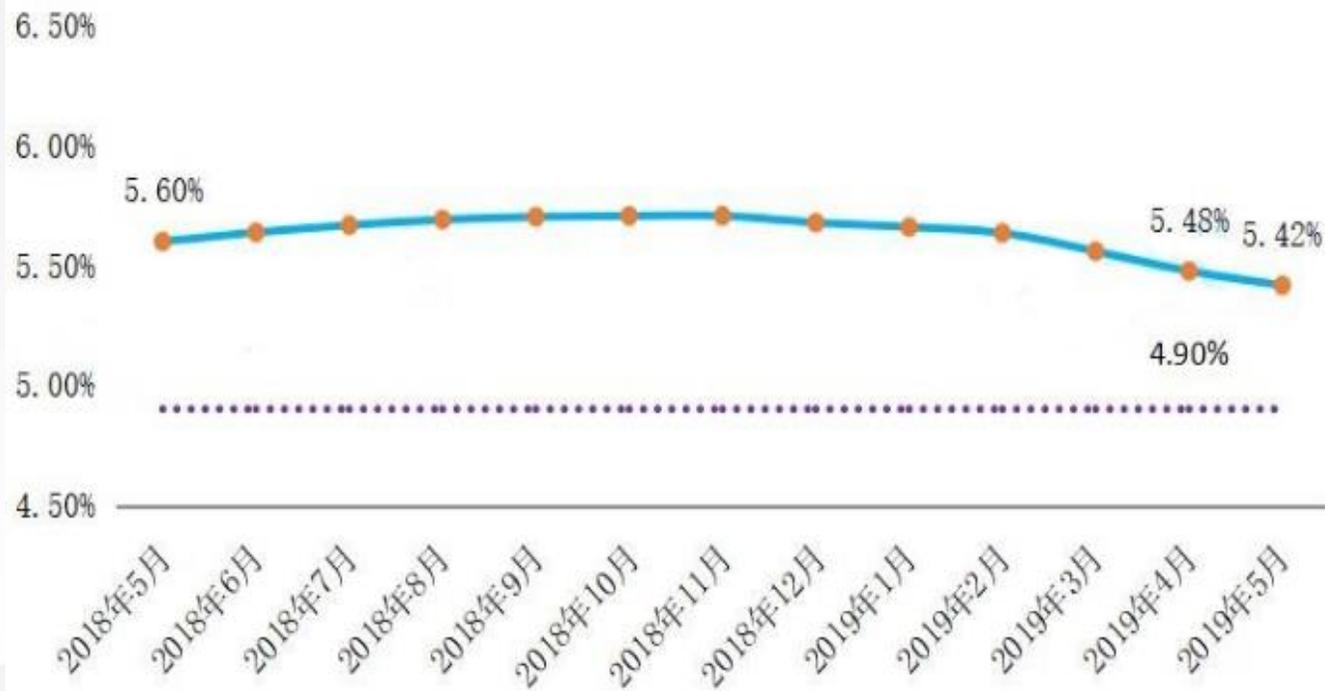
6月10日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，**允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金**，主要是国家重点支持的铁路、国家高速公路和支持推进国家重大战略的地方高速公路、供电、供气项目。在评估项目收益偿还专项债券本息后**专项收入具备融资条件的**，**允许将部分专项债券作为一定比例的项目资本金**，但不得超越项目收益实际水平过度融资。

5月首套房贷降至2018年来最低水平，缓解刚需压力

融360大数据研究院发布的“2019年5月中国房贷市场报告”显示，5月全国首套房贷款平均利率为**5.42%**，相当于基准利率**1.105倍**，同比下降了3.27%，环比下降了**1.09%**，目前已经是**2018年以来最低利率水平**。

在监测的35个城市中，厦门、上海和天津的首套房利率均低于5.00%，武汉和合肥的首套房贷利率最高，均在5.90%以上。

近一年全国首套房贷款平均利率走势



2019年5月首套房贷款平均利率最低前十城市

城市	平均利率	平均折扣 (倍基准)
厦门	4.90%	1
上海	4.92%	1.0033
天津	4.93%	1.0067
福州	5.10%	1.04
大连	5.12%	1.0441
乌鲁木齐	5.17%	1.0556
杭州	5.19%	1.0587
深圳	5.20%	1.0608
沈阳	5.24%	1.07
昆明	5.27%	1.075

数据来源：融360大数据研究院

首套房贷款利率下降有利于刚需，缓解了刚需购房者的压力，同时也符合国家对房地产调控的基调。

5月全国经济数据良好

- ◆ 5月，城市上涨**2.7%**，农村上涨**2.8%**
- ◆ 食品价格上涨7.7%，非食品价格上涨1.6%；消费品价格上涨3.2%，服务价格上涨1.9%
- ◆ 5月，全国居民消费价格**环比持平**

CPI同比
上涨2.7%

新增人民币
贷款1.18万
亿元

- ◆ 5月新增人民币贷款1.18万亿元，**同比多增313亿元**
- ◆ M2余额189.12万亿元，**同比增长8.5%**
- ◆ M1余额54.44万亿元，**同比增长3.4%**

经济数据

- ◆ 其中，民间固定资产投资130823亿元，**同比增长5.3%**，增速比1—4月份回落0.2个百分点
- ◆ 1—5月份，全国固定资产投资（不含农户）217555亿元，**同比增长5.6%**，增速比1—4月份回落0.5个百分点

固定资产
投资增长
0.41%

社会融资
规模增量
为1.4万亿
元

- ◆ 比上年同期**多4466亿元**
- ◆ 其中，对实体经济发放的人民币贷款增加**1.19万亿元**，**同比多增459亿元**
- ◆ 地方政府专项债券净融资**1251亿元**，**同比多239亿元**

规模以上工业
增加值同
比实际增
长5.0%

- ◆ 比4月份**回落0.4个百分点**
- ◆ 从环比看，5月份，规模以上工业增加值比上月**增长0.36%**
- ◆ 1-5月份，规模以上工业增加值**同比增长6.0%**



多个城市出台人才住房政策，吸引人才进入

大连

高层次人才住房保障采取**发放安家费方式**，标准为尖端人才500万元，领军人才260万元，高端人才120万元，青年才俊30万元，按照60%、20%、20%的比例分3年发放。
针对产业发展紧缺人才、新就业或自主创业的高校毕业生的住房保障采取发放**租房补贴或购房补贴**的方式，租房补贴按照城市发展紧缺人才每月3000元、博士每月2500元、硕士每月1500元、本科每月1000元的标准分季度发放，保障期为3年。**购房补贴**针对购买首套商品住房的上述人员，标准为4到12万元，3年发完。

苏州

苏州工业园区全域内新开项目**50-60%房源**，优先出售给在苏州工业园区就业、创业并在本市无自有住房的人才等，人才优先购买后，方可公开销售60%范围内的剩余住房。

深圳

发布人才住房和保障性住房建设新标准，规定人才住房和保障性住房最小套型面积均为**35平方米**；人才住房最大套型面积不超过**150平方米**，保障性住房最大套型面积为**80平方米**。

厦门

拟申请每年**8亿元**资金支持**住房租赁**，包括建立机制、建设平台、筹集房源、规范运营、筹资融资等。

东莞修改土拍规则,石家庄出台土地新规



6月6日, 东莞市公共资源交易网刊发《东莞市国土资源网上交易**达到上限后的终次报价规则**》。终次报价是指东莞市国土资源网上交易系统交易**达到上限后**, 交易系统暂停接受新的报价, **转为通过网上最终一次性报价方式**, 以**终次报价中最接近**所有终次报价**均价**的原则确定竞得入选人的竞价方式, 其所报价格确定为该宗地最终报价。

6月13日, 《石家庄市关于提升土地利用质量效益的实施方案》发布, 明确提出到**2020年**, 石家庄全市建设用地总规模控制在**341万亩**以内, 耕地保有量不少于741万亩、永久基本农田保护面积不少于620万亩。《方案》强调:

- ◆ **严禁向高污染、高耗能、产能过剩项目**供地;
- ◆ 严格**限制低密度大户型**住宅项目用地, 住宅用地**容积率指标不得低于1**以下;
- ◆ 对企业原因造成土地**闲置满一年未动工**的, 足额**征缴闲置费**, 连续**两年未动工**的, 坚决**依法收回**;
- ◆ 实行**闲置土地与新增建设用地计划指标分配**挂钩, 年底闲置土地超过**200亩**的县(市)、区, 按**10%**比例扣减下年度新增建设用地计划指标, 严控新增闲置土地数量。



重庆公积金缴存基数上限提至20441元, 14个院地合作项目落户北碚



6月14日, 重庆市住房公积金管理中心发布关于确定2019年度住房公积金缴存基数上、下限的通知显示, 2019年度重庆住房公积金缴存基数**上限为20441元**, 下限为不低于当地现行最低工资标准。

6月13日, 由重庆市科学技术局、重庆市北碚区人民政府及中科院重庆绿色智能技术研究院主办的“中国科学院院士、所长北碚行”**院地合作项目签约仪式**在北碚成功举行, 共**14个院地合作项目在当天集中签约落户北碚**。本次签约的14个项目涉及机器人、半导体、光电子、医疗器械、环保材料、新能源等多个行业和领域, 为推动北碚高质量发展注入了新动能。



7月开通直达香港高铁，嘉陵江大桥明年合龙，高速收费站将实现手机扫码支付

6月10日，中国铁路总公司发布消息，7月10日起，全国铁路将**实施新的列车运行图暨暑期运行图**，将新投用一批复兴号动车组，**内地联通香港的高铁车站增至58个**。其中，包括**重庆西到香港西九龙**的动车组列车，全程**7个半小时**左右。



6月10日消息，重庆市快速路二横线西段PPP项目的控制性节点工程——礼嘉嘉陵江特大桥是目前国内首例上承式梁拱组合体系钢构桥，**预计将提前一年于明年底合龙**，建成后将为中梁山隧道、大学城隧道减压，为高家花园大桥、双碑大桥分流。

6月10日消息，今年重庆高速35个服务区将提档升级，**今年底，重庆高速要实现收费站移动支付全覆盖**。此外，**7月1日起，重庆高速对ETC用户实施车辆通行费优惠将从现在的97折调整为95折**。





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】新增2宗居住地，总量170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	巴南区界石组团N分区N05-1/04、N05-2-1/04号宗地	二类居住用地	10	120.08	12.01	1.50	78293	652	6520	2019-07-05
2	沙坪坝区西永组团I标准分区I32-01/06号宗地	二类居住用地	10	48.93	6.52	2.00	37974	776	5820	2019-07-05

【本周成交】成交5宗地，共470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
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	二类居住 用地	164.31	16.43	1.50	90500	550	5508	拍卖	10.16	弘阳+中骏	2019-06-13
2	九龙坡区大杨石组团Q分 区QF2-6/03号宗地	商业商务 混合用地	7.51	1.25	2.50	5310	707	4240	挂牌	0.00	重庆烽凌实业有限公司、 解沛松、张爽、 钟晓玲、李松	2019-06-13
3	两江新区水土组团B分区 B71-1、B71-2号宗地	二类居住 用地	82.47	6.60	1.20	45200	548	6851	拍卖	15.95	龙湖+两江置业	2019-06-13
4	渝北区两路组团S分区 S17-1、S17-3、S18-1 号宗地	二类居住 用地	123.95	12.18	1.47	133000	1073	10916	拍卖	14.96	龙湖+平安	2019-06-13
5	渝北区两路组团S分区 S17-5、S17-6、S18-3 号宗地	二类居住 用地	91.97	9.05	1.48	99500	1082	10991	拍卖	18.82	龙湖+平安	2019-06-13

【本周成交】龙湖27.77亿包揽中央公园、水土三宗地

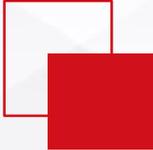


【下周出让】供应18宗地，总量超1900亩

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	北碚城北新区	2019-06-21	373.55	18.57	0.75	10	二类居住用地、商业用地、商务用地	44149	118	2377	8830
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	北碚城北新区	2019-06-21	229.68	13.34	0.87	10	二类居住用地、商业用地、商务用地	31415	137	2356	6283
3	南岸区弹子石组团E分区E4-1/05号宗地	弹子石	2019-06-21	17.22	1.72	1.50	10	二类居住用地	14634	850	8500	2927
4	两江新区悦来组团Q分区Q15-2、Q15-3号宗地	悦来	2019-06-20	126.79	12.68	1.50	10	二类居住用地	98894	780	7800	19779
5	两江新区悦来组团Q分区Q15-6、Q16-1号宗地	悦来	2019-06-20	155.23	15.52	1.50	10	二类居住用地	121078	780	7800	24216
6	渝北区唐家沱组团N分区N1-9/02号宗地	玉峰山	2019-06-20	72.53	9.67	2.00	100	商业用地、商务用地	18084	249	1870	3617
7	巴南区界石组团T分区T12-1/03号宗地	界石	2019-06-19	28.82	2.88	1.50	10	二类居住用地	11527	400	4000	2306
8	两江新区悦来组团Q分区Q15-1、Q15-4号宗地	悦来	2019-06-19	120.43	12.04	1.50	10	二类居住用地	96348	800	8000	19270
9	两江新区悦来组团Q分区Q20-1、Q21-1号宗地	悦来	2019-06-19	90.73	7.26	1.20	10	二类居住用地	58069	640	8000	11614

【下周出让】北区集中供应，占总供应量超九成

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)
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	蔡家	2019-06-18	201.93	18.74	1.39	10	二类居住用地、其它商务用地	78674	390	4197	15735
11	两江新区悦来组团Q分区Q18-2、Q19-1号宗地	悦来	2019-06-18	88.06	8.61	1.47	10	二类居住用地	68861	782	8000	13773
12	沙坪坝区西永组团W标准分区W52-5/04号宗地	西永	2019-06-18	20.29	3.38	2.50	100	商业用地、商务用地	5072	250	1500	1015
13	沙坪坝区西永组团W标准分区W53-1-2/04号宗地	西永	2019-06-18	39.34	3.15	1.20	100	商业用地、商务用地	6085	155	1933	1217
14	两江新区水土组团B分区B30-1/03号宗地	复兴	2019-06-17	95.35	9.54	1.50	10	二类居住用地	55305	580	5800	11061
15	两江新区水土组团B分区B73-1、B73-2、B74-1号宗地	复兴	2019-06-17	102.83	9.53	1.39	10	二类居住用地	55276	538	5802	11056
16	渝北区两路组团F分区F133-3号宗地	中央公园	2019-06-17	35.60	7.80	3.29	100	商业用地、商务用地	21670	609	2778	4334
17	渝北区两路组团F分区F134-2号宗地	中央公园	2019-06-17	20.88	6.10	4.38	100	商业用地、商务用地	16841	807	2761	3369
18	渝北区两路组团S分区S20-1、S20-3、S20-4号宗地	中央公园	2019-06-17	136.97	11.87	1.30	10	二类居住用地	113500	829	9562	22700



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



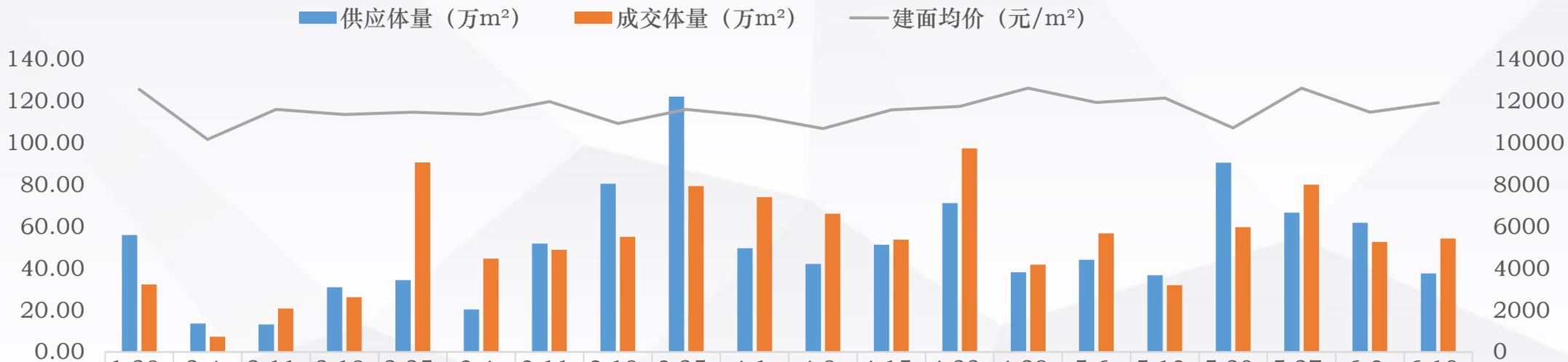
【总体表现】供应量持续回落，成交环比量价齐升

供应—本周商品房市场新增**37.63**万方，环比**下降39%**，连续第四周下降；主要有世茂璀璨天城（7.90万方）、富力城(3.89万方)等项目新增；

成交—本周成交环比量价齐升，销售**54.30**万方，环比**上涨3%**；成交均价**11933**元/㎡，环比**上涨4%**，主要原因是商业成交价上涨幅度较大；

总体—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**1202.49**万方，累计成交**1214.08**万方。

近二十周商品房市场供求价走势



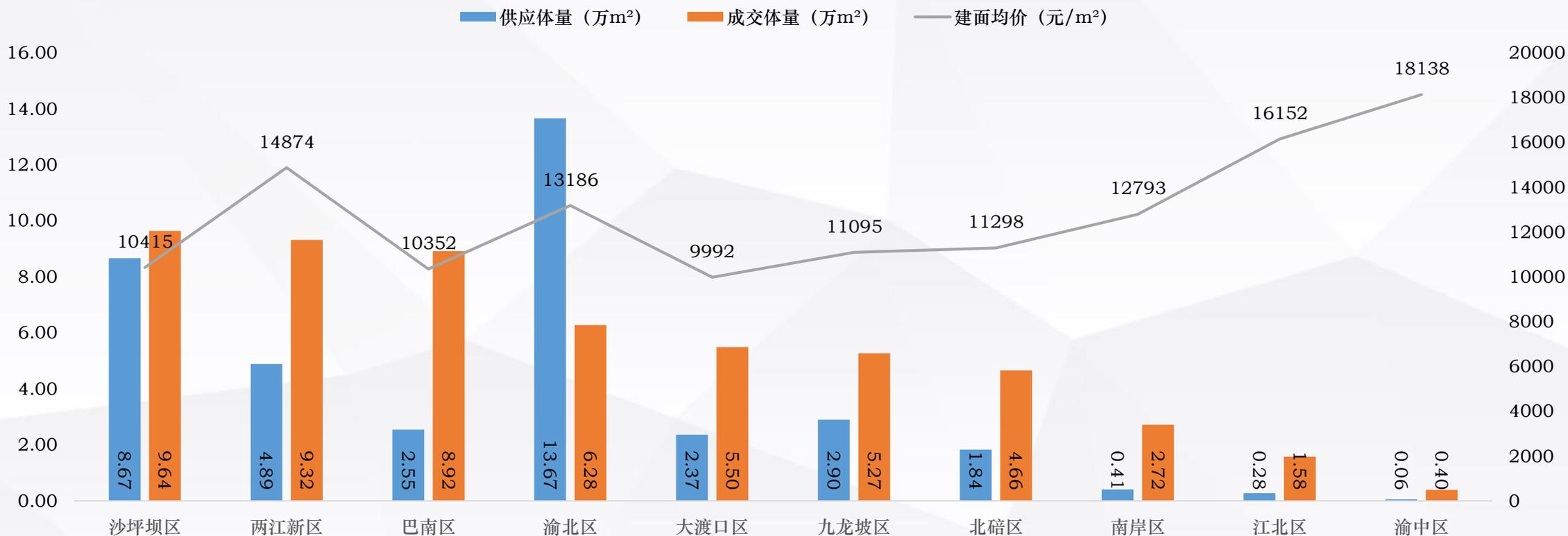
	1.28-2.3	2.4-2.10	2.11-2.17	2.18-2.24	2.25-3.3	3.4-3.10	3.11-3.17	3.18-3.24	3.25-3.31	4.1-4.7	4.8-4.14	4.15-4.21	4.22-4.28	4.29-5.5	5.6-5.12	5.13-5.19	5.20-5.26	5.27-6.2	6.3-6.9	6.10-6.16
供应体量 (万m ²)	56.02	13.56	13.13	30.94	34.46	20.33	51.89	80.57	122.1	49.65	42.10	51.27	71.26	38.20	44.11	36.74	90.60	66.71	61.86	37.63
成交体量 (万m ²)	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	52.70	54.30
建面均价 (元/m ²)	12568	10173	11612	11363	11478	11370	11981	11093	11612	11286	10691	11586	11748	12629	11936	12147	10726	12629	11480	11933

【区域市场】渝北区供应量居首，九龙坡区价格涨幅领先

供应——本周**渝北区**（13.67万方）供应量居首，占总供应量36%；

成交——本周**沙坪坝区**（9.64万方）、**两江新区**（9.32万方）和**巴南区**（8.92万方）成交量大，占总成交量的51%；本周有四个区域成交均价环比上涨，其中，**九龙坡区**涨幅最大，为43%；大渡口区为**价格低区**，主要受荣安林语春风（跳蹬）、金地自在城（跳蹬）、荣盛城（建桥）、金科集美阳光（跳蹬）等项目影响。

本周主城各区域商品房供求价情况

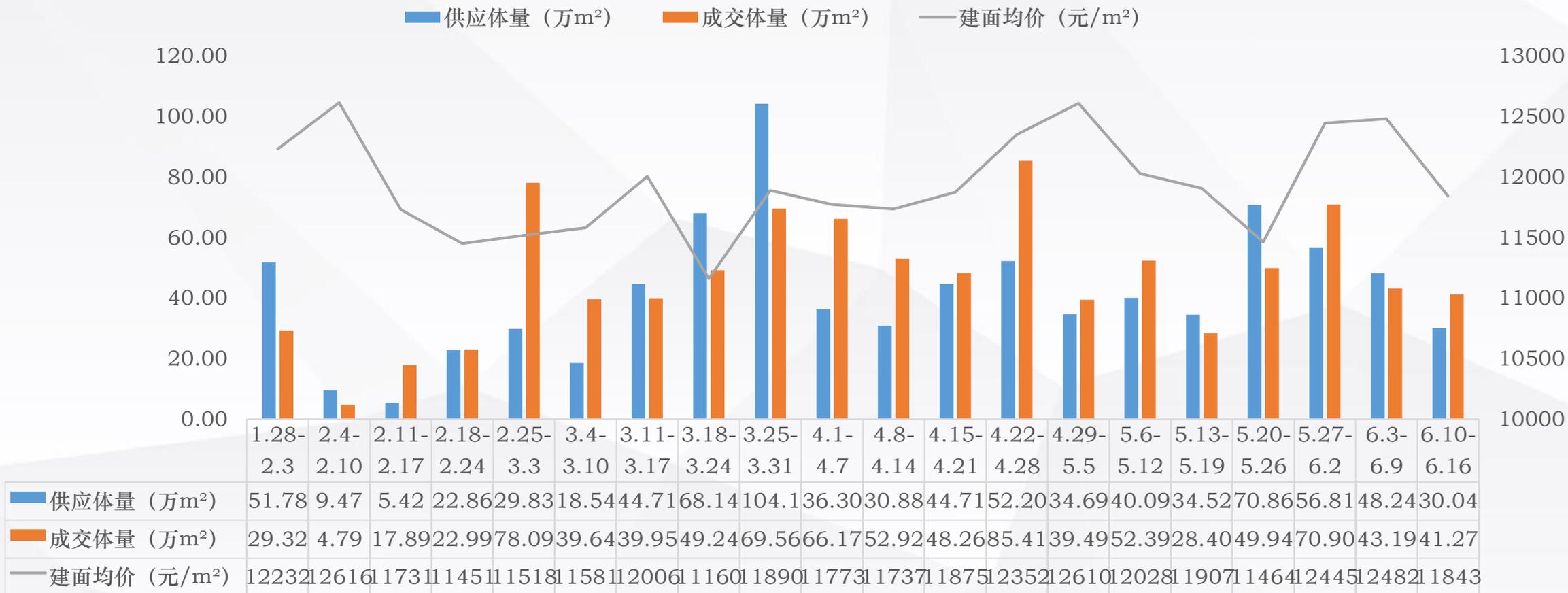


【住宅市场】供应大幅减少，成交环比量价双降

供应—本周住宅新增**30.04万方**，环比**下滑38%**，占商品房供应的**80%**，为近14周供应最低值；

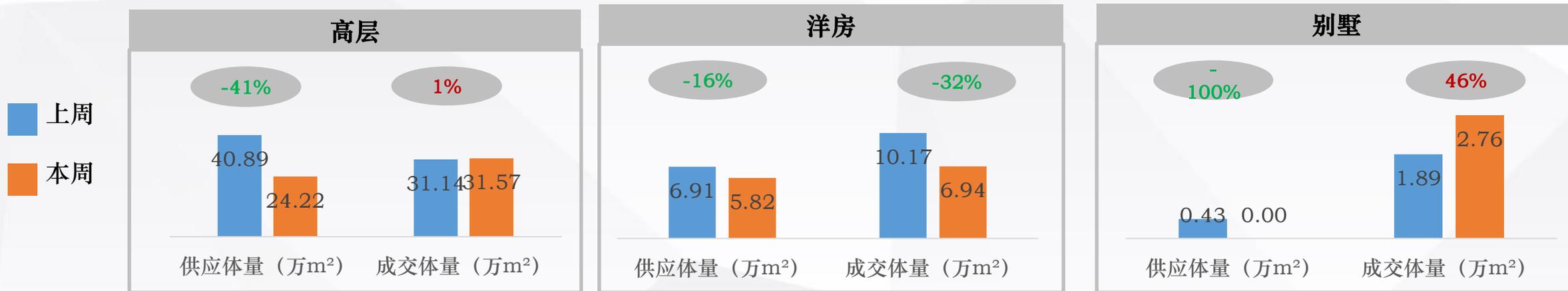
成交—本周成交环比量价双降，销售**41.27万方**，环比**下降4%**，占商品房成交的**76%**，成交占比缩小；成交均价**11843元/m²**，环比**下跌5%**，主要受西永、跳蹬、界石、西彭、白市驿等板块影响。

近二十周商品住宅市场供求价走势



【住宅市场】全线产品供应萎缩，高端产品成交扩容

高层—供应**24.22**万方，环比**下降41%**，成交环比量平价跌，共成交**31.57**万方，成交均价为**11357元/m²**，环比**下降6%**；
 洋房—供应减少**16%**；去化**6.94**万方，环比**下降32%**；成交均价环比持平；
 别墅—无供应；去化**2.76**万方，环比**增加46%**；成交均价为**14096元/m²**，环比**下跌6%**。



住宅市场各类型物业近二十周价格走势

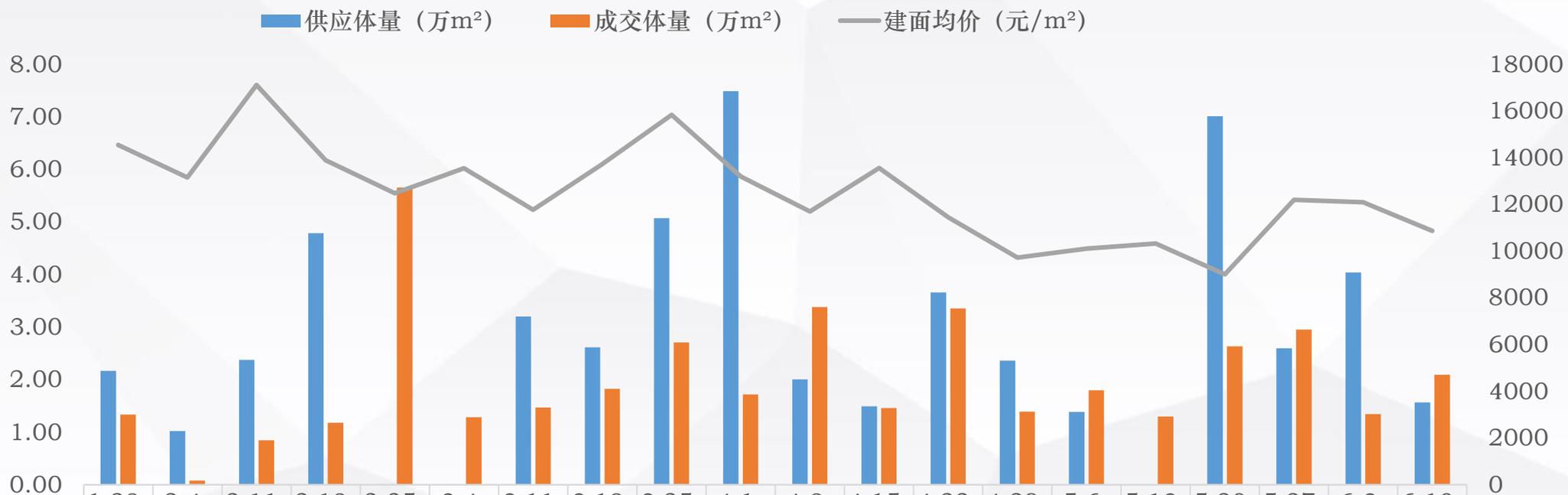


【商务市场】供应减少，成交环比量涨价跌

供应—本周新增**1.57**万方，环比**减少61%**，有富力城、中冶熙城商街两个项目供应；

成交—本周成交环比量涨价跌，销售**2.09**万方，环比**增长56%**；成交均价为**10871元/m²**，环比**下跌10%**，主要受西著七里、富力城、金科天宸、红星大都汇等项目影响。

近二十周商务市场供求价走势



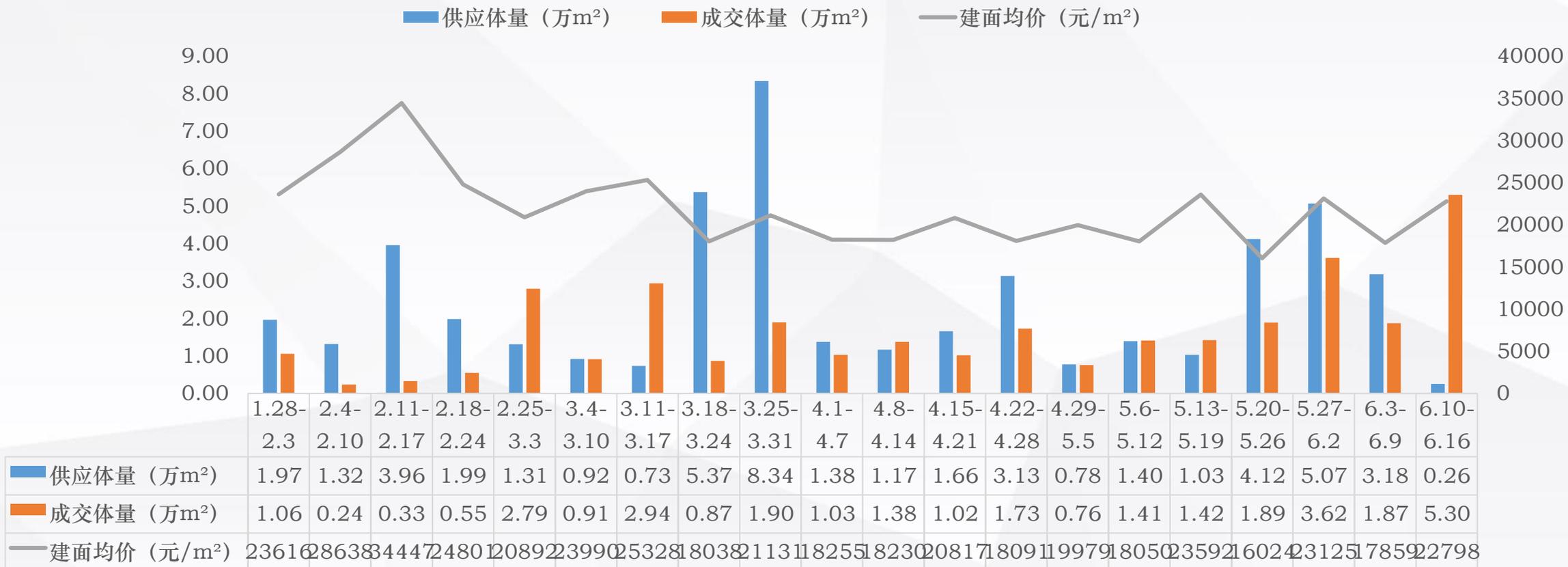
	1.28-2.3	2.4-2.10	2.11-2.17	2.18-2.24	2.25-3.3	3.4-3.10	3.11-3.17	3.18-3.24	3.25-3.31	4.1-4.7	4.8-4.14	4.15-4.21	4.22-4.28	4.29-5.5	5.6-5.12	5.13-5.19	5.20-5.26	5.27-6.2	6.3-6.9	6.10-6.16
供应体量 (万m ²)	2.17	1.02	2.37	4.79	0.00	0.00	3.20	2.61	5.07	7.49	2.00	1.49	3.66	2.36	1.39	0	7.01	2.60	4.04	1.57
成交体量 (万m ²)	1.34	0.08	0.84	1.18	5.65	1.29	1.47	1.82	2.71	1.72	3.38	1.46	3.35	1.39	1.80	1.30	2.63	2.95	1.35	2.09
建面均价 (元/m ²)	14544	13155	17114	13891	12477	13553	17731	13726	15835	13191	11696	13556	14549	7231	10113	10330	9010	12193	12090	10871

【商业市场】成交量创新高，成交均价环比上涨

供应—本周新增**0.26**万方，环比**下降92%**，有隆鑫爱琴海、金科联发东悦府等四个项目备案；

成交—本周成交环比量价大涨，销售**5.30**万方，环比**猛增183%**，创2018年7月以来新高；成交均价为**22798元/m²**，环比**上涨28%**，主要是巨龙江山国际、华美翡丽山、北大资源博雅、金融街融景城等项目推高了价格。

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 ²)	成交均价 (元/m ²)
1	重庆融创文旅城	277	3.20	10386
2	富力城	233	2.14	10109
3	荣安林语春风	205	1.93	8897
4	恒大轨道时代	166	1.65	14309
5	金科金辉美院	117	1.30	11830
6	渝高香洲	101	1.24	10811
7	联发西城首府	106	1.02	9942
8	金地自在城	99	0.94	9739
9	奥园誉府	96	0.91	10499
10	华南城	103	0.83	7989

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 ²)	成交均价 (元/m ²)
1	江夏星光汇	29	2390	10962
2	西著七里	58	2046	8442
3	富力城	44	1819	6777
4	金科天宸	30	1370	6597
5	红星大都汇	30	1256	8523
6	保利观澜	7	1099	15379
7	融创国博城	22	972	12162
8	尚品时代	25	967	16523
9	中昂星汇	15	917	7704
10	万科金色悦城	27	892	8608

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 ²)	成交均价 (元/m ²)
1	恒大照母山	76	4918	22902
2	居易天城	1	4484	22534
3	北大资源博雅	34	4058	25870
4	鲁能九龙花园	62	3756	23951
5	环球时代广场	51	3362	20387
6	鲁能城	36	3252	23221
7	华宇天宫花城	23	1900	22607
8	富力城	25	1605	23360
9	佳兆业滨江新城	19	1232	22901
10	保利金香槟	20	1190	22472

04

新推开盘

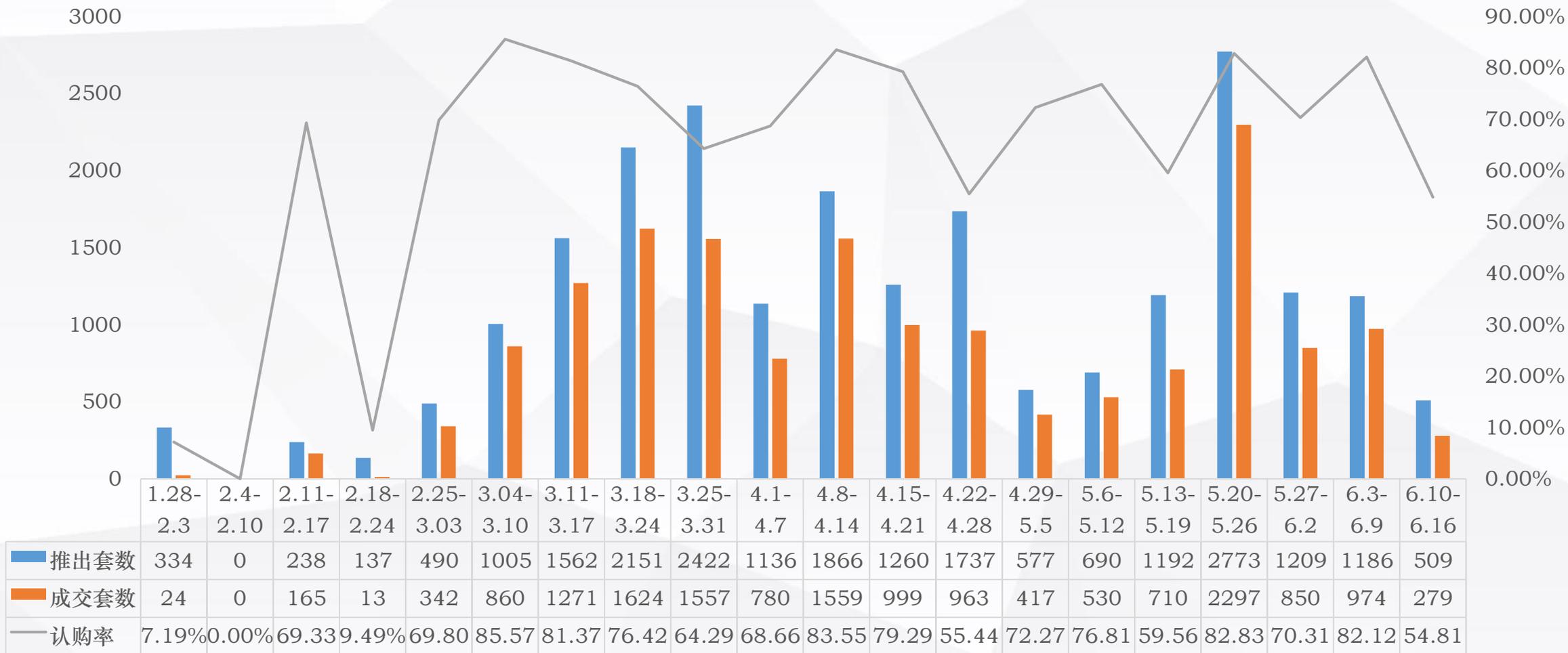
- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细



本周3个项目共推出509套，平均认购率为54.81%

近二十周主城区新推开盘走势

■ 推出套数 ■ 成交套数 — 认购率



本周新推开盘量锐减，去化率为近16周最低

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 ²)	优惠情况	销售报价 (元/m ²)	折后均价 (元/m ²)	备注
1	2019/6/16	卓越皇后道	江北区	3号楼	超高层	197	88	45%	99.17-232.27	一口价销售	20400	20400	首次开盘 装修标准 (套内) : 1500 元/m ²
2	2019/6/15	世茂璀璨天城	渝北区	21、29 号楼	高层	280	172	61%	88.82-136.67	一口价销售	12547	12547	-
3	2019/6/15	云山晓	巴南区	10号楼	花园洋房	32	19	59%	105.39-105.46	开盘当天 99折	9000	8910	-



THANKS FOR READING!

2019年第24周

2019.6.10-2019.6.16