

2019

重庆主城区房地产市场月报

2019年7月

重庆世联君汇·市场部



目录/Contents



市场



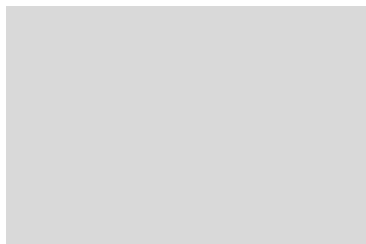
经济



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

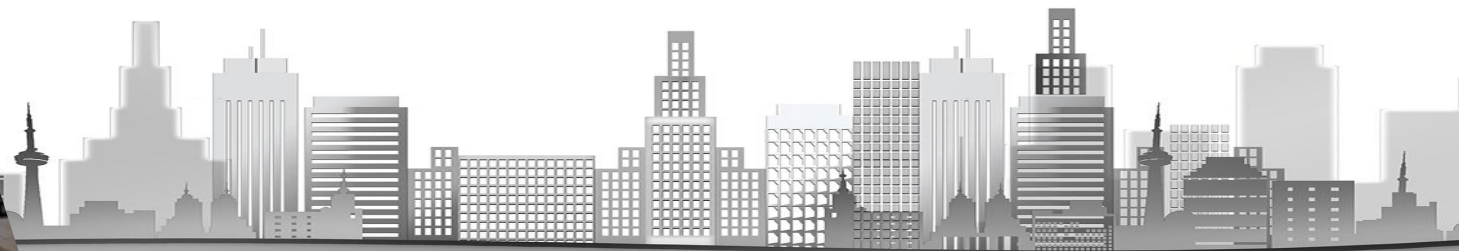
05 后市预判



PART 1

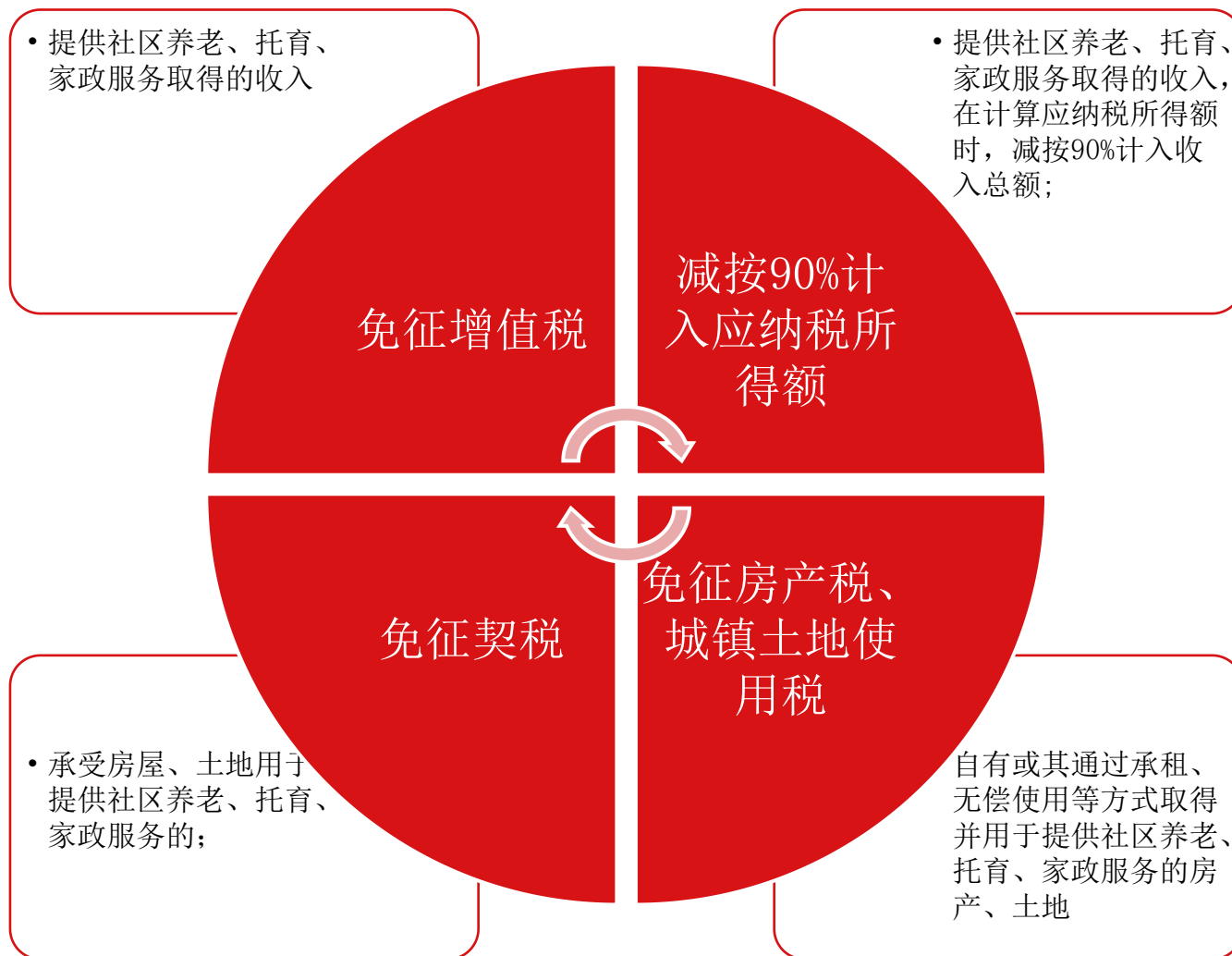
政策资讯

- ◆ 宏观政策环境
- ◆ 重庆热点资讯



六部门发文明确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：



- ◆ 与家政服务员、接受家政服务的客户就提供家政服务行为签订三方协议；
- ◆ 向家政服务员发放劳动报酬，并对家政服务员进行培训管理；
- ◆ 通过建立业务管理系统对家政服务员进行登记管理。

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：

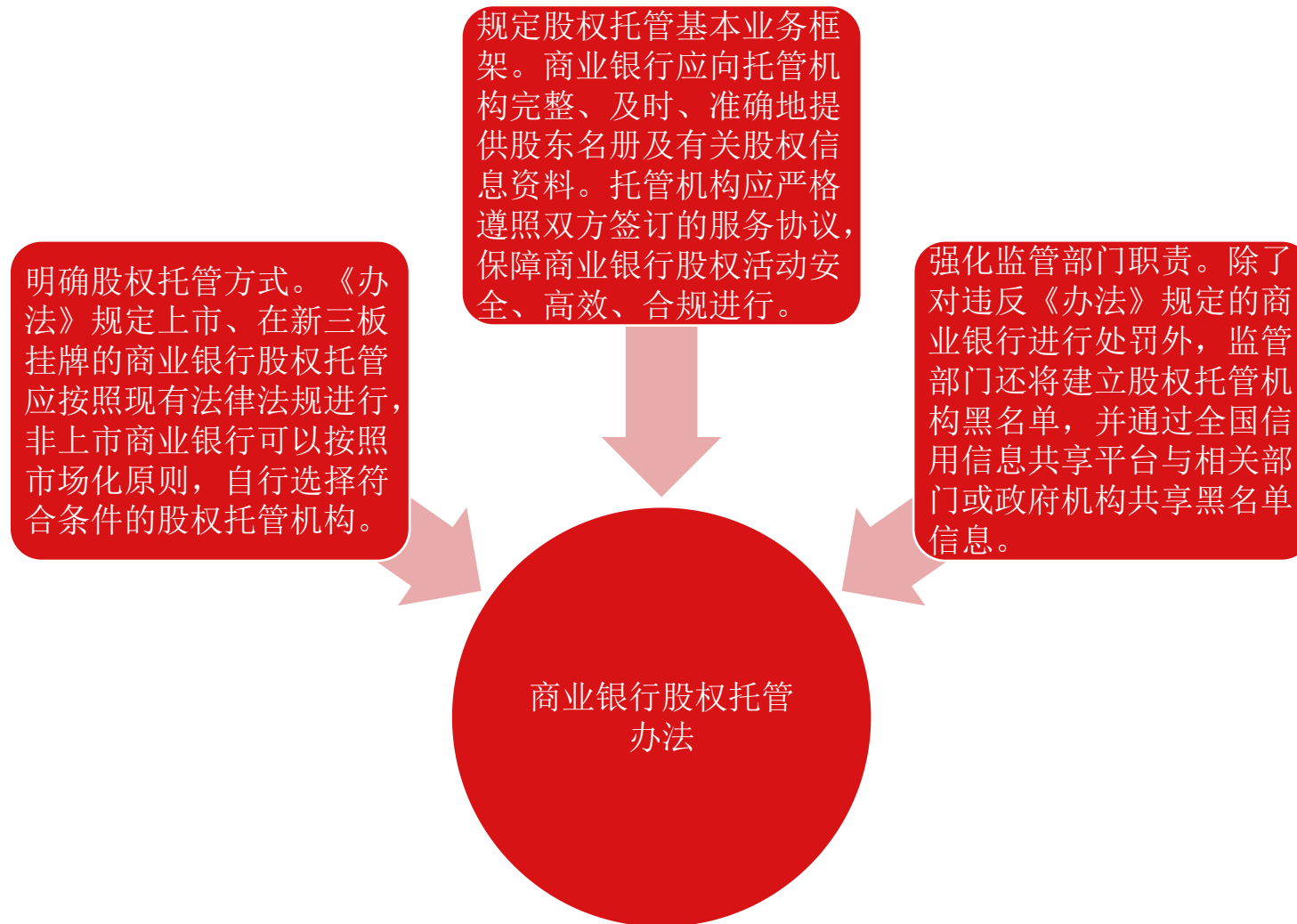
- ◆ 完善转让规则，促进要素流通。明确建设用地使用权转让形式，明晰不同权能建设用地使用权转让的必要条件，完善土地分割、合并转让政策，实施差别化的税费政策；
- ◆ 完善出租管理，提高服务水平。规范以有偿方式或以划拨方式取得的建设用地使用权出租管理，简化审批程序，营造良好的出租环境；
- ◆ 完善抵押机制，保障合法权益。明确不同权能建设用地使用权抵押的条件，规定自然人、企业均可作为抵押权人；
- ◆ 创新运行模式，规范市场秩序。在市、县自然资源主管部门现有的土地交易机构或平台基础上搭建城乡统一的土地市场交易平台，规范交易流程，加强信息互通共享；
- ◆ 健全服务体系，加强监测监管。要求提供便捷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



我国基本形成了以政府供应为主的土地一级市场和以市场主体之间转让、出租、抵押为主的土地二级市场，对建立和完善社会主义市场经济体制、促进土地资源的优化配置和节约集约利用、加快工业化和城镇化进程起到了重要作用。

银保监会发布《商业银行股权托管办法》 将建立股权托管黑名单

7月26日，银保监会网站印发《商业银行股权托管办法》，进一步明确了银行股权托管方式、规定股权托管基本业务框架、提出未进行股权托管的商业银行应于2020年6月底前完成股权托管，且股权确权比例不低于80%，银保监会还透露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。



在当随着全球金融体系及统一监管标准的构建，在监管引领与推动下，我国的商业银行公司治理取得了一定的进展；下一步，银行业应从股东资质、关联交易、组织架构、考核激励等方面着手，完善公司治理体系，理顺公司治理运作机制。提高银行股东门槛，股东应充分考虑银行作为风险经营机构应尽的义务，避免贪图分红或者融资便利等短期行为。

苏州一人一策

7月10日，苏州发布系列人才新政，此次苏州系列人才新政包括《苏州市引进顶尖人才(团队)“一人一策”实施办法》、《苏州市企事业单位引才用才激励办法》、《苏州市社会化引才奖励办法》和《苏州市高层次人才举荐办法》。按照新政规定，顶尖团队可直接立项为姑苏重大创新团队，最高获5000万元项目经费，或直接立项为临床医学专家团队，最高或1500万元项目经费，并给予上不封顶的支持。

武汉引才留才

7月11日，武汉发布《武汉市引才育才年度重点任务及资金安排》，部署2019年引才育才10项重点任务举措，武汉市将每年拿出15亿元专项资金用于人才开发。其中，围绕人才落户优化，武汉将对专科人才及其配偶敞开大门。高等学校专科及以上学历或学位毕业生、年龄不满45周岁的（博士、硕士研究生不限年龄），可凭毕业证申请登记为武汉市常住户口，其配偶及未成年子女均可随迁落户；各类技能人才、专业技术人才，满足在汉创业就业一定年限的，可申请落户。人才安居和服务方面，武汉支持发展专业化长租公寓，年内筹集长租公寓5万套（间），并为留汉大学生提供租赁补贴。

广州境外高端人才将享个税优惠

7月30日，广州表示将新增3万套人才公寓和公租房，境外高端人才将享“个税优惠”。近日，广州市政府正式印发了《关于进一步加快促进科技创新的政策措施》。广州将采取十二条措施，包括补贴在穗工作的境外高端人才、新增人才公寓和公租房等，来进一步吸引科创人才，加快提升自主创新能力。为提高人才吸引力，“科创十二条”提出，将按照职住平衡、就近建设、定向供应的原则，鼓励各区以及用人单位等多主体供给，通过新增筹建、园区配建、城市更新等方式，在高校、科研机构、高新技术产业开发区等人才密集区建设人才住房。

当前多城市按照“一城一策”原则制定有针对性的人才引留政策，根据城市发展，因城施策，最终目的都是为了留住当地人才，引进更多优秀人才，促进本地经济发展。



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。

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**。

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。

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。

政府部门不仅要从信息发布平台着手，更要加强对租赁行业经营者及从业人员的监管规范，各地新政可视为针对租赁管控的进一步升级，对于租赁行业的健康发展将起到重要作用。

多地住房公积金出台新政，减轻住房压力

7月9日，在东莞市住房公积金管理中心官方网站看到，该中心发布《关于〈东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法(修订征求意见稿)〉及〈东莞市住房公积金提取管理办法(修订征求意见稿)〉征求意见的公告》。依据该公告，**修订后东莞公积金最长贷款年限将统一为30年，商转公贷款后可以形成组合贷款**，将减轻职工还贷压力。



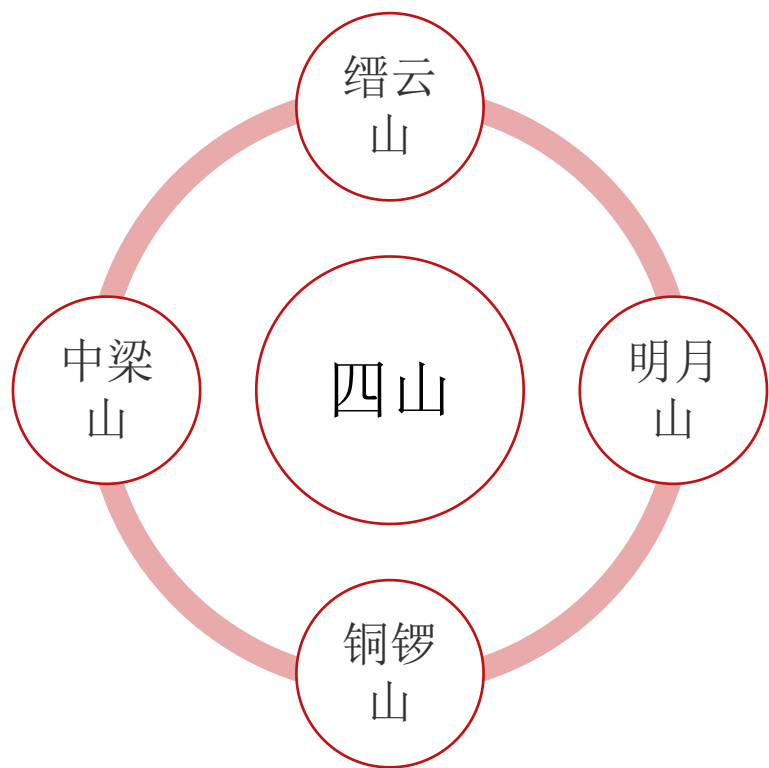
7月26日，长沙住房公积金管理委员会下发了《关于调整住房公积金政策优化营商环境的通知》。《通知》明确将长沙市住房公积金**最低缴存比例由8%降低至5%**，即长沙市住房公积金缴存比例由之前的8%-12%调整至5%-12%；灵活就业人员缴存基数超过5000元以上不再提供纳税凭证，**其月缴存额由本人自行申报，最高不超过1200元**。《通知》自2019年8月5日起施行。

随着各地对公积金贷款的政策扶持，以及全年市场成交中的刚需占比逐渐加大，对公积金贷款的需求也相应增大，公积金贷款有利于减轻刚需购房者压力，稳定房地产市场。

重庆主城“四山”范围内未建设区域，不再规划新增居住用地

联君汇

7月10日，重庆市人民政府网发布《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市主城区“四山”保护提升实施方案的通知》，明确主城“四山”范围内未建设区域，不再规划新增居住用地。



方案提出，要推进“四山”违法建设综合整治、加强建设管控。

- **整治违法建设**：清理“别墅”“度假村”“私家大院”等乱搭乱建行为；
- **加强建设管控**：首先要严控建设总量；现建设用地，按照总规模只减不增的原则；**未建设区域不再规划新增居住用地**；
- **严格项目准入**：管制范围禁止各类房地产开发建设，适度发展文化休闲、养生养老和乡村旅游功能，**严禁新增住宅类房地产开发项目**；
- **提升建筑品质**：建筑不得遮挡山脊线，高度不超12米。

重庆各区政府要加大对“四山”保护提升工作的资金投入，市、区级财政按照事权和支出责任合理安排专项配套资金，用好国家专项奖补资金，积极鼓励社会资本参与，有利于重庆自然资源和生态的发展。

川渝签署15个专项合作协议，将规划研究成渝中线高铁

7月10日，深化川渝合作专项协议签署仪式在成都举行，共签署了15个专项合作协议。

其中，《方案》提出：

- 在铁路建设方面，年内争取开工建设成都经达州至万州（**成南达万**）、**渝西**、**渝昆**三条高铁；
- 根据刚刚签署的《成渝轴线区（市）县协同发展联盟2019年重点工作方案》，川渝两地共同**规划研究成渝中线高铁**，争取国家将成渝中线高铁**纳入国家新时代中长期铁路网规划**，从参与的城市来看，包括**安岳县、璧山区、大足区、简阳市、乐至县、铜梁区**。
- 加快**铜安乐高速公路**建设。这条高速从铜梁经潼南、安岳、资中到乐山，全长约232.3km，双向6车道，匡算总投资约348.45亿元。

序号	合作协议
1	深化建筑业协调发展战略合作协议
2	川渝合作示范区（广安片区）2019年重点工作方案
3	共建成渝中部产业集聚示范区合作协议
4	深化规划和自然资源领域合作助推成渝城市群一体化发展协议
5	推进成渝城市群交通基础设施互联互通2019年重点工作方案
6	推进成渝城市群生态环境联防联控2019年重点工作方案
7	推进成渝城市群产业协作共兴2019年重点工作方案
8	推进成渝城市群市场监管体系一体化2019年重点工作方案
9	推进成渝城市群无障碍旅游合作2019年重点工作方案
10	推进成渝城市群开放平台共建共享2019年重点工作方案
11	深化达（州）万（州）一体化发展2019年重点工作方案
12	推动乡村振兴共建巴蜀美丽乡村示范带战略合作协议
13	川渝合作示范区（潼南片区）2019年重点工作方案
14	深化川渝合作推动泸内荣永协同发展战略合作协议
15	成渝轴线区（市）县协同发展联盟2019年重点工作方案

在推动基础设施互联互通方面，将加快沿江高铁成南达万铁路、渝西高铁、渝昆高铁前期工作，提升外贸集装箱货物在港口装卸速度和通关效率。

重庆自贸试验区将开展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。

7项外汇创新业务：

- 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
- 向银行下放外债注销登记业务权限
- 放宽跨国公司跨境资金集中运营管理准入要求；



7项外汇创新业务的推出，将进一步便利重庆自贸试验区内市场主体跨境结算及投融资，促进金融外汇开放创新，更好助力重庆自贸试验区建设，为重庆经济发展、城市建设打下良好的基础。

● 宏观政策:

- ◆ 六部门发文明确社区家庭服务业税费优惠政策;
- ◆ 国务院完善建设用地二级市场;
- ◆ 银保监会发布《商业银行股权托管办法》将建立股权托管黑名单;
- ◆ 多地再出台人才新政,有效针对地区实施;
- ◆ 多地出台政策规范住房租赁市场;
- ◆ 多地住房公积金出台新政,减轻住房压力。

● 重庆资讯:

- ◆ 重庆主城“四山”范围内未建设区域,不再规划新增居住用地;
- ◆ 川渝签署15个专项合作协议,将规划研究成渝中线高铁;
- ◆ 重庆自贸试验区将开展7项外汇创新业务。

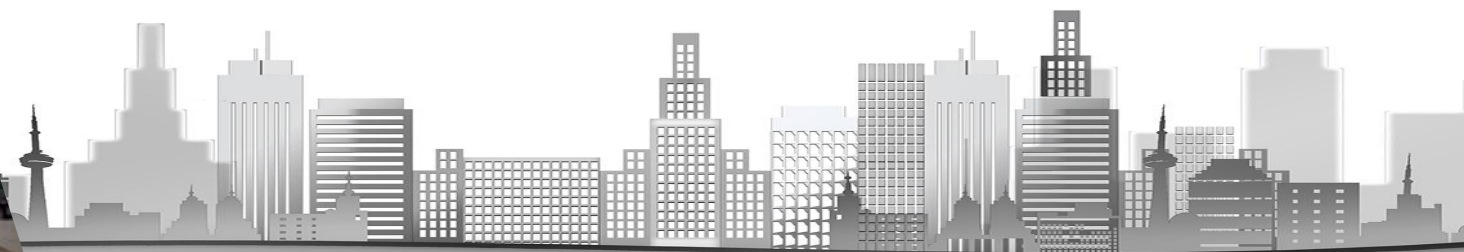


PART 2

土地市场

◆ 土地供销

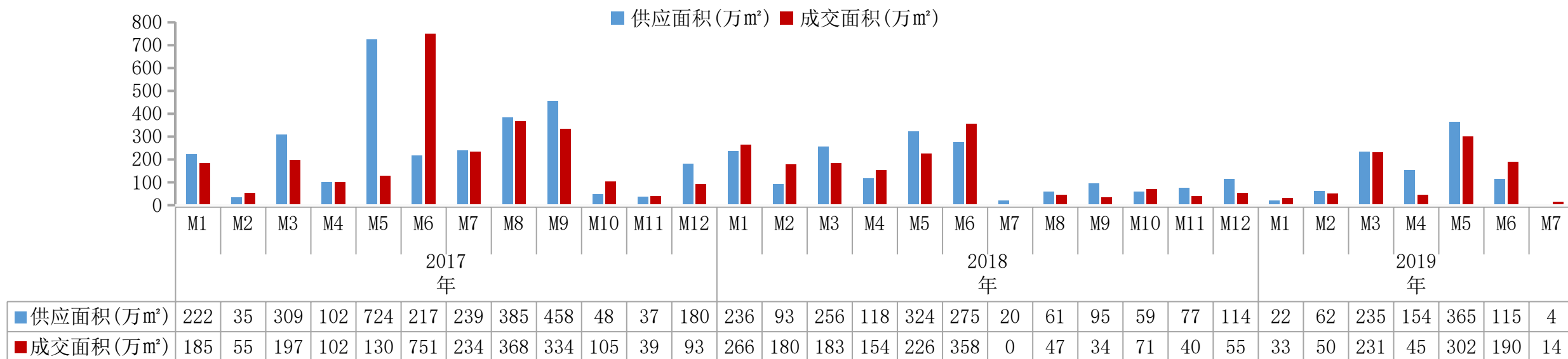
◆ 成交分布



【供销量】7月土地市场急速下滑，供应及成交骤减

◆ 本月主城区商住类土地供应2宗地共计60.57亩，成交4宗地共计215.30亩，**土地市场供应和成交量同环比均下降。**

2017-2019年7月度土地供销情况



2016-2019年7月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	2506	109	15406	2252
2017年	141	21013	2957	127	18706	2593
2018年	103	13582	1728	88	12705	1614
2019年1-7月	103	9731	957	96	9186	866
合计	465	63423	8148	420	56003	7325

2019年7月重庆主城区商住类土地供求情况

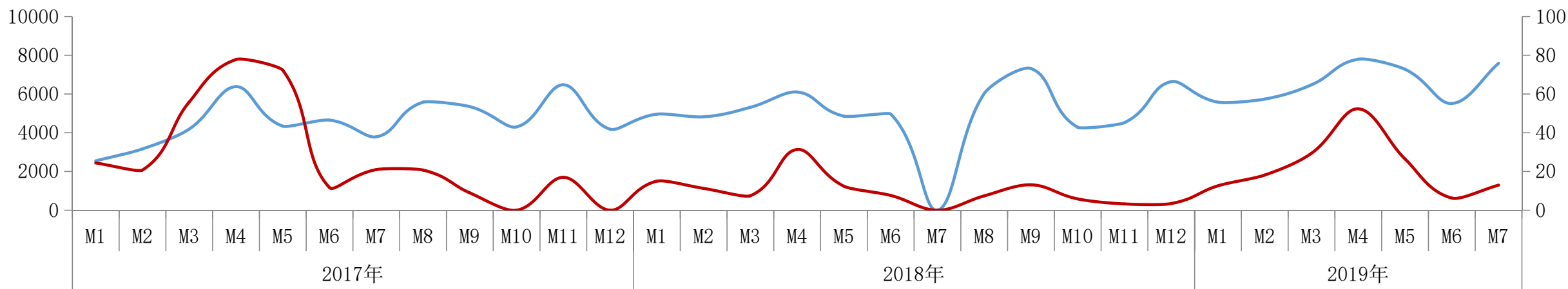
时间	供应			成交		
	宗数	土地面积(亩)	建筑面积(万m ²)	宗数	土地面积(亩)	建筑面积(万m ²)
2019年7月	2	60.57	4.04	4	215.30	14.35
同比	0%	-59%	-80%	-	-	-
环比	-85%	-96%	-96%	-85%	-92%	-92%

【成交价】月度土地成交总额下降，溢价率上升

◆ 7月土地市场成交总额为19亿元，环比**猛降87%**；楼面地价**7587元/m²**，环比**上涨38%**；本月溢价率为**13%**，环比**上涨107%**，其中，观音桥组团一龙溪地块一宗溢价率最高，为35%。

2017年-2019年7月月度土地楼面价与溢价率走势图

— 楼面地价(元/m²) — 溢价率(%)



2016-2019年7月重庆主城区商住类土地成交价情况

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	709	3148	27
2017年	642	1200	4628	20
2018年	658	835	5177	12
2019年1-7月	675	620	6478	20
合计	601	3364	4537	20

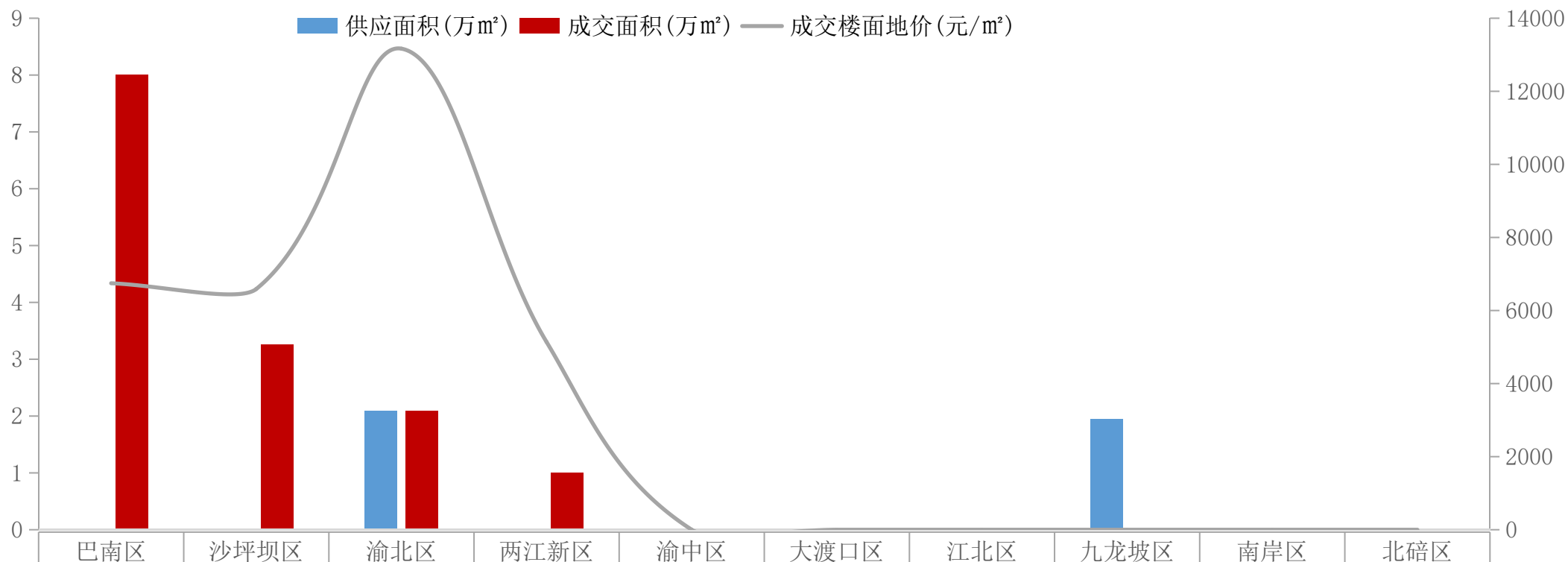
2019年7月重庆主城区商住类土地成交情况

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(%)
2019年7月	879	19	7587	13
同比	-	-	-	-
环比	69%	-87%	38%	107%

【区域表现】7月主城供应整体放缓，巴南区成交量领先

- ◆ 从整体来看，7月为传统淡季，主城供应放缓，仅**渝北区**（2万方）、**九龙坡区**（2万方）两个区域供应；**巴南区**（8万方）为**本月最大成交量区域**；
- ◆ 从成交价格来看，**仅渝北区破万**，龙溪一地块被合能地产竞得，其他成交区域均保持稳定楼面价。

2019年7月重庆主城区商住土地区域供销情况



	巴南区	沙坪坝区	渝北区	两江新区	渝中区	大渡口区	江北区	九龙坡区	南岸区	北碚区
供应面积(万m²)	0	0	2	0	0	0	0	2	0	0
成交面积(万m²)	8	3	2	1	0	0	0	0	0	0
成交楼面地价(元/m²)	6746	6590	13167	5138	0	0	0	0	0	0

【成交分布】本月成交地块较少，仅观音桥一宗高溢价地



城区	板块	成交宗数	占地面积 (亩)	建筑面积 (万m ²)	成交均价 (万元/亩)	成交金额 (亿元)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率 (%)	竞得者
渝北区	龙溪	1	31	2	1692	5	13167	36	合能地产
两江新区	人和	1	15	1	822	1	5138	0	成都铁路地产置业有限公司
巴南区	南泉	1	120	8	675	8	6746	3	中铁二十局
沙坪坝区	西永	1	49	3	879	4	6590	13	美的地产

● 土地供销:

- ◆ 7月土地市场急速降温，供应及成交骤减；
- ◆ 月度土地成交总额下降，溢价率上升；

● 成交分布:

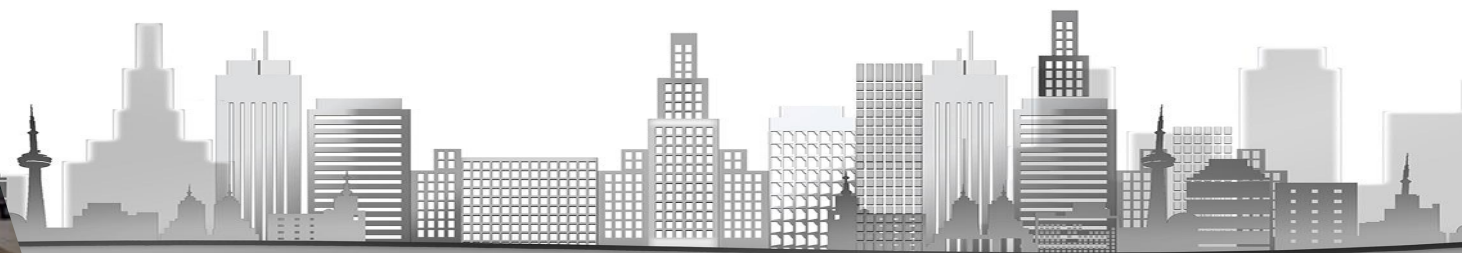
- ◆ 7月主城供应整体放缓，巴南区成交量领先；
- ◆ 本月成交地块较少，仅观音桥一宗高溢价地。



PART 3

房地产市场

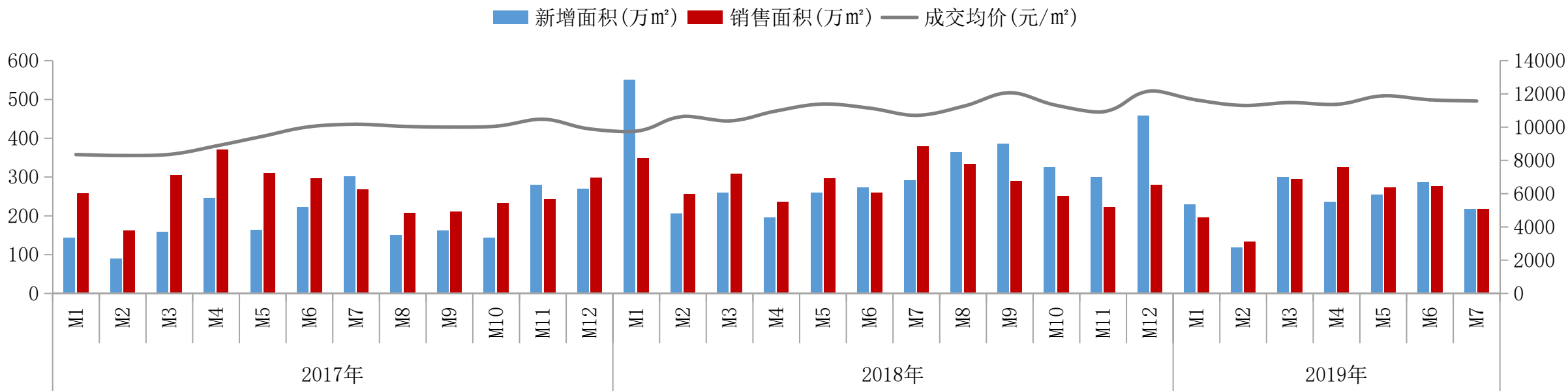
- ◆ 商品房市场
- ◆ 住宅市场
- ◆ 商务市场
- ◆ 商业市场



【商品房供销价】供应减少，成交环比量价齐降

- ◆ 本月商品房市场供应环比减少，成交量环比下降，新增供应**218万方**，环比**减少24%**；成交**218万方**，环比**下降21%**；
- ◆ 本月商品房成交均价为**11569元/ m²**，环比**微降1%**。

2017-2019年7月重庆主城区商品房供求价走势

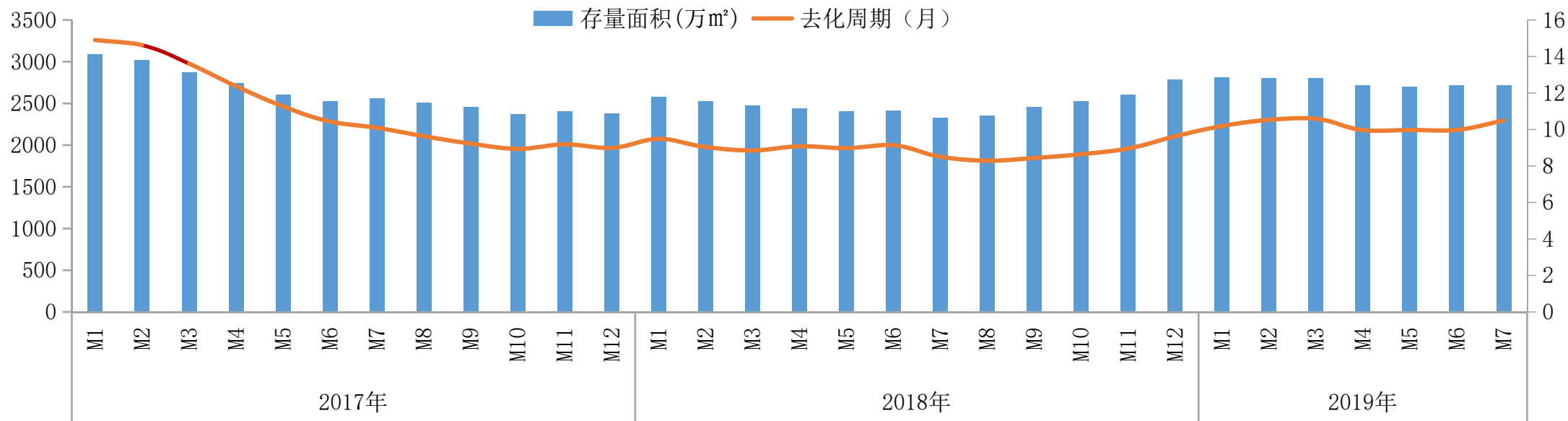


时间	供应量(万m ²)	成交量(万m ²)	成交均价(元/m ²)
2018年7月	291	379	10713
2019年6月	286	277	11646
2019年7月	218	218	11569
同比	-25%	-42%	8%
环比	-24%	-21%	-1%

【商品房存量】存销比上升，去化压力加大

截止7月存量为**2711万方**，去化周期为12个月；本月销售量下降，使存销比升至12.4，去库存压力加大。

2017-2019年7月月度主城区商品房存量及去化走势



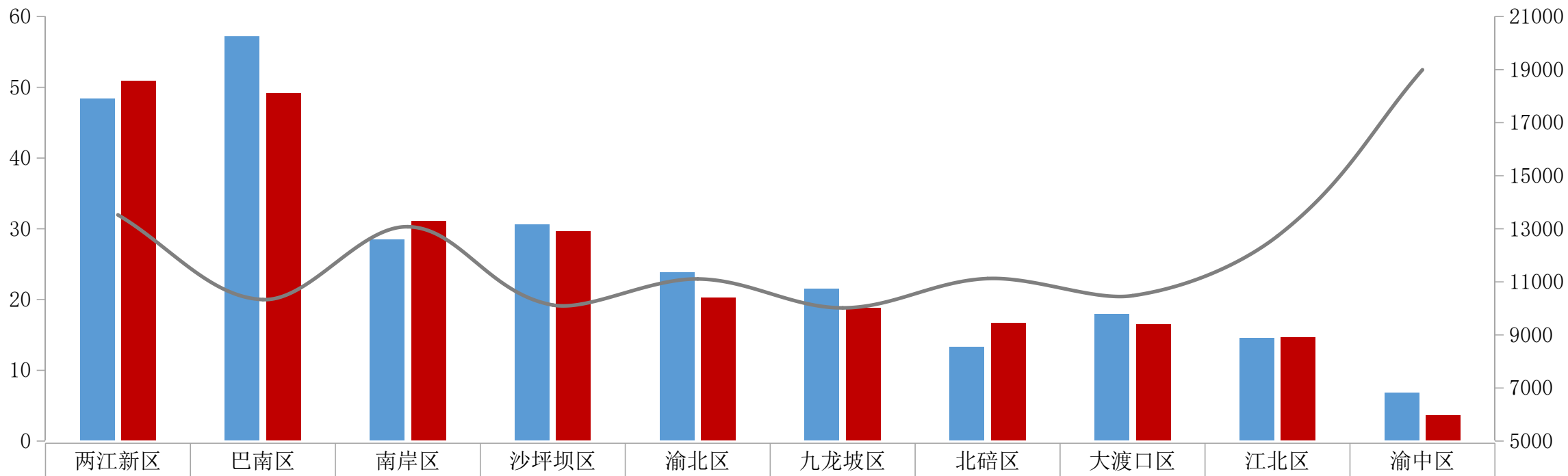
时间	存量(万m²)	月平均去化量(万m²)	去化周期(月)	存销比
2018年7月	2325	379	6	6.1
2019年6月	2711	277	10	9.8
2019年7月	2711	218	12	12.4
同比	17%	-42%	103%	-
环比	0%	-21%	27%	-

【商品房区域】两江新区和巴南区为主力战场

- ◆ 本月巴南区供应领先，新增供应57万方，主要是恒大新城（5.8万方）、千江凌云（3.9万方）等项目支撑供应；两江新区成交量比巴南区略微领先，销售48万方，主要受龙湖九里晴川、恒大轨道时代、中国摩等项目放量。
- ◆ 7月渝中区均价仍领先，主要受万科翡翠都会、鹅岭峯、重庆中心等高价项目拉动；九龙坡区为价格低区，主要受弘阳时光澜庭（低价）、和泓四季（车库）等成交影响。

2019年7月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)



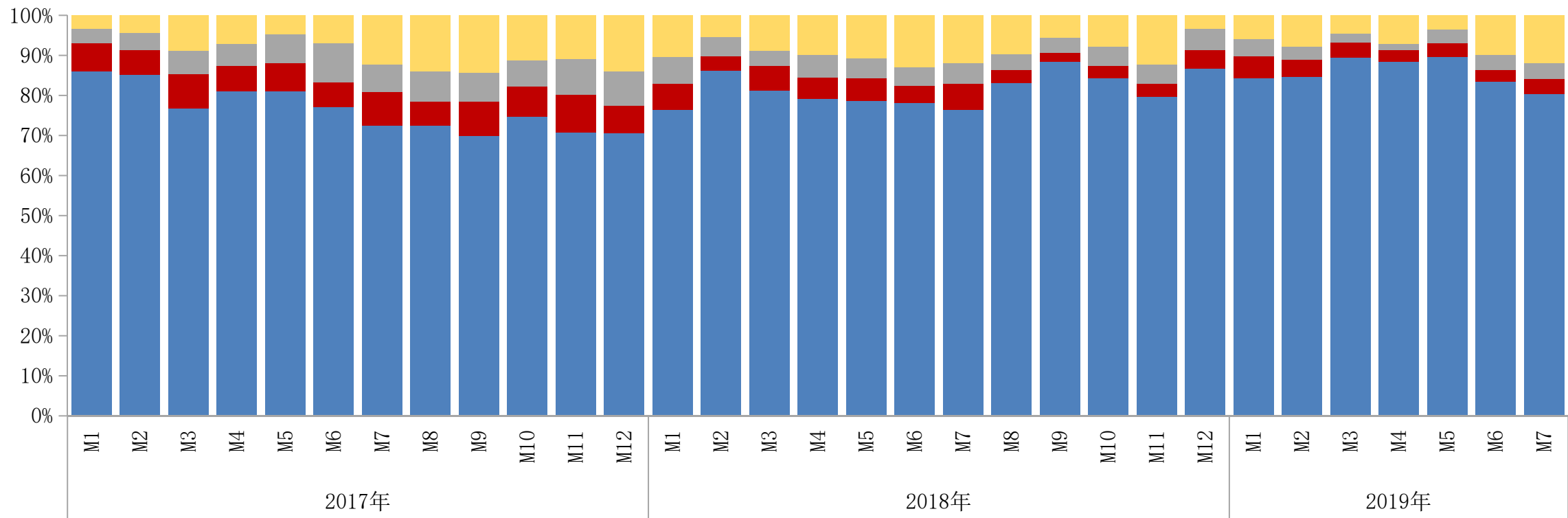
■ 新增面积(万m ²)	48	57	28	31	24	21	13	18	15	7
■ 销售面积(万m ²)	51	49	31	30	20	19	17	16	15	4
— 成交均价(元/m ²)	13524	10333	13078	10127	11110	10020	11125	10480	12727	18995

【商品房业态】住宅成交占比缩小，商务、车库占比增大

- ◆ 商品房市场仍以住宅成交为主，占比80%，环比减少4个百分点，同比增长4个百分点；
- ◆ 商务市场环比减少1个百分点，商业市场环比持平；
- ◆ 车库成交占比为12%，环比增加2个百分点。

2017-2019年7月商品房各物业成交量占比走势图

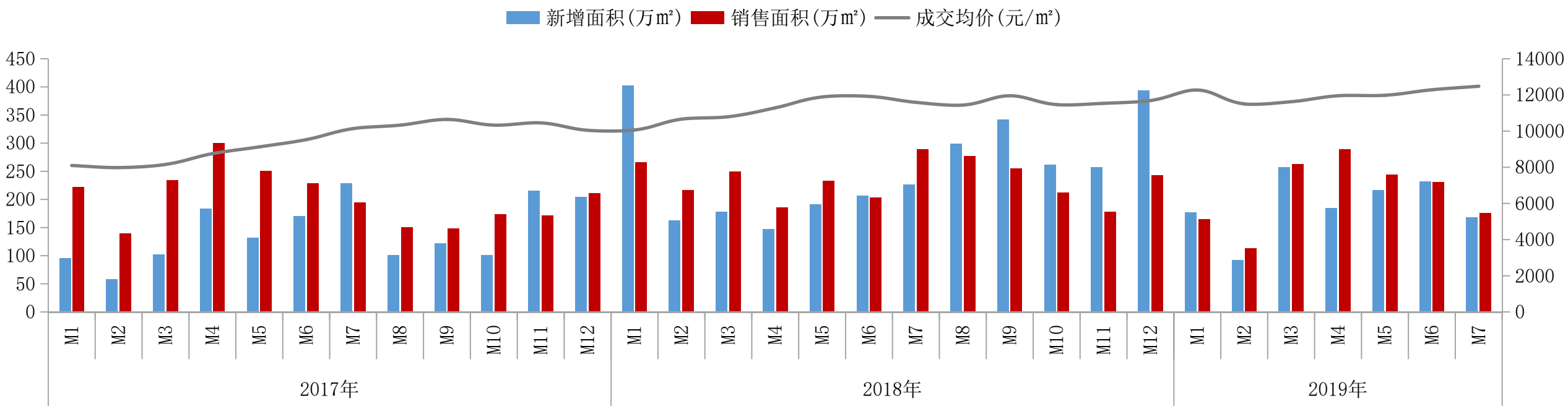
■ 住宅 ■ 商务 ■ 商业 ■ 车库



【住宅供销价】供应减少，成交环比量降价微涨

- ◆ 本月商品住宅新增供应**167万方**，环比**减少28%**，同比**减少26%**；成交**175万方**，环比**减少24%**，同比**减少39%**；
- ◆ 本月商品住宅成交均价为**12481元/ m²**，环比**上涨2%**。

2017-2019年7月重庆主城区商品住宅供求价走势

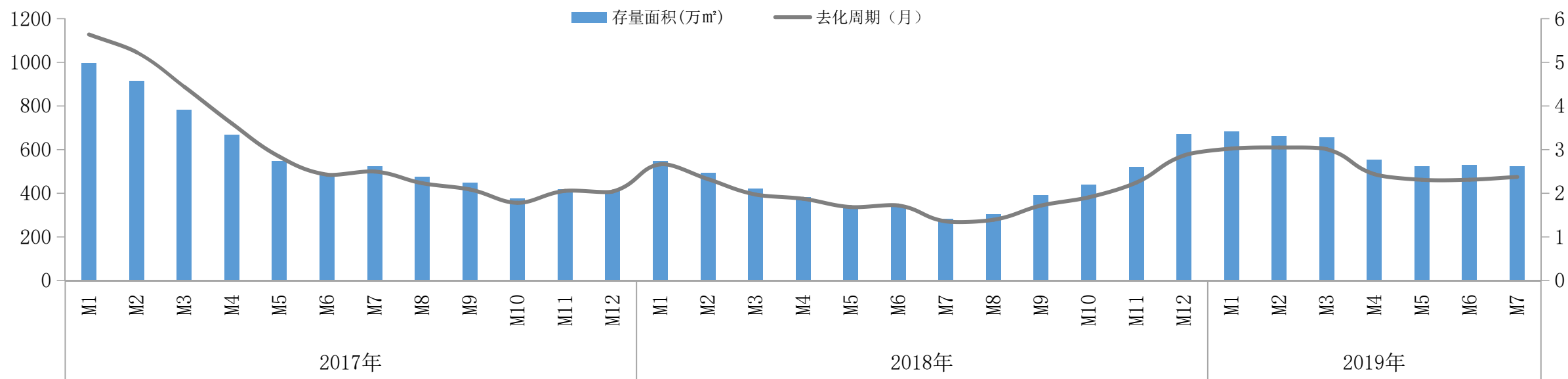


时间	供应量(万m ²)	成交量(万m ²)	成交均价(元/m ²)
2018年7月	226	289	11590
2019年6月	232	231	12286
2019年7月	167	175	12481
同比	-26%	-39%	8%
环比	-28%	-24%	2%

【住宅存量】 存量下滑，去化周期略微延长

住宅存量比上月有所下降，截止7月底剩余**523万方**，环比下降1%；去化周期**2.4个月**，本月住宅供应减少，销量下降，存销比**上升至3.0**。

2017-2019年7月月度主城区商品住宅存量及去化走势

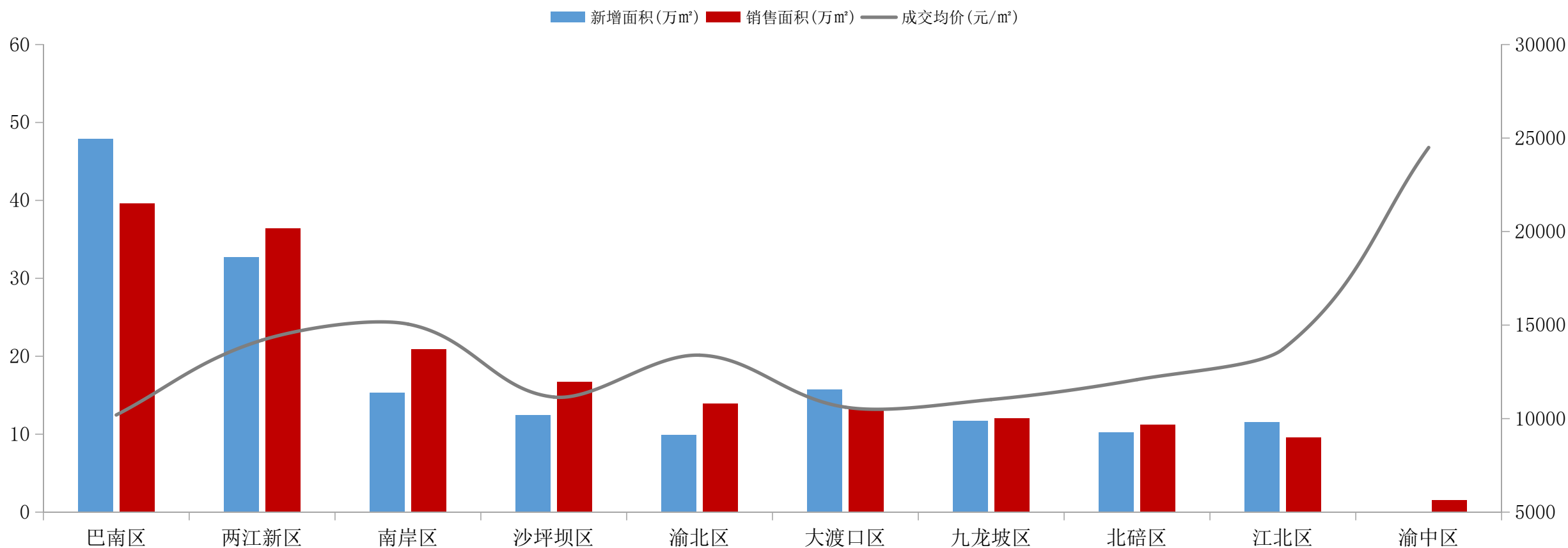


时间	存量(万m²)	月平均去化量(万m²)	去化周期(月)	存销比
2018年7月	282	289	1.4	1.0
2019年6月	531	231	2.3	2.3
2019年7月	523	175	2.4	3.0
同比	85%	-39%	75%	-
环比	-1%	-24%	3%	-

【住宅区域】巴南、两江新区和南岸区为供销主力

- ◆ 本月住宅**巴南区为供应热点区域**，供应了48万方，占总供应量的29%，其次是两江新区和南岸区，分别供应了33万方、15万方；**巴南区、两江新区和南岸区住宅成交量均较大**，共销售了97万方，占总成交量的55%。
- ◆ **巴南区为价格低区**，主要受融创欧麓花园城、恒大新城、华南城、洺悦城等量大价低项目影响，拉低了区域整体价格。

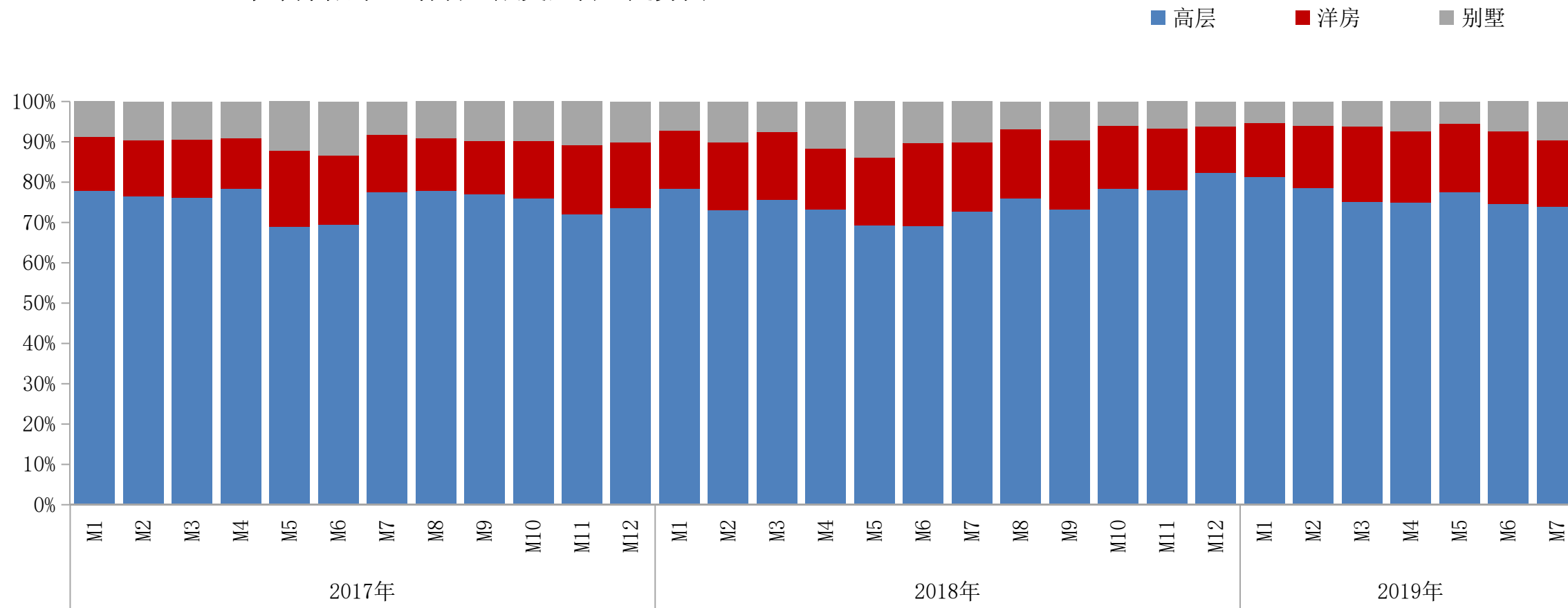
2019年7月重庆主城各区商品住宅供求价走势



【住宅业态】改善型产品扩容，刚需产品占比回落

- ◆ 商品住宅市场仍以**高层成交为主**，占比74%，环比减少1个百分点，同比扩大1个百分点；
- ◆ 洋房产品成交占比为**17%**，环比**减少1个百分点**，同比持平；
- ◆ 别墅产品成交环比**扩大3个百分点**，同比持平。

2017-2019年7月商品住宅各物业成交量占比走势图

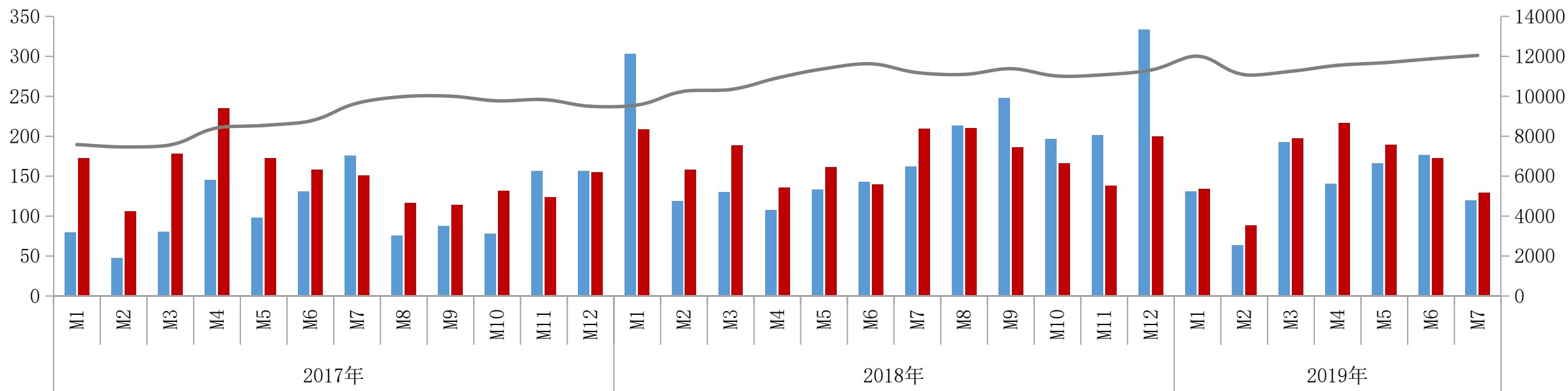


【高层产品】供应量减少，成交环比量跌价升

- ◆ 本月高层产品新增供应119万方，环比减少32%，成交129万方，环比下降25%，同比减少38%；
- ◆ 高层产品成交均价为12048元/ m²，环比上涨1%，2018年以来，价格呈波动式上升。

2017-2019年7月重庆主城区住宅高层产品供求价走势

■ 新增面积(万m²) ■ 销售面积(万m²) — 成交均价(元/m²)

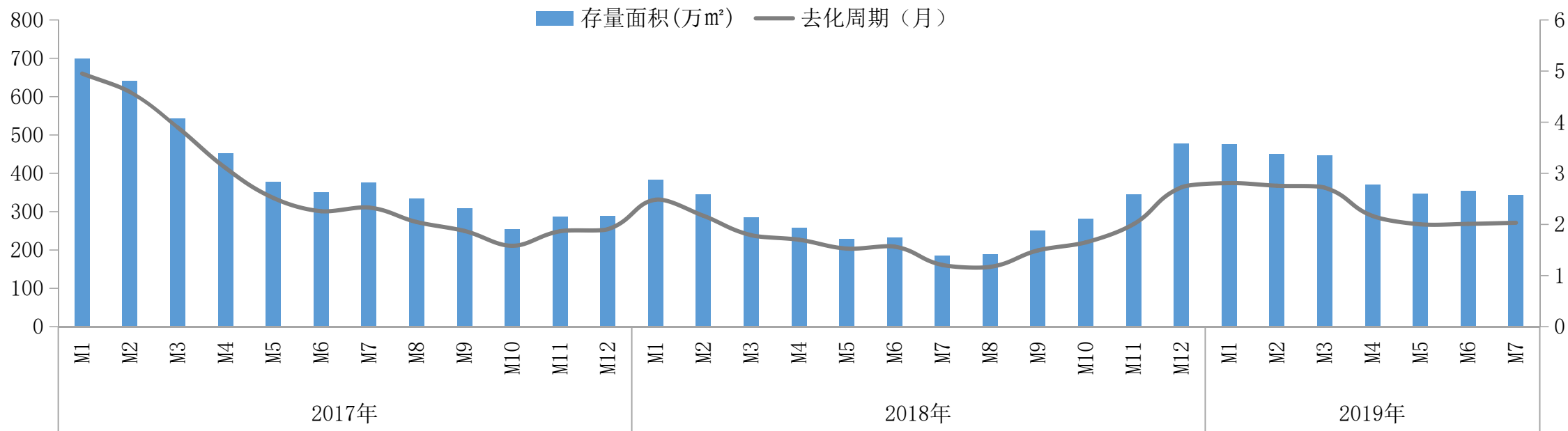


时间	供应量(万m ²)	成交量(万m ²)	成交均价(元/m ²)
2018年7月	163	210	11185
2019年6月	177	172	11877
2019年7月	119	129	12048
同比	-26%	-38%	8%
环比	-32%	-25%	1%

【高层产品】存量持续下行，去化压力小

◆ 高层存量继续减少，截止7月底剩余**344**万方，环比下降3%；去化周期缩短至**2.0**个月，存销比为**2.7**。

2017-2019年7月月度主城区高层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7月	186	154	1.2	0.9
2019年6月	353	172	2.0	2.1
2019年7月	344	129	2.0	2.7
同比	85%	-16%	68%	-
环比	-3%	-25%	1%	-

【高层产品】100-120万的刚改型产品需求扩大

- ◆ 整体来看，**三房最畅销**，成交占比40%，总价段主要集中在**80-150万**，成交占比为57%；
- ◆ 刚需两房市场需求也比较大，成交占比22%。

2019年7月重庆主城区高层房型和总价销售套数情况表

房型/总价	50万以下	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	300万以上
一房	276	254	307	21	142	20	2	0	0	1	0	2
一房(跃)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一房+院馆	46	147	38	8	114	21	2	0	0	0	0	0
两房	29	57	172	535	1024	434	442	80	18	1	0	4
两房(跃)	1	26	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
两房+院馆	0	3	138	126	83	146	90	113	17	6	1	2
三房	0	27	36	177	1012	1325	1274	566	272	329	72	24
三房(跃)	0	0	5	7	6	8	4	7	5	0	0	2
三房+院馆	0	0	1	9	13	15	87	25	8	31	11	7
三房+院馆(跃)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四房	0	3	8	4	33	273	681	322	171	391	153	141
四房(跃)	0	0	0	0	0	1	3	5	8	52	14	24
四房+院馆	0	0	1	0	0	0	28	7	26	3	1	0
四房+院馆(跃)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
五房	0	0	0	0	0	0	0	0	12	3	4	20

【高层产品】100-120m² 产品最畅销

- ◆ 整体来看，高层产品销售面积段主要集中在**90-150平米**，成交占比为56%；
- ◆ 其中，面积为100-120平米、总价为80-100万的产品去化最好。

2019年7月重庆主城区高层面积和总价销售套数情况表

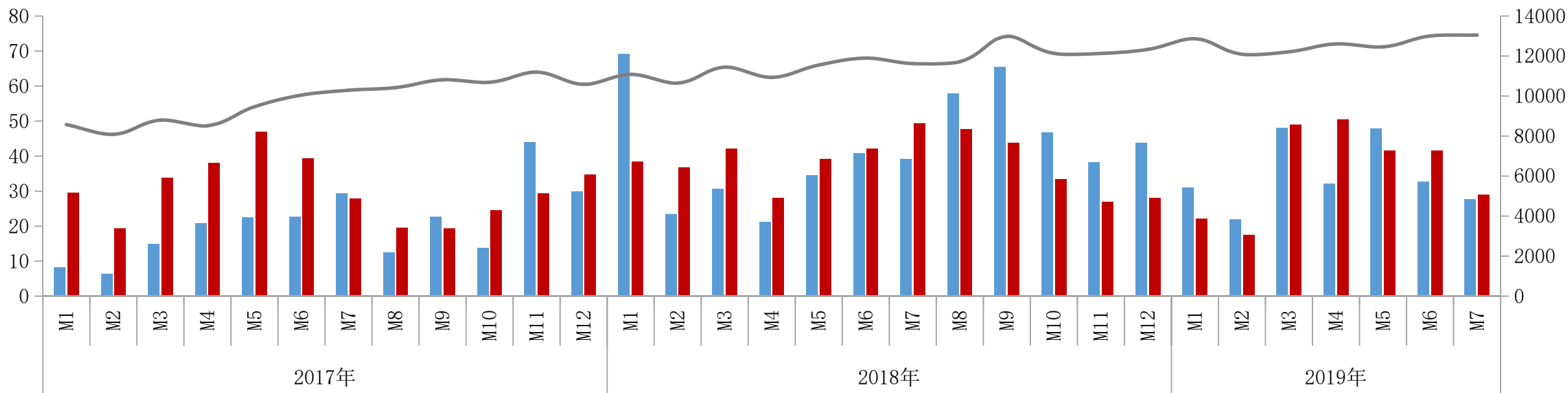
面积/总价	50万以下	50-60万	60-70万	70-80万	80-100万	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300万以上
30-40 m ²	207	22	4	5	5	4	0	1	0	0	0	0
40-50 m ²	811	77	65	20	20	3	3	0	0	0	0	0
50-60 m ²	396	61	21	26	153	47	8	5	1	0	0	0
60-70 m ²	336	226	16	11	26	26	15	1	2	3	0	0
70-80 m ²	70	193	243	154	110	77	30	15	6	5	0	0
80-90 m ²	17	99	300	67	307	40	79	20	4	4	3	0
90-100 m ²	28	11	152	613	687	412	99	18	13	12	1	2
100-120 m ²	18	2	22	153	1282	712	962	54	17	14	2	1
120-150 m ²	17	16	29	27	296	1169	876	582	90	115	12	11
150-200 m ²	0	9	2	12	15	165	1068	614	391	546	173	11
200-300 m ²	0	0	0	0	0	0	30	48	67	226	156	155
300 m ² 以上	0	0	0	0	1	0	0	0	0	6	8	53

【洋房产品】供求平衡，成交环比量降价稳

- ◆ 本月洋房产品新增供应**28万方**，环比**下降15%**，成交**29万方**，环比**下降30%**，同比**减少41%**；
- ◆ 洋房产品成交均价为**13049元/ m²**，环比持平。

2017-2019年7月重庆主城区住宅洋房产品供求价走势

■ 新增面积(万m²) ■ 销售面积(万m²) — 成交均价(元/m²)

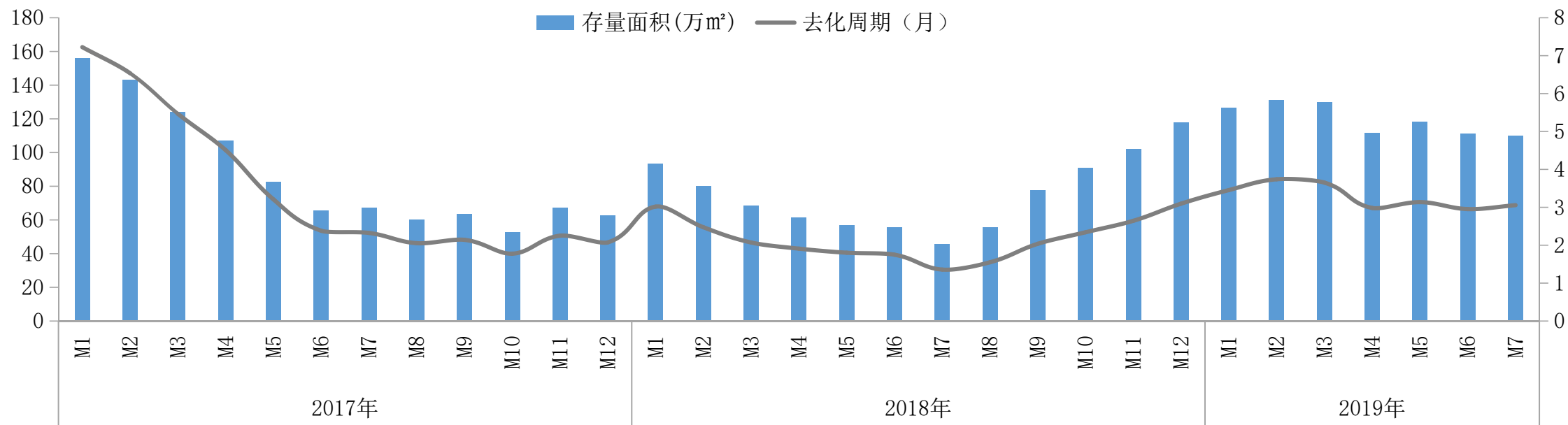


时间	供应量(万m ²)	成交量(万m ²)	成交均价(元/m ²)
2018年7月	39	49	11623
2019年6月	33	42	13001
2019年7月	28	29	13049
同比	-29%	-41%	12%
环比	-15%	-30%	0%

【洋房产品】存销比上升，去化压力加大

◆ 截止7月底洋房存量**110万方**，环比**减少1%**；去化周期**3.1个月**，存销比上升至**3.8**。

2017-2019年7月月度主城区洋房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7月	46	40	1.4	0.9
2019年6月	111	37	3.0	2.2
2019年7月	110	38	3.1	3.8
同比	141%	-4%	125%	-
环比	-1%	3%	2%	-

【洋房产品】110-130m²、120-150万的产品最受青睐

- ◆ 整体来看，洋房产品销售面积段主要集中在**110-130平米**，成交占比为32%；总价段主要集中在**120-150万**，成交占比为29%；
- ◆ 在110-130平米面积段中，**金科博翠园（67套）、中国摩（55套）**项目的成交套数排名前二。

2019年7月重庆主城区洋房面积和总价销售套数情况表

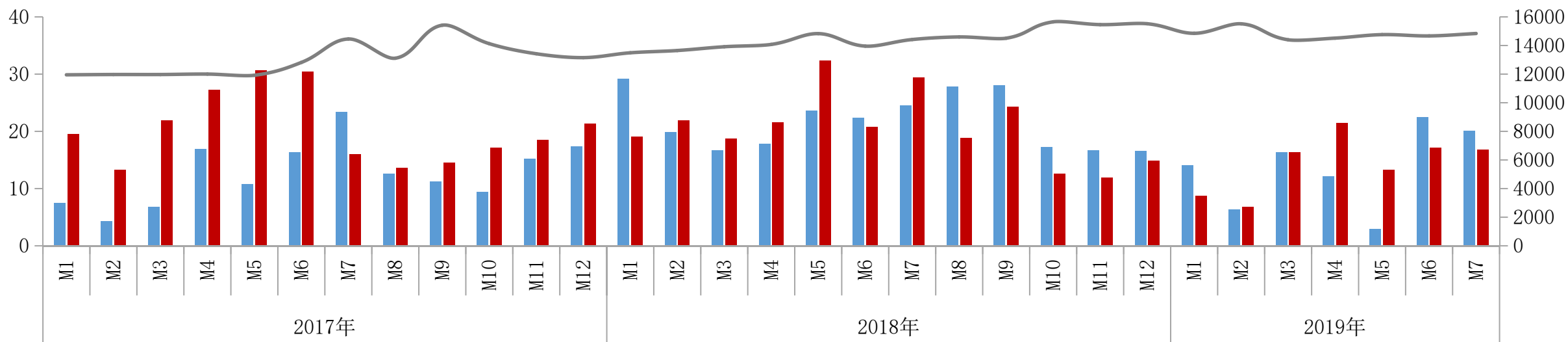
面积/总价	70万以下	70-80万	80-100万	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300-400万	400万以上
80m ² 以下	89	9	48	33	20	18	7	4	1	0	0
80-90m ²	7	9	3	123	0	2	1	3	0	0	0
90-110m ²	1	5	74	165	315	19	2	3	0	2	0
110-130m ²	2	2	9	59	456	372	28	10	2	0	0
130-150m ²	0	0	0	7	64	405	66	99	13	0	0
150-170m ²	0	0	0	0	0	19	38	65	40	3	3
170-200m ²	0	0	0	0	0	0	6	37	27	55	12
200-250m ²	0	0	0	0	0	4	1	2	3	11	22
250-300m ²	0	0	0	0	0	0	0	1	0	8	22
300m ² 以上	0	0	0	0	0	0	1	0	20	0	0

【别墅产品】供应量减少，成交环比量跌价微涨

- ◆ 本月别墅产品新增供应**20万方**，环比**减少11%**；成交**17万方**，环比**减少2%**；
- ◆ 别墅产品成交均价为**14839元/ m²**，环比**上涨1%**。

2017-2019年7月重庆主城区住宅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)

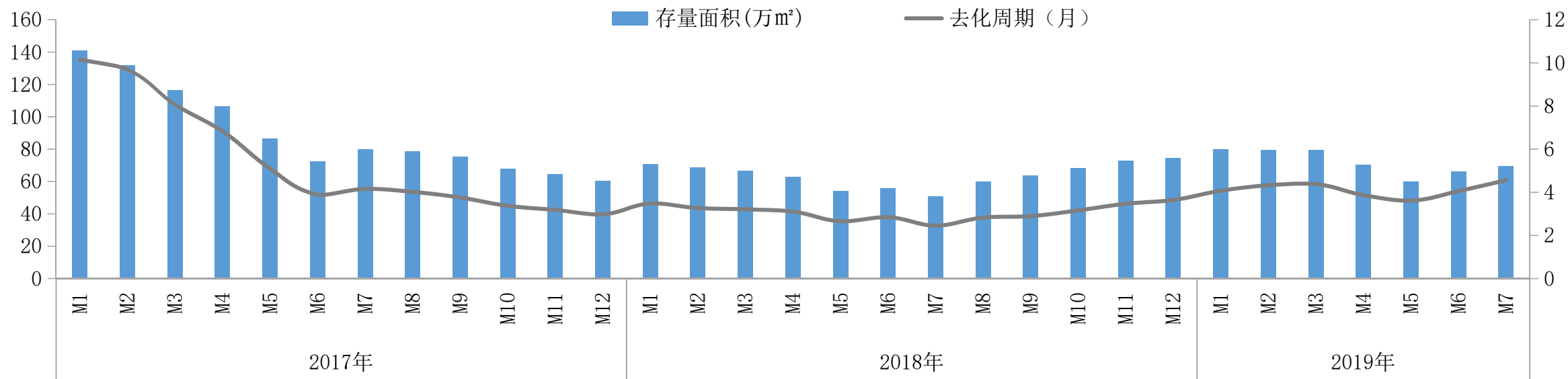


时间	供应量(万m ²)	成交量(万m ²)	成交均价(元/m ²)
2018年7月	25	29	14418
2019年6月	22	17	14670
2019年7月	20	17	14839
同比	-18%	-43%	3%
环比	-11%	-2%	1%

【别墅产品】存量增加，去化周期延长

- 截止7月底，别墅存量上升至**69万方**，环比**上涨5%**，自2019年6月开始，别墅存量由下降转为上升趋势；去化周期**4.6个月**，去化周期延长，存销比升至**4.1**。

2017-2019年7月月度主城区别墅产品存量及去化走势

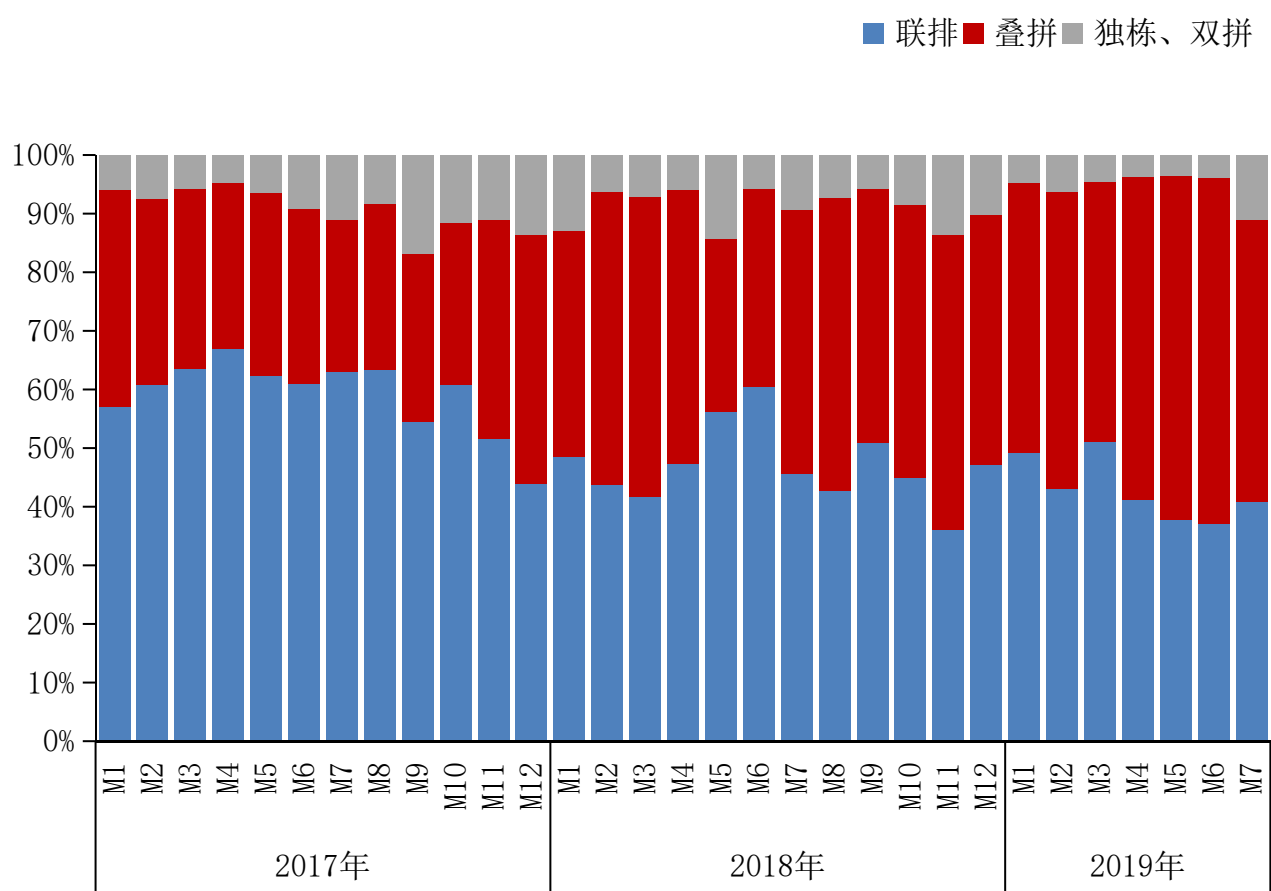


时间	存量(万m²)	月平均去化量(万m²)	去化周期(月)	存销比
2018年7月	51	21	2.5	1.7
2019年6月	66	16	4.1	3.9
2019年7月	69	15	4.6	4.1
同比	36%	-27%	86%	-
环比	5%	-6%	12%	-

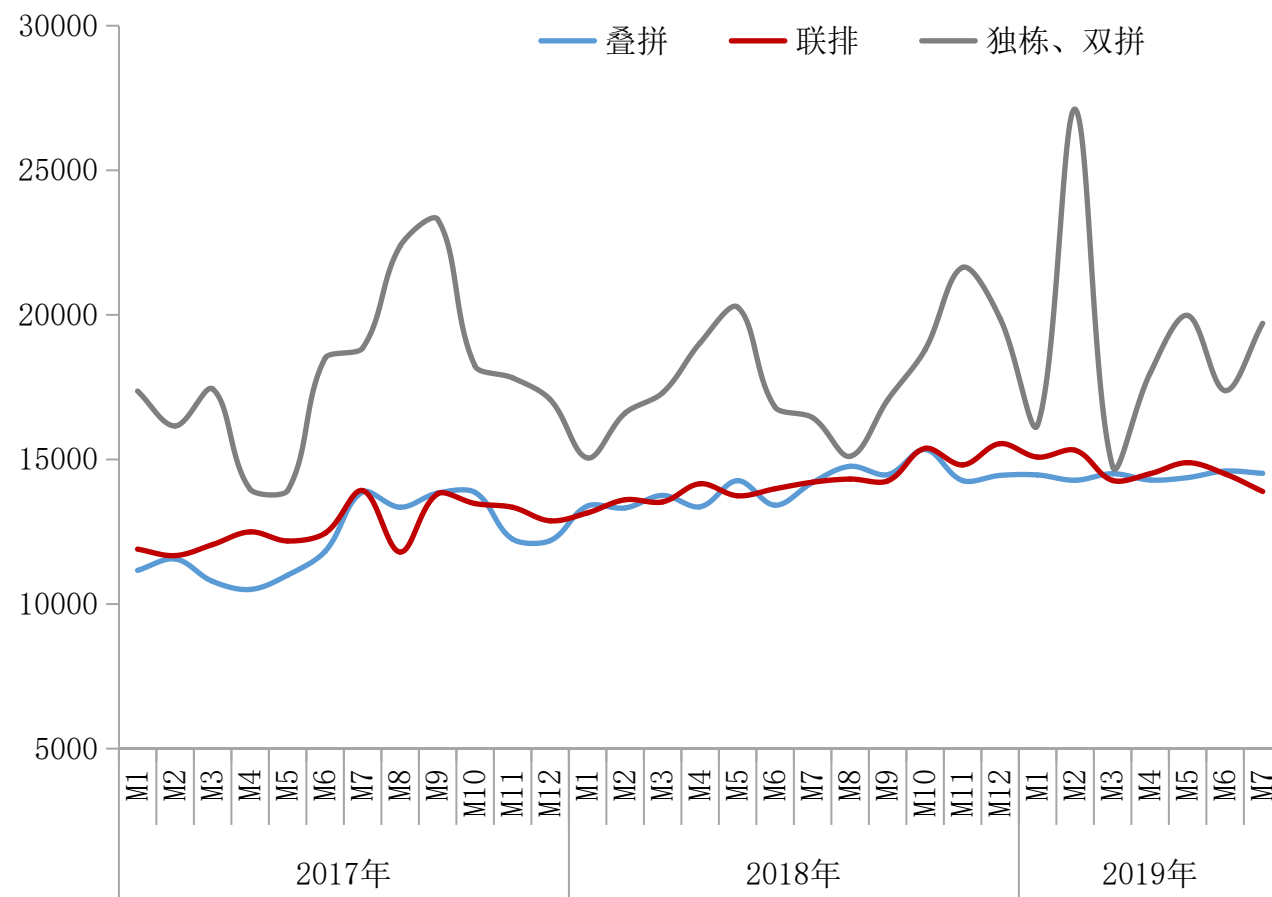
【别墅产品】独栋/双拼成交扩容，细分市场均价差距仍大 世联君汇

- 从成交占比来看，**叠拼别墅**成交为主，成交占比为**48%**，2018年6月起，叠拼成交占比呈波动式上升；独栋/双拼别墅成交占比11%，环比**上升7个百分点**；联排别墅成交占比上升至**41%**；
- 从成交均价来看，7月别墅产品除独栋/双拼，其他环比**均有不同幅度的下降**，其中，联排别墅降幅最大，为**4%**。

2017-2019年7月别墅各业态成交量占比走势图



2017-2019年7月别墅各业态均价走势



【别墅产品】120-150m²、150-180万的经济型别墅成交最多

世联君汇

本月，别墅成交面积段集中在120-170m²，成交占比为58%；总价段集中在200-300万，成交占比42%。

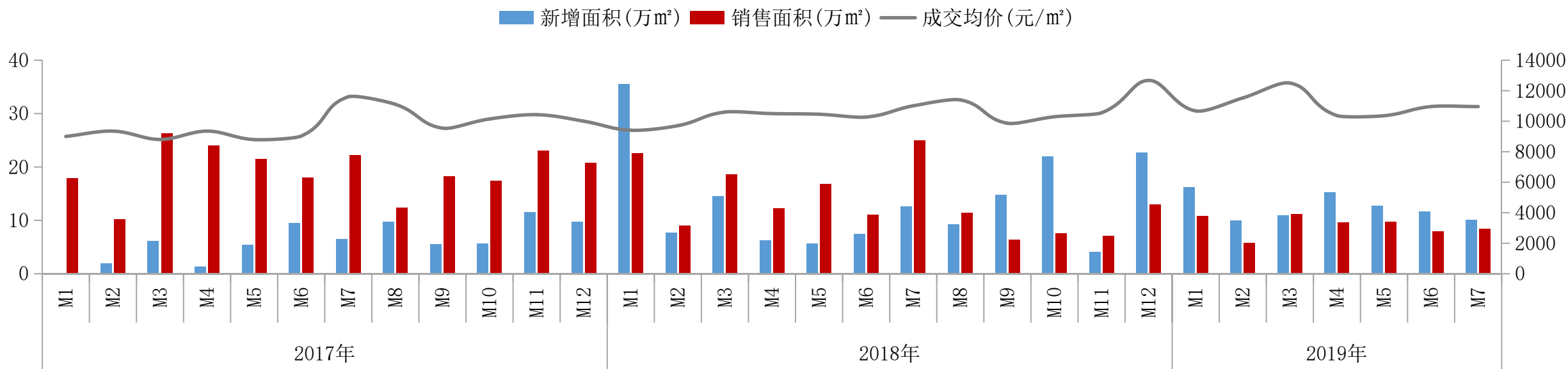
2019年7月重庆主城区别墅面积和总价销售套数情况表

面积/总价	100万以下	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300-400万	400-500万	500-800万	800万以上
100m ² 以下	0	1	1	0	0	1	2	0	0	0	0
100-120m ²	1	0	2	11	3	5	1	1	0	0	0
120-150m ²	0	0	10	140	113	63	19	0	0	0	0
150-170m ²	0	0	0	35	25	113	64	22	1	0	0
170-200m ²	0	0	0	0	9	27	77	24	6	1	0
200-250m ²	0	0	0	1	0	22	21	21	12	4	0
250-300m ²	0	0	0	0	0	2	22	43	11	2	0
300-350m ²	0	0	0	0	0	0	1	11	13	11	1
350-400m ²	0	0	0	0	0	0	0	5	12	10	2
400m ² 以上	0	0	0	0	0	0	0	0	3	17	16

【商务市场】供应萎缩，成交环比量增价稳

- ◆ 本月商务市场新增供应10万方，环比下滑14%；成交8万方，环比增加7%，有力帆红星国际广场（1.3万方）、西著七里（0.9万方）、富力城（0.9万方）等项目集中放量，连续8个月保持供大于求的态势。
- ◆ 商务产品成交均价为10959元/ m²，保持平稳。

2017-2019年7月重庆主城区商务市场供求价走势

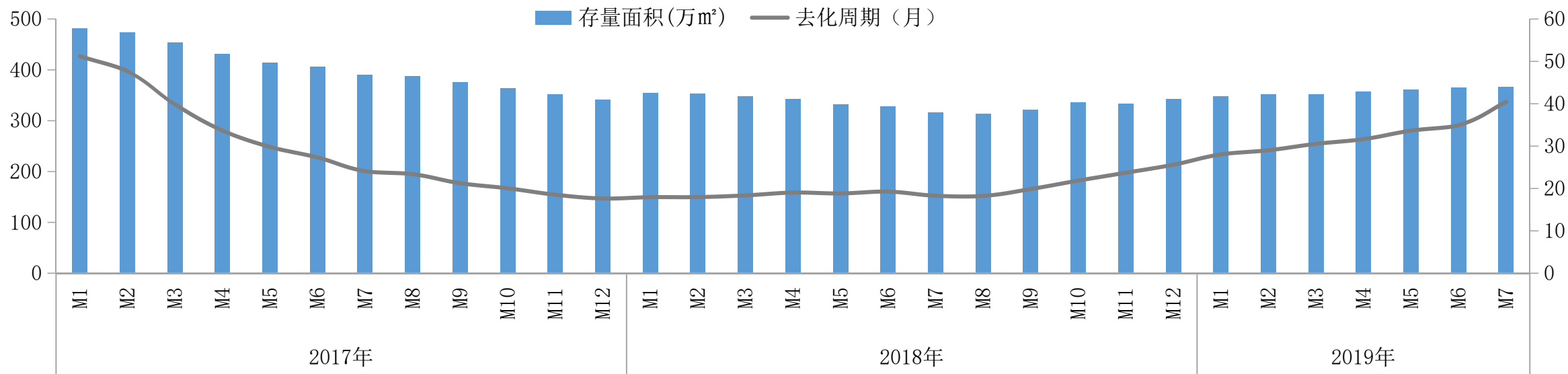


时间	供应量(万m²)	成交量(万m²)	成交均价(元/m²)
2018年7月	13	25	11010
2019年6月	12	8	10961
2019年7月	10	8	10959
同比	-21%	-66%	0%
环比	-14%	7%	0%

【商务市场】存量保持高企，去化压力仍大

◆ 本月存量**367**万方，连续**9**个月增长；去化周期增加至**40.4**个月，连续**12**个月呈增长态势；存销比高达**43.5**，去化慢，库存压力加剧。

2017-2019年7月月度主城区商务市场存量及去化走势

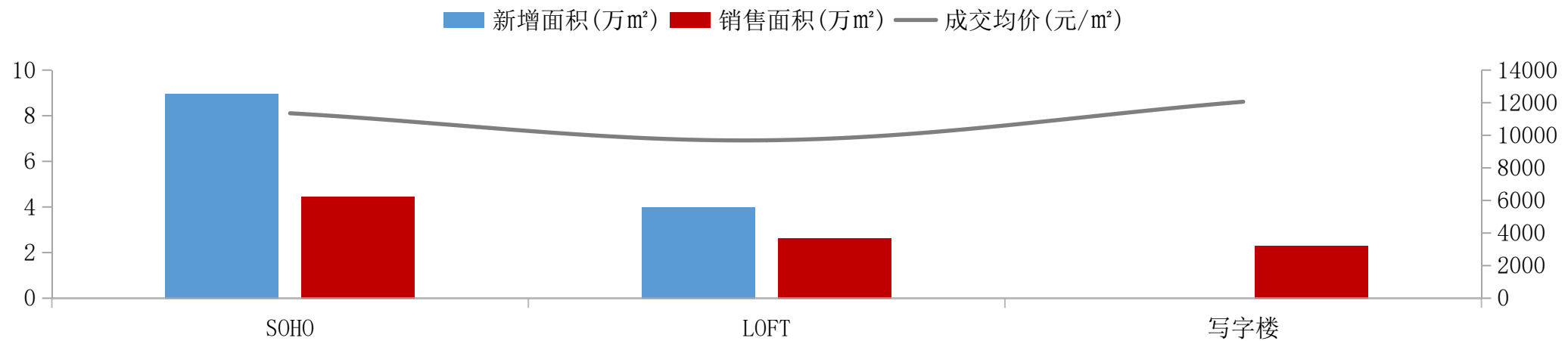


时间	存量(万m²)	月平均去化量(万m²)	去化周期(月)	存销比
2018年7月	315	17	18.3	12.6
2019年6月	365	10	34.9	46.4
2019年7月	367	9	40.4	43.5
同比	16%	-47%	121%	-
环比	0%	-13%	16%	-

【商务市场】LOFT、写字楼成交下降，写字楼存量高企

- ◆ 本月SOHO产品是主力供销，其中，供应**9.0**万方，成交**4.5**万方，环比**上涨32%**；均价为**11352元/ m²**，环比**微降1%**；
- ◆ LOFT产品**供应量**，**成交量价同环比均回落**；存量同环比**上涨**；
- ◆ 写字楼产品供应环比**微降1%**，成交量价齐降，存量为**234**万方，占商务产品总存量**64%**。

2019年7月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	42%	-37%	-
	环比	13%	-13%	-1%
成交量	同比	-61%	-45%	-73%
	环比	32%	-13%	-1%
成交均价	同比	9%	-17%	5%
	环比	-1%	-1%	-1%
存量	同比	30%	31%	10%
	环比	5%	3%	3%

【商务市场】面积40m²以下，总价40万以内公寓去化快

2019年7月重庆主城区SOHO销售面积段主要集中在30-40m²、总价在30万以下；LOFT主力户型集中在30-40m²，总价控制在40万以内；写字楼成交分散，主要集中在150-200m²和250m²以上。

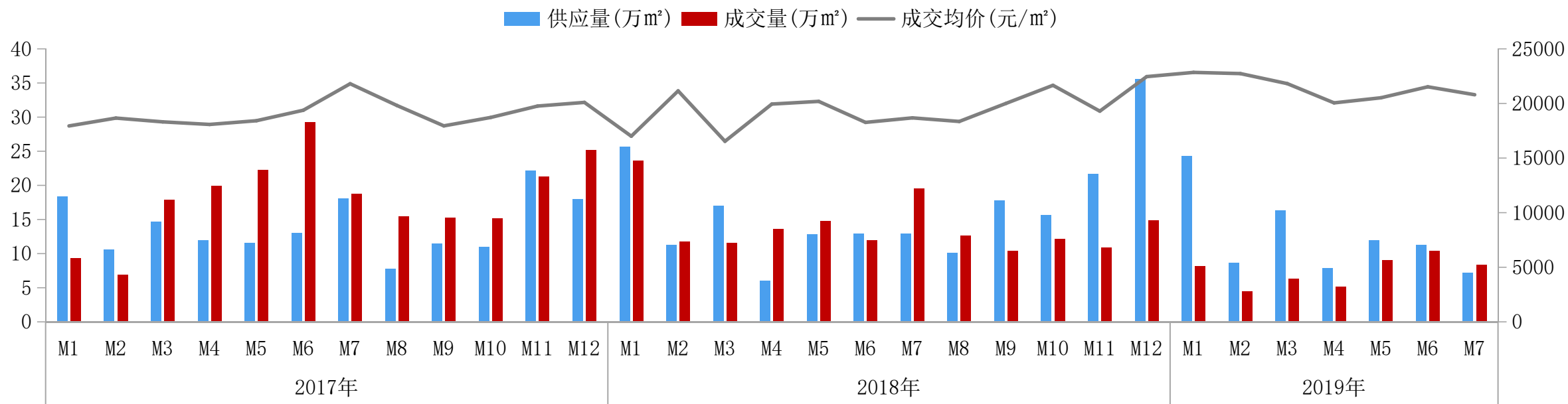
SOHO面积/总价	30万以下	30-40万	40-50万	50-60万	60-70万	70-80万	80万以上	LOFT面积/总价	30万以下	30-40万	40-50万	50-60万	60-70万	70-80万	80万以上
30m ² 以下	132	3	1	6	0	0	0	30m ² 以下	46	8	0	0	0	0	0
30-40m ²	148	87	104	61	50	15	8	30-40m ²	204	174	48	10	6	0	0
40-50m ²	75	105	75	31	10	20	66	40-50m ²	3	21	53	37	4	0	1
50-60m ²	0	13	25	14	11	2	9	50-60m ²	0	0	15	9	0	0	1
60-70m ²	0	0	13	9	5	1	16	60-70m ²	0	0	7	3	1	6	3
70m ² 以上	0	1	0	0	2	3	5	70m ² 以上	0	0	0	0	8	1	5

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
50m ² 以下	5	3	0	0	0	0	0	0	0
50-60m ²	1	2	0	0	0	0	0	0	0
60-70m ²	1	2	0	0	0	0	0	0	0
70-80m ²	0	0	10	0	0	0	0	0	0
80-100m ²	0	0	10	0	0	0	0	0	0
100-120m ²	0	0	1	2	10	0	0	0	0
120-150m ²	0	0	0	0	5	2	3	0	0
150-200m ²	0	0	0	0	1	7	20	0	0
200-250m ²	0	0	0	0	0	1	0	0	0
250m ² 以上	0	0	0	0	0	1	8	27	3

【商业市场】供销价环比均下降，供不应求

- ◆ 7月商业市场**供应7万方**，**成交8万方**，供销量环比均大幅减少，市场出现供不应求；
- ◆ 本月商业成交均价为**20800元/m²**，**环比下降3%**。

2017-2019年7月重庆主城区商业市场供销量价走势

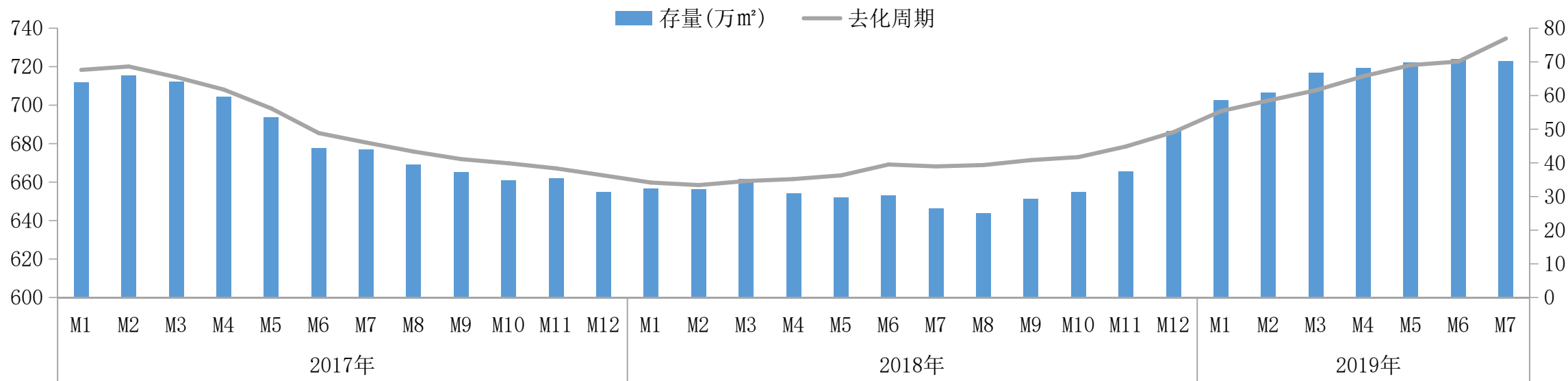


时间	供应量(万m ²)	成交量(万m ²)	成交均价(元/m ²)
2018年7月	13	20	18681
2019年6月	11	10	21526
2019年7月	7	8	20800
同比	-44%	-57%	11%
环比	-36%	-19%	-3%

【商业市场】存量持居高位，去化压力大

- ◆ 商业市场整体供不应求，去化速度仍慢，存量持居高位，7月存量为**723**万方；
- ◆ 去化周期延长至**76.9**个月，本月销售量减少，存销比升至**86.2**。

2017-2019年7月重庆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7月	646	17	39.0	33.0
2019年6月	724	10	70.1	70.0
2019年7月	723	9	76.9	86.2
同比	12%	-43%	98%	-
环比	0%	-9%	10%	-

● 商品房市场:

- ◆ 供应减少, 成交环比量价齐降
- ◆ 存销比上升, 去化压力加大
- ◆ 两江新区和巴南区为主力战场
- ◆ 住宅成交占比缩小, 商务、车库占比增大

● 商务市场:

- ◆ 供应萎缩, 成交环比量增价稳
- ◆ 存量保持高企, 去化压力仍大
- ◆ LOFT、写字楼成交下降, 写字楼存量高企
- ◆ 面积40m²以下, 总价40万以内公寓去化快

● 商品住宅:

- ◆ 供应减少, 成交环比量降价微涨
- ◆ 存量下滑, 去化周期略微延长
- ◆ 巴南、两江新区和南岸区为供销主力
- ◆ 改善型产品扩容, 刚需产品占比回落

● 商业市场:

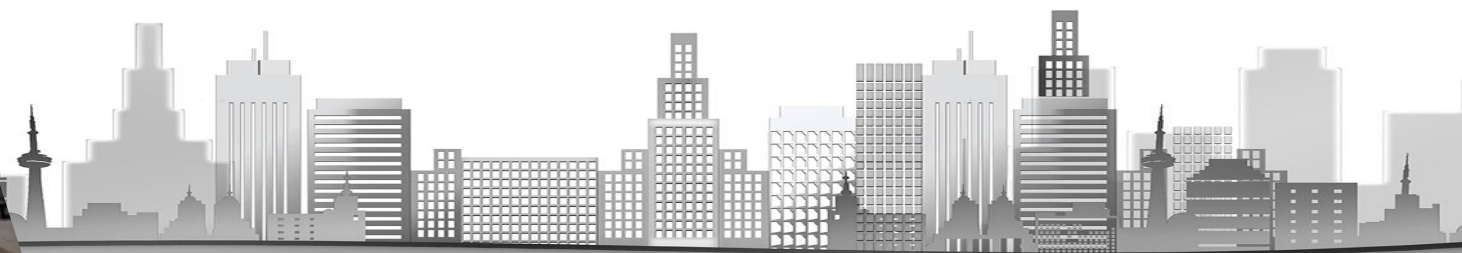
- ◆ 供销价环比均下降, 供不应求
- ◆ 存量持居高位, 去化压力大
- ◆ 面积100m²商铺以下主力成交



PART 4

楼盘监控

- ◆ 月度销售排行
- ◆ 月度新推开盘



住宅市场月度销售排行榜

月度销售面积TOP10

排名	项目名称	区域	销售面积 (万m ²)	成交套数
1	长嘉汇	南岸区	7.6	525
2	富力城	沙坪坝区	1.7	148
3	富洲新城	沙坪坝区	1.4	169
4	重庆天地	渝中区	0.8	64
5	联发西城首府	大渡口区	0.5	47
6	云山晓	巴南区	0.5	50
7	荣安明月江南	巴南区	0.5	48
8	浩博几米阳光	巴南区	0.5	36
9	御华兰亭	巴南区	0.5	49
10	龙湖紫云台	北碚区	0.4	23

月度单盘销售额TOP10

排名	项目名称	区域	销售总额 (亿元)	销售面积 (万m ²)
1	长嘉汇	南岸区	12.7	7.6
2	富洲新城	沙坪坝区	1.8	1.4
3	富力城	沙坪坝区	1.7	1.7
4	重庆天地	渝中区	1.5	0.8
5	联发西城首府	大渡口区	0.6	0.5
6	致悦瞰山府	渝北区	0.5	0.4
7	泽科港城国际	渝北区	0.5	0.4
8	华侨城	两江新区	0.5	0.4
9	保利大国璟	巴南区	0.5	0.4
10	光华安纳溪湖	南岸区	0.5	0.4

月度销售均价TOP10

排名	项目名称	区域	销售均价 (元/m ²)	销售面积 (m ²)
1	重庆天地	渝中区	18170	8003
2	长嘉汇	南岸区	16760	76031
3	启迪协信重庆科技城	江北区	13507	764
4	新江与城	两江新区	13504	1584
5	万科悦湾	江北区	13459	315
6	泽科港城国际	渝北区	13428	3963
7	龙湖嘉天下	巴南区	13403	2964
8	朗基八俊里	巴南区	13286	2559
9	致悦瞰山府	渝北区	13227	4040
10	桥达天蓬樾府	两江新区	13151	1062

商务市场月度销售排行榜

月度销售面积TOP10

排名	项目名称	区域	销售面积 (m ²)	成交套数
1	力帆红星国际广场	两江新区	12696	47
2	西著七里	沙坪坝区	8972	267
3	富力城	沙坪坝区	8962	213
4	兴茂盛世国际	九龙坡区	5613	129
5	龙湖光年	沙坪坝区	4313	98
6	协信城立方	沙坪坝区	3970	145
7	红星大都汇	北碚区	3595	87
8	金科时代中心	两江新区	3316	91
9	保利观澜	江北区	3161	18
10	中梁百悦汇	南岸区	2867	86

月度单盘销售额TOP10

排名	项目名称	区域	销售总金额 (万元)	销售面积 (m ²)
1	力帆红星国际广场	两江新区	14477	12696
2	龙湖光年	沙坪坝区	9160	4313
3	西著七里	沙坪坝区	7361	8972
4	兴茂盛世国际	九龙坡区	7194	5613
5	富力城	沙坪坝区	6680	8962
6	金科时代中心	两江新区	5326	3316
7	保利观澜	江北区	4523	3161
8	中梁百悦汇	南岸区	3730	2867
9	重庆总部城	渝中区	3712	2606
10	江夏星光汇	九龙坡区	3176	2699

月度销售均价TOP10

排名	项目名称	区域	销售均价 (元/m ²)	销售面积 (m ²)
1	龙湖光年	沙坪坝区	21237	4313
2	贝蒙松藻中心	南岸区	19119	524
3	和泓江山国际	渝中区	18899	251
4	财信渝中城	渝中区	17906	631
5	尚品时代	两江新区	16756	452
6	东原世界时	江北区	16608	48
7	金科时代中心	两江新区	16060	3316
8	中迪广场	九龙坡区	15432	54
9	升伟一里南滨	南岸区	14699	468
10	卓越中寰	九龙坡区	14512	128

商业市场月度销售排行榜

月度销售面积TOP10

排名	项目名称	区域	销售面积 (m ²)	成交套数
1	融创春晖十里	大渡口区	4215	64
2	万科金色悦城	沙坪坝区	2889	42
3	融创欧麓花园城	巴南区	2870	41
4	鲁能星城	渝北区	2713	2
5	鲁能领秀城	南岸区	2648	34
6	融创国博城	两江新区	2596	34
7	万科金域学府	南岸区	2539	32
8	重庆天地	渝中区	2360	38
9	龙湖两江新宸	两江新区	2272	34
10	康桥融府	两江新区	2209	44

月度单盘销售额TOP10

排名	项目名称	区域	销售总金额 (万元)	销售面积 (m ²)
1	融创春晖十里	大渡口区	9720	4215
2	融创欧麓花园城	巴南区	6444	2870
3	重庆天地	渝中区	5927	2360
4	融创国博城	两江新区	5750	2596
5	万科金域学府	南岸区	5588	2539
6	康桥融府	两江新区	5493	2209
7	鲁能领秀城	南岸区	5291	2648
8	万科金色悦城	沙坪坝区	5236	2889
9	首创奥特莱斯	巴南区	4339	1562
10	鲁能城	渝北区	4278	1973

月度销售均价TOP10

排名	项目名称	区域	销售均价 (元/m ²)	销售面积 (m ²)
1	融创白象街	渝中区	43693	269
2	中昂别院	九龙坡区	38169	64
3	龙湖紫云台	北碚区	37724	187
4	玖城壹号	九龙坡区	36362	36
5	金科天宸	沙坪坝区	35479	168
6	金沙玖悦	沙坪坝区	35233	43
7	金科中建博翠长江	大渡口区	34562	32
8	金科天元道	两江新区	33689	148
9	绿地保税中心	江北区	30855	178
10	招商锦星汇	江北区	30822	606

开发企业月度销售排行榜

月度住宅市场销售额TOP10

排名	开发企业	销售总金额 (亿元)	销售面积 (万m ²)
1	恒大地产	21.3	16
2	龙湖地产	21.0	15
3	融创地产	16.6	14
4	招商地产	13.8	9
5	万科地产	13.4	8
6	金科地产	10.9	9
7	华宇集团	9.8	7
8	保利地产	5.8	5
9	新城地产	5.3	5
10	蓝光地产	4.6	4

月度商务市场销售额TOP10

排名	开发企业	销售总金额 (万元)	销售面积 (m ²)
1	力帆置业	14477	12696
2	龙湖地产	9160	4313
3	富力地产	6680	8962
4	协信地产	6395	6576
5	金科地产	5454	3496
6	保利地产	4745	3419
7	融创地产	3126	2994
8	恒大地产	2970	3223
9	万科地产	2078	2345
10	财信地产	1634	1029

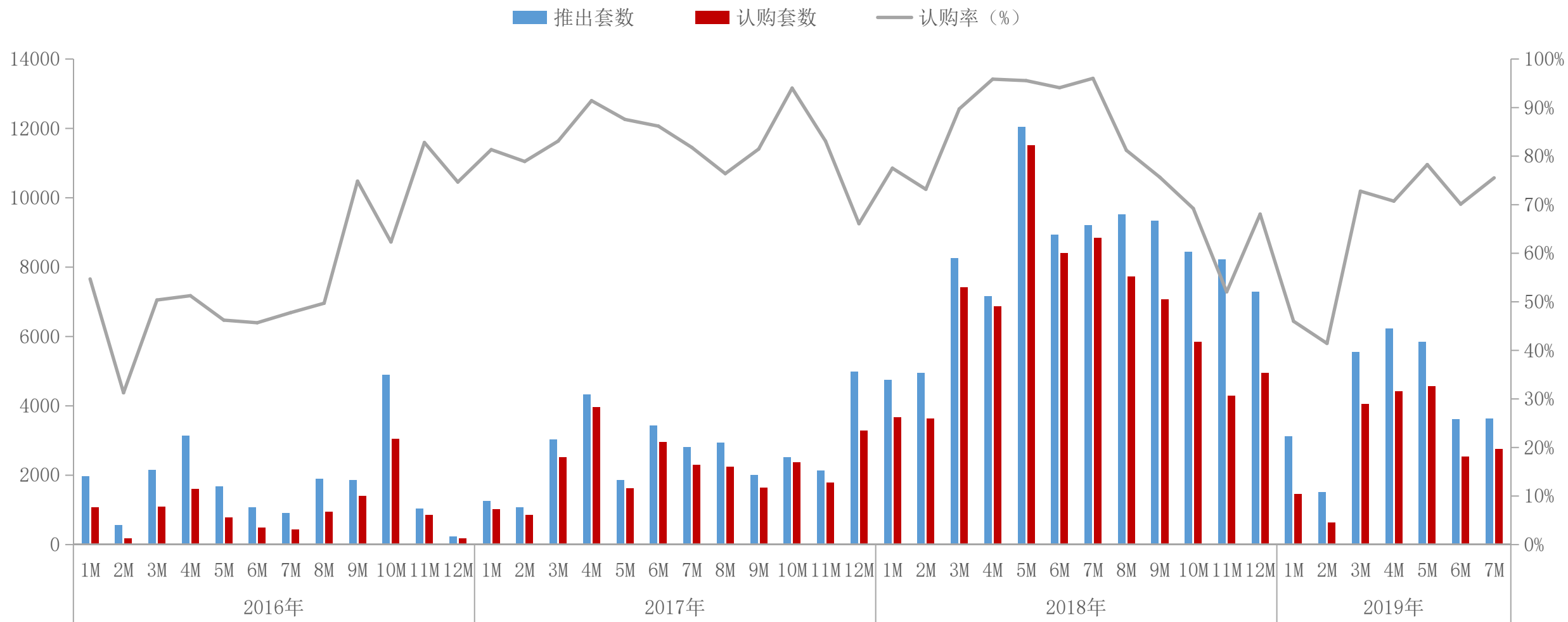
月度商业市场销售额TOP10

排名	开发企业	销售总金额 (万元)	销售面积 (m ²)
1	融创地产	37605	16505
2	鲁能地产	16816	9270
3	万科地产	16751	7787
4	保利地产	9685	4445
5	金科地产	7911	3476
6	龙湖地产	7543	4156
7	首创置业	7444	2876
8	恒大地产	6623	3745
9	协信地产	5212	2776
10	中昂地产	3751	2250

本月企业供房力度放缓，去化稳定

- ◆ 本月主城区共监控到29个项目开盘或加推，共推出**3633套**，认购2744套，整体认购率为**76%**；
- ◆ 整体来看，7月企业供房力度放缓，去化率保持稳定。

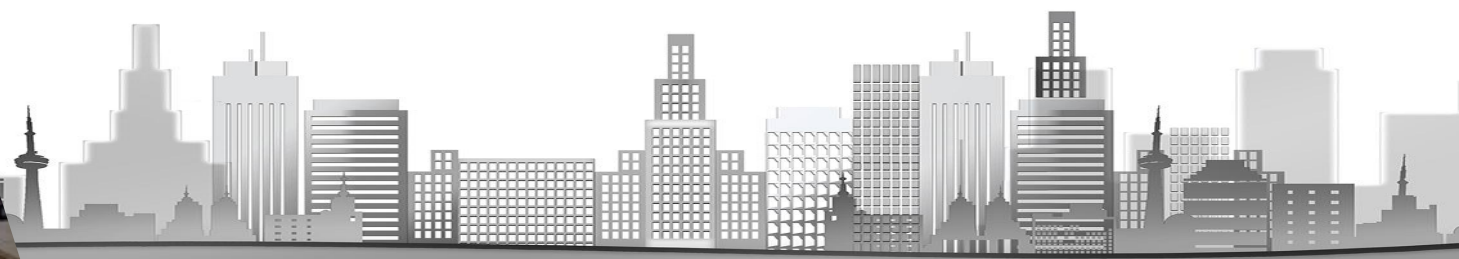
重庆主城区月度开盘加推情况统计





PART 5

后市预判

- ◆ 政策导向
 - ◆ 市场趋势
- 

宏观政策

- ◆ 全国楼市政策仍将延续平稳态势，各地因地制宜，调控政策也将呈现“有松有紧”的分化趋势，旨在建立房地产市场的长效机制，保证房地产市场的健康平稳发展；

土地市场

- ◆ 根据目前供应的土地来看，8月土地市场相比7月热度将有所上涨，两江新区供应量大，热点板块土地受房企追捧，竞争激烈，价格将走高；

商品房市场

- ◆ 8月为传统淡季，为迎接金九各大房企会放缓推盘节奏，保持充足货量，但为完成基本业绩，依旧会推出相应优惠政策，预计商品房会表现供不应求，成交均价平稳。

2019

THE END!

THANKS FOR YOUR READING!

