

# 2018年重庆主城区 房地产市场年报

——博观而约取，厚积而薄发

## 特别声明

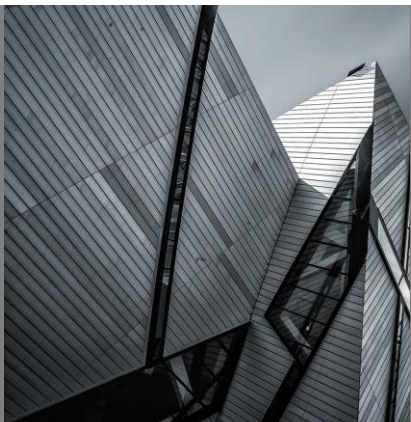
本报告仅作提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归重庆世联君汇房地产运营管理有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

# 数据说明

本年报中的数据为政府成交备案数据，具体情况如下：

- ◆ 1、**土地数据**：截止2018年12月31日
- ◆ 2、**商品房数据**：备案截止2018年12月31日
- ◆ 3、**统计口径**：建筑面积，高层包含多层、小高、高层及超高层，商务包含SOHO、LOFT、写字楼

# 目录



**2018年全国房地产市场总结**



**2018年重庆房地产市场总结**



**2019年房地产发展趋势预判**



# 2018年全国房地产总结

01

## 全国政策环境

- 1.2018年政策回顾
- 2.全国城市调控情况

02

## 全国宏观情况

- 1.宏观经济环境
- 2.全国房地产市场环境

/01

## 全国政策环境

---

- 1.2018年政策回顾
- 2.全国城市调控情况



# 2019调控定调——保持政策的连续性和稳定性，精准调控

## 历次中央会议调控基调

2016年

- ◆ 2016年12月中央经济工作会议首提：**住房不炒、因城施策**
- ◆ 加快**研究**建立长效机制，抑制资产泡沫。

**因城施策、研究建立长效机制**

2017年

- ◆ 2017年10月十九大：**多主体供给、多渠道保障、租购并举**
- ◆ 抑制房地产投资，加快**建立**长效机制、加快住房制度改革，保持房地产平稳发展

**抑制房地产投资，多渠道保障和长效机制**

2018年

- ◆ 2018年3月两会工作报告：**落实地方主体责任，建立健全的长效机制**
- ◆ 2018年7月中央政治局会议：因城施策、引导预期整治市场秩序
- ◆ 2018年12月：**五个坚持、六个稳**

**坚决遏制房价上涨**

2018年12月中央经济会议：**住房不炒、因城施策、分类指导、夯实城市政府主体责任**

定调

**2019年调控定调：**

**基调：保持调控政策的稳定性和连续性  
变调：“一刀切”调控放松**

# 2018政策回顾——从坚决遏制房价上涨到以稳为主

## 1季度 住房不炒

- ◆ 中央方面，两会重申“房住不炒”，并提出稳妥推进房地产税立法，调控目标不动摇、力度不放松。会议还从**房地产税、三权分置、多元供给、购租并举**等作出要求。



## 2季度 市场监管

- ◆ 住建部就房地产调控问题约谈12城要求树立四个意识并且重申**坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松；稳房价与控租金并举**；住建部发布通知**打击重点包括投机炒房**。



## 3季度 过渡时期

- ◆ 10月28日住建部：保持政策的连续性和稳定性，遏制投机炒房。



## 4季度 以稳为主

- 中央经济工作会议部署2019年工作，要构建房地产市场健康发展长效机制，因城施策、分类指导，完善住房市场体系和住房保障体系。





# 政策——从第四季度起，中央减少出台相关房地产政策

1月

1月13日多地召开住房城乡工作会议 定调2018楼市调控：重点为建立“商品房+政府保障房+租赁住房+共有产权住房”的多元化供应格局，满足首套刚需，支持改善需求，遏制投机炒房。

2月

中国人民银行2018年工作会议：继续实施分城施策差别化住房信贷政策，强化房地产金融宏观审慎管理。

3月

2018年全国两会：坚持住房不炒定位，落实地方主体责任，继续实施差别化调控，建立健全长效机制。会议还从房地产税、三权分置、多元供给、购租并举等作出要求。

4月

中共中央政治局会议：要推动信贷、股市、债市、汇市、楼市健康发展，把加快调整结构与持续扩大内需结合起来  
4月9日发改委发布意见严控主题公园建设，防止一哄而起

5月

5月11日住建部约谈10余城市负责人要求树立四个意识并且重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松；稳房价与控租金并举。

6月

6月27日国家发改委发布通知：限制房地产企业外债资金投资境内房地产项目、补充运营资金等，并要求企业提交资金用途承诺。  
6月29日住建部发布通知打击重点包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等4个方面。

7月

7月3日住房城乡建设部开展治理房地产市场乱象专项行动城市包括重庆、成都、西安等30个城市  
7月31日中央政治局会议：下决心解决好房地产市场问题，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

8月

住建部召开房地产工作座谈会：加快制定住房发展规划，对楼市调控不力的城市坚决问责。

9月

住建部强调：各地要持续深入开展专项活动，通过部门联合执法，把打击侵害群众利益违法违规作为整治房地产市场乱象工作的重中之重。

10月

10月28日住建部：保持政策的连续性和稳定性，遏制投机炒房。

11月

未提及房地产

12月

中央政治局会议：未提及房地产。  
中央经济会议：要构建房地产市场健康发展的长效机制，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

# 金融——中性货币政策不变，强调稳预期、稳经济

今年以来的四次降准，属于定向调控，货币政策保持稳健中性不变。对于楼市而言：

- ①降低贷款成本，对于部分开发商获取商业银行信贷有积极的作用；
- ②降准后或将刺激银行对于个人按揭贷款发放力度的增加；
- ③降准将房地产行业创新业务，包括共有产权房，长租公寓项目、农村集体建设用地发展等，提供良好的贷款政策支持；利好房地产领域的供给侧结构性改革的发展。



# 全国各线城市持续高压，四季度部分城市出现政策松动迹象



限制类别	调控城市
限售	✓ 限2年：重庆、厦门、岳阳、景洪、徐水、宜昌、芜湖、泰州、南宁、桂林、北海、长春、承德、丹东、大连、济南、济阳、徐州、扬州、常州、无锡、奉化、嘉兴、杭州湾新区、宁波、绍兴、闽侯、闽清、福州、长乐、福清 ✓ 限3年：兰州、成都、昆明、贵阳、张家口、哈尔滨、开封、郑州、南京、长沙、珠海、惠州、三明、启东、淄博、杭州 ✓ 限5年：西安、三亚、海南、泉州、青岛、沈阳、石家庄、白沟新城
限购	大连、海南、沈阳、太原、成都、北京、上海、广州、深圳、苏州、厦门、杭州、长沙、济南、青岛、武汉、宁波、福州、南京、天津、三亚、海口、温州、大连、苏州、兰州、郑州、太原、武汉、昆明、南昌、金华、合肥、南宁、西安、泉州
限贷	海南、太原、丹东、四川
限价	泉州、海南、沈阳、太原、聊城、昆明、宁德、沈阳、青海

## 四季度调控松绑：

1. **太原** (不限售)
2. **菏泽** (取消新房、二手房限制转让措施)
3. **杭州** (社保缴纳由3年降为2年)
4. **珠海** (金湾、斗门区社保由5年降为1年)
5. **兰州** (取消西固区，九州开发区、高坪等偏远地区的住房收购政策) 等

/02

## 全国宏观情况

---

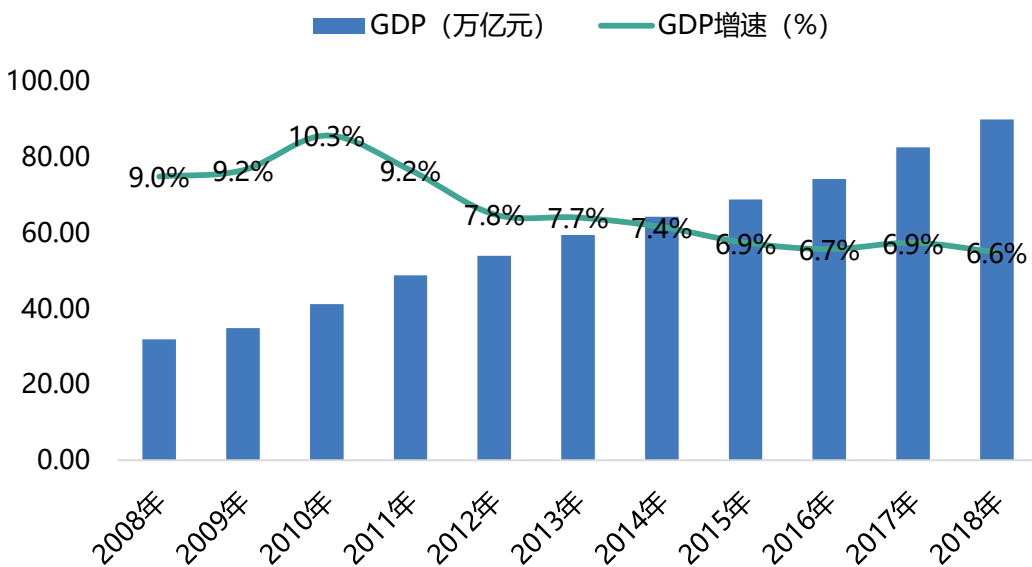
- 1.宏观经济环境
- 2.全国房地产市场环境



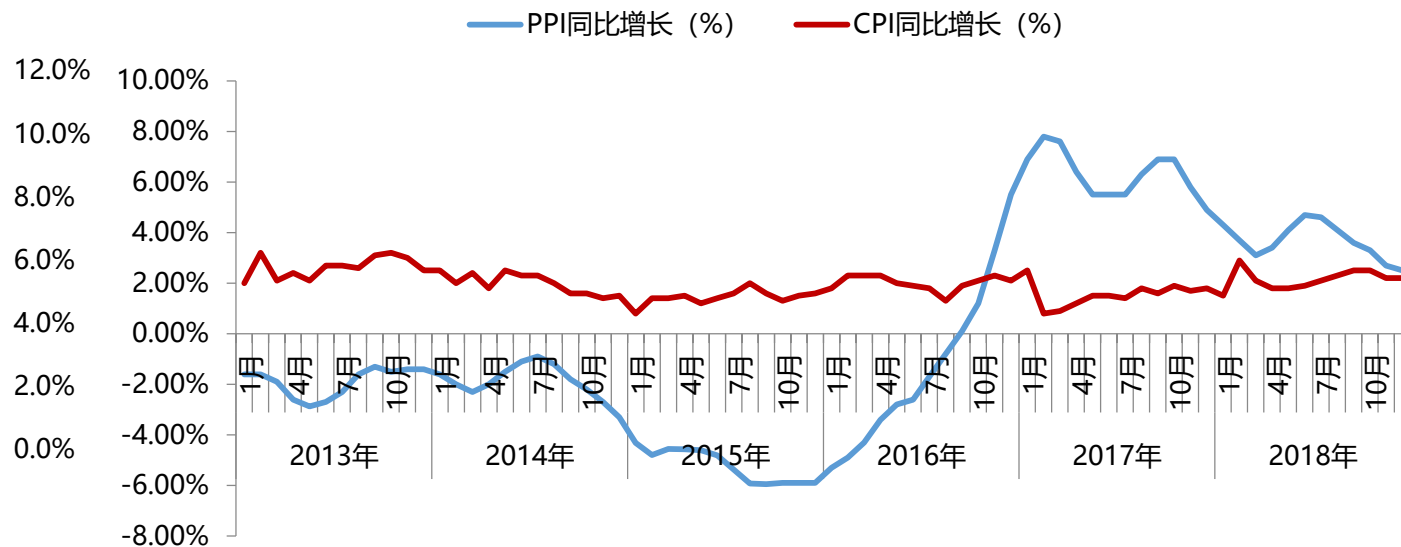
# 宏观经济——经济下行，物价总体稳定

- ◆ **GDP**——2018年，我国国内生产总值为90万亿元，比上年增长6.6%，虽比上年回落0.2个百分点，但仍实现了6.5%左右的经济预期增长目标。
- ◆ **CPI**——2018年，CPI比上年上涨2.1%，涨幅比上年扩大0.5个百分点，延续了2012年以来的温和上涨态势；1、2月是受春节影响，部分价格上涨，5月开始受国际原油波动影响，上涨幅度明显，年末受全年居民消费结构升级和劳动力成本上升等因素影响，全年服务价格上涨2.5%，涨幅比上年回落0.5个百分点，是核心CPI涨幅回落的主要原因。
- ◆ **PPI**——2018年，PPI比上年上涨3.5%，涨幅比上年回落2.8个百分点；5月份之后，受国际原油价格大幅度上涨等因素影响，PPI涨幅有所扩大，6月份上涨至4.7%，为全年涨幅高点。下半年，随着翘尾因素逐月减少，加之国际原油价格大幅度回调影响，同比涨幅快速下滑至12月份的0.9%，为2016年10月以来同比涨幅最低点。

### 2008-2018年前三季度全国GDP及其增速年度走势



### 2018年全国CPI、PPI增速走势图



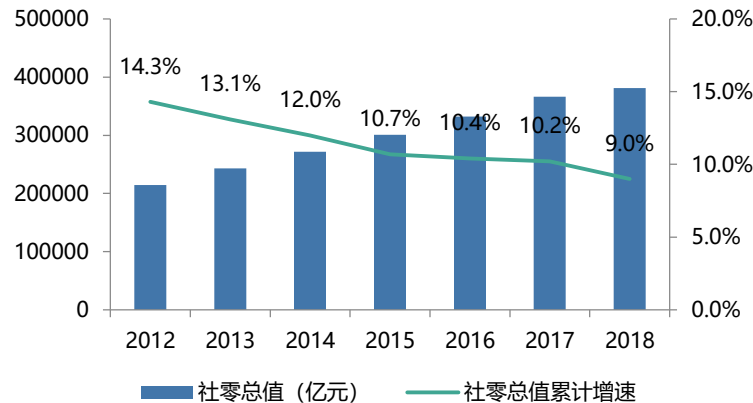
# “三驾马车”疲软，出现阵痛，经济结构转型中

◆ **出口**——2018年由于中美贸易的影响，进出口额比往年减少，贸易顺差大幅下滑，对国内生产总值的贡献也为负增长。

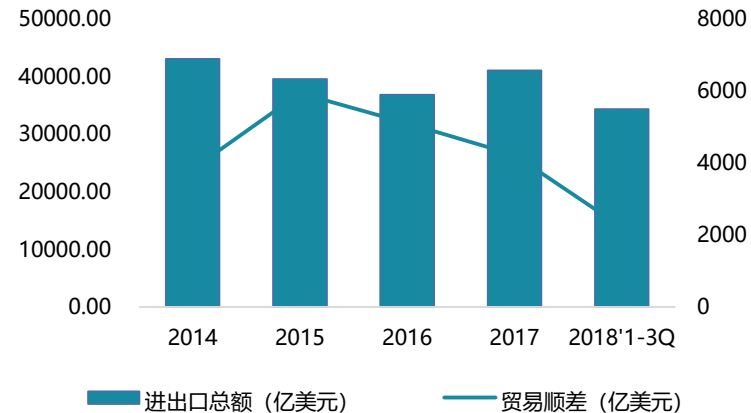
◆ **投资**——投资对国内生产总值的贡献率持续走低，为31.8%；由于制造业投资下降，房地产开发投资后劲不足，短期内难以拉动国内投资上行。

◆ **消费**——消费对国内生产总值贡献较大为78%，但是社零总值增速逐年下降，今年下降幅度最大，同比下降了1.2个百分点，消费带动GDP也逐渐吃力。

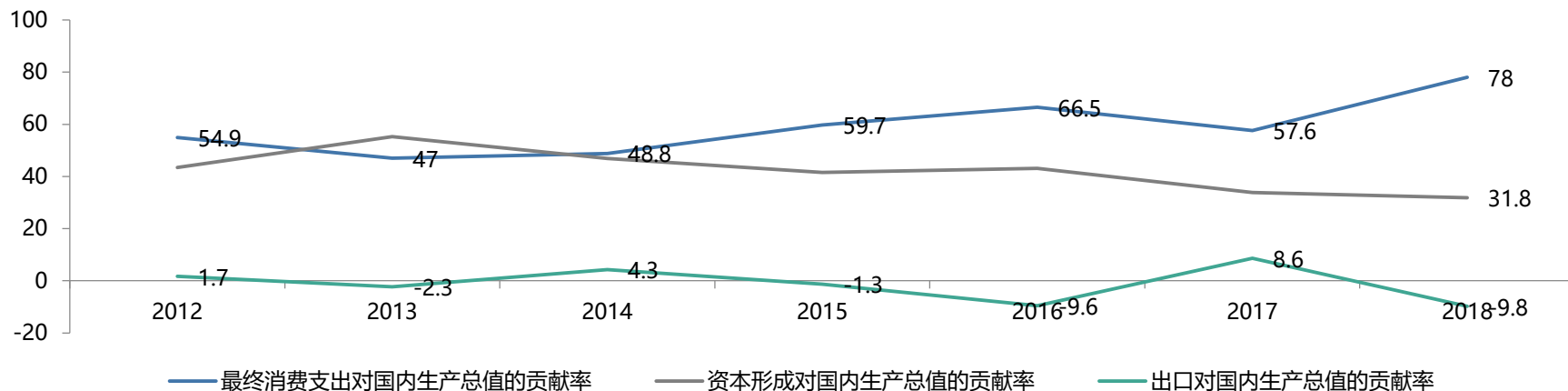
2018年社会消费品零售总额情况



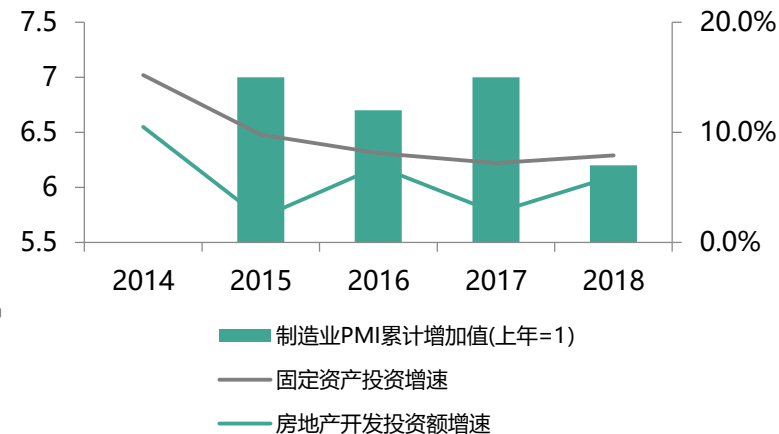
2018年进出口情况



三大需求对国内生产总值的贡献率



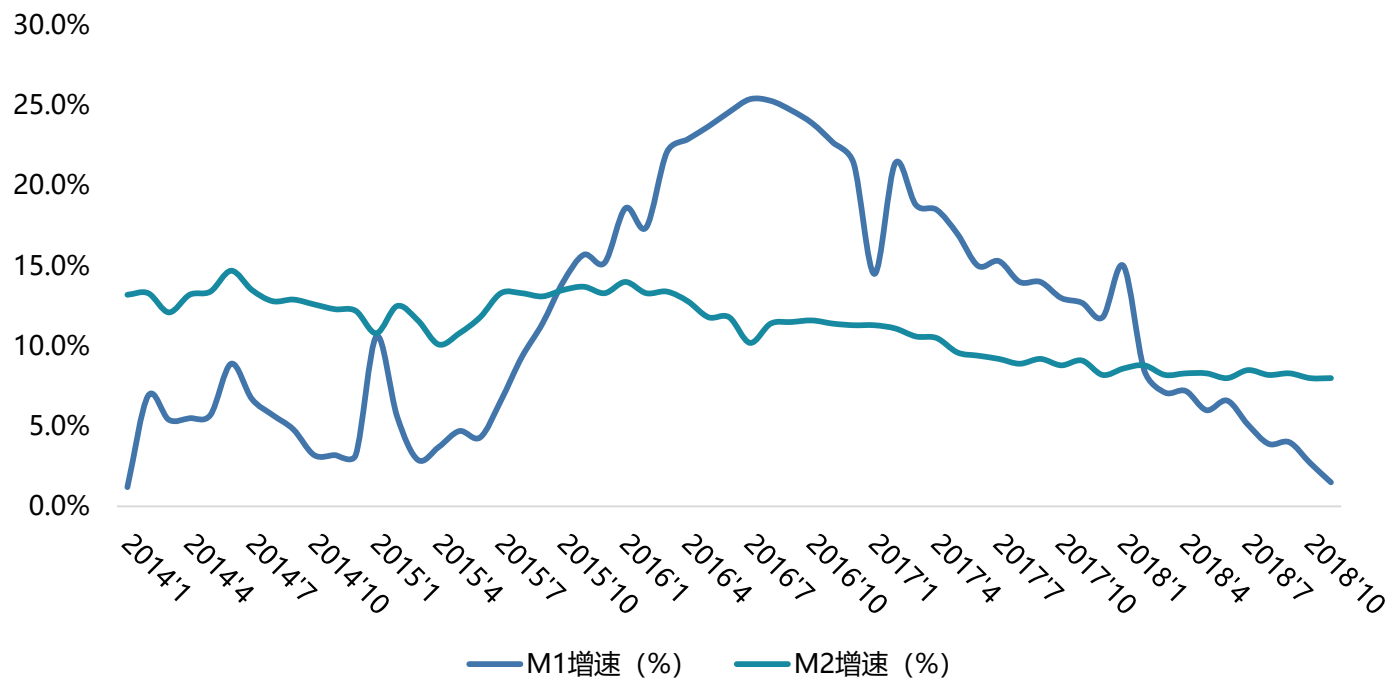
2018年投资情况



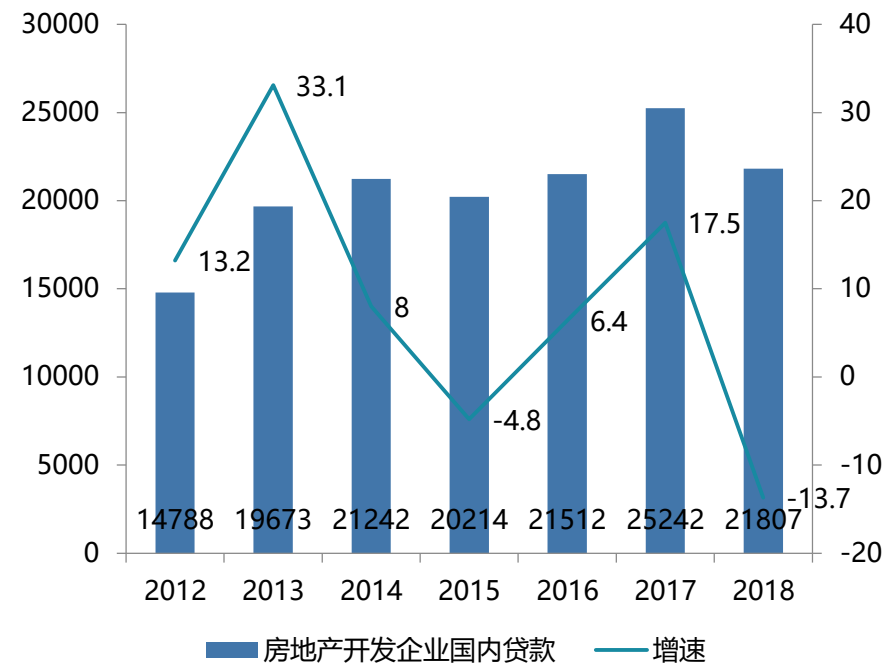
# 货币定向宽松，房企融资仍然困难

- ◆ **货币金融环境**——经济增速放缓需要宽松的货币环境，2018年虽经历四次降准，货币政策中性，主要基调定向宽松，但未传导至房地产行业，房企融资和消费贷款仍然困难。
- ◆ **M1、M2**——M1和M2的增速下滑，M1下滑尤其陡峭，主要因为实体经济低迷，企业现金流非常紧张，今年央行四次降准，货币定向宽松扶持中小企业。
- ◆ **房地产开发企业国内贷款情况**：在货币政策宽松的情况下，房地产融资贷款额度仍然大幅减少，货币并未传导至房地产行业

MI、M2剪刀差



2018年全国房地产开发企业国内贷款情况

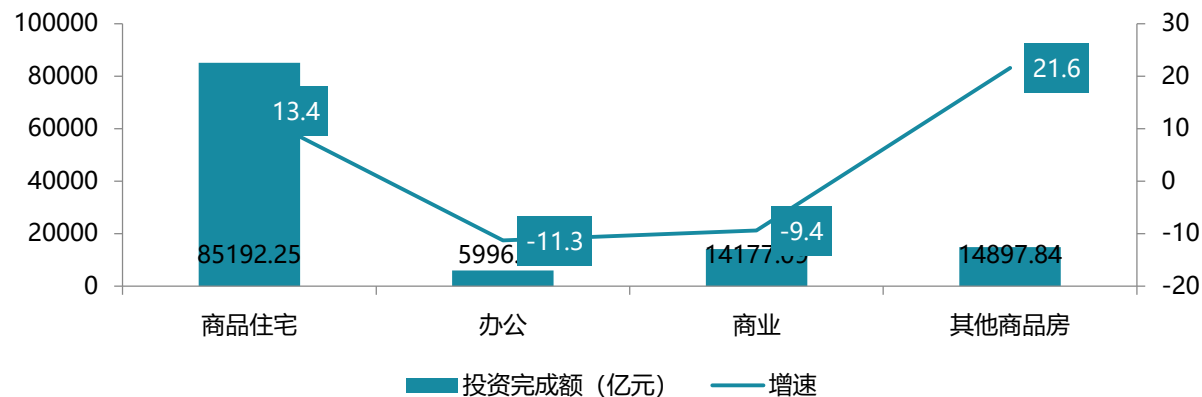


# 房地产开发投资先升后降，商品住宅投资一支独秀

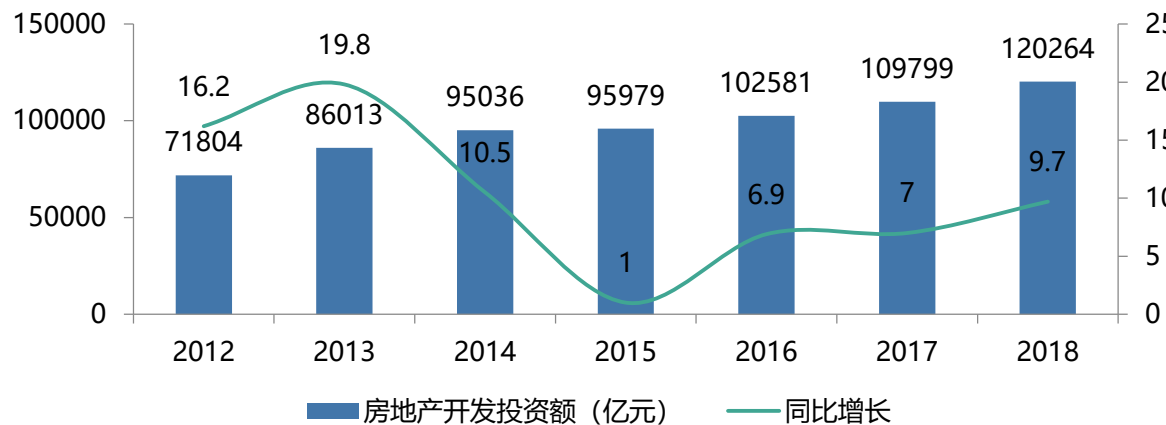
◆**全国年度房地产投资情况**——2018年全国投资额为12万亿，同比增长9.7%为四年来最高水平；2018年全年投资增速震荡下滑，二季度、三季度均出现小幅回落，当前投资增速基本稳定在9.7%。

◆**按房屋类型来看**——商品住宅共完成投资70370亿元，同比增长13.7%，占房地产投资的主要地位。

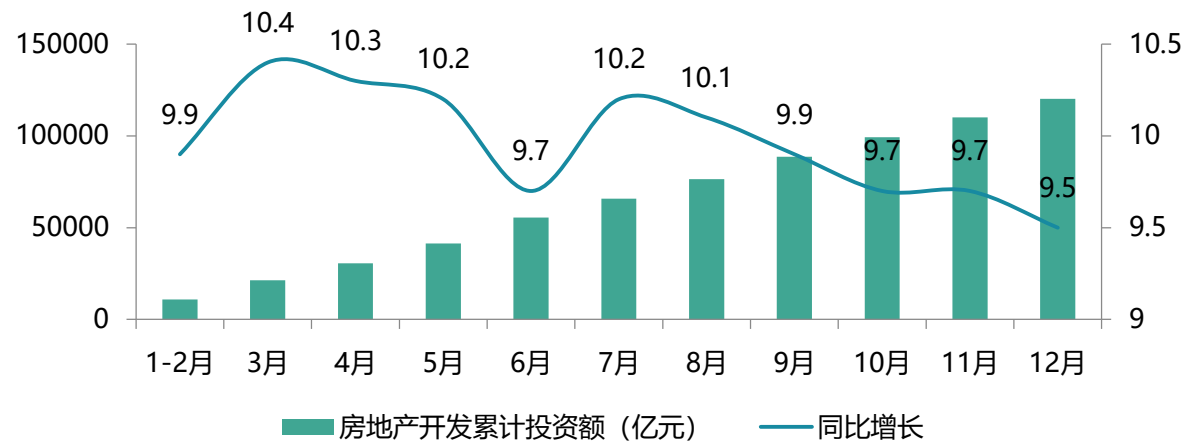
2018年各物业类型投资情况



2012-2018年全国房地产企业投资情况



2018月度全国房地产企业开发投资走势情况



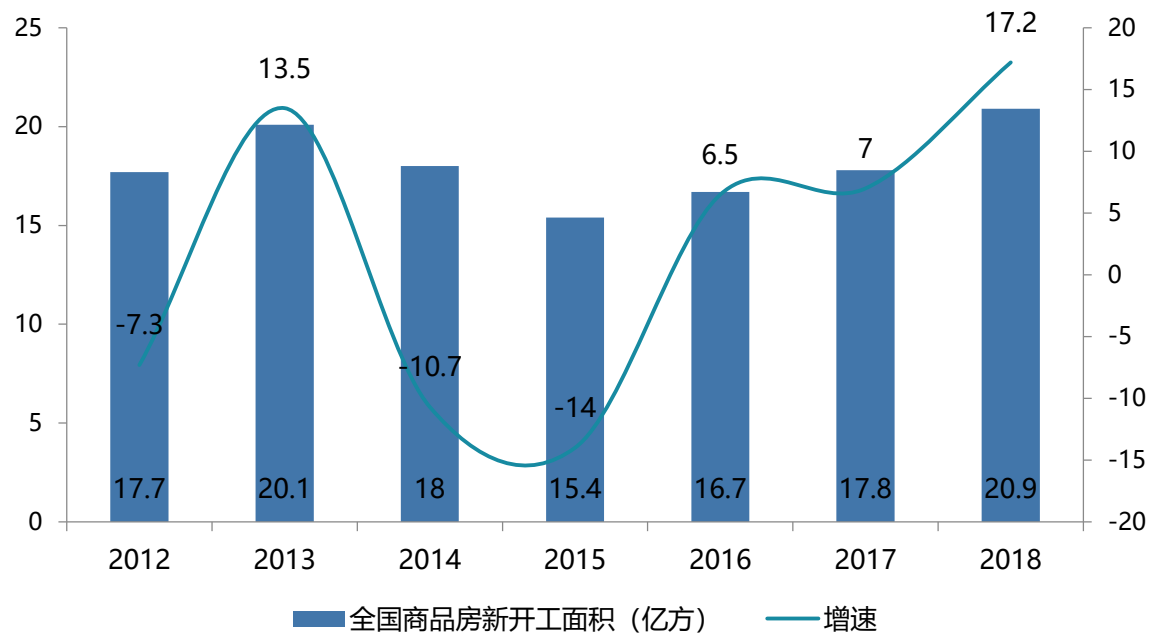


# 企业新开工和土地购置意愿比较强，先行指标较高

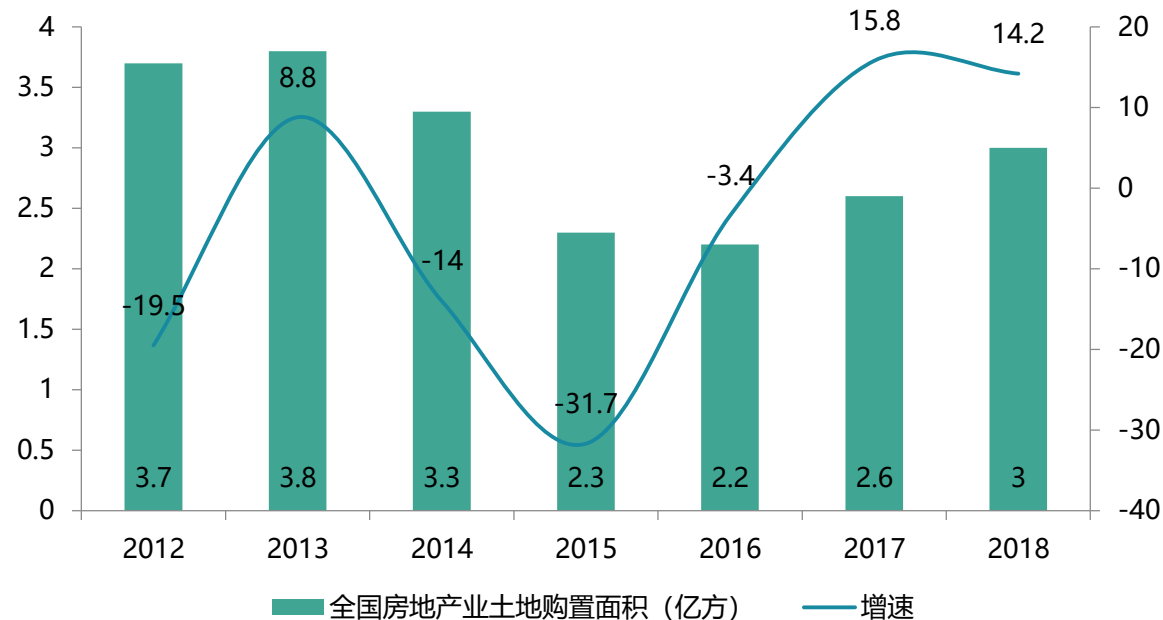
◆ **商品房新开工面积**——2018年全国商品房新开工面积为20.9亿方，同比增长17.2%，自2015年以来，新开工面积增速持续加快，目前达到近6年新高。

◆ **房地产业土地购置面积**——2018年全国房地产业土地购置面积约3亿方，同比增长14.2%；增速总体呈平稳上升态势，一季度同比增长0.5%，上半年同比增长7.2%，全年同比增长14.2%。

2012-2018全国商品房新开工面积情况



2012-2018年房地产业土地购置面积情况

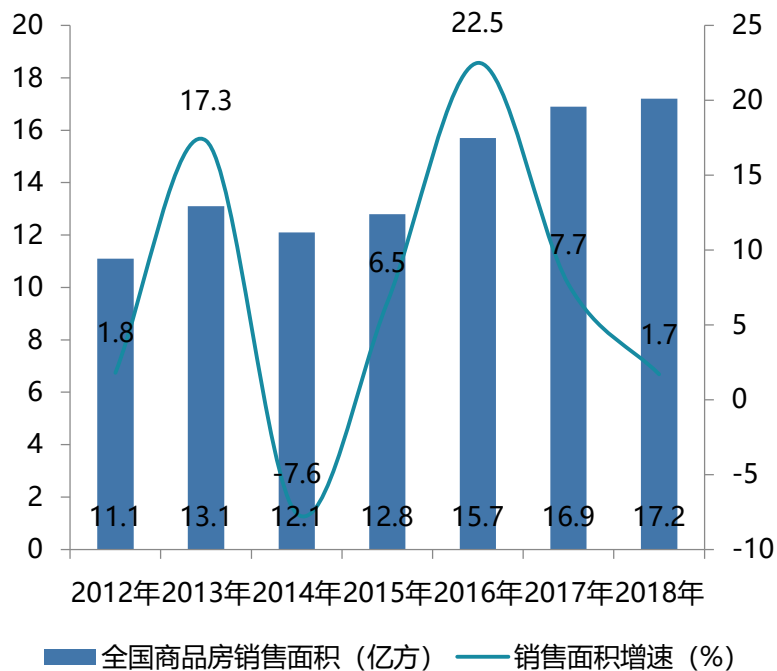


# 商品房销售面积保持低速增长，去化放缓

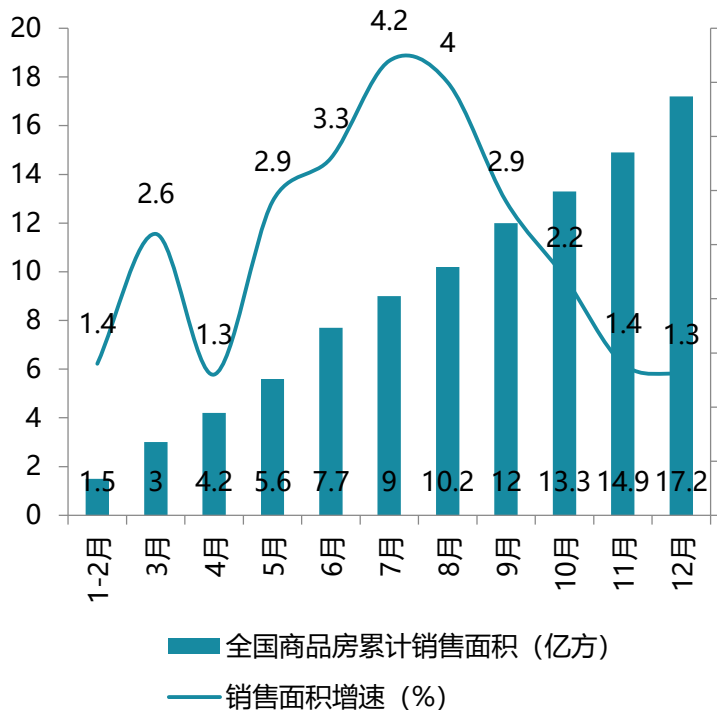
◆**商品房成交面积**——2018年全国商品房销售有面积约17.2亿方，达到有史以来最高峰，同比增长1.7%，比去年全年回落6个百分点；月度来看，销售面积增速呈M形状，7月达到最顶点，之后大幅下滑，到年末才有平稳趋势。

◆**商品房存量**——2018年商品房待售面积自2015年来不断下跌，今年增速有回转趋势，去化放缓。

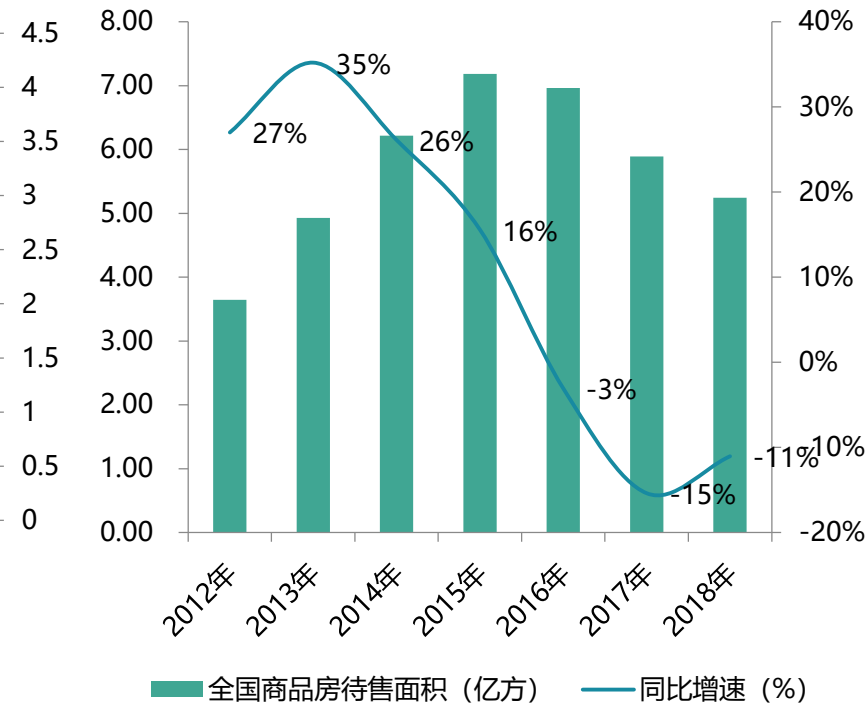
### 2012-2018年全国商品房销售面积走势



### 2018年月度商品房销售面积走势



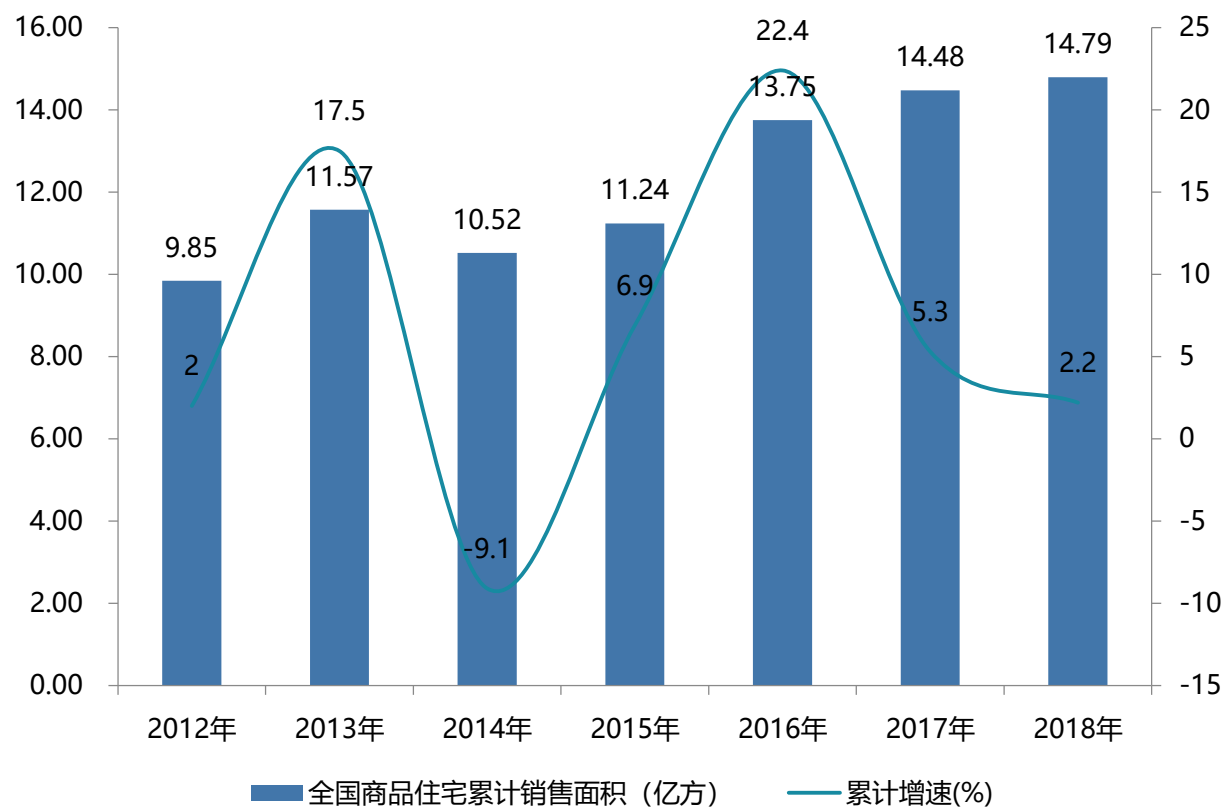
### 2012-2018商品房待售面积情况



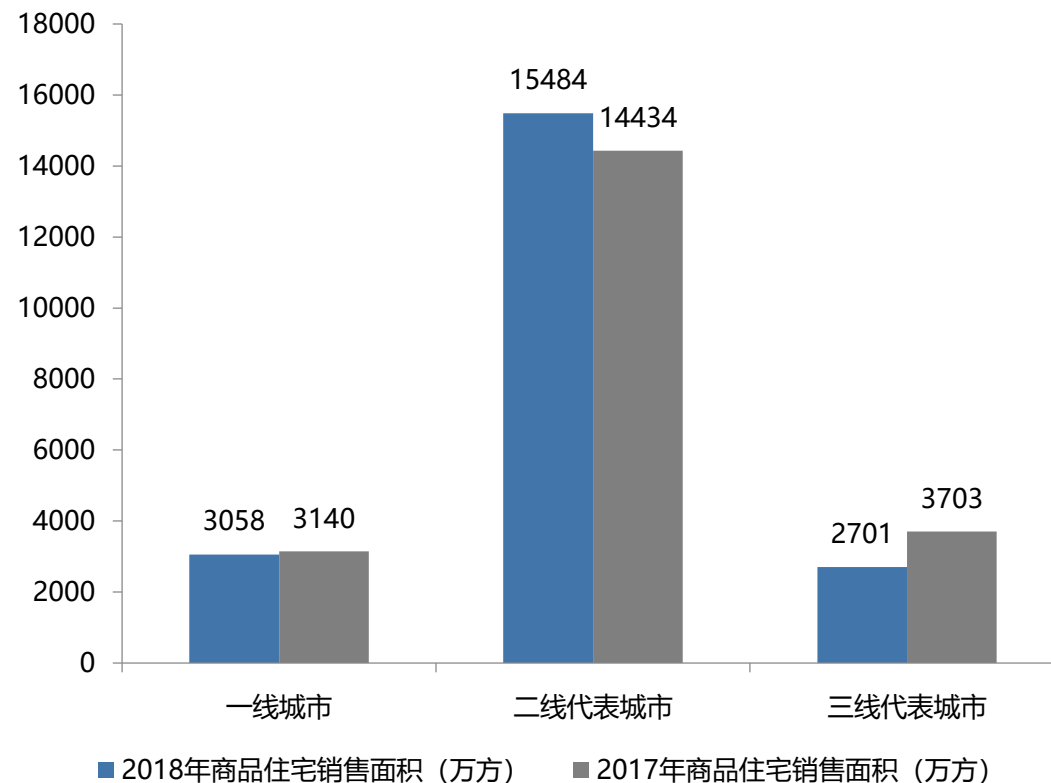
# 全国住宅成交面积增速持续降低，一、三线城市整体增速为负

◆**商品住宅成交面积**——2018年楼市总体成交量较2017年上升2.88%。2018年，中央坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，调控效果显著，房地产市场平稳健康发展；一线城市楼市总体成交量相比2017年微降3%，二线城市楼市总体成交量同比上升7%，三线城市楼市总体成交量同比下降12%。

2012-2018年全国商品住宅累计销售面积走势



2017年、2018年各线城市商品住宅销售面积对比情况

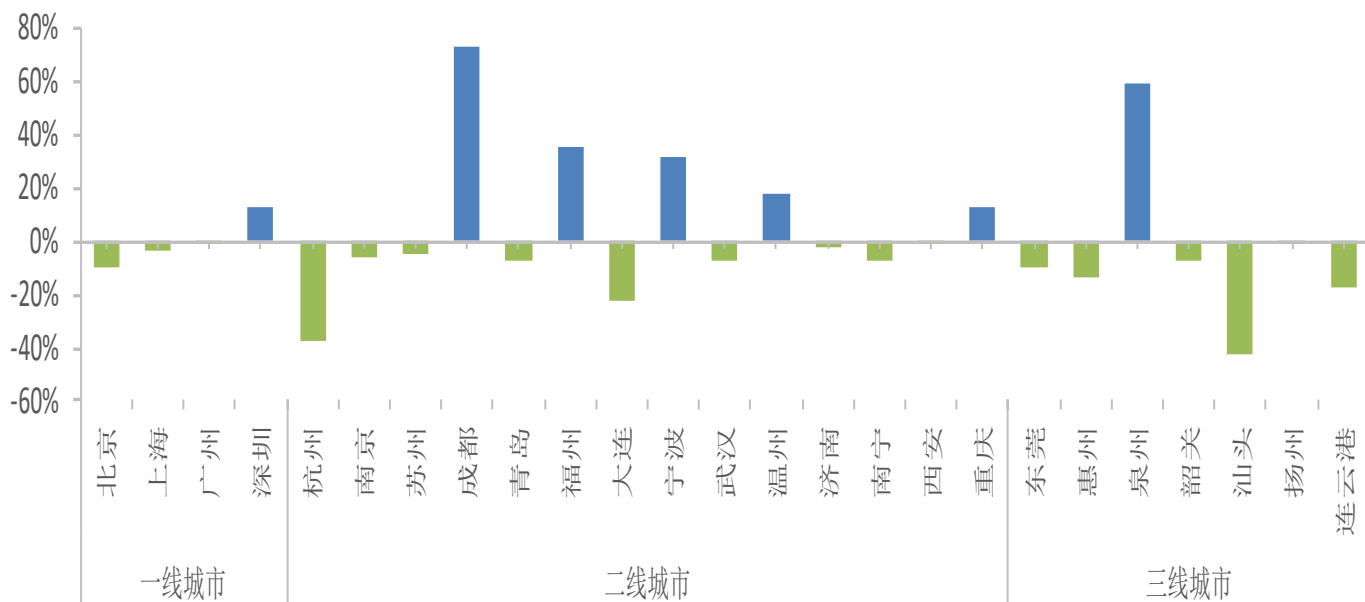


# 一、三线多数城市退热，楼市回归理性

◆**一线城市**——北京、上海、广州商品住宅成交面积为负增长，只有深圳成交面积增速同比去年上涨，但上涨幅度不大，难以逆转一线城市全年整体增速。

◆**二线代表城市**——14个城市参与本次统计，其中5个城市增速为正，成都增幅最大，超60%。

◆**三线代表城市**——7个城市参与本次统计，泉州市商品住宅成交面积增幅较大，其余城市成交面积增速为负增长。



城市	2018年1-12月			2017年1-12月	
	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)	成交面积 同比涨跌	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)
北京	45658	496.26	-9.22%	47067	546.69
上海	130379	1309.38	-3.80%	136908	1361.15
广州	90031	960.40	-1.28%	89621	972.82
深圳	29350	291.97	12.61%	25820	259.29
一线城市	295418	3058.01	-3%	299416	3139.95
杭州	18677	242.44	-36.88%	31431	384.08
南京	54977	660.40	-6.53%	61915	706.54
苏州	49675	604.18	-4.54%	52669	632.89
成都	210546	2356.13	73.73%	127651	1356.23
青岛	135296	1564.46	-6.67%	152372	1676.35
福州	18451	194.07	35.70%	13680	143.02
大连	28639	292.13	-21.98%	36402	374.43
宁波	77705	950.45	31.55%	58852	722.51
武汉	175443	1902.16	-7.41%	203867	2054.34
温州	57244	733.89	17.46%	47475	624.80
济南	76766	940.42	-1.60%	78652	955.67
南宁	75124	785.06	-7.37%	80030	847.54
西安	133477	1531.77	0.00%	138183	1531.85
重庆	243973	2726.13	12.49%	246143	2423.52
二线代表城市	1355993	15484	7%	1329322	14433.77
东莞	44405	509.41	-9.17%	50089	560.84
惠州	24677	289.02	-13.98%	29050	335.99
泉州	28109	332.27	59.20%	17516	208.71
韶关	14866	187.27	-7.10%	17090	201.58
汕头	25246	318.55	-42.83%	43801	557.20
扬州	35918	383.77	-0.72%	34016	386.53
连云港	62109	680.45	-17.28%	75777	822.60
三线代表城市	235330	2701	-12%	267339	3073.45



# 2018年重庆房地产总结

01

宏观环境

02

土地市场

03

房地产市场

04

企业表现

# /01

## 宏观环境

---

- 重庆宏观环境
- 重庆房地产政策情况

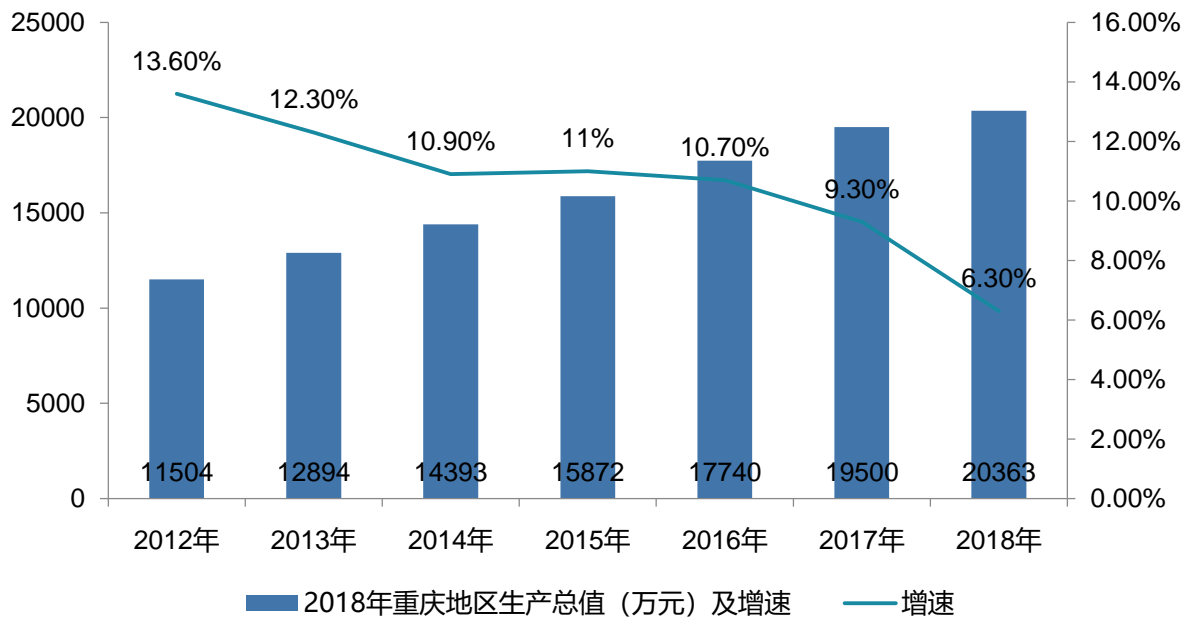


# 经济增速下滑，产业结构处于调整期

◆**重庆GDP**——地区生产总值为20363万元，增速大幅下滑，由之前增速保持两位数增长下跌至6.3%，工业增速慢，仅为0.5%，传统支柱产业汽车制造业的负增长拖累整体经济。

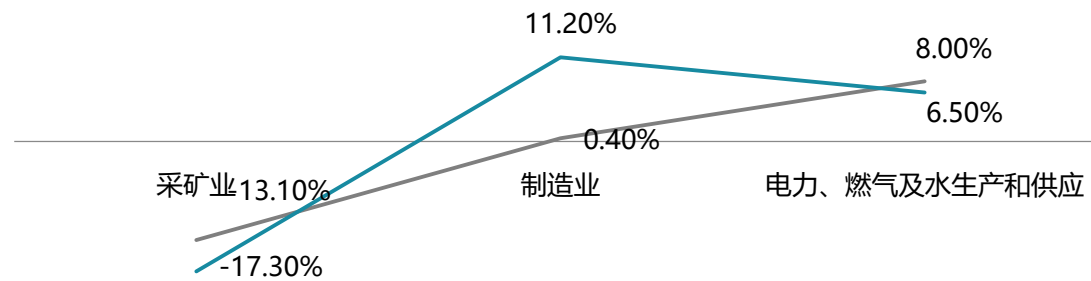
◆**经济结构**——正在经历传统制造业向智能制造业的转变，为优质产能发展腾挪空间。

### 2018年重庆地区生产总值



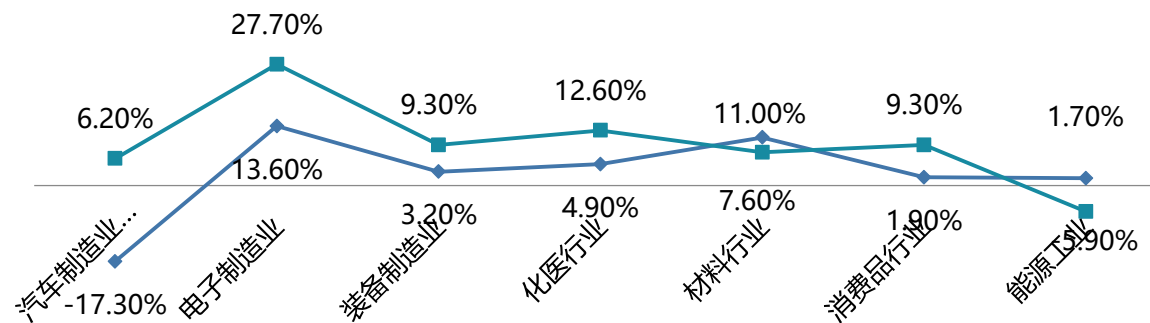
### 2017、2018年规模以上工业增加值对比分析情况

— 2018全市规模以上工业增加值    — 2017全市规模以上工业增加值



### 2017、2018“6+1支柱产业”产值增速情况对比

◆ 2018年“6+1支柱产业”产值增速    ◆ 2017年“6+1支柱产业”产值增速



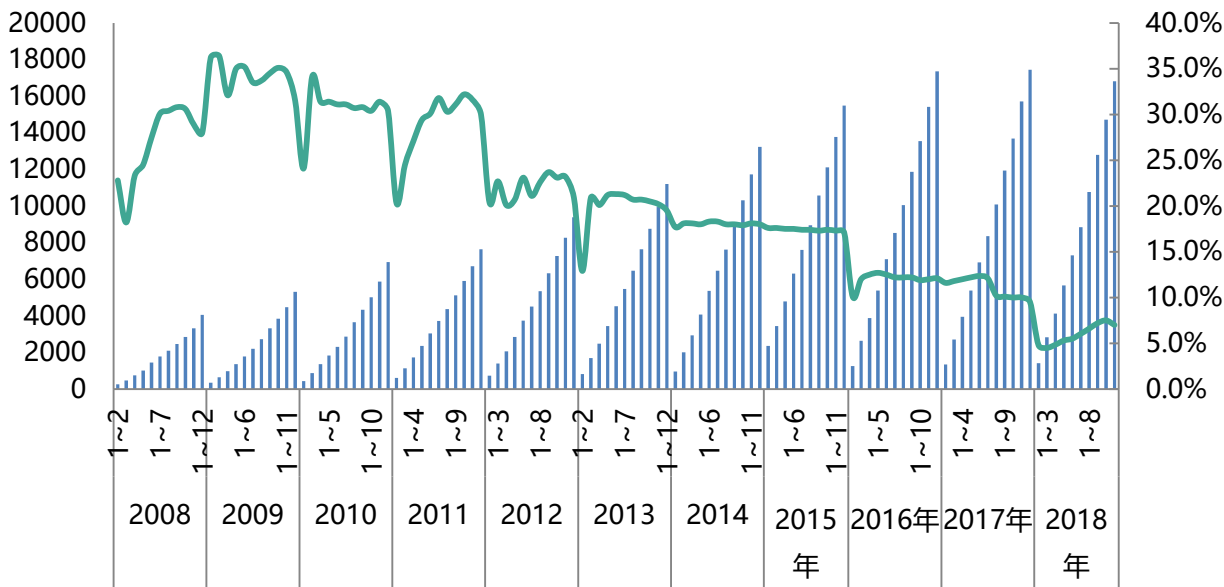
# 固投增速收窄，房地产投资占比回升，企业对行业期望度上升

◆ **固定资产投资**——2018年重庆固投增速7.2%，近六年来固投增速逐年放缓，房地产投资方面，受重庆近两年楼市走高，重庆房地产开发投资稳步增长，房地产投资所占比重提升。

◆ **商品房新开工量**——2018年1-11月，重庆商品房新开工量6814万方，同比增长31.8%，房企开发节奏加快，新开工面积持续走高。

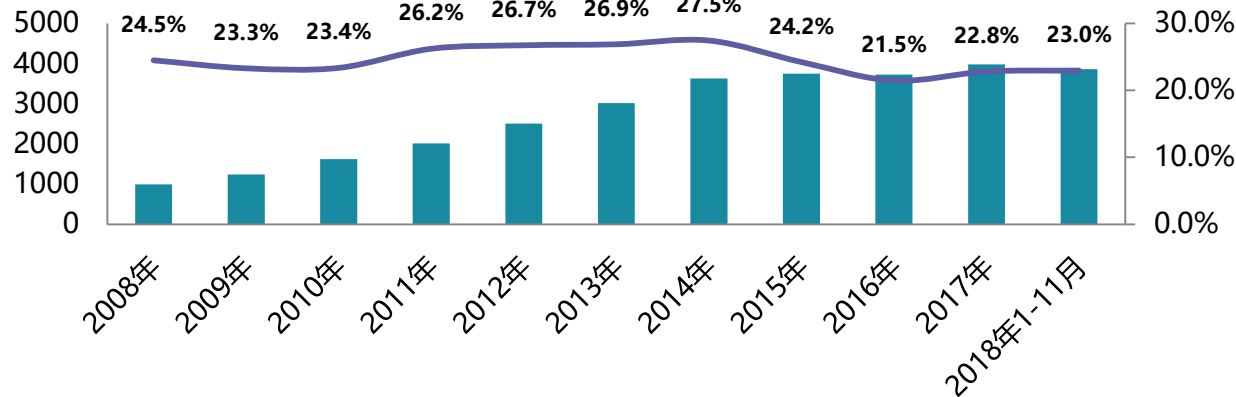
2008-2018年重庆固定资产投资及其增速月度走势

■ 固定资产投资 (亿元)    — 累计同比增幅 (%)

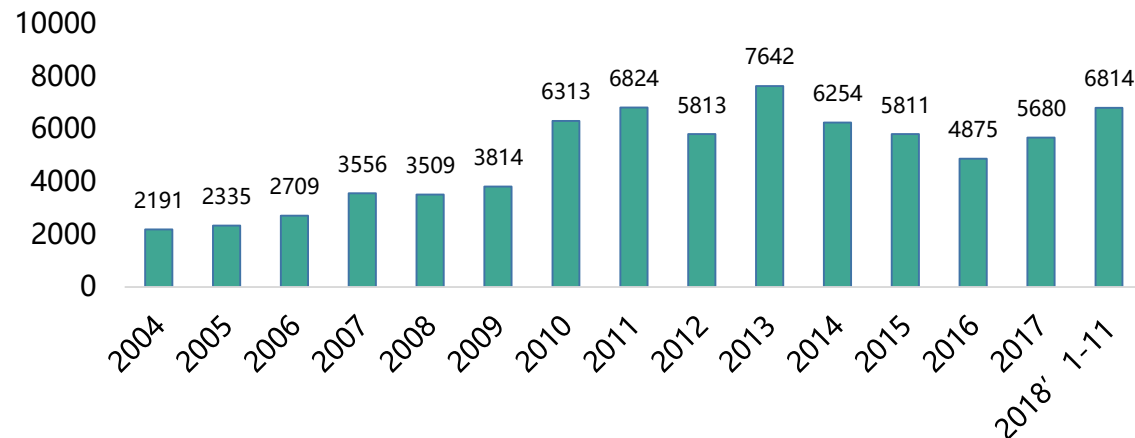


2008-2018年重庆房地产投资及其增速年度走势

■ 房地产投资 (亿元)    — 房地产投资所占比重 (%)



2004-2018重庆商品房新开工量 (万方)





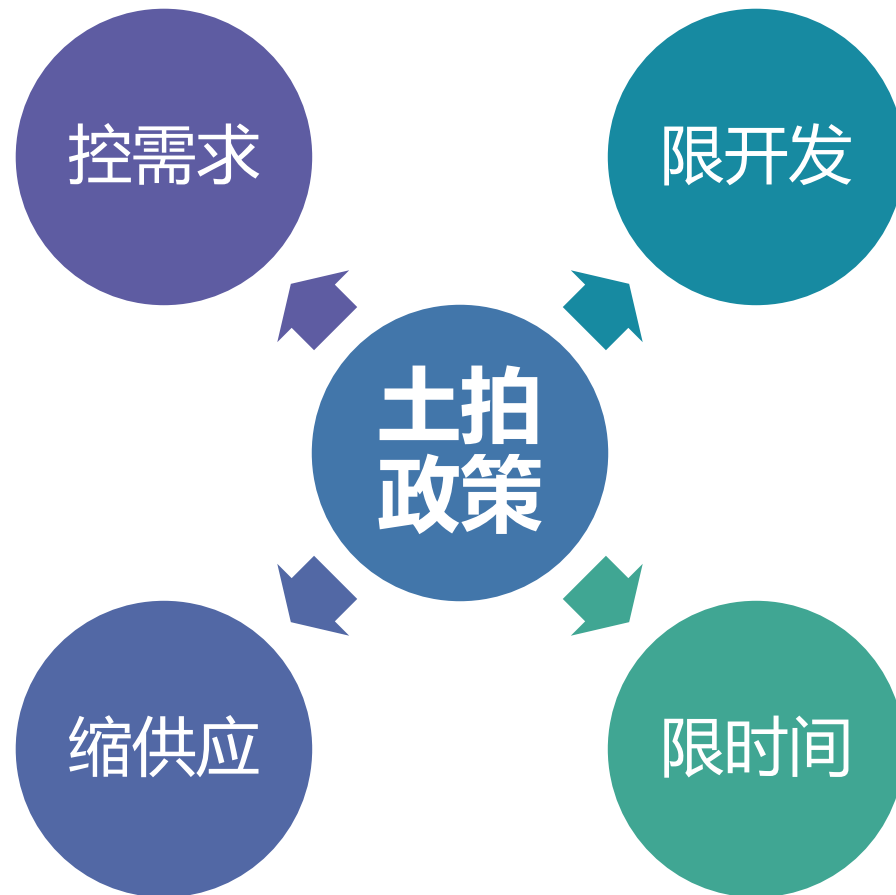
# 土地政策——政府严控土地，坚持长效的调控机制

## 竞配建无偿移交公有租赁住房面积

2018年5月，重庆土地资源管理局发布“竞配建无偿移交公有租赁住房面积”新规：要求当现场竞价达到最高限价后，将竞配建无偿移交公有租赁住房面积，且公有租赁住房要求不低于2000元/m<sup>2</sup>的精装修标准。

## 2018年重庆市计划供地同比下降19.4%

2016年重庆市计划用地36480亩，到了2017年重庆市全年计划供地36000亩，同比下降9.1%，2018年重庆全年计划供地下降到29000亩，同比下降19.4%



## 海绵城市和智慧社区的建设

**海绵城市建设：**地块的规划建议应满足《重庆市主城区海绵城市专项规划》和《重庆市海绵城市规划与设计导则》的相关要求

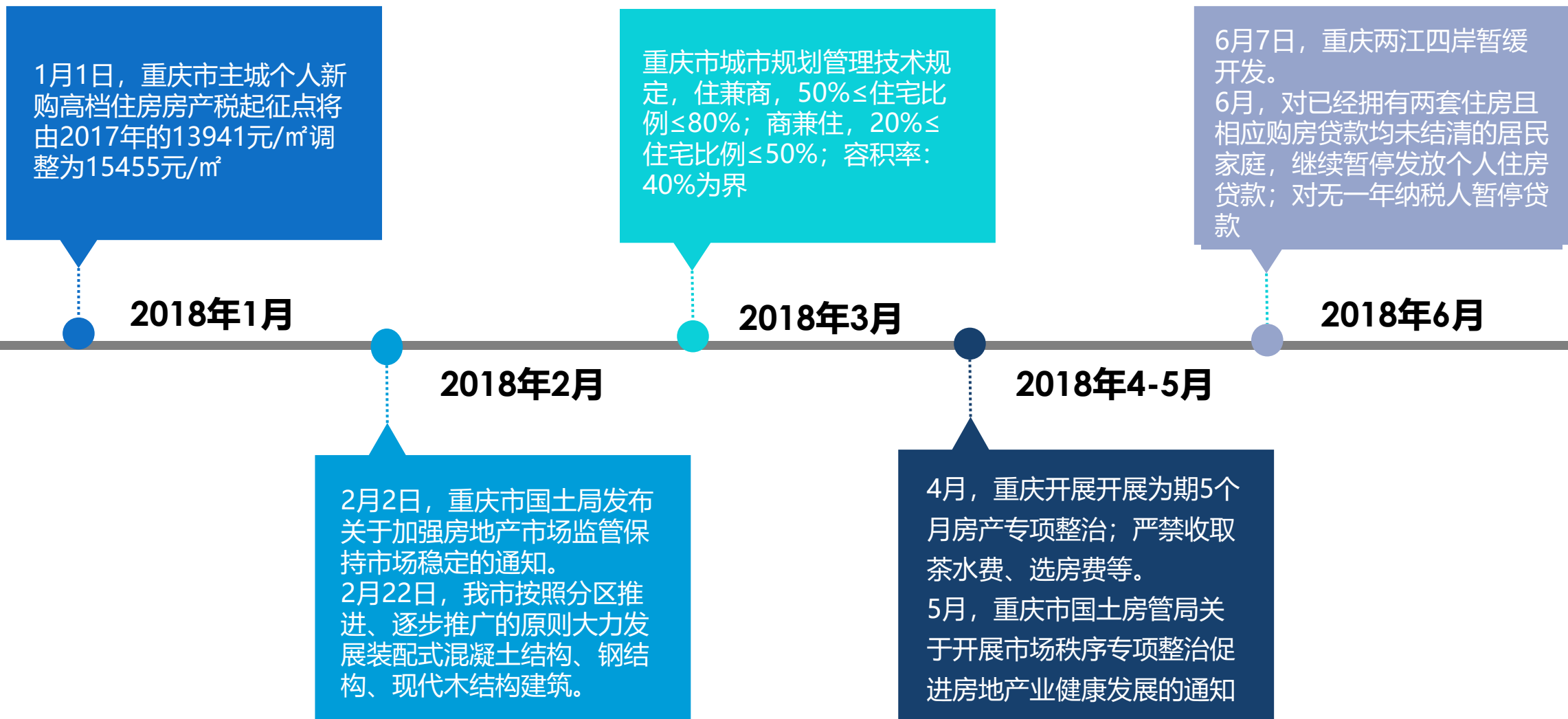
**智慧社区：**竞得人需按照要求建设智慧社区，若项目在竣工验收时不合要求，需按地块成交价的50%支付政府违约金。

## 不得分期开发建设、规定首批住房预售日期

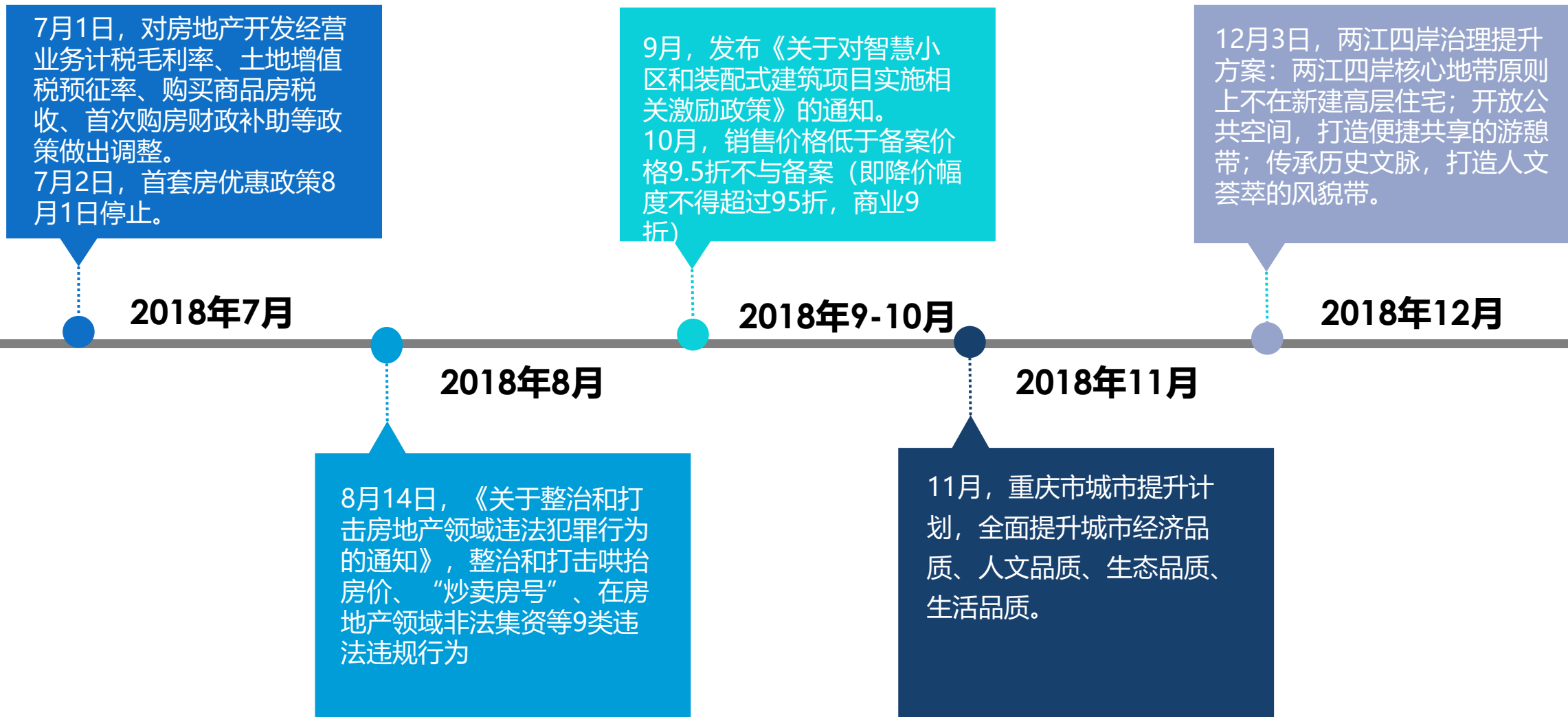
**不得分期开发建设：**规划部门批准的所有建筑物、构筑物及其附属设施全部同时整体开工、不得分期开发建设。

**规定首批住房预售日期：**该宗项目应于规定时间前达到首批住房预售条件每延期一日，应向出让人支付违约金。

# 房地产政策——全年略严，年末见松，房地产市场趋稳



# 房地产政策——全年略严，年末见松，房地产市场趋稳



# 2018年重庆出台多重调控政策，从两端出发维稳市场

## 供给端

### 规划

暂停到重新印发“两江四岸”开发实施方案。

### 资金

- 1、金融机构资金不准进入土拍市场。
- 2、上调企业所得税计税毛利率至20%。
- 3、上调非普通住宅、商业、车库土地增值税预征率至3.5%。

### 销售

- 1、实行摇号选房制度，严查关系户、全款优先。
- 2、对高价商品房控制签约数量。
- 3、获取预售10天内开盘销售。
- 4、认购房源进行备案登记。

## 需求端

### 限售

重庆主城区新购新建住房和二手房必须取得《不动产登记证》满2年后方可上市交易。

### 限贷

- 1、三无人员停止发放贷款
- 2、购买2套住房及以上住房家庭居民首付40%
- 3、三套及以上住房停贷

### 限价

严格限制商品房备案价，按照成本+合理利润测算价格，价格涨幅控制在3%~5%、

### 税收

- 1、征收房产税，2018年起征点为15455元/m<sup>2</sup>
- 2、取消首次购房按揭财政补助
- 3、个人购买家庭唯一或第二套住房的契税认定范围调整至大重庆

# /02

## 土地市场

---

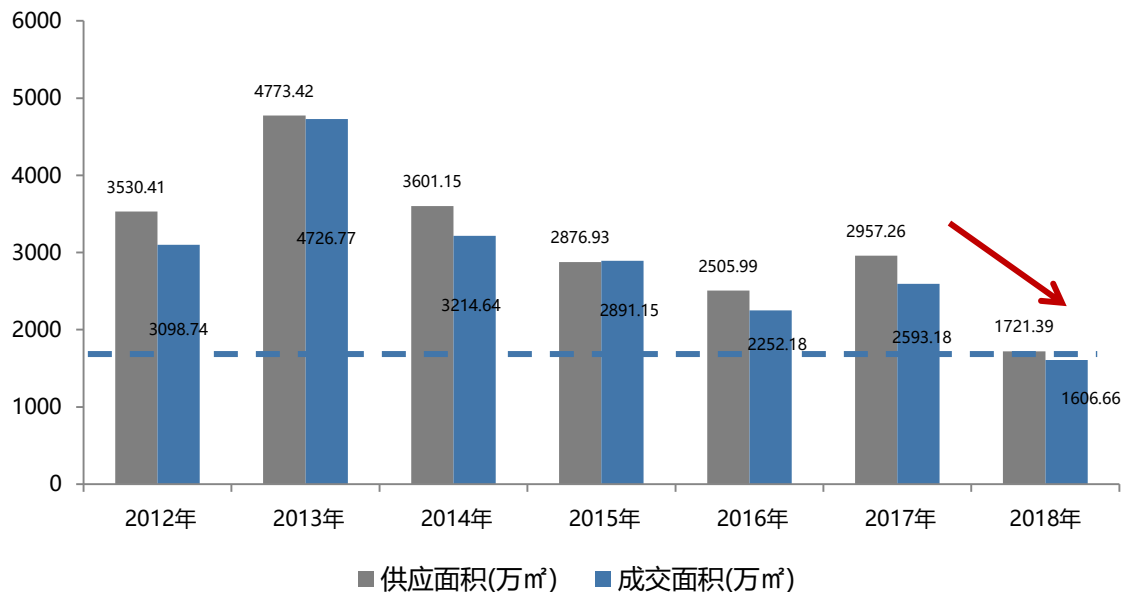
- 土地量价
- 企业拿地



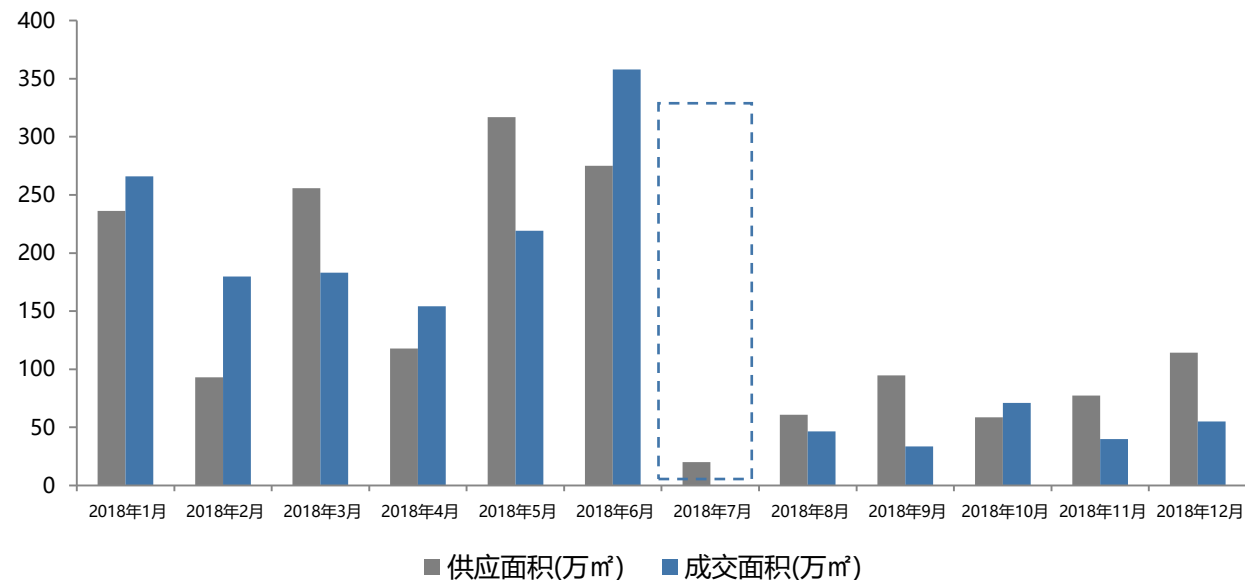
# 供销量明显下滑，市场前热后冷

- ◆ 供应：2018年重庆土地市场上半年火热，下半年遇冷，总供应面积为1721.39万方，同比下跌42%；其中上半年供应1295万方，下半年供应426.3万方。
- ◆ 成交：2018年重庆主城区土地成交面积为1606.66万方，同比下跌38%；其中上半年成交1360万方，下半年成交246万方。

### 2012-2018年土地供销情况



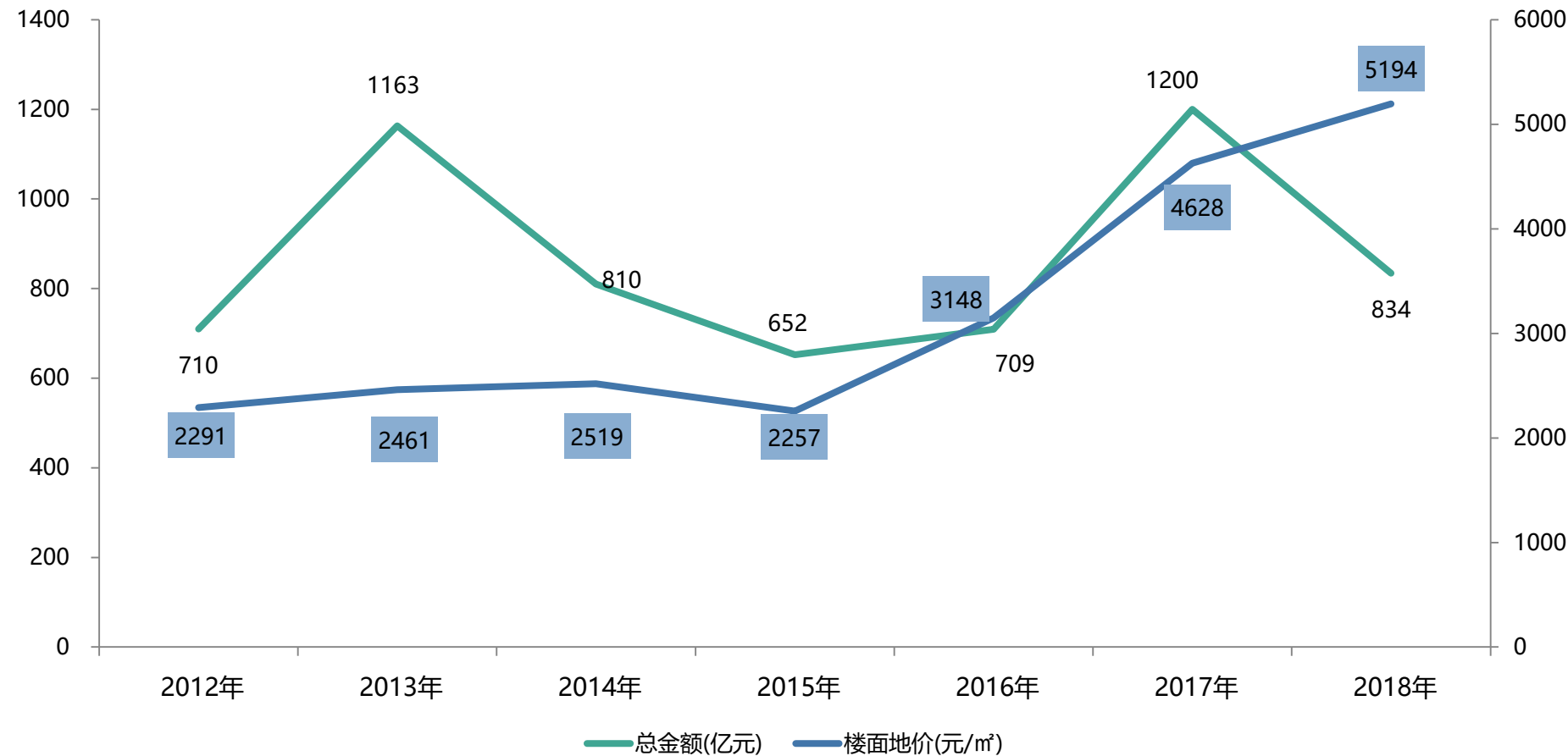
### 2018年1-12月土地供销情况



时间	供应宗数	供应面积(亩)	供应面积(万㎡)	成交宗数	成交面积(亩)	成交面积(万㎡)
2017年	141	21013.18	2957.26	127	18706.03	2593.18
2018年	102	13512.96	1721.39	87	12635.34	1606.66
环比	-28%	-36%	-42%	-31%	-32%	-38%

# 土地楼面均价“破5”创新高，土地成交总额下降

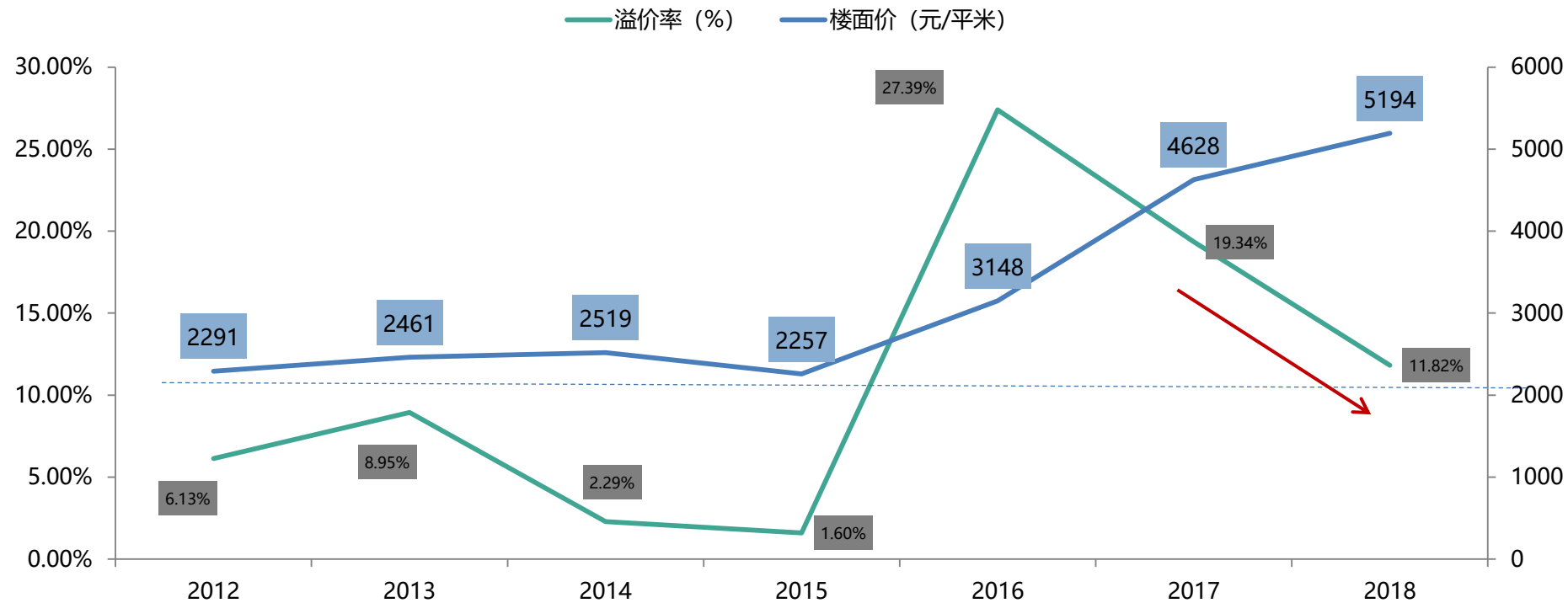
## 2012-2018年土地总销售金额及楼面价走势图



- ◆ 楼面价：2018年重庆主城楼面均价稳涨“破5”；
- ◆ 土地成交总金额：2018年土地成交总金额为834亿元，同比下跌30%。

# 土地溢价率回落，仍支持楼面价

## 2012-2018年楼面价、溢价率变化走势



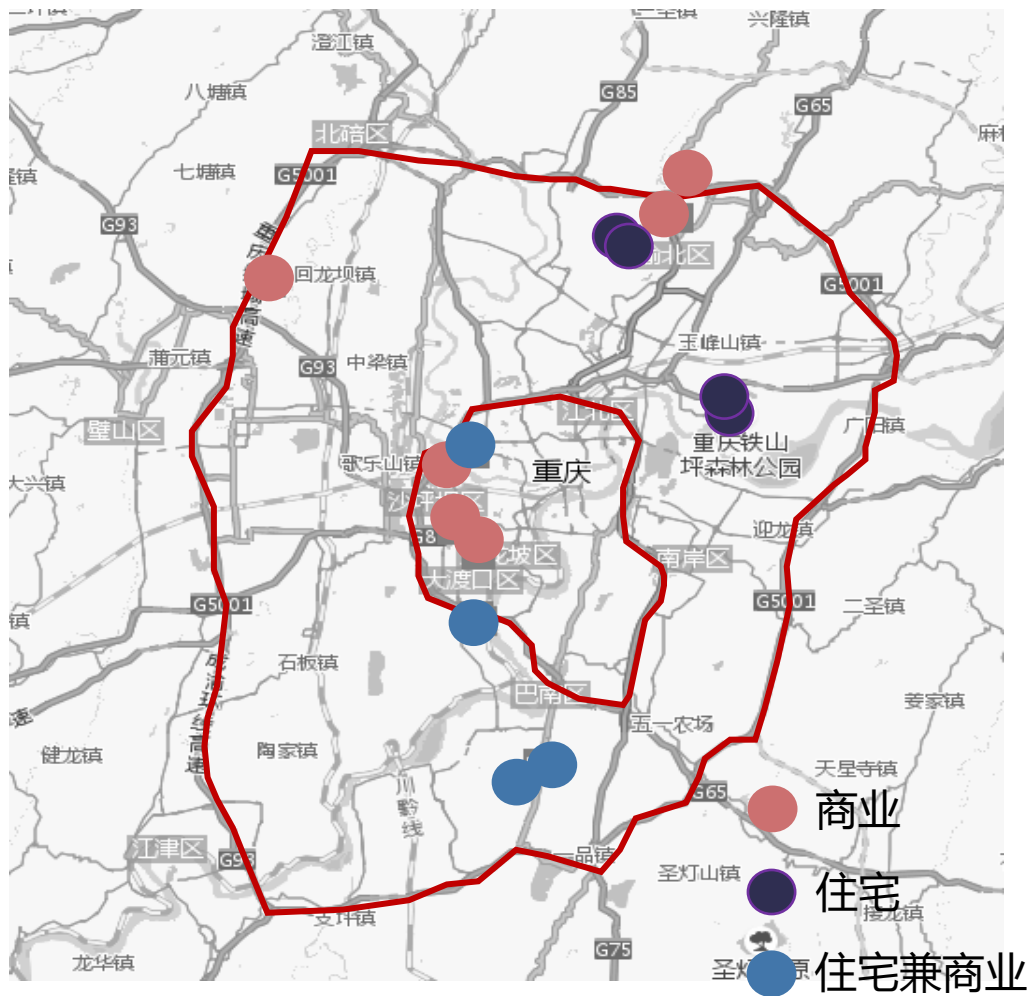
- ◆ 溢价率：2018年溢价率跌至11.82%，仍远远高于2015年以前，是支撑房价上涨的主要因素。
- ◆ 溢价率分布：2018年土地溢价宗数少于2017，高溢价率的土地大幅下跌，是楼面价回落的主要原因。

### 溢价率分布(宗)

	0	0%-20%	20%-50%	50%-100%	100%-150%	150%以上
2017	55	29	19	19	5	0
2018	39	23	21	5	0	0

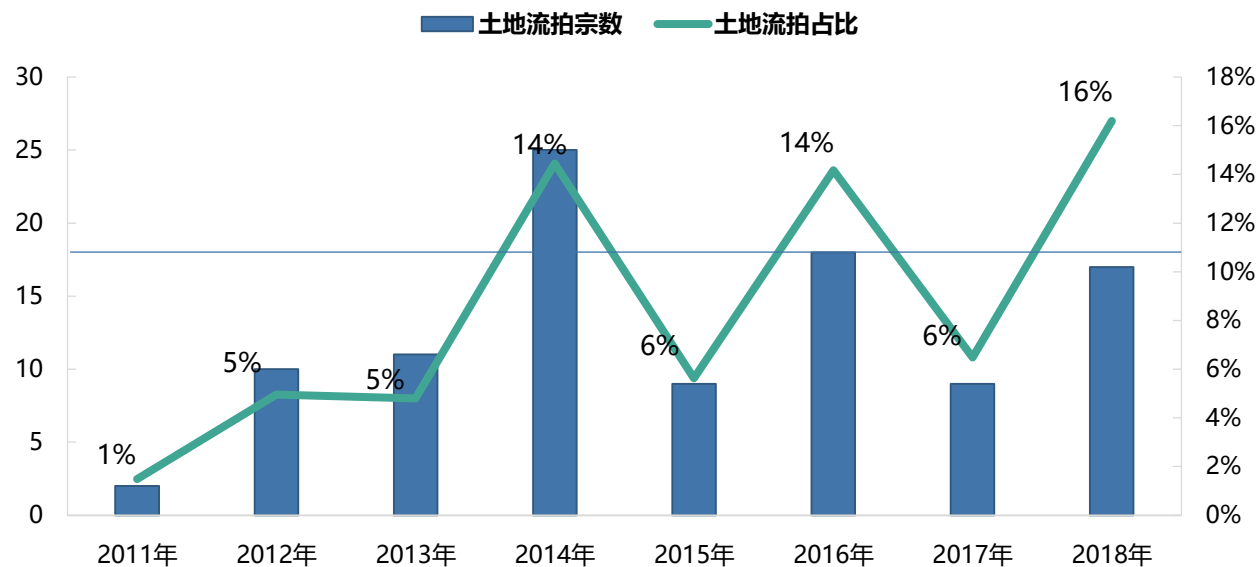


# 土地流拍创峰值，市场趋于理性



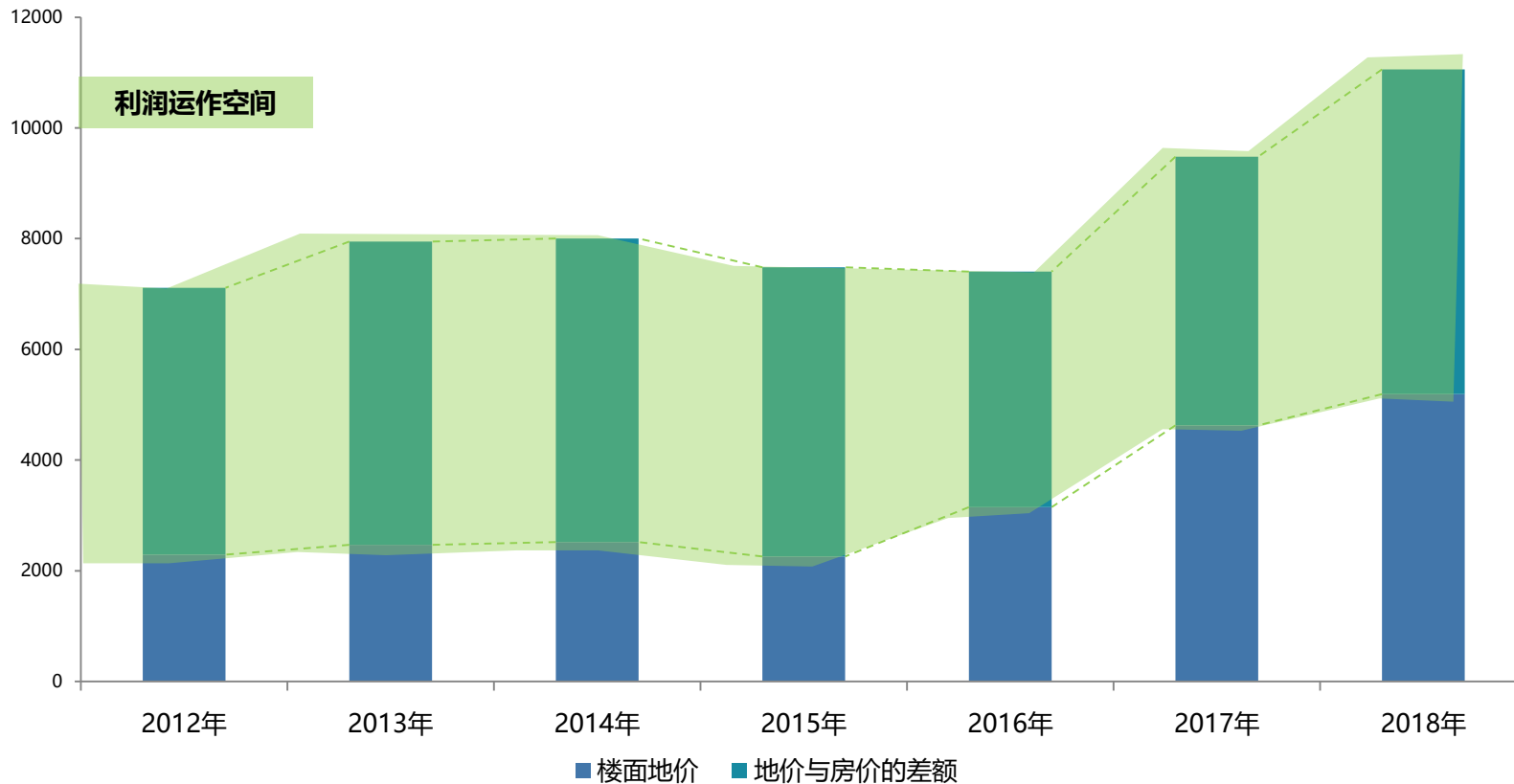
- 2018年土地流拍宗数大幅增加，占比16%；其中5宗纯商，4宗纯住，8宗混合用地；
- 西永、空港、鱼洞地块商业占比高，但区域发展相对滞后，难消化；
- 大石坝、大渡口老城、中央公园地价偏高、竞买条件严苛，后期利润空间微薄；唐家沱地块地区较偏，地价略高，客户稀少，风险较大。

2011-2018年重庆主城区土地终止公告情况



# 房价比微跌，运作空间仍然可观

2012-2018年重庆主城区商住类地价与房价情况



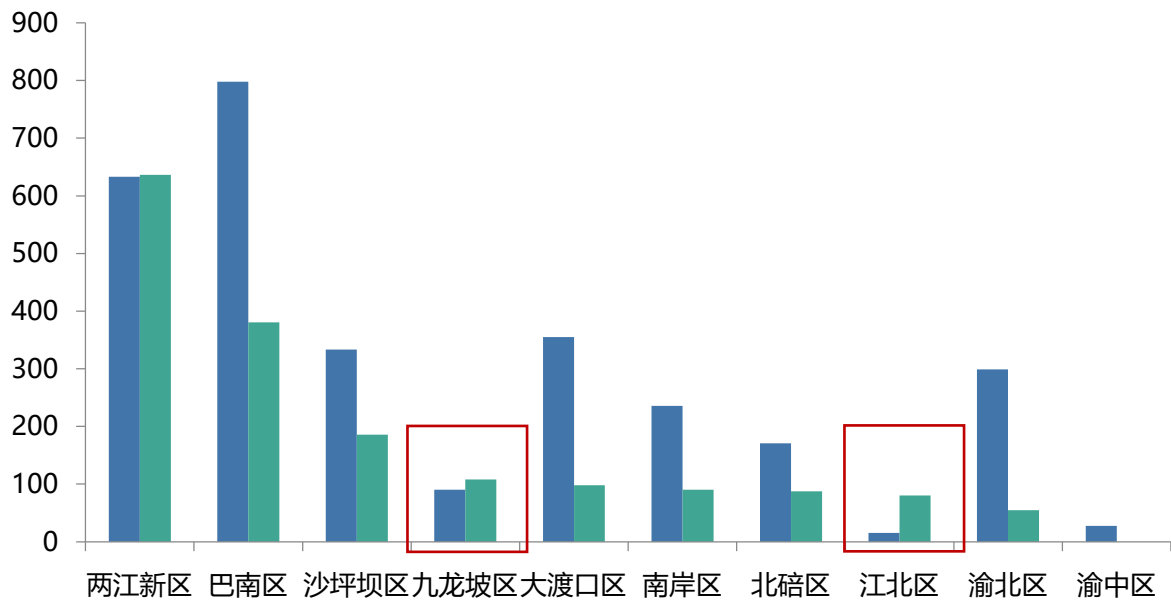
时间	楼面地价	地价与房价的差额	房地比	商品房建面均价
2012年	2291	4820	32%	7111
2013年	2467	5482	31%	7949
2014年	2519	5482	31%	8001
2015年	2257	5223	30%	7480
2016年	3148	4257	43%	7405
2017年	4628	4853	49%	9481
<b>2018年</b>	<b>5194</b>	<b>5861</b>	<b>47%</b>	<b>11055</b>

# 南区热度下降，主城中心区域、西区热度上升

- ◆区域供应：2018年两江新区、巴南区、沙坪坝区的土地供应量仍然保持在前三名；巴南区土地供应量同比大幅下跌，江北区、九龙坡区异军崛起。
- ◆区域成交：2018年两江新区、巴南区、沙坪坝区的土地供应量仍然保持在前三名；巴南区热度下降，九龙坡区、江北区热度上升。

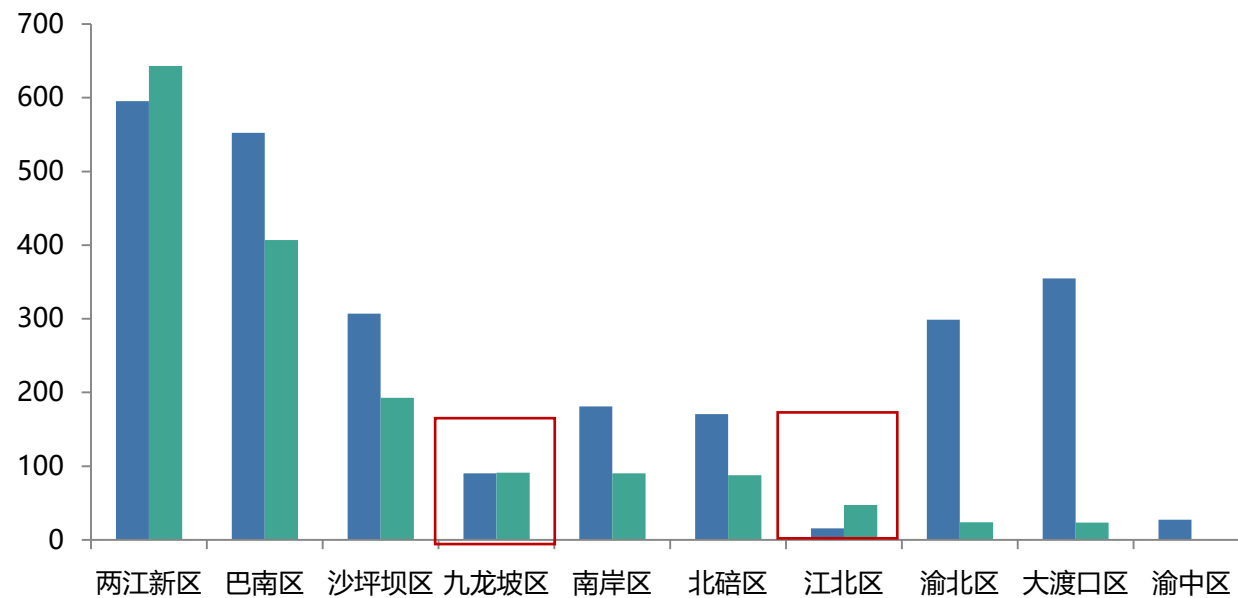
### 2017-2018年重庆市主城区各区域土地供应情况

■ 2017年供应建筑面积(万㎡)   ■ 2018年供应建筑面积(万㎡)



### 2017-2018年重庆市主城区各区域土地成交情况

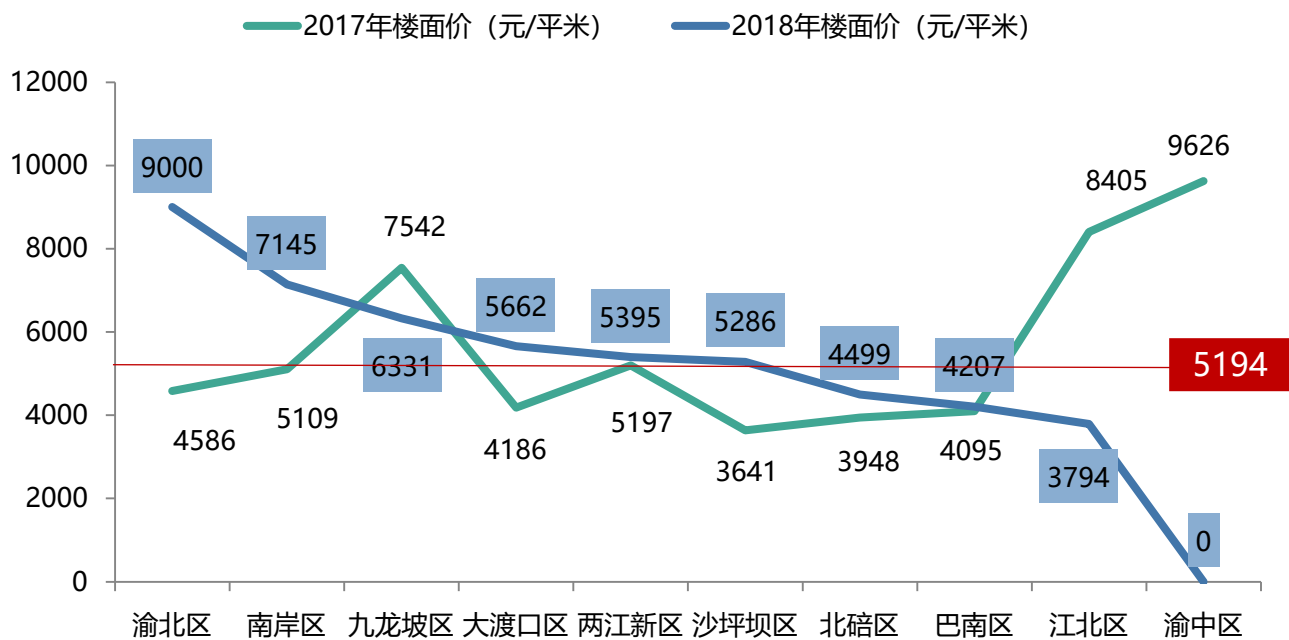
■ 2017年成交建筑面积(万㎡)   ■ 2018年成交建筑面积(万㎡)



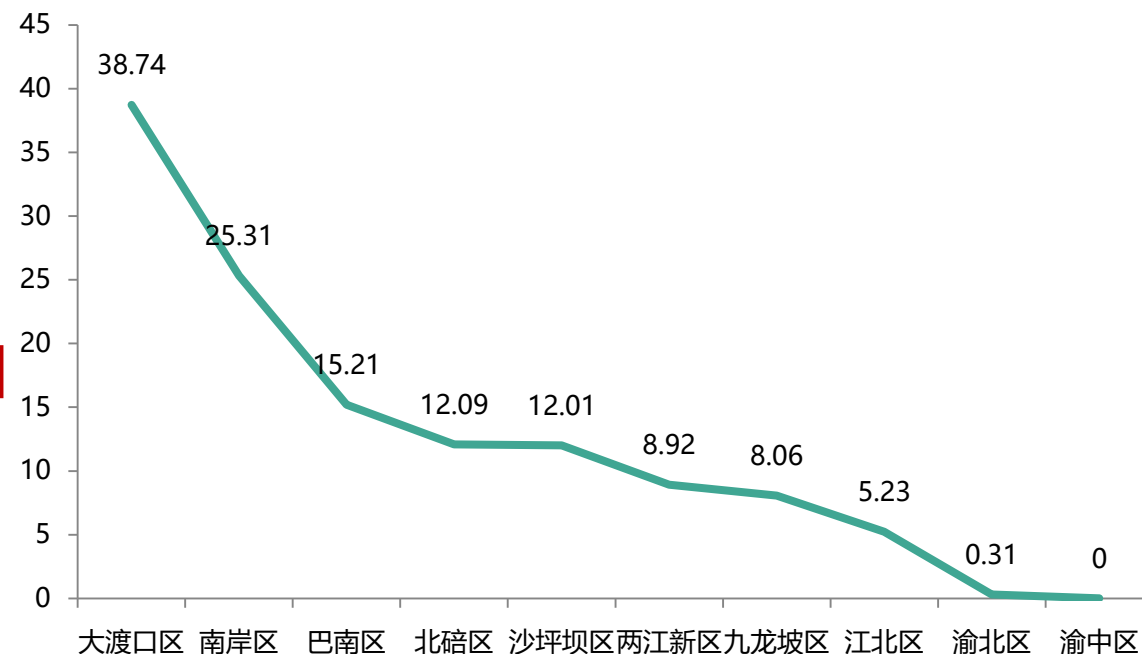
# 北区价格见顶，西区价值凸显

- ◆ 区域楼面价：7个区域高于均价，其中渝北区楼面价最高达到9000元/平米；江北区楼面价最低3794元/平米，由于江北区唐家沱组团大面积成交拉低均价；沙坪坝区、大渡口区楼面价上涨幅度较大，渝中区今年无土地成交。
- ◆ 区域溢价率：大渡口区土地溢价率最高达38.74%，其次为南岸区茶园。

### 2017-2018重庆各区域楼面价对比情况

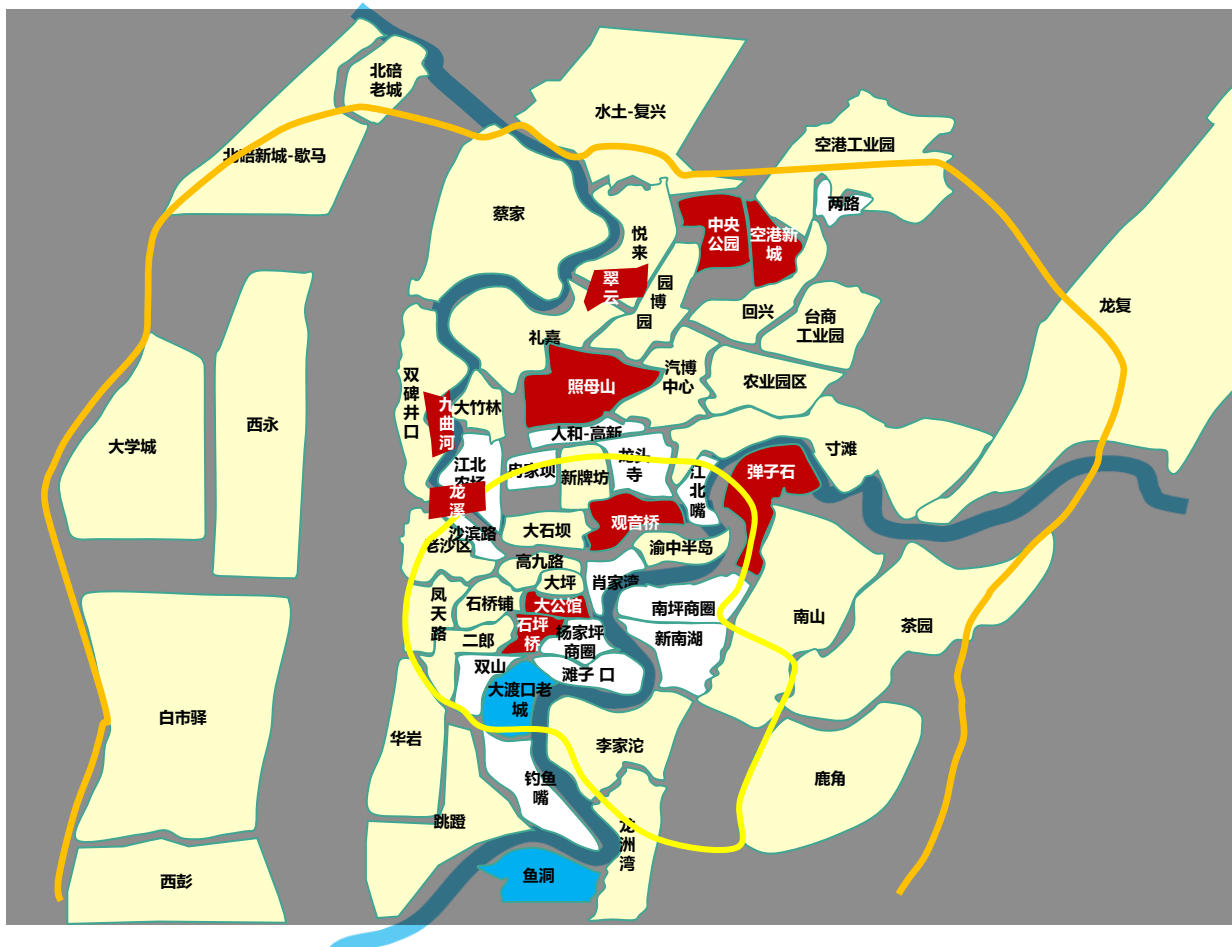


### 2018年重庆主城各区域土地溢价率情况





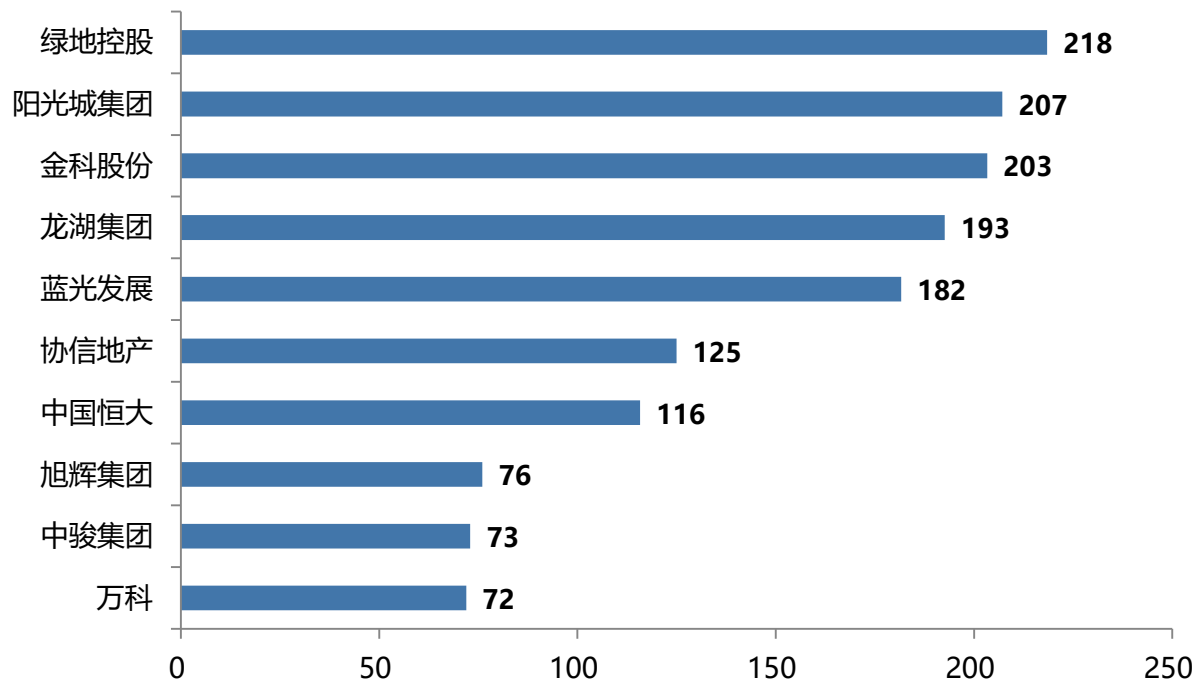
# 高价地块集中在主城核心区域以及北区热点板块



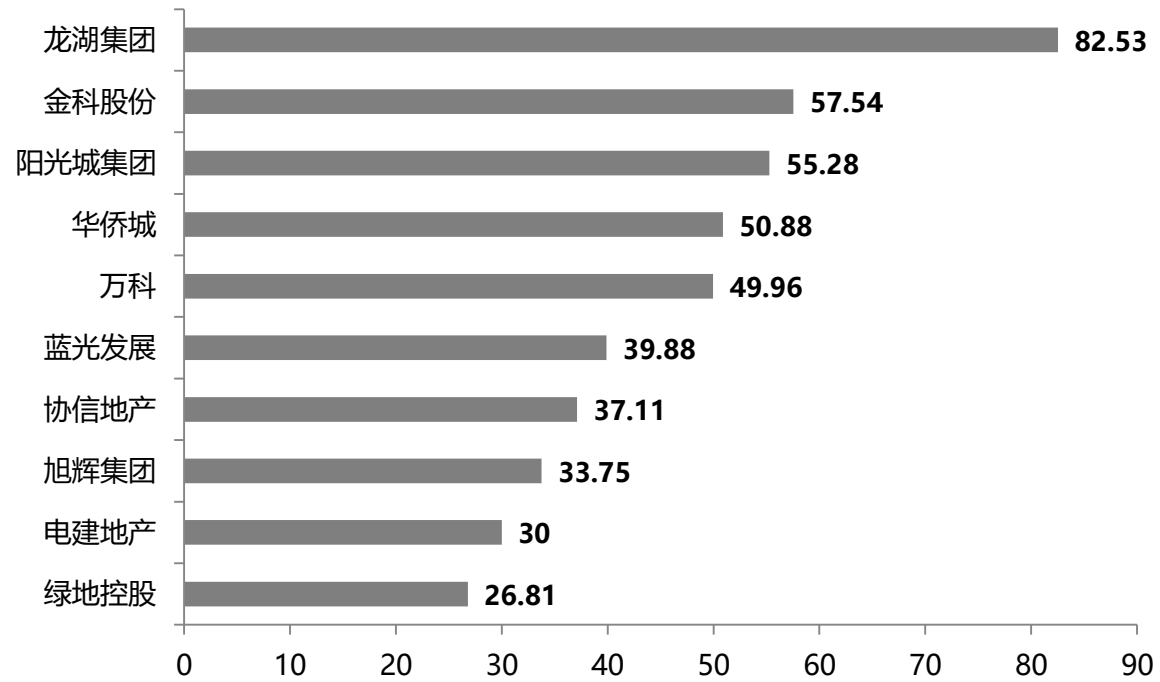
地价TOP	板块	成交宗数	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
1	照母山	1	7.02	11393
2	袁家岗-大公馆	1	3.32	10291
3	弹子石	1	3.5	9946
4	九曲河	2	20.55	8931
5	观音桥	1	3.29	8823
6	中央公园	1	14.72	8762
7	空港新城	1	26.12	8614
8	龙溪	1	1.57	8366
9	石坪桥-大堰	3	40.05	8040
10	翠云	1	26.85	8009

# 企业拿地——品牌房企实力突出，前十房企市场分额超过6成

绿地拿地体量（万方）排名第一，斩获10宗土地



龙湖拿地金额（亿元）排名第一，斩获7宗土地



前十房企市场分额占比60%

其余房企拿地份额40%

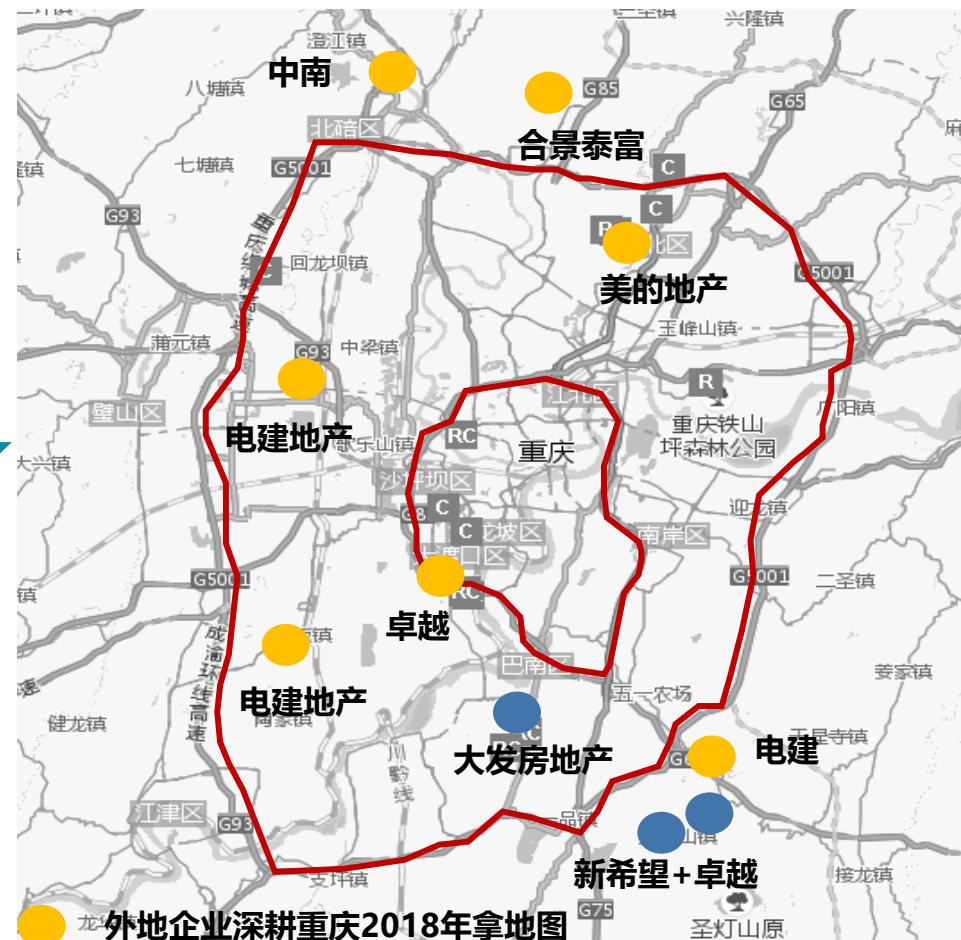
# 2018年进入大量外地企业，深耕重庆，品牌企业布局大重庆，外拓重庆区县市场

龙湖、融创、美的、财信、新城控股、弘阳、中建信和、富力、绿地、中梁、中南等



皓佳、禹洲、郑州翰园、聚祥、长兴、都美、新希望、天地源、弘阳、正荣、大发、光明、诚久、武汉地产、天府集团等

卓越、美的、新城控股、电建、金地、绿城、合景泰富、华远、荣安、中建三局、中南、中骏等

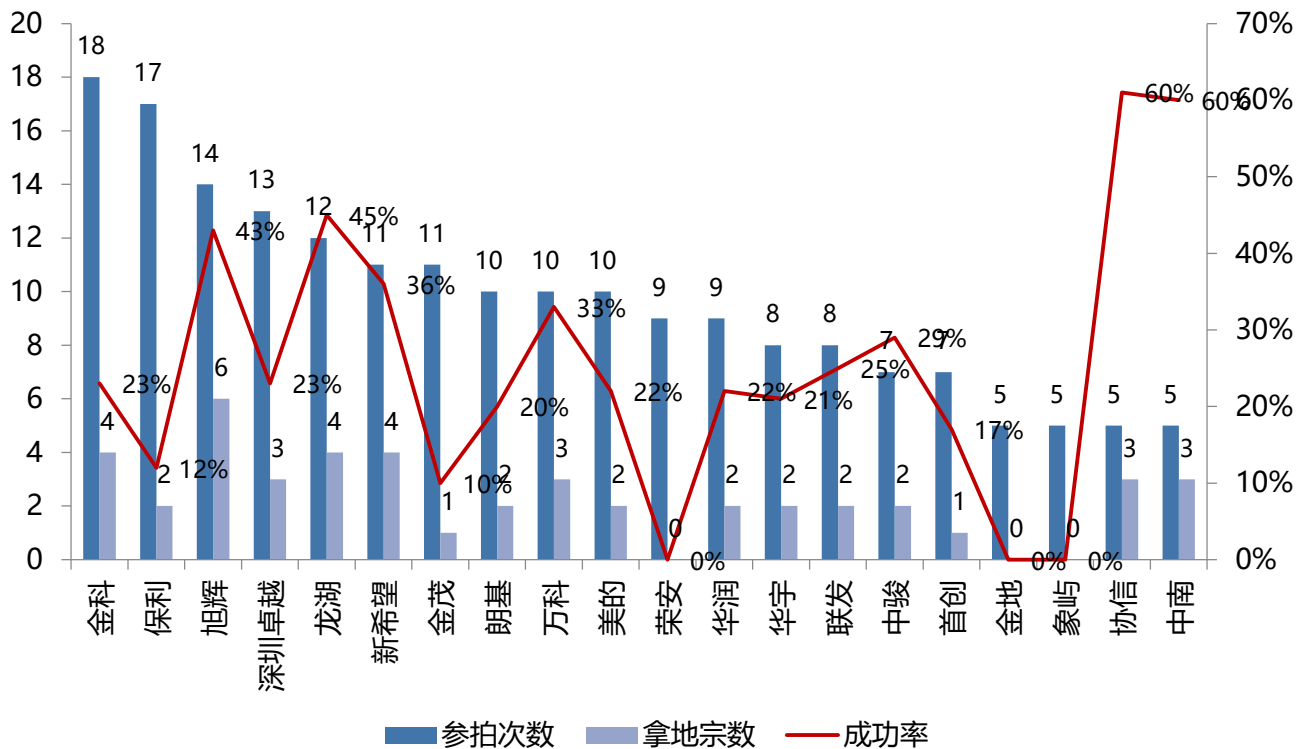


● 外地企业深耕重庆2018年拿地  
● 2018年新入渝企业拿地

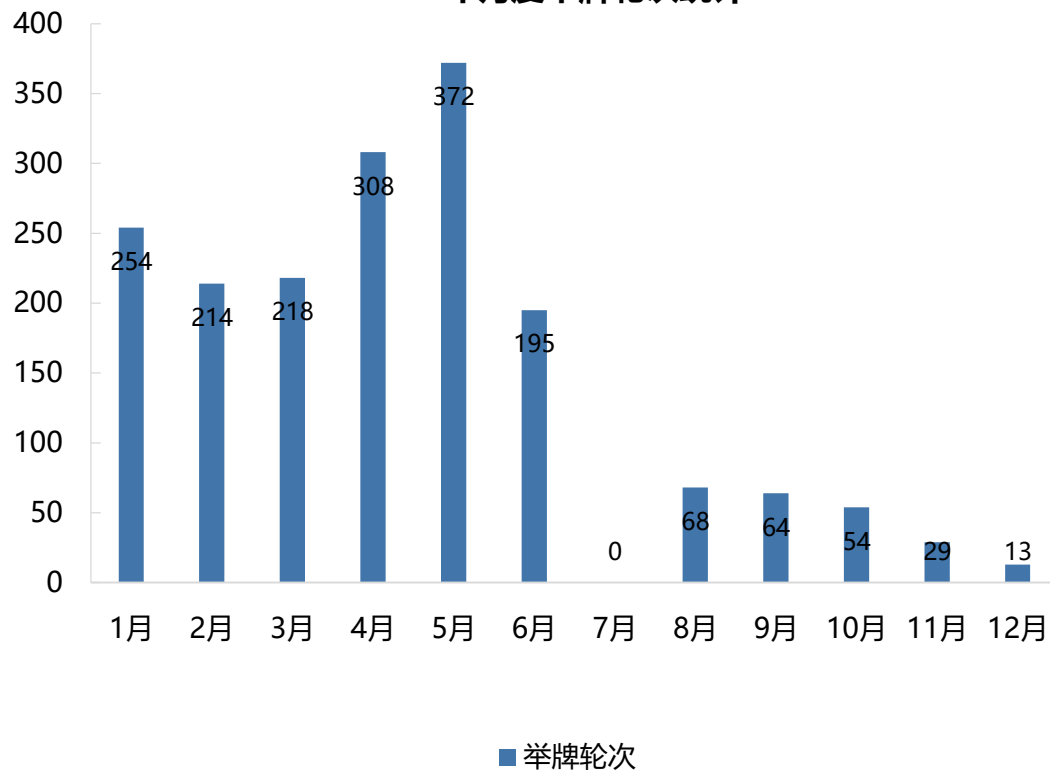


# 企业活跃度——上半年企业积极性高，下半年热情骤减

### 2018年典型企业参拍表现



### 2018年月度举牌轮次统计



# /03

## 房地产市场

---

- 重庆商品房市场表现
- 重庆商品住宅市场表现
- 重庆商务市场表现
- 重庆商业市场表现



# 商品房市场



## 量价

供销价均创历史新高，整体市场供大于求；上半年市场热度依旧，下半年市场趋于疲软，价格整体维稳



## 量价

住宅市场供销价创新高，整体供大于求



## 量价

供应量大增，销量回落，价格上涨

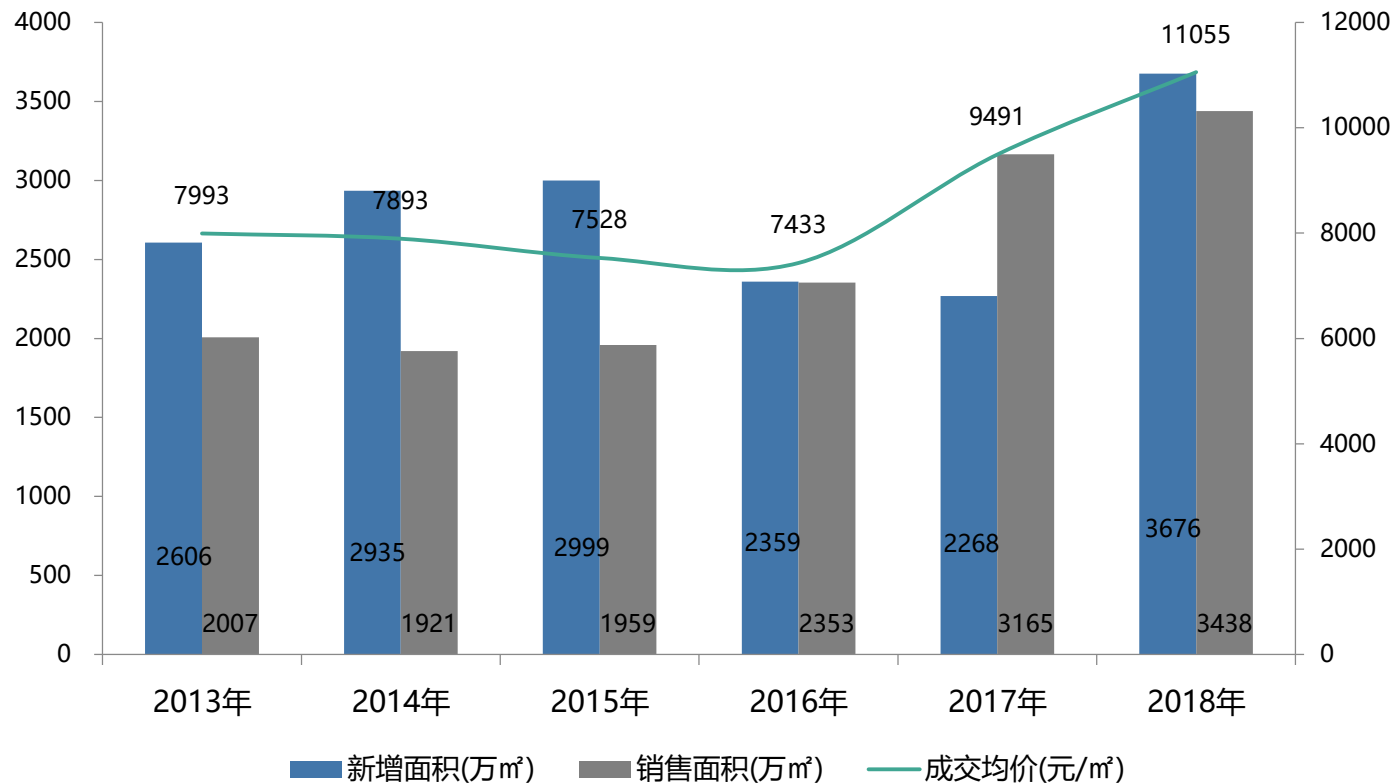


## 量价

商业重回供大于求态势，销量回落

# 商品房——供销价均创历史新高，整体市场供大于求

2013-2018年年度重庆主城区商品房供销价走势



**供应**——2018年商品房供应3676万方，同比2017年上涨47%，创历史新高；整体市场出现供大于求。

**需求**——2018年商品房成交3438万方，同比2017年上涨9%，延续市场热度，创历史新高。

**价格**——2018年商品房年度均价“破万”，达到11055元/平米，同比2017年上涨16%，上涨幅度同比去年收窄。

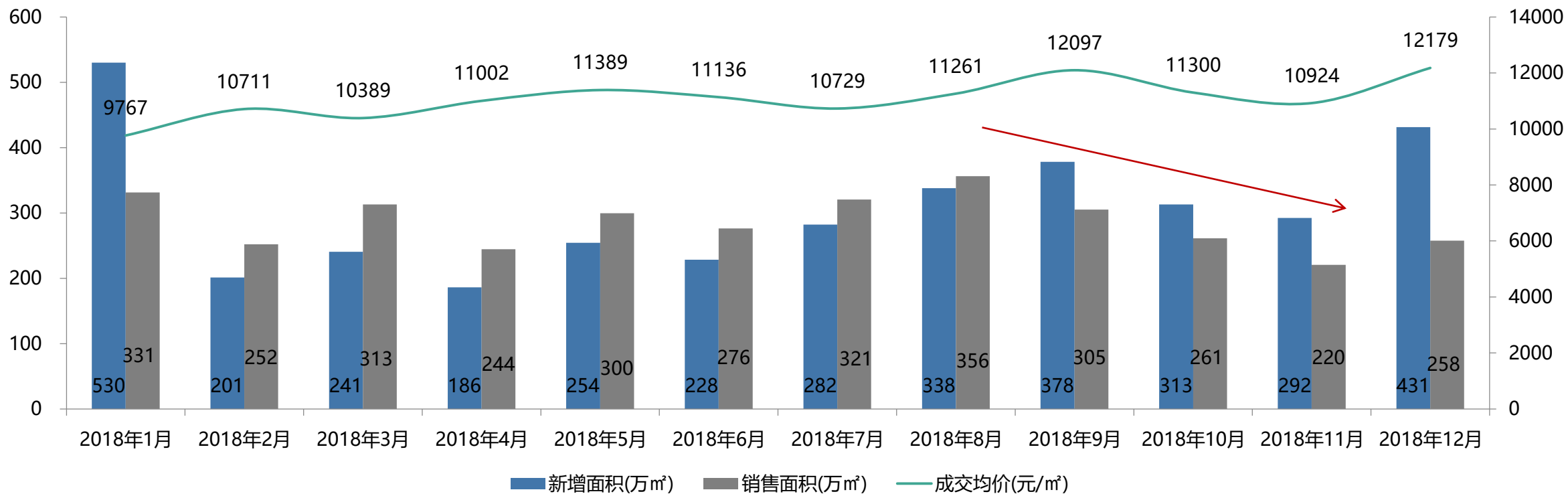
# 上半年市场热度依旧，下半年市场趋于疲软，价格整体维稳

**供应**——1月，7-12月份商品房大量供应，供大于求，主要是由于2017年3月，6-9月房企大量拿地推高2018年下半年商品房的供应量

**需求**——2018年上半年市场维持17年热度，成交量均处于较高的位置；至8月起成交量持续下滑，后劲不足，年末房企冲刺使得12月成交量有所回升。

**价格**——2018年商品房均价为11055元/平米，其中有6个月超过均价，价格维稳。

### 2018年月度重庆市主城区商品房供销价走势图

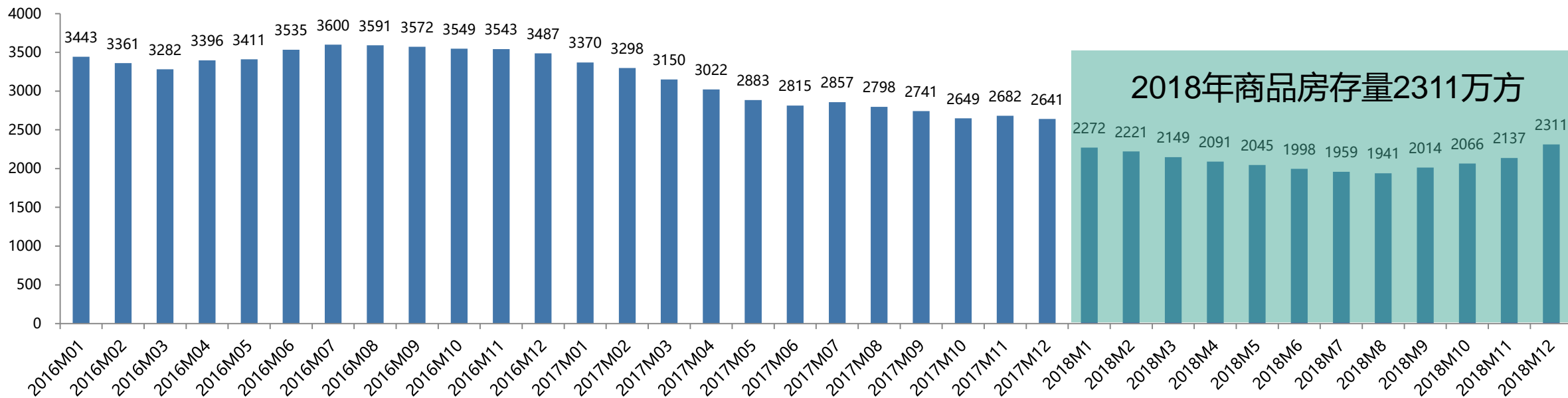


# 商品房——2018年存量由降转升，去化周期延长

**存量**——2017年由于市场向好，供应偏低使得存量持续走低，2018年开始热度依旧存量继续下滑，8月成交疲软供应加大使得存量出现回升，截至12月商品房存量共2311万方。

**去化周期**——2018年上半年去化周期较短，下半年去化周期逐渐变长，截至12月去化周期为8.97个月

2016-2018年月度重庆主城区商品房存量走势(万m<sup>2</sup>)

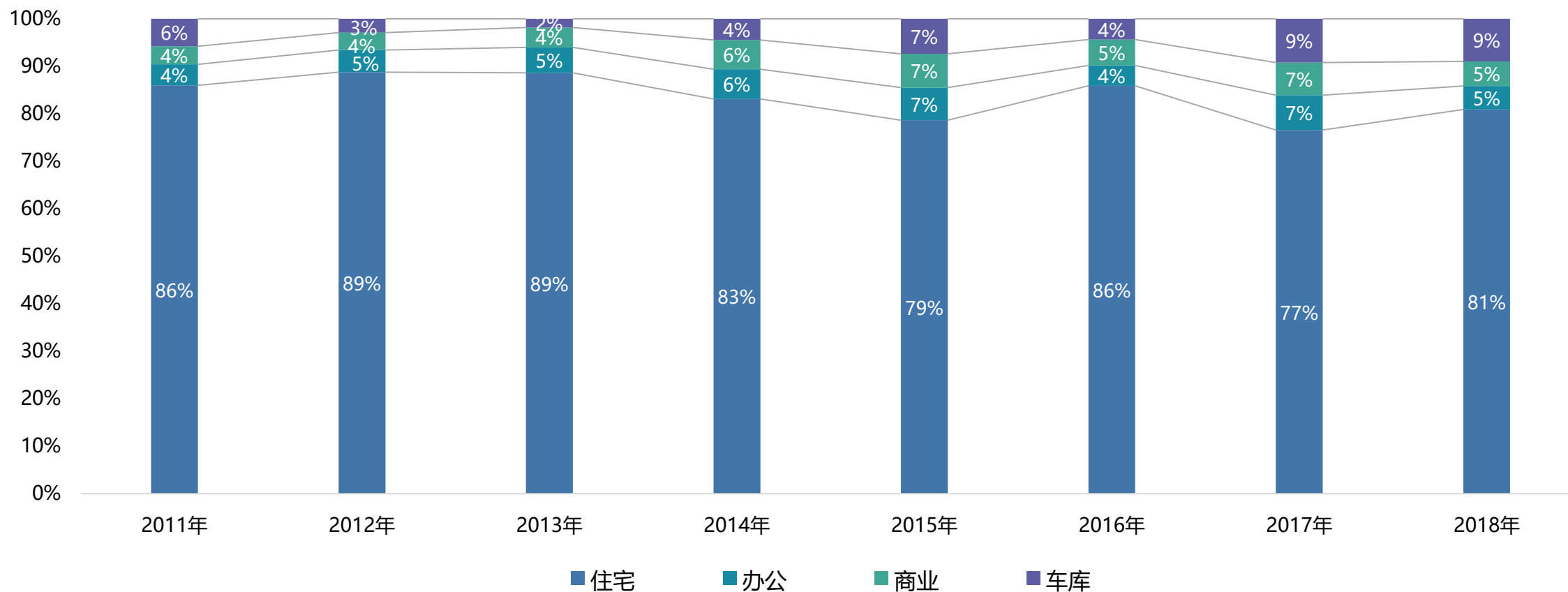


月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
去化周期	6.86	8.81	6.87	8.55	6.83	7.23	6.11	5.45	6.60	7.90	9.69	8.97

# 商品房——2018年市场住宅成交占比回升，非住宅成交占比收缩

**业态结构**——2018年业态结构出现显著变化，市场加大住宅供应，住宅成交占比回升；商业、商务成交占比相对萎缩

## 2011-2018年商品房市场各业态成交面积占比



# 住宅市场



商品房

量价

供销价均创历史新高，整体市场供大于求；上半年市场热度依旧，下半年市场趋于疲软，价格整体维稳



住宅

量价

住宅市场供销价创新高，整体供大于求



商务

量价

供应量大增，销量回落，价格上涨



商业

量价

商业重回供大于求态势，销量回落

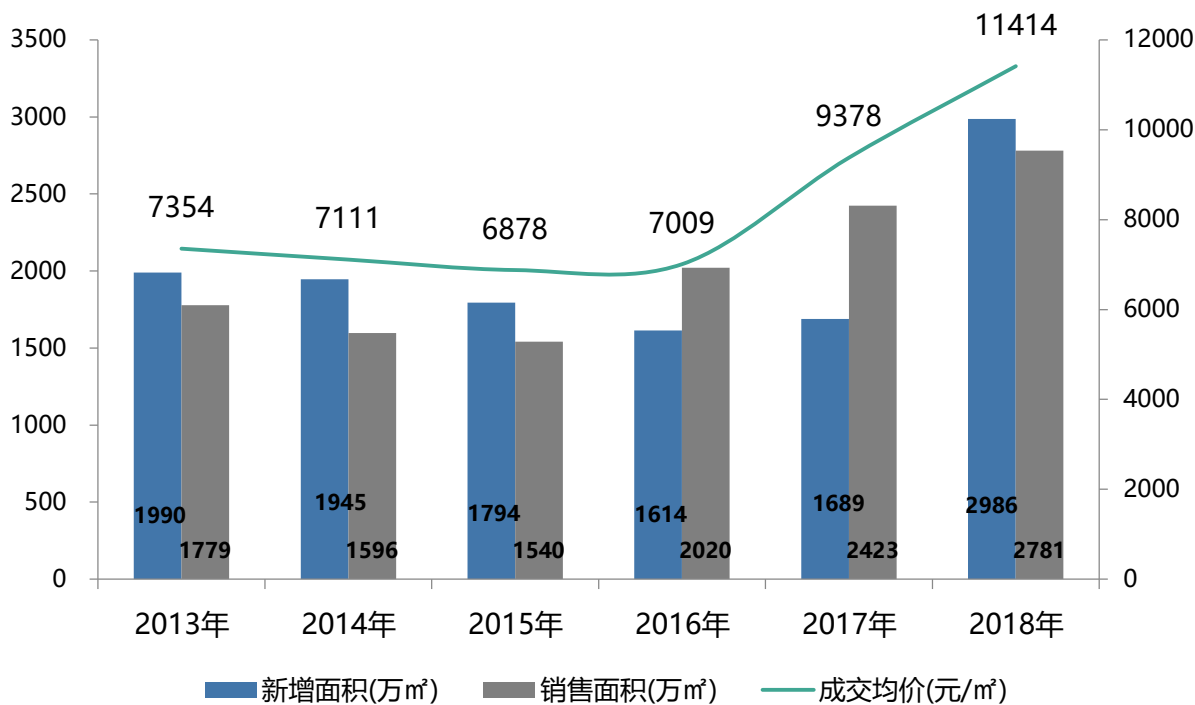


# 商品住宅——住宅市场供销价创新高，整体供大于求

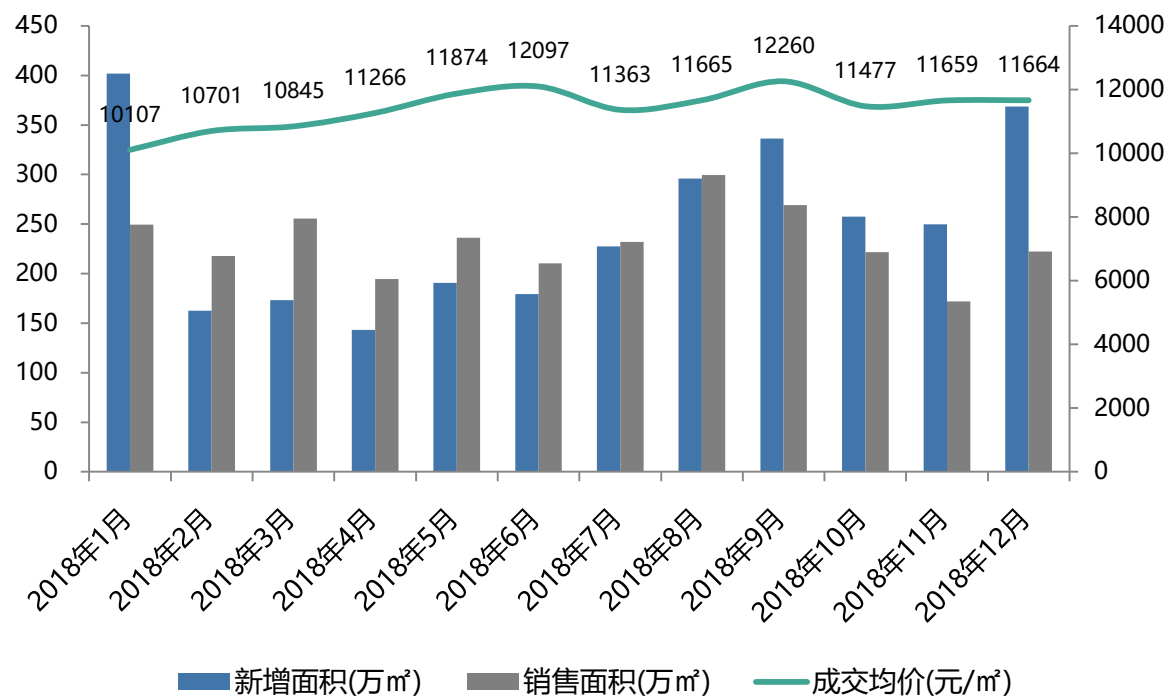
**供给**——年度看，2018年住宅供应登顶，达到了2986万方，全年供大于求；月度看，2-7月市场延续去年热度，市场供不应求，7月后供应大幅增加，连续四月供大于求。

**销量价**——年度看，销量价均创新高，成交量达2781万方，均价为11414元/平米；月度看，1-7月成交量延续去年热度，7月后随着供应大量增加，成交连续4月下滑，年底房企为冲业绩使得12月成交量回升。

### 2013-2018年重庆主城区住宅供销价走势



### 2018年月度重庆主城区住宅供应价走势

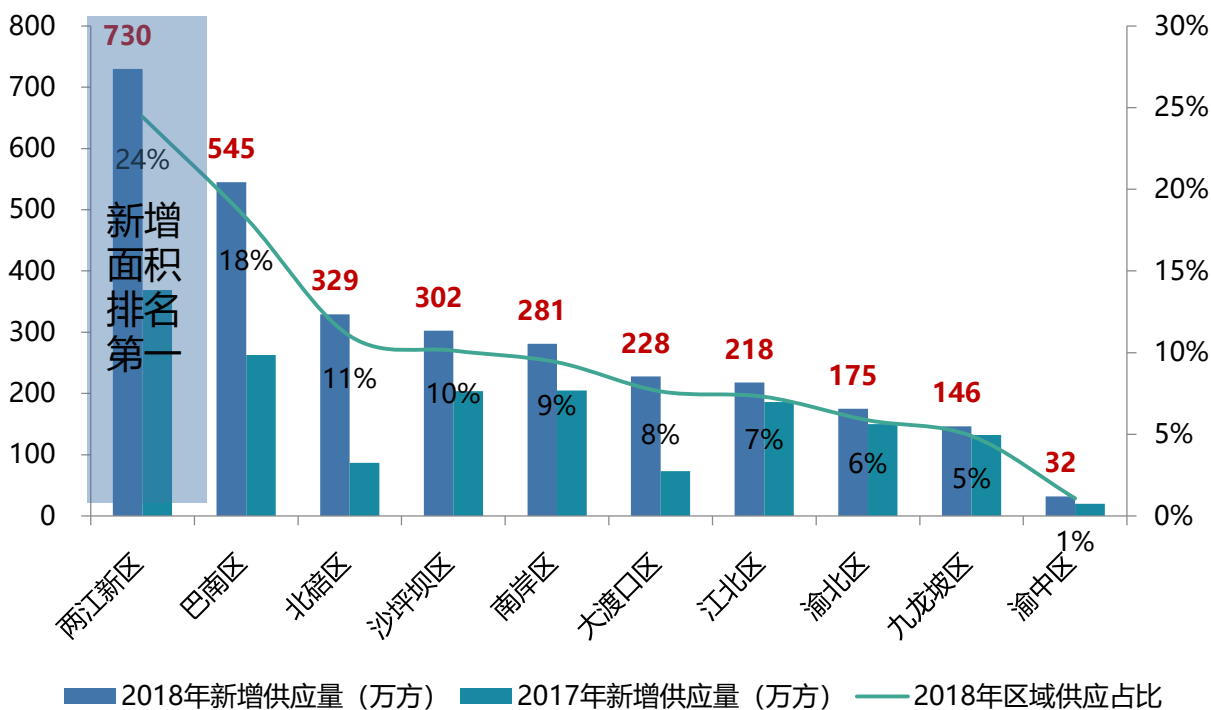


# 两江新区供应占比第一，蔡家夺得最热点板块

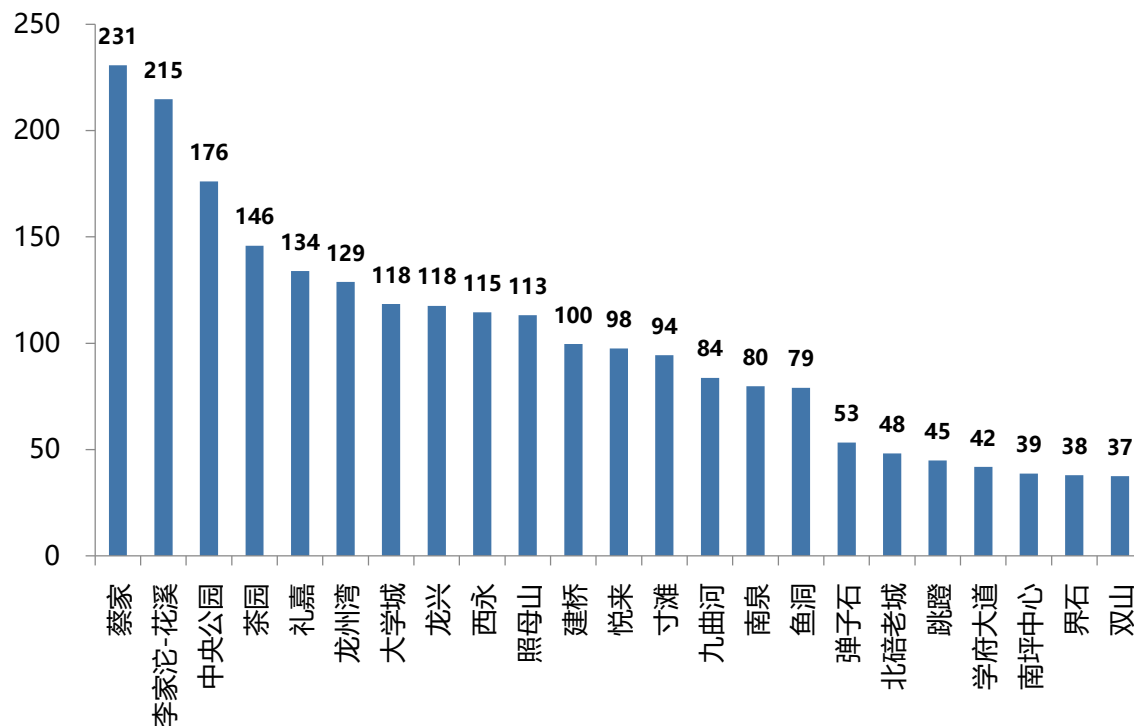
**供应区域**——两江新区供应第一，共计约730万方，占比24%，主要依靠礼嘉、龙兴、照母山、悦来等板块新增供应；巴南区、北碚区分别位列第二、第三；其中北碚区和大渡口区新增面积最大，主要是由于北碚蔡家供应大幅增加，大渡口新增跳蹬板块约44万方。

**供应板块**——蔡家板块供应量最多，约231万方；李家沱花溪板块、中央公园板块紧随其后，分别供应215万方、176万方。

### 2017、2018年重庆主城区新增面积情况



### 2018年板块新增面积 (万方) 排行榜

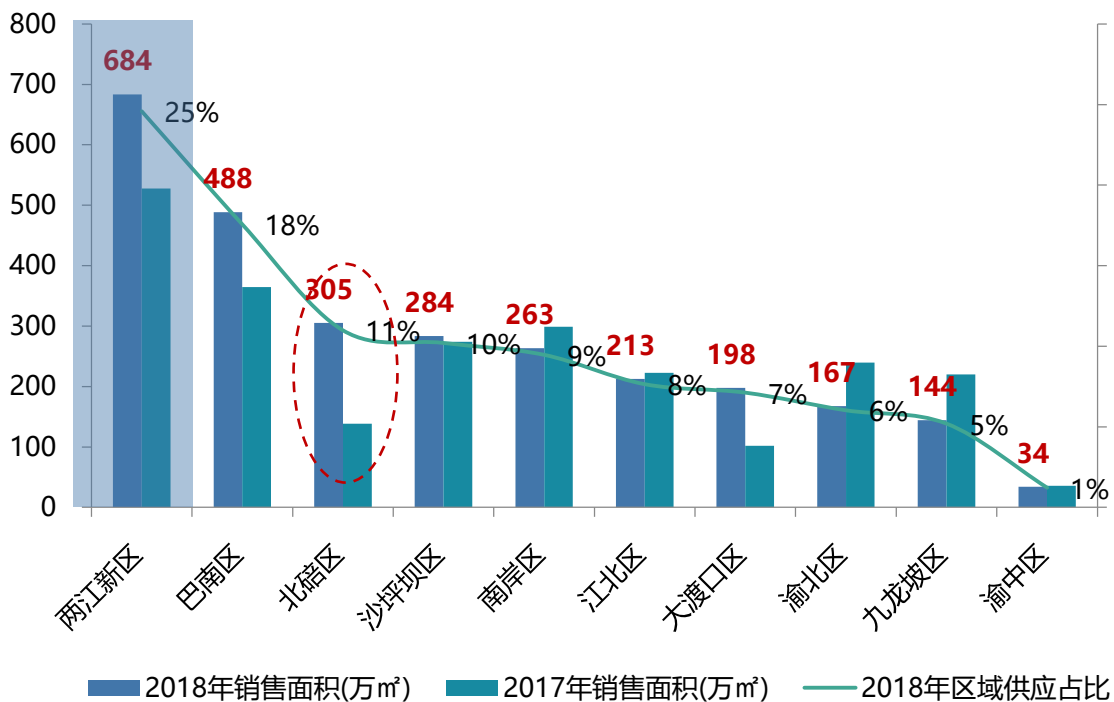


# 两江新区成交登顶，蔡家夺得最热点板块

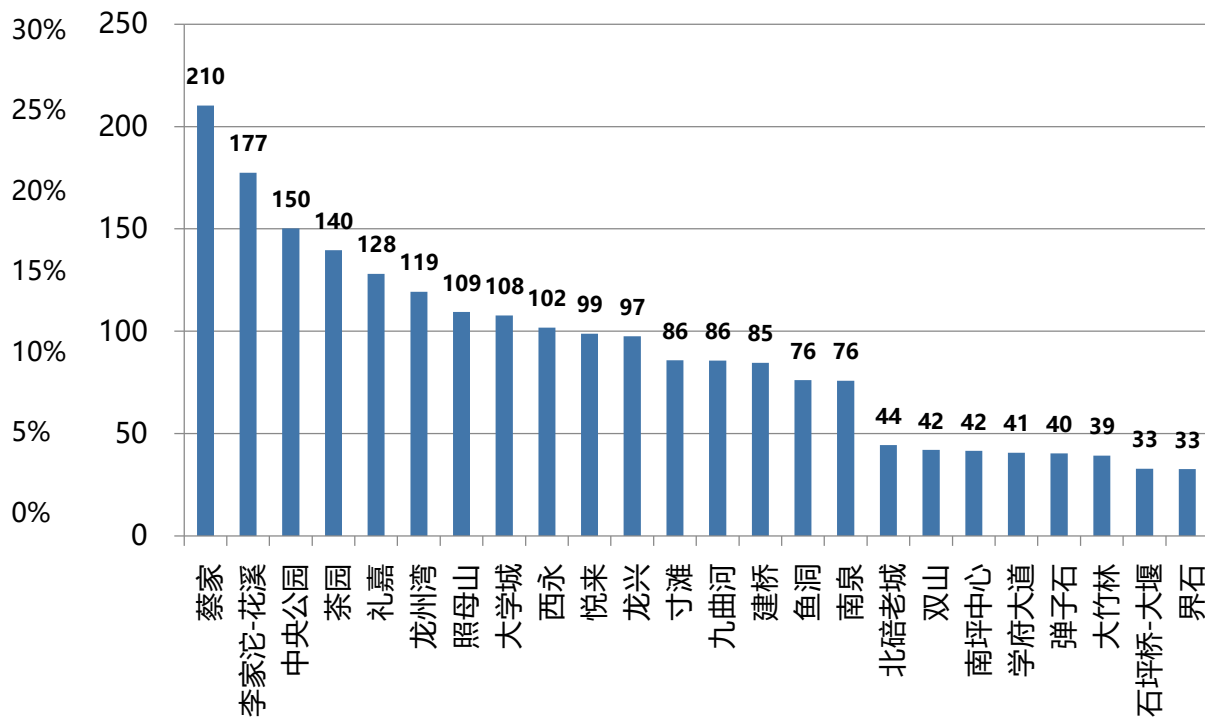
**成交区域**——两江新区成交排名第一，约成交684万方，成交占比25%，主要依靠的是**照母山、悦来、大竹林、礼嘉**等板块大量成交；巴南区、北碚区成交占比分别排名第二、第三；其中北碚区环比去年成交量大幅增加，其中是**蔡家板块**成交量大幅增加，约210万方。

**成交排行**——蔡家板块成交量排名第一，主要由于**万科观承、金科金辉美院、金科集美嘉悦、龙湖椿山**等项目集中成交，李家沱花溪、中央公园分别排名第二、第三。

### 2017、2018重庆主城区成交面积情况



### 2018年板块销售面积 (万方)排行榜

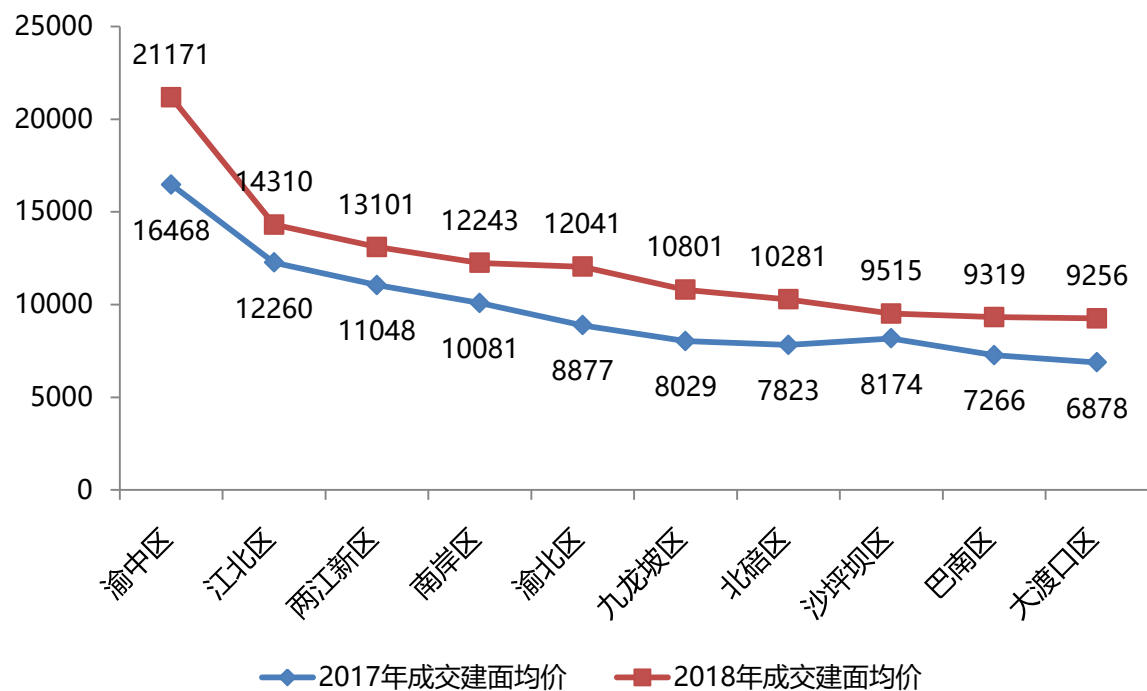


# 全区域价格上涨，渝中半岛、人和成交建面均价最高

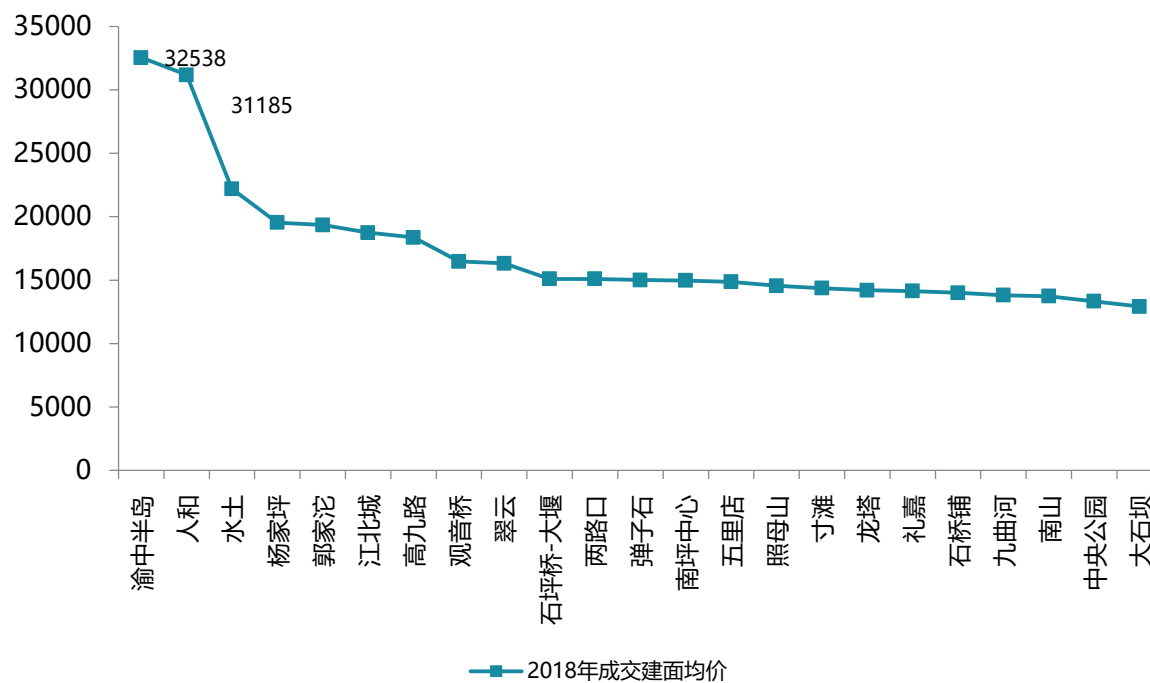
**区域价格**——10个区域价格相比去年都有不同程度的上涨，商品住宅成交价格超过10000元7个区域，其中渝北区、九龙坡区上涨幅度加大，沙坪坝区为价值洼地。

**板块价格**——渝中半岛、人和商品住宅成交均价最高，分别为32538元/m<sup>2</sup>、31185元/m<sup>2</sup>；2018年人和只有棕榈泉国际花园项目参与成交，售价31185元/m<sup>2</sup>。

### 2017、2018重庆主城各区域价格对比情况



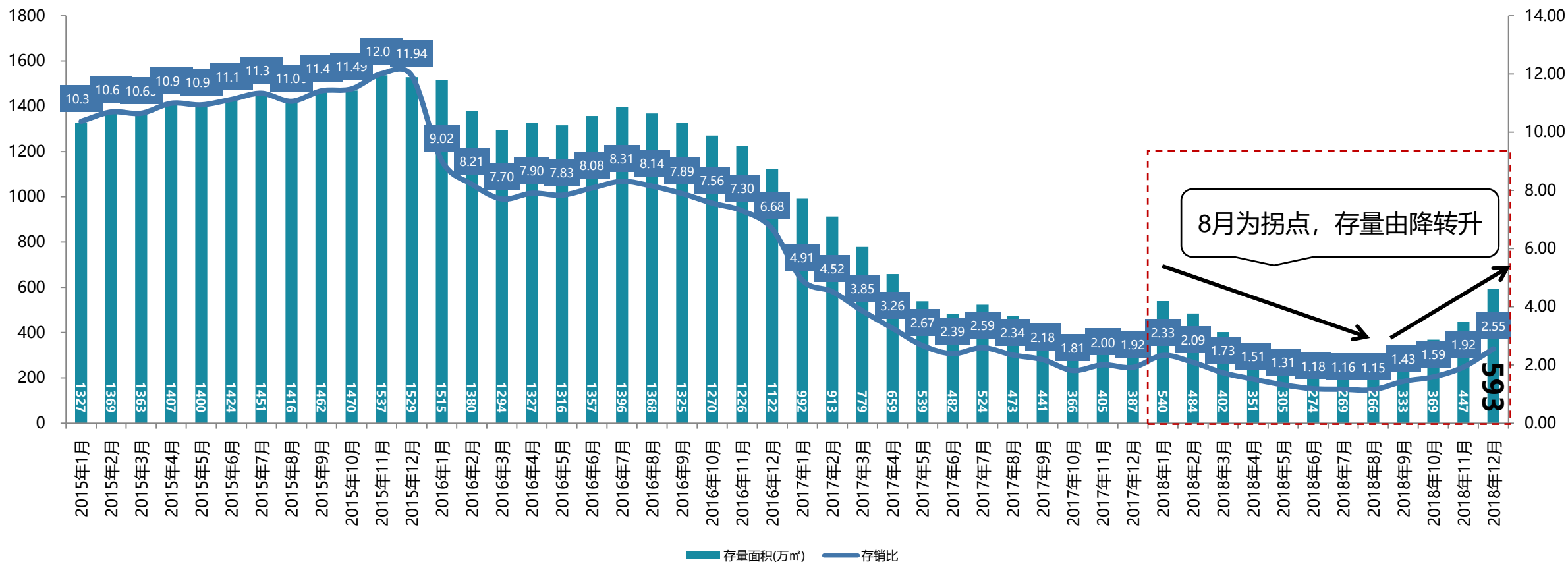
### 2018年重庆地区各板块成交建面均价



# 商品住宅——全年存量偏低，8月市场分水岭，库存反弹且持续上涨

**存量**——全年存量偏低，年末有明显回升，上半年市场热度持续，存量呈下降趋势，下半年大批项目集中入市存量由降转升，截至12月底高层存量为454万方，共有305个项目有高层存量；其中排名前三的是公园大道、万达文旅城、富力城，分别有9万方、8万方、7万方。

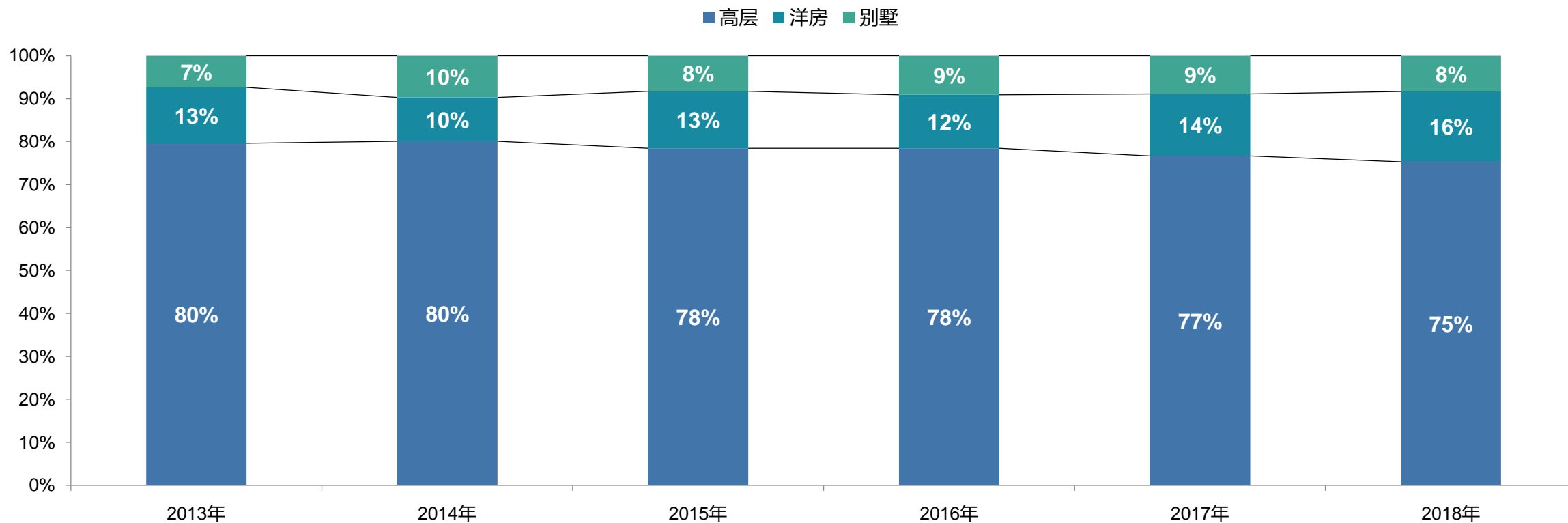
**去化周期**——去化周期短，截至年末去化周期为2.55个月。



备注：库存为推出库存，年均存销比=推出库存/过去12个月平均去化值

# 商品住宅——改善产品占比扩大，洋房产品增加较为明显

住宅市场物业结构出现明显变化，市场全面进入改善年，2018年高层产品成交套数占比缩窄，洋房产品占比扩大，总体占比上升至26%

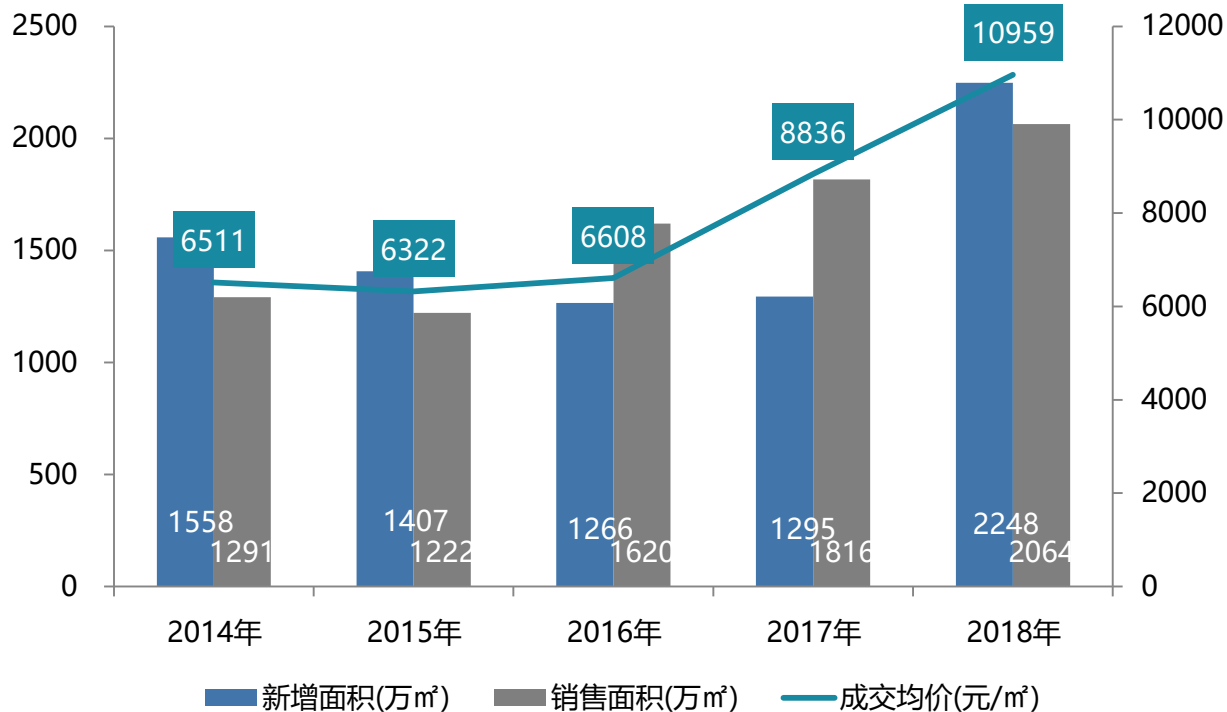


# 高层——全年供大于求，供销价均创新高

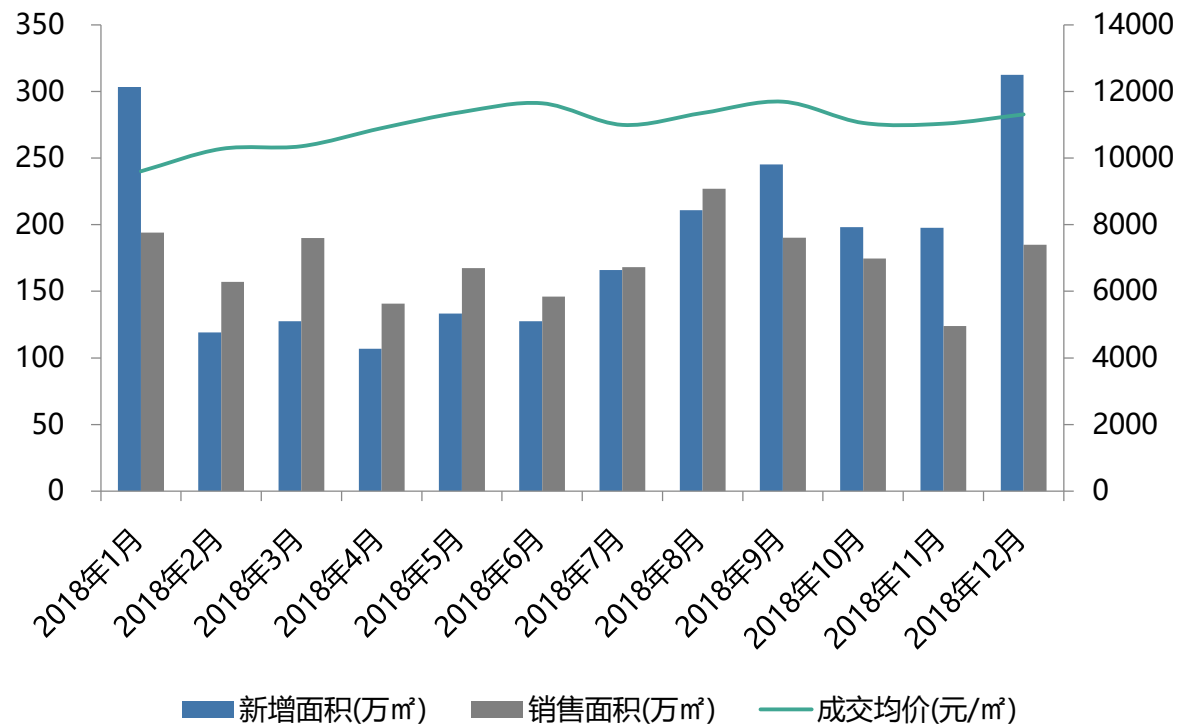
**供给**——年度看，2018年高层供应登顶，达到了2248万方，全年供大于求；月度看，2018年上半年呈现供不应求的态势，下半年房企集中放量使得供应大量增加。

**销量价**——年度看，销量价均创新高，成交量达2064万方，均价为10959元/平米；月度看，2018年上半年持续去年市场热度，8月起需求持续下滑，观望情绪严重，市场遇冷。

2013-2018年高层产品供销价走势



高层产品月度供销价走势

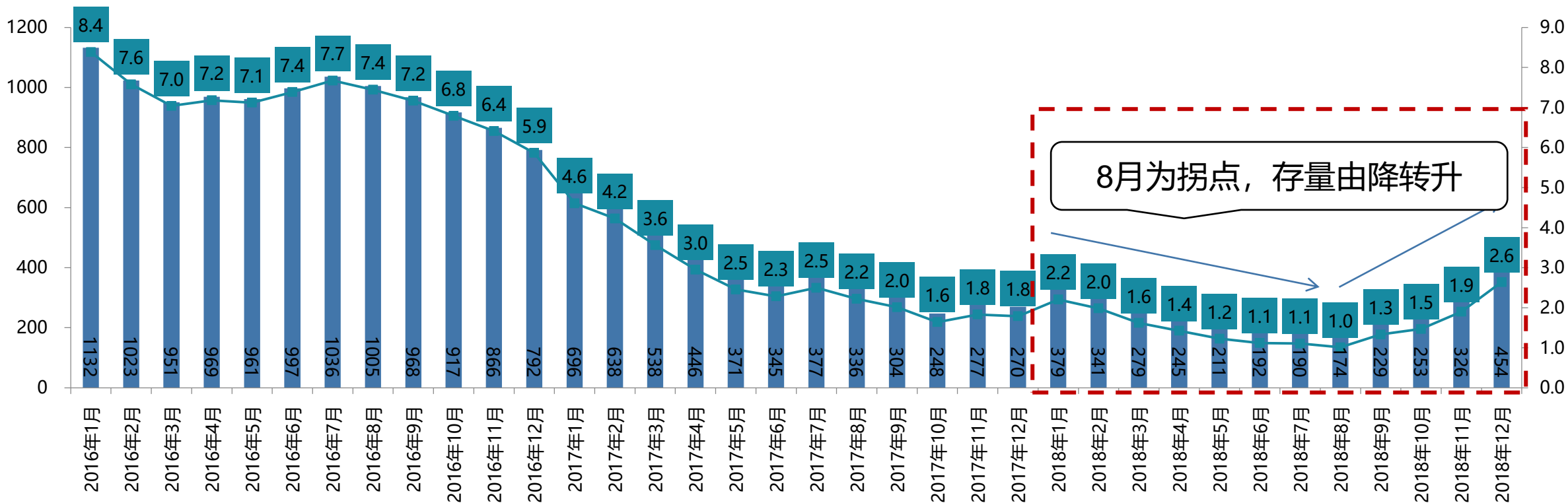


# 高层——全年存量偏低，年末有明显回升，去化周期为2.6个月

**存量**——全年存量偏低，年末有明显回升，上半年市场热度持续，存量呈下降趋势，下半年大批项目集中入市存量由降转升，截至12月底高层存量为454万方，共有305个项目有高层存量；其中排名前三的是公园大道、万达文旅城、富力城，分别有9万方、8万方、7万方。

**去化周期**——去化周期短，截至年末去化周期为2.6个月。

### 近三年高层住宅产品存量面积走势

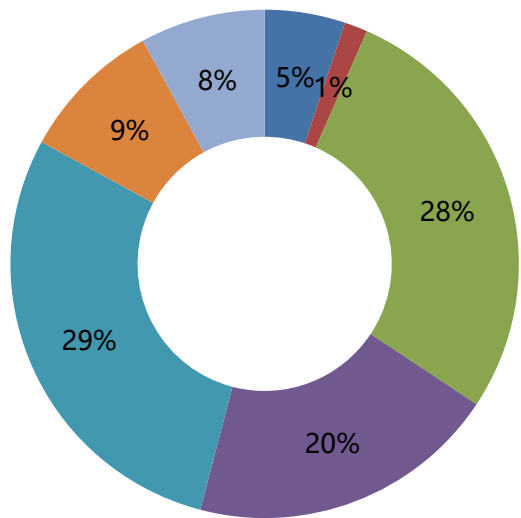




# 高层——三房功能产品市场份额持续扩大

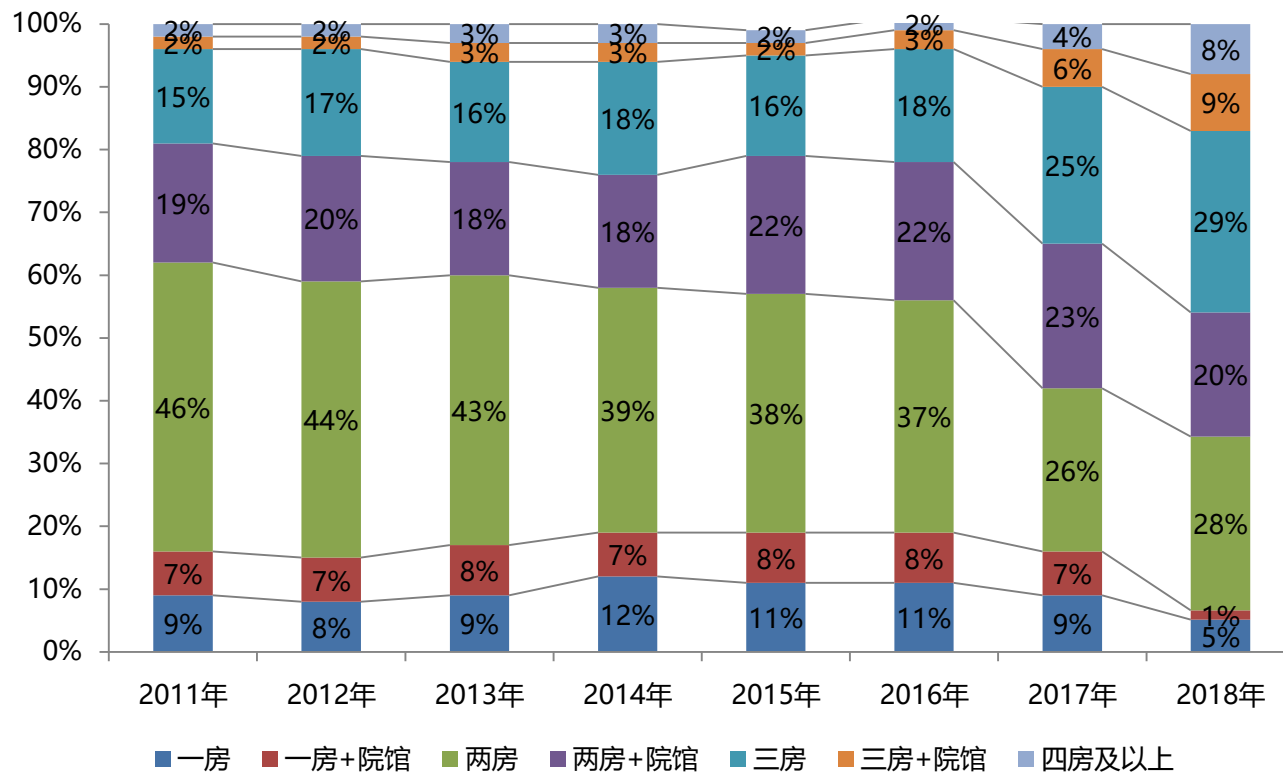
**户型结构**——两房一下产品缩减，极致刚需产品市场收窄；两房占比28%，较去年有所回暖，刚需产品市场收窄趋势仍占有一定市场；三房功能（两房+院馆20%，三房29%）产品市场份额明显扩大，改善产品需求突出；四房及以上（三房+院馆9%，四房及以上8%）功能产品市场份额创新高。

2018年年度户型结构



■ 一房 ■ 一房+院馆 ■ 两房 ■ 两房+院馆 ■ 三房 ■ 三房+院馆 ■ 四房及以上

2011-2018年户型结构分析图



# 高层——90-110m<sup>2</sup>内的两房、两房加院馆、三房最受欢迎

**面积与户型**——90-100m<sup>2</sup>内的两房、两房加院馆、三房最受欢迎；市场上161个项目供应了90-110m<sup>2</sup>面积段的两房，江山樾、万科观承、约克郡成交排名前三，分别成交1005套、862套、524套，市场上166个项目供应了90-110m<sup>2</sup>的面积段两房+院馆，佳兆业滨江新城、万达文旅城、融创春晖十里成交排名前三，分别为889套、880套和674套，市场184个项目供应了90-110m<sup>2</sup>面积段的三房有184个项目成交，富力城、万达文旅城、金科金辉美院成交排名前三，分别为1720套、1174套和977套。

	30以下	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400以上
一房	85	1782	1397	2324	2079	1696	451	202	1	0	0	0	0	0	0	0	0
一房+院馆	0	0	237	551	675	1035	328	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0
两房	0	0	0	87	2315	11299	16574	19439	4083	208	71	82	57	11	23	0	0
两房+院馆	0	0	0	2	252	2162	10348	21221	4064	575	12	48	0	0	0	0	0
三房	0	0	0	0	10	949	5210	25213	17444	5837	1257	341	261	9	0	0	0
三房+院馆	0	0	0	0	8	22	127	2900	7654	5442	1317	308	22	0	0	0	0
四房	0	0	0	0	0	0	0	285	2152	5226	3142	2264	1012	296	113	80	38

备注：该数据为2018年年度数据，面积段为建筑面积，数据为销售套数

# 高层——面积段90-110m<sup>2</sup>总价在80-120万之间的产品需求量大突出



**面积与总价**——面积段90-110m<sup>2</sup>总价在80-120万之间的产品需求量突出；其中市场上有203个项目供应了面积在90-110m<sup>2</sup>总价在80-100万的产品，万达文旅城、富力城、千江凌云项目排名前三，分别成交183套、1309套和939套，有165个项目供应了面积为90-110m<sup>2</sup>总价在100-120万的产品，万科观承、中交中央公园、保利观塘项目成交排名前三，分别成交1438套、684套和582套。

	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以下	3	2	1	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30-40	532	697	327	149	77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40-50	37	526	251	76	73	136	529	9	0	0	0	0	0	0	0
50-60	86	424	936	798	527	138	51	1	6	0	0	0	0	0	0
60-70	5	153	695	1471	1323	884	521	290	3	0	0	1	0	0	0
70-80	40	640	913	3477	4719	2665	4356	365	117	6	7	5	0	0	0
80-90	49	122	590	2096	6412	9741	9365	3114	1183	707	9	9	0	0	0
90-110	158	245	336	720	3614	9252	27389	18089	7053	2556	683	94	8	4	20
110-130	0	1	30	33	227	773	6433	9558	11301	4324	1206	2067	76	3	45
130-150	0	9	164	34	7	15	129	701	3749	6254	2229	3082	1029	242	8
150-170	0	1	71	13	0	2	5	22	187	1240	902	2057	1351	257	9
170-200	0	0	0	9	0	0	2	0	4	171	332	450	664	1460	92
200以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	18	86	239	930	1080

# 【成交TOP1 龙湖昱湖一号】全年以30.48万方，47.07亿元的销售额成交



排名	项目名称	销售套数	销售面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	销售额 (亿元)	区域	板块
1	龙湖昱湖壹号 (大平层)	1998	30.48	15440	47.07	两江新区	礼嘉
2	万达文化旅游城	4434	45.14	8887	40.11	沙坪坝区	大学城
3	富力城	4773	43.30	8646	37.44	沙坪坝区	大学城
4	重庆天地 (大平层)	1642	19.80	18456	36.55	渝中区	高九路
5	约克郡	2221	27.53	13251	36.47	两江新区	照母山
6	龙湖两江新宸	2237	28.74	12668	36.40	两江新区	礼嘉
7	紫御江山	1674	18.41	19180	35.31	江北区	江北城
8	华侨城	2372	27.96	12426	34.74	两江新区	礼嘉
9	印江州	1267	17.67	18817	33.26	九龙坡区	石坪桥
10	万科观承	2721	28.84	10887	31.40	北碚区	蔡家

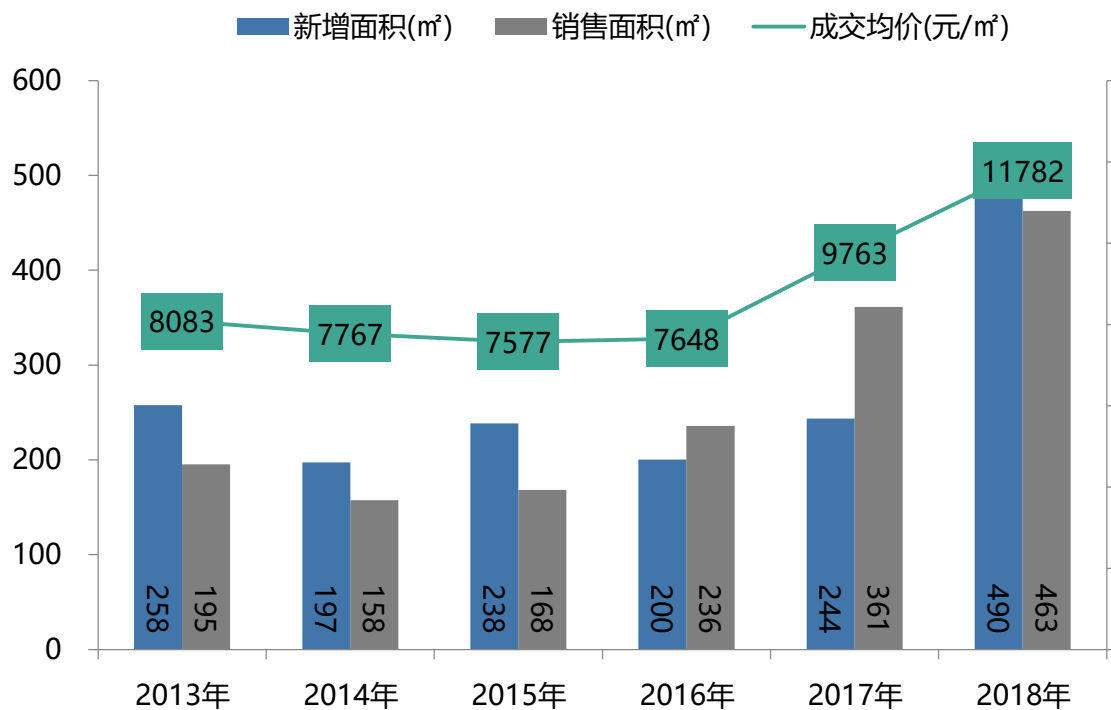


# 洋房——洋房供销价创新高，全年市场供大于求

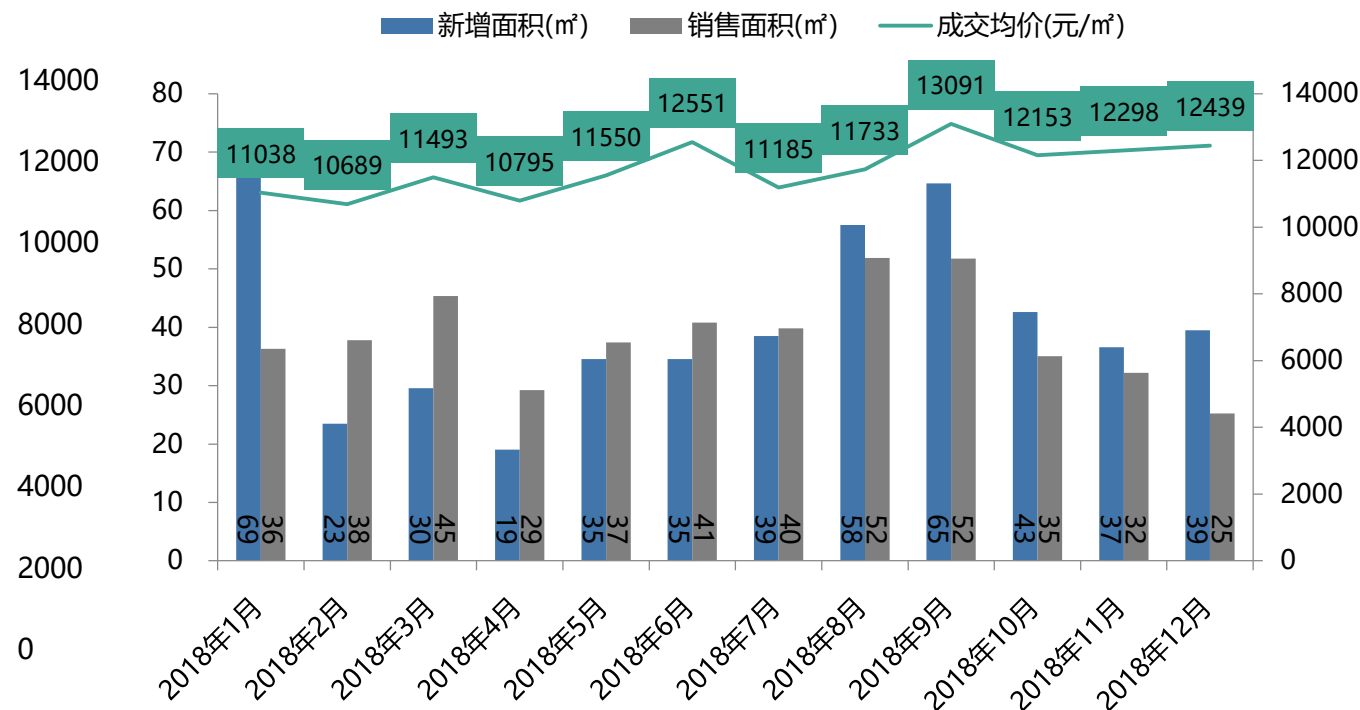
**供给**——年度看，2018年洋房的产品供给达到新高度，共计490万方，同比去年上涨101%；月度上来看，8-12月大批项目集中面市使得市场洋房产品供给量大增。

**销量价**——年度看，成交量价齐涨，成交量同比去年上涨28%，成交建面均价同比去年上涨21%；月度上来看，8月为拐点，洋房成交量连续五月下降，比高层市场提前一个月遇冷。

2013-2018年洋房产品供销价走势



2018年1-12月洋房住宅产品月度供销价走势

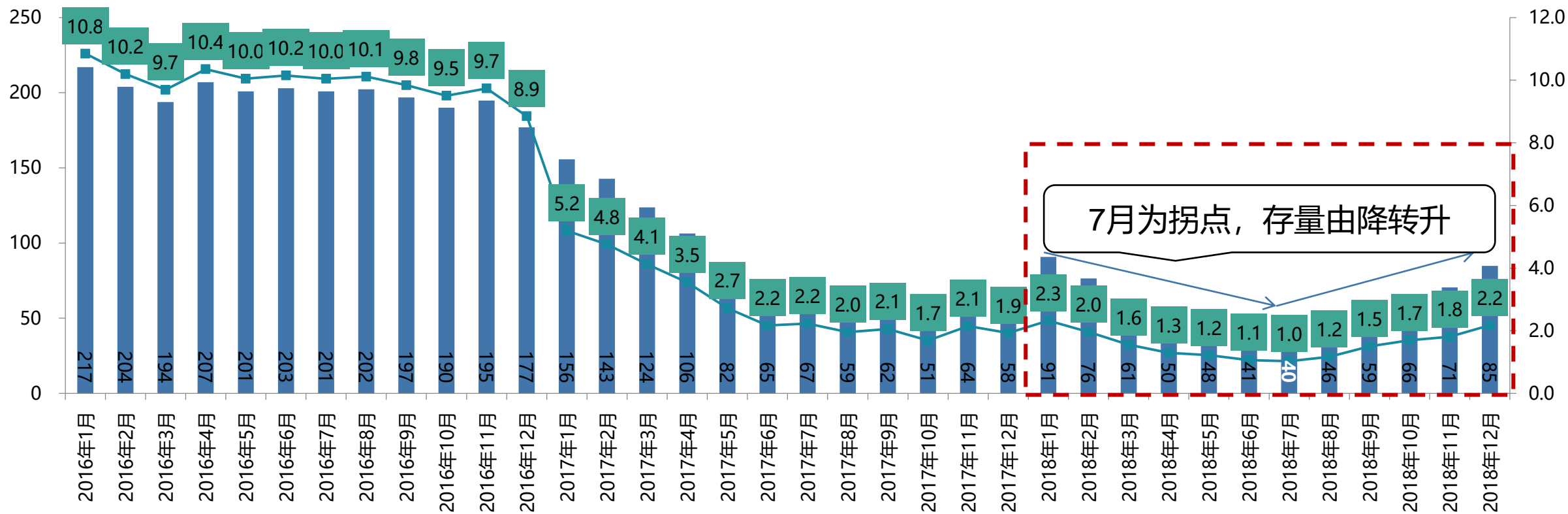


# 洋房——全年存量偏低，年中有明显回升，去化周期2.2个月

**存量**——全年存量偏低，年末有明显回升，上半年市场热度持续，存量呈下降趋势，下半年大批项目集中入市存量由降转升，截至12月底高层存量为454万方，共有305个项目有高层存量；其中排名前三的是公园大道、万达文旅城、富力城，分别有9万方、8万方、7万方。

**去化周期**——去化周期短，截至年末去化周期为2.2个月。

近三年洋房住宅产品存量面积走势



# 洋房——底层和平层产品市场份额不断扩大，面积在110-150m<sup>2</sup>的平层产品市场需求突出

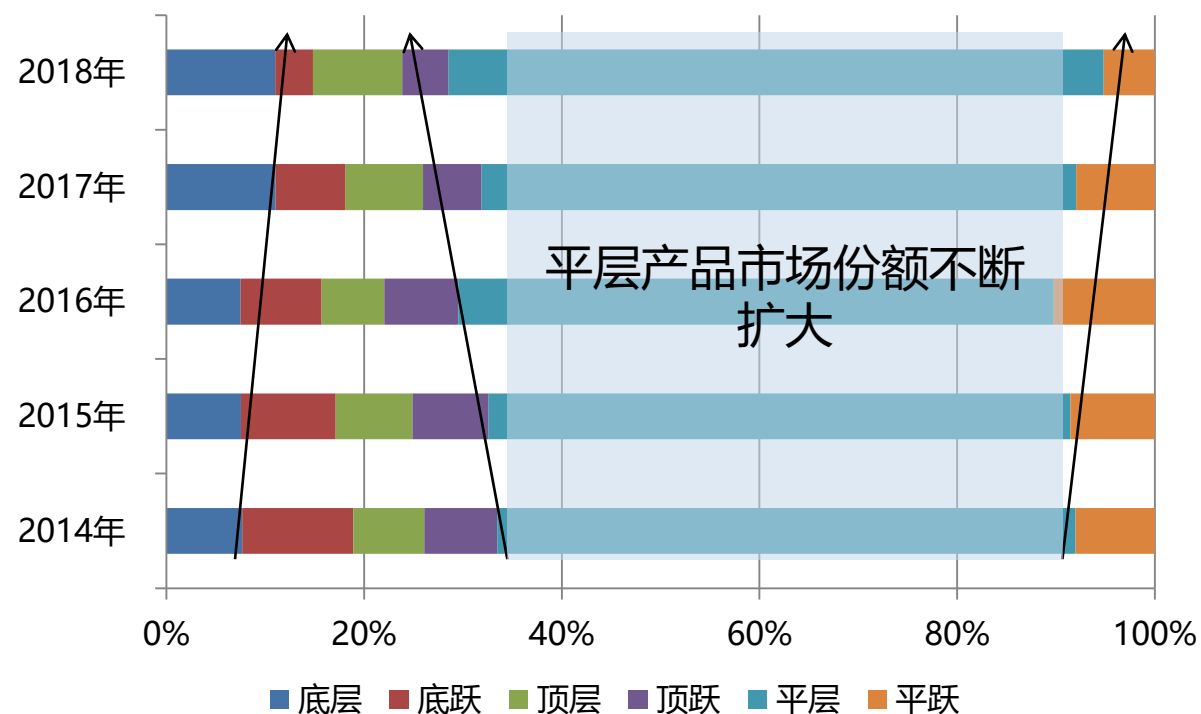
**面积**——面积在110-150m<sup>2</sup>的平层产品市场需求突出，市场上共有256个项目供应，其中金科集美嘉悦、万科金域华府、中交中央公园成交排名前三，分别成交579套、541套、357套。

**户型**——底层和平层产品市场份额不断扩大，底跃、顶层、顶跃产品的市场份额不断遭到挤占。

2018年年度洋房户型面积分析表

面积/户型	60以下	60-70	70-80	80-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	200-250	250以上
底层	28	80	43	191	585	1228	1321	272	77	69	13
底跃	1	1	1	11	87	176	447	141	139	139	218
顶层	28	34	71	171	685	1054	769	238	98	47	13
顶跃	0	0	0	38	131	265	597	277	260	80	17
平层	106	90	197	1146	3635	8503	7003	1779	744	236	101
平跃	0	0	104	37	525	509	563	76	15	4	0

2013-2018年洋房住宅产品户型分布情况



# 洋房——面积在110-150m<sup>2</sup>，总价在120-180万的产品受欢迎



**面积与总价**——面积在110-130m<sup>2</sup>，总价在120-150万和130-150m<sup>2</sup>，总价在150-180万的产品受欢迎；其中市场上121个项目供应了面积在110-130m<sup>2</sup>总价在120-150万的产品，其中西著七里、恒大云湖上郡、光华安纳西湖成交排名前三，分别成交320套、214套和198套；130-150m<sup>2</sup>，市场上有104个项目供应了面积在130-150m<sup>2</sup>总价在150-180万的产品，其中金科集美嘉悦、万科金域华府、荣盛华府成交排名前三，分别成交624套、665套和250套。

	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以下	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30-40	7	33	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40-50	95	70	52	1	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50-60	3	10	3	3	7	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60-70	4	42	40	13	77	23	6	0	0	0	0	0	0	0	0
70-80	0	4	14	43	166	138	40	10	1	0	0	0	0	0	0
80-90	24	3	77	178	159	251	330	89	483	2	0	0	0	0	0
90-110	0	44	7	83	365	549	1950	1355	1055	258	13	0	0	0	0
110-130	1	1	7	103	200	105	844	2670	4795	2199	638	373	2	0	0
130-150	0	0	0	1	1	7	106	424	2581	4207	1725	1537	153	2	1
150-170	0	0	0	0	0	0	9	10	89	693	555	1077	337	26	0
170-200	0	0	0	0	0	0	1	8	59	76	86	314	333	453	12
200平米以上	0	0	0	0	0	0	1	11	31	38	36	92	143	320	268





# 【成交TOP1 中交中央公园】全年以12.81万方，18.08 亿元的销售额成交



排名	项目名称	销售套数	销售面积 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	销售额 (亿元)	区域	板块
1	中交中央公园	900	12.81	14110	<b>18.08</b>	两江新区	中央公园
2	金科集美嘉悦	790	10.63	11910	<b>12.66</b>	北碚区	蔡家
3	华侨城	343	7.01	17002	<b>11.92</b>	两江新区	礼嘉
4	恒大御府	625	6.97	17021	<b>11.86</b>	两江新区	照母山
5	万科金域华府	714	10.18	11195	<b>11.40</b>	北碚区	北碚老城
6	龙湖椿山	638	8.62	12610	<b>10.87</b>	北碚区	蔡家
7	龙湖九里晴川	446	6.70	15192	<b>10.17</b>	两江新区	九曲河
8	保利堂悦	511	6.93	13384	<b>9.28</b>	南岸区	茶园
9	光华安纳溪湖	697	7.61	11497	<b>8.75</b>	南岸区	茶园
10	万科悦湾	437	7.21	11950	<b>8.62</b>	江北区	石马河

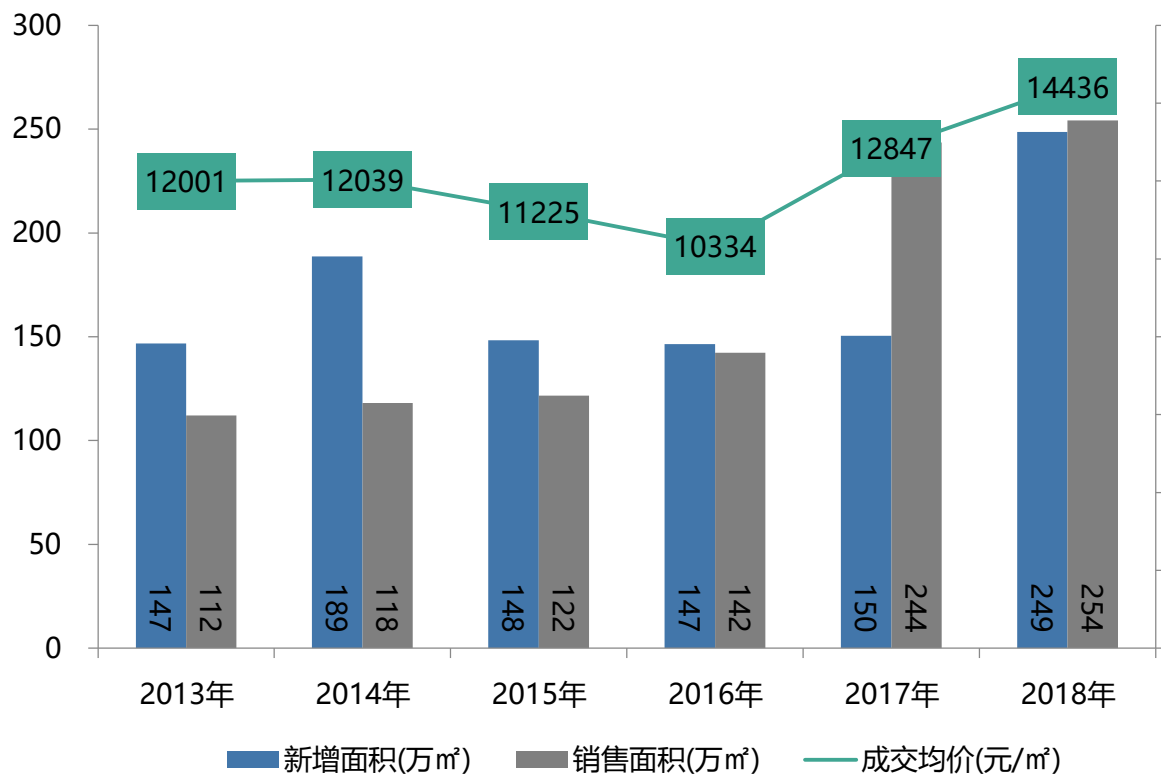


# 别墅——别墅产品供销价创新高，全年供小于求

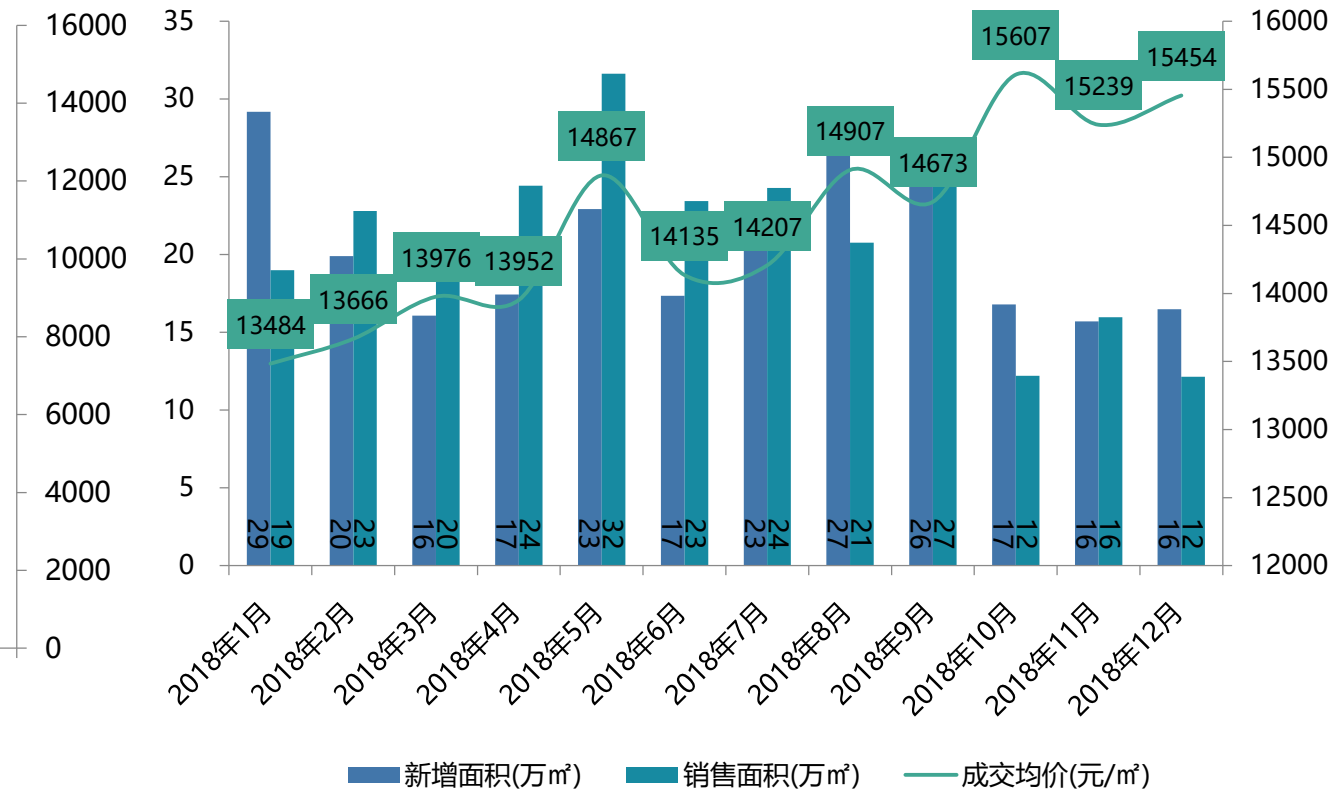
**供给**——年度看，2018年别墅产品供应大增达到249万方，同比去年上升65%；月度看，拐点出现在10月份，连续三月供应量骤降。

**销量价**——年度看，成交量持续去年热度，今年量价均创新高达到254万方，144436元/平米；月度看，拐点出现在10月份，连续三月成交量骤降，价格全年呈上涨趋势。

2013-2018年别墅住宅产品供销价走势



2018年1-12月别墅住宅产品走势

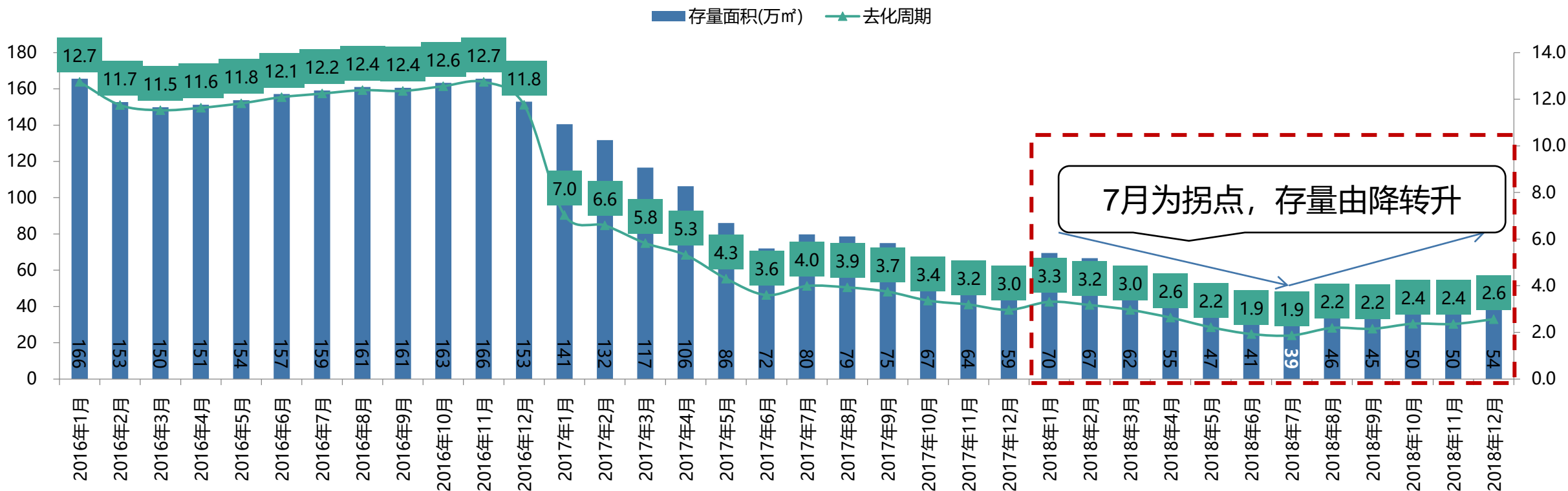


# 别墅——全年存量偏低，年中存量回升，去化周期为2.6个月

**存量**——全年存量偏低，年中存量回升，上半年市场热度持续，存量呈下降趋势，下半年市场呈缓慢上升趋势，截至12月末，别墅存量54万方；其中共有95个项目有存量，融创玫瑰园、融创欧麓花园城、华侨城存量排名前三，存量面积分别为2.75万方、2.71万方和2.16万方。

**去化周期**——去化周期短，截至年末去化周期为2.6个月。

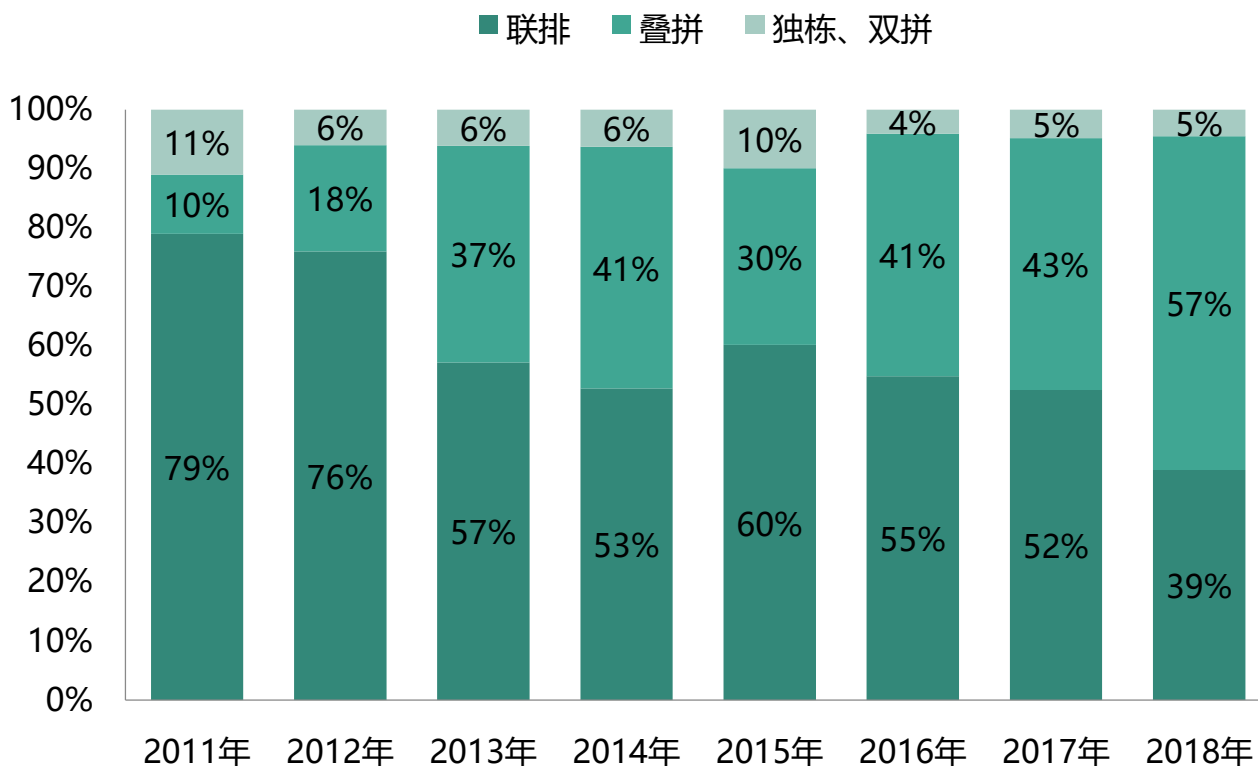
### 近三年洋房住宅产品存量面积走势



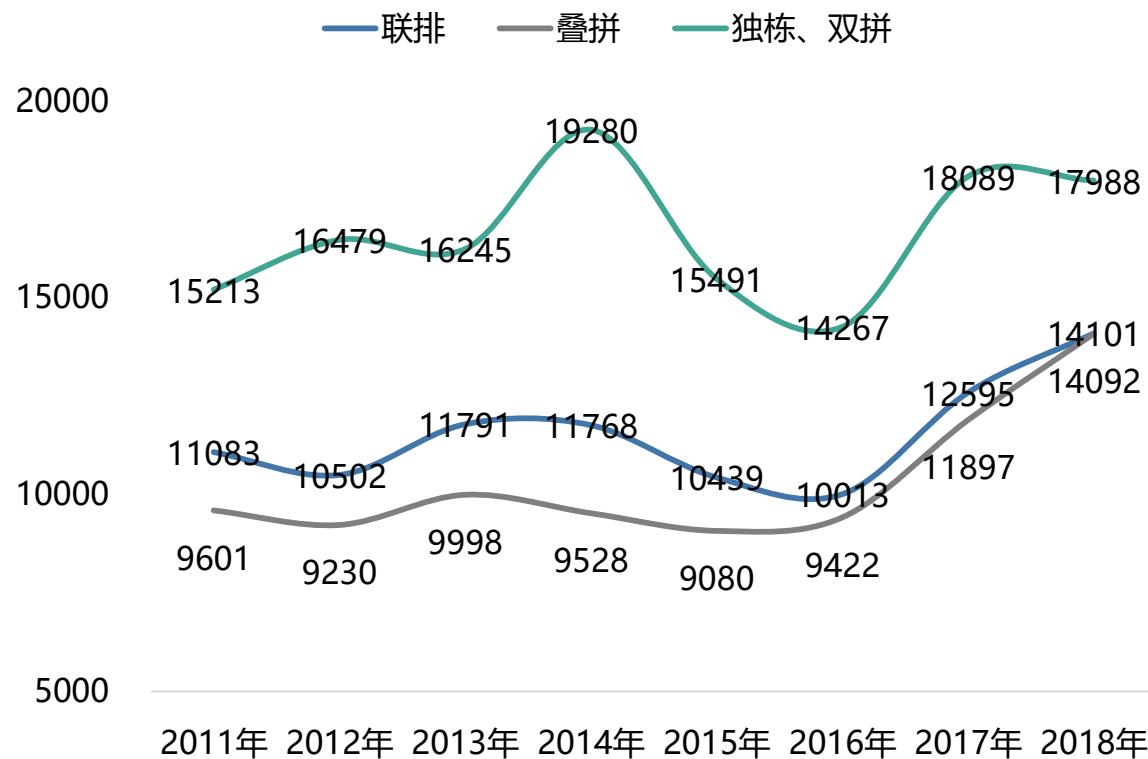
# 别墅——叠拼产品市场份额不断扩大，价格上涨

**产品类型**——2018年，叠拼别墅抢占市场，挤压联排，成交占比达到57%，联排、叠拼别墅价格上涨，独栋、双拼别墅价格回调，差距逐渐缩小；其中，叠拼别墅2018年成交7402套，同比去年上涨37%，联排别墅成交5102套，同比去年下降23%，独栋和双拼成交591套，同比去年下降3%。

### 2011-2018年别墅各业态成交套数占比



### 2011-2018年别墅各业态成交均价走势



# 别墅——独栋/双拼别墅低位运行，北区别墅受追捧

2018年别墅户型		新增套数	销售套数	建面均价 (元/m <sup>2</sup> )	套均总价(万元)	月均去化 (套)	年去化率	主力成交项目
联排别墅	端户	1486	1659	14480	365	138	13%	美利花都、金科金辉美院、绿城两江御园、华侨城
	中户	2980	3320	13806	315	277	26%	
叠拼别墅	上叠	3127	3228	14404	205	269	25%	江山樾、恒大翡翠湾、庆隆南山高尔夫、恒大麓山湖、南山郡
	下叠	3311	3439	13957	223	287	27%	
	中叠	476	464	13179	185	39	4%	
独栋/双拼别墅		549	591	17988	674	49	5%	龙湖椿山、金科岭上、庆隆南山高尔夫、新江与城、绿城两江御园

# 别墅——总价在300-400万面积在200-300m<sup>2</sup>的联排别墅产品热销

**面积与总价**——总价在300-400万面积在200-300m<sup>2</sup>的联排别墅产品热销，其中市场有113个项目供应此类产品，成交排名前三的是美利花都、金科金辉美院、绿城两江御园，分别成交378套、237套、233套；总价在150-200万面积在130-150m<sup>2</sup>的叠拼产品受欢迎，市场上有87个项目供应此类产品，成交排名前三的是江山樾、恒大翡翠湾、庆隆南山高尔夫，分别成交647套、613套和362套。

### 联排别墅面积与总价分析表

	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400以上
150以下	78	13	46	13	3	4	1	0	0	0
150-180万	6	2	87	21	34	11	1	0	1	0
180-200万	3	0	132	62	62	15	1	2	0	0
200-250万	2	4	142	192	273	107	39	6	0	0
250-300万	0	2	49	157	414	142	120	17	1	0
300-400万	0	0	12	65	189	486	619	187	13	1
400-500万	0	0	0	2	25	119	288	295	71	8
500-700万	0	0	0	0	1	17	58	98	113	99
700-1000万	0	0	0	0	0	1	8	10	15	37

### 叠拼别墅面积与总价分析表

	80-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	200-250	250-300	300-350
120万以下	178	57	127	31	2	1	0	0	0
120-150万	1	10	375	372	26	8	2	0	0
150-180万	6	4	579	881	119	6	1	1	0
180-200万	1	5	131	919	181	91	2	0	0
200-250万	0	5	113	727	661	113	112	2	1
250-300万	0	0	2	136	306	129	114	15	13
300-400万	0	0	0	24	92	128	271	17	17
400-500万	0	0	0	0	14	47	116	17	2
500-700万	0	0	0	0	2	35	41	4	3
700-1000万	0	0	0	0	0	0	2	0	2

# 【成交TOP1 江山樾】全年以14.36万方，21.84亿元的销售额成交

排名	项目名称	销售套数	销售面积 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	销售额 (亿元)	区域	板块
1	江山樾	818	14.36	15212	<b>21.84</b>	两江新区	九曲河
2	华侨城	367	9.61	15400	<b>14.80</b>	两江新区	礼嘉
3	龙湖舜山府	183	4.39	27303	<b>12.00</b>	两江新区	照母山
4	恒大翡翠湾	628	8.90	12763	<b>11.36</b>	北碚区	蔡家
5	庆隆南山高尔夫	471	8.03	13913	<b>11.18</b>	南岸区	南山
6	龙湖椿山	241	7.75	13210	<b>10.23</b>	北碚区	蔡家
7	美利花都	378	7.74	13126	<b>10.15</b>	北碚区	蔡家
8	绿城两江御园	267	6.56	14444	<b>9.48</b>	两江新区	龙兴
9	金科金辉美院	237	7.28	12968	<b>9.45</b>	北碚区	蔡家
10	金茂国际生态新城	272	6.11	13501	<b>8.25</b>	两江新区	龙兴

# 商务市场



## 商品房

### 量价

供销价均创历史新高，整体市场供大于求；上半年市场热度依旧，下半年市场趋于疲软，价格整体维稳



## 住宅

### 量价

住宅市场供销价创新高，整体供大于求



## 商务

### 量价

供应量大增，销量回落，价格上涨



## 商业

### 量价

商业重回供大于求态势，销量回落

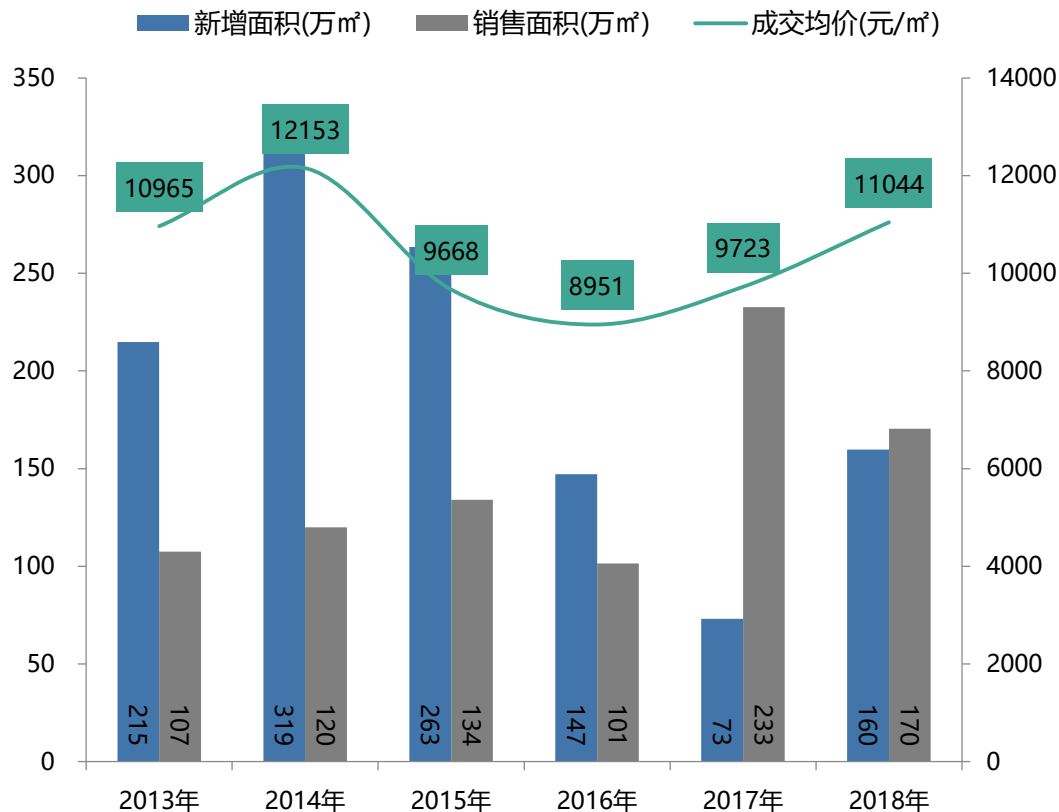


# 商务——供应量大增，销量回落，价格上涨

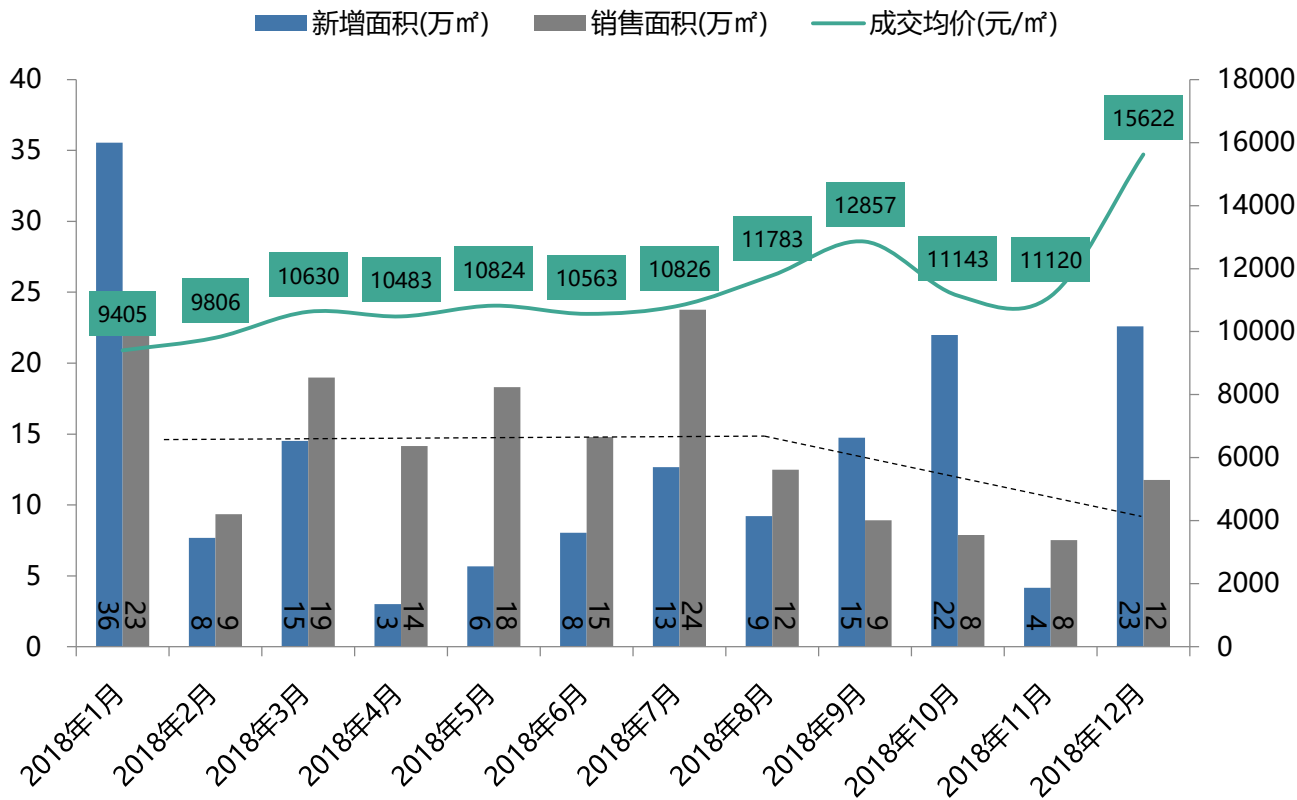
**供给**——年度看，2018年商务产品供应160万方，同比去年上涨118%，但少于15年及以前的供应量；月度看，下半年供应量大幅增加。

**销量价**——年度看，商务产品成交量为170万方，同比去年减少27%，11044元/平米，环比上涨14%；月度看，上半年的销量大大好于下半年

### 2013-2018年重庆主城区商务供销价走势



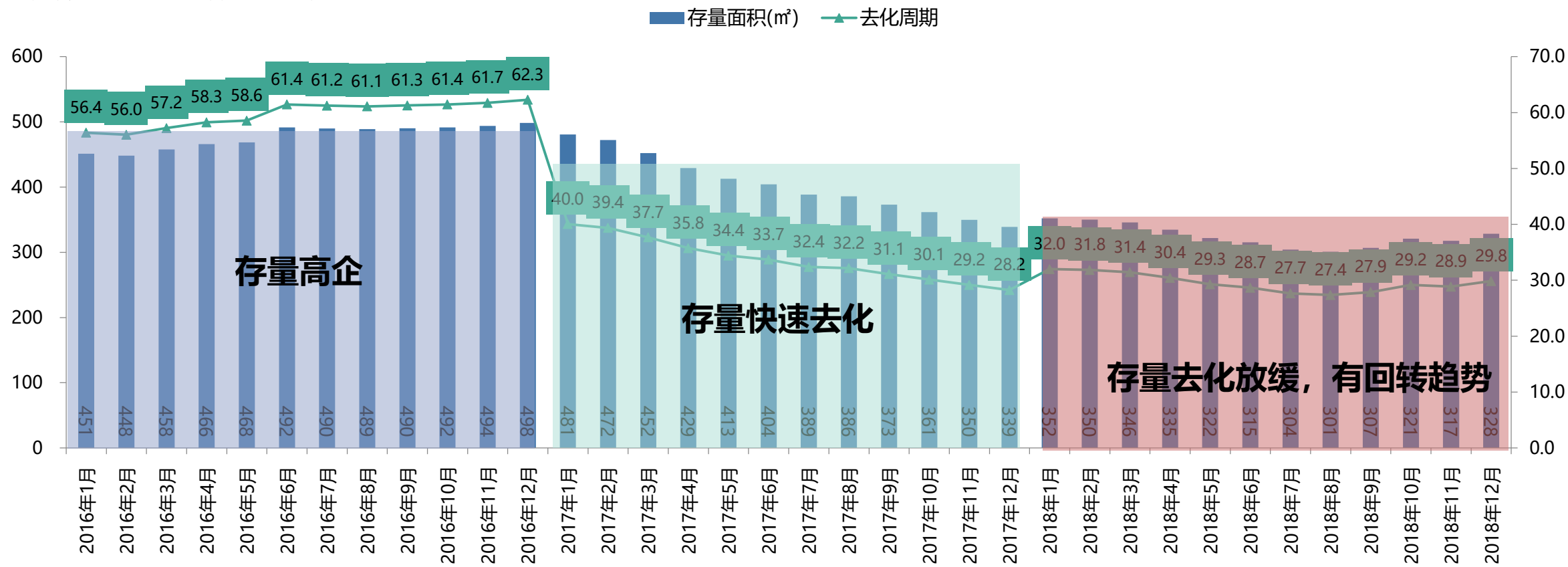
### 2018年1-12月重庆主城区商务供销价走势



# 商务——存量有回升趋势，仍然处于高位

**存量**——2018年全年存量相比之前处于一个较低位置，但存量仍然达328万方，今年存量去化放缓，有回转的趋势，主要是去化放缓影响存量回升；其中国金中心、渝兴广场、富力城存量排名前三，存量面积分别为23.75万方、13.15万方和10.31万方。

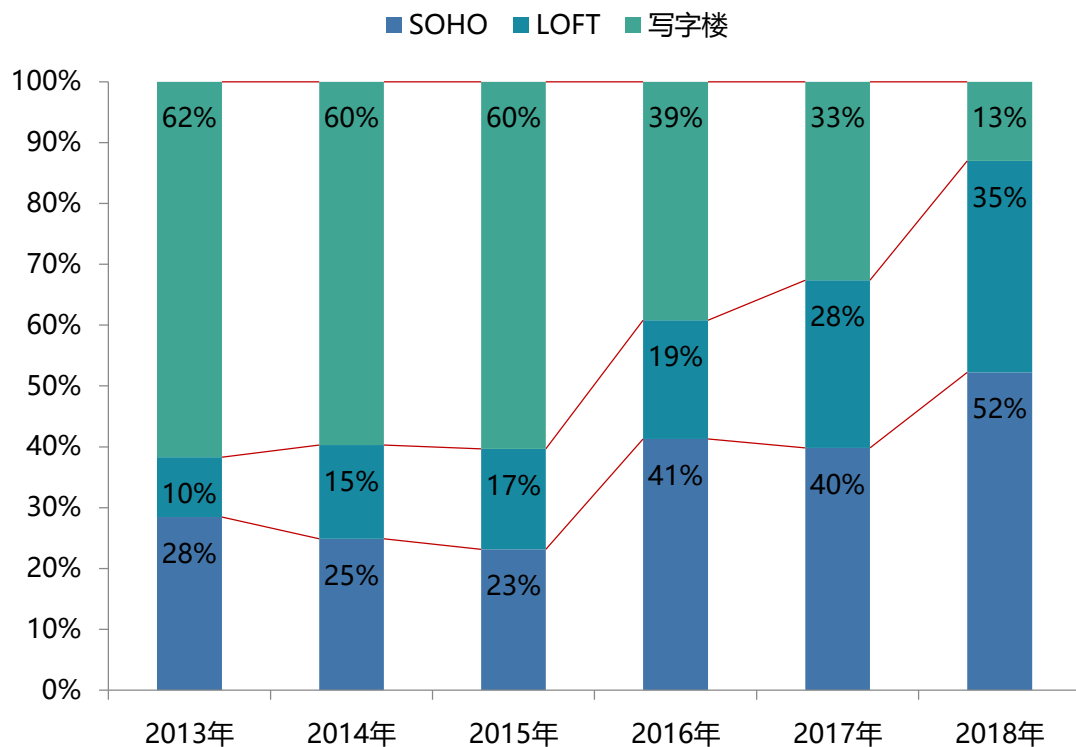
**去化周期**——去化周期29.8个月。



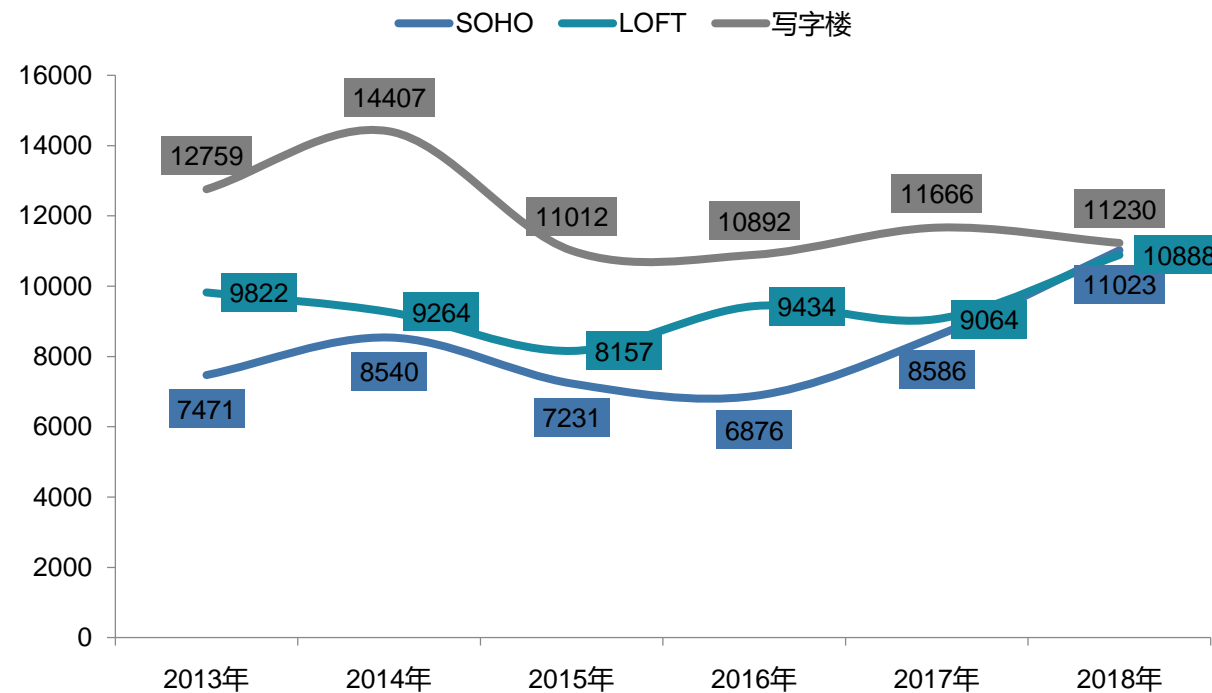
# 商务——公寓产品市场份额迅速扩张，写字楼市场份额被压缩

**产品类型**——公寓产品自2016年起市场份额迅速扩张，写字楼的市场份额遭到压缩，2018年公寓的市场份额占整个办公市场的87%，其中soho占52%，loft占35%，写字楼为13%；公寓产品价格一路上涨，2018年soho产品价格达到11023元/平米，追平写字楼，loft产品价格达到10888元/平米，写字楼产品价格相比去年稍有下降为11230元/平米。

### 2013-2018年主城区商务市场成交结构



### 2013-2018年主城区商务市场成交价格走势



# 商务——小面积、低总价的公寓产品市场热度最高

**面积与总价**——面积在40m<sup>2</sup>以下总价在50万以内的公寓产品热销，其中面积在40m<sup>2</sup>以下总价在30万以下的产品市场热度最高市场上有30个项目供应此类产品，成交排名前三的是鲁能领秀城、万科金色悦城、协信立方城，分别成交805套，334套和325套。

	30以下	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-110	110-130	130-150	150以上
30万以下	2079	2967	887	314	5	0	0	0	0	0	0
30-40万	709	2346	1505	336	109	4	1	1	0	0	0
40-50万	173	2462	1772	809	130	65	4	21	0	0	0
50-60万	13	905	953	550	413	39	4	4	0	0	3
60-70万	0	396	841	469	273	70	37	60	2	0	1
70-80万	0	72	302	500	163	48	33	27	50	0	0
80-100万	1	5	391	746	735	62	405	82	71	20	0
100-120万	0	1	206	233	93	26	68	28	12	14	5
120-150万	0	0	26	84	46	13	28	40	23	2	2
150-180万	0	0	0	0	41	4	7	59	11	1	15
180-200万	0	0	0	0	0	0	0	20	2	0	3
200-250万	0	0	0	1	0	1	0	3	5	0	2
250万以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

# 【成交TOP1 华侨城】全年以7.04万方，7.42亿元的销售额成交

排名	项目名称	销售套数	销售面积 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	销售额 (亿元)	区域	板块
1	华侨城	1768	7.04	10533	<b>7.42</b>	两江新区	礼嘉
2	重庆黄金嘉年华	1321	6.07	11090	<b>6.74</b>	两江新区	龙兴
3	财信渝中城	651	3.90	17194	<b>6.71</b>	渝中区	解放碑
4	金科天宸	1024	4.94	12583	<b>6.21</b>	沙坪坝区	西永
5	国兴北岸江山	784	4.56	13167	<b>6.00</b>	江北区	大石坝
6	力帆枫樾	585	3.12	15356	<b>4.79</b>	两江新区	天宫殿
7	龙湖光年	419	2.16	22019	<b>4.76</b>	沙坪坝	沙中心
8	中庚城	1013	4.83	9072	<b>4.38</b>	北碚区	蔡家
9	富力城	853	4.11	9973	<b>4.10</b>	沙坪坝	大学城
10	蓝光中央广场	851	3.20	11936	<b>3.82</b>	大渡口区	大渡口中心

# 商务——重庆赣江国际五金机电采购中心写字楼低总价成交

**面积与总价**——面积在50-60m<sup>2</sup>总价在30万以下的产品市场热度高，主要由于重庆赣江国际五金机电采购中心成交282套支撑本次成交；面积在50-60m<sup>2</sup>总价在30万以下的产品市场热度次之，整个市场7个项目供应此类产品，其中绿地报税中心、高盛创富中心、时光城分别成交62套、56套和20套支撑本次成交。

	30以下	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	200-250	250-300	300-350
30万以下	14	63	48	287	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30-40万	0	51	109	67	16	7	5	0	0	0	0	0	0	0	0
40-50万	0	129	84	57	38	7	10	3	0	0	0	0	0	0	0
50-60万	0	24	59	149	36	15	4	10	12	0	0	0	0	0	0
60-70万	0	4	9	108	100	32	3	11	6	3	8	0	0	0	0
70-80万	0	1	16	16	40	26	25	30	6	0	11	1	0	0	0
80-100万	0	0	16	68	36	44	90	53	4	20	5	3	6	0	0
100-120万	0	0	2	64	38	23	60	81	83	40	5	23	15	0	0
120-150万	0	0	0	16	11	80	89	34	61	4	14	66	48	26	0
150-180万	0	0	0	1	1	5	4	66	26	23	13	5	23	10	24
180-200万	0	0	0	0	0	1	0	6	55	5	11	1	18	11	23
200-250万	0	0	0	0	0	1	2	2	9	12	14	18	70	7	22
250-300万	0	0	0	0	0	0	0	0	1	10	7	7	30	16	9
300-400万	0	0	0	0	0	0	0	0	6	12	31	23	30	20	32
500万以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	4	20	24	99

# 【成交TOP1 力帆中心】全年以3.01万方，7.47亿元的销售额成交

排名	项目名称	销售套数	销售面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	销售额 (亿元)	区域	板块
1	力帆中心	114	3.01	24814	<b>7.47</b>	江北区	江北城
2	江夏星光汇	617	4.95	14443	<b>7.15</b>	九龙坡区	石桥铺
3	绿地保税中心	452	2.66	10297	<b>2.74</b>	江北区	寸滩
4	中慧两江星云	178	3.74	6874	<b>2.57</b>	两江新区	龙兴
5	贵格两江总部城	104	4.70	5163	<b>2.43</b>	两江新区	龙兴
6	高盛创富中心	299	2.11	11338	<b>2.39</b>	渝中区	渝中半岛
7	万科锦尚	130	1.92	12000	<b>2.31</b>	九龙坡区	高九路
8	珠江太阳城	146	1.02	17378	<b>1.77</b>	江北区	五里店
9	保利观澜	63	1.07	16038	<b>1.72</b>	江北区	寸滩
10	信达国际	33	1.20	14272	<b>1.71</b>	两江新区	大竹林

# 商业市场



## 量价

供销价均创历史新高，整体市场供大于求；上半年市场热度依旧，下半年市场趋于疲软，价格整体维稳



## 量价

住宅市场供销价创新高，整体供大于求



## 量价

供应量大增，销量回落，价格上涨



## 量价

商业重回供大于求态势，销量回落

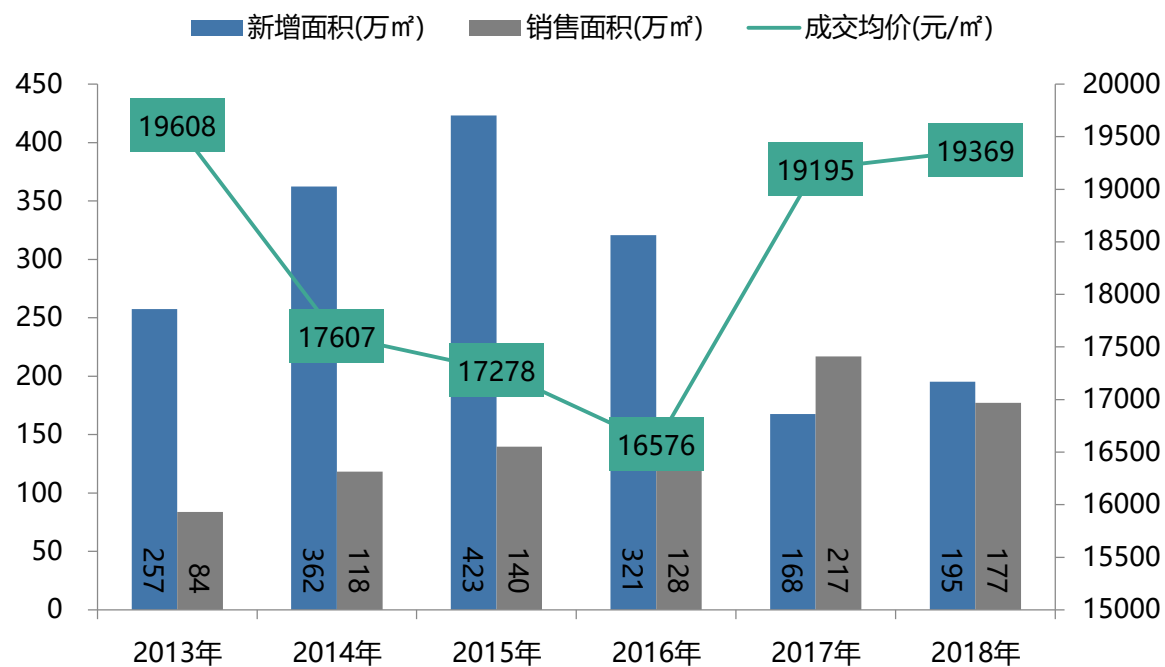


# 商业——商业重回供大于求态势，成交量回落

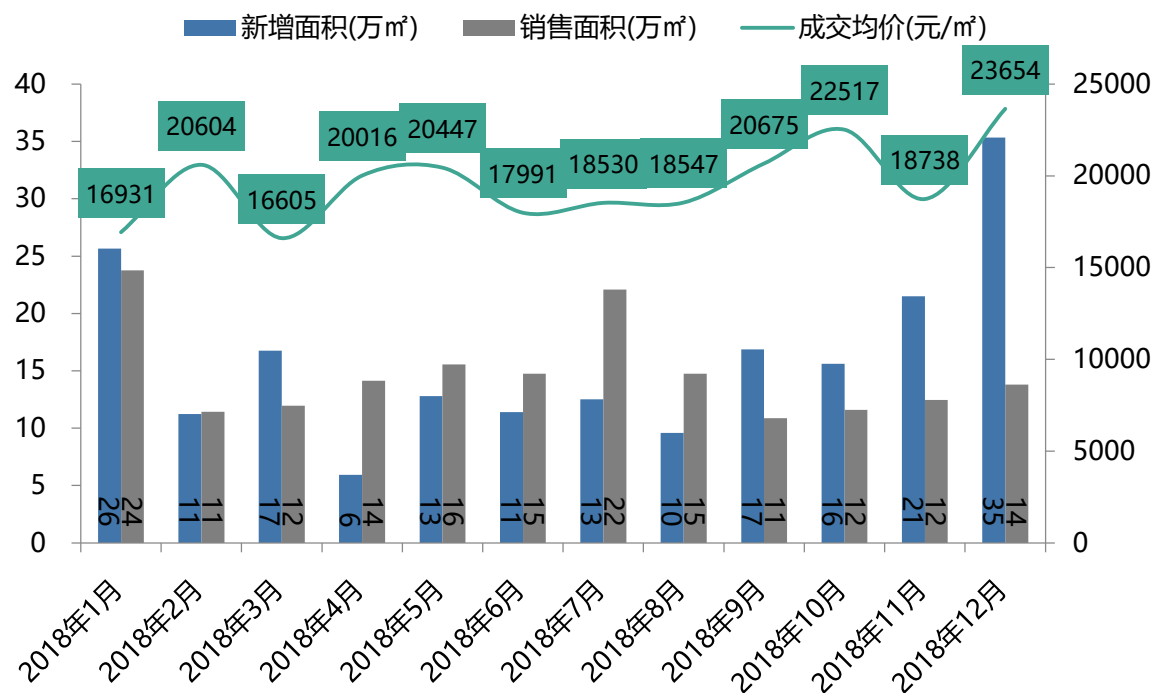
**供给**——年度看，2018年供应量为195万方，相比去年上涨16%，但供应量仍处于低位，市场以去库存为主；月度看，第四季度供应量大幅增加，使得年度整体市场供大于求。

**销量价**——年度看，2018年成交量177万方，相比去年下降了18%，价格为19369元/平米，价格波动不大；月度看，前三季度的销售量略好于第四季度，主要是因为整体楼市遇冷的因素影响成交量略有下滑。

### 2013-2018年重庆主城区商业市场供销价年度走势



### 2018年重庆主城区商业市场供销价月度走势

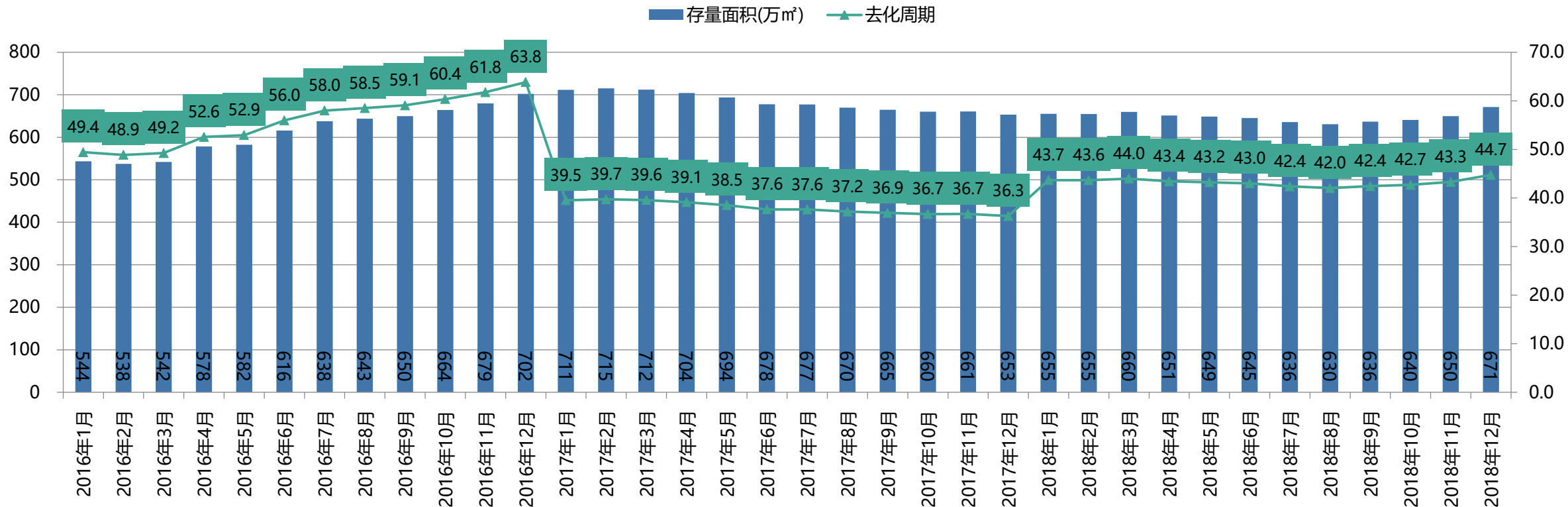


# 商业——存量走高，去库存压力依旧

**存量**——2018年全年存量仍然面临存量高，去化难的情况，存量671万方，共有785个项目有存量，其中龙湖时代天街、东原D7区、重庆朝天门国际商贸城排名前三，存量面积分别为27万方、22.6万方和20.18万方。

**去化周期**——去化周期44个月。

### 2016-2018商务市场存量月度走势图



# 商业——面积在50-70m<sup>2</sup>总价在120-150万以下的产品市场热度高

**面积与总价**——面积在50-70m<sup>2</sup>总价在120-150万以下的产品市场热度高；其中面积在50-60m<sup>2</sup>，总价在120-150万的产品市场上有124个项目供应，其中华侨城、融创欧麓花园城、江山樾成交排名前三，分别成交33套、32套和25套；60-70m<sup>2</sup>，总价在120-150万的产品有138个项目供应此类产品，其中融创欧麓花园城、江山樾、巴南新鸥鹏教育城成交排名前三，分别成交81套、52套和37套。

	30以下	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	200-250	250以上
30万以下	292	158	90	24	7	4	8	2	0	0	0	0	0	0
30-40万	262	168	182	118	44	20	5	9	2	0	0	1	0	0
40-50万	240	189	143	188	115	63	37	11	4	0	0	0	0	0
50-60万	313	186	242	231	145	92	44	40	9	3	1	0	0	0
60-70万	209	222	242	189	209	122	55	211	33	5	1	2	2	0
70-80万	159	272	281	224	176	142	69	165	39	10	3	6	0	0
80-100万	229	469	566	487	364	262	148	326	190	35	17	16	4	4
100-120万	111	273	503	526	428	317	172	134	151	44	21	33	8	1
120-150万	49	204	437	625	831	487	244	212	102	45	48	32	12	7
150-180万	28	65	238	386	550	459	285	210	76	51	23	22	21	14
180-200万	12	29	57	184	195	228	187	150	57	34	18	12	27	11
200-250万	12	32	101	202	336	318	287	338	161	86	22	16	31	43
250-300万	6	12	27	51	113	170	173	226	126	49	27	21	12	19
300-400万	2	7	13	50	53	116	100	168	117	89	50	38	24	43
500万以上	0	0	3	15	9	10	31	69	71	46	31	47	62	173

# 【成交TOP1 融创欧麓花园城】全年以6.42万方，13.15亿元的销售额成交



联行

排名	项目名称	销售套数	销售面积 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	销售额 (亿元)	区域	板块
1	融创欧麓花园城	932	6.42	20496	<b>13.15</b>	巴南区	南泉
2	融创滨江壹号	484	3.54	25521	<b>9.03</b>	沙坪坝区	磁双井
3	金科天元道	456	3.16	24858	<b>7.86</b>	两江新区	大竹林
4	江山樾	469	3.25	23174	<b>7.53</b>	两江新区	九曲河
5	龙湖两江新宸	238	2.29	26471	<b>6.05</b>	两江新区	礼嘉
6	华侨城	397	2.77	20449	<b>5.65</b>	两江新区	礼嘉
7	融创江南融府	275	2.15	25148	<b>5.39</b>	南岸区	茶园
8	两江中迪广场	334	1.37	33783	<b>4.63</b>	两江新区	金山
9	世茂茂悦府	229	1.64	27915	<b>4.59</b>	两江新区	照母山
10	奥园越时代	453	2.80	16143	<b>4.53</b>	南岸区	茶园



中国领先的房地产综合服务提供商

# /04 企业表现



# 百亿大军扩容至8家，规模房企迅速扩张，市场集中度提高

- ◆ 2018年，8家房企突破百亿大关，4家房企进入200亿门槛，龙湖夺得第一，且销售额创历史新高，成交金额突破250亿元；
- ◆ 多数房企业绩大幅增长，金科今年业绩同比上涨61%，进入前三；
- ◆ 规模房企迅速扩张，销售门槛提升明显，房企集中度升高。

### 18年企业成交金额TOP10

排名	开发商	销售总金额(亿元)	销售面积(万㎡)
1	龙湖地产	255.85	198.04
2	融创地产	255.27	230.71
3	金科地产	245.33	238.96
4	恒大地产	212.49	189.05
5	万科地产	169.12	134.47
6	东原地产	143.89	103.58
7	鲁能地产	110.20	103.91
8	保利地产	107.85	92.82
9	华宇集团	76.94	67.97
10	华侨城地产	74.54	54.39

### 17年企业成交金额TOP10

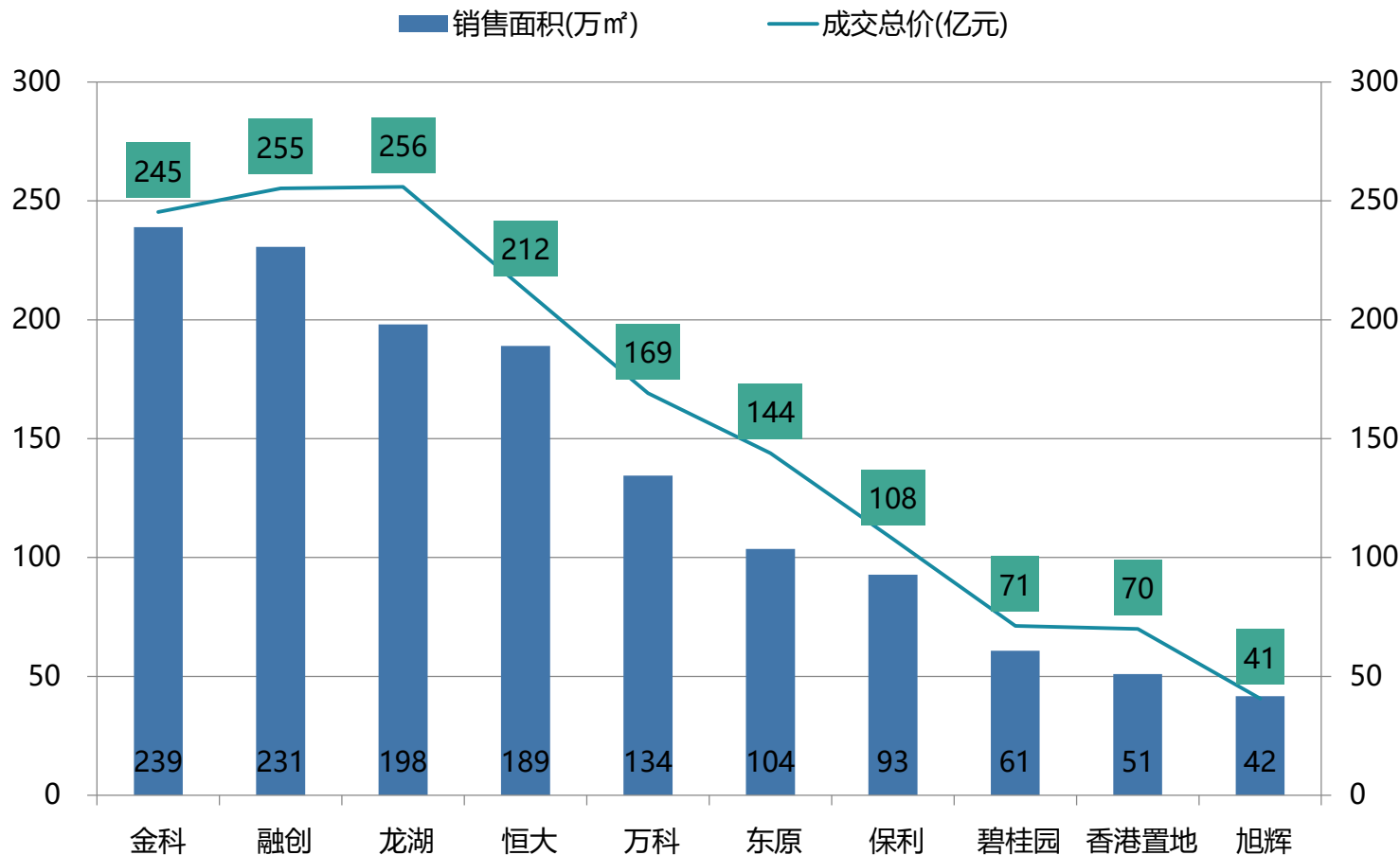
排名	开发商	销售总金额(亿元)	销售面积(万㎡)
1	融创地产	241	256
2	恒大地产	185	176
3	龙湖地产	168	137
4	金科地产	150	156
5	鲁能地产	119	119
6	保利地产	102	106
7	万科地产	99	93
8	协信地产	64	80
9	东原地产	61	49
10	华宇集团	57	56

### 16年企业成交金额TOP10

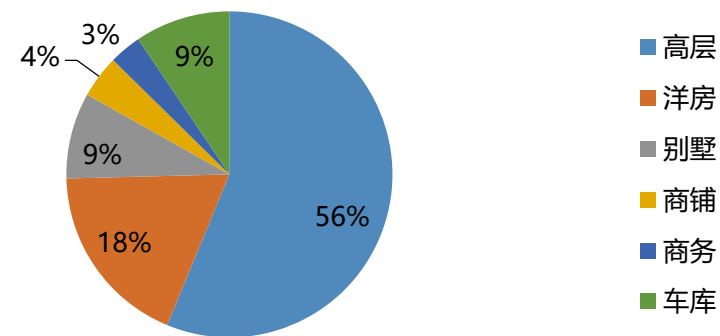
排名	开发商	销售总金额(亿元)	销售面积(万㎡)
1	融创地产	141	185
2	龙湖地产	104	105
3	恒大地产	99	117
4	金科地产	63	98
5	保利地产	63	80
6	鲁能地产	62	94
7	万科地产	53	66
8	东原地产	33	32
9	协信地产	33	40
10	香港置地	32	33

# 全国知名房企市场份额占比高，住宅成交占比超8成

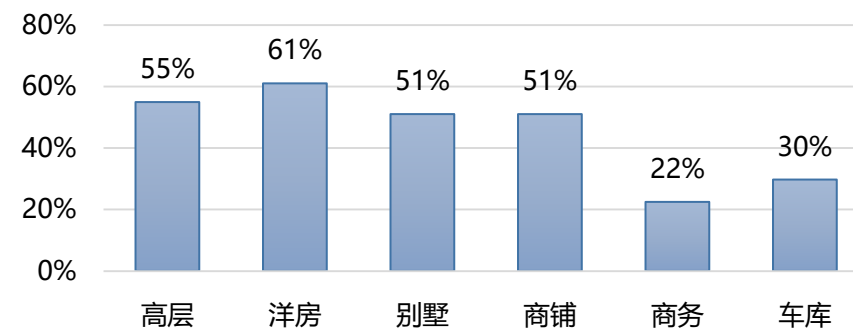
## 2018年重庆主城销售额前十排行榜



## 前十房企业态结构

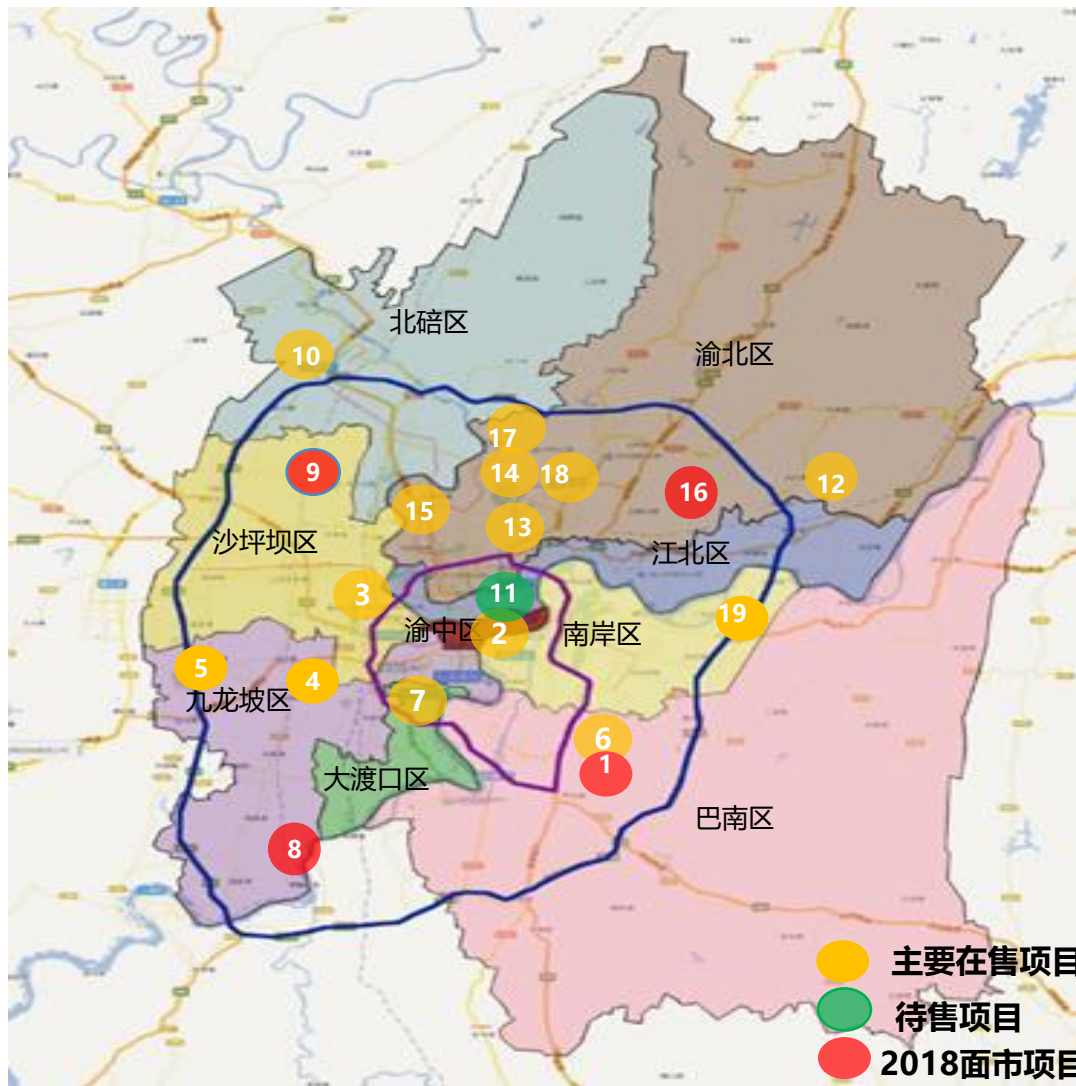


## 前十房企各业态金额占重庆市场比重

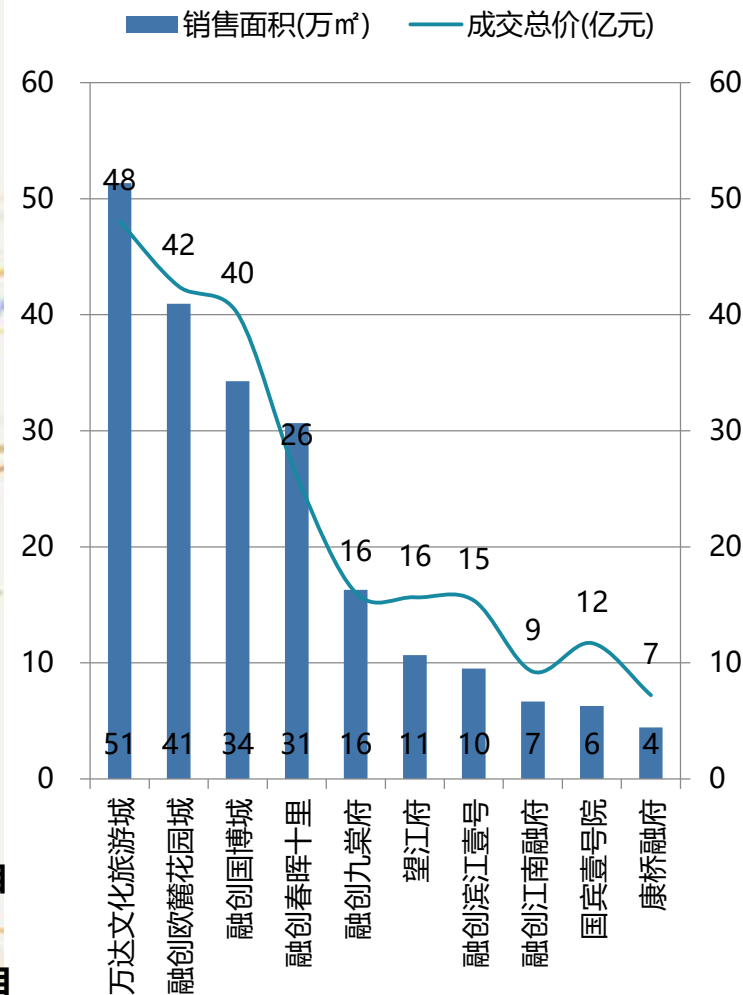


# 融创——18个项目出售，万达文旅城销售额、销售量排名第一

序号	区域	项目名称
1	南岸区	融创九棠府
2	渝中区	融创白象街
3		融创滨江壹号
4	沙坪坝区	渝富滨江首岸
5		万达文化旅游城
6	巴南区	融创欧麓花园城
7	大渡口区	融创春晖十里
8	九龙坡区	融创精彩汇
9		融创云山长麓
10	北碚区	融创紫泉枫丹
11	江北区	“世界花”项目
12		融创九棠府
13		金开融府
14		康桥融府
15	两江新区	望江府
16		瀚学融府
17		国博城
18		融创玫瑰园
19		黄金嘉年华



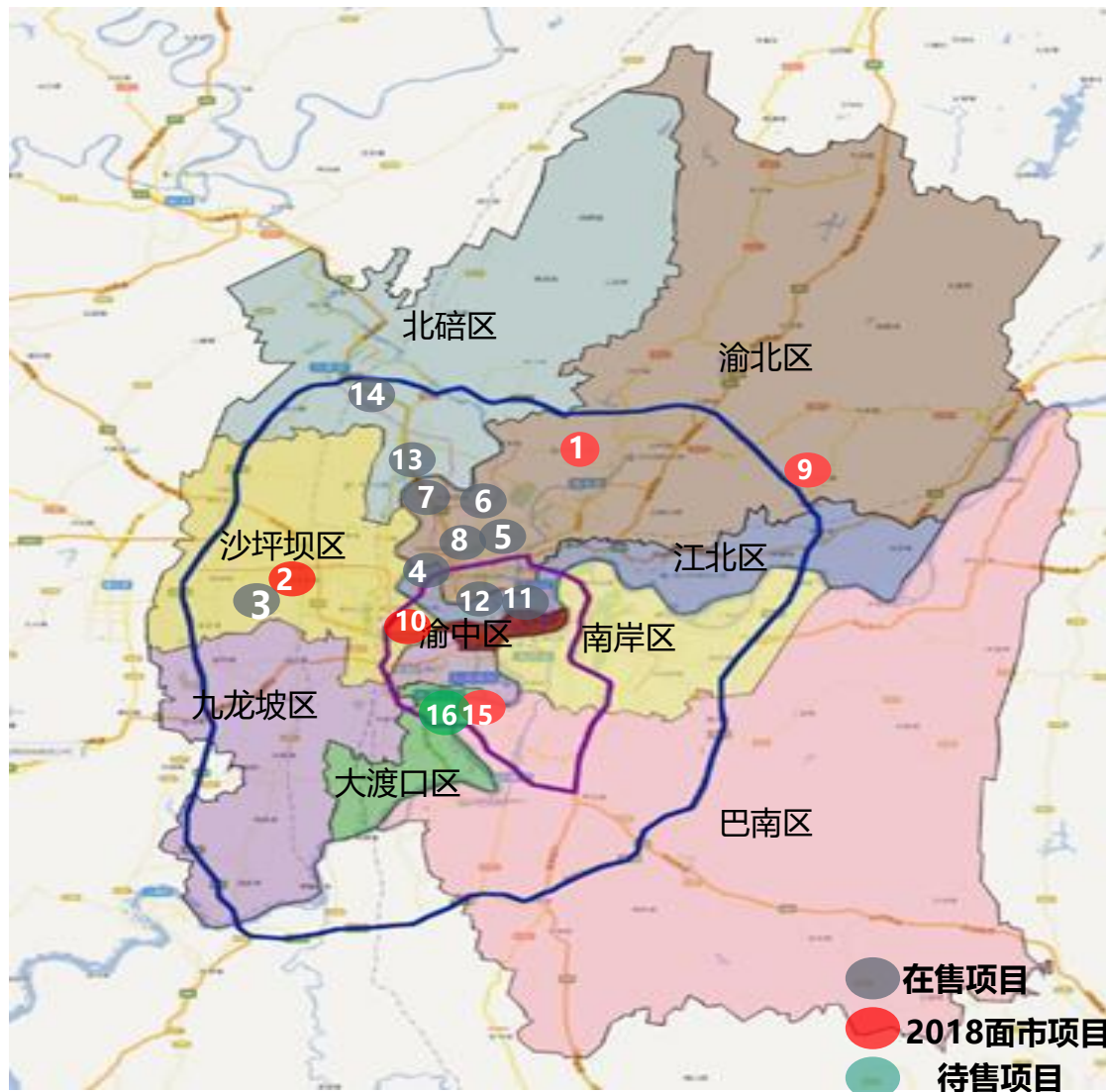
### 2018年融创销售额项目前十名



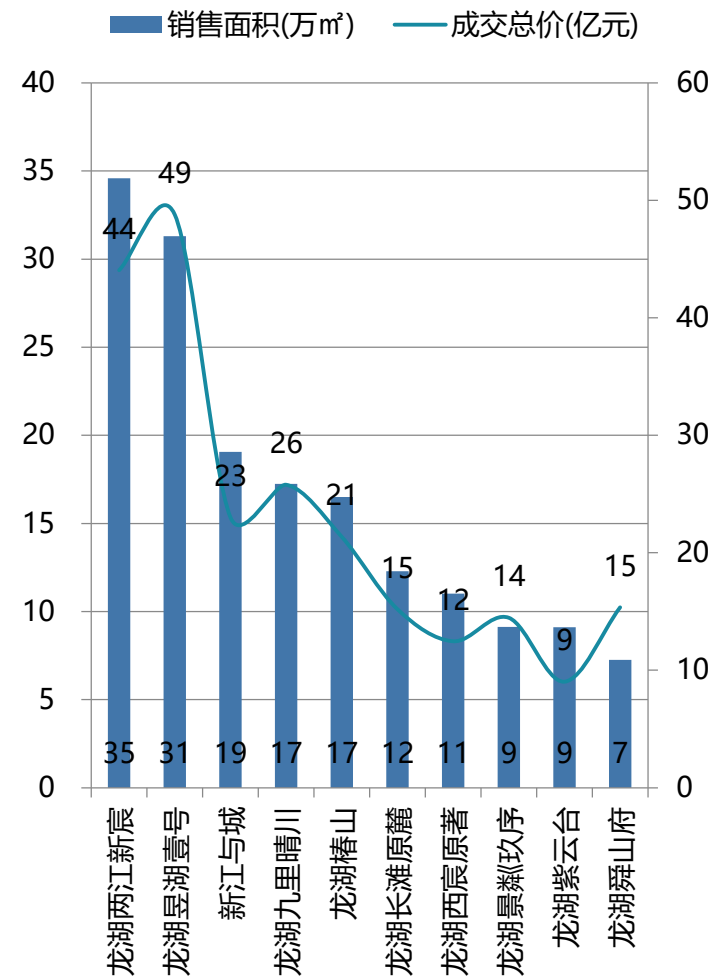


# 龙湖——15个项目出售，龙湖两江新宸销售量排名第一， 龙湖昱湖壹号销售额排名第一

序号	区域	项目名称
1	渝北区	龙湖景粼玖序
2		龙湖开元
3	沙坪坝区	龙湖西宸原著
4		龙湖光年
5		龙湖舜山府
6		龙湖两江新宸
7	两江新区	龙湖昱湖壹号
8		龙湖九里晴川
9		龙湖长滩原麓
10		新江与城
11	江北区	龙湖春森彼岸
12		龙湖新壹街
13	北碚区	龙湖椿山
14		龙湖紫云台
15	巴南区	龙湖春江天境
16		龙湖鱼洞项目 (待售)

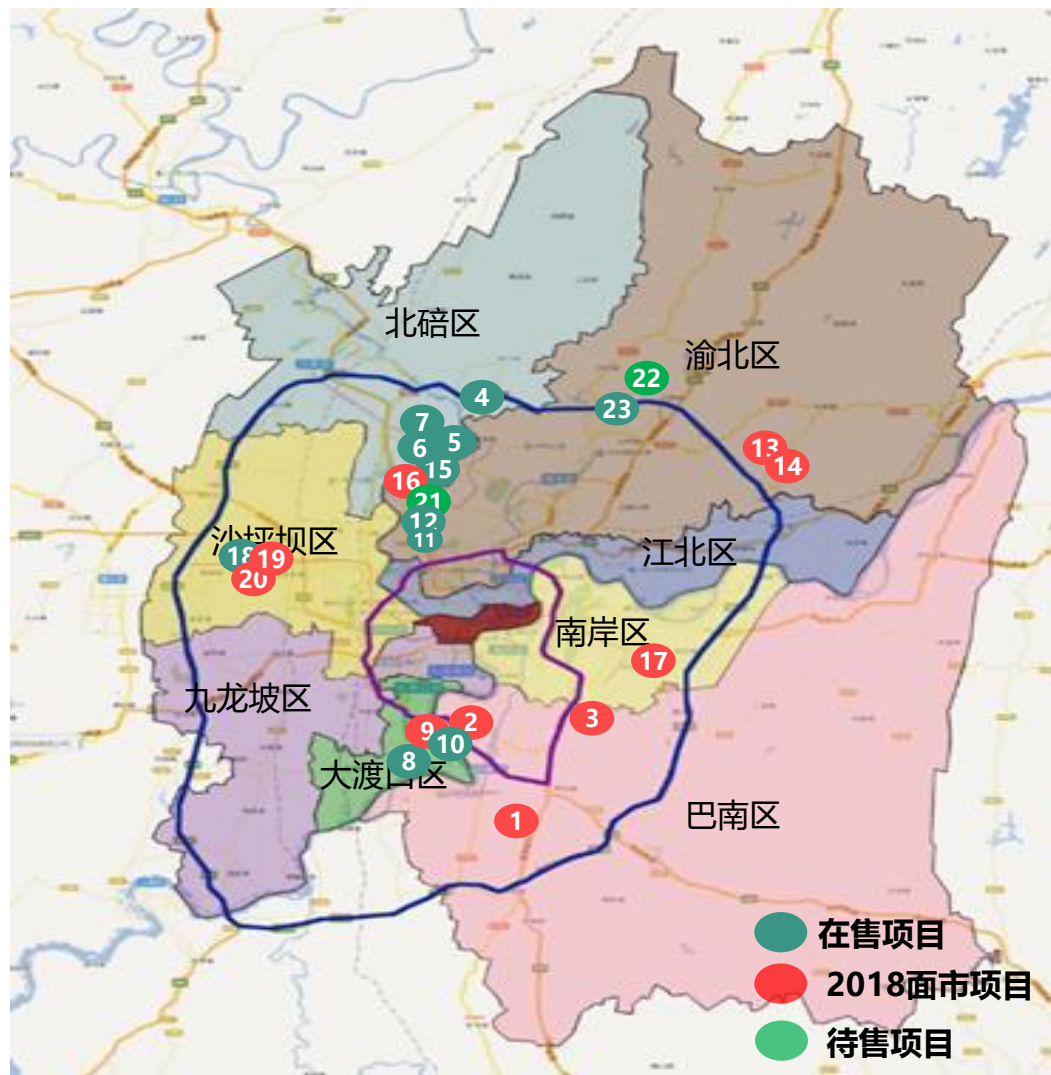


### 2018年龙湖销售额项目排名前十

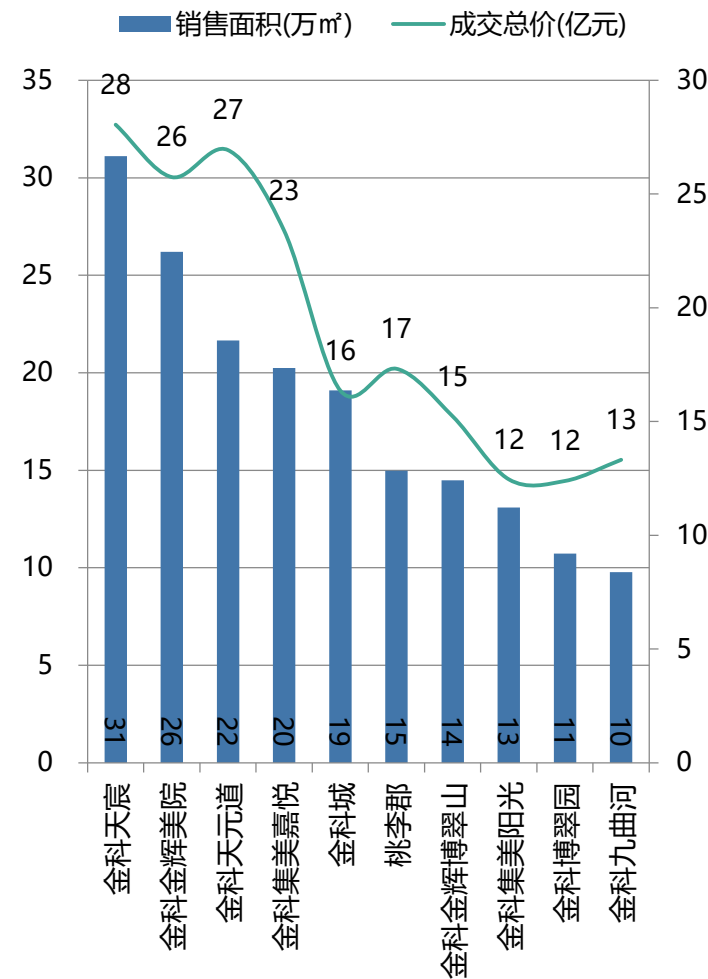


# 金科——21个项目出售，金科天宸销售额、销售量排名第一

序号	区域	项目名称
1		金科集美锦湾
2	巴南区	旭辉江山青林半
3		中海悦麓山
4		金科岭上
5		金科城
6	北碚区	金科集美嘉悦
7		金科金辉美院
8		金科集美阳光
9	大渡口区	金科中建博翠长江
10		琅樾江山
11		金科天元道
12		金科九曲河
13	两江新区	金科御临河
14		碧桂园未来城市
15		金科金辉博翠山
16		礼悦江山
17	南岸区	金科博翠园
18		金科天宸
19	沙坪坝区	万云府
20		美的金科郡
21		樾千山
22	渝北区	金科禹洲朗庭雅筑
23		桃李郡



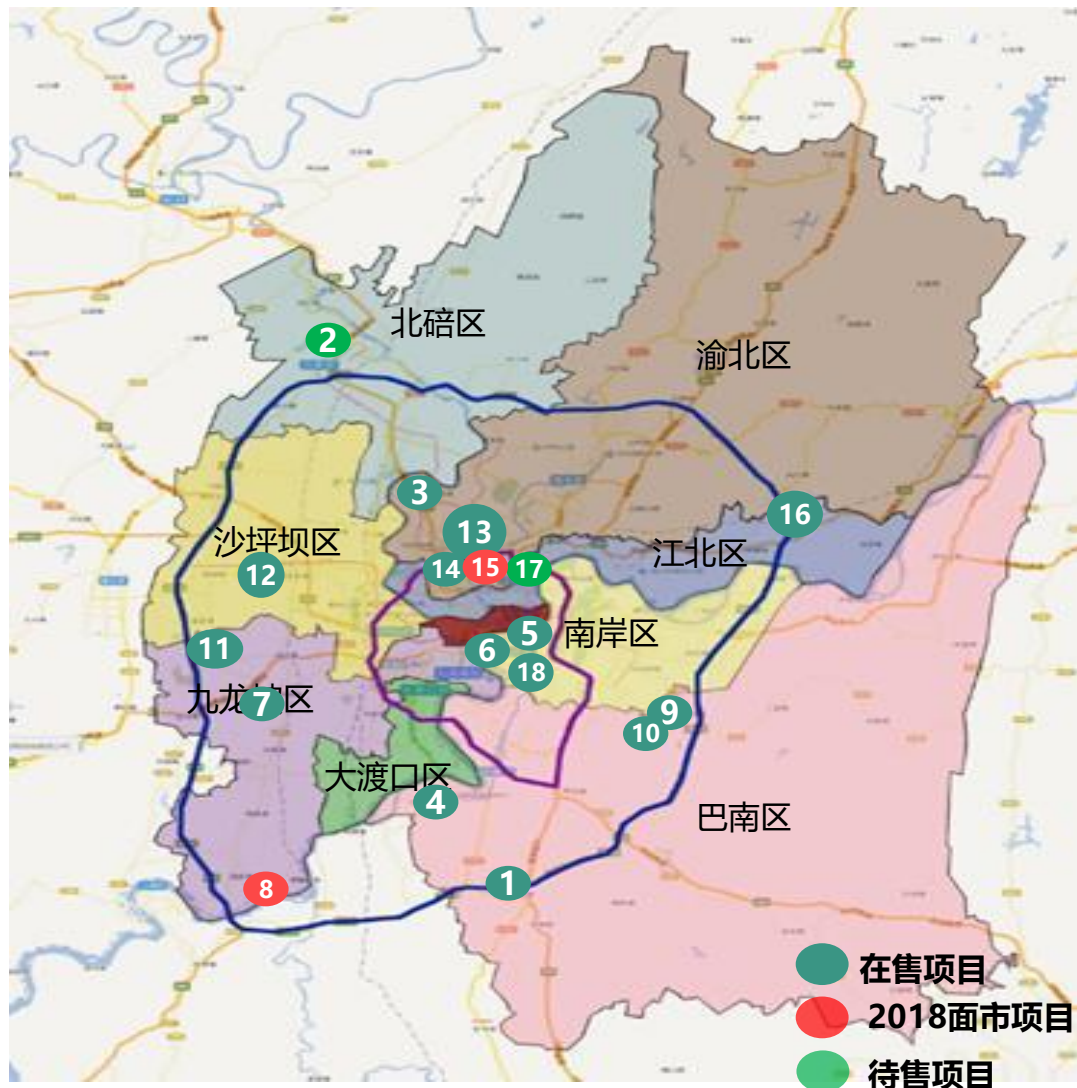
### 2018年金科销售前十项目



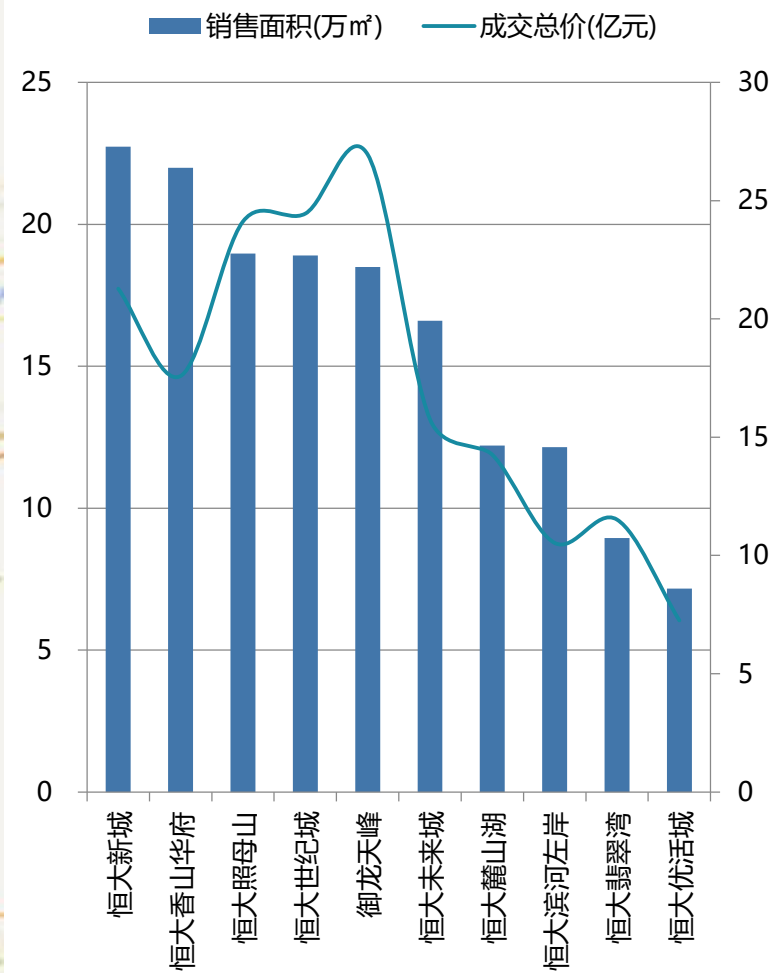
# 恒大——16个项目出售，恒大新城销售量排名第一，御龙天峰销售额排名第一



序号	区域	项目名称
1	巴南区	恒大新城
2	北碚区	恒大北碚项目
3	北碚区	恒大翡翠湾
4	大渡口区	恒大麓山湖
5	江北区	恒大中央广场
6	江北区	御龙天峰
7	九龙坡区	恒大香山华府
8	九龙坡区	恒大林溪郡
9	南岸区	恒大滨河左岸
10	南岸区	同景国际城
11	沙坪坝区	恒大未来城
12	沙坪坝区	恒大优活城
13	沙坪坝区	恒大世纪城
14	渝北区	恒大照母山
15	渝北区	恒大御府
16	渝北区	恒大云湖上郡
17	渝北区	恒大轨道时代
18	渝中区	恒大解放碑中心

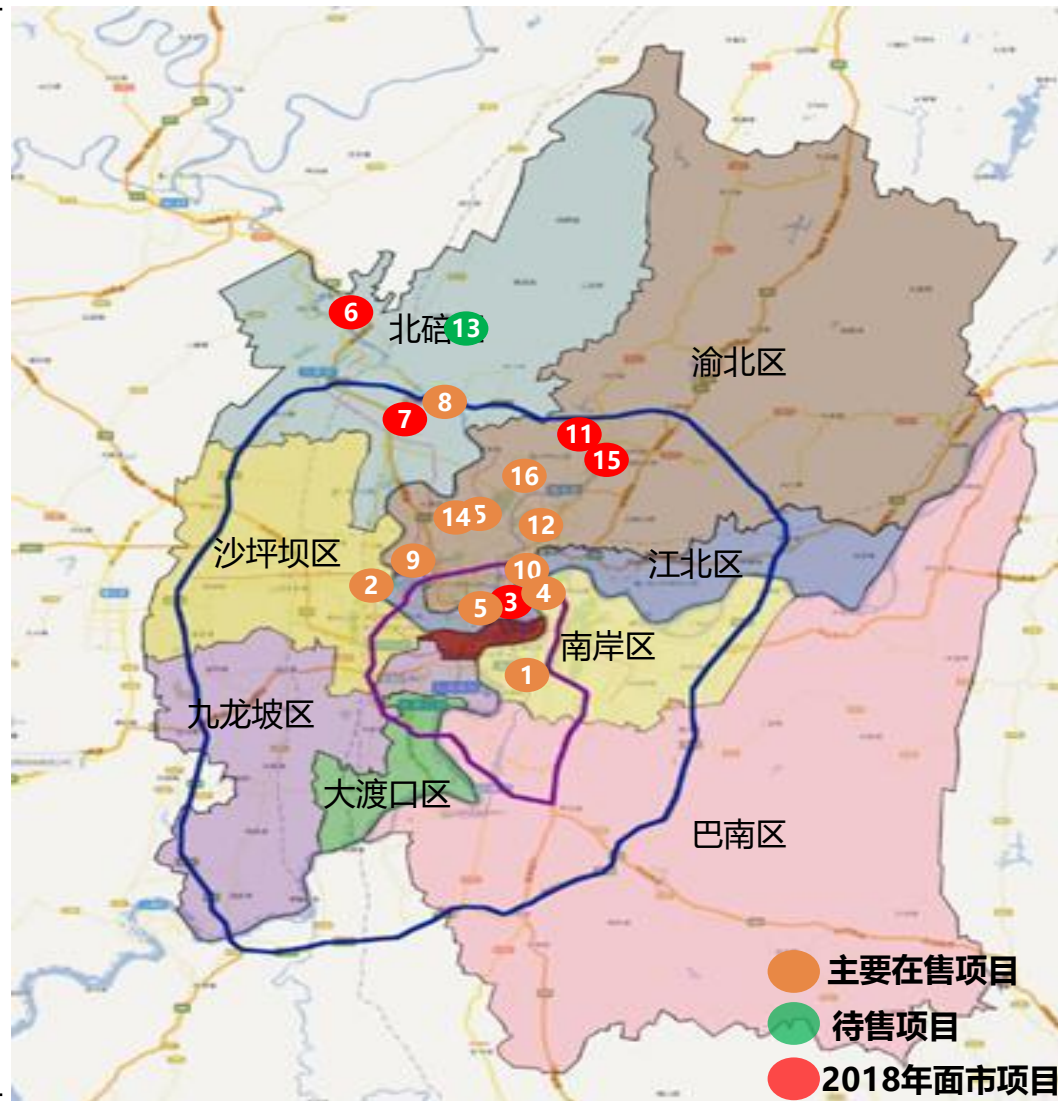


2018年恒大销售量项目前十名

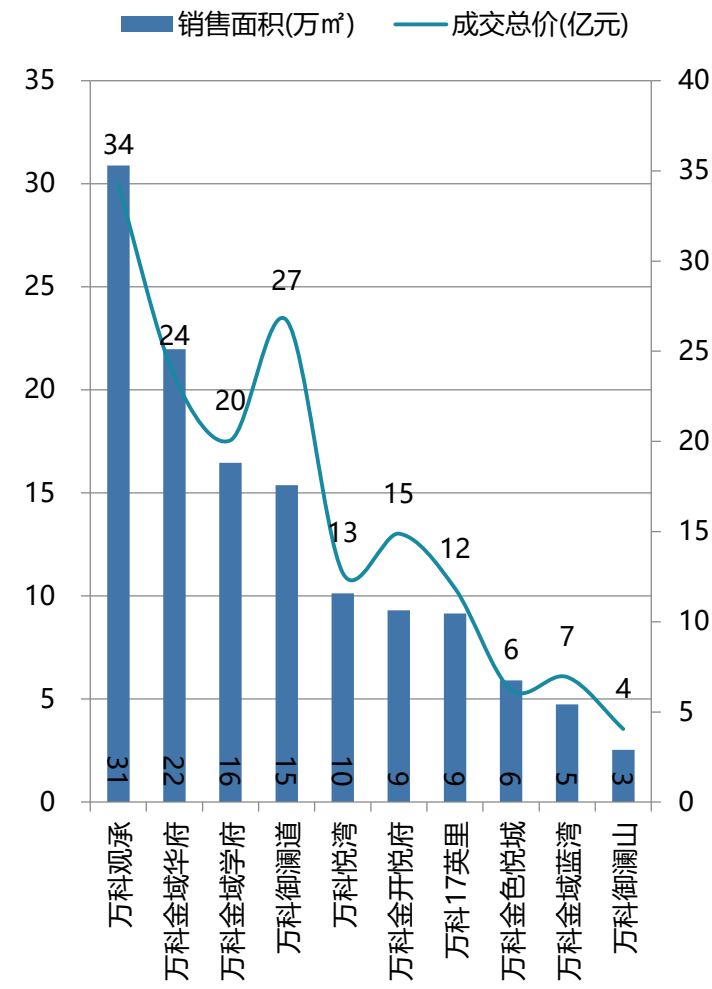


# 万科——15个项目出售，万科观承销售额、销售量领衔第一

序号	区域	项目名称
1	南岸区	万科金域学府
2	沙坪坝区	万科金域华庭
3		万科翡翠都会
4	渝中区	鹅岭峰
5		重庆天地
6		万科金域华府
7	北碚区	万科17英里
8		万科观承
9	江北区	万科悦湾
10		万科御澜道
11	渝北区	万科翡翠公园
12		万科金域蓝湾
13		万科水土项目
14	两江新区	万科城
15		万科森林公园
16		金开悦府



### 2018年万科销售量项目前十排名





# 2019年房地产市场趋势预判

# 全国——“维稳”，经济六稳，楼市三稳

1

◆ 精准调控，夯实城市政府主体责任，中央短时间内不会统一取消限购、限贷、限售等政策

2

◆ 中性的货币政策短时间可能不会改变，定向宽松的落脚点仍然在实体经济。

3

◆ 住房不炒定位不变，房子回归居住属性，多主体供给，租售并举，解决大城市住房紧张问题，建立房地产长效机制，稳定市场预期。

4

◆ 市场监管仍然严厉，市场秩序整顿仍然持续加强

5

◆ 中央经济工作会议部署2019年工作，要构建房地产市场健康发展长效机制，因城施策、分类指导，完善住房市场体系和住房保障体系。

**经济六稳：稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期**  
**楼市三稳：稳地价、稳房价、稳预期**

# 重庆——2019年，重庆经济转型调整期，楼市政策稳中有松

## 重庆经济：

GDP：2018前三季度  
增速6.3%  
经济减速，传统汽车  
制造业下行明显

固投：增速  
7.2%，投资  
增速下滑

房开投：增速8.8%，占  
比23%，房地产开发稳  
健

重庆智博会、自由贸易  
试验区、网红城市，提  
升重庆城市地位

## 重庆政策：

“三限”政  
策，低调调  
控，维稳楼  
市

调整土地政  
策

加大人才引  
进，实施人  
才购房优惠  
政策

调整“两江  
四岸”规划  
方案

# 2019年预计将供地2.4万亩，土地市场将加大放量

预计2019年  
计划：2万亩  
实际：2.4万亩

2017年  
计划：1.8万亩  
实际：2.1万亩

2018年  
计划：2万亩  
实际：1.3万亩

## 三年滚动供地计划

2017-2019年  
**供应5.8万亩**

按照重庆市国土房管局2017年6月30日公布的“重庆市主城区住宅用地供应中期规划及三年滚动计划”：

- 1、2017-2021年，主城区计划供应住宅用地9.5万亩；
- 2、2017-2019年计划供应5.8万亩（其中：2017年1.8万亩，2018年2万亩，2019年2万亩）；
- 3、2020-2021年计划供应3.7万亩。

- 核心优质地块稀缺
- 大规模地块供应减少



# 后市预判——根据市场情况，结合政策导向，预测2019年 房产供应超过3000万方，成交2500万方，均价企稳。

## 供应

- 潜在供应量：18000万 $m^2$
- 近2年拿地可开发量：3000万 $m^2$ ，容积率：2.0
- 2019年预计供应量：**超3000万 $m^2$**

## 成交

- 近两年年均去化：3000万 $m^2$
- 2019年市场需求回归理性，成交量**2500万 $m^2$ 左右，商品住宅1700-1800万 $m^2$ 左右**

## 价格

- 近两年楼板均价：4839元/ $m^2$ 、5194元/ $m^2$
- 2018年商品房均价：11038元/ $m^2$
- 按照房地产涨三平四的周期变化2019年维稳房价，**房价调整幅度受控5%内，预计价格11000元/ $m^2$**



# Thanks

---

**中国房地产市场服务的第一选择**

---