

2019

2019年上半年 重庆主城区房地产市场报告

2019年7月

重庆世联君汇·市场部



目录/Contents



市场



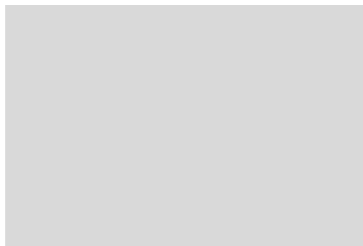
经济



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

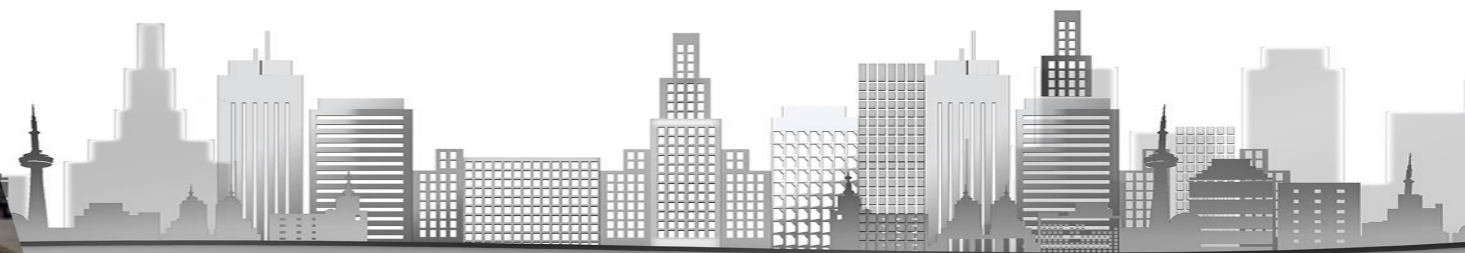
后市预判



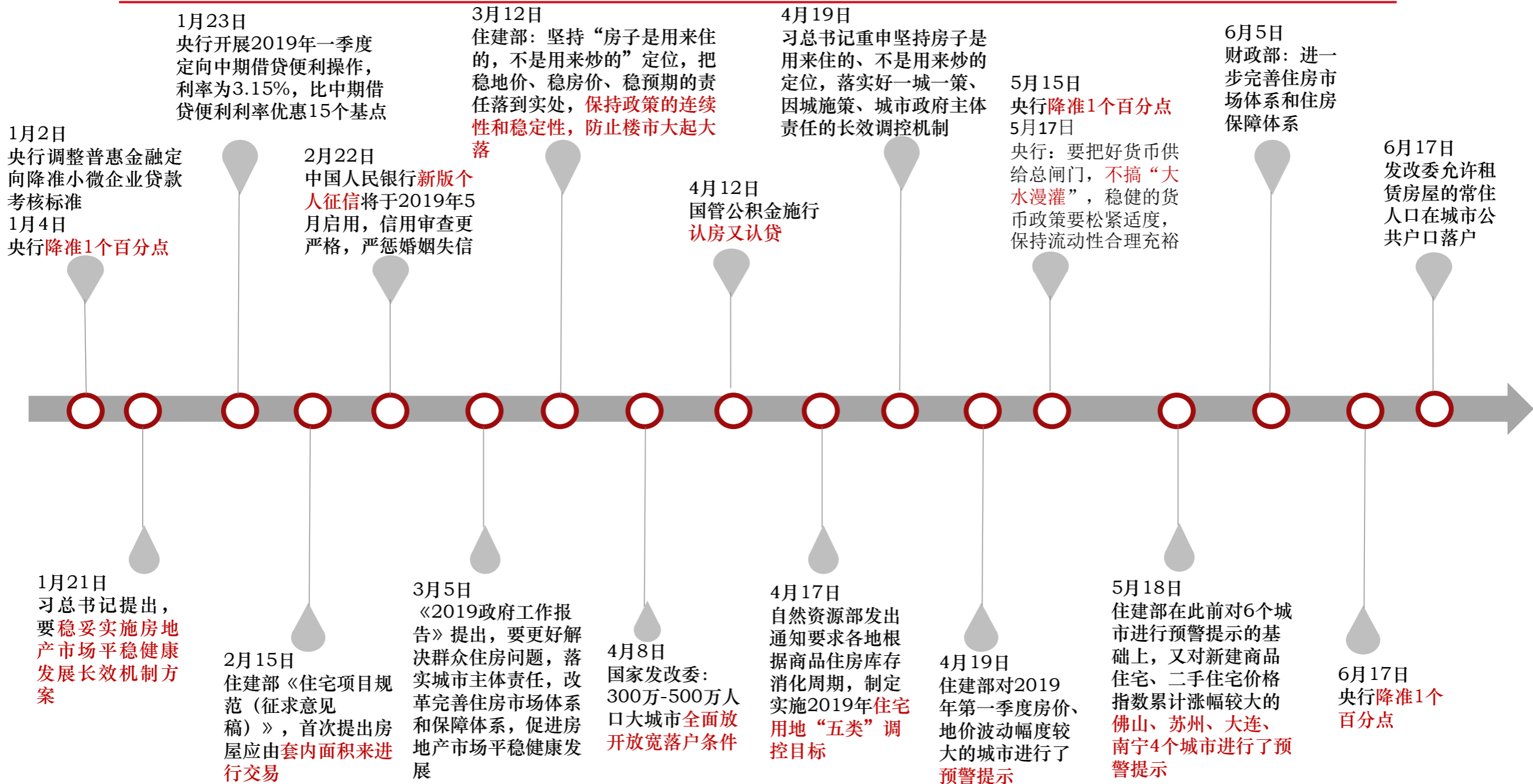
PART 1

政策资讯

- ◆ 宏观政策环境
- ◆ 重庆热点资讯



【全国政策】保持调控政策连续性和稳定性，坚持房住不炒



3月5日，国务院总理李克强在十三届全国人大第二次会议上作政府工作报告。

2019年定调房地产

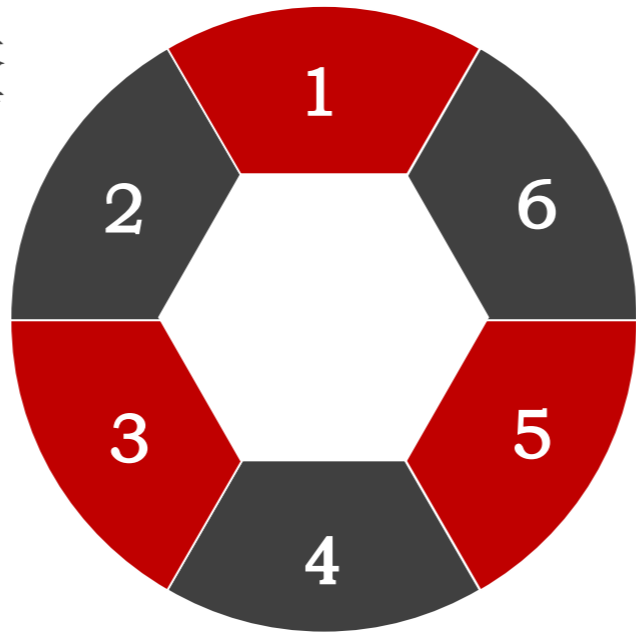
更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展；稳步推进房地产税立法。

继续推进棚改

继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。

稳步推进房地产税立法

深化财税金融体制改革。加大预算公开改革力度，推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革。健全地方税体系，稳步推进房地产税立法



深入推进新型城镇化

坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。

老旧小区改造提升

城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。

稳健的货币政策要松紧适度

稳健的货币政策要松紧适度，广义货币M2和社会融资规模增速要与国内生产总值（GDP）名义增速相匹配，以更好满足经济运行保持在合理区间的需要。

当前房地产市场进入新阶段，市场预期正回归理性。未来政府考虑更多的是“平稳健康”的问题，调控将更为注重落实城市主体责任；随着“一城一策”深入实施、房地产税立法的稳步推进、有效供给体系逐步完善等，促进房地产市场平稳运行的长效机制方案进入稳妥实施阶段。

【全国政策】信用审查更严格，严惩婚姻失信，遏制投机炒房

新版征信系统从2018年11月开始到2019年4月属于试运行阶段，中国人民银行详版征信将于5月启用。

	旧版征信	新版征信	具体影响
负债信息	夫妻双方共同还款，男方主贷，女方征信不体现负债	作为共同借款人，两方均会上征信，体现负债和贷款	1、夫妻双方所购房屋，离婚后，非主贷人征信仍会显示有房有贷，再次购房首付80% 2、通过离婚无法获得首套房或低首付贷款
征信时长	征信更新时间长达一个月或更久	T+1向征信中心报送数据（个人信息发生变化或放款第二天会在个人征信里显示）	利用银行征信更新缓慢的时间差，进行并发申请贷款将无法显示，规避投机贷款行为
记录时长	体现近两年的征信记录情况	不良信息（例如预期、呆账等）自终止之日起保留5年 还款记录、逾期信息延长至5年	征信有效期内的不良记录保持更久，对于申请房贷有影响（现目前一般银行重点关注客户2年内征信，未来不确定银行是否会把关注期也延长至5年）
个人信息	个人信息记录较少且完整度差	完整展示贷款者及配偶的学历、就业、邮箱、所有联系方式、近年居所等详尽信息	个人征信信息更加完整，后期贷款过程中贷款方更易识别出客户提供虚假资料
征信信息量	征信记录少量信息，房贷，银行卡等	生活缴费、欠税、民事裁决、行政处罚、低保救助、执业资格等更多信息纳入征信	征信记录多样化，更多的个人工作生活记录被采纳，信用不佳者的信息更易被掌控
车贷、装修贷等	实质为大额信用卡分期，征信仅体现信用卡，不体现分期金额	体现分期时间和分期金额，更加细化	银行会把信用卡分期计入负债，后期再申请房贷，需要更多收入和银行流水来抵消负债（现目前个别银行贷款政策已把大额信用卡分期已列入负债）

【全国政策】精装房成为未来行业趋势，套内面积交易引发讨论

2月18日，住房和城乡建设部官方网站发布《关于<城乡给水工程项目规范>等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》，意见反馈截止时间为2019年3月15日。

住宅规范的保障目的

《住宅规范》是为贯彻执行国家技术经济政策，保障住宅项目**安全、适用、宜居、绿色和耐久**，规范住宅项目规模、布局、功能、性能及技术措施而制定。

1

2

新建住宅要全装修交付

户内和公共部位所有功能空间的固定面和管线应全部铺装或粉刷完成；给排水、燃气、照明、供电等系统及厨卫基本设施应安装到位；供水、供电、燃气、道路、绿地、停车位、垃圾及污水处理等规划配套设施应具备使用条件；消防设施应完好，消防通道应畅通。

以套内使用面积进行交易

对于住房套内使用面积，由卧室、起居室、厨房和卫生间等组成的套型，其使用面积不应小于30平米；由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的套型，其使用面积不应小于22平方米。

3

4

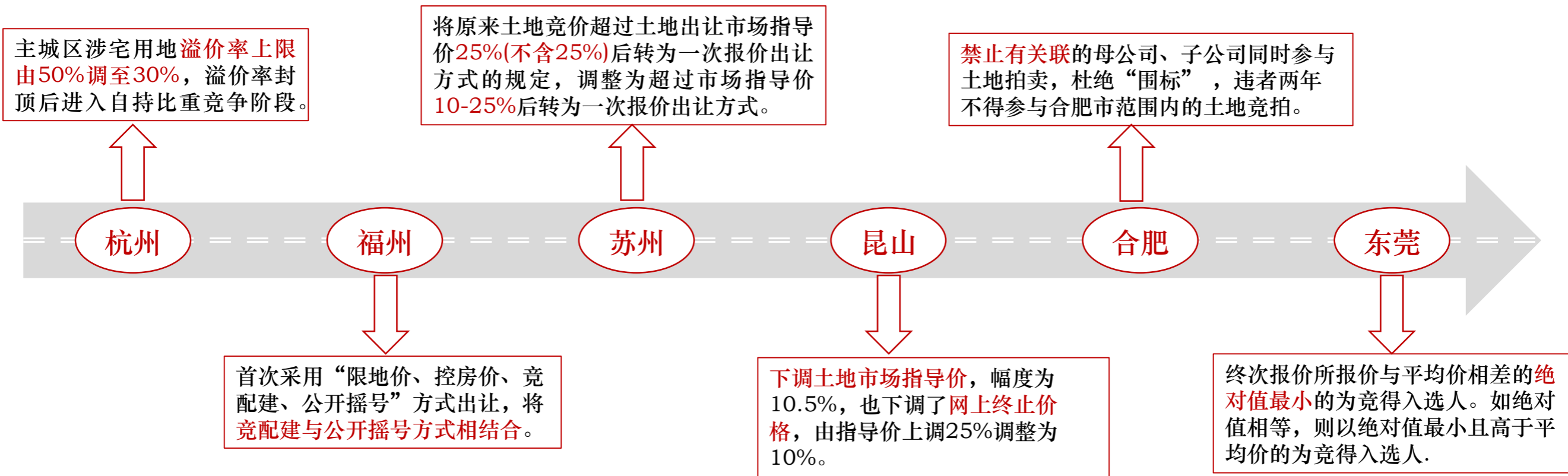
四层楼以上应安装电梯

四层及四层以上住宅建筑，或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的新建住宅建筑应设电梯，且应在设有户门和公共走廊的每层设站；十二层及十二层以上的住宅建筑，每个居住单元设置电梯不应少于两台，其中设置可容纳担架的电梯不应少于一台。

全装修交付意味着毛坯房或将成为历史，精装修将成为“绿色建筑”的标配；套内使用面积交易，近年来已有多个城市启动相关试点或两种计价方式并行，而全国真正已经执行多年的只有重庆，对购房者而言，计价方式更明确，对开发商而言，通过公摊面积获利将被抑制；此意见稿落地仍需时间，未来可行性还需完善。

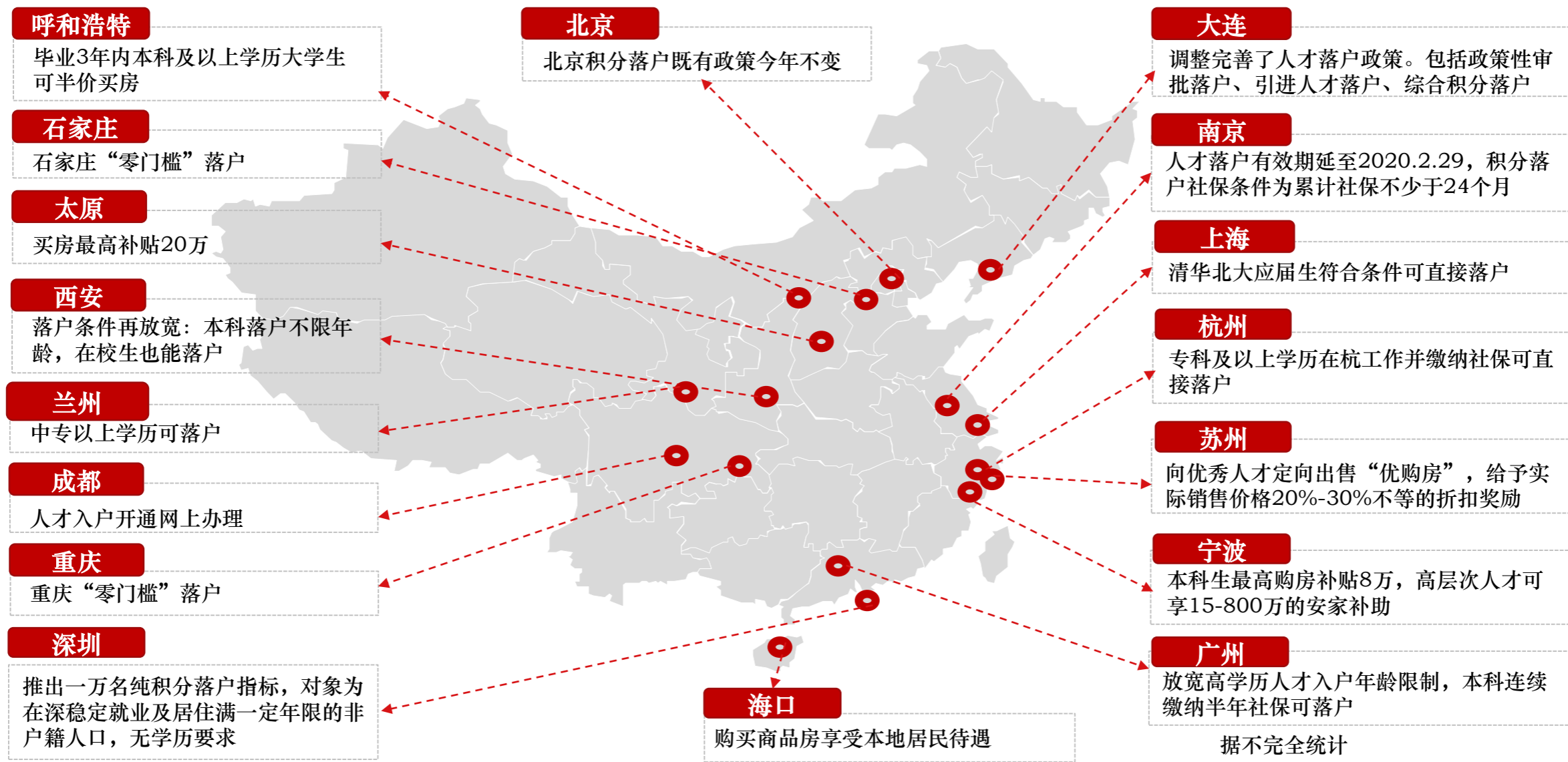
【各地政策】多地调整土拍规则，降温土地市场

2019年一季度以来，部分热点城市土地市场过热、预期不稳等引起了中央的高度关注，“房住不炒”在4月份中央政治局会议上再次被提及，随后杭州、苏州、合肥等城市相继调整土地拍卖规则。



通过修改土地拍卖规则，对土地市场进行降温，进而对房地产市场预期进行调控。

【各地政策】各地不断推出人才新政，加码人才争夺战



进入2019年后，“抢人大战”不断加码。各地不断推出人才新政，且多在落户及住房补贴等方面给予优待，或将刺激当地住房市场，在一定程度上对市场起到“催化”作用。

【重庆政策】2019年主城房产税起征点上调至17630元/㎡

从2019年1月1日起，重庆市主城个人新购高档住房房产税起征点由2018年的15455元/平方米调整为17630元/平方米。2019年主城区个人新购高档住房，是指成交建筑面积价格达到17630元/平方米及以上的住房。

具体政策：

- ◆ 房产税征收对象为**个人拥有的独栋商品住宅、个人新购的高档住房**；
- ◆ 购买**高档住房**及在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的**第二套(含第二套)以上**的普通住房；
- ◆ 税率：独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价**3倍**以下的住房，税率为**0.5%**；3倍(含)至4倍的，税率为**1%**；4倍(含)以上的税率为**1.2%**；在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购第二套(含)以上的普通住房，税率为**0.5%**。

重庆市历年主城个人房产税起征点

年份	起征点
2011	9941元/㎡
2012	12152元/㎡
2013	12779元/㎡
2014	13192元/㎡
2015	13192元/㎡
2016	13192元/㎡
2017	13941元/㎡
2018	15455元/㎡
2019	17630元/㎡

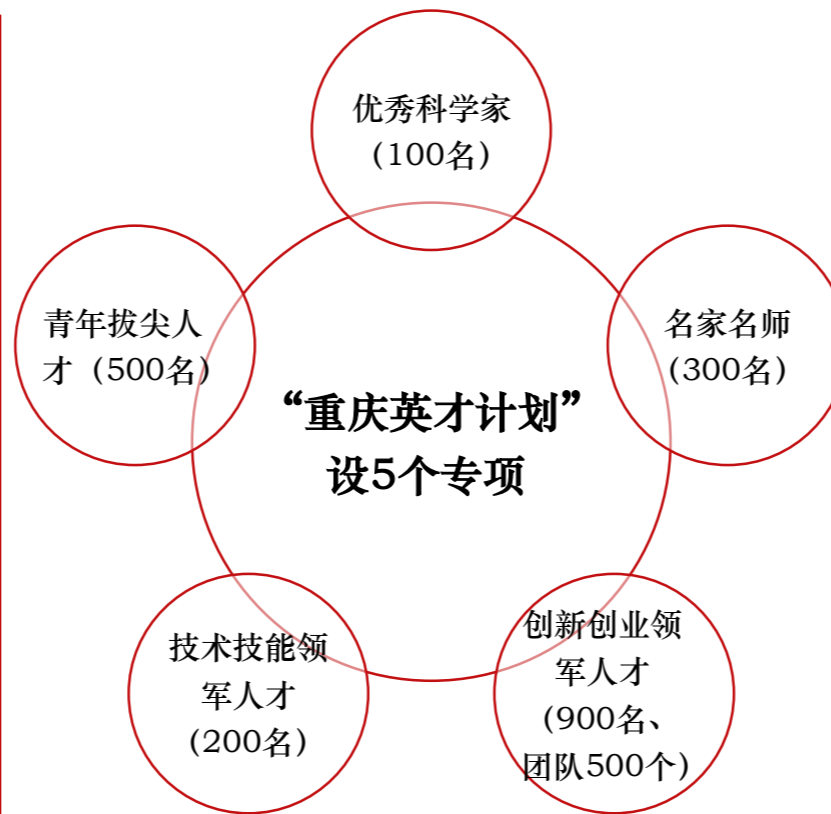
重庆从2011年起施行房地产税，新购高档住房的起征点基本每年都上调，而且范围也仅限于新购的超过一定成交价格的高档住房。此次重庆房产税调整属于例行调整，对楼市影响十分有限。

【重庆政策】“零门槛”落户和英才计划，营造良好发展环境

5月29日，重庆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。

【重庆政策】 严禁学校招生与楼盘建设、销售挂钩，规范房地产市场

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。

● 宏观政策：

- ◆ 保持调控政策连续性和稳定性，坚持房住不炒；
- ◆ 两会定调房地产政策：继续因城施策，维稳为主；
- ◆ 信用审查更严格，严惩婚姻失信，遏制投机炒房；
- ◆ 精装房成为未来行业趋势，套内面积交易引发讨论；
- ◆ 多地调整土拍规则，降温土地市场；
- ◆ 各地不断推出人才新政，加码人才争夺战；

● 重庆资讯：

- ◆ 2019年主城房产税起征点上调至17630元/㎡；
- ◆ “零门槛”落户和英才计划，营造良好发展环境；
- ◆ 严禁学校招生与楼盘建设、销售挂钩，规范房地产市场。

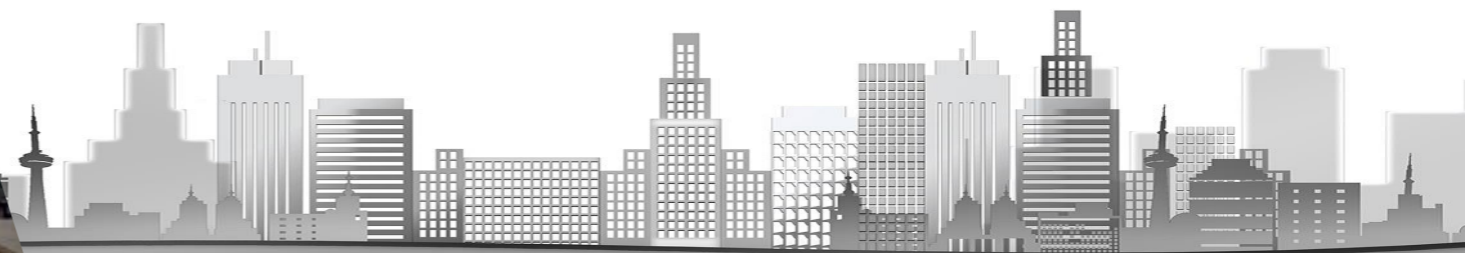


PART 2

土地市场

◆ 土地供销

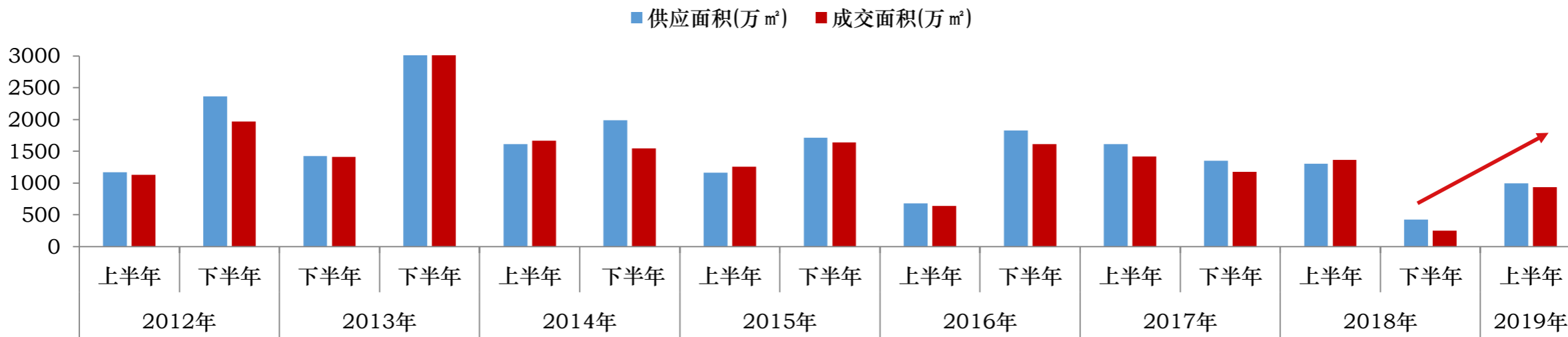
◆ 成交分布



【供求量】上半年土地市场火热，房企拿地积极

◆ 2019年上半年主城区商住类土地供应101宗地共计9670.0亩，成交92宗地共计8970.9亩，**土地市场供应量和成交量环比均猛增。**

2012-2019年上半年土地供销情况



2016-2019年上半年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 ²)	宗数	土地面积(亩)	建筑面积(万 m ²)
2016年	118	19097.0	2506.0	109	15405.7	2252.2
2017年	141	21013.2	2957.3	127	18706.0	2593.2
2018年	103	13582.5	1728.4	88	12704.9	1613.6
2019年上半年	101	9670.0	993.8	92	8970.9	931.5
合计	463	63362.6	8185.4	416	55787.5	7390.5

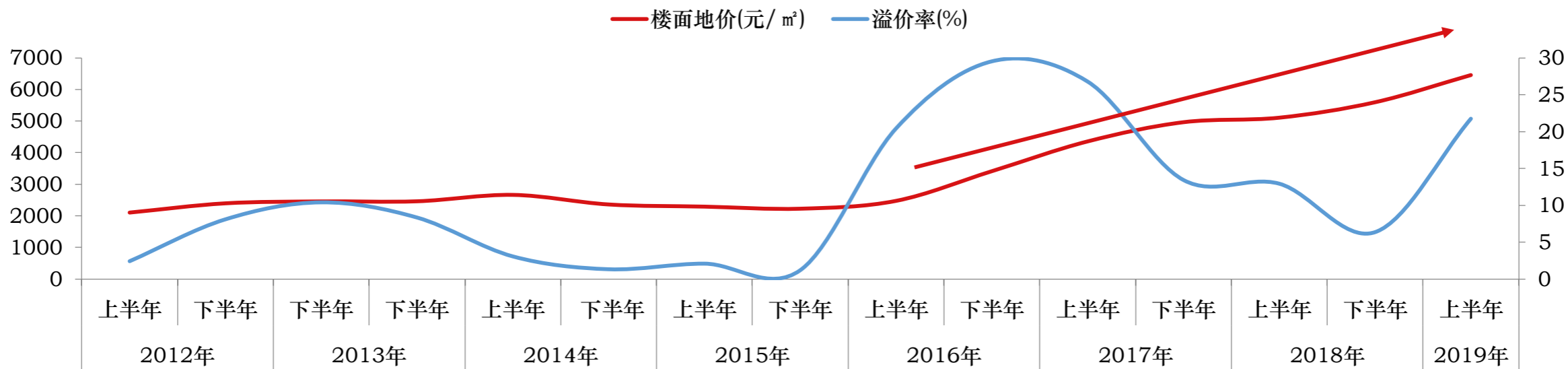
2019年上半年重庆主城区商住类土地供求情况

时间	供应			成交		
	宗数	土地面积(亩)	建筑面积(万 m ²)	宗数	土地面积(亩)	建筑面积(万 m ²)
2019年上半年	101	9670.0	993.8	92	8970.9	931.5
同比	68.3%	-7.0%	-23.7%	53.3%	-16.1%	-31.9%
环比	134.9%	203.8%	133.1%	228.6%	347.1%	278.0%

【成交价】楼面价破“6”，溢价率创新高，竞拍激烈

- ◆ 2019年上半年土地市场成交总额为600.7亿元，环比**上涨59.7%**；楼面地价**6449元/m²**，环比**上涨15.3%**，2016年以来，楼面地价急速攀升；溢价率为**21.8%**，创2017年下半年来新高。

2012年-2019年上半年土地楼面价与溢价率走势图



2016-2019年上半年重庆主城区商住类土地价格情况

年份	成交均价(万元/亩)	成交总价(亿元)	成交楼面地价(元/ m ²)	溢价率(%)
2016年	460.2	709.0	3148.0	27.4
2017年	641.6	1200.3	4628.0	19.9
2018年	657.6	835.4	5177.0	11.8
2019年上半年	669.6	600.7	6449.0	21.8
合计	599.7	3345.3	4527.0	19.6

2019年上半年重庆主城区商住类土地价格情况

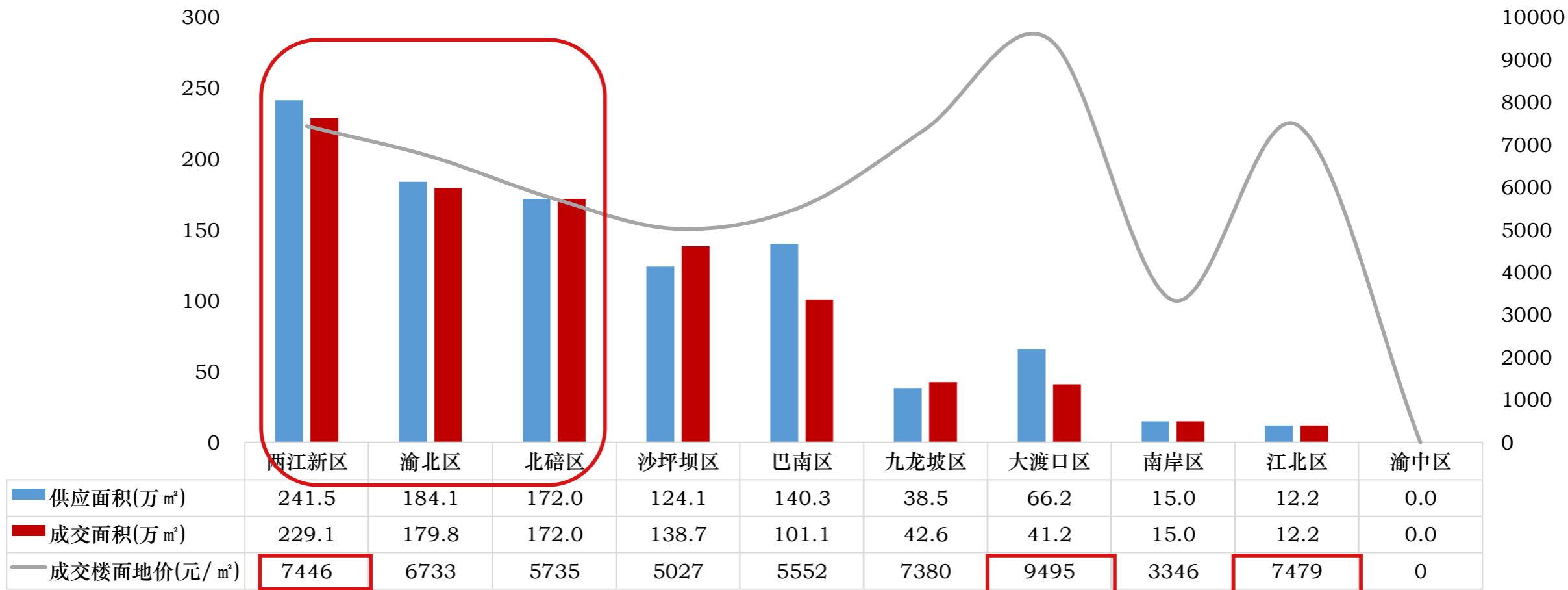
时间	成交均价(万元/亩)	成交总价(亿元)	成交楼面地价(元/ m ²)	溢价率(%)
2018年上半年	652.1	697.6	5103.0	12.9
2018年下半年	686.8	137.8	5591.0	6.4
2019年上半年	669.6	600.7	6449.0	21.8
同比	2.7%	-13.9%	26.4%	68.1%
环比	-2.5%	335.9%	15.3%	241.4%

【区域表现】北区为主战场，大渡口地价居首

- ◆ 从整体来看，上半年北区为供销主力区域，**两江新区**供销量均领先，其次是**渝北区**和**北碚区**；
- ◆ 从成交价格来看，**大渡口区**居首，楼面地价破“9”，其次是**江北区**和**两江新区**。

2019年上半年重庆主城各区商住土地区域供销情况

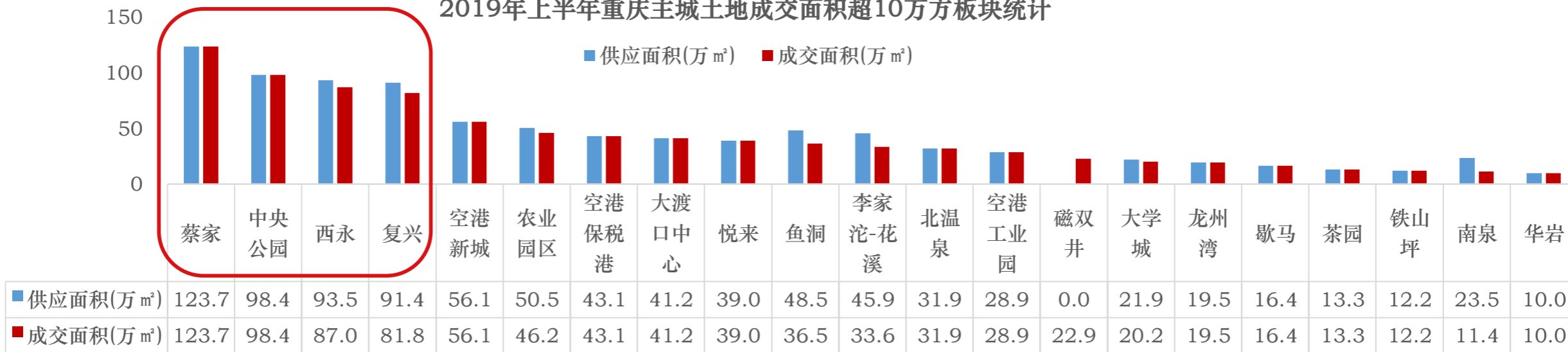
■ 供应面积(万 m²) ■ 成交面积(万 m²) — 成交楼面地价(元/ m²)



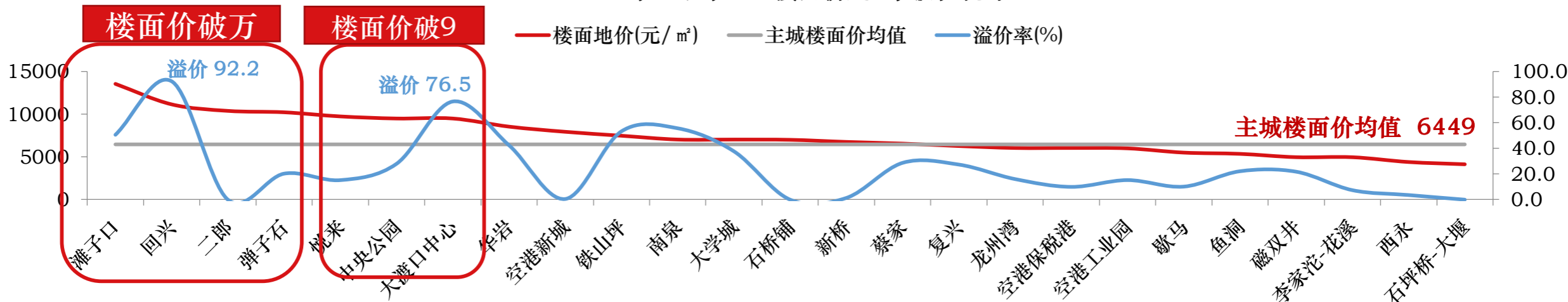
【板块表现】潜力和热点板块受热捧，滩子口地价创新高

- ◆ 从供应和成交来看，上半年西区发力，**蔡家**土地供应和成交均大幅领先，其次是**中央公园、西永、复兴**等热点板块；
- ◆ 从成交价和溢价率来看，多板块成交价创新高，**滩子口**等**四板块**楼面价破“万”，**回兴**溢价率最高为**92.2%**。

2019年上半年重庆主城土地成交面积超10万方板块统计



2019年上半年土地楼面价超4千板块统计



【土地拍卖】土拍市场竞争激烈，竞价轮次高

- ◆ 2019年上半年土地市场火热，成交92宗，其中**拍卖63宗**，多个企业均参与了多个地块的拍卖，多地块竞价轮次**超100次**，竞争异常激烈。



拍卖63宗



企业报名483次



举牌2210轮



溢价率28%

【企业表现】万科、金科、融创、龙湖等房企积极投拓拿地

- ◆ 2019年上半年，万科、金科、融创、龙湖等品牌房企拿地热情高涨，或单独报名、或联合拿地，均在土拍市场有所斩获；万科独立或联合拿地**10宗**，可开发体量**124万方**，居上半年拿地企业排名首位；
- ◆ 上半年典型房企更青睐北区**蔡家、中央公园、空港**等热点板块。

2019年上半年典型企业拿地宗数情况统计

序号	开发企业	可开发体量 (万平米)	2019年上半年招拍挂土地 (宗)	联合拿地 (宗)	土地所属板块
1	万科地产	124.0	10	2	空港新城 (4)、复兴 (2)、西永 (3)、悦来
2	金科地产	67.3	7	5	空港保税港 (2)、蔡家、中央公园、李家沱-花溪、南泉、鱼洞
3	融创地产	73.8	6	2	蔡家(2)、李家沱、复兴 (2)、西永
4	龙湖地产	50.2	5	4	蔡家、复兴、中央公园 (3)
5	东原地产	30.7	3	-	双碑 (2)、空港新城
6	保利地产	36.1	3	-	悦来 (2)、鱼洞
7	恒大地产	31.9	2	-	北温泉 (2)
8	首钢	22.6	2	-	空港保税港 (2)
9	雅居乐	26.8	2	-	蔡家、华岩
10	中铁建	39.3	2	-	新桥、大渡口中心
11	协信地产	18.7	1	-	蔡家
12	碧桂园	10.0	1	-	李家沱-花溪
	合计	531.5	44	13	-

注:联合拿地计入企业体量

● 土地供销：

- ◆ 上半年土地市场火热，房企拿地积极；
- ◆ 楼面价破“6”，溢价率创新高，竞拍激烈；

● 成交分布：

- ◆ 北区为主战场，大渡口地价居首；
- ◆ 潜力和热点板块受热捧，滩子口地价创新高；

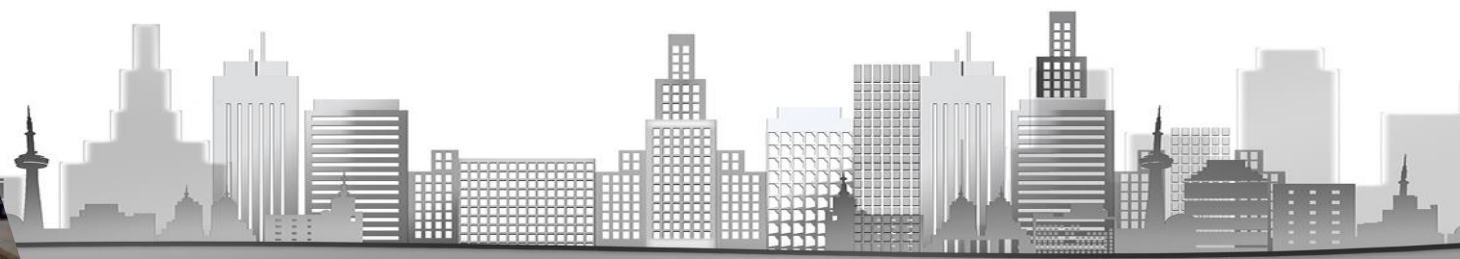
● 土拍及企业表现：

- ◆ 土拍市场竞争激烈，竞价轮次高；
- ◆ 万科、金科、融创、龙湖等房企积极投拓拿地。



PART 3

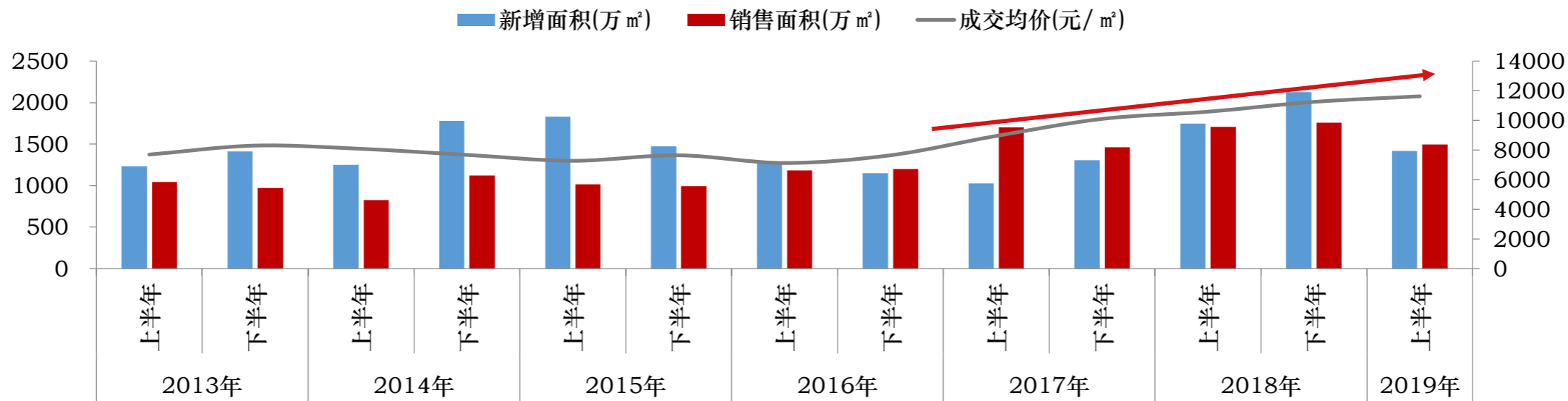
房地产市场

- ◆ 商品房市场
 - ◆ 住宅市场
 - ◆ 商务市场
 - ◆ 商业市场
- 

【商品房供销价】 供销量萎缩，成交价创新高

- ◆ 上半年商品房市场供应和成交同环比均下降，供应**1420.9**万方，环比**下降33%**，成交**1497.3**万方，环比**下降15%**；
- ◆ 上半年商品房成交均价为**11627元/ m²**，环比**上涨3.4%**，2016年下半年以来，成交均价呈上涨趋势，2018年起涨幅收窄。

2013-2019年上半年重庆主城区商品房供求价走势

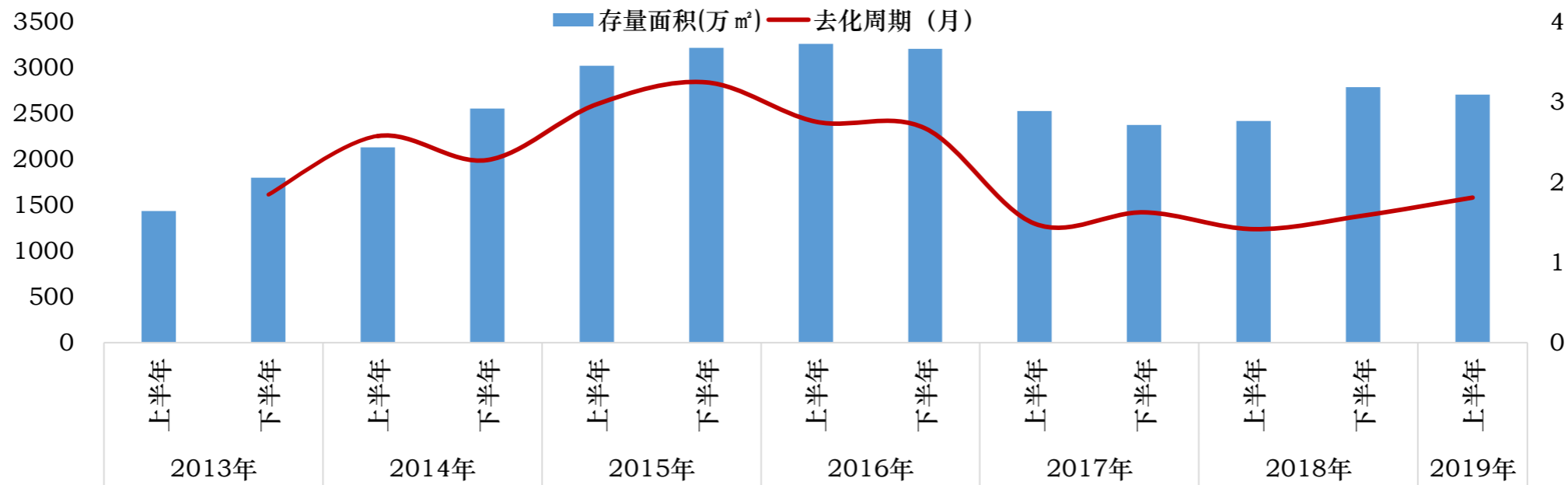


时间	供应量(万 m ²)	成交量(万 m ²)	成交均价(元/ m ²)
2018年上半年	1746.8	1706.5	10590
2018年下半年	2126.5	1757.9	11250
2019年上半年	1420.9	1497.3	11627
同比	-18.7%	-12.3%	9.8%
环比	-33%	-15%	3.4%

【商品房存量】存销比略升，去化压力加大

截止6月底商品房存量为**2705.3**万方，去化周期为**10**个月；存销比1.8，去库存压力加大。

2013-2019年上半年主城区商品房存量及去化走势



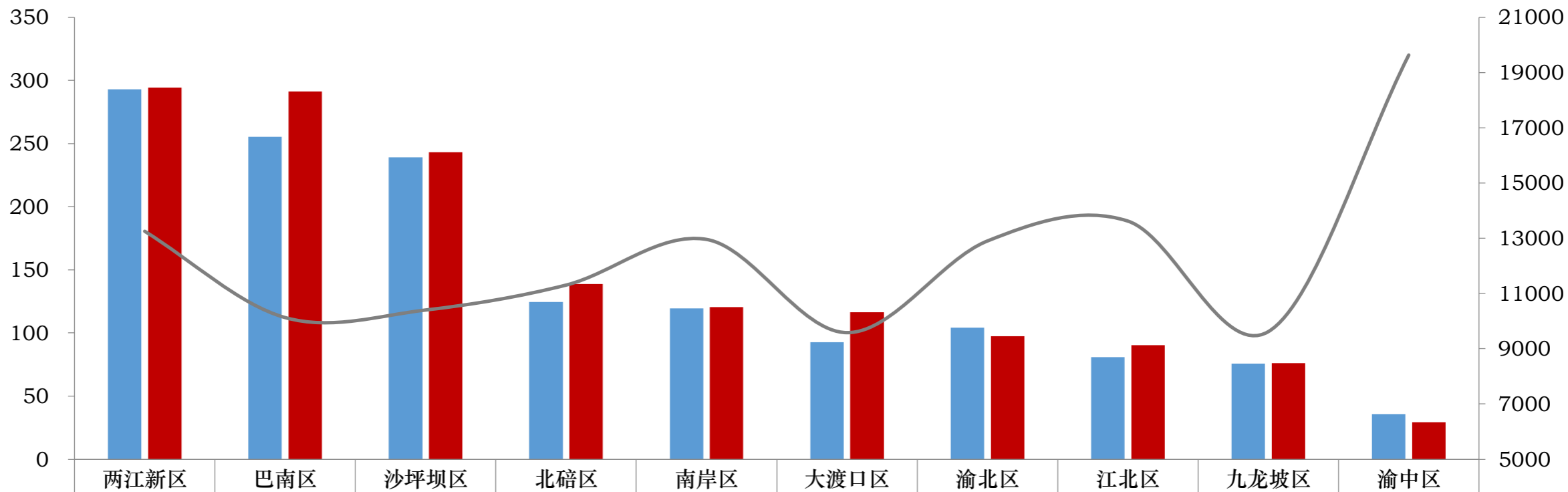
时间	存量(万 m ²)	月平均去化量(万 m ²)	去化周期 (月)	存销比
2018年上半年	2413.1	264.0	9.1	1.4
2018年下半年	2781.6	288.7	9.6	1.6
2019年上半年	2705.3	271.3	10.0	1.8
同比	12.1%	2.8%	0.8	-
环比	-2.7%	-6.0%	0.3	-

【商品房区域】两江新区、巴南区和沙区为主力战场

- ◆ 上半年商品房市场**两江新区**供销量居首，其次是**巴南区**和**沙坪坝区**，三区域供销量均超过200万方；渝中区等中心城区呈价高量少态势；
- ◆ **渝中区**均价仍领先，主要受高价项目拉动；**大渡口区**为价格低区，主要受跳蹬、钓鱼嘴等区域影响。

2019年上半年重庆主城各区商品房供求价走势

■ 新增面积(万 m²) ■ 销售面积(万 m²) — 成交均价(元/ m²)

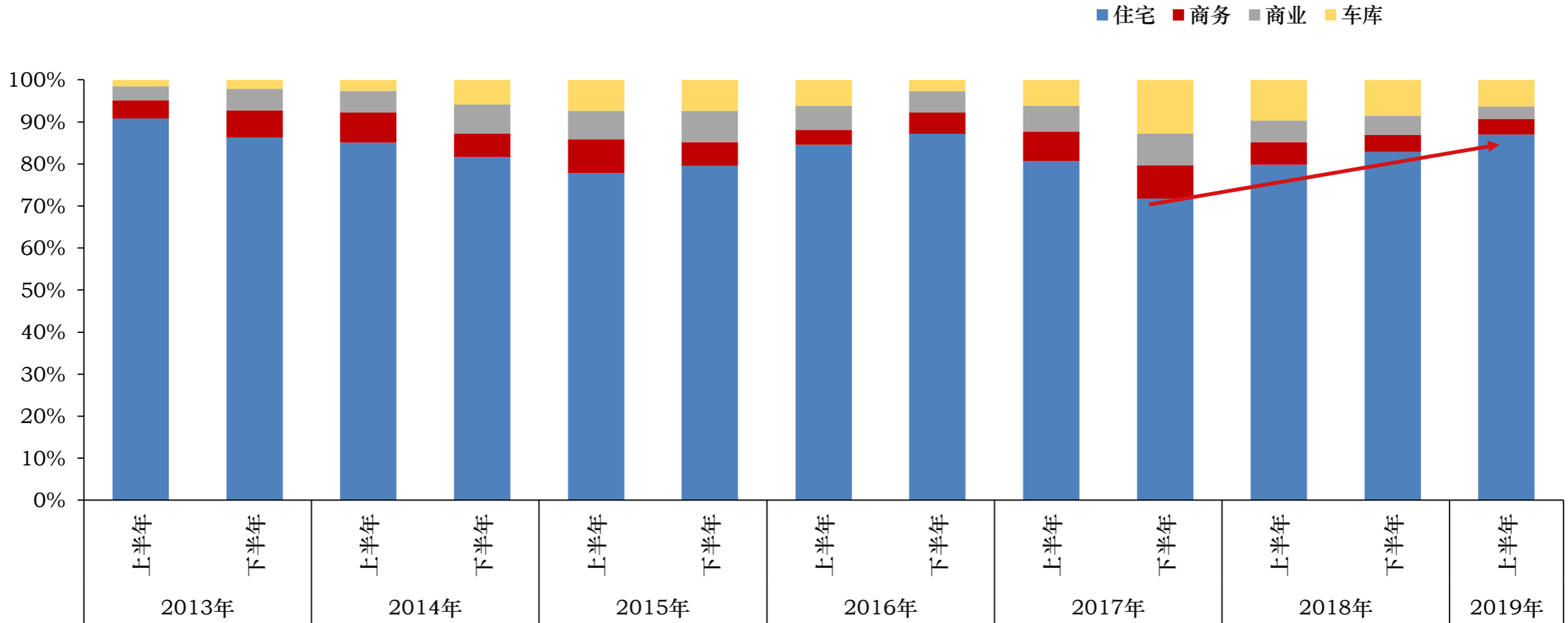


	两江新区	巴南区	沙坪坝区	北碚区	南岸区	大渡口区	渝北区	江北区	九龙坡区	渝中区
■ 新增面积(万 m ²)	293.1	255.3	239.1	124.7	119.4	92.7	104.2	80.9	75.9	35.7
■ 销售面积(万 m ²)	294.1	291.3	243.2	138.9	120.4	116.4	97.4	90.2	76.1	29.3
— 成交均价(元/ m ²)	13247	10124	10398	11300	12953	9579	12896	13616	9615	19624

【商品房业态】住宅成交占比持续扩容，非住宅成交占比萎缩

- ◆ 上半年商品房市场仍以**住宅成交为主**，占比87%，环比增长4个百分点，同比增长7个百分点；
- ◆ 从2017年下半年起，住宅占比不断扩容，商务、商业、车库占比持续下滑。

2013-2019年上半年商品房各物业成交量占比走势图

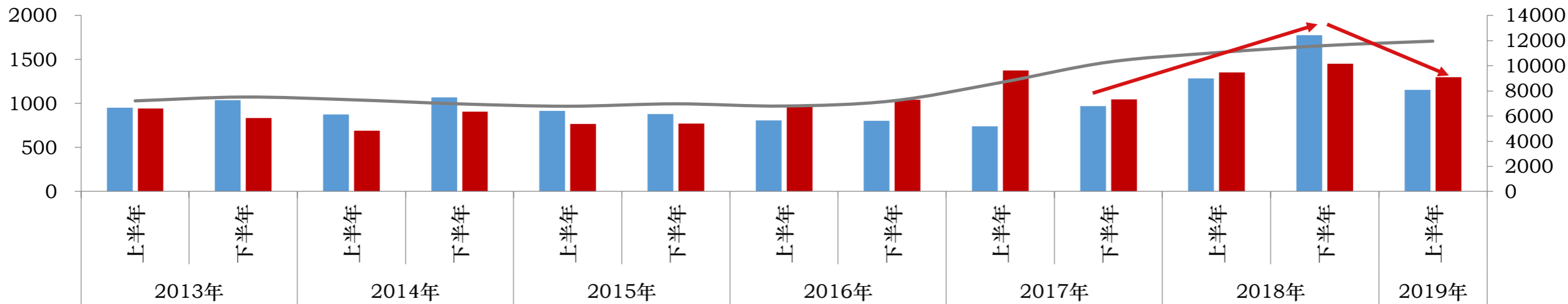


【住宅供销价】 供销量回落，成交价稳步上涨

- ◆ 2017年住宅市场开始升温，经历了2018年的火热，2019年上半年有所降温，但供销量仍居高位，新增供应**1154.7**万方，环比下降**35%**，同比下降**10.2%**；成交**1299.9**万方，环比下降**10.4%**；
- ◆ 商品住宅成交均价为**11974**元/ m²，环比持续**上涨**，创2013年来新高。

2013-2019年上半年重庆主城区商品住宅供求价走势

■ 新增面积(万 m²) ■ 销售面积(万 m²) — 成交均价(元/ m²)

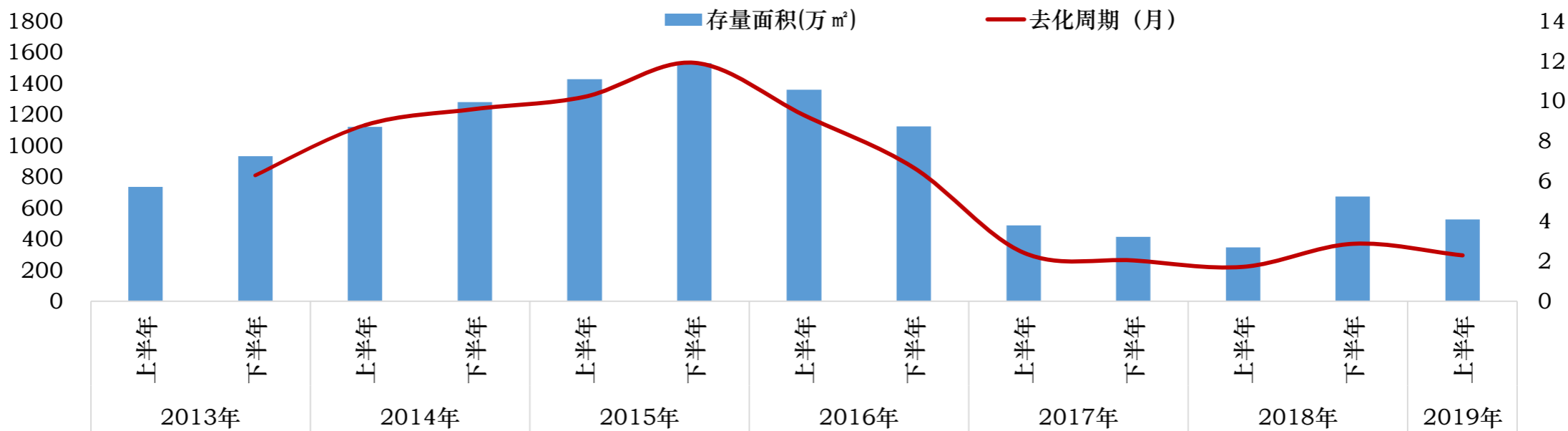


时间	供应量(万 m ²)	成交量(万 m ²)	成交均价(元/ m ²)
2018年上半年	1286.1	1353.6	11053
2018年下半年	1777.5	1450.9	11617
2019年上半年	1154.7	1299.9	11974
同比	-10.2%	-4.0%	8.3%
环比	-35.0%	-10.4%	3.1%

【住宅存量】 存量大幅下滑，去化压力小

截止6月底商品住宅存量剩余**525.9万方**，环比**下降21.6%**；去化周期**2.3个月**，存销比0.4，去化压力小。

2013-2019年上半年主城区商品住宅存量及去化走势



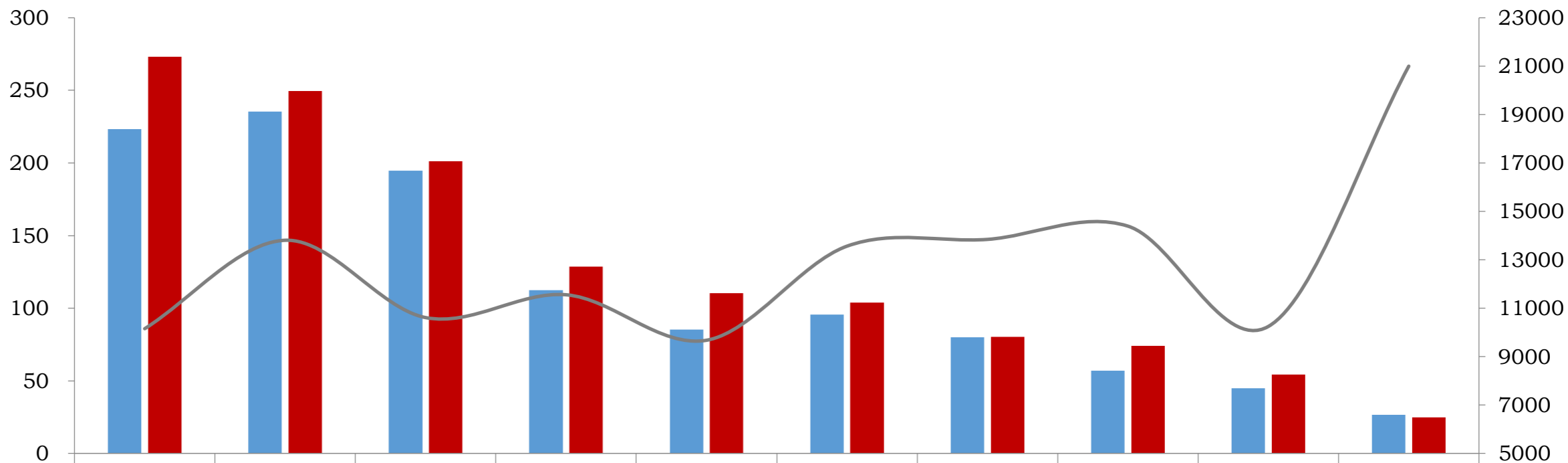
时间	存量(万 m ²)	月平均去化量(万 m ²)	去化周期 (月)	存销比
2018年上半年	344.5	200.1	1.7	0.2
2018年下半年	671.1	233.7	2.9	0.4
2019年上半年	525.9	229.2	2.3	0.4
同比	52.7%	14.5%	0.6	-
环比	-21.6%	-1.9%	-0.6	-

【住宅区域】巴南区供销两旺，渝中区价格领先

- ◆ 上半年商品住宅市场**两江新区、巴南区**供应量大，均高于200万方，分别占总供应量的20.4%、19.3%；
- ◆ 从成交量看，**巴南区、两江新区、沙坪坝区**位列前三，市场占比分别为21.0%、19.2%、15.5%；
- ◆ **渝中区**价格遥遥领先，仅**大渡口区**成交价低于“万元”。

2019年上半年重庆主城各区商品住宅供求价走势

■ 新增面积(万 m²) ■ 销售面积(万 m²) — 成交均价(元/ m²)

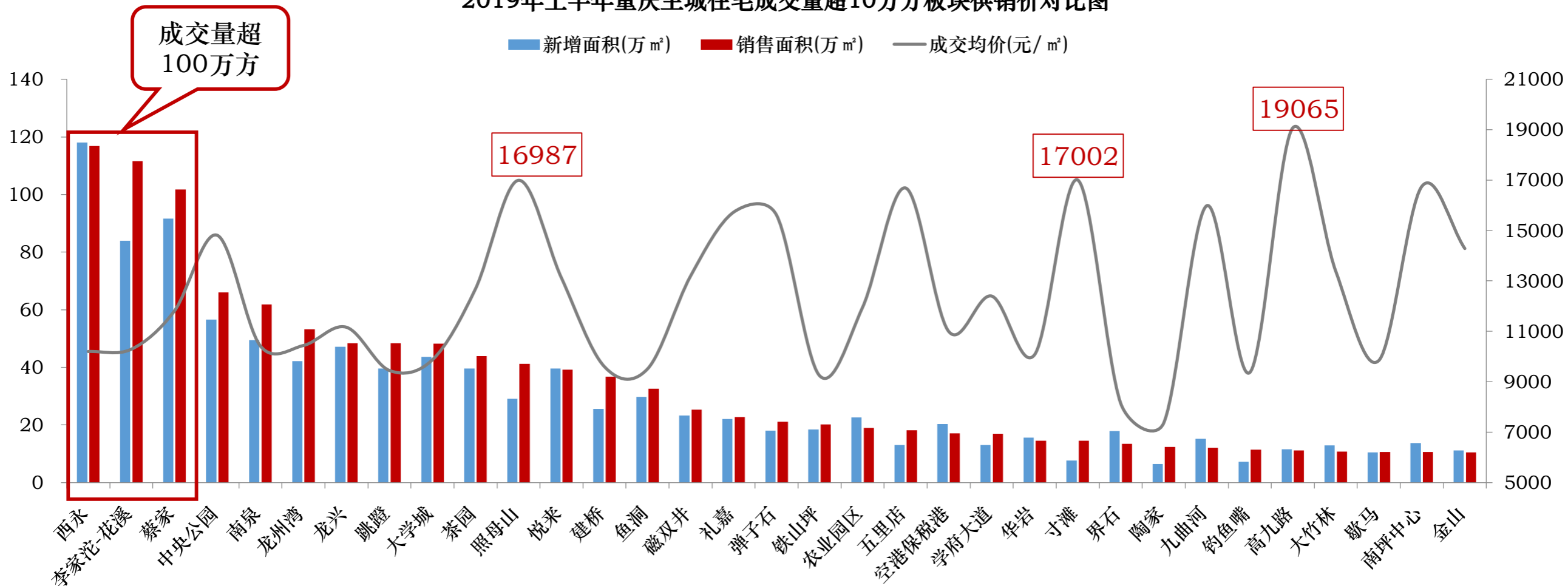


■ 新增面积(万 m ²)	223.2	235.3	194.7	112.3	85.3	95.6	80.0	56.9	45.0	26.5
■ 销售面积(万 m ²)	272.9	249.4	201.2	128.7	110.5	103.9	80.2	74.0	54.3	24.8
— 成交均价(元/ m ²)	10153	13804	10612	11554	9677	13560	13839	14388	10245	20989

【住宅板块】西永成交量领先，高九路等核心板块价格高

- ◆ 上半年西永板块成交116.9万方位居第一，主要依靠重庆融创文旅城项目支撑；李家沱-花溪、蔡家板块紧随其后，成交量均超百万方；
- ◆ 高九路板块价格领先，寸滩、照母山排名第二和第三。

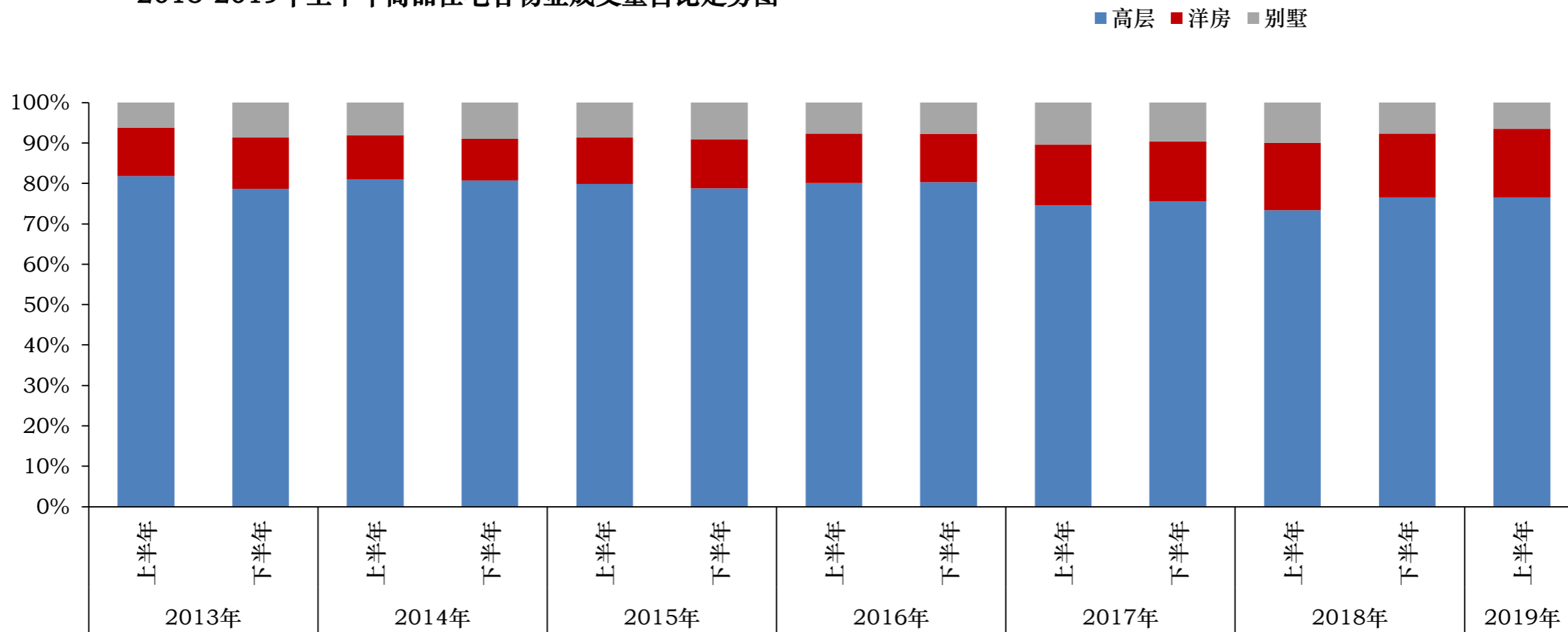
2019年上半年重庆主城住宅成交量超10万方板块供销价对比图



【住宅业态】以刚需产品为主，洋房产品占比扩容

- ◆ 商品住宅市场仍以**高层成交为主**，占比76.5%，环比持平，同比扩大3个百分点；
- ◆ 洋房产品成交占比为**17.1%**，为2013年来新高；
- ◆ 别墅产品成交占比**6.4%**，自2017年上半年起，占比持续下降。

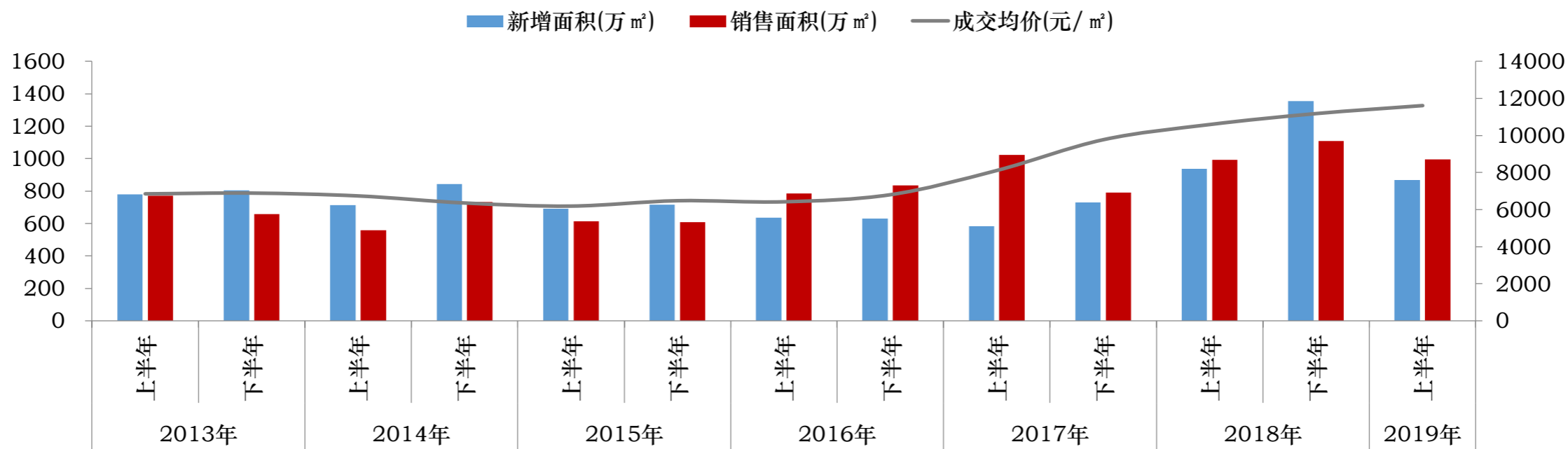
2013-2019年上半年商品住宅各物业成交量占比走势图



【高层产品】供销量环比回落，成交价持续上涨创新高

- ◆ 上半年高层产品供不应求，新增供应**866.9**万方，**环比下滑36%**，成交**999.4**万方，**环比下降10.4%**；
- ◆ 高层产品成交均价为**11618**元/ m²，**环比上涨3.9%**，2016年以来，价格持续上涨，创新高。

2013-2019年上半年重庆主城区高层产品供求价走势

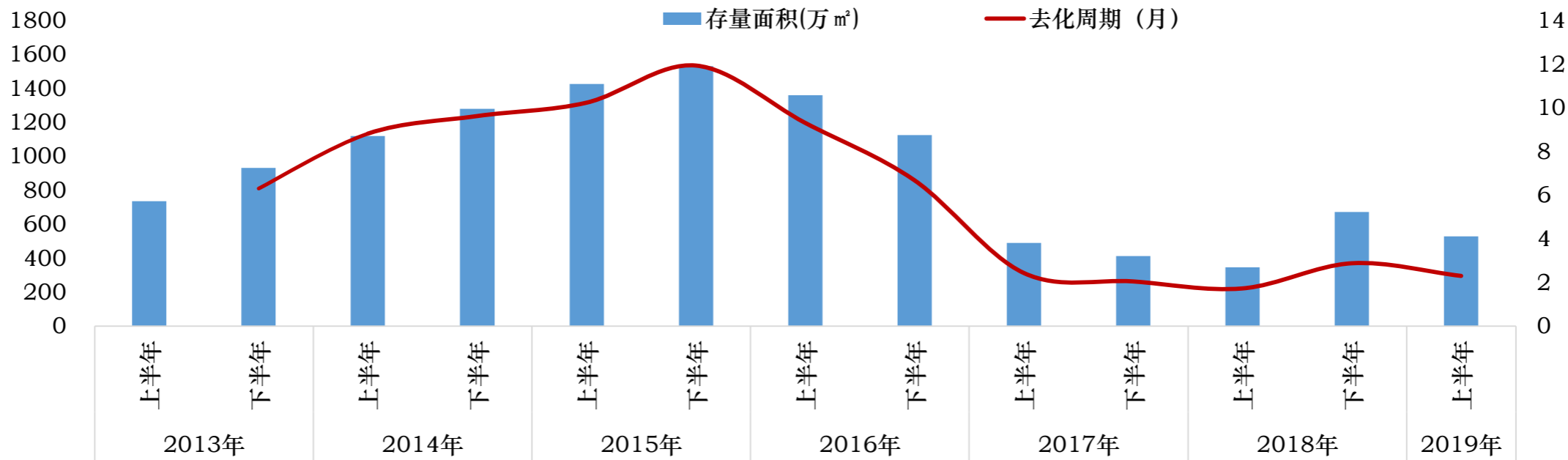


时间	供应量(万 m ²)	成交量(万 m ²)	成交均价(元/ m ²)
2018年上半年	936.9	992.6	10592
2018年下半年	1355.3	1109.9	11185
2019年上半年	866.9	994.4	11618
同比	-7.5%	0.2%	9.7%
环比	-36.0%	-10.4%	3.9%

【高层产品】存量少，去化周期短

◆ 由于去化快，高层存量大幅缩减，截止6月底剩余**350.8**万方，环比下降**26.7%**；去化周期缩短至**2.0**个月，存销比为**0.4**。

2013-2019年上半年主城区高层产品存量及去化走势

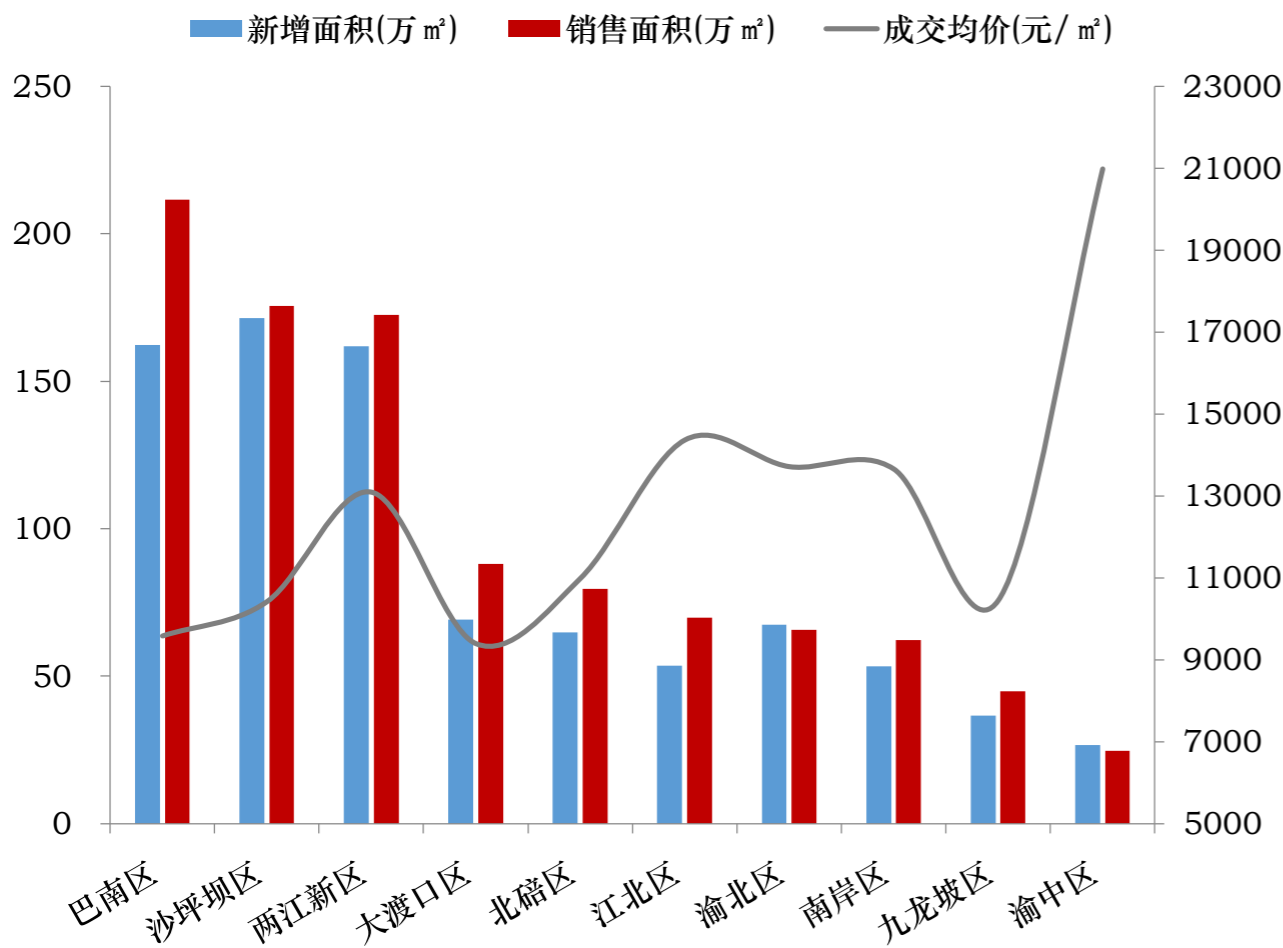


时间	存量(万㎡)	月平均去化量(万㎡)	去化周期(月)	存销比
2018年上半年	232.9	148.7	1.6	0.2
2018年下半年	478.3	175.2	2.7	0.4
2019年上半年	350.8	175.3	2.0	0.4
同比	50.6%	17.9%	43.4%	-
环比	-26.7%	0.1%	-72.9%	-

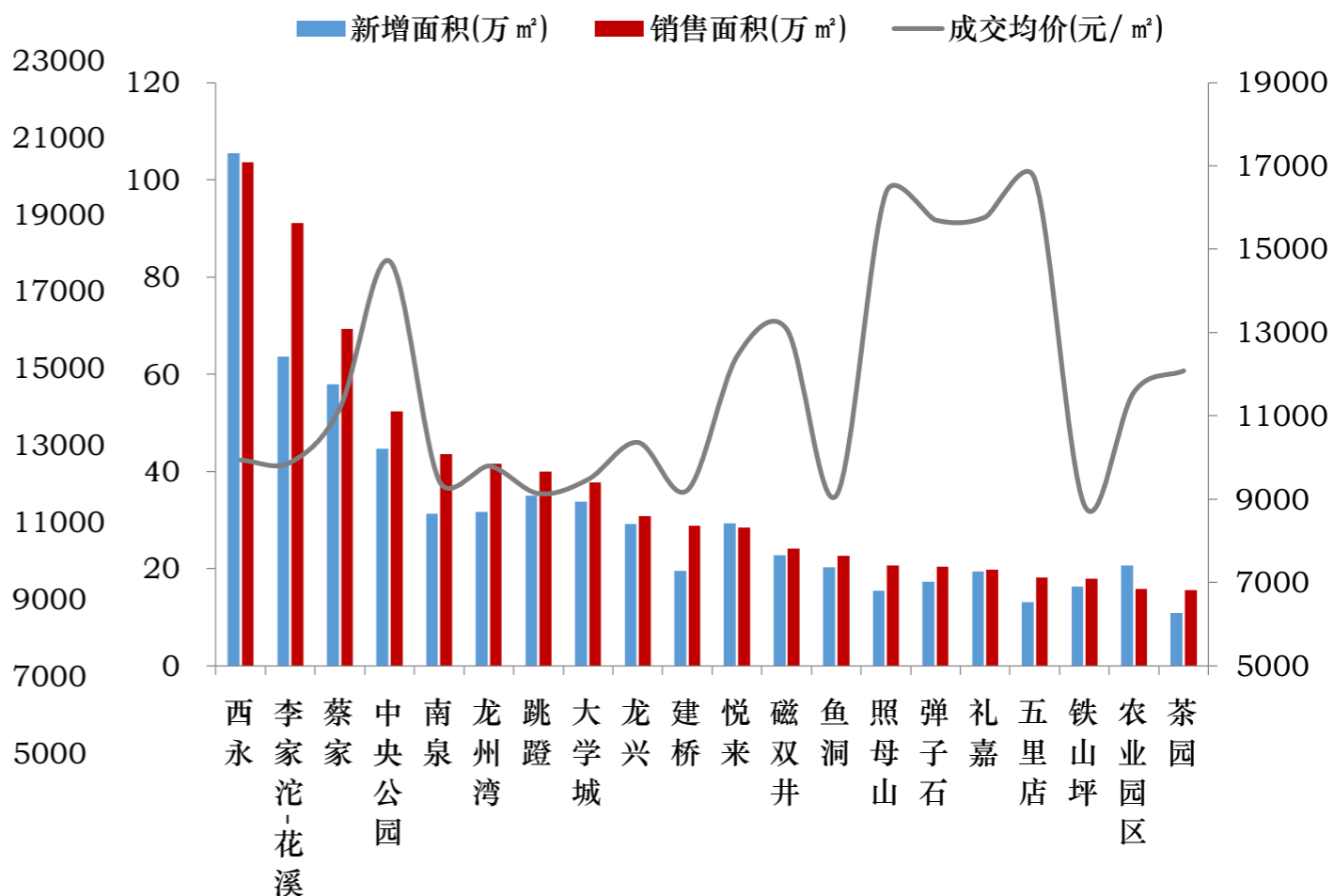
【高层产品】巴南成交量最大，核心城区量少价高

- ◆ 上半年主城各区高层产品成交中，**巴南区、两江新区、沙坪坝区**位列前三，成交量均超170万；江北区、渝中区等核心城区呈量少价高态势；
- ◆ 从高层成交板块来看，**西永**成交量最大，其次是**李家沱-花溪、蔡家、中央公园**。

2019年上半年重庆主城各区高层产品供求价走势



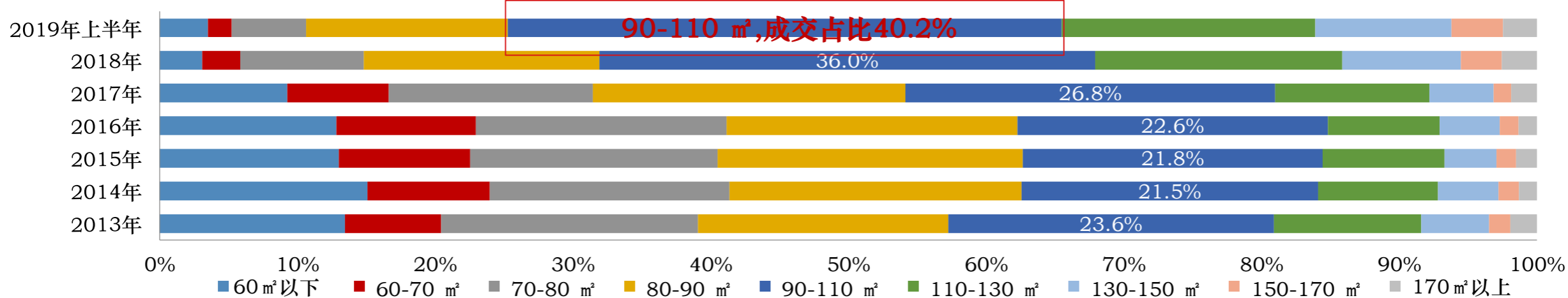
2019年上半年重庆主城高层成交量TOP20板块供销价对比图



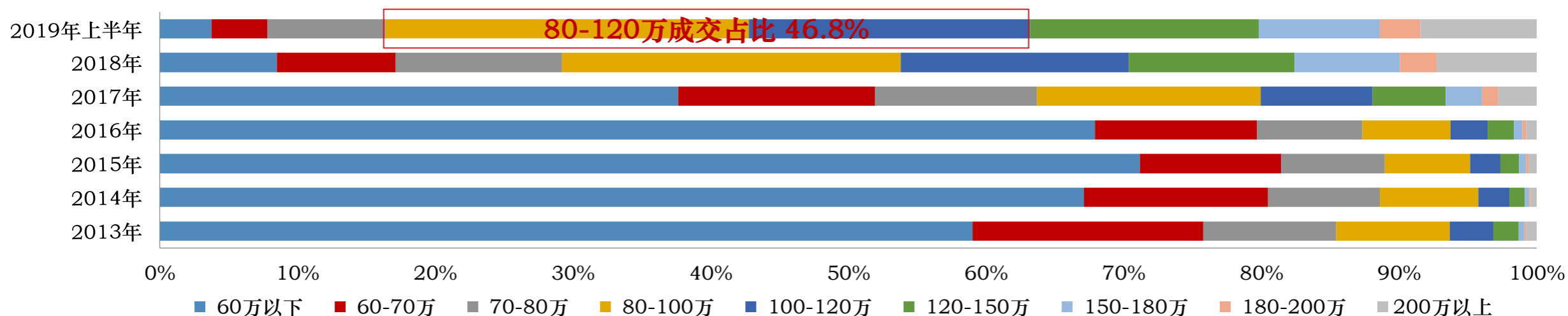
【高层产品】以改善型产品成交为主

- ◆ 从2018年起，高层成交面积以90㎡以上为主，2019年上半年，高层成交面积持续变大，其中，90-110㎡主力成交，占比40.2%；
- ◆ 2018年起，成交价大幅上涨推动总价上升，2019年上半年，总价80万以上占比超八成，其中，80-120万成交占比近五成。

2013-2019年上半年重庆主城高层面积段成交套数占比



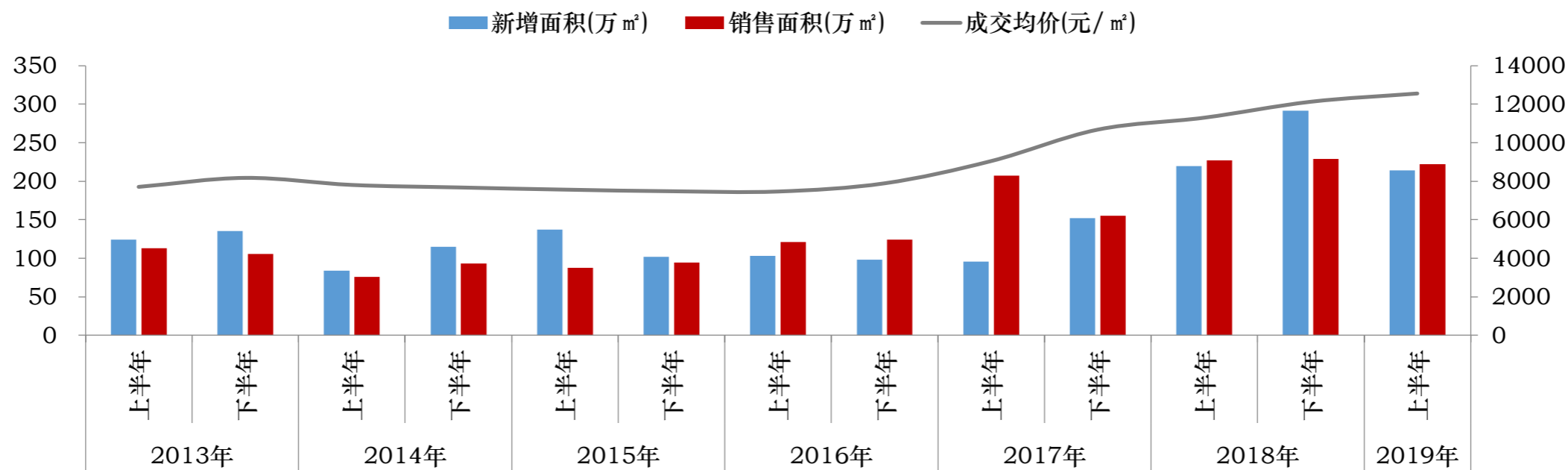
2013-2019年上半年重庆主城高层总价段成交套数占比



【洋房产品】供求平衡，成交价微涨

◆ 2019年上半年洋房产品供求平衡，新增供应**213.6**万方，环比**减少26.7%**，成交**222.1**万方，同环比均微跌；成交均价为**12550元/ m²**，环比**上涨**。

2013-2019年上半年重庆主城区洋房产品供求价走势

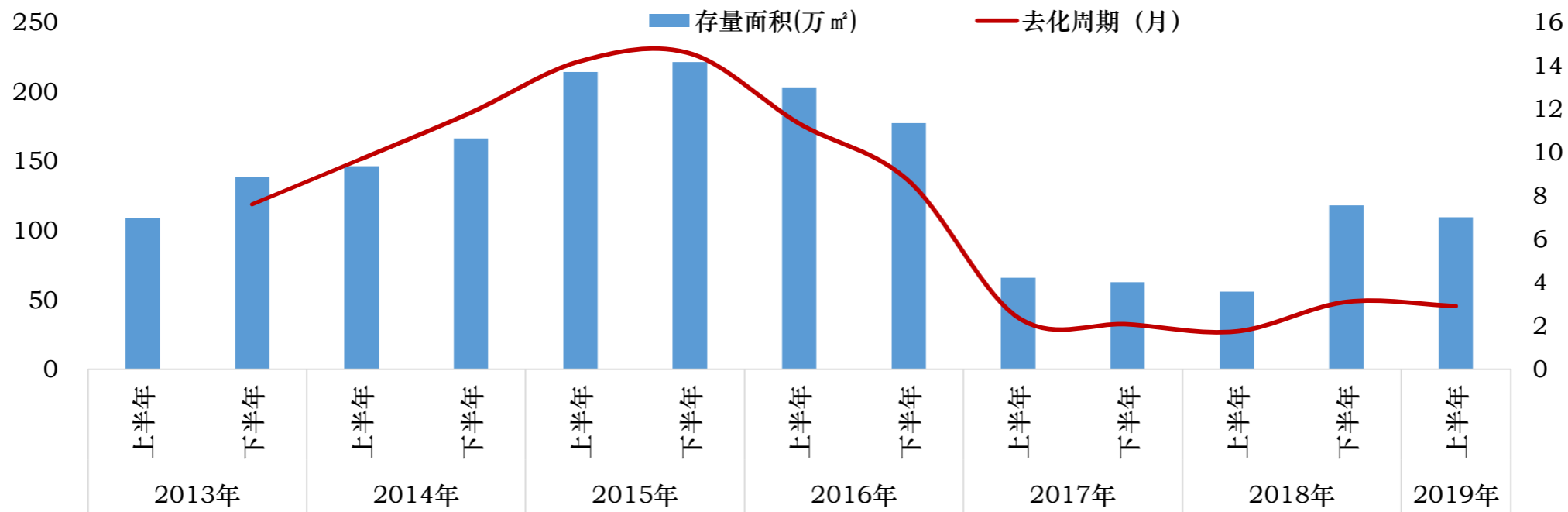


时间	供应量(万 m ²)	成交量(万 m ²)	成交均价(元/ m ²)
2018年上半年	219.7	226.7	11293
2018年下半年	291.3	229.1	12121
2019年上半年	213.6	222.1	12550
同比	-2.8%	-2.0%	11.1%
环比	-26.7%	-3.1%	3.5%

【洋房产品】 存量下滑，去化周期缩短至3个月

◆ 截止6月底洋房存量**109.5**万方，环比**下降7.1%**；去化周期**2.9**个月，存销比**0.5**。

2013-2019年上半年主城区洋房产品存量及去化走势

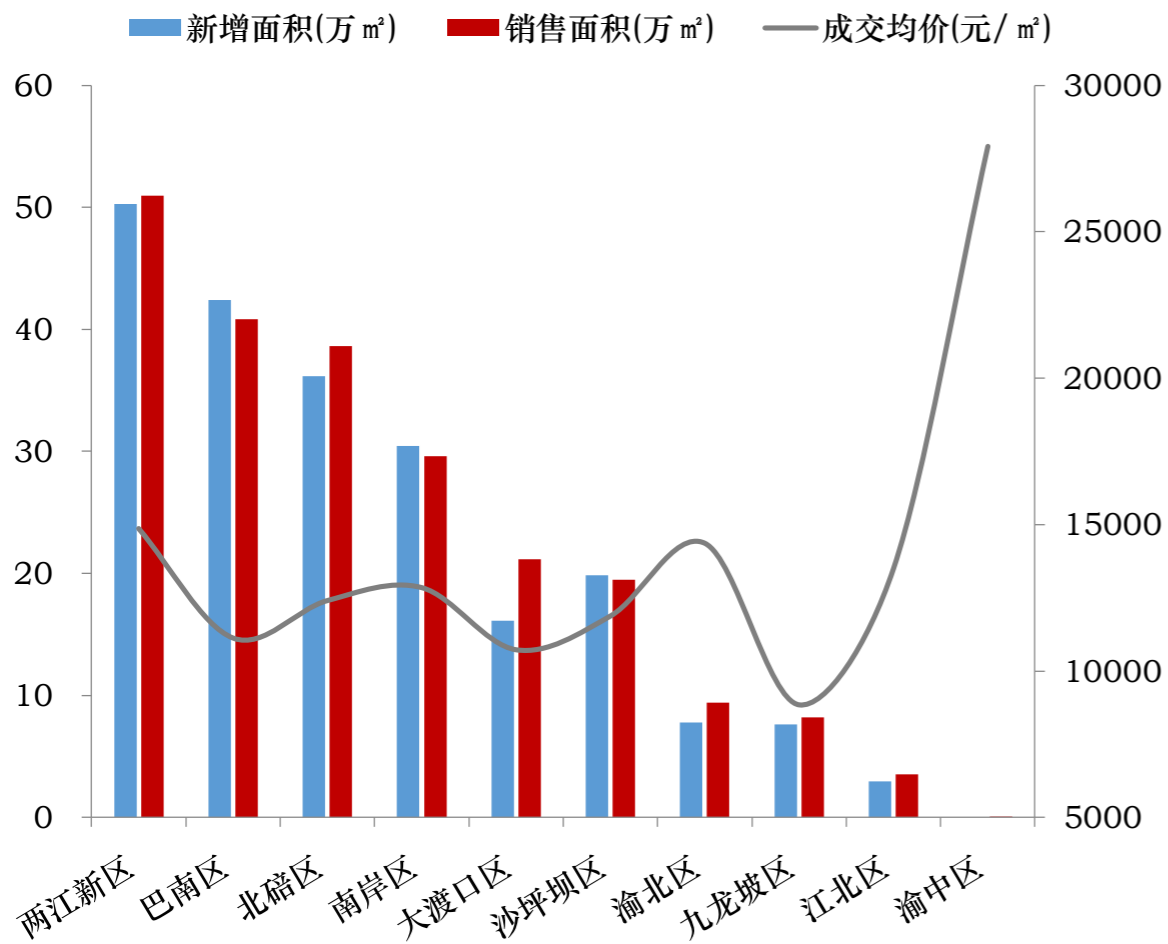


时间	存量(万㎡)	月平均去化量(万㎡)	去化周期(月)	存销比
2018年上半年	55.8	31.8	1.8	0.2
2018年下半年	118.0	38.0	3.1	0.5
2019年上半年	109.5	37.6	2.9	0.5
同比	96.5%	18.1%	116.4%	-
环比	-7.1%	-1.0%	-19.1%	-

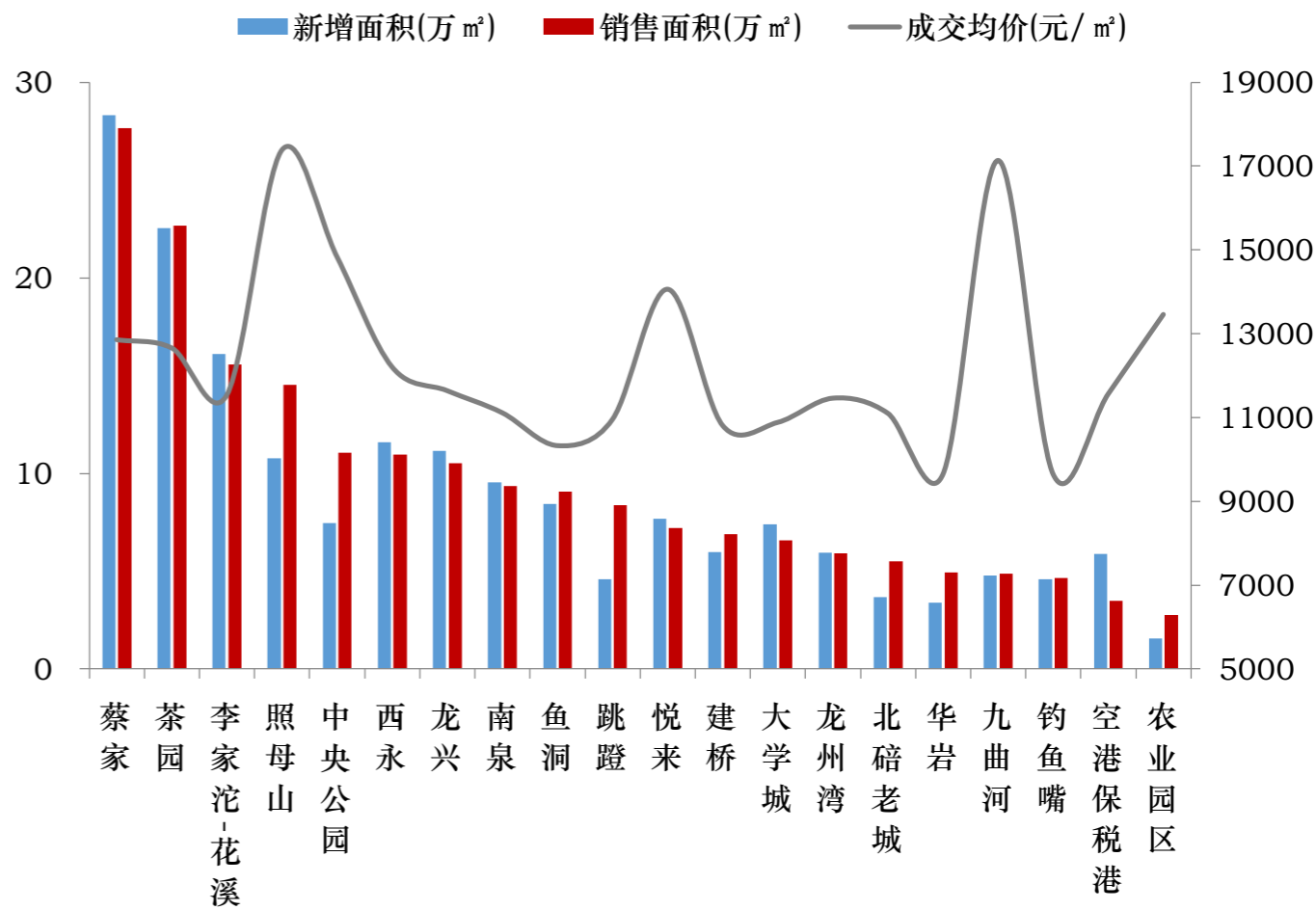
【洋房产品】两江新区成交领先，渝中区价格第一

- ◆ 上半年主城各区洋房产品成交中，**两江新区**成交量领先，成交了**51.0万方**，其次是巴南区和北碚；**渝中区**为价格高区，仅**鹅岭峯**一个高价项目成交；
- ◆ 从洋房成交板块来看，**蔡家和茶园**成交量均超过了20万方。

2019年上半年重庆主城各区洋房产品供求价走势



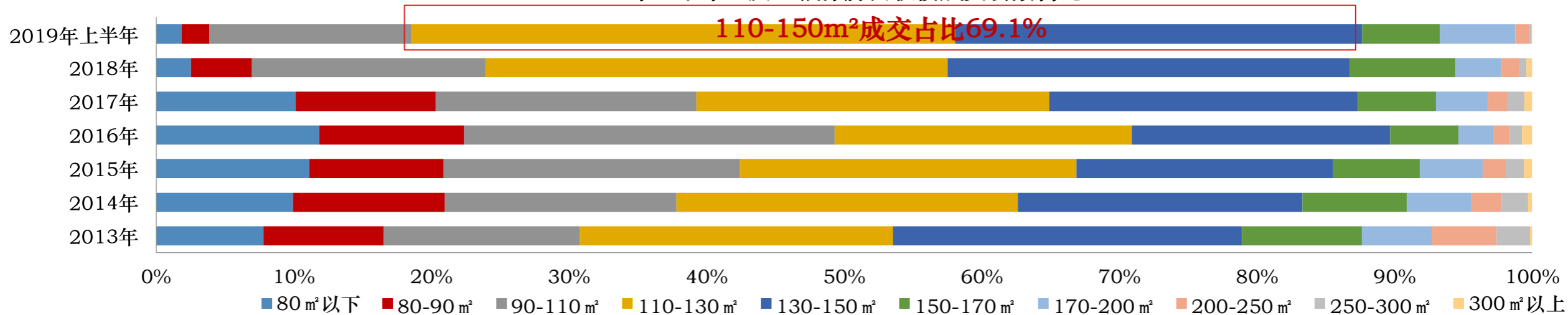
2019年上半年重庆主城洋房成交量TOP20板块供销价对比图



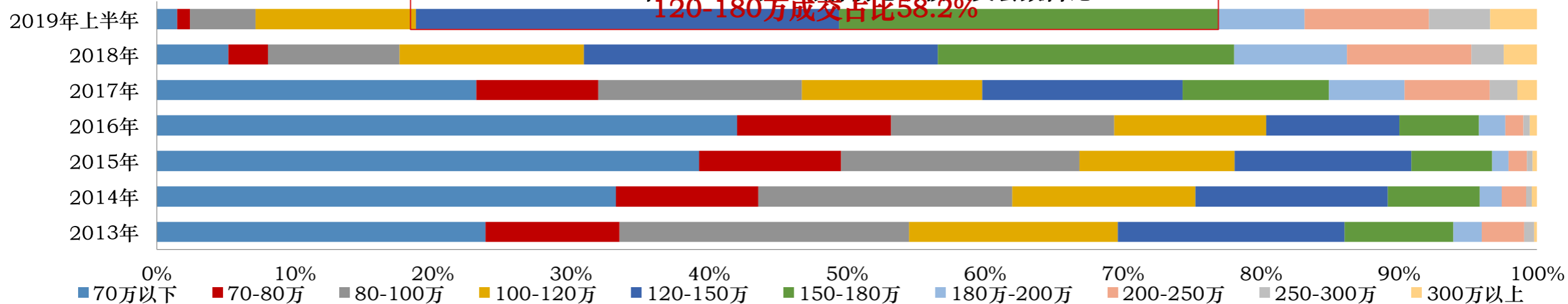
【洋房产品】110-150m²、120-180万的产品最受青睐

◆ 从2019年上半年，洋房成交面积以110m²以上为主，其中110-150m²成交占比69.1%；总价段120-180万成交占比近六成。

2013-2019年上半年重庆主城洋房面积段成交套数占比



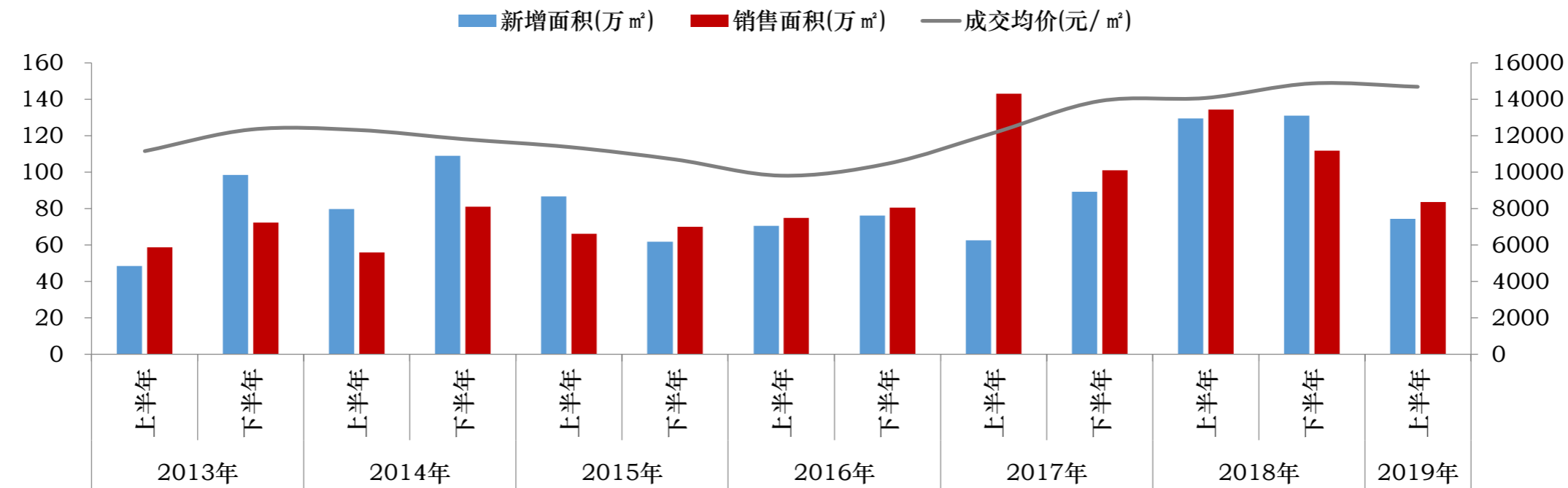
2013-2019年上半年重庆主城洋房总价段成交套数占比



【別墅產品】供銷量大幅下滑，成交價企穩

◆ 2019年上半年別墅市場降溫，供銷量均大幅下滑，其中。供應**74.2**萬方，環比下降43.3%，成交**83.5**萬方，環比下降25.4%；成交均價為**14678**元/ m^2 ，總體表現平穩。

2013-2019年上半年重慶主城區別墅產品供求價走勢

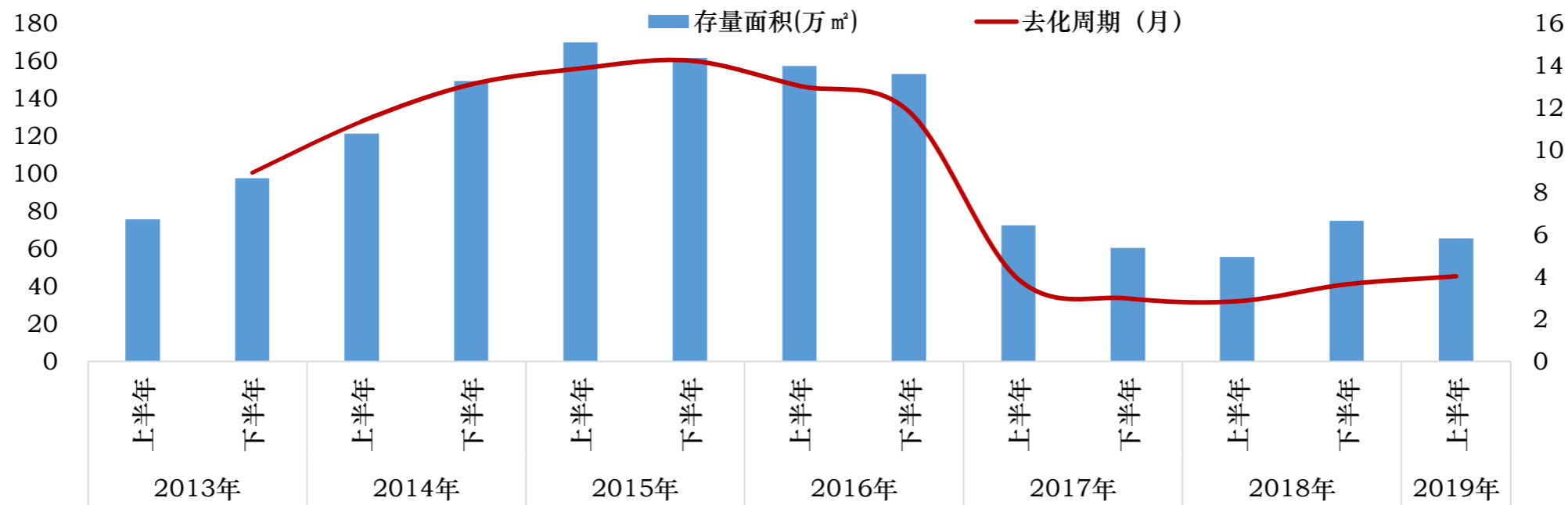


時間	供應量(萬 m^2)	成交量(萬 m^2)	成交均價(元/ m^2)
2018年上半年	129.5	134.3	14064
2018年下半年	130.8	111.8	14862
2019年上半年	74.2	83.5	14678
同比	-42.7%	-37.8%	4.4%
環比	-43.3%	-25.4%	-1.2%

【别墅产品】存量回落，去化周期为4个月

◆ 截止6月底别墅存量**65.5**万方，环比**下降12.4%**；去化周期**4**个月，存销比**0.8**。

2013-2019年上半年主城区别墅产品存量及去化走势



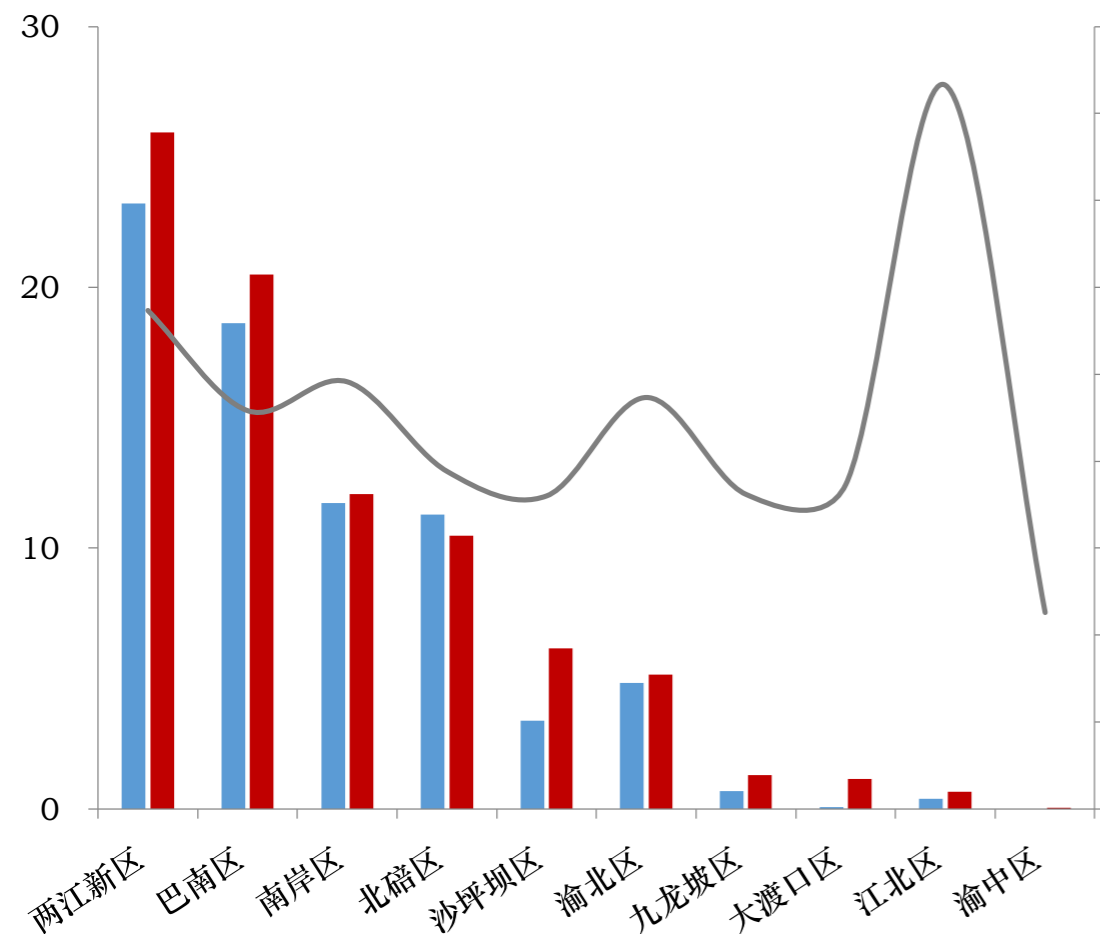
时间	存量(万 m²)	月平均去化量(万 m²)	去化周期(月)	存销比
2018年上半年	55.8	19.6	2.8	0.4
2018年下半年	74.8	20.5	3.6	0.7
2019年上半年	65.5	16.3	4.0	0.8
同比	17.4%	-17.0%	118.0%	-
环比	-12.4%	-20.6%	37.9%	-

【别墅产品】两江新区供销量均第一

- ◆ 上半年主城各区别墅产品中，**两江新区**供销量均第一，分别占总量三成以上；
- ◆ 从别墅成交板块来看，**南泉、龙兴和照母山**位居前三。

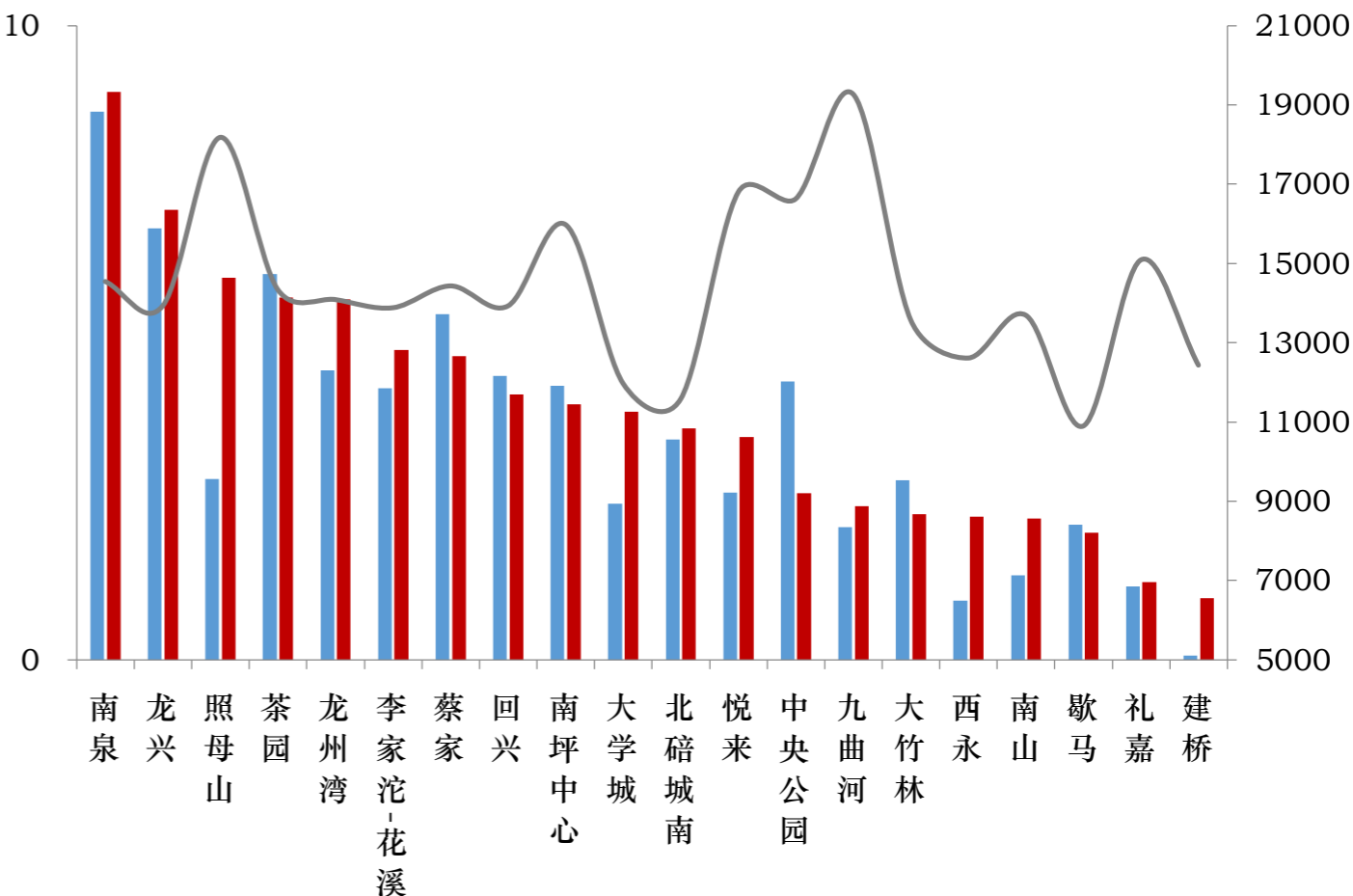
2019年上半年重庆主城各区别墅产品供求价走势

■ 新增面积(万 m²) ■ 销售面积(万 m²) — 成交均价(元/ m²)



2019年上半年重庆主城别墅成交量TOP20板块供销价对比图

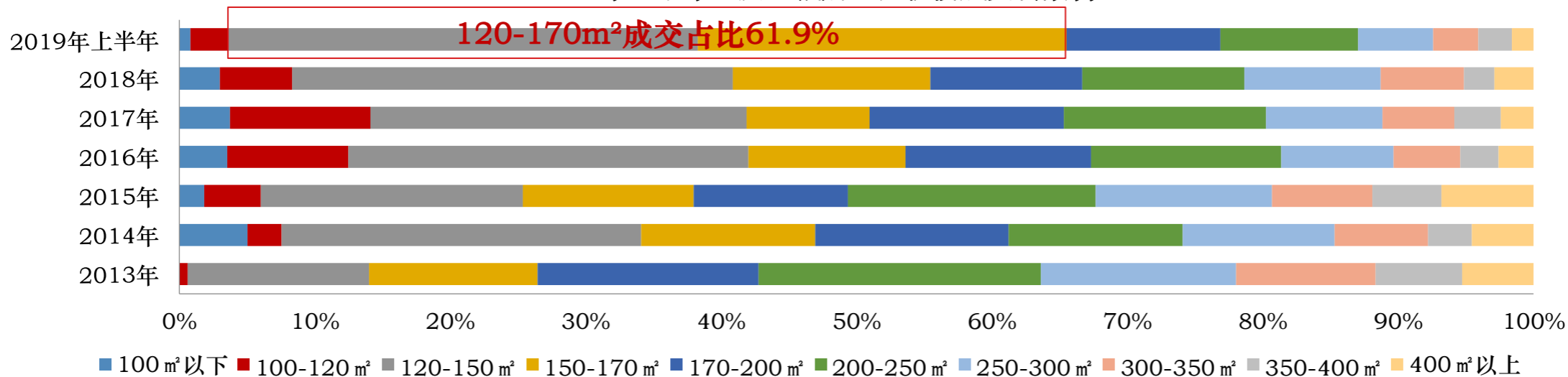
■ 新增面积(万 m²) ■ 销售面积(万 m²) — 成交均价(元/ m²)



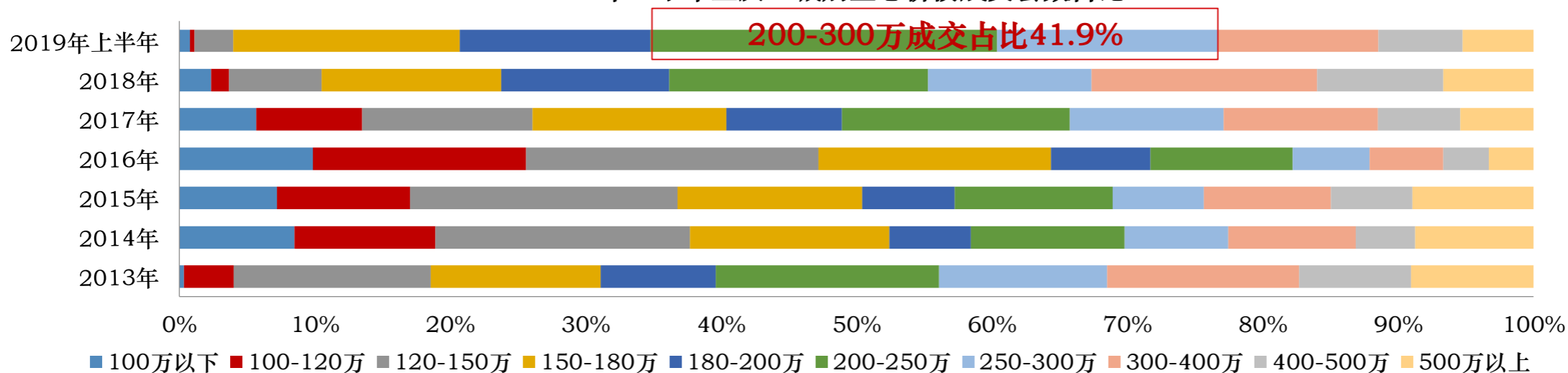
【别墅产品】120-150m²、200-250万经济型别墅热销

◆ 2019年上半年，别墅成交面积集中在120-170 m²，占比超六成；总价段250万以下占比超六成，其中，200-250万成交占比25.6%。

2013-2019年上半年重庆主城别墅面积段成交套数占比



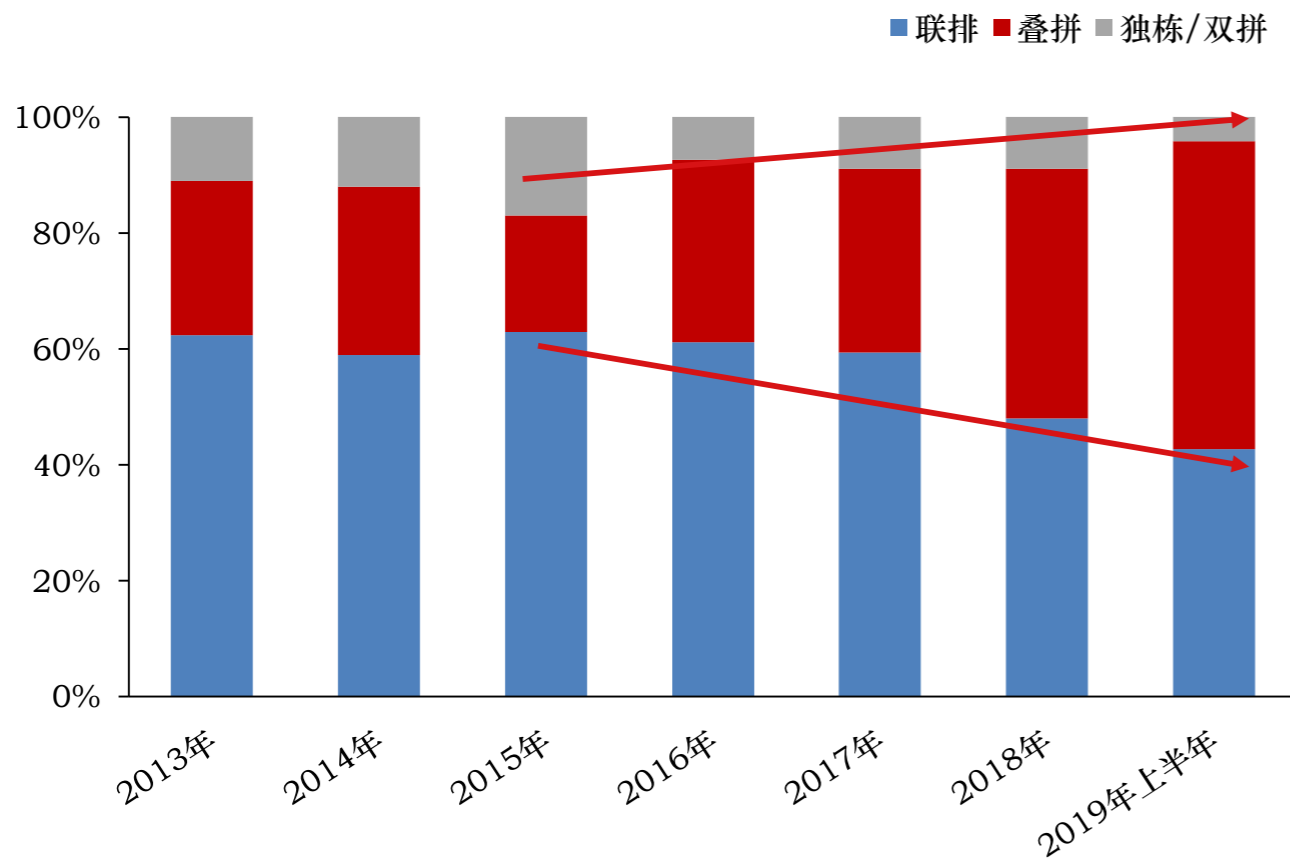
2013-2019年上半年重庆主城别墅总价段成交套数占比



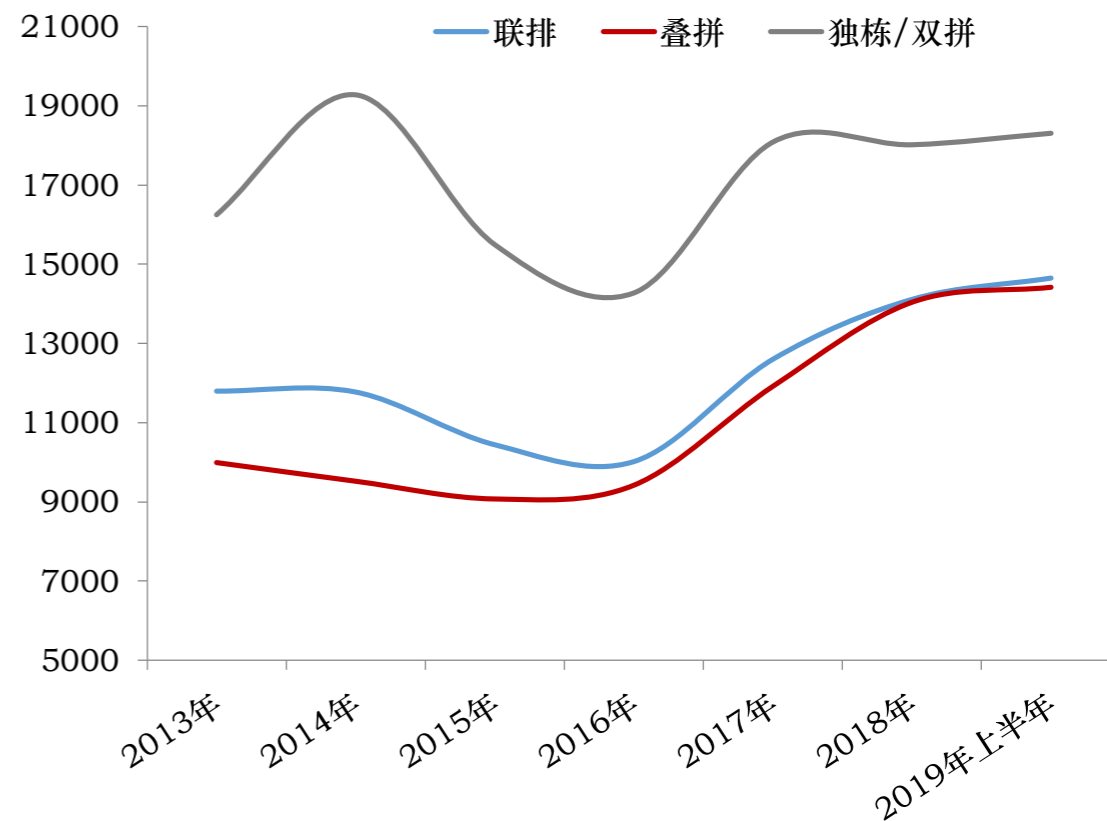
【别墅产品】叠拼成交为主，各细分市场价格涨幅收窄

- 从成交占比来看，2019年上半年**叠拼**别墅成主力，成交占比为**53%**，从2016年起**叠拼别墅成交份额**不断上升；
- 从成交均价来看，2019年上半年别墅产品环比**均有不同幅度的上涨**，2017年别墅产品价格猛涨，2019年上半年涨幅收窄。

2013-2019年上半年别墅各业态成交量占比走势图



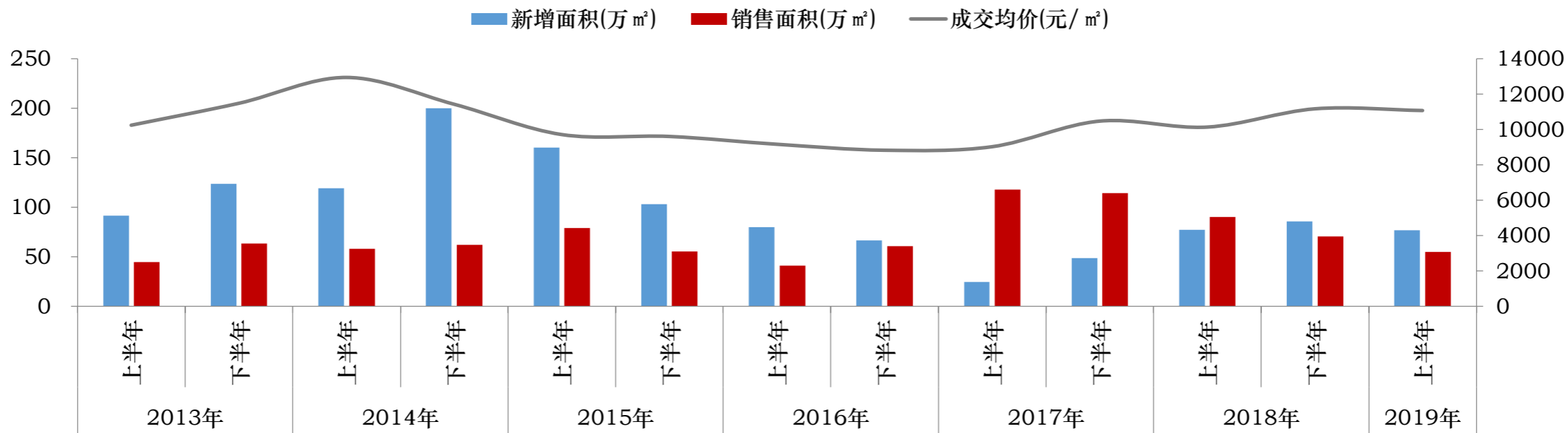
2013-2019年上半年别墅各业态均价走势



【商务市场】 供销回落，价格平稳

◆ 上半年商务市场新增供应**76.7**万方，环比下降**10.2%**；销售**54.9**万方，环比**减少21.8%**；成交均价为**11068元/m²**，保持平稳。

2013-2019年上半年重庆主城区商务市场供求价走势

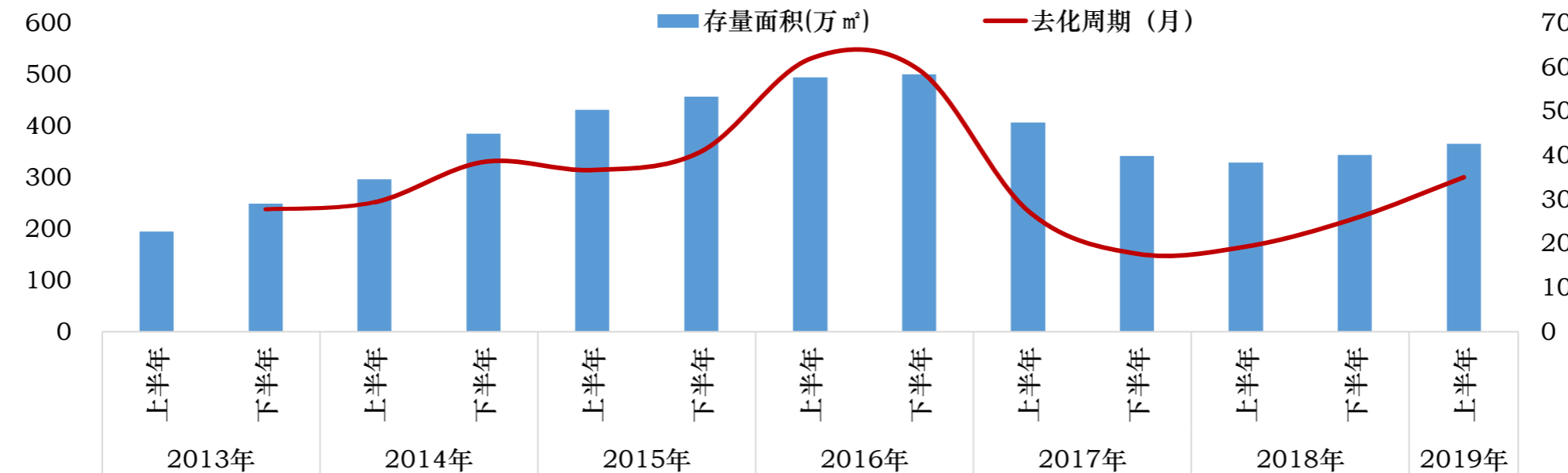


时间	供应量(万 m ²)	成交量(万 m ²)	成交均价(元/ m ²)
2018年上半年	77.1	90.2	10133
2018年下半年	85.4	70.3	11165
2019年上半年	76.7	54.9	11068
同比	-0.5%	-39.1%	9.2%
环比	-10.2%	-21.8%	-0.9%

【商务市场】存量持续增长，去化压力大

◆ 2018年起商务市场存量连续**增长**，截止2019年6月底存量**364.8**万方，去化周期高达**35**个月，存销比升至**6.6**，去化慢，库存压力大。

2013-2019年上半年主城区商务市场存量及去化走势

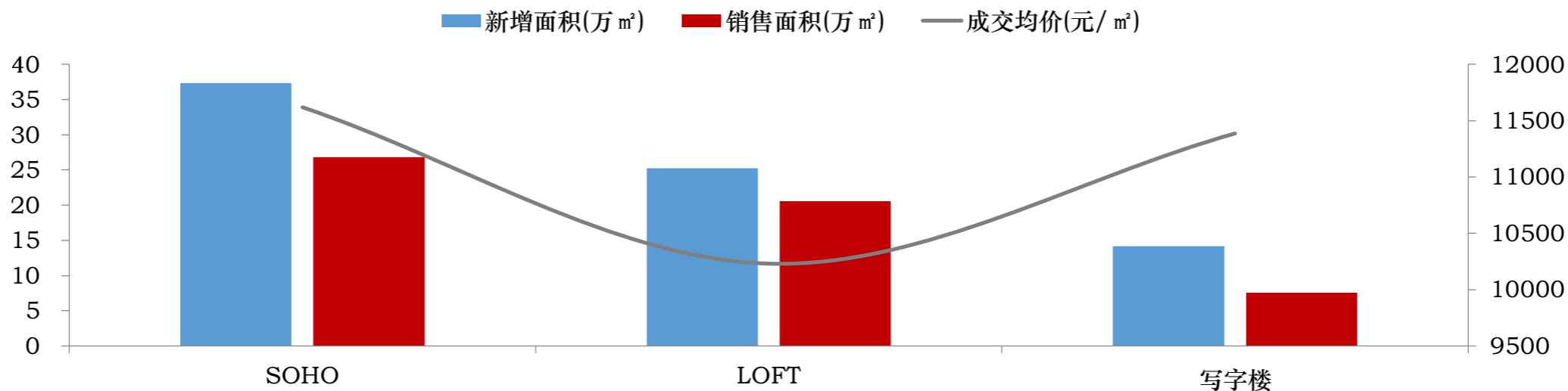


时间	存量(万 m ²)	月平均去化量(万 m ²)	去化周期 (月)	存销比
2018年上半年	327.9	17.0	19.3	3.6
2018年下半年	343.1	13.4	25.7	4.9
2019年上半年	364.8	10.4	35.0	6.6
同比	11.3%	-38.7%	81.5%	-
环比	6.3%	-22.0%	36.3%	-

【商务市场】公寓主力成交，写字楼存量高企

- ◆ 2019年上半年商务市场**公寓**主力成交，占总成交量**81.6%**，其中，SOHO产品供应**37.3**万方，成交**26.8**万方，供销量均占总量近五成；
- ◆ 写字楼产品供销量环比均大幅减少，成交价平稳，存量为**236.5**万方，占商务产品总存量**超六成**。

2019年上半年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	-5.7%	-8.5%	42.2%
	环比	1.3%	2.5%	-40.9%
成交量	同比	-15.0%	-22.9%	-76.4%
	环比	-22.5%	2.0%	-51.2%
成交均价	同比	24.6%	3.9%	2.0%
	环比	0.1%	-0.4%	0.5%
存量	同比	17.6%	27.2%	6.8%
	环比	14.0%	12.3%	2.9%

【商务市场】小面积、低总价公寓去化快

2019年上半年重庆主城区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50万以内**；写字楼成交分散，超五成总价在150万以上。

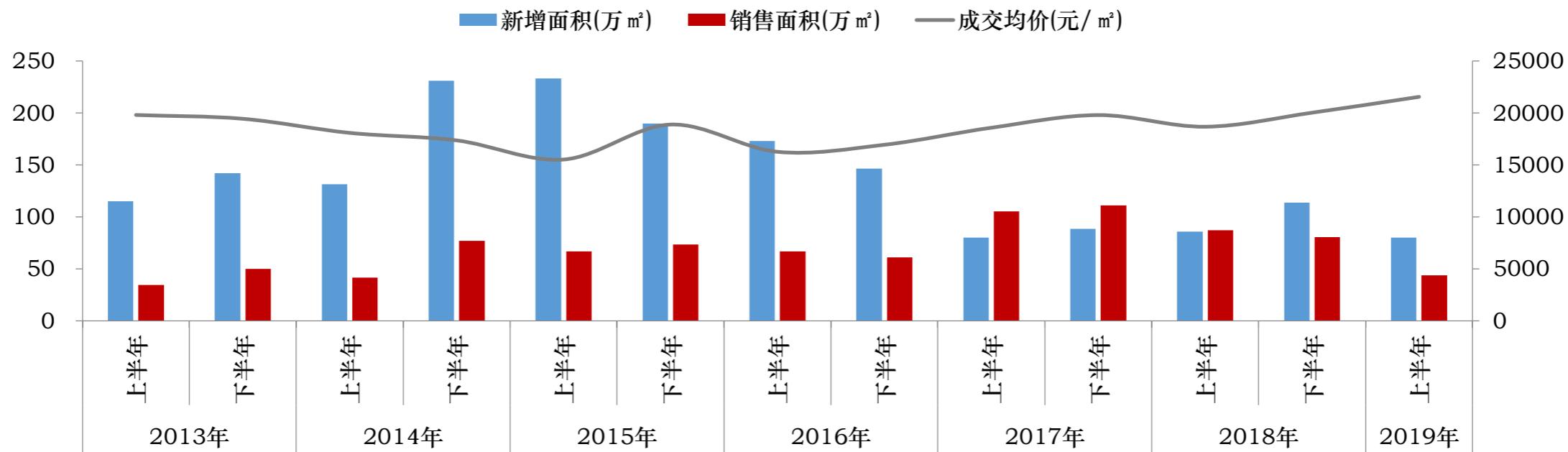
SOHO面积/总价	30万以下	30-40万	40-50万	50-60万	60-70万	70-80万	80万以上	LOFT面积/总价	30万以下	30-40万	40-50万	50-60万	60-70万	70-80万	80万以上
30 m ² 以下	508	3	6	82	2	0	0	30 m ² 以下	197	53	3	0	0	0	0
30-40 m ²	1908	299	295	77	36	35	43	30-40 m ²	388	827	962	101	30	0	2
40-50 m ²	551	119	55	124	241	82	543	40-50 m ²	49	281	511	49	71	12	26
50-60 m ²	8	42	45	75	57	28	565	50-60 m ²	1	7	141	189	57	63	79
60-70 m ²	0	74	181	29	19	7	82	60-70 m ²	2	94	194	159	22	0	55
70 m ² 以上	0	3	3	0	10	16	122	70 m ² 以上	0	0	6	2	16	12	66

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 m ² 以下	21	1	3	0	0	0	0	0	0
50-60 m ²	8	10	12	0	0	0	0	0	0
60-70 m ²	5	9	2	1	0	0	0	0	0
70-80 m ²	1	9	18	1	3	0	0	0	0
80-100 m ²	3	1	17	6	14	6	0	1	0
100-120 m ²	0	1	1	16	3	3	3	0	0
120-150 m ²	0	6	8	2	15	19	14	1	0
150-200 m ²	0	1	1	0	1	20	73	6	0
200-250 m ²	0	0	0	2	0	0	6	18	1
250 m ² 以上	0	0	0	0	2	2	3	26	27

【商业市场】供过于求，供销量均下滑，价格上扬

◆ 2019年上半年商业市场供过于求，**供应80.2万方**，**成交43.5万方**，供销量环比均大幅下滑；成交均价为**21557元/㎡**，环比上涨7.6%。

2013-2019年上半年重庆主城区商业市场供求价走势

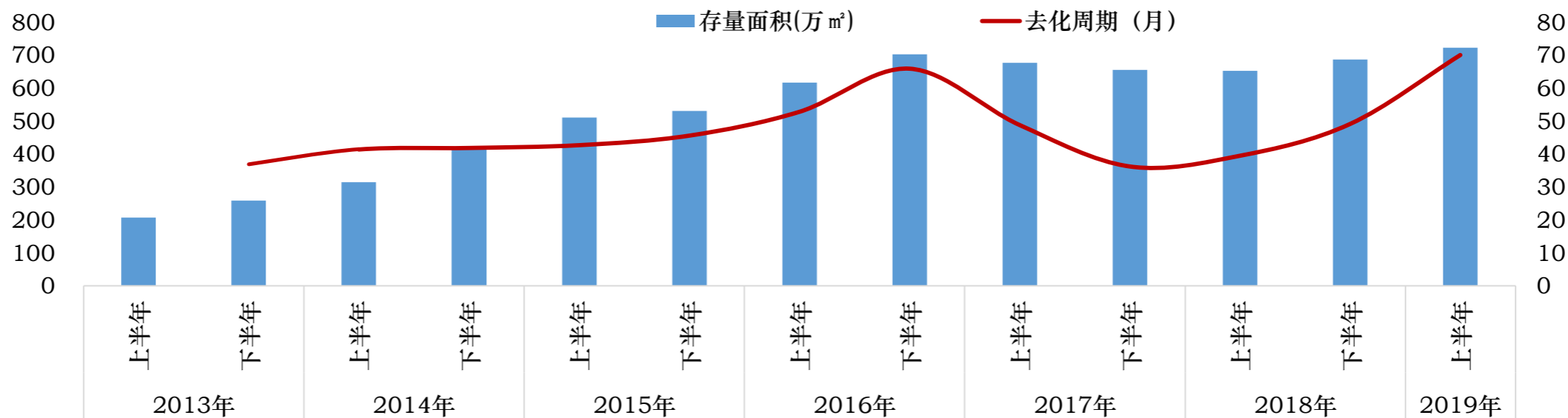


时间	供应量(万㎡)	成交量(万㎡)	成交均价(元/㎡)
2018年上半年	85.6	87.2	18673
2018年下半年	113.7	80.4	20030
2019年上半年	80.2	43.5	21557
同比	-6%	-50%	15.4%
环比	-29%	-46%	7.6%

【商业市场】去化缓慢，存量持居高位，去化压力加剧

- ◆ 商业市场整体供大于求，去化速度慢，存量持居高位，上半年存量为**723.3**万方；
- ◆ 去化周期**70.1**个月，存销比升至**16.6**，去化压力加剧。

2013-2019年上半年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年上半年	653.4	16.5	39.6	7.5
2018年下半年	686.8	14.0	49.2	8.5
2019年上半年	723.5	10.3	70.1	16.6
同比	10.7%	-37.5%	77.3%	-
环比	5.3%	-26.1%	42.5%	-

【商业市场】面积70 m²以内商铺最受青睐

◆ 上半年商业销售面积主要集中在70 m²以下，成交占比近七成；总价段在80-180万，成交占比超五成。

2019年上半年重庆主城区商业面积和总价销售套数情况表

面积/总价	30万以下	30-40万	40-50万	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	300-400万	400万以上
30 m ² 以下	68	119	145	160	96	73	41	9	5	2	0	1	0	0	0
30-40 m ²	24	20	35	60	182	155	229	95	29	4	2	2	0	0	0
40-50 m ²	2	11	13	40	56	77	302	254	207	45	4	8	4	1	0
50-60 m ²	0	4	12	23	29	47	136	252	330	166	33	11	6	1	0
60-70 m ²	0	3	6	10	21	28	79	116	319	266	92	59	7	4	0
70-80 m ²	0	3	3	4	12	9	40	50	140	216	99	119	30	13	2
80-100 m ²	0	0	0	1	7	11	30	57	82	128	96	192	61	26	5
100-120 m ²	0	0	0	0	0	13	67	21	21	27	26	105	82	31	13
120-150 m ²	0	0	0	0	0	0	7	7	16	11	3	22	33	46	8
150-180 m ²	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4	2	5	7	26	9
180-200 m ²	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2	1	0	7	10
200-250 m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4	0	1	4	12
250 m ² 以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	7	29

● 商品房市场：

- ◆ 供销量萎缩，成交价创新高
- ◆ 存销比略升，去化压力加大
- ◆ 两江新区、巴南区和沙区为主力战场
- ◆ 住宅成交占比持续扩容，非住宅成交占比萎缩

● 商务市场：

- ◆ 供销回落，价格平稳
- ◆ 存量持续增长，去化压力大
- ◆ 公寓主力成交，写字楼存量高企
- ◆ 小面积、低总价公寓去化快

● 商品住宅：

- ◆ 供销量回落，成交价稳步上涨
- ◆ 存量大幅下滑，去化压力小
- ◆ 巴南区供销两旺，渝中区价格领先
- ◆ 西永成交量领先，高九路等核心板块价格高
- ◆ 以刚需产品为主，洋房产品占比扩容

● 商业市场：

- ◆ 供过于求，供销量均下滑，价格上扬
- ◆ 去化缓慢，存量持居高位，去化压力加剧
- ◆ 面积70 m²以内商铺最受青睐



PART 4

楼盘监控

- ◆ 上半年销售排行
- ◆ 上半年新推开盘

住宅市场上半年销售排行榜

上半年销售面积TOP10

排名	项目名称	区域	销售面积 (万㎡)	成交套数
1	重庆融创文旅城	沙坪坝区	67.7	6303
2	融创欧麓花园城	巴南区	31.9	2768
3	金科金辉美院	北碚区	19.1	1711
4	瀚学融府	两江新区	18.3	2100
5	金科集美嘉悦	北碚区	17.0	1440
6	金地自在城	大渡口区	16.6	1692
7	富力城	沙坪坝区	15.8	1607
8	蓝光水岸公园	巴南区	14.6	1418
9	龙湖春江天镜	巴南区	14.1	1063
10	金科集美阳光	大渡口区	13.8	1385

上半年单盘销售额TOP10

排名	项目名称	区域	销售总额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
1	重庆融创文旅城	沙坪坝区	66.8	67.7
2	融创欧麓花园城	巴南区	31.9	31.9
3	龙湖舜山府	两江新区	25.7	13.6
4	金科金辉美院	北碚区	22.3	19.1
5	重庆天地	渝中区	21.2	11.1
6	金科集美嘉悦	北碚区	19.9	17.0
7	瀚学融府	两江新区	18.5	18.3
8	万科御澜道	江北区	17.7	9.7
9	龙湖春江天镜	巴南区	16.3	14.1
10	金融街融景城	江北区	16.2	9.6

上半年销售均价TOP10

排名	项目名称	区域	销售均价 (元/㎡)	销售面积 (㎡)
1	来福士广场	渝中区	39457	11334
2	鹅岭峯	渝中区	27910	597
3	星耀天地	江北区	25873	1422
4	融创玫瑰园	两江新区	25681	4696
5	荣安柳岸潮鸣	两江新区	23632	330
6	融创金开融府	两江新区	23021	7357
7	长嘉汇	南岸区	22959	38325
8	万科翡翠都会	渝中区	22380	68214
9	国美江天御府	江北区	22189	4752
10	世茂茂悦府	两江新区	22109	397

上半年销售面积TOP10

排名	项目名称	区域	销售面积 (㎡)	成交套数
1	金科天宸	沙坪坝区	75512	1642
2	龙湖光年	沙坪坝区	36631	807
3	绿地保税中心	江北区	33003	795
4	中迪广场	九龙坡区	32115	648
5	富力城	沙坪坝区	30465	702
6	红星大都汇	北碚区	24009	553
7	万科金色悦城	沙坪坝区	19846	600
8	中梁百悦汇	南岸区	19718	584
9	西著七里	沙坪坝区	18240	553
10	财信渝中城	渝中区	17219	270

上半年单盘销售额TOP10

排名	项目名称	区域	销售总金额 (万元)	销售面积 (㎡)
1	龙湖光年	沙坪坝区	77027	36631
2	中迪广场	九龙坡区	51445	32115
3	金科天宸	沙坪坝区	50202	75512
4	绿地保税中心	江北区	35614	33003
5	财信渝中城	渝中区	29321	17219
6	中梁百悦汇	南岸区	27504	19718
7	红星大都汇	北碚区	20891	24009
8	富力城	沙坪坝区	19071	30465
9	万科金色悦城	沙坪坝区	17085	19846
10	华熙LIVE	巴南区	15194	15460

上半年销售均价TOP10

排名	项目名称	区域	销售均价(元 /㎡)	销售面积 (㎡)
1	恒大解放碑中心	渝中区	32151	1076
2	来福士广场	渝中区	32091	302
3	财信赖特与山	江北区	22561	471
4	东原世界时	江北区	22323	1260
5	新华协信中心	江北区	21129	965
6	龙湖光年	沙坪坝区	21028	36631
7	国金中心	江北区	20770	678
8	鸿笙苑宝贝的墅	南岸区	18476	112
9	恒大中渝广场	渝北区	17659	1601
10	和泓江山国际	渝中区	17556	895

上半年销售面积TOP10

排名	项目名称	区域	销售面积 (㎡)	成交套数
1	融创国博城	两江新区	24370	420
2	金科天元道	两江新区	20071	381
3	重庆融创文旅城	沙坪坝区	15024	224
4	重庆赣江国际五金机电采购中心	九龙坡区	10179	89
5	融创欧麓花园城	巴南区	10013	147
6	融创春晖十里	大渡口区	9444	129
7	融创九棠府	两江新区	9136	168
8	协信城立方	沙坪坝区	8560	137
9	恒大世纪城	两江新区	8553	122
10	康桥融府	两江新区	8134	147

上半年单盘销售额TOP10

排名	项目名称	区域	销售总金额 (万元)	销售面积 (㎡)
1	融创国博城	两江新区	54960	24370
2	金科天元道	两江新区	43834	20071
3	重庆融创文旅城	沙坪坝区	36334	15024
4	融创欧麓花园城	巴南区	23841	10013
5	融创九棠府	两江新区	22146	9136
6	康桥融府	两江新区	18778	8134
7	融创春晖十里	大渡口区	18734	9444
8	恒大照母山	两江新区	18181	8049
9	融创滨江壹号	沙坪坝区	17453	7821
10	恒大世纪城	两江新区	16970	8553

上半年销售均价TOP10

排名	项目名称	区域	销售均价 (元/㎡)	销售面积 (㎡)
1	聚丰纵横国际	江北区	50205	86
2	碧桂园嘉誉	渝北区	44591	181
3	绿城蘭园	渝北区	41815	1605
4	东邦小悦湾	巴南区	40165	265
5	两江春城	渝北区	36957	2204
6	融创白象街	渝中区	36795	1297
7	力帆红星国际广场	两江新区	36490	61
8	龙湖光年	沙坪坝区	36299	477
9	桥达蓝湾半岛	两江新区	35000	243
10	桃李郡	渝北区	32248	151

开发企业上半年销售排行榜

上半年住宅市场销售额TOP10

排名	开发企业	销售总金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
1	融创地产	154.7	147
2	龙湖地产	138.0	94
3	万科地产	131.3	83
4	金科地产	117.2	103
5	恒大地产	73.3	54
6	华润置地	44.0	41
7	保利地产	42.8	34
8	新城地产	27.1	25
9	碧桂园集团	23.6	19
10	招商地产	21.9	16

上半年商务市场销售额TOP10

排名	开发企业	销售总金额 (万元)	销售面积 (㎡)
1	龙湖地产	77455	36930
2	金科地产	66505	95208
3	财信地产	40879	25922
4	绿地集团	35614	33003
5	保利地产	20232	19294
6	富力地产	19071	30465
7	融创地产	18610	17369
8	万科地产	17085	19846
9	力帆置业	14860	12150
10	招商地产	13911	8577

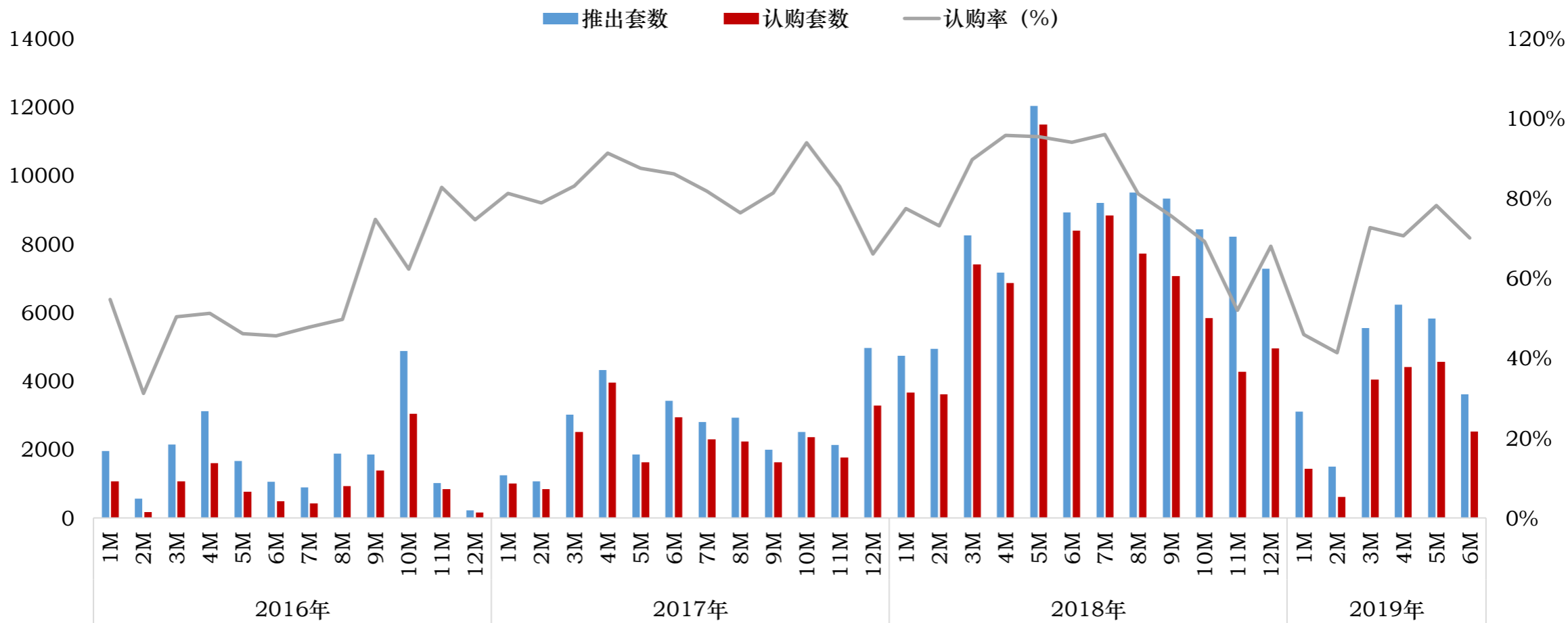
上半年商业市场销售额TOP10

排名	开发企业	销售总金额 (万元)	销售面积 (㎡)
1	融创地产	210405	91068
2	金科地产	80905	36362
3	恒大地产	63238	31670
4	鲁能地产	42066	19601
5	保利地产	38126	18282
6	龙湖地产	25553	10107
7	万科地产	23910	12304
8	协信地产	22049	11440
9	北大资源集团	18087	7770
10	富力地产	16722	8043

上半年企业供房力度减弱，去化率回落

- ◆ 2019年上半年主城区共监控到**超200个**项目开盘或加推，推出量大幅下滑；整体认购率为**68.2%**，较2018年上半年下降**21.9%**，较2018年下半年下降**6.3%**。

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

- ◆ 2019年上半年，全国楼市调控政策仍以稳为主，“房住不炒”及“稳地价、稳房价、稳预期”为主基调；
- ◆ 各地调控有紧有松，一城一策，各城市间政策出现分化；
- ◆ 重庆总体政策保持相对平稳，防止房价大起大落。

土地市场

- ◆ 2019年上半年土地市场急速升温，楼面价破“6”，房企拿地热情高涨，竞争激烈，溢价率创新高，6月土地市场降温明显。

商品房市场

- ◆ 2019年上半年商品房市场供需回落，价格平稳增长；南区和西区需求释放；
- ◆ 住宅占比扩容，价格上涨，改善型产品比重提升，非住宅类产品表现欠佳。

宏观政策

- ◆ 预计下半年全国房地产调控政策仍以稳为主，“房住不炒”的定位不变，房地产回归居住属性，投机需求仍被打压；同时，政策呈收紧趋势，或体现在贷款、土地交易等领域；
- ◆ 重庆楼市政策依旧以“稳”字当头，严控房价涨幅。

土地市场

- ◆ 根据目前供应的土地来看，预计下半年土地市场将降温，土地供应将减少，溢价率将走低，热点、潜力板块仍是房企争夺的重点区域。

商品房市场

- ◆ 下半年各大房企面临回款压力，将加大推盘力度，并推出相应优惠政策，预计商品房供销量将上涨，成交均价平稳；改善型产品仍是市场主流。

2019

THE END!

THANKS FOR YOUR READING!

