



世联君汇



重庆主城区房地产市场周报

2019年第27周

2019.7.1-2019.7.7

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

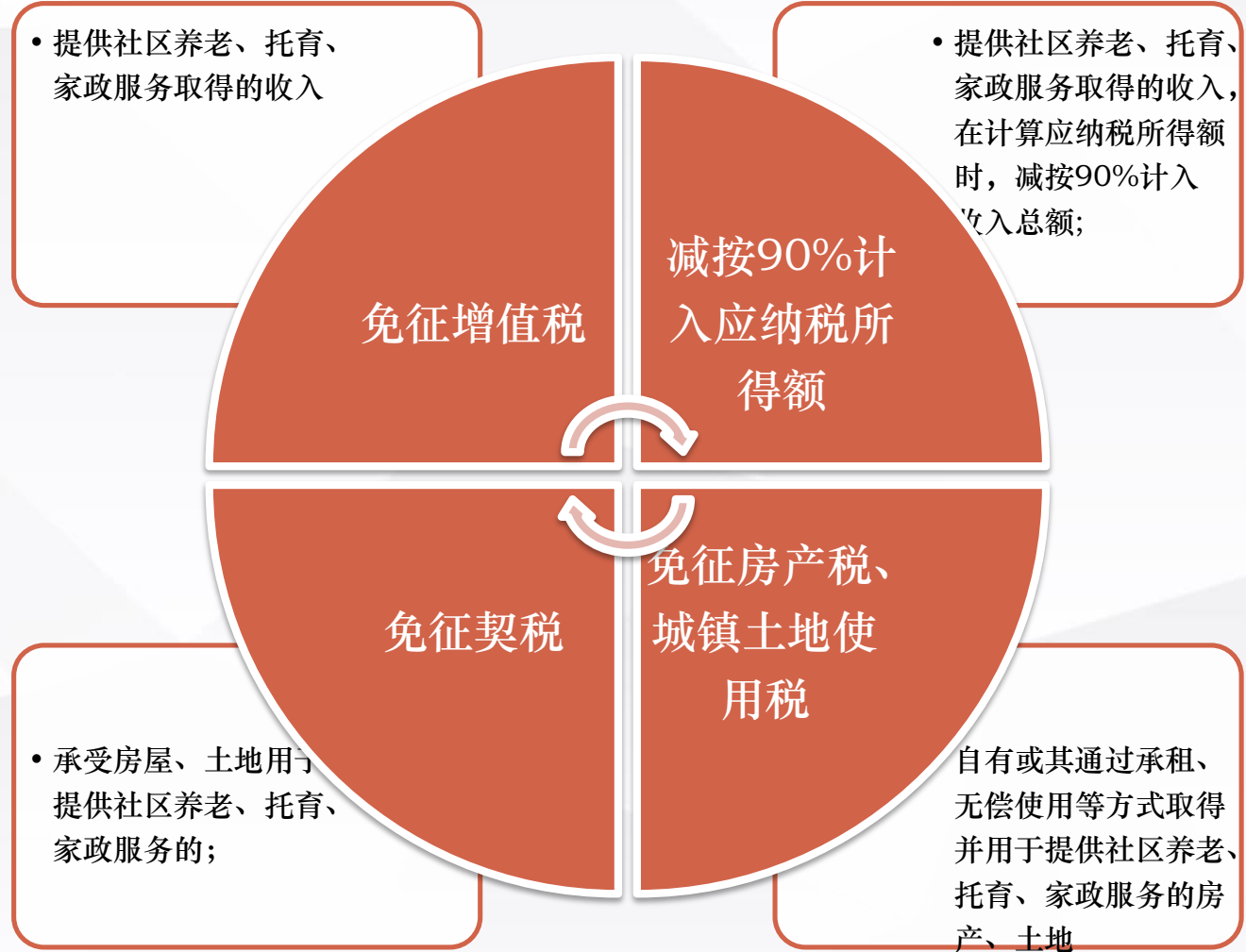
楼市资讯

- ▶ 宏观资讯
- ▶ 重庆资讯
- ▶ 热点分析



六部门发布社区家庭服务业税费优惠政策

7月4日，财政部等六部门日前印发《关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》。根据公告，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，按照以下规定享受税费优惠政策：



银保监会优化资产支持计划发行政程序,金融风险总体可控

6月26日,银保监会发布关于《资产支持计划注册有关事项的通知》。即日起,对保险资产管理机构首单资产支持计划之后发行的支持计划,实行注册制管理,交由中保保险资产登记交易系统有限公司办理。



7月4日,银保监会副主席周亮表示,两年来,累计处置不良贷款超过4万亿元,当前银行业不良贷款率稳定在2%左右,拨备覆盖率超过175%,商业银行资本充足率、保险公司综合偿付能力充足率等主要监管指标均处于较好水平。金融风险已经从发散状态逐步转向收敛,总体可控。

2020年将取消金融领域外资股比限制，加强PPP项目投资和建设管理



7月2日，国务院总理李克强在第十三届夏季达沃斯论坛开幕式上表示，中国将深化金融业和现代服务业开放，将于**2020年提前一年实现取消对证券公司、基金管理公司、期货公司、寿险公司等金融领域的外资股比限制。**

7月1日，国家发展改革委发布《关于依法依规加强PPP项目投资和建设管理的通知》，通知要求，严格执行国务院关于固定资产投资项目资本金制度的各项规定；**不得排斥、限制民间资本参与PPP（政府和社会资本合作）项目。**此外要求全面、深入开展PPP项目可行性论证和审查，未通过可行性论证和审查程序的PPP项目，**为不规范项目，不得开工建设。**通过实施方案审核的PPP项目，方可开展社会资本遴选。



河北发布公积金归集提取细则，三亚将进行房地产专项整治



7月1日消息，河北省直住房资金管理中心发布《河北省省直住房公积金归集提取管理实施细则》，对省直住房公积金的归集、提取进行了详细规定。该细则自7月1日起施行。单位和职工住房公积金缴存比例均**不得低于5%，最高不得超过12%**。细则明确了职工可申请提取其住房公积金账户内存储余额的**13种情形**。这13种情形包括职工本人及配偶在本市无自有住房且租赁住房的；购买、建造、翻建、大修自住住房的等情形。

7月2日，三亚市下发通知称，**成立房地产市场整治**工作领导小组，在6月10日至8月30日期间，对**在售项目楼盘和中介门店进行检查**。此次活动的开展，以落实房地产调控政策和规范房地产交易行为为导向，采取**地毯式排查和重点检查结合的整治方式**。



多地出台政策规范住房租赁市场



广州

7月1日，广州印发《关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》，《通知》要求**住房租赁合同期限不得超过二十年，一次性收取租金的不宜超过一年**。《通知》自印发之日起施行，有效期5年。

深圳

7月4日，深圳发布《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》，提出多渠道增加租赁住房供应、规范住房租赁市场行为等6大政策措施。力争到**2022年新增建设筹集各类住房60万套，租赁住房不少于30万套**。个人在政府租赁平台上签约且租金不高于指导价的，在**2023年底前实行零税率**。

珠海

6月27日，珠海出台《关于个人房屋转让征收个人所得税有关问题的通知》，自2019年7月1日起，**个人转让房屋个人所得税由纳税人自行选择征收方式（差额20%或全额2%）**，自行填报房产交易信息。这意味着珠海持续多年的二手房按房产差额20%征税方式迎来实质性改变。

天津

2019年7月1日起，天津市将**提高市场租房家庭补贴标准**，在原发放补贴额基础上，**上调20%**。此举将调动困难家庭到市场租房的积极性，充分利用社会资源解决住房困难。



上海向浦东新区下放户籍审批权，广东开发商拒绝公积金贷款或被暂停网签



7月1日，上海市人力资源和社会保障局向浦东新区政府下放国内人才引进**直接落户和留学回国人员落户审批权**，这使得上海成为国内第一个向部分城区下放户籍审批权的直辖市和超大城市。此举有助于提升浦东新区的引才自主性，帮助浦东“聚天下英才而用之”。

7月2日，惠州日前出台《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的实施细则》，针对开发企业、中介机构和银行机构联合施策查处，责令限制、阻挠、拒绝职工使用公积金贷款的开发企业、中介机构和银行整改，**拒不整改开发企业将被暂停网签，并暂停企业预售资金使用。**



重庆为高层次人才提供最高2千万人才贷，5月存款增速小幅回落



7月2日消息，重庆出台《关于为高层次人才提供“人才贷”及相关金融服务的实施方案》。根据《实施方案》，在重庆工作的高层次人才，持银行“英才卡”，可享受**人才信用贷最高额度100万元**；**知识价值信用贷最高额度500万元**；**人才创业贷最高额度100万元**；**房产抵押贷最高额度500万元**；**流动资金贷最高额度2000万元**；**工业用房按揭贷最高额度2000万元**等优惠措施。

7月1日，中国人民银行重庆营业管理部发布5月重庆市金融运行简况。据统计，5月我市金融机构人民币各项存款增速环比小幅回落，各项贷款保持较快增长。5月末，全市金融机构本外币**存款余额39241.78亿元**，**同比增长8.53%**。月末人民币存款余额37690.41亿元，同比增长8.08%，增速低于上月末0.37个百分点；全市金融机构本外币**贷款余额34821.48亿元**，**同比增长15.6%**。月末人民币贷款余额33827.28亿元，同比增长14.74%，增速高于上月末0.29个百分点。



重庆将打造西部地区电子商务发展高地，两江新区智能数字平台开建

7月5日，重庆市人民政府出台《关于加快电子商务产业发展的意见》，提出到2022年，全市电子商务交易额突破**1.8万亿元**，网络零售额突破**1500亿元**，网络零售额进出比缩小到1.5：1左右，跨境电子商务交易及结算实现500亿元，**争取将重庆打造成为电子商务应用和创新城市、建成中国西部地区电子商务发展高地。**



7月2日，两江新区近日与阿里巴巴中西部区域总部联手，将依托阿里云城市大脑的核心技术，**打造智能城市数字平台项目**，将主要构建**城市云平台、数据资源平台、城市业务中台和城市AI中台等应用**，全方位助力两江新区在交通、停车、医疗、教育、城市管理等领域实现数字化和智能化转型升级。



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】无

本周无土地供应。

【本周成交】成交两宗居住地，共170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	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	120.08	12.01	1.50	81000	675	6746	拍卖	3.46	中铁二十局	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	48.93	6.52	2.00	43000	879	6590	拍卖	13.24	美的地产	2019-07-05



【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



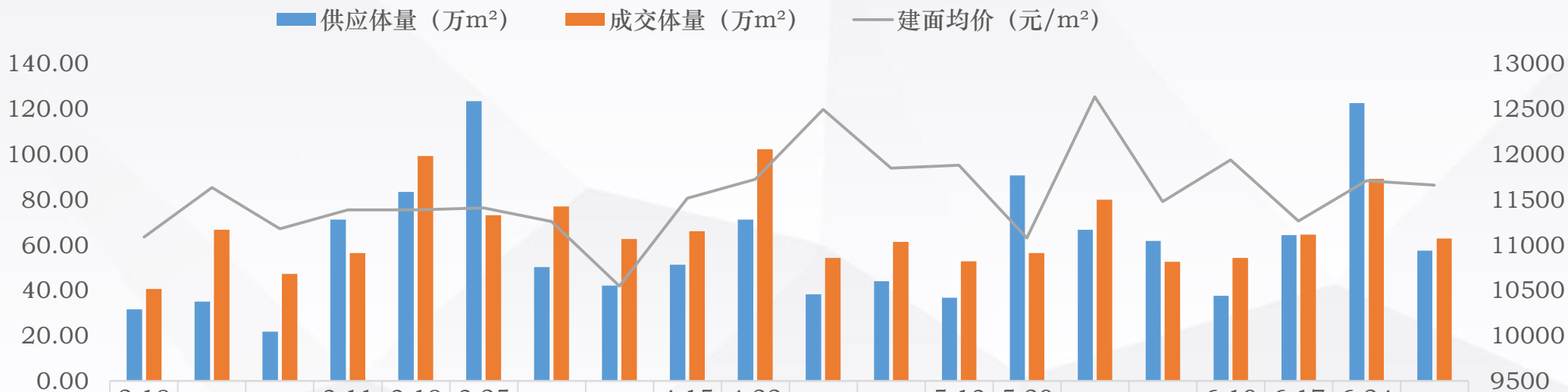
【总体表现】 供销量回落，成交价平稳

供应—本周商品房市场新增**57.43**万方，环比**下降53%**；主要有融汇国际温泉城（4.41万方）、蓝光芙蓉公馆(4.38万方)、恒大轨道时代(3.76万方)等项目集中供应；

成交—本周成交环比量跌价稳，销售**62.89**万方，环比**下滑29%**；成交均价**11660**元/㎡，环比持平；

总体—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**1478.34**万方，累计成交**1560.14**万方。

近二十周商品房市场供求价走势



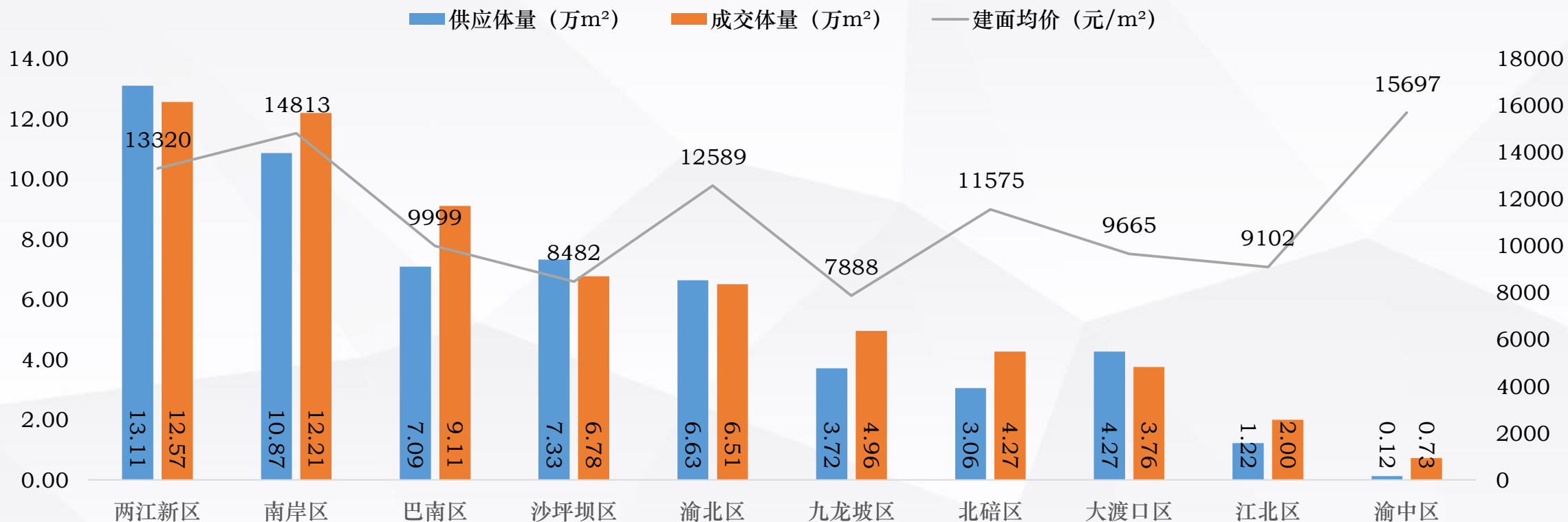
	2.18	2.25	3.4-	3.11	3.18	3.25	4.1-	4.8-	4.15	4.22	4.29	5.6-	5.13	5.20	5.27	6.3-	6.10	6.17	6.24	7.1-
供应体量 (万m ²)	31.54	35.07	21.83	71.07	83.42	123.25	50.14	42.10	51.24	71.26	38.20	44.11	36.67	90.60	66.71	61.83	37.58	64.39	122.35	57.43
成交体量 (万m ²)	40.66	66.69	47.13	56.34	99.10	73.06	76.92	62.53	66.10	102.05	54.21	61.34	52.76	56.33	79.85	52.46	54.18	64.56	89.09	62.89
建面均价 (元/m ²)	11087	11633	11180	11386	11385	11406	11258	10545	11512	11725	11249	11184	11879	11078	11263	11147	11939	11262	11705	11660

【区域市场】两江新区和南岸区为供销主力区

供应——本周两江新区（13.11万方）和南岸区（10.87万方）供应量较大，占总供应量的42%；

成交——本周两江新区（12.57万方）成交量领先；其次是南岸区（12.21万方）和巴南区；本周有两个区域成交均价环比持平，其余区域均下跌，其中，江北区降幅最大，为41%；九龙坡区为价格低区，主要受和泓四季、渝高香洲、云鼎栖山1号院、中昂彩云台等项目影响。

本周主城各区域商品房供求价情况

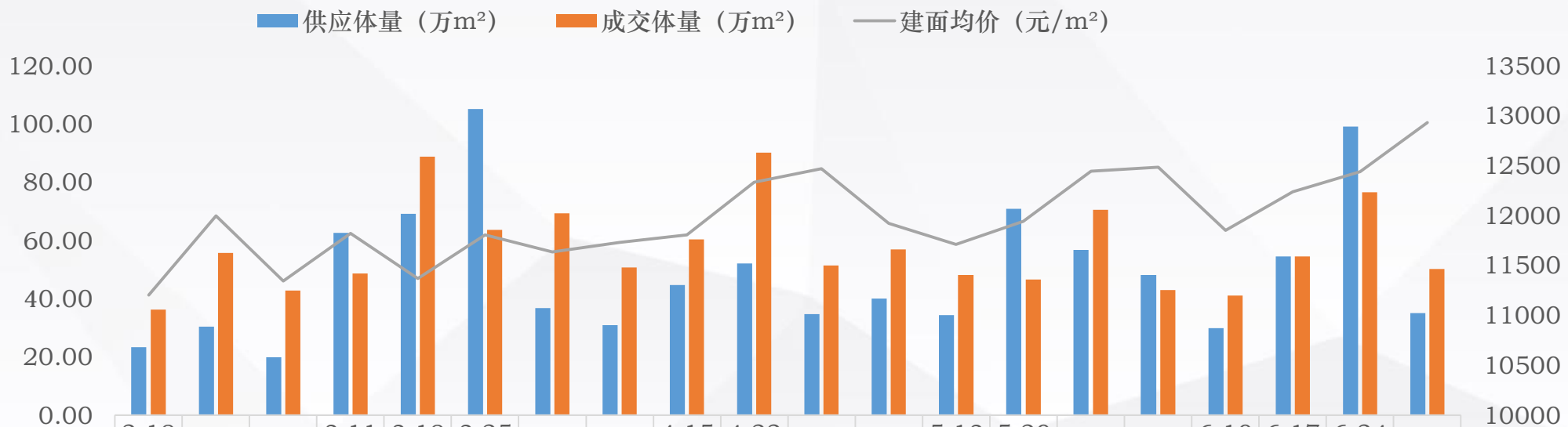


【住宅市场】供应量减少，成交环比量降价升

供应—本周住宅新增**35.12**万方，环比**下跌65%**，占商品房供应的**61%**，**占比大幅萎缩**；

成交—本周成交环比量降价升，销售**50.17**万方，环比**下降35%**，占商品房成交的**80%**，主要是长嘉汇、龙湖九里晴川、蓝光芙蓉公馆等项目集中备案；成交均价**12932**元/㎡，环比**上涨4%**。

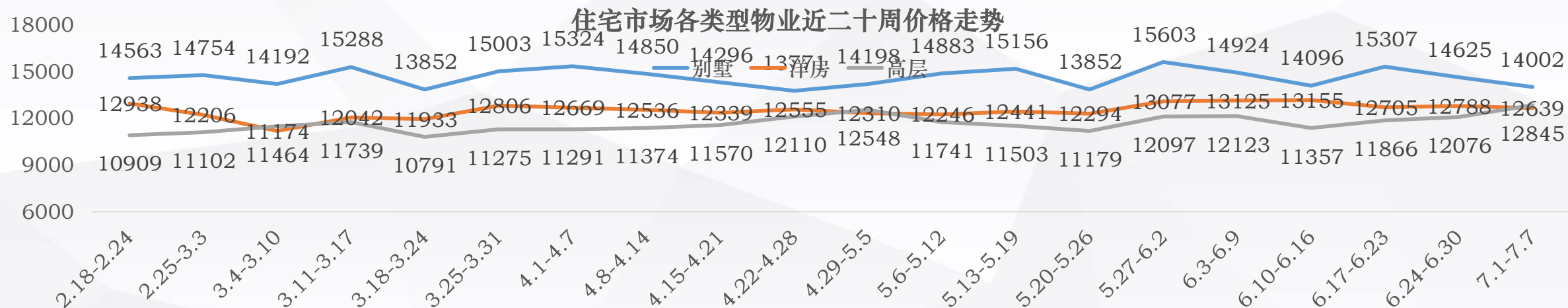
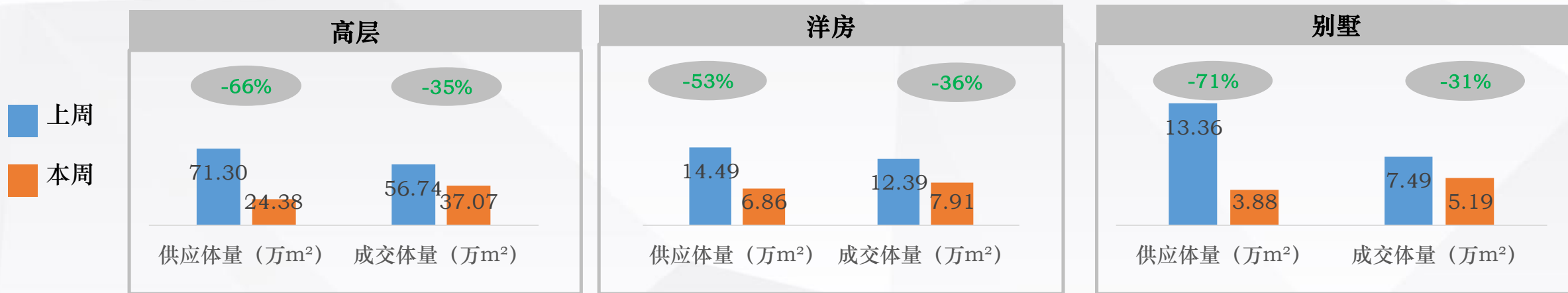
近二十周商品住宅市场供求价走势



	2.18	2.25	3.4-	3.11	3.18	3.25	4.1-	4.8-	4.15	4.22	4.29	5.6-	5.13	5.20	5.27	6.3-	6.10	6.17	6.24	7.1-
—	-	-3.3	3.10	-	-	-	4.7	4.14	-	-	-5.5	5.12	-	-	-6.2	6.9	-	-	-	7.7
—	2.24			3.17	3.24	3.31			4.21	4.28			5.19	5.26		6.16	6.23	6.30		
■ 供应体量 (万m ²)	23.4	30.4	19.9	62.6	69.2	105.	36.7	30.8	44.6	52.2	34.6	40.0	34.4	70.8	56.8	48.2	29.9	54.5	99.1	35.1
■ 成交体量 (万m ²)	36.3	55.7	42.9	48.6	88.7	63.7	69.4	50.8	60.3	90.2	51.4	56.9	48.2	46.5	70.6	42.9	41.1	54.5	76.6	50.1
— 建面均价 (元/m ²)	1120	1199	1134	1182	1137	1180	1163	1173	1180	1233	1247	1192	1171	1194	1244	1248	1185	1223	1244	1293

【住宅市场】全线产品供销量下降，价差缩小

高层—供应**24.38**万方，环比**下降66%**，成交环比量降价稳，共成交**37.07**万方，成交均价为**12845元/m²**，环比**上涨2%**；
 洋房—供应**减少53%**；去化**7.91**万方，环比**减少36%**；成交均价环比基本持平；
 别墅—供应**3.88**万方；去化**5.19**万方，环比**回落31%**；成交均价为**14002元/m²**，环比**下跌4%**。

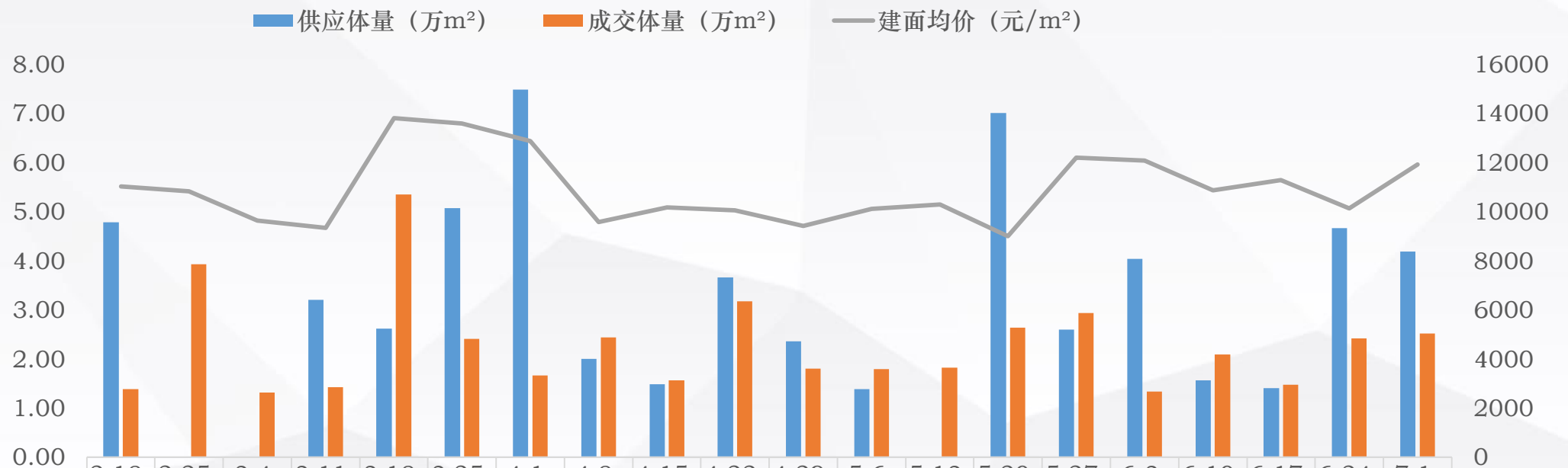


【商务市场】供应量微降，成交环比量价齐升

供应—本周新增**4.19**万方，环比减少**10%**，仅融汇国际温泉城项目备案；

成交—本周成交环比量价齐升，销售**2.52**万方，环比**微升4%**；成交均价为**11922元/m²**，环比**上涨18%**，主要是龙湖光年、金科时代中心等项目成交价推高价格。

近二十周商务市场供求价走势



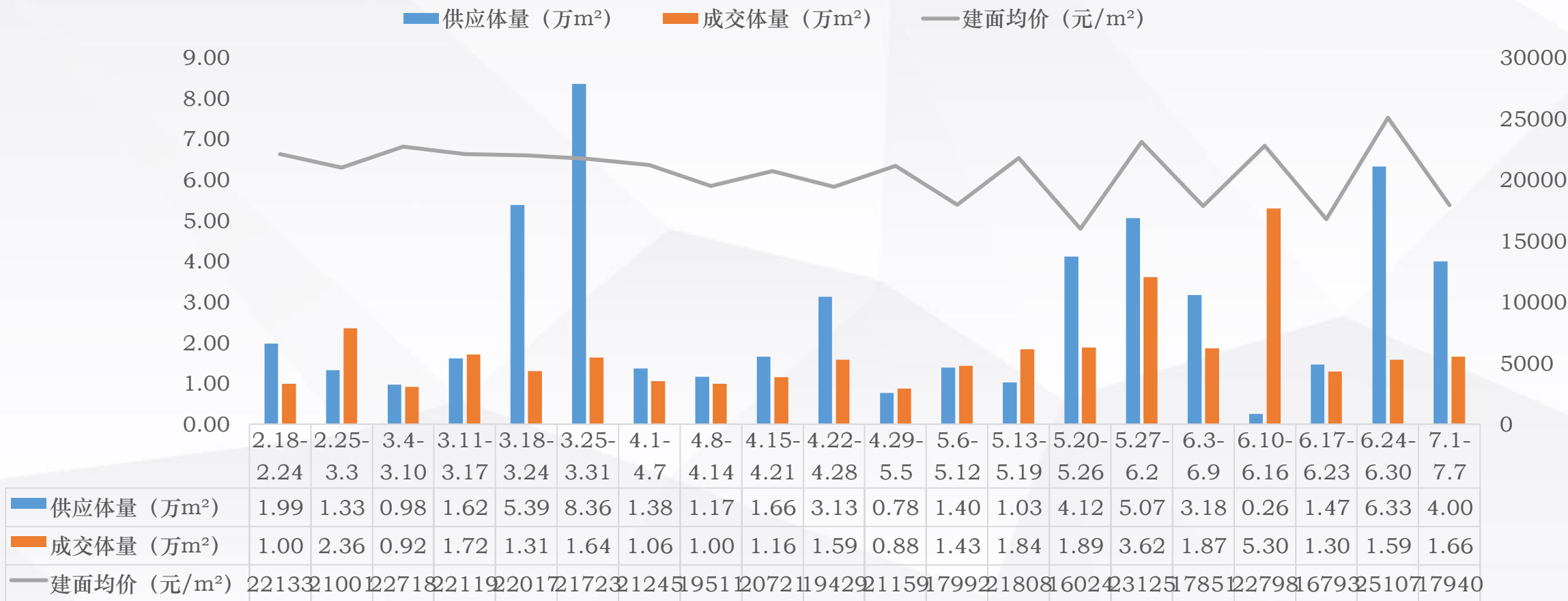
	2.18-2.24	2.25-3.3	3.4-3.10	3.11-3.17	3.18-3.24	3.25-3.31	4.1-4.7	4.8-4.14	4.15-4.21	4.22-4.28	4.29-5.5	5.6-5.12	5.13-5.19	5.20-5.26	5.27-6.2	6.3-6.9	6.10-6.16	6.17-6.23	6.24-6.30	7.1-7.7
供应体量 (万m ²)	4.79	0.00	0.00	3.20	2.61	5.07	7.49	2.00	1.49	3.66	2.36	1.39	0	7.01	2.60	4.04	1.57	1.41	4.67	4.19
成交体量 (万m ²)	1.38	3.93	1.32	1.42	5.35	2.40	1.66	2.44	1.57	3.17	1.80	1.80	1.82	2.63	2.94	1.34	2.09	1.47	2.42	2.52
建面均价 (元/m ²)	11024	10839	9640	9330	13811	13600	12868	9571	10177	10055	9415	10113	10298	9010	12198	12086	10871	11296	10132	11922

【商业市场】供销价均下跌

供应—本周新增4万方，环比下降37%，有格力两江总部公园、中梁百悦汇等项目供应；

成交—本周成交环比量价齐跌，销售1.66万方，环比提升4%；成交均价为17940元/m²，环比下跌29%，主要是重庆赣江国际五金机电采购中心、重庆融创文旅城、联发欣悦等项目拉低了整体价格。

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	466	6.64	16492
2	融创欧麓花园城	341	3.92	13987
3	金融街融景城	164	1.68	12808
4	华润公园九里	149	1.06	8925
5	金科博翠园	129	1.06	11580
6	金融城	99	0.95	9535
7	中冶仁和西里	94	0.93	12688
8	荣安林语春风	90	0.91	10408
9	蓝光水岸公园	101	0.83	7530
10	重庆天地	79	0.75	14294

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	力帆红星国际广场	15	3864	9089
2	西著七里	91	3049	8354
3	龙湖光年	62	2730	21438
4	重庆总部城	8	2606	14246
5	金科时代中心	40	1461	17828
6	富力城	34	1411	6715
7	鲁能领秀城	35	1400	8305
8	红星大都汇	31	1280	8952
9	中梁百悦汇	25	808	12692
10	恒大城市之光	27	757	10582

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	龙湖两江新宸	21	1347	15383
2	重庆赣江国际五金机电采购中心	8	1105	8888
3	龙湖悠山郡	15	749	17504
4	重庆融创文旅城	10	734	11158
5	联发欣悦	8	565	13746
6	金科集美阳光	15	556	18733
7	协信城立方	6	505	11393
8	康桥融府	9	503	19229
9	首创奥特莱斯	8	499	28290
10	保利观塘	8	476	17627

新推开盘

04

- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细



本周6个项目共推出738套，平均认购率为57.88%

近二十周主城区新推开盘走势

■ 推出套数 ■ 成交套数 — 认购率



	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	6.10-6.16	6.17-6.23	6.24-6.30	7.1-7.7
■ 推出套数	137	490	1005	1562	2151	2422	1136	1866	1260	1737	577	690	1192	2773	1209	1186	509	790	755	736
■ 成交套数	13	342	860	1271	1624	1557	780	1559	999	963	417	530	710	2297	850	974	279	606	544	426
— 认购率	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	54.81	76.71	72.05	57.88

本周渝北区为新推主力区域，占总推出量近五成

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(㎡)	优惠情况	销售报价(元/㎡)	折后均价(元/㎡)	备注
1	2019/7/5	桃源居国际花园	渝北区	1号楼	高层	134	124	93%	71.00-94.54	一口价销售	11580	11580	-
2	2019/7/6	世茂璀璨天城	渝北区	25号楼	高层	224	113	50%	88.77-102.23	一口价销售	12460	12460	-
3	2019/7/6	中建滨江星城	巴南区	5号楼	高层	106	43	41%	89.56-114.01	开盘当天96折	11000	10560	-
4	2019/7/6	华润琨瑜府	北碚区	4、5号楼	花园洋房	64	31	48%	124.97-126.77	开盘当天98折	11140	10917	-
5	2019/7/4	东海印	九龙坡区	1号楼	高层	180	93	52%	85.96-136.01	一口价销售	10500	10500	首次开盘
6	2019/7/5	万国城	南岸区	25号楼	花园洋房	28	22	79%	129.98-140.15	一口价销售	13587	13587	-



THANKS FOR READING!

2019年第27周
2019.7.1-2019.7.7