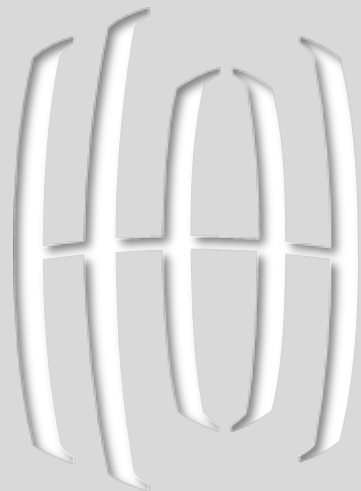




世联行



# 重庆主城区房地产市场周报

世联行重庆地区·市场部

数据周期：2016.12.26-2017.1.1

## 特别声明

本报告仅作提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归重庆世联行房地产顾问有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

**本报告中所涉及的新增预售供应量、成交量、成交均价等未特别注明的，均为建筑面积、建面价格；新开盘及加推房源价格未特别注明的，均为套内面积价格；新增预售供应量及成交数据均来自于网上房地产官方网站。**

**更多重庆市场资讯请扫描封面尾页二维码，关注重庆世联官方微信和微博。**

本周概况

时事动态

土地市场

新批供应

成交备案

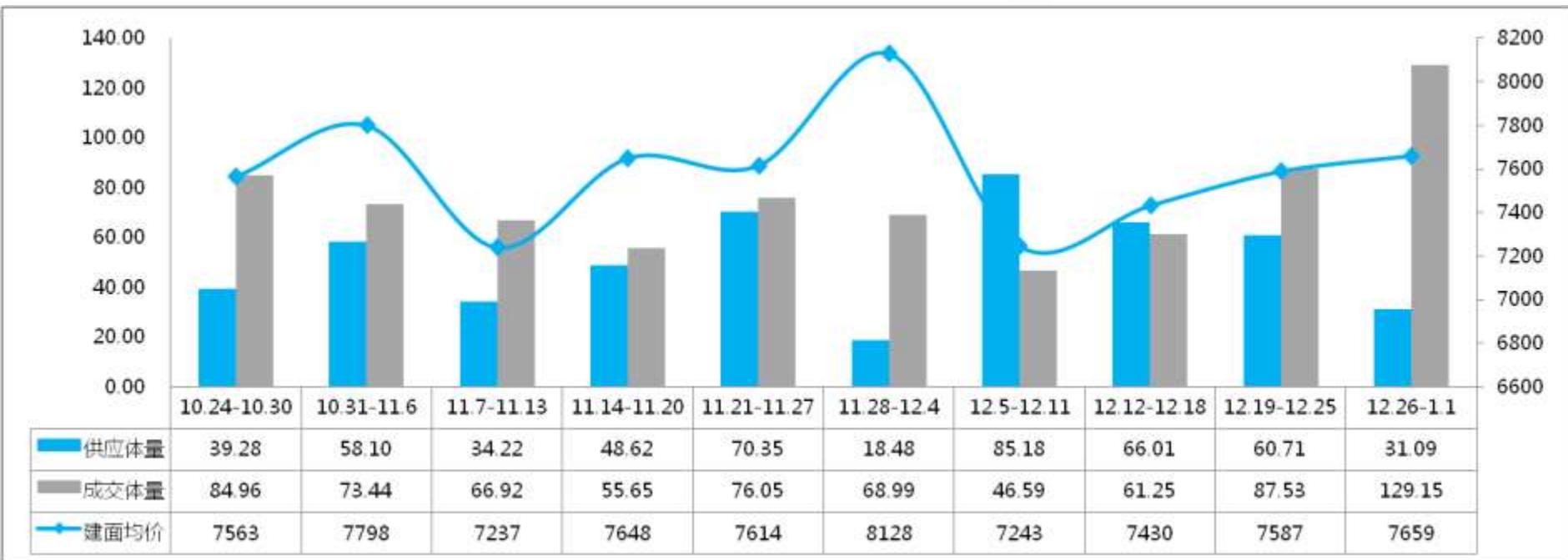
实际供应



世联行

# 本周市场概况

## 近十周重庆主城区商品房供需价走势图



➢本周，商品房预售面积总共**31.09**万平米，其中住宅**18.16**万平米，非住宅**12.93**万平米；

➢本周，成交商品房**14635**套，均价**7659元/平米**，成交面积**129.15**万平米，其中住宅**71.36**万平米，非住宅**57.79**万平米，品牌房企减缓放量，高价去存，房企年关冲刺，成交全线上涨，单周创全年新高。

➢本周新开盘**1**个，总体量**1.60**万平米，推出**107**套，销售**106**套，**去化率99.1%**。

本周概况

时事动态

土地市场

新批供应

成交备案

实际供应



# 本周时事动态

## 时事：住建部：对房地产市场秩序保持严查高压态势

◆住房和城乡建设部30日再次通报21家违规房企，并要求各地进一步加大工作力度，持续整顿规范房地产市场秩序，始终保持严查高压态势。根据通报，北京上和致远房地产开发有限公司、上海城开集团晶实置业有限公司、广州市荔沙房地产开发有限公司等21家违规销售的房地产开发企业，主要涉及发布虚假房源信息和广告、捏造或者散布谣言、未取得预售许可证销售商品房、变相收取定金预订款、捂盘惜售、暗中加价收费等违法违规行为。住建部表示，坚决贯彻落实中央经济工作会议精神，加强住房市场监管，规范开发、销售、中介等行为。要将“害群之马”依法清出市场，净化市场环境，切实保障群众合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。



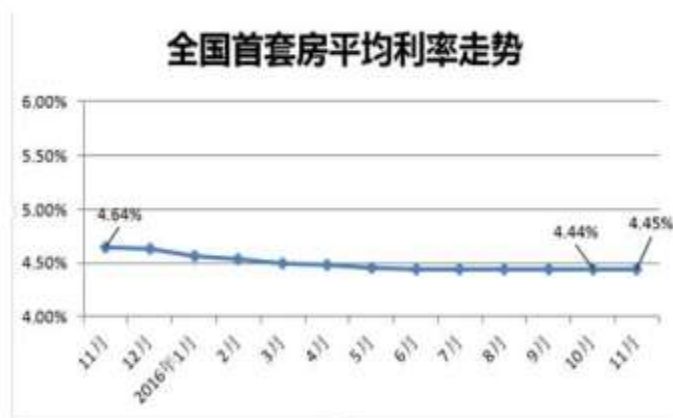
## 时事：“十二五”期间全国城镇土地面积增速总体放缓

◆12月29日，中国土地勘测规划院地籍所所长姜栋在国土资源部中国土地勘测规划院举办的“全国城镇土地利用数据汇总成果”发布会上表示，截至2015年12月31日，全国城镇土地总面积为916.1万公顷。其中，城市面积占46.5%，建制镇面积占53.5%。“十二五”期间，全国城镇土地面积由2010年的759.1万公顷增加至2015年的916.1万公顷，增加了157.0万公顷，增幅为20.7%，年均增长3.8%。增长速度总体呈逐渐放缓趋势，年增长率由2011年的5.0%下降至2015年的3.1%

# 本周时事动态

## 市场：12月全国首套房平均房贷利率4.45%

◆某报告显示，从全国首套房贷款平均利率走势来看，12月全国首套房平均利率为4.45%，与上月持平。同比去年12月的4.63%下降0.18%。在融360监测的35个城市中，平均利率最低的为天津的4.13%，最高为乌鲁木齐的4.90%。去年同期，全国优惠利率占比为68.05%，此后全国优惠利率占比连续数月增长，本月优惠利率占比81.24%，较上月下降了3.19%。从首套房利率的优惠力度来看，本月全国533家银行中，提供9折以下优惠利率的银行有151家，和上月持平，占比28.33%。35个城市533家银行中，除9家停贷银行外，共有514家银行执行基准利率上浮10%，和上月持平，是当前二套房贷款的绝对主流利率。



## 房企：恒大地产引300亿战投 房企负债水平应重新认识

◆1月2日晚，中国恒大发布公告与八家战略投资者签订增资协议，后者合计投资300亿人民币。统计显示，此次增资完成后，八家战投将持有恒大地产约13.16%股权。最新公告显示，中信、广田集团、华信、中融、山东高速等八家知名机构成为首批战略投资者，总投资金额达300亿。公告表示，自公司开展引战工作以来，市场反应热烈，恒大最终决定选择公告所述投资者作为引战的第一批投资者。从首批投资者构成看，不乏雄厚实力的机构投资者。这也表明机构投资者并未受房企高负债问题影响。此次恒大地产成功引战，充分表明机构投资者对其投资价值高度认可。在完成首批300亿引战后，作为大股东的凯隆置业持有恒大地产约86.84%股份，仍处于绝对控股地位，这意味着恒大未来仍有引战空间。



本周概况

时事动态

土地市场

新批供应

成交备案

实际供应





# 成交土地情况

## 12.26-1.1土地市场成交明细

序号	土地位置	用途	土地面积 (亩)	建筑规模 (万方)	容积率	成交价 (万元)	土地单价 (万/亩)	楼面价 (元/m²)	出让 方式	竞得单位	竞得时间
1	两江新区两路组团C标准分区C65-3/03、C68-1/04、C74-2/04、C74-1/04、C69-1/02、C76-2/03、C76-1/03、C81-1/03号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地	300	54.02	2.7	333000	1110	6164	拍卖	华润	2016/12/26
2	两江新区两路组团C标准分区C75-1/04、C77-1/03、C79-1/02、C80-1/02、C82-3/03、C83-1/03号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地	237	43.79	2.8	284000	1199	6485	拍卖	金辉	2016/12/26
3	江北区观音桥组团I分区I02-1/03号宗地	商业商务兼容居住用地	12	2.85	3.5	15015	1228	5260	挂牌	东原	2016/12/27
4	两江新区龙兴组团H标准分区H60-1/02、H61-1/02、H66-1/02、H67-1/01、H69-2/01号宗地	二类居住用地	209	13.96	1.0	32500	155	2328	拍卖	两江集团	2016/12/27
5	两江新区龙兴组团H分区H58-1/02、H63-1/02、H65-1/01、H69-1/01号宗地	二类居住用地	226	15.09	1.0	36000	159	2385	拍卖	两江集团	2016/12/27
6	两江新区龙兴组团H分区H56-1/01、H62-1/01、H64-1/01、H68-1/01号宗地	二类居住用地	129	8.59	1.0	20200	157	2352	拍卖	两江集团	2016/12/27
7	北碚区蔡家组团P分区P02-3/02、P03-2/01、P02-2/02号宗地	一类居住用地	265	19.64	1.1	56148	212	2858	拍卖	龙湖	2016/12/27
8	北碚区蔡家组团P分区P03-1/02号宗地	一类居住用地	131	10.51	1.2	27334	209	2600	拍卖	龙湖	2016/12/27
9	北碚区蔡家组团M分区M24/03、M23-02/03、P分区P02-1/02、P02-2/02号宗地	二类居住用地、一类居住用地	283	24.66	1.3	58204	206	2360	拍卖	金科	2016/12/27
10	北碚区蔡家组团N分区N18-1/03、N18-4/02号宗地	一类居住用地	278	18.75	1.0	70200	252	3745	拍卖	万科	2016/12/28
11	北碚区蔡家组团N分区N19-4/02号宗地	一类居住用地	40	2.67	1.0	10040	253	3758	拍卖	万科	2016/12/28
12	两江新区龙兴组团F分区F1-1/03、F5-1/04号宗地	商业用地、商务用地、二类居住用地	259	25.93	1.5	34907	135	1346	挂牌	国瑞	2016/12/29
13	江北区观音桥组团F分区FJ03-1-1/04、FJ03-1-2/04号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地	41	8.27	3.0	57600	1394	6966	拍卖	中海	2016/12/30
14	渝北区大石坝组团B分区27-1号宗地	二类居住用地	45	7.58	2.5	14072	467	2249	挂牌	五洲	2016/12/30
合计			2441	255.00	1.6	1049220	430	4115	——	——	——

■ 本周成交商住类用地**14宗**，土地面积**2441亩**，可建体量**255.00万方**，成交总金额**104.92亿元**，平均地价**430万元/亩**，楼面价**4115元/m²**。

本周概况

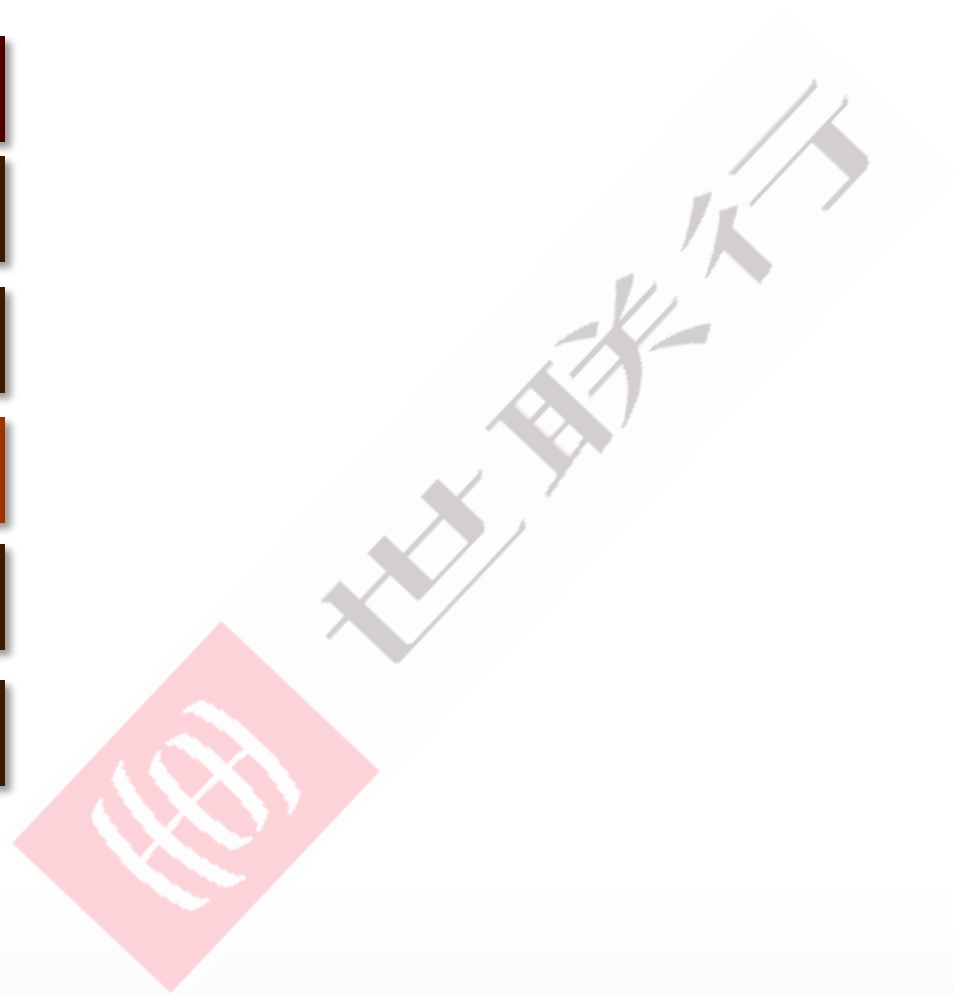
时事动态

土地市场

新批供应

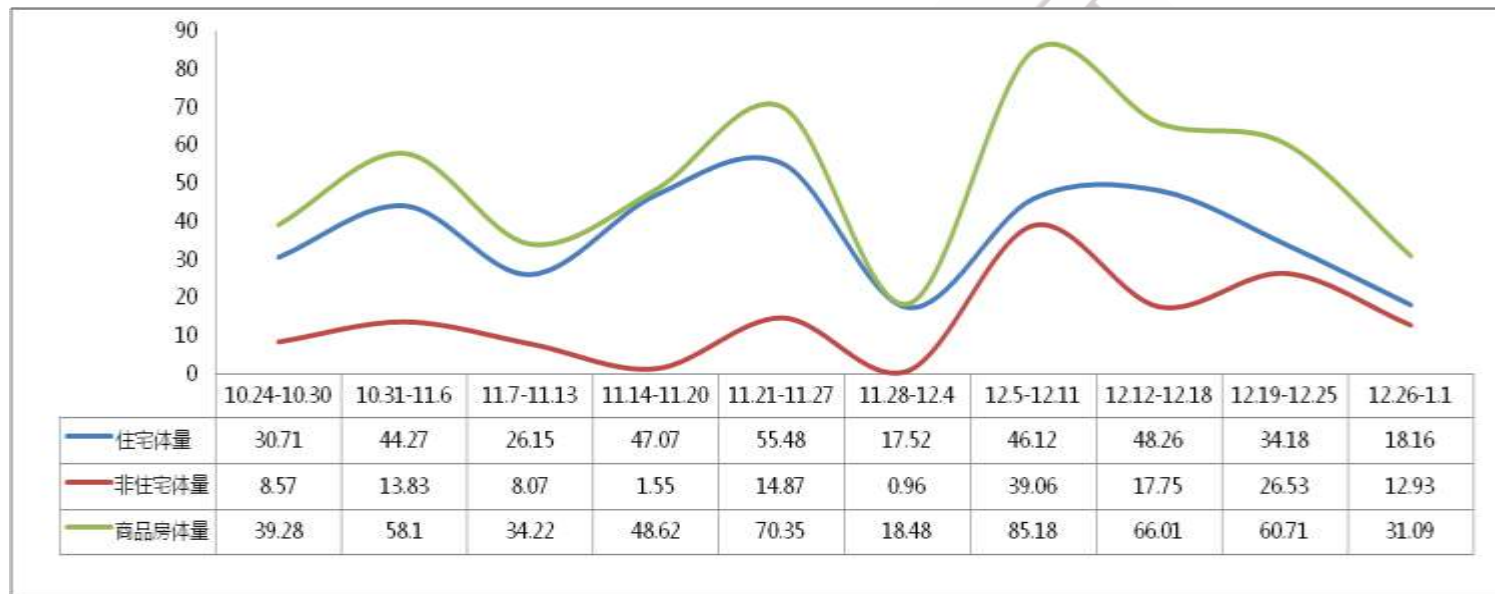
成交备案

实际供应



# 新批供应——整体情况

近十周重庆主城区商品房批准预售情况示意图（万平米）



- 本周，商品房预售面积总共**31.09**万平米，其中住宅**18.16**万平米，非住宅**12.93**万平米；
- 2016年截止本周末，累计商品房预售面积为**2111.14**万平米，其中商品住宅供应**1484.68**万平米，非住宅**626.46**万平米。

本周概况

时事动态

土地市场

新批供应

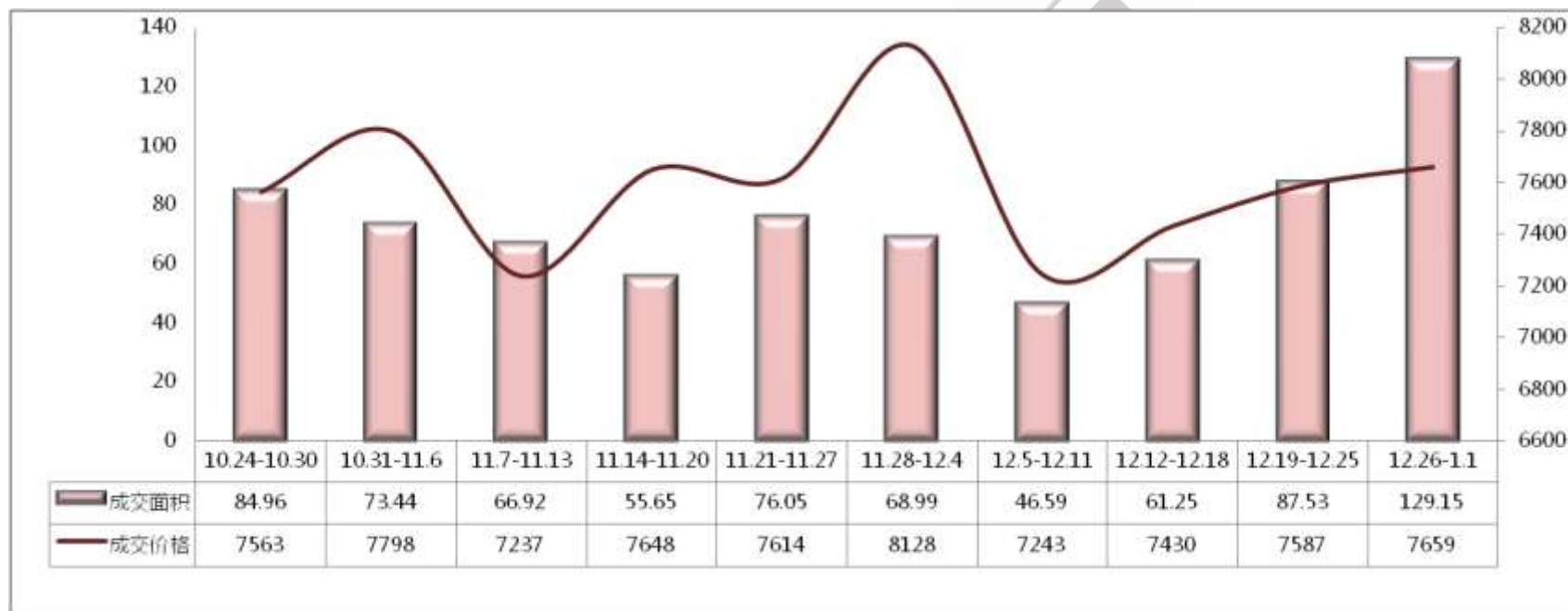
成交备案

实际供应



# 成交备案——整体情况

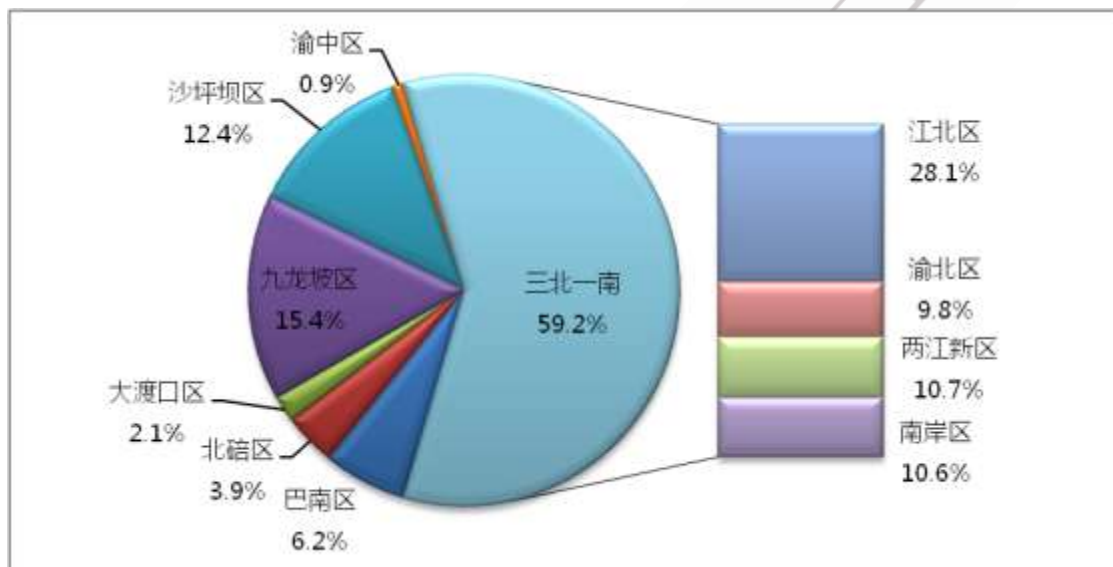
## 近十周重庆主城区商品房备案成交面积周走势（万平方米）



- 本周，成交商品房**14635套**，均价**7659元/平米**，成交面积**129.15**万平米，其中住宅**71.36**万平米，非住宅**57.79**万平米，品牌房企减缓放量，高价去存，房企年关冲刺，成交全线上涨，单周创全年新高。
- 本年，截止到上周末为止，重庆主城区商品房共计成交304288套，成交建筑面积2627.84万平米。

# 成交备案——区域情况

## 本周商品房备案成交面积区域分布情况



- 本周成交量较多的区域为**江北区、九龙坡区、沙坪坝区**。
- 本周“三北一南”共计成交76.41万平米，占主城区总体成交的**59.2%**。

# 成交备案——区域成交明细

## 本周主城各区域商品房成交情况

区域	面积 (万平方米)	金额 (亿元)	建面均价 (元/平米)
江北区	36.28	29.15	8034
九龙坡区	19.92	14.88	7469
沙坪坝区	15.99	10.21	6386
两江新区	13.82	12.69	9185
南岸区	13.67	11.29	8259
渝北区	12.64	9.60	7591
巴南区	8.03	4.90	6110
北碚区	5.04	3.10	6145
大渡口区	2.66	1.67	6287
渝中区	1.10	1.42	12928

本周概况

时事动态

土地市场

新批供应

成交备案

实际供应

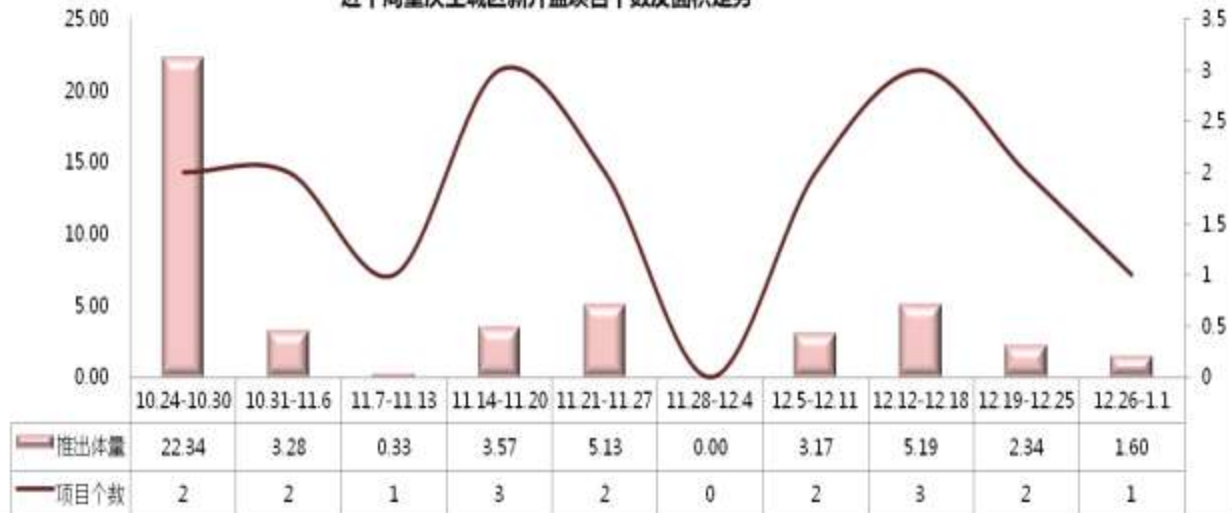


世联行



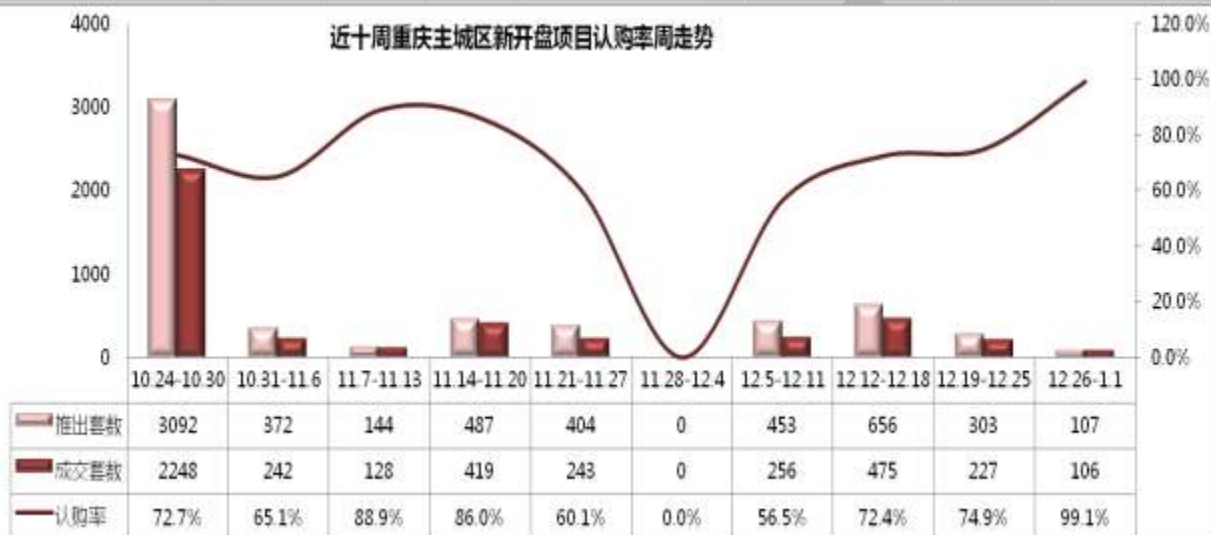
# 实际供应——整体情况

近十周重庆主城区新开盘项目个数及面积走势



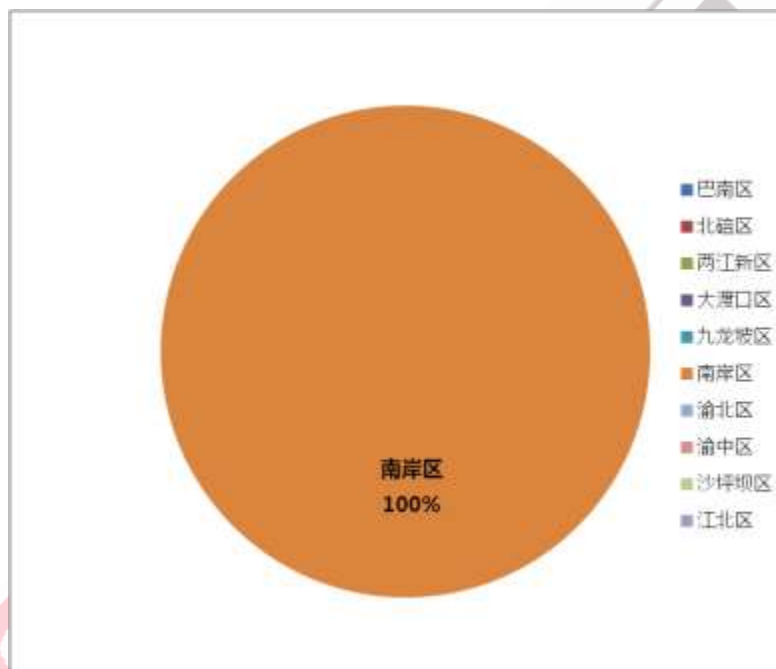
- 本周共有**1**个项目新推房源（叠拼别墅项目1个），共计推出**107**套房源，总体量**1.60**万平米。
- 开盘当天**认购106**套，整体开盘认购率为**99.1%**。

近十周重庆主城区新开盘项目认购率周走势



# 实际供应——区域分布

重庆主城区商品房开盘推出体量区域分布情况



- 从区域分布看，本周的主推区域为**南岸区**。

# 开盘(加推)项目位置



# 开盘（加推）项目情况

序号	开盘时间	楼盘名称	区域	产品形态	推售楼栋	推出体量（万方）	推出套数	销售套数	销售率	面积区间	套内均价（面价）	折后均价（按揭）	优惠情况
1	1月1日	和黄·御峰	南岸区	叠拼别墅	1、3、10、11号楼	1.60	107	106	99.1%	146.57-153.99	11501	10196	开盘认购9.5折；开盘当天9.7折；团购9.8折；按时签约9.8折。

## 重点楼盘开盘情况——和黄·御峰



地理位置	烟雨路江南体育馆旁（原罗家坝段）
开发商	长江实业地产
形象定位	品牌地产，景观居所
建筑形态	高层，洋房，叠拼
占地面积	1000000平方米
总建筑面积	3000000平方米

# 重点楼盘开盘情况——和黄·御峰（销售情况）



开盘时间	2017/1/1	开盘期数	—	建筑形态	叠拼别墅
本次项目构成	1、3、10、11号楼	本次各形态体量	1.6万方	本次各形态公摊率	5%
本次总套数	107	本次销售套数	106	销售率	99%
套内起价（面价）	10827	套内起价（按揭折后）	9582	套内起价（全款折后）	9582
套内均价（面价）	11501	套内均价（按揭折后）	10196	套内均价（全款折后）	10196
套内最高价（面价）	12858	套内最高价（按揭折后）	11379	套内最高价（全款折后）	11379
梯户比	—	精装修标准	—	主力户型区间	146.57-153.99



# 中国房地产市场服务的第一选择

稳健 创新 服务中国



重庆世联微信



重庆世联微博