



世联君汇



重庆主城区房地产市场周报

2019年第30周

2019. 7. 22-2019. 7. 28

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



国务院完善建设用地二级市场

7月19日，国务院办公厅近日印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》。

《意见》主要任务：

- ◆ 完善转让规则，促进要素流通。明确建设用地使用权转让形式，明晰不同权能建设用地使用权转让的必要条件，完善土地分割、合并转让政策，实施差别化的税费政策；
- ◆ 完善出租管理，提高服务水平。规范以有偿方式或以划拨方式取得的建设用地使用权出租管理，简化审批程序，营造良好的出租环境；
- ◆ 完善抵押机制，保障合法权益。明确不同权能建设用地使用权抵押的条件，规定自然人、企业均可作为抵押权人；
- ◆ 创新运行模式，规范市场秩序。在市、县自然资源主管部门现有的土地交易机构或平台基础上搭建城乡统一的土地市场交易平台，规范交易流程，加强信息互通共享；
- ◆ 健全服务体系，加强监测监管。要求提供便捷高效的政务服务，培育和规范社会中介组织，加强对土地市场的整体调控，完善信用体系，全面规范市场运行。



央行发布存款准备金违法处理办法, 国务院部署深化区域金融改革



7月22日, 为进一步规范对辖区内金融机构存款准备金违法行为处理工作, 确保存款准备金管理制度的严肃性和统一性, 中国人民银行营业管理部发布中国人民银行营业管理部处理存款准备金违法行为暂行办法。其中办法所称存款准备金违法行为, 是指金融机构欠交存款准备金以及迟报、错报存款准备金考核相关材料的行为。

7月24日, 国务院总理李克强主持召开国务院常务会议, 确定进一步治理违规涉企收费的措施, 大力清除企业不合理负担, 部署深化区域金融改革试点, 增强金融服务改革开放和经济发展能力。以金融支持国家重大区域发展战略、“三农”、科技创新等为重点, 深入推进先行先试。



银保监会发布《商业银行股权托管办法》 将建立股权托管机构黑名单

7月26日，银保监会网站发布《商业银行股权托管办法》

主要内容：

一是明确股权托管方式。《办法》规定上市、在**新三板挂牌的商业银行**股权托管应按照现有法律法规进行，非上市商业银行可以按照市场化原则，自行选择符合条件的股权托管机构。

二是规定股权托管基本业务框架。商业银行应向托管机构**完整、及时、准确地**提供股东名册及有关股权信息资料。托管机构应严格遵照双方签订的服务协议，勤勉尽责地对股东名册进行管理，**保障商业银行股权活动安全、高效、合规**进行。

三是强化监管部门职责。《办法》设立专章明确监管部门职责，除了对违反《办法》规定的商业银行进行处罚外，监管部门还将**建立股权托管机构黑名单**，并通过**全国信用信息共享平台**与相关部门或政府机构共享黑名单信息。





上半年上海GDP同比增长5.9%，山西省固定资产投资增长8.2%，上半年山东经济运行总体稳中有进

7月23日，上海市上半年全市生产总值完成16409.94亿元，比去年同期增长5.9%。其中，第一产业增加值36.84亿元，下降9.2%；第二产业增加值4699.92亿元，下降1.6%；第三产业增加值11673.18亿元，增长9.1%。



7月24日，据山西省统计局消息，上半年山西省固定资产投资（不含农户、不含跨省）增长8.2%。分产业看，第一产业投资下降29.7%；第二产业投资下降0.7%，其中，工业投资下降0.9%；第三产业投资增长17.7%，其中，基础设施投资（不含电力）增长31.5%。民间投资增长3.1%，房地产开发投资增长17.3%。

7月26日，经国家统计局初步核算反馈，上半年山东省实现生产总值41823.3亿元，按可比价格计算，增长5.4%。分产业看，第一产业增加值2339.7亿元，增长3.0%；第二产业增加值18297.0亿元，增长2.6%；第三产业增加值21186.6亿元，增长8.5%。





开封住建局撤销“取消住房限售”决定，苏州限购限售双升级



7月20日，河南省开封市住建局撤销其此前作出的“调整新购商品住房交易时限及撤销备案限制”的决定，因其未进行充分的市场调研和论证，对由此可能产生的市场影响缺乏充分的预判和评估，故撤销此决定，收回相关文函。

7月24日，苏州出台进一步完善全市房地产市场平稳健康发展的工作意见。根据意见，苏州“限购”“限售”双双升级，自7月25日起实施。限购方面，意见调整居民购房政策；限售方面，苏州扩大住房限制转让实施范围。自意见实施之日起，苏州市区范围内新取得预售许可的商品住房项目，购房人自取得不动产权证之日起满3年后方可转让；二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满5年后方可转让。



海南“一园一策”支持四大区域发展，广西完善供地政策

7月22日，海南省政府公布文件，以“一园一策”支持海口**江东新区**、**三亚崖州湾科技城**、**洋浦经济开发区**和**博鳌乐城国际医疗旅游先行区**发展。文件明确，赋予上述园区管理部门相对独立的事权、财权、人事权，鼓励其推进体制机制改革。海南省将审批、许可和公共服务等相关事权依规下放，同时将海口江东新区和三亚崖州湾科技城纳入重点园区名录，通过法定程序推广适用特别极简审批。



7月24日，广西印发《广西健康养老产业发展专项行动计划（2019—2021年）》，《计划》提出到2021年，全区建成100个养老服务示范机构、**100个区域性农村养老服务中心**；创建**100个老年人宜居社区**、**30个养生养老小镇**；建设100个投资额在5000万元以上的健康养老产业项目，引进培育一批养老服务品牌，形成**20个自治区级健康养老产业集聚区**。



上半年重庆工业投资同比增长8.6%，进出口总值同比增长16.48%



上半年重庆市完成工业投资1485亿元，增长8.6%，分别高于全国工业投资和全市投资增速5个百分点和2.5个百分点。其中，新开工工业项目1224个，计划投资1385亿元，同比增长9.5%。173个市级重点项目完成投资294亿元，完成年度计划的57.6%。SK海力士二期、长城汽车等22个市政府重点关注项目有序推进，完成投资110亿元，完成年度计划的55.1%。



重庆海关发布2019年上半年重庆外贸数据。2019年1至6月，重庆进出口总值2663.6亿元，较2018年同期增长16.48%。其中，2019年上半年重庆对东盟进出口总值504.8亿元，同比增长超过47.7%。



重庆市公共资源交易中心表示，上半年共完成各类交易7257宗，实现交易额1835.40亿元，同比增长9.7%，创历史同期新高。上半年，该中心还完成政府采购项目1499宗，平均节支率达6.8%。



上半年重庆自贸试验区新增企业5945户，开展7项外汇创新业务



7月19日，国家外汇管理局重庆**外汇管理部**发布消息，为进一步支持重庆自贸试验区建设，**将在重庆自贸试验区内开展7项外汇创新业务**。根据重庆外汇管理部近日印发的《通知》，7项外汇创新业务是：**试点资本项目外汇收入支付便利化业务**；**放宽境内直接投资登记手续办理**属地限制；**允许非投资性**外资企业将资本项目外汇收入或**结汇资金用于境内股权投资**；允许企业调整借用外债管理模式；**放宽企业跨境融资币种匹配要求**；**银行下放外债注销登记业务**权限；**宽跨国公司跨境资金集中运营管理**准入要求。



7月23日，重庆市商务委的信息显示，上半年，重庆自贸试验区新增注册企业（含分支机构）5945户，占全市比重**9.4%**，注册资本总额477.16亿元人民币，占**全市比重13.3%**。其中，外资企业（含分支机构）81户。自贸试验区全域引进**项目446个**，签订合同（协议）总额715.11亿元人民币。

重庆与中国光大集团签订战略合作协议，重庆禁止校外培训与**中小学**招生入学挂钩，重庆海关行政审批均可网上办理

7月25日，重庆市人民政府与中国光大集团股份有限公司签订战略合作协议和2个子协议。根据市政府与光大集团签订的协议，光大集团将加大对重庆经济社会发展的全方位支持力度。



7月23日，重庆市人民政府办公厅出台《进一步规范校外培训机构发展的实施意见》，明确提出禁止校外培训机构将培训与中小学招生入学挂钩，**严禁中小学在职教师开展有偿补课和参与校外培训机构培训辅导**等要求。

7月23日，重庆海关行政审批网上办理平台电子印章功能正式上线，并启用了电子印章功能，将**主城区10项审批事项**集中在隶属**两江海关“一站式”办理**，真正实现了海关行政审批**网上全流程办理**。



2020年重庆将建成200个以上智慧小区, 轨道6号线支线二期2020年通车



7月23日, 市城乡建委相关负责人在重庆智慧小区建设工作现场观摩会上表示, 截至目前, 全市共打造了“智慧小区”93个, 建筑面积近1500万平方米, 重庆将力争到2020年建成200个以上“智慧小区”。

7月22日, 从两江新区了解到, 重庆轨道交通集团公布6号线支线二期预计2020年底完成通车。该路线是贯通两江新区北部的一条重要轨道交通线路, 途经两江新区悦来庄稼、四川美术学院国际设计学院等区域。






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】无

本周无土地成交。

【下周出让】观音桥组团一宗纯居住用地待交易

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/m ²)	保证金 (万元)
1	渝北区观音桥组团 C分区C6-1、C5-1 号宗地	龙溪	2019-07-31	31.32	4.03	1.93	0	二类居住 用地	39025	1246	9695	7805

Infographic
INFOGRAPHIC
OPTIONAL DATA
Lorem ipsum dolor sit amet,
consectetur adipiscing elit.
Nullam in odio rutrum, tempus
augue a auctor est.



03

商品房市场

- ▶ 总体表现
- ▶ 商务市场
- ▶ 区域市场
- ▶ 商业市场
- ▶ 住宅市场
- ▶ 周度排行



【总体表现】供应量减少，成交环比量价齐涨

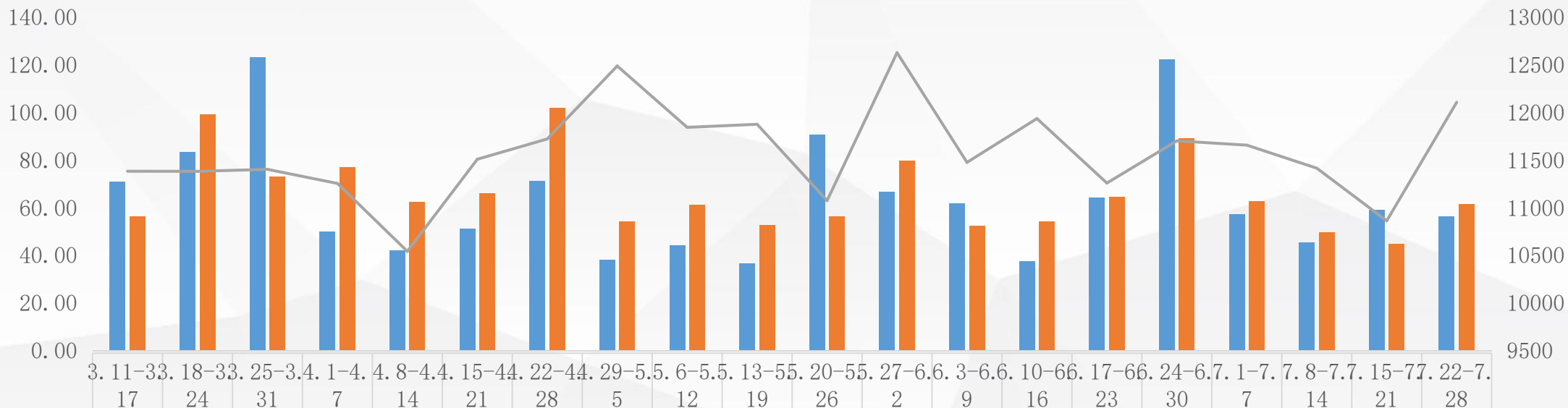
供应—本周商品房市场新增**56.24**万方，环比**下降5%**；主要有恒大新城(5.80万方)、龙湖春江天境(2.70万方)、阳光城翡丽公园(2.39万方)等项目供应；

成交—本周成交环比量价齐涨，销售**61.45**万方，环比**增加37%**，主要有恒大中央广场(3.37万方)、恒大新城(2.59万方)、融创欧麓花园城(2.38万方)等项目集中成交；成交均价**12110元/m²**，环比**上涨11%**；

总体—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**1639.14**万方，累计成交**1715.94**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)



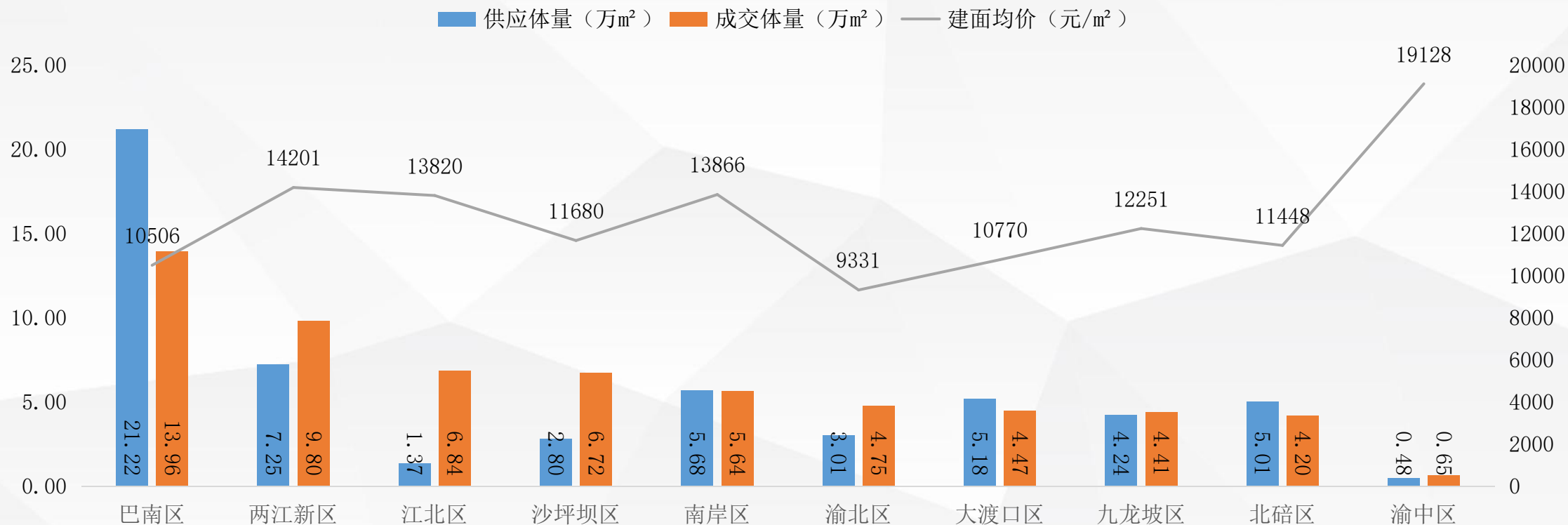
■ 供应体量 (万m ²)	71.07	83.42	123.29	50.14	42.10	51.24	71.26	38.20	44.11	36.67	90.60	66.71	61.83	37.58	64.39	122.38	57.43	45.58	58.98	56.24
■ 成交体量 (万m ²)	56.34	99.10	73.06	76.92	62.53	66.10	102.07	54.21	61.34	52.76	56.33	79.85	52.46	54.18	64.56	89.09	62.89	49.58	44.76	61.45
— 建面均价 (元/m ²)	11386	11385	11406	11258	10545	11512	11725	12491	11847	11879	11078	12631	11479	11939	11262	11705	11660	11418	10866	12110

【区域市场】巴南区供应、成交量居首

供应——本周**巴南区**（21.22万方）供应领先，占总供应量的**38%**，主要是恒大新城、龙湖春江天境、融创欧麓花园城等项目支撑；

成交——本周**巴南区**（13.96万方）、**两江新区**（9.80万方）、**江北区**（6.84万方）成交量较大，占总成交的**50%**；本周除渝中和渝北2个区域**下降**，其他区域环比**均上涨**；其中，渝北区**降幅最大**，为**22%**，主要受居易天城、鹿山锦绣等项目车库成交量大影响。

本周主城各区域商品房供求价情况



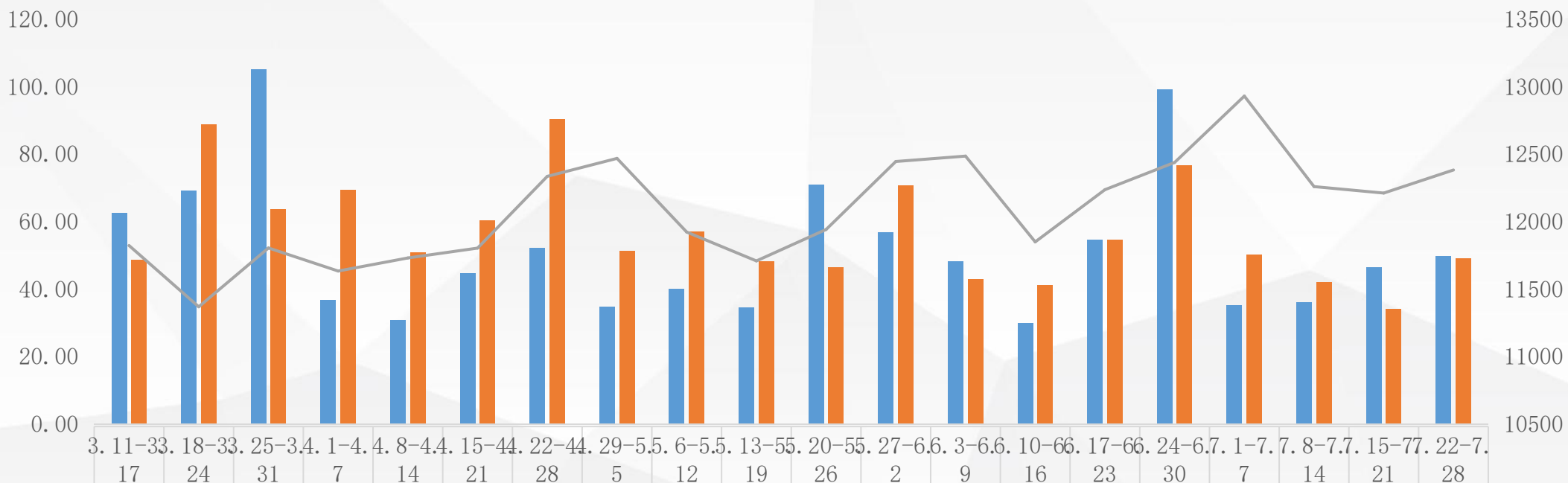
【住宅市场】供求平衡，成交环比量价齐升

供应一本周住宅新增**49.80万方**，环比**上涨7%**，占商品房供应的**89%**；

成交一本周住宅成交环比**量价齐升**，销售**49.10万方**，环比**上涨44%**，占商品房成交的**80%**，主要是恒大中央广场、恒大新城、融创欧麓花园城等项目集中备案；成交均价**12384元/m²**，环比**微涨1%**。

近二十周商品住宅市场供求价走势

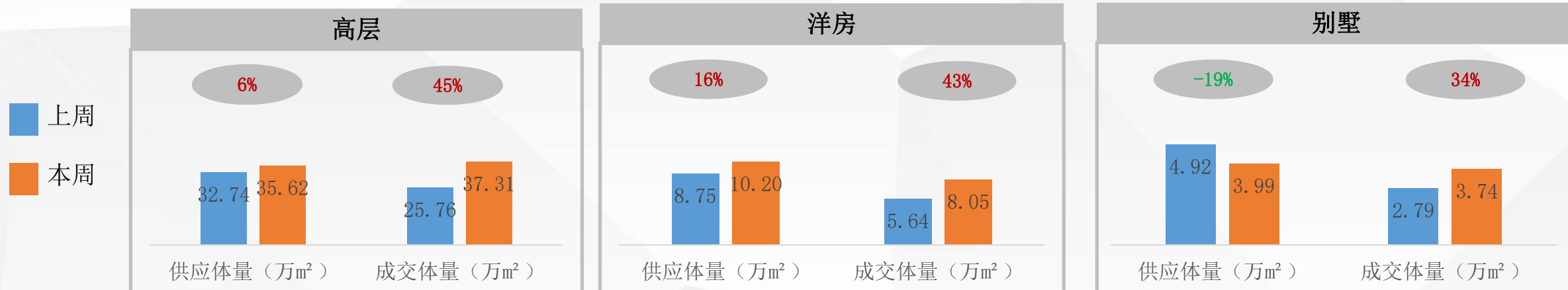
■ 供应体量 (万m²) ■ 成交体量 (万m²) — 建面均价 (元/m²)



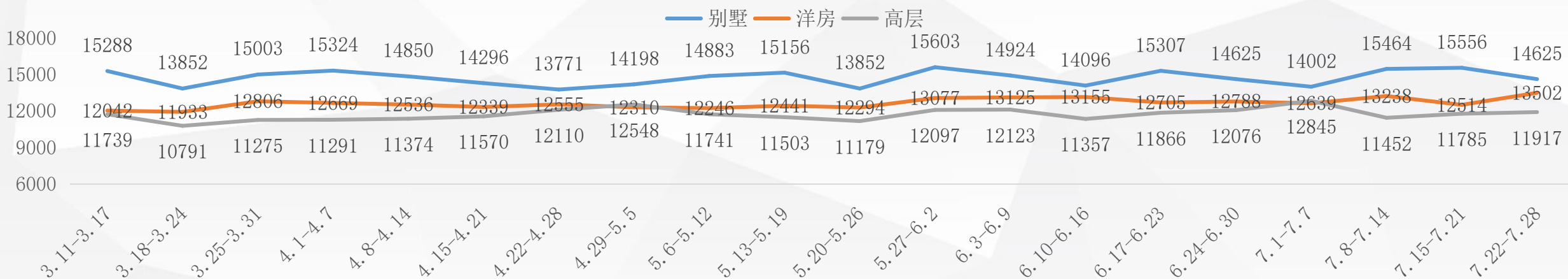
■ 供应体量 (万m ²)	62.60	69.23	105.25	36.78	30.88	44.69	52.20	34.69	40.09	34.46	70.86	56.81	48.21	29.99	54.58	99.15	35.12	35.98	46.41	49.80
■ 成交体量 (万m ²)	48.67	88.77	63.71	69.41	50.80	60.35	90.28	51.40	56.95	48.23	46.55	70.63	42.96	41.15	54.56	76.62	50.17	42.05	34.19	49.10
— 建面均价 (元/m ²)	11824	11370	11806	11635	11732	11805	12337	12470	11924	11710	11943	12447	12487	11851	12238	12440	12932	12261	12213	12384

【住宅市场】全线产品成交量均上升，供需产品供应加大

高层—供应**35.62**万方，环比**增长9%**，成交环比量价齐升，共成交**37.31**万方，成交均价为**11917元/m²**，环比**微涨1%**；
 洋房—供应**10.20**万方；去化**8.05**万方；成交均价**13502元/m²**，环比**上涨8%**；
 别墅—供应**3.99**万方；去化**3.74**万方，环比**上涨34%**；成交均价为**14625元/m²**，环比**下降6%**。



住宅市场各类型物业近二十周价格走势



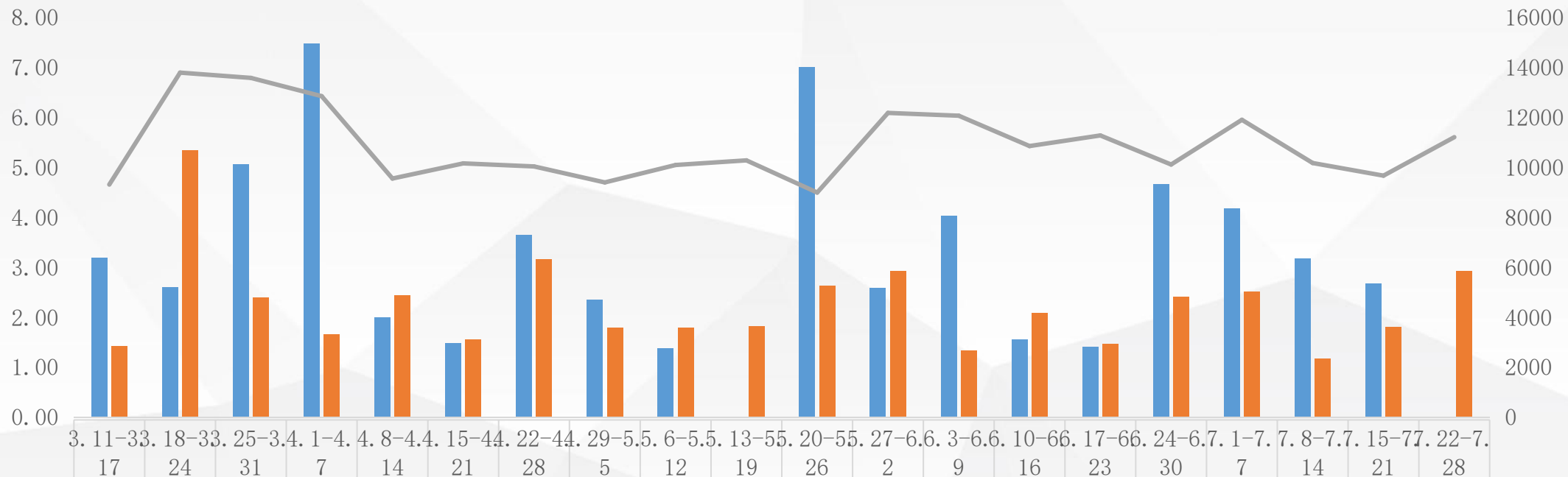
【商务市场】暂无供应，成交环比量价齐升

供应—本周无新增体量；

成交—本周成交环比量价齐升，销售**2.93**万方，环比上涨**62%**；成交均价为**11226元/m²**，环比**上涨16%**，主要是保利观澜、兴茂盛世国际、龙湖光年等项目成交价高，拉动了整体价格。

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)



■ 供应体量 (万m ²)	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	3.18	2.68	0.00
■ 成交体量 (万m ²)	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	1.18	1.81	2.93
— 建面均价 (元/m ²)	9330	13811	13600	12868	9571	10177	10055	9415	10113	10298	9010	12198	12086	10871	11296	10132	11922	10192	9686	11226

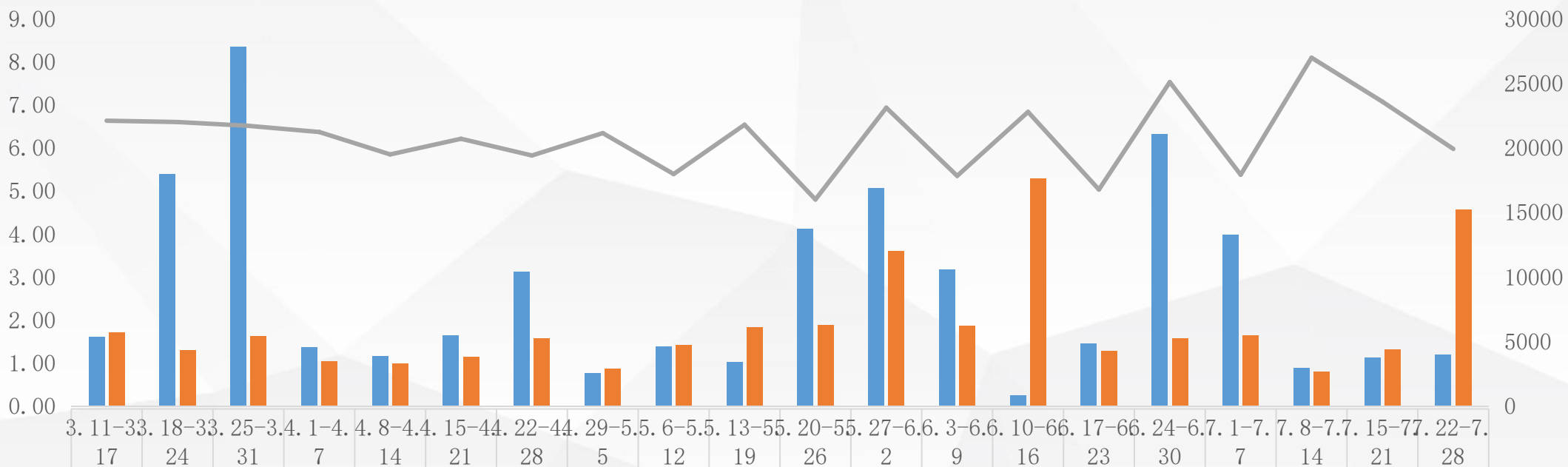
【商业市场】供应减少，成交环比量增价降

供应—本周新增**1.20万方**，环比**下降6%**，主要有恒大新城、重庆天地、恒大麓山湖等九个项目供应；

成交—本周成交环比量增价降，销售**4.58万方**，环比**上涨244%**；成交均价为**19937元/m²**，环比**下降15%**，主要是鲁能星城、万科金色悦城、中昂星汇等项目影响了整体价格。

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)



	3.11-17	3.18-24	3.25-31	4.1-7	4.8-14	4.15-21	4.22-28	4.29-5.5	5.6-12	5.13-19	5.20-26	5.27-6.2	6.3-9	6.10-16	6.17-23	6.24-30	7.1-7.7	7.8-14	7.15-21	7.22-28
■ 供应体量 (万m ²)	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	4.00	0.89	1.13	1.20
■ 成交体量 (万m ²)	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	1.66	0.82	1.33	4.58
— 建面均价 (元/m ²)	22119	22017	21723	21245	19511	20721	19429	21159	17992	21808	16024	23125	17851	22798	16793	25107	17940	26994	23591	19937

【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	恒大中央广场	314	3.36	16074
2	恒大新城	294	2.59	9795
3	融创欧麓花园城	237	2.25	9041
4	华融现代城	275	2.09	8932
5	天誉智慧城	166	1.71	14531
6	富力城	143	1.61	10202
7	恒大麓山湖	98	1.25	11722
8	重庆融创文旅城	108	1.25	10935
9	碧桂园保利云禧	97	1.10	10076
10	约克郡	48	0.91	21850

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	富力城	87	3650	8490
2	力帆红星国际广场	13	3472	10026
3	保利观澜	18	3161	14309
4	兴茂盛世国际	59	2719	14665
5	江夏星光汇	31	2699	11766
6	西著七里	53	1767	8046
7	融创国博城	29	1269	11302
8	红星大都汇	26	1043	8566
9	万科金色悦城	29	955	8953
10	龙湖光年	18	845	21007

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	鲁能星城	2	2713	13536
2	万科金色悦城	35	2486	17817
3	中昂星汇	8	2187	16044
4	鲁能领秀城	23	1960	19036
5	鲁能城	31	1895	21596
6	旭城公园府邸	23	1837	19275
7	万科金域学府	25	1744	22424
8	融创春晖十里	23	1588	23343
9	重庆天地	24	1504	25470
10	庆隆南山高尔夫	16	1472	12116

新推开盘

04

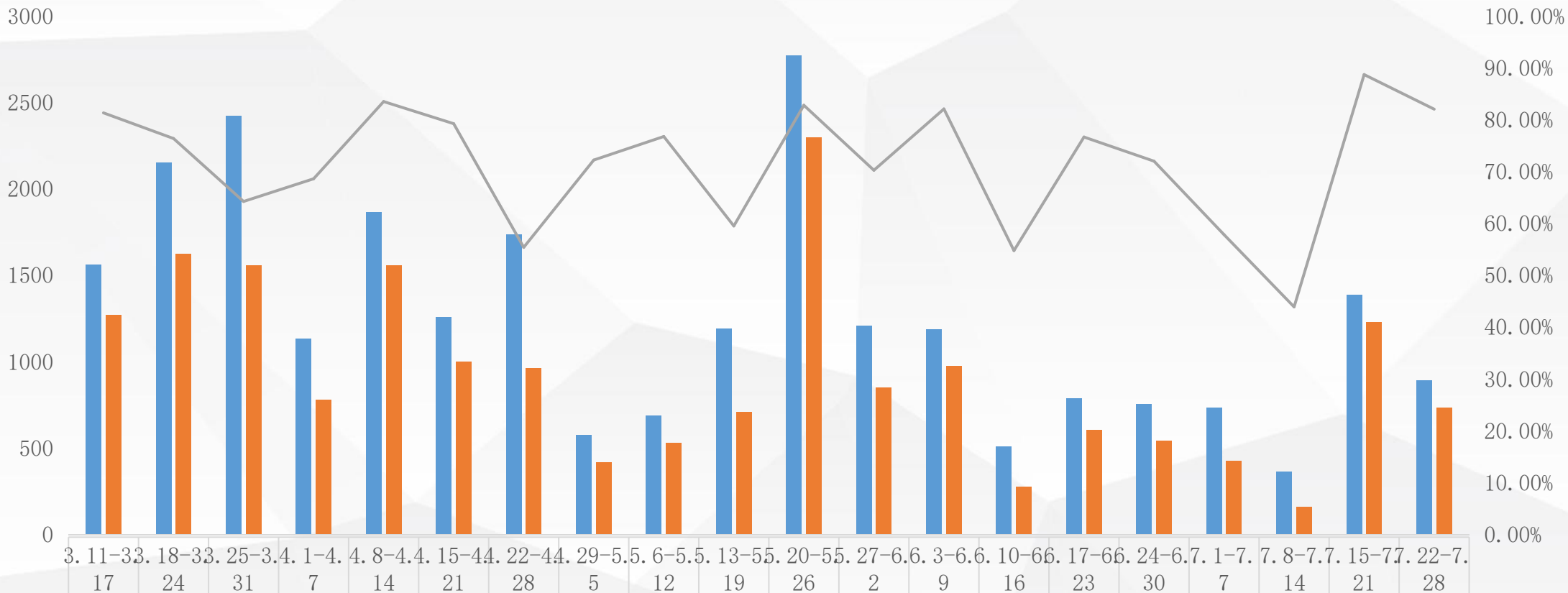
- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细



本周10个项目共推出893套，平均认购率为82.08%

近二十周主城区新推开盘走势

■ 推出套数 ■ 成交套数 — 认购率



■ 推出套数	1562	2151	2422	1136	1866	1260	1737	577	690	1192	2773	1209	1186	509	790	755	736	364	1387	893
■ 成交套数	1271	1624	1557	780	1559	999	963	417	530	710	2297	850	974	279	606	544	426	160	1231	733
— 认购率	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%	43.96%	88.75%	82.08%

本周推盘项目较多，其中五个楼盘开盘即清盘

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	2019/7/26	铂悦澜庭	南岸区	2号楼	高层	158	158	100%	94.81-130.39	一口价销售	14037	14037	
2	2019/7/26	中粮江州锦云	两江新区	3号楼	花园洋房	48	48	100%	118.51-118.65	开盘当天99折	12831	12703	首次开放
3	2019/7/26	天誉智慧城	南岸区	5-1号楼	高层	186	186	100%	93.96-117.5	一口价销售	14550	14550	
4	2019/7/27	金融街融景城	江北区	1号楼	高层	72	72	100%	148.1-170.97	开盘99折	18200	18018	
5	2019/7/27	爱普江城铭著	巴南区	3、12号楼	花园洋房	60	60	100%	134.48-163.96	开盘当天9.8折； 按时签约9.8折； 一次性、按揭无。	12930	12407	
6	2019/7/27	鲁能泰山7号	渝北区	6号楼	花园洋房	63	52	83%	69.6-102.8	一口价销售	13129	13129	
7	2019/7/25	中南玖宸	北碚区	3、8号楼	花园洋房	100	65	65%	107.51-140.45	一口价销售（部分 特价房源）	12800	12800	
8	2019/7/27	保亿御景玖园	北碚区	7、10号楼	花园洋房	48	29	60%	82.92-117.24	一口价销售	13950	13950	首次开放
9	2019/7/24	金科博翠园	南岸区	8号楼	花园洋房	50	22	44%	114.78-115.11	一口价销售	13350	13350	
10	2019/7/23	中国摩	渝北区	1-3号楼	高层	108	41	38%	66-99(套内)	一口价销售	-	-	



THANKS FOR READING!

2019年第30周

2019. 7. 22-2019. 7. 28