



世联君汇



重庆主城区房地产市场周报

2019年第26周

2019.6.24-2019.6.30

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



房产继承等不征收个税

6月25日，财政部、税务总局发布《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》，明确**房屋继承等11类**个人所得免征个税。按照公告，房屋产权所有人将房屋产权**无偿赠与他人**的，受赠人因无偿受赠房屋取得的**受赠收入**，按照“**偶然所得**”项目计算缴纳个人所得税。



《公告》明确以下三类情况对当事双方不征收个人所得税：

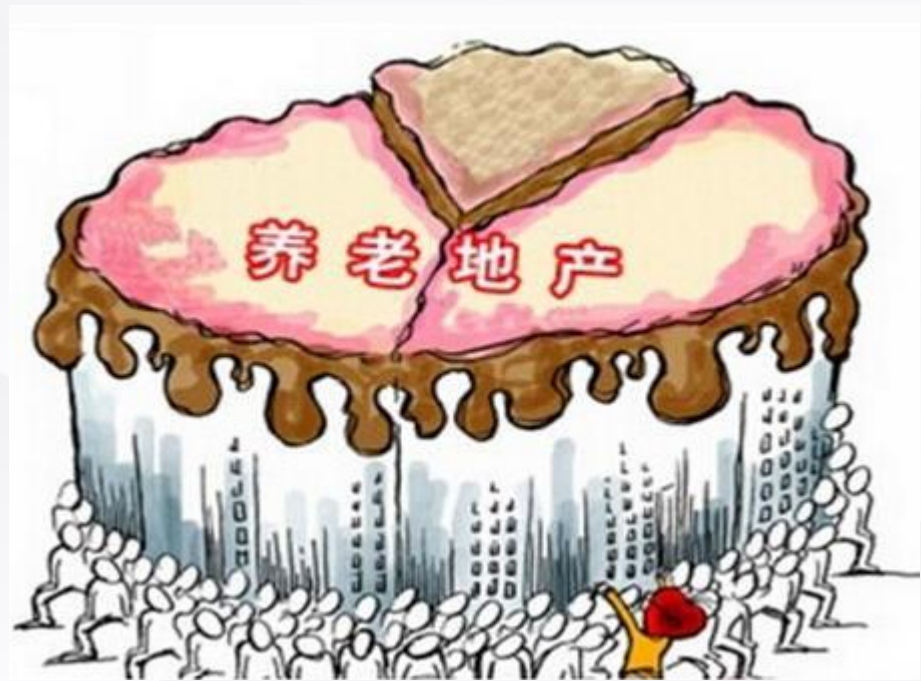
- ◆ 房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、等**直系亲属**；
- ◆ 房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其**承担直接抚养或者赡养**义务的抚养人或者赡养人；
- ◆ 房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的**法定继承人**、遗嘱继承人或者受遗赠人。

城镇养老用地保障新规征求意见

6月27日消息，自然资源部起草《关于加强规划和用地保障促进养老服务发展的意见（征求意见稿）》。《意见》从养老服务设施用地的**内涵界定、空间规划布局、土地供应、监管服务**等方面，明确养老服务设施规划和用地管理的政策措施，保障养老服务设施用地有效供给，积极促进养老服务发展。

《意见》提出：

- 应当严格按照城镇人均用地**不低于0.1平方米**的标准，**分区分级**规划配置养老服务设施，用地规模**未达到规定最低标准的**，**不得通过国土空间总体规划和详细规划的审查**；
- 对不符合规划设计标准和规范要求的项目，**不予核发建设工程规划许可证**；
- 鼓励在中心城区利用商业、办公、工业、仓储存量房屋以及社区用房等举办养老机构。





北京规范互联网住房租赁房源发布，西安加快发展住房租赁市场



北京市住建委等5个部门联合起草《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知（征求意见稿）》，该征求意见稿拟规定：

- ◆ 租金、佣金等明码标价；
- ◆ 同一房源不得由同一家机构（含分支）重复发布；
- ◆ 同一房源由多家不同机构发布的应当合并展示；
- ◆ 下架发布超过30日的房源信息；
- ◆ 不得发布法律、法规禁止出租的房源信息。

西安市印发《关于培育和发展住房租赁市场的实施意见》，明确租购并举，将逐步实现“租购同权”的社会保障机制。《意见》同时提出，允许将闲置商业用房等按规定改建为租赁住房，支持城中村集体经济组织继受单位发展规模化住房租赁，将不低于5%的共有产权房用地调整为租赁住房用地等措施。





中山异地公积金贷款认房又认贷，天津调整住房公积金缴存额



6月24日，中山市公积金管理中心发布新政，此次新政包括两部分，一是公积金异地贷款增加申请人户籍地的家庭住房证明，户籍地的住房计入申请人的住房套数。二是申请人家庭的征信报告显示正在还款的房产套数也计入申请人目前的住房套数。中山公积金贷款购房的要求为：以家庭为单位，房产少于两套且公积金贷款申请次数少于两次，目前无未结清的公积金贷款。

6月25日，天津市住房公积金管理中心发布《关于调整2019年住房公积金缴存额的通知》。2019年7月1日起，全市住房公积金缴存基数由2017年职工个人月均工资总额，调整为2018年职工个人月均工资总额，最低不得低于2050元，最高不得超过25983元。



海南发布人才住房新政，石家庄循环化工园区出台人才新政



6月21日，海南三亚市发布《三亚市人才住房保障实施细则》，明确提出，三亚市将通过提供**保障性住房、人才公寓、住房货币补贴**三种方式予以人才住房保障。其中本科毕业生住房租赁补贴1500元/月，购房补贴1.8万元/年。

6月27日，海南省印发《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》。

《通知》针对实际引进并在海南工作但尚未落户的人才：人才购房社保或个税年限由原来的**2年或5年统一降低为1年**；**急需紧缺人才**其家庭成员均在海南无房的，本人**可申请购买1套住房**。

6月24日，石家庄循环化工园区出台《引才育才若干政策》，其中提出园区将高标准**建设专家公寓、人才公寓**，加大**人才安居保障**，并提供优质生活配套，落实石家庄“人才绿卡”政策，并由园区财政**给予一定生活补贴和租房、购房补贴**，购房补贴最高可达50万元。



1-5月渝重点工业投达产项目产值435亿，318亿元项目投资落户巴南



6月21日，从重庆市经济和信息化委员会获悉，1-5月，我市**152**个重点工业投达产项目合计完成产值**435**亿元，其中**78**个项目已经实现投达产，投达产面51.3%。

6月26日，巴南区举行第二季度招商项目集中签约仪式，**19**个项目正式落户巴南，总投资额达**318**亿元。这些项目涵盖生物医药、智能制造、数字总部经济、文化旅游、城市商业综合体等领域。



瑞声科技打造智能制造产业园，北碚携手猪八戒网共建数字经济园区

6月26日，瑞声科技控股有限公司与两江新区管委会、市经济信息委、渝北区政府等共同签署项目投资协议。按照协议，瑞声科技**智能制造产业园项目计划总投资8亿美元**，拟将其全球领先的WLG晶圆级玻璃非球面镜片技术和生产布局重庆，建设汽车电子、AIoT智能穿戴、智能家居等光学及精密传动高精产品生产基地。



6月25日，“**重庆市人民政府与中国出口信用保险公司签署《战略合作协议》**暨中国出口信用保险公司重庆分公司揭牌仪式”在重庆举行。此次《协议》的签署，是重庆市人民政府与中国信保充分发挥政策性出口信用保险的功能，支持重庆建设内陆开放高地，实现高质量发展的重要举措，双方将发挥各自优势，互相配合，共同支持重庆市外经贸事业和出口信用保险事业健康快速发展，实现合作共赢。

6月25日，北碚区**“互联网+”数字经济创新创业综合示范区暨猪八戒网北碚园区正式开园**。该园区由北碚区携手猪八戒网打造，将构建一个**“平台+政府+互联网”**的生态体系，为北碚中小微企业和创业者提供一站式全生命周期服务，以大数据助力北碚产业转型升级。





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】仅新增人和一宗商业用地

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	两江新区人和组团N分区N26-1/05 (部分)号宗地	商业用地、商务用地	100	14.97	2.39	2.40	12305	822	5138	2019-07-19



【本周成交】土地市场降温，溢价率下降

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	渝北区人和组团N分区N14-2、N14-5-2、B分区B35-1号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地	131.78	19.58	2.23	54936	417	2805	挂牌	0.00	友熙置业	2019-06-27
2	巴南区李家沱鱼洞组团S分区S21-1/05、S21-2/05号宗地	二类居住用地、商业用地	95.42	10.05	1.58	43824	459	4360	挂牌	0.00	中南+大唐+金科	2019-06-26
3	渝北区两路组团I分区I25-1号宗地	二类居住用地	98.30	9.83	1.50	61500	626	6257	拍卖	7.87	光明地产	2019-06-26
4	巴南区李家沱-鱼洞组团F1-2/03号宗地	商业用地	3.78	0.35	1.38	3005	795	8654	挂牌	0.00	重庆东本工业有限责任公司	2019-06-25
5	渝北区人和组团B标准分区B35-2、B35-3、B37-4、N14-5-1、N14-1号宗地	商业用地、商务用地、二类居住用地	225.12	25.03	1.67	69500	309	2777	拍卖	0.57	聚信美	2019-06-25

【本周成交】成交5宗地，总量超500亩



【下周出让】供应2宗居住地，总量170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	巴南区界石组团N分区N05-1/04、 N05-2-1/04号宗地	南泉	2019-07-05	120.08	12.01	1.50	10	二类居住用地	78293	652	6520	15659
2	沙坪坝区西永组团I标准分区I32- 01/06号宗地	西永	2019-07-05	48.93	6.52	2.00	10	二类居住用地	37974	776	5820	7595



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】上半年冲刺业绩，供销价均上扬

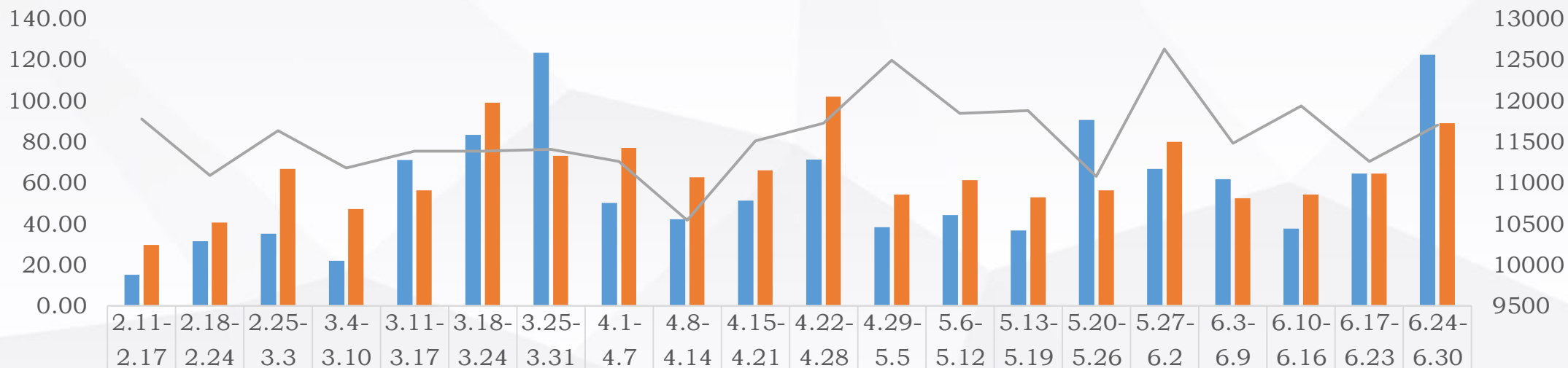
供应—本周商品房市场新增**122.38**万方，环比**增加90%**，为近十三周最高值；主要有长嘉汇（8.77万方）、重庆融创文旅城（6.70万方）等项目集中供应；

成交—本周成交环比量价均升，销售**89.09**万方，环比**上涨38%**；成交均价**11705**元/㎡，环比**上涨4%**，主要是商业成交均价大幅上扬；

总体—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**1420.91**万方，累计成交**1497.26**万方。

近二十周商品房市场供求价走势

■ 供应体量 (万m²) ■ 成交体量 (万m²) — 建面均价 (元/m²)



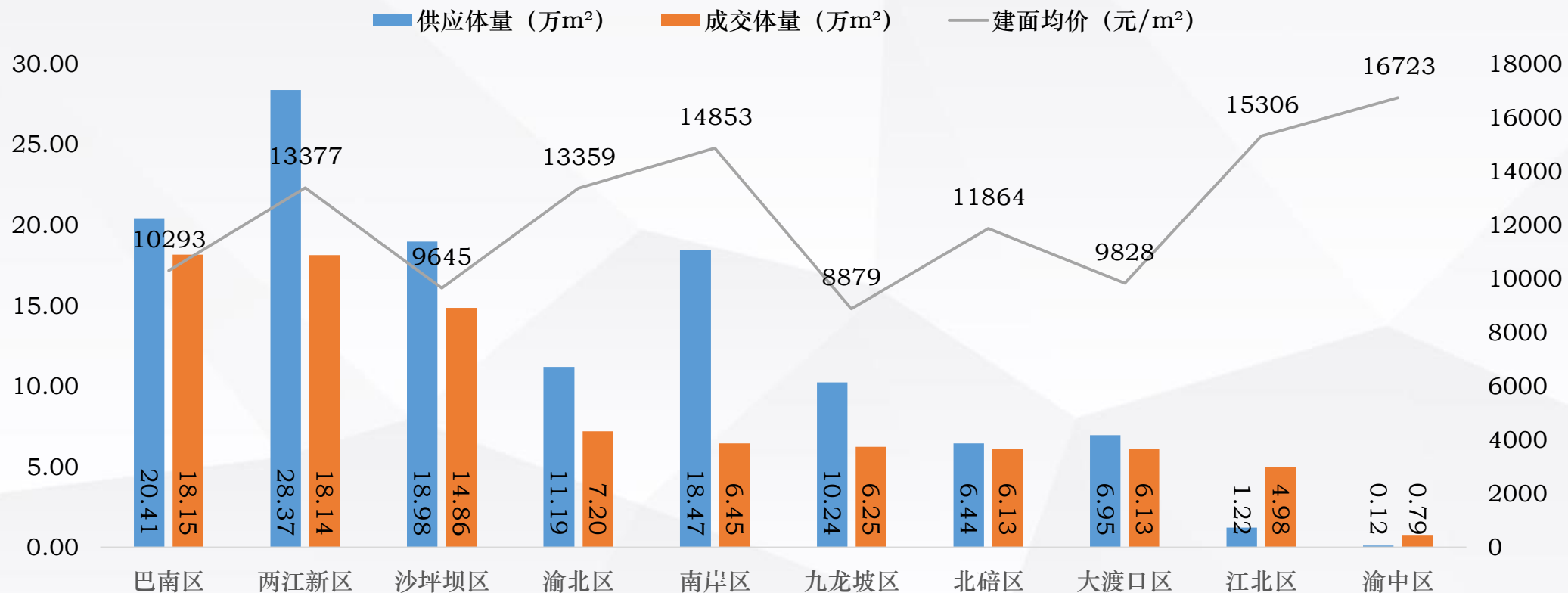
	2.11-2.17	2.18-2.24	2.25-3.3	3.4-3.10	3.11-3.17	3.18-3.24	3.25-3.31	4.1-4.7	4.8-4.14	4.15-4.21	4.22-4.28	4.29-5.5	5.6-5.12	5.13-5.19	5.20-5.26	5.27-6.2	6.3-6.9	6.10-6.16	6.17-6.23	6.24-6.30
■ 供应体量 (万m ²)	15.02	31.54	35.07	21.83	71.07	83.42	123.2	50.14	42.10	51.24	71.26	38.20	44.11	36.67	90.60	66.71	61.83	37.58	64.39	122.3
■ 成交体量 (万m ²)	29.54	40.66	66.69	47.13	56.34	99.10	73.06	76.92	62.53	66.10	102.0	54.21	61.34	52.76	56.33	79.85	52.46	54.18	64.56	89.09
— 建面均价 (元/m ²)	11777	11087	11633	11180	11386	11385	11406	11258	10545	11512	11725	12491	11847	11879	11078	12631	11479	11939	11262	11705

【区域市场】两江新区和巴南区为主力战场

供应——本周**两江新区**（28.37万方）和**巴南区**（20.41万方）供应量较大，占总供应量的49%；

成交——本周**巴南区**（18.15万方）成交量领先；其次是**两江新区**（18.14万方）；本周有六个区域成交均价环比上涨，其中，**南岸区**涨幅最大，为**15%**，主要受金科联发东悦府、长嘉汇、金辉城等项目成交价推升。

本周主城各区域商品房供求价情况

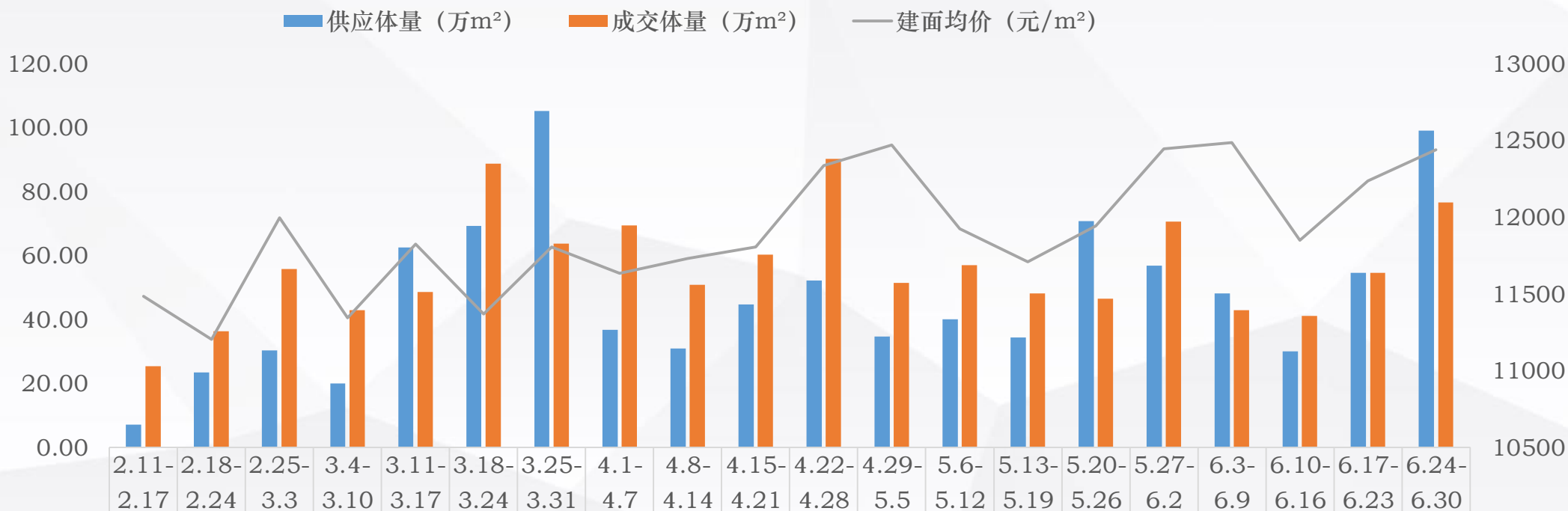


【住宅市场】供应持续扩容，成交环比量升价平

供应—本周住宅新增**99.15万方**，环比增长**82%**，占商品房供应的**81%**；

成交—本周成交环比量升价平，销售**76.62万方**，环比**增长40%**，占商品房成交的**86%**，主要是重庆融创文旅城、融创欧麓花园城、新江与城等项目放量；成交均价**12440元/㎡**，环比**上涨2%**。

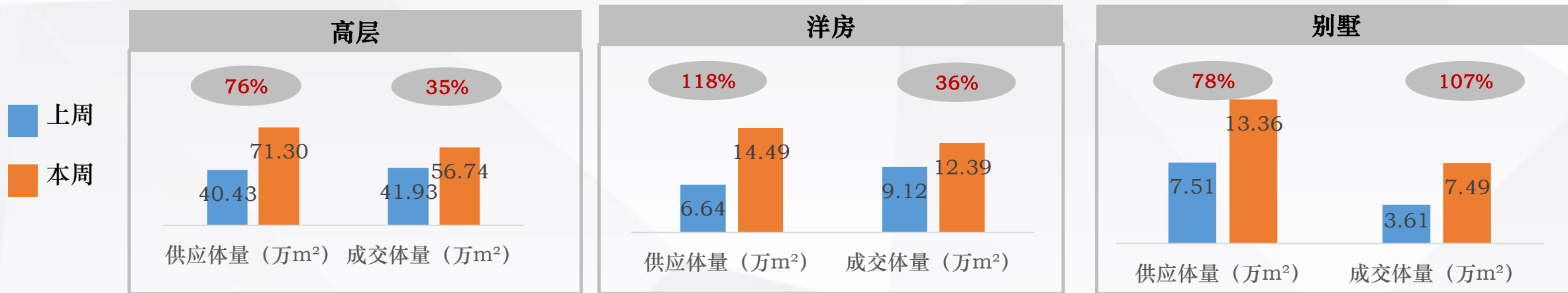
近二十周商品住宅市场供求价走势



	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	6.17-6.23	6.24-6.30
■ 供应体量 (万m ²)	7.09	23.44	30.41	19.97	62.60	69.23	105.23	36.78	30.88	44.69	52.20	34.69	40.09	34.46	70.86	56.81	48.21	29.99	54.58	99.15
■ 成交体量 (万m ²)	25.46	36.33	55.76	42.90	48.67	88.77	63.71	69.41	50.80	60.35	90.28	51.40	56.95	48.23	46.55	70.63	42.96	41.15	54.56	76.62
— 建面均价 (元/m ²)	11485	12041	19971	11345	18241	13701	18061	16351	17321	18051	23371	124701	19241	17101	19431	24471	24871	18511	22381	2440

【住宅市场】全线产品供销量持续上升，高端产品价格回落

高层—供应**71.30**万方，环比**增长76%**，成交环比量涨价稳，共成交**56.74**万方，成交均价为**12076元/m²**，环比**上涨2%**；
 洋房—供应大幅**提升118%**；去化**12.39**万方，环比**上升36%**；成交均价环比基本持平；
 别墅—供应**13.36**万方；去化**7.49**万方，环比**增加107%**；成交均价为**14625元/m²**，环比**回落4%**。



住宅市场各类型物业近二十周价格走势



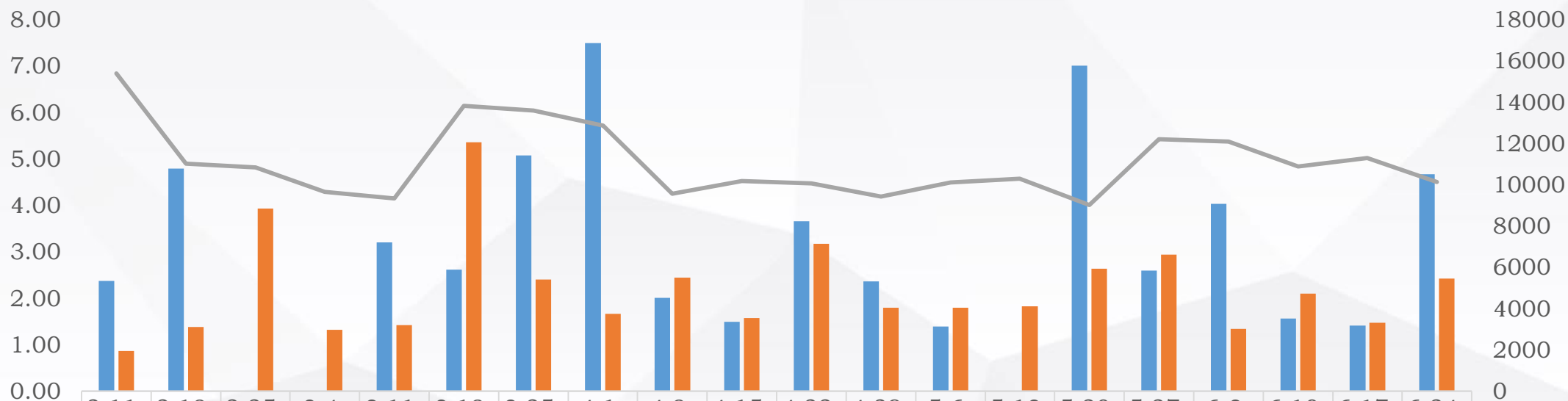
【商务市场】供应量猛增，成交环比量升价跌

供应—本周新增**4.67**万方，环比猛增**231%**，有西著七里、中南玖宸、鲁能泰山7号三个项目备案；

成交—本周成交环比量升价跌，销售**2.42**万方，环比**上升64%**；成交均价为**10132元/m²**，环比**下跌10%**，主要受富力城、西著七里、红星大都汇、巴南万达广场等项目影响。

近二十周商务市场供求价走势

■ 供应体量 (万m²) ■ 成交体量 (万m²) — 建面均价 (元/m²)



	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	6.17-6.23	6.24-6.30
■ 供应体量 (万m ²)	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	1.41	4.67
■ 成交体量 (万m ²)	0.86	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
— 建面均价 (元/m ²)	15392	11024	10839	9640	9330	13811	13600	12868	9571	10177	10055	9415	10113	10298	9010	12198	12086	10871	11296	10132

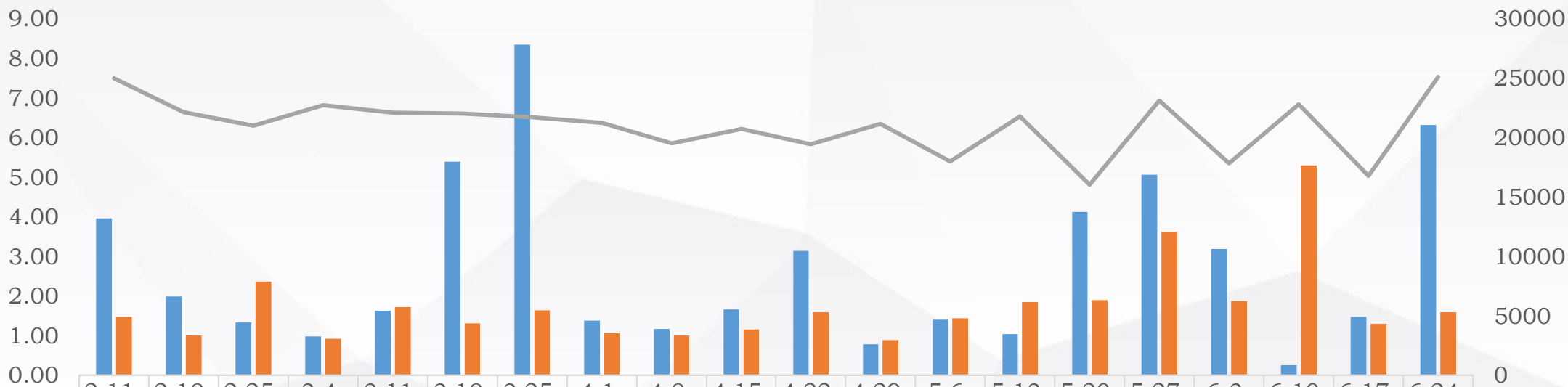
【商业市场】供应量暴增，成交价创新高

供应—本周新增**6.33**万方，环比暴增**331%**，有晋愉V时代、龙湖九里晴川等项目供应；

成交—本周成交环比量价齐涨，销售**1.59**万方，环比**提升22%**；成交均价为**25107元/m²**，环比**上涨50%**，创近四个月新高，主要是融创国博城、紫御江山、中建瑜和城等高价项目拉升了整体价格。

近二十周商业市场供求价走势

■ 供应体量 (万m²) ■ 成交体量 (万m²) — 建面均价 (元/m²)



	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	6.17-6.23	6.24-6.30
■ 供应体量 (万m ²)	3.96	1.99	1.33	0.98	1.62	5.39	8.36	1.38	1.17	1.66	3.13	0.78	1.40	1.03	4.12	5.07	3.18	0.26	1.47	6.33
■ 成交体量 (万m ²)	1.47	1.00	2.36	0.92	1.72	1.31	1.64	1.06	1.00	1.16	1.59	0.88	1.43	1.84	1.89	3.62	1.87	5.30	1.30	1.59
— 建面均价 (元/m ²)	24998	22133	21001	22718	22119	22017	21723	21245	19511	20721	19429	21159	17992	21808	16024	23125	17851	22798	16793	25107

【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	539	5.43	10169
2	融创欧麓花园城	412	4.08	9487
3	新江与城	381	4.06	13151
4	万科御澜道	155	2.72	18970
5	世茂璀璨天城	231	2.32	12651
6	龙湖西宸原著	160	2.30	11692
7	璟樾云山	123	1.28	9955
8	华宇御临府	120	1.27	12058
9	保利堂悦	83	1.21	13766
10	弘阳时光澜庭	139	1.17	7538

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	18	4160	11311
2	富力城	86	3632	6312
3	恒大城市之光	83	2391	10208
4	西著七里	63	2156	8299
5	红星大都汇	46	2030	8521
6	金科时代中心	35	1271	13613
7	巴南万达广场	7	1062	6485
8	龙湖光年	21	823	20597
9	飞洋创拓两港中心	11	536	10462
10	中梁百悦汇	16	535	13728

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	万科金域学府	17	1093	22944
2	保利观塘	18	890	23059
3	重庆融创文旅城	12	877	22406
4	融创欧麓花园城	14	838	28069
5	龙湖悠山郡	14	795	27918
6	万科金色悦城	13	787	23103
7	中建瑜和城	12	755	29667
8	融创国博城	6	744	34302
9	铂悦澜庭	10	714	24535
10	鲁能南渝星城	8	648	19346

新推开盘

04

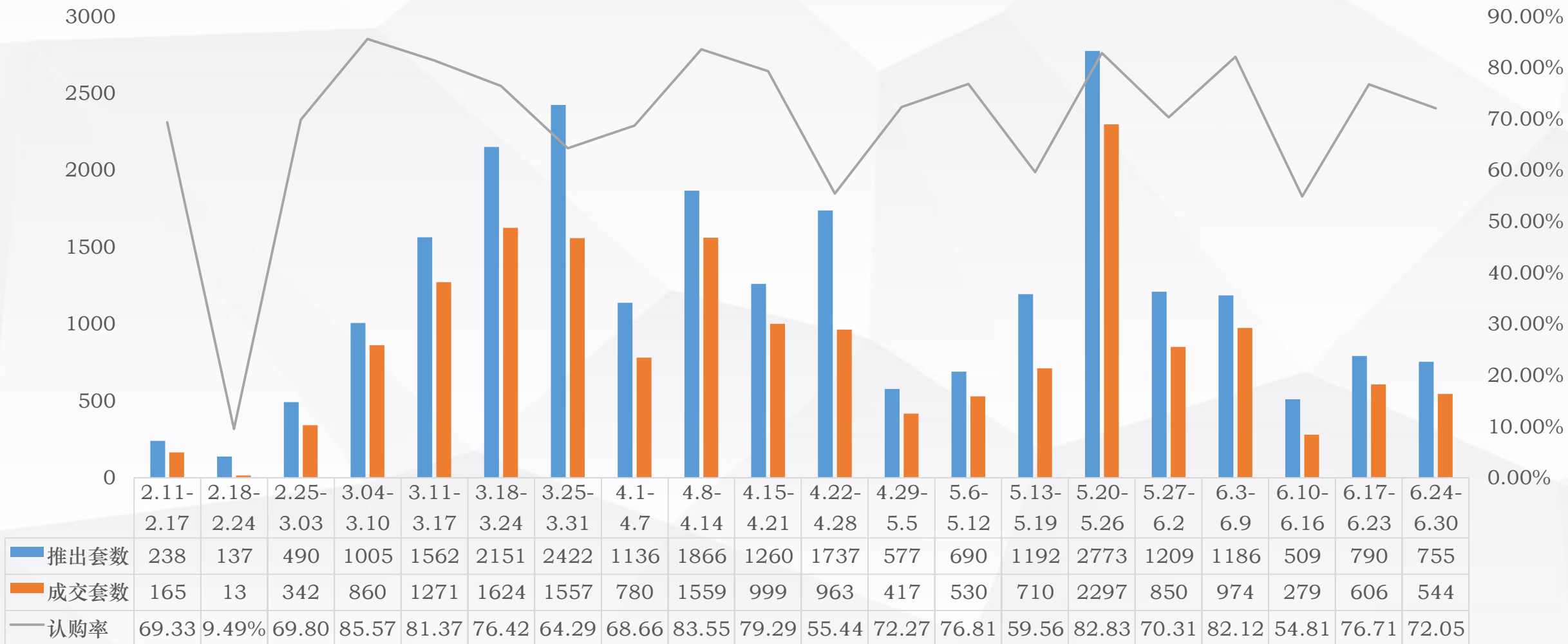
- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细



本周8个项目共推出755套，平均认购率为72.05%

近二十周主城区新推开盘走势

■ 推出套数 ■ 成交套数 — 认购率



本周沙区为新推主力区域，占总推出量超四成

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	2019/6/29	远洋山水赋	沙坪坝区	13号楼	高层	64	56	88%	94-99.69	一口价销售	10230	10230	-
2	2019/6/29	远洋山水赋	沙坪坝区	14号楼	洋房	48	3	6%	126	95折	12505	11880	-
3	2019/6/27	龙湖西宸原著	沙坪坝区	12号楼	高层	142	78	55%	97.21-137.36	一口价销售	10900	10900	-
4	2019/6/29	电建·泷悦华府	沙坪坝区	16、17号楼	洋房	80	21	26%	99-118	建面99㎡房源99折， 建面118㎡房源98折	12606	12417	-
5	2019/6/26	卓越西麓九里	大渡口区	6号楼	小高层	56	39	70%	105.88-131.23	一口价销售	10798	10798	-
6	2019/6/29	恒大麓山湖	大渡口区	10-12号、16号	洋房	58	47	81%	102-111 (套内)	一口价销售	12427	12427	-
7	2019/6/29	合景誉峰	两江新区	5号楼	高层	72	65	90%	91.2-121.05	一口价销售	16293	16293	-
8	2019/6/26	万科四季花城	两江新区	1号楼	高层	128	128	100%	65.6-91	1、开盘当天9.8折；2、按时签约9.9折；3、按揭9.9折	10936	10504	-
9	2019/6/25	中建瑜和城	巴南区	6号楼	高层	107	107	100%	88.82-122.22	开盘99折，按时签约99折	9470	9282	-



世联君汇



世联君汇



THANKS FOR READING!

2019年第26周

2019.6.24-2019.6.30

重庆世联君汇·市场部