



世联君汇



重庆主城区房地产市场周报

2019年第29周

2019. 7. 15-2019. 7. 21

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





6月末M2余额同比增8.5%，63城房价上涨，上半年财政收入同比增3.4%

7月12日，中国人民银行发布报告显示。6月末，广义货币(M2)余额**192.14万亿元**，同比增长**8.5%**；狭义货币(M1)余额56.77万亿元，同比增长4.4%。数据还显示，上半年人民币贷款增加**9.67万亿元**，同比多增6440亿元。



7月15日，国家统计局发布数据显示，2019年1至6月份，全国房地产开发投资**61609亿元**，同比增长**10.9%**，增速比1至5月份回落0.3个百分点。其中，住宅投资45167亿元，增长15.8%。商品房销售方面，1至6月份，**商品房销售面积75786万平方米**，同比下降**1.8%**，降幅比1至5月份扩大0.2个百分点。

7月15日，统计局网站发布数据显示，6月份商品住宅销售价格涨幅稳中有降。中国6月70大中城市中有**63城**新建商品住宅价格环比上涨，5月为67城；环比看，**洛阳涨幅2.5%领跑**，北上广深分别跌0.1%、涨0.3%、涨0.3%、涨0.5%。同比来看，70城全部上涨，西安涨幅25.2%。



7月16日，财政部发布2019年上半年财政收支情况。1-6月累计，全国一般公共预算收入**107846亿元**，同比增长**3.4%**。全国税收收入92424亿元，同比增长0.9%；非税收入15422亿元，同比增长21.4%。1-6月累计，全国一般公共预算支出123538亿元，同比增长10.7%。



发改委加快完善市场主体退出制度改革，防止形成“僵尸企业”

7月16日，发改委等十三部门印发关于《加快完善市场主体退出制度改革方案》。

《方案》提出：

- ◆ 在进一步完善企业破产制度的基础上，研究建立非营利法人、自然人等市场主体的破产制度，扩大破产制度覆盖面，畅通存在债权债务关系的市场主体退出渠道；
- ◆ 推动国有“僵尸企业”破产退出，对符合破产等退出条件的国有企业，各相关方不得以任何方式阻碍其退出，防止形成“僵尸企业”；
- ◆ 不得通过违规提供政府补贴、贷款等方式维系“僵尸企业”生存，有效解决国有“僵尸企业”不愿退出的问题；
- ◆ 国有企业退出时，金融机构等债权人不得要求政府承担超出出资额之外的债务清偿责任。



严重失信者将永久禁入市场, 16城入围住房租赁市场发展试点名单



7月18日, 国家发展改革委副主任连维良在国务院政策例行吹风会上表示, **公共信用综合评价制度正在建立和完善当中**, 要同时充分发挥行业信用评价、市场化第三方评价、行业协会商会评价等作用。对于**严重失信行为**特别是危害人民群众生命财产安全的严重失信行为, 在一定时限内**实施行业和市场禁入**, 有些要**永久逐出市场**。具体的办法现在正在组织制定。

7月18日, 住建部网站显示, 按照竞争性评审得分, **排名前16位的城市进入2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围**: 北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、**重庆**、成都。



进一步规范扶贫小额信贷管理，省会及以下城市放开大学生落户限制



7月17日，银保监会、财政部、央行、国务院扶贫办联合发布《关于进一步规范和完善扶贫小额信贷管理的通知》，强调**坚持户借、户用、户还**，**精准用于贫困户发展生产**，不能用于非生产性支出，继续**禁止**将新发放的扶贫小额信贷**以入股分红、转贷、指标交换等方式交由企业、政府融资平台或其他组织使用**。



7月15日，人力资源社会保障部、教育部、公安部、财政部、中国人民银行日前联合印发《关于做好当前形势下高校毕业生就业创业工作的通知》，《通知》明确，**省会及以下城市全面放开对高校毕业生、职业院校毕业生、留学归国人员的落户限制**，**精简落户凭证，简化办理手续**。

广州非住宅存量房可申请改造租赁住房

7月16日，广州出台《广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》。《意见》提出：



- ◆ 广州市内符合权属清晰、结构安全、消防安全、环保卫生、物业规范、完善配套、技术标准等七大要求的非住宅存量用房，可向有关部门申请改造租赁住房；
- ◆ 适用于已建成、已办理土地有偿使用手续或已办理初始登记的商业及商业办公混合等类型非住宅存量用房；
- ◆ 以栋或相对独立部分为单位按规定改建为租赁住房；
- ◆ 改建项目办理初始登记时应当整体确权登记、整体转让，不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售，原土地使用年限、用地性质和建设量不变。

宁波严管商品房销售认筹行为，开发商违规操作将被重罚

7月17日，宁波市住房和城乡建设局下发了《关于进一步规范商品房销售行为有关事项的通知》，《通知》中强调将严管商品房销售认筹行为，开发商违规操作将被重罚。

宁波市住房和城乡建设局文件

甬建发〔2019〕88号

宁波市住房和城乡建设局关于进一步规范 商品房销售行为有关事项的通知

各区县（市）、开发园区住房城乡建设行政主管部门，房地产开发企业：

为进一步维护购房人合法权益，持续深入整顿房地产市场秩序，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房销售管理办法》等相关法律，以及住房和城乡建设部等七部委《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》（建房〔2018〕58号）等文件精神，现就规范商品房销售行为有关事项通知如下：

未取得**预售许可证**的商品房项目，房地产开发企业或者其指定的第三方**不得**向购房意向人收取认筹金、定金、预订款等**任何费用**

商品房项目**取得预售许可证**后，房地产开发企业可以要求购房意向人证明购房能力或者向购房意向人**收取预订款**；

房地产开发企业向购房意向人收取预订款的，应当与购房意向人**书面约定预订条件、预订款额度、预订款退还等有关事项**，其中**预订款额度不得超过意向购买房屋以商业按揭贷款方式支付房款所需的首付款额度**。

武汉发布引才留才新政，山西将打造领先的基础数据产业聚集地

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。

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**。



7月17日，山西省发布《关于加快我省数据标注产业发展的实施意见》，《实施意见》要求，太原市、阳泉市及山西综改示范区管委会，高起点谋划、高标准建设专业化数据标注产业园区。**到2025年，山西成为全国领先的基础数据产业聚集地**，数据标注产业年产值达到50亿元，带动人工智能相关产值达到500亿元。



上半年重庆GDP同比增长6.2%，商品房销售面积同比下降9.9%



2019年上半年重庆全市实现地区生产总值**10334.76亿元**，按可比价格计算，**同比增长6.2%**。分产业看，第一产业实现增加值509.59亿元，增长4.1%；第二产业实现增加值4105.10亿元，增长6.5%；第三产业实现增加值5720.07亿元，增长6.1%。



截至今年6月底，重庆市商品房**施工面积2.51亿**平方米，**同比增长6.5%**。上半年，全市商品房**销售面积3145.13万**平方米，**同比下降9.9%**，其中住宅销售面积2687.74万平方米，下降8.3%。商品房销售额2619.84亿元，下降5.3%，其中住宅销售额2276.91亿元，下降2.3%。



上半年重庆战略性新兴产业和高新技术产业增加值分别增长**12.8%**、**11.3%**，分别较一季度加快了6和3.3个百分点，对全市工业增加值增长贡献率分别达52%和35%。**智能产业实现销售收入3230亿元，增长16.9%**。

重庆降低困难企业公积金缴存比例, 将确保教师工资收入不低于公务员

7月18日, 重庆市审计局以正在开展的重庆市住房公积金系统领导干部经济责任审计为契机, 突出三个重点, 扎实推进住房公积金规范管理。其中提出, 突出政策审计的高度, 审视全市住房公积金配套政策制度制定和落实情况, 重点检查职工贷款需求保障、首套住房贷款限制、降低困难企业缴存比例、优化农民工缴存机制等政策措施执行成效, 追踪优化业务办理流程等便民措施成效, 促进住房公积金更好保障群众改善住房条件和服务全市经济社会发展大局。



7月16日, 重庆市政府发布《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市进一步调整优化结构提高教育经费使用效益实施方案的通知》。《方案》提出调整优化财政支出结构, 优先落实教育投入, 确保财政教育投入“两个只增不减”, 全市财政性教育经费占GDP比例不低于4%, 积极扩大社会投入。同时, 还要在切实提高教师队伍保障水平上发力, 各区县要实现中小学教师与当地公务员工资收入同步调整, 确保不低于或高于当地公务员平均工资收入水平。

江北嘴金融科技港成立，腾讯西南总部大厦将于8月投用

7月11日，江北嘴金融科技港在重庆揭牌成立。江北嘴金融科技港总规划面积10万平米，初步计划到2022年培育引进“10+”金融科技头部企业，“100+”金融科技企业。



7月18日，从腾讯西南总部获悉，位于重庆两江数字经济产业园照母山片区的腾讯西南总部大厦，最快将于今年8月投用。除满足基础办公外，大厦还将引入腾讯智能化大数据产品能力，运用人工智能、腾讯微瓴物联网操作系统、腾讯优图人脸识别技术和区块链技术等，建设未来智慧互联的创新型总部大厦。



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】新增一宗大杨石组团纯居住地

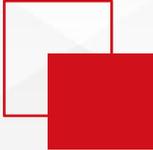
序号	土地位置	用途	商住比 (%)	土地面积 (亩)	建筑规模 (万方)	容积率	综合出让金 (万元)	净地单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m ²)	报名截止时间
1	九龙坡区大杨石组团N分区N11-1/04、N09-2/03号宗地	二类居住用地	10	29.25	3.90	2.00	37434	1280	9600	2019-08-07



【本周成交】人和组团一宗商业用地底价成交

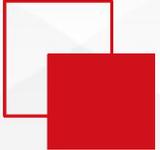
序号	土地位置	用途	土地面积 (亩)	建筑规模 (万方)	容积率	成交金额 (万元)	净地单价 (万元/亩)	楼面价(元/ m ²)	出让方式	溢价率 (%)	竞得单位	竞得时间
1	两江新区人和组团N 分区N26-1/05 (部分) 号宗地	商业用地、 商务用地	14.97	2.39	2.40	12305	822	5138	挂牌	0.00	成都铁路地 产置业有限公司	2019-07-19





【下周出让】无

下周无土地成交。



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】供应量增加，成交环比量价齐降

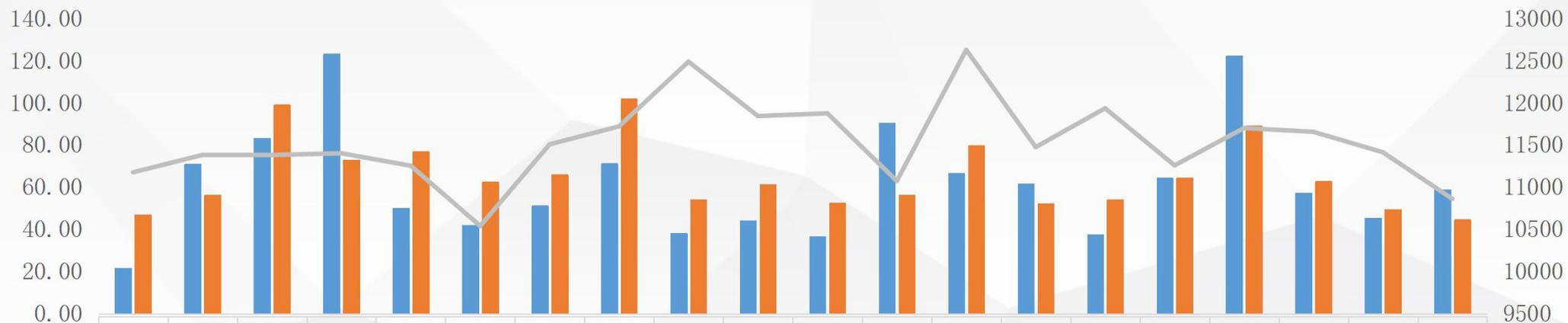
供应—本周商品房市场新增**58.98**万方，环比**上涨29%**；主要有华融现代城(3.95万方)、恒大中央广场(3.91万方)、巴比亚半山(3.22万方)等项目集中供应；

成交—本周成交环比量价齐降，销售**44.76**方，环比**减少10%**；成交均价**10866**元/m²，环比**下降5%**；

总体—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**1582.90**万方，累计成交**1654.49**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)



	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	6.24-7.1	7.1-7.7	7.8-7.14	7.15-7.21
■ 供应体量 (万m ²)	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	57.43	45.58	58.98
■ 成交体量 (万m ²)	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	62.89	49.58	44.76
— 建面均价 (元/m ²)	11180	11386	11385	11406	11258	10545	11512	11725	12491	11847	11879	11078	12631	11479	11939	11262	11705	11660	11418	10866

【区域市场】江北区供应量领先，两江新区成交量居首

供应——本周**江北区（11.31万方）**供应领先，占总供应量的19%，主要是华融现代城、恒大中央广场、卓越皇后道等项目支撑；
成交——本周**两江新区（9.85万方）**和**巴南区（8.49万方）**成交量较大；本周三个区域成交均价环比**上涨**，其他区域环比均下降；其中，九龙坡区涨幅最大，为**38%**，主要受融创精彩汇、卓越中寰、印江州等项目价高影响；渝中区**环比降幅最大**，主要受协信阿卡迪亚、熊猫公馆、协信公馆壹号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



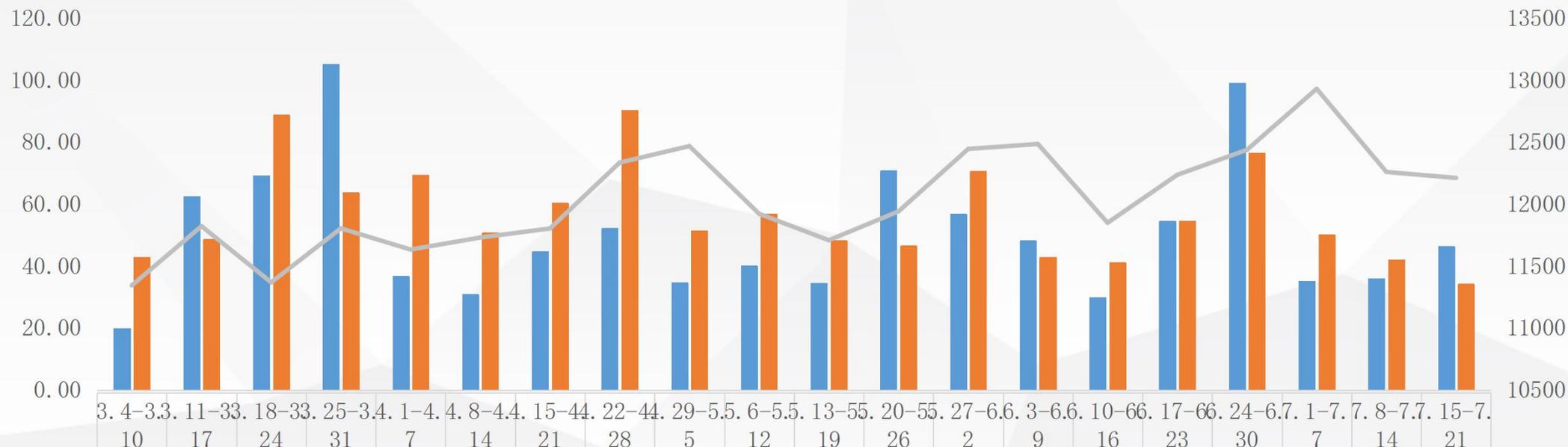
【住宅市场】供过于求，成交环比量降价稳

供应一本周住宅新增**46.41**万方，环比**上涨29%**，占商品房供应的**79%**；

成交一本周住宅成交环比量降价稳，销售**34.19**万方，环比**下降19%**，占商品房成交的**76%**，主要是重庆融创文旅城、恒大轨道时代、华融现代城等项目集中备案；成交均价**12213**元/m²，环比**持平**。

近二十周商品住宅市场供求价走势

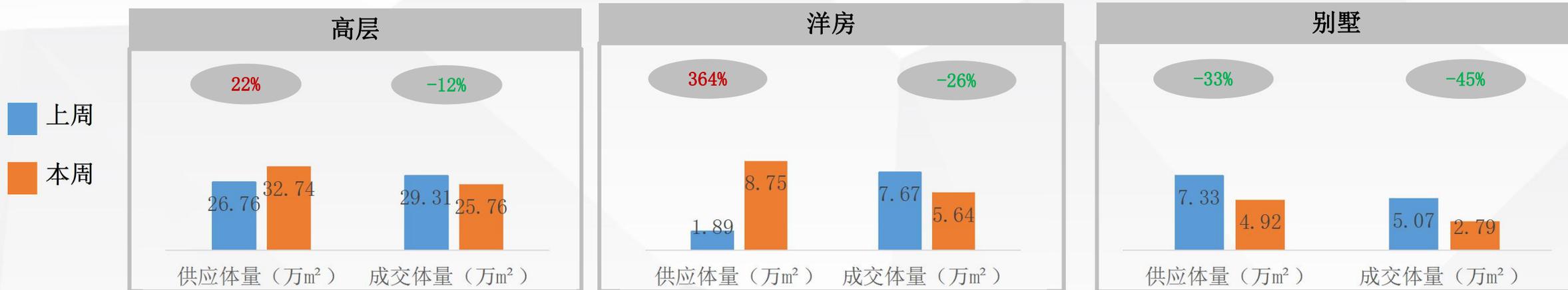
■ 供应体量 (万m²) ■ 成交体量 (万m²) — 建面均价 (元/m²)



■ 供应体量 (万m ²)	19.97	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
■ 成交体量 (万m ²)	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	50.17	42.05	34.19
— 建面均价 (元/m ²)	11345	11824	11370	11806	11635	11732	11805	12337	12470	11924	11710	11943	12447	12487	11851	12238	12440	12932	12261	12213

【住宅市场】全线产品成交量均下行，改善产品供应加大

高层—供应**32.74**万方，环比**增长22%**，成交环比量降价微涨，共成交**25.76**万方，成交均价为**11785元/m²**，环比**微涨3%**；
 洋房—供应**8.75**万方；去化**5.64**万方；成交均价**12514元/m²**，环比**下降5%**；
 别墅—供应**4.92**万方；去化**2.79**万方，环比**下降45%**；成交均价为**15556元/m²**，环比**基本持平**。



住宅市场各类型物业近二十周价格走势



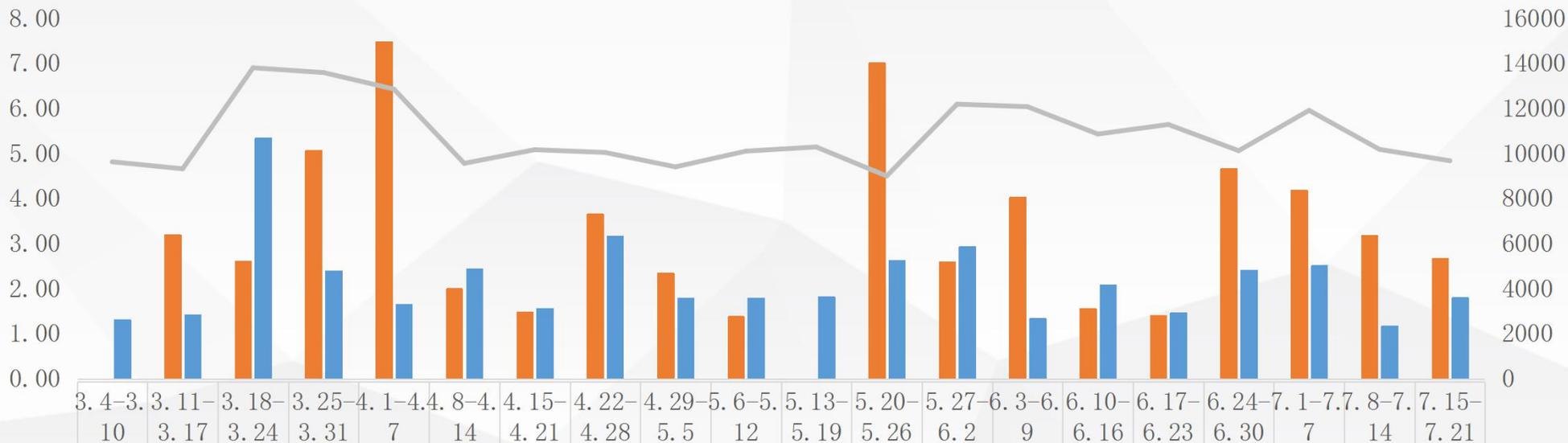
【商务市场】供应量萎缩，成交环比量升价跌

供应一本周新增**2.68**万方，环比下降**16%**，仅兴茂盛世国际一个项目新增；

成交一本周成交环比量升价跌，销售**1.81**万方，环比上涨**53%**；成交均价为**9686元/m²**，环比下降**5%**，主要是协信城立方、富力城、贵格两江总部城等项目成交价拉低了整体价格。

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)



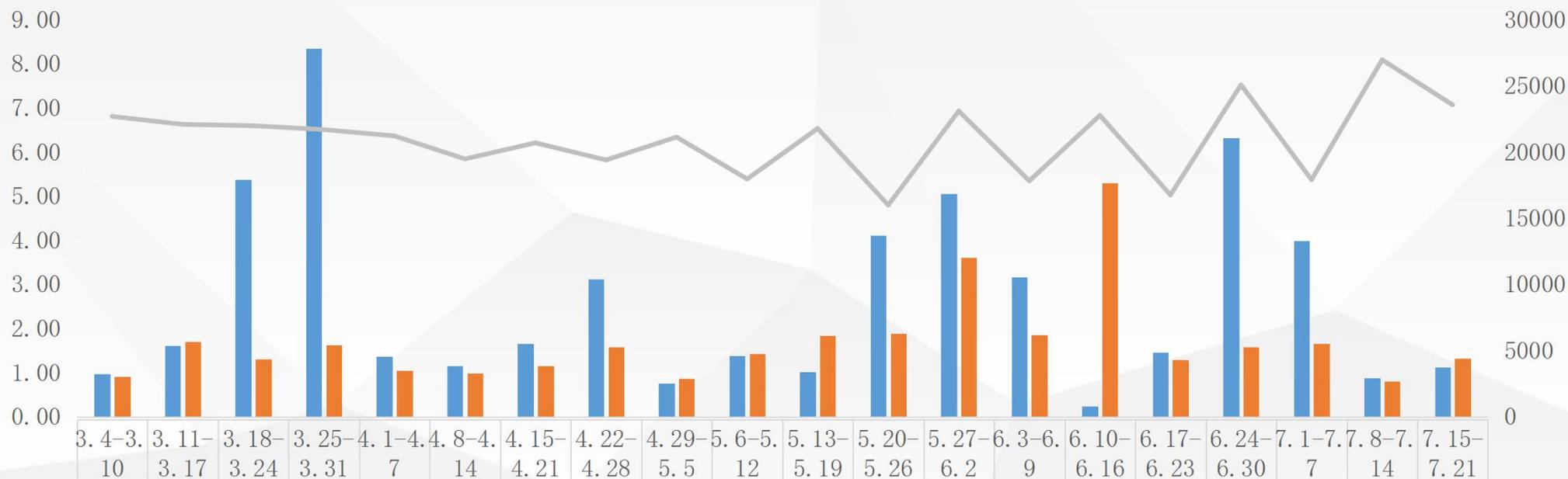
供应体量 (万m ²)	0.00	3.20	2.61	5.07	7.49	2.00	1.49	3.66	2.36	1.39	0	7.01	2.60	4.04	1.57	1.41	4.67	4.19	3.18	2.68
成交体量 (万m ²)	1.32	1.42	5.35	2.40	1.66	2.44	1.57	3.17	1.80	1.80	1.82	2.63	2.94	1.34	2.09	1.47	2.42	2.52	1.18	1.81
建面均价 (元/m ²)	9640	9330	13811	13600	12868	9571	10177	10055	9415	10113	10298	9010	12198	12086	10871	11296	10132	11922	10192	9686

【商业市场】供销量上升，成交环比量增价降

供应一本周新增**1.31**万方，环比**上涨27%**，主要有兴茂盛世国际、重庆融创文旅城、珠江城等七个项目供应；
成交一本周成交环比量增价降，销售**1.33**万方，环比**上涨63%**；成交均价为**23591元/m²**，环比**下降13%**，主要是富力城、重庆朝天门国际商贸城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)



■ 供应体量 (万m ²)	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	4.00	0.89	1.13
■ 成交体量 (万m ²)	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	1.66	0.82	1.33
— 建面均价 (元/m ²)	22718	22119	22017	21723	21245	19511	20721	19429	21159	17992	21808	16024	23125	17851	22798	16793	25107	17940	26994	23591

【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	225	2.52	10506
2	恒大轨道时代	229	2.13	14292
3	华融现代城	211	1.67	8847
4	新城琅樾江山	129	1.47	11947
5	洺悦城	107	1.26	10014
6	富洲新城	120	0.99	12790
7	华南城	107	0.87	8055
8	万科四季花城	104	0.85	11146
9	御璟湖山	75	0.74	14227
10	中海九龙天颂	50	0.70	17981

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	协信城立方	137	3710	6750
2	力帆红星国际广场	10	2611	15537
3	富力城	46	1973	6632
4	兴茂盛世国际	44	1758	9529
5	西著七里	45	1501	7889
6	红星大都汇	23	951	8565
7	中梁百悦汇	18	626	13936
8	飞洋创拓两港中心	12	549	10543
9	三峡国际51LOF	10	475	7500
10	大雅金开国际	3	429	11341

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	康桥融府	21	1120	24019
2	融创春晖十里	15	971	24348
3	融创欧麓花园城	12	937	22990
4	鲁能领秀城	11	688	22691
5	凤凰湾	6	643	21582
6	富力城	6	525	20915
7	保利观塘	6	483	21712
8	中庚城	12	442	23981
9	重庆融创文旅城	5	384	23920
10	国瑞爱与山	3	367	26371

新推开盘

04

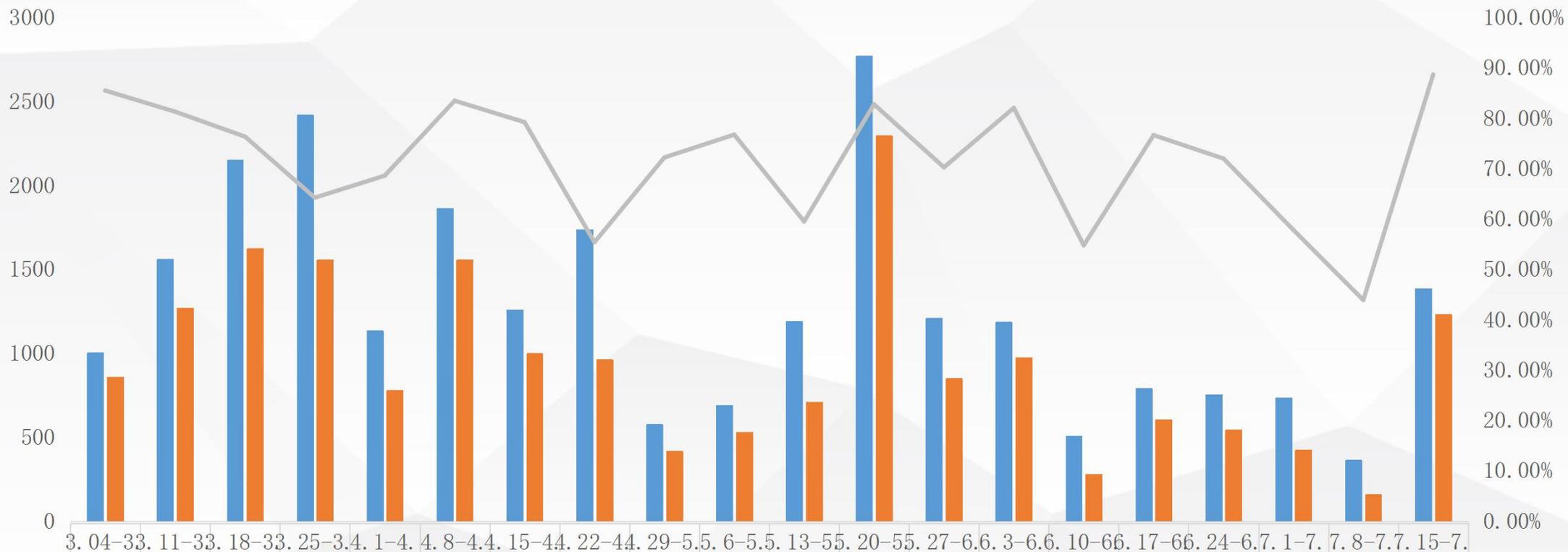
- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细



本周6个项目共推出1387套，平均认购率为88.75%

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	1005	1562	2151	2422	1136	1866	1260	1737	577	690	1192	2773	1209	1186	509	790	755	736	364	1387
■ 成交套数	860	1271	1624	1557	780	1559	999	963	417	530	710	2297	850	974	279	606	544	426	160	1231
— 认购率	85.57%	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%

本周推盘量大增，以刚需产品为主，整体去化较好

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	2019/7/17	万科四季花城	两江新区	4号楼	小高层	104	104	100%	65.32-90.61	一口价销售	11146	11146	装修标准: 1500元/m ²
2	2019/7/19	桃源居国际花园	渝北区	8号楼	高层	95	95	100%	77.65-92.4	一口价销售	10949	10949	-
3	2019/7/20	华融现代城	江北区	2-3、2-6号楼	高层	503	503	100%	57.49-99.68	一口价销售	8900	8900	-
4	2019/7/19	富州新城	沙坪坝区	4号楼	高层	205	183	89%	80.02-99.65	一口价销售	13073	13073	-
5	2019/7/19	恒大中央广场	江北区	12号楼	超高层	351	298	85%	71.25-218.11	一口价销售	16023	13073	装修标准: 2000元/m ²
6	2019/7/20	重庆恒大麓山湖	大渡口区	5号楼	高层	129	48	37%	123.27-125.76	一口价销售	13330(套内)	13330(套内)	精装修



世联君汇



世联君汇



THANKS FOR READING!

2019年第29周

2019. 7. 15-2019. 7. 21

重庆世联君汇·市场部