

强于大市

春节返乡楼市调研系列二

重庆：22 年政策明显放松，但成交量仍创五年来新低，房价也自 5 月开始持续下跌

核心观点

- **城市宏观：重庆区位优渥，经济持恢复增长态势，战略地位和影响力颇高。**重庆位于中国西南部，市辖 26 个区、8 个县、4 个自治县，总面积 8.24 万平方千米，2021 年常住人口总量达 3212 万人，比 2011 年增加 268 万人，年均增加 26 万人,年均增速 0.9%，快于同期全国水平 0.4 个百分点。2022 年，重庆 GDP 突破 2.9 万亿元，同比增长 2.6%，总体实力持续提升，在全国百强城市中仍名列前茅，规模以上工业、建筑业为主的第二产业增长较快，依然是推动重庆经济稳定发展的主要引擎。2021 年全市常住人口城镇化率突破 70%，领先全国平均水平 5.6pct，位居全国第 8 位，中西部地区首位。

- **房地产市场：2022 年成交量同比下跌四成。**2022 年重庆商品房销售面积 4439 万平，同比下降 28.4%；其中，住宅销售面积 2939 万平方米，同比下降 40.0%。房地产开发投资 3468 亿元，同比下降 20.4%；其中，住宅投资 2609 亿元，同比下降 20.7%。新开工面积 2224 万平，同比下降 54.4%；其中，住宅新开工 1541 万平，下降 52.3%。竣工面积 2796 万平，同比下降 33.4%；其中，住宅竣工面积 1920 万平，同比下降 29.5%。总体来说，下半年成交弱于上半年，成交峰值出现在 2 月份。**在楼市低迷期，新增预售证、真正投入市场的房源数更是肉眼可见的在下滑。**

  从房价来看，2022 年 5 月开始新房、二手房房价都出现了明显的下跌，至 12 月分别跌至 11732 元/平和 13681 元/平。复盘近十年的重庆房价走势，2017 年成为重庆房价破万的重要分水岭，而 2022 年楼市行情急剧下跌，房价也掉头下降。从 2022 年全年来看，新房、二手房房价均价分别为 11785、13976 元/平，同比分别下滑 6%和上涨 3%，短期趋稳，但一二手剪刀差增大态势明显，出现房价倒挂的原因是由于：1）开发商暴雷，新房出现停工不能按时交付，购房者对新房信心下降转而购买更具有安全性的二手房。2）过去几年的新房成交规模较大，市场存在大量次新房，需求增加，推高二手房成交均价。3）较多购房者倾向购买核心区域二手房，更加重视落成的便利交通路网和完善的商业体系，其次是改善型二手房拥有更加优质的教育资源。

  购房客：近几年购房客以本地人居多，占比约 9 成及以上，以自住需求为主，投资需求较弱，新房成交面积段主要集中在 90 平以下，二手房成交的面积段主要集中在 120 平以下。

  开发商格局：目前市场以外地房企为主，本地房企以金科、龙湖等为代表。2022 年重庆销售前三的房企为金科、融创、龙湖，销售额均超过 100 亿元。TOP10 销售集中度扩大 4pct 至 37%，在市场调整期，购房者更追逐头部企业的品牌信誉度。TOP11-30 企业市占率 20%，梯队内市场份额竞争激烈，企业间卡位竞争强。

- **土地市场：呈现“挤牙膏式”供应，土地成交同比量价齐跌，土拍热度明显不足。**2022 年全年成交土地数量 888 宗，同比下降 27.7%；成交土地规划建面 5885 万平，同比下降 26.7%；成交总价 841 亿元，同比下降 52.5%；楼面价 1219 元/平，同比下降 16.1%；溢价率 3.1%，同比下降 62.8%。土地成交受楼市下行、疫情反复等多方因素影响，政府放慢推地节奏，土地市场缩量明显，楼面均价明显下调。企业拿地热情逐渐降低，**拿地企业以央国企为主，拿地板块聚焦企业深耕型，“新板块”拿地谨慎。**

- **政策：**2022 年重庆从商业贷款的支持群体、房产套数认定放宽了限贷，两次主动调整公积金贷款政策。目前，重庆已有政策主要为限贷与限售政策。1）限贷：首套、二套房首付比例分别为 30%、40%；首套、二套房贷利率分别为 4.1%、4.9%。2）限售 2 年。

- **项目调研：我们调研了重庆市中心城区热度前列的万科·城市花园和招商 1872。1）万科·城市花园：**项目由万科打造，**销售均价 16000 元/平**，共开 919 套房源，**总去化率约为 60.9%**，物业公司为万科物业。项目主推建面约 101-131 平米花园洋房、建面约 88-99 平米小高层，建面约 140 平米大城院墅。**春节期间到访量和购房热度有明显提升，购房者以改善居住环境和周边上班方便为目的选购此楼盘**，并且以购买花园洋房和小高层为主，开发商推出备案价打折和契税减免等优惠活动。项目优势在于：区域上处于价值高地，配套上出行方便、商业齐全，产品上品牌口碑强、低容积率。**2）招商·1872：**由招商蛇口打造多元业态约 40 万方综合体大城。**销售均价 16500 元/平**，共开 250 套房源，**总去化率约为 64.4%**，物业公司为招商积余。项目首开推出共 4 个户型，建面为 89 平米、100 平米、128 平米和 141 平米。招商集团深耕重庆十余年得到重庆人民认可，该楼盘周边配套成熟以及地处中心片区，**近期购房者仍然以本地为主占比超九成，主要由于自住刚需购置此楼盘，对比春节前到访量和购房热度持续上升。**优势在于聚合三轨道、五大商圈、彩云湖公园、四大医疗等城市级成熟配套已落地。

相关研究报告

《房地产 2022 年 12 月统计局数据点评：全年销售投资降幅创历史新低，预期 2023 年呈现“前低后高”走势》（2023/01/17）

《Q4 居民购房意愿再度走弱，房价看涨预期处于历史最低点；房企贷款需求略有改善—央行 2022 年四季度问卷调查点评》（2022/12/28）

《房地产行业 2023 年度策略——弩箭已离弦，能否冰解的破？》（2022/12/18）

《房地产 2022 年 11 月统计局数据点评：核心指标再度“探底”；房企到位资金持续承压》（2022/12/16）

《房地产 2022 年 10 月统计局数据点评：销售与投资持续低迷；房企非房款到位资金降幅收窄》（2022/11/15）

《银保监允许保函置换预售资金规定的点评：允许保函置换预售监管资金，优质房企流动性压力或将进一步缓解》（2022/11/15）

《房地产行业 2022 年 10 月月报：需求端仍然低迷；民企资金支持力度加大》（2022/11/14）

《房地产行业 2022 年三季报综述：行业业绩、利润率、现金流持续承压；房企分化加剧，头部与区域深耕型房企优势显著》（2022/11/4）

《中国真实住房需求还有多少？（2022 版）》(2022/8/3)

《凡益之道，与时偕行——关于短期博弈与长期格局的思考》(2022/6/15)

《2022 年，五问房地产行业》(2021/12/6)

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰
(8621)20328348
yifeng.xia@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐
(8621)20328710
jialu.xu @bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

1 城市宏观：发达的东部地区和资源丰富的西部地区的结合部，战略地位和影响力颇高 5

2 房地产市场：22 年市场创新低，房价持续下跌 8

2.1 2022 年的重庆新房、二手房成交在低谷中启幕、在低谷中落幕 8
2.2 新房房价同比由正转负，环比保持振荡状态；二手房房价同环比降幅明显 9
2.3 2022 年土拍规模创新低，央国企+平台“兜底”成常态 11
2.4 政策：楼市调控步入宽松周期，房地产支柱产业地位再现 13
2.5 购房客：以自住、小户型为主，本地购房客居多 14
2.5 开发商格局：以外地房企为主，TOP10 房企集中度提升 15

3 项目调研： 16

3.1 万科·城市花园：重庆新房热度榜首，去化率达 60.9% 16
3.2 招商·1872：“1872 系列”首入西南片区，去化率达 64.4% 19

图表目录

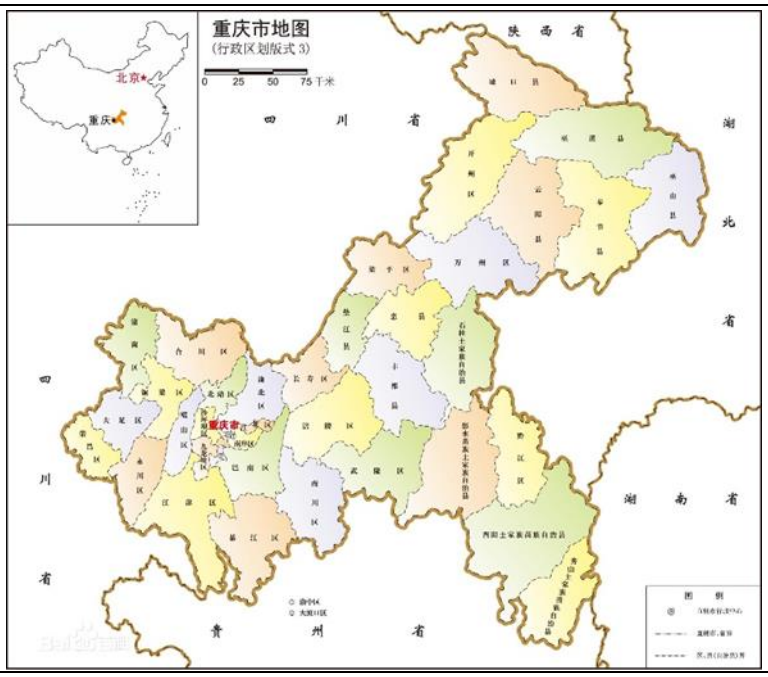
图表 1. 重庆市为省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市，市辖 26 个区、8 个县、4 个自治县.....5
图表 2. 2022 年重庆市 GDP 达到 29129 亿元，同比增长 4.4%，总体实力持续提升，在全国百强城市中仍名列前茅.....5
图表 3. 2022 年分产业看，第一产业实现增加值 2012 亿元，第二产业实现增加值 11693 亿元，第三产业实现增加值 15423 亿元.....6
图表 4. 2021 年，重庆常住人口中居住在城镇的人口为 2259 万人，全市常住人口城镇化率达到 70.3%.....7
图表 5. 房地产开发投资 3468 亿元，同比下降 20.4%。其中，住宅投资 2609 亿元.....8
图表 6. 房屋施工面积 22699 万平方米，同比下降 15.6%。其中，住宅施工面积 15033 万平方米.....8
图表 7. 房屋新开工面积 2224 万平方米，同比下降 54.4%。其中，住宅新开工面积 1541 万平方米.....8
图表 8. 房屋竣工面积 2796 万平方米，同比下降 33.4%。其中，住宅竣工面积 1920 万平方米.....8
图表 9. 商品房销售面积 4439 万平方米，同比下降 28.4%。其中，住宅销售面积 2939 万平方米.....9
图表 10. 商品房销售面积下半年成交弱于上半年，成交峰值出现在 2 月份.....9
图表 11. 2022 年主城区商品房成交均价为 13220 元/平方米，复盘近十年的重庆房价走势，2017 年成为重庆房价破万的重要分水岭.....9
图表 12. 2022 年新房价格高开低走，在 1、4 月达到峰值，至三、四季度呈现阶梯下降趋势.....10
图表 13. 2022 年二手房价格 1、2 月保持稳定，后期略微上涨，6 月起持续下跌直至年末.....10
图表 14. 重庆市中心城区供应面积、成交面积、成交套数、成交均价情况.....10
图表 15. 重庆市 2022 年第三批土拍详细信息.....11
图表 16. 2022 年涉宅用地成交建面约 467 万方，同比下行超六成.....11
图表 17. 2022 年中心城区涉宅地拿地体量央企国企占比 46.6%，民企占比 23.8%，地方平台占比 29.6%.....11
图表 18. 5、6、9、11 月供应土地数量突破 100 宗，其中 11 月达全年最高点 221 宗；6、11、12 月成交土地数量突破 100 宗，其中 12 月达全年最高点 172 宗.....12
图表 19. 2022 年土地成交数量为 888 宗，同比下降 27.7%.....12
图表 20. 2022 年土地成交规划建筑面积为 5885 万平方米，同比下降 26.7%.....12
图表 21. 2022 年土地成交总价为 841.14 亿元，同比下降 52.5%.....13
图表 22. 2022 年土地成交楼面价为 1219 元/平方米，同比下降 16.1%.....13
图表 23. 2022 年土地成交溢价率为 3.1%，同比下降 62.8%.....13
图表 24. 2022 年重庆有关房地产方面的政策.....14

图表 25. 重庆限贷、限售政策.....14
图表 26. 2022 年大重庆范围内房企业绩集中度呈现稳中有涨，TOP10 集中度涨幅最显著.....15
图表 27. 万科·城市花园位于中央公园·公园东路，周边将形成 4 横 4 纵 3 轨的立体交通网络.....16
图表 28. 项目规划有 3 期，其中还包括中学规划用地和 5 万方商业用地.....17
图表 29. 万科地产跟随重庆发展，全域布局核心圈.....18
图表 30. 项目周边配套正在加速落地中.....19
图表 31. 招商·1872 聚合三轨道、五大商圈、彩云湖公园、四大医疗等城市级配套.....19
图表 32. 项目沙盘.....20
图表 33. 项目一期鸟瞰图.....21

1 城市宏观：发达的东部地区和资源丰富的西部地区的结合部，战略地位和影响力颇高

重庆是成渝城市群发展的两核城市之一，战略地位颇高。位于中国西南部，地处较为发达的东部地区和资源丰富的西部地区的结合部，地处东邻湖北、湖南，南靠贵州，西接四川，北连陕西。重庆是中华人民共和国省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市，市辖 26 个区、8 个县、4 个自治县，总面积 8.24 万平方千米，全市的战略地位和影响力颇高。

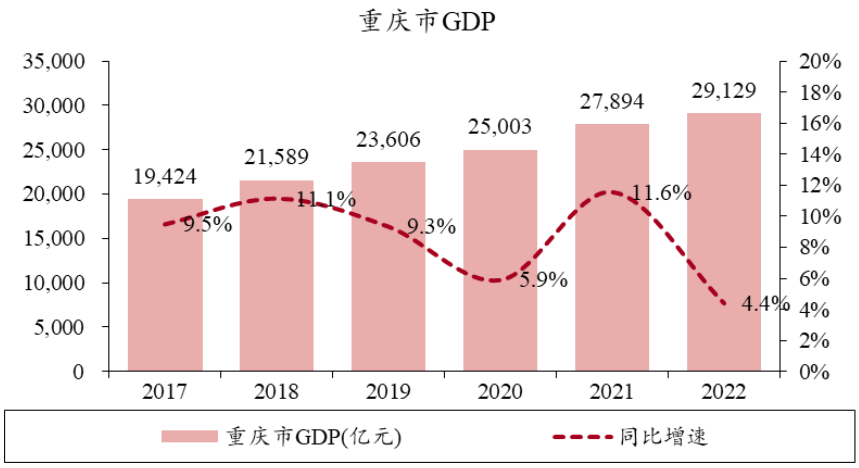
图表 1. 重庆市为省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市，市辖 26 个区、8 个县、4 个自治县



资料来源：百度百科，中银证券

经济持续保持增长态势。2022 年，重庆 GDP 突破 2.9 万亿元，达到 29129 亿元，同比增长 4.4%，总体实力持续提升，在全国百强城市中仍名列前茅；从人均水平来看，2022 年人均 GDP 达到 90663 元，同比增长 2.5%。

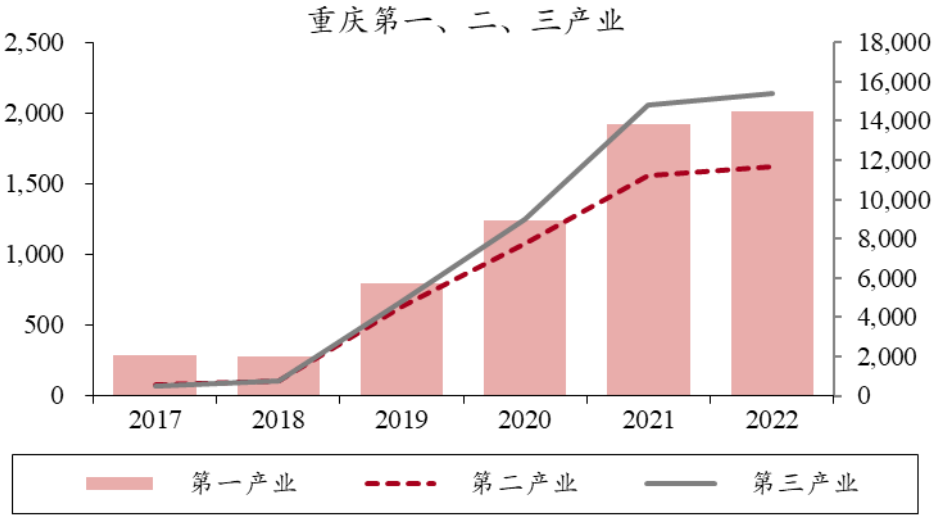
图表 2. 2022 年重庆市 GDP 达到 29129 亿元，同比增长 4.4%，总体实力持续提升，在全国百强城市中仍名列前茅



资料来源：国家统计局，中银证券

2022 年分产业看，规模以上工业、建筑业为主的第二产业增长较快，依然是推动重庆经济稳定发展的主要引擎。第一产业实现增加值 2012 亿元，增长 4.0%，对经济增长贡献率为 11.1%，拉动经济增长 0.3 个百分点；第二产业实现增加值 11693 亿元，增长 3.3%，对经济增长贡献率为 49.7%，拉动经济增长 1.3 个百分点；第三产业实现增加值 15423 亿元，增长 1.9%，对经济增长贡献率为 39.2%，拉动经济增长 1.0 个百分点。与上年相比，第一、二产业比重分别提高 0.1 个百分点，第三产业比重下降 0.2 个百分点。三次产业结构比例调整为 6.6：40.2：53.2，产业结构持续优化。其中，规模以上工业、建筑业为主的第二产业增长较快，占全市经济比重较去年同期平稳提升，对全市经济增长的贡献率为 47.9%，依然是推动重庆经济稳定发展的主要引擎；投资、消费、外贸、服务业、财政金融等为主的第三产业稳定运行，对经济增长的贡献率为 43.8%，推动全市经济稳中有进、稳中向好。

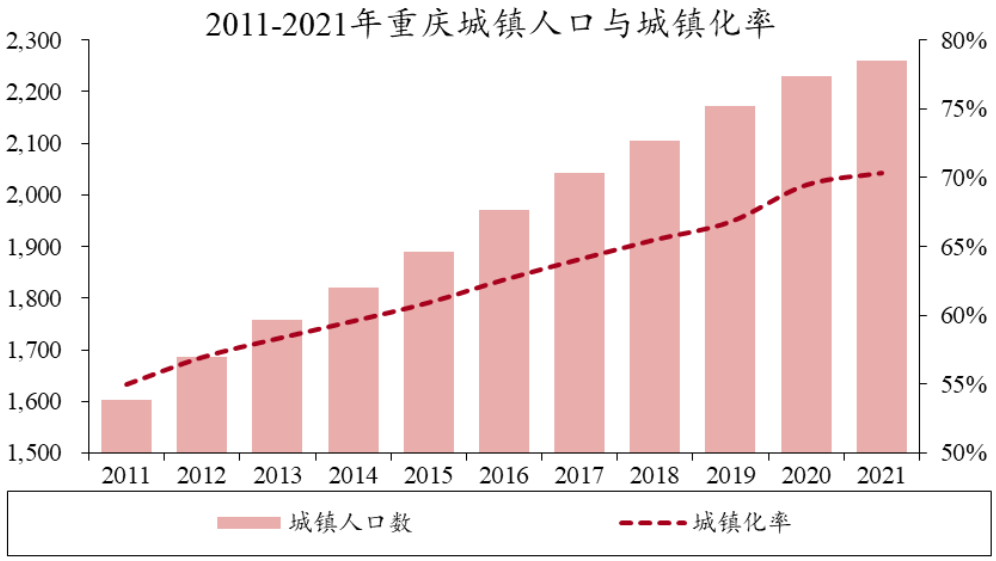
图表 3. 2022 年分产业看，第一产业实现增加值 2012 亿元，第二产业实现增加值 11693 亿元，第三产业实现增加值 15423 亿元



资料来源：国家统计局，中银证券

人口总量平稳增长，人口结构优化调整增速快于全国平均水平，城镇化进程迈上新台阶。2021 年，重庆常住人口总量达到 3212 万人，比 2011 年增加 268 万人，增长 9.1%，年均增加 26 万人,年均增速 0.9%，快于同期全国水平 0.4 个百分点。虽然受人口老龄化的影响，全市总扶抚养比有所上升，但当前全市劳动力资源仍然较丰富，人口红利仍然存在，并助力全市经济发展。重庆常住人口中，居住在城镇的人口为 2259 万人，比 2011 年增加 640 万人，增长 39.6%，年均增加 64 万人；居住在乡村的人口为 953 万人,减少 372 万人,年均减少 37 万人。2021 年全市常住人口城镇化率突破 70%，达到 70.3%，比 2011 年提高 15.3 个百分点，领先全国平均水平 5.6 个百分点，位居全国第 8 位，中西部地区首位。城镇人口的稳步增长，促使人口城乡分布格局进一步优化调整，城镇化水平稳步提高，城镇化进程迈上新台阶。

图表 4. 2021 年，重庆常住人口中居住在城镇的人口为 2259 万人，全市常住人口城镇化率达到 70.3%



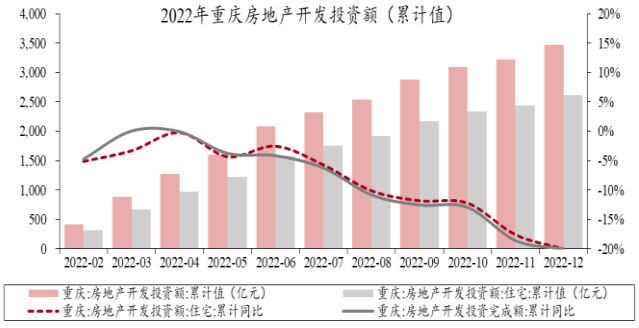
资料来源：国家统计局，中银证券

2 房地产市场：22 年市场创新低，房价持续下跌

2.1 2022 年的重庆新房、二手房成交在低谷中启幕、在低谷中落幕

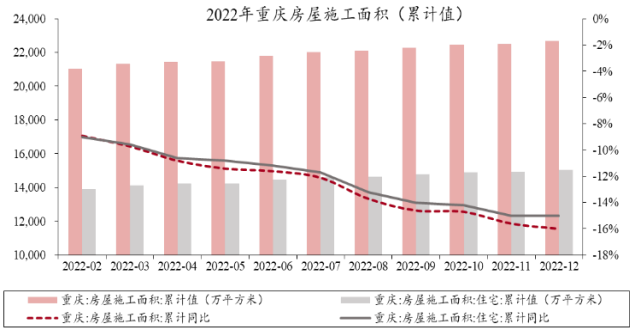
从万得数据来看，2022 年房地产开发投资、房屋施工面积、商品房销售面积同比均明显下降。2022 年重庆完成房地产开发投资 3468 亿元，同比下降 20.4%。其中，住宅投资 2609 亿元，同比下降 20.7%，住宅投资占房地产开发投资的比重为 75.2%。房地产开发企业房屋施工面积 22699 万平方米，同比下降 15.6%。其中，住宅施工面积 15033 万平方米，同比下降 15.1%。房屋新开工面积 2224 万平方米，同比下降 54.4%。其中，住宅新开工面积 1541 万平方米，下降 52.3%。房屋竣工面积 2796 万平方米，同比下降 33.4%。其中，住宅竣工面积 1920 万平方米，同比下降 29.5%。重庆市商品房销售面积 4439 万平方米，同比下降 28.4%。其中，住宅销售面积 2939 万平方米，同比下降 40.0%。从月度数据来看，商品住宅销售下半年与全国整体情况相似，重庆销售依旧平平，年末“翘尾”行情未至。具体来看，9 月成交尚且保持在与此前相当的水平，不过 11 月因疫情管控原因成交创下年内最低，12 月成交虽然环比上升明显，但是仍未达到 9 月份的水平。总的来说，**2022 年重庆下半年成交弱于上半年，成交峰值出现在 2 月份。**尽管为了稳定楼市，2022 年从中央到重庆都频繁释放积极信号，从支持需求端到支持企业端政策力度不断加大。在楼市低迷期，新增预售证、真正投入市场的房源数更是肉眼可见的在下滑。**我们认为一方面是市场处于下行阶段，购房者观望情绪加重，开发商正在等待好时机；另一方面，开发商也试图以推盘节奏降速，在可控范围内降低备案价。**

图表 5. 房地产开发投资 3468 亿元，同比下降 20.4%。其中，住宅投资 2609 亿元



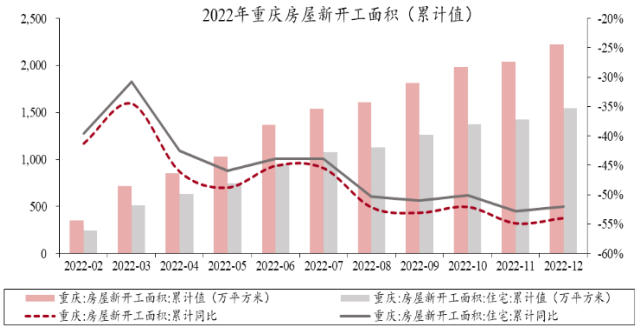
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 房屋施工面积 22699 万平方米，同比下降 15.6%。其中，住宅施工面积 15033 万平方米



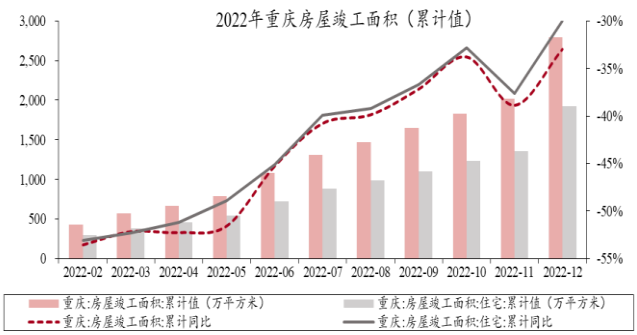
资料来源：万得，中银证券

图表 7. 房屋新开工面积 2224 万平方米，同比下降 54.4%。其中，住宅新开工面积 1541 万平方米



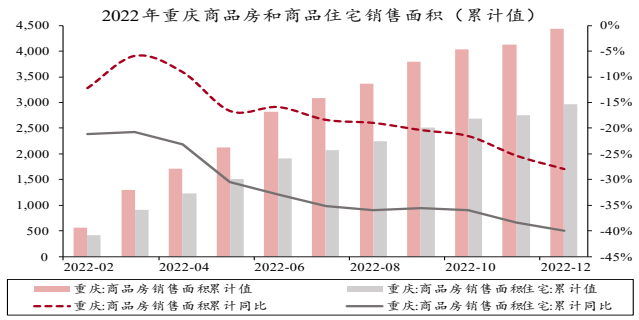
资料来源：万得，中银证券

图表 8. 房屋竣工面积 2796 万平方米，同比下降 33.4%。其中，住宅竣工面积 1920 万平方米



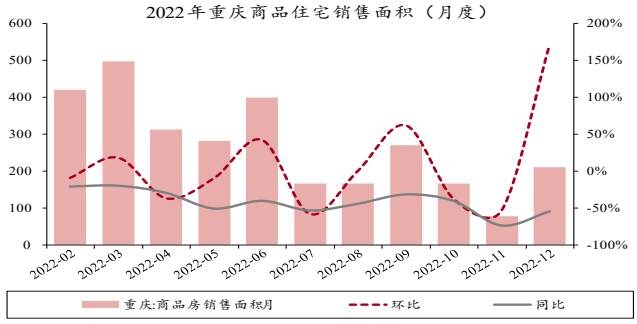
资料来源：万得，中银证券

图表 9. 商品房销售面积 4439 万平方米，同比下降 28.4%。其中，住宅销售面积 2939 万平方米



资料来源：万得，中银证券

图表 10. 商品房销售面积下半年成交弱于上半年，成交峰值出现在 2 月份



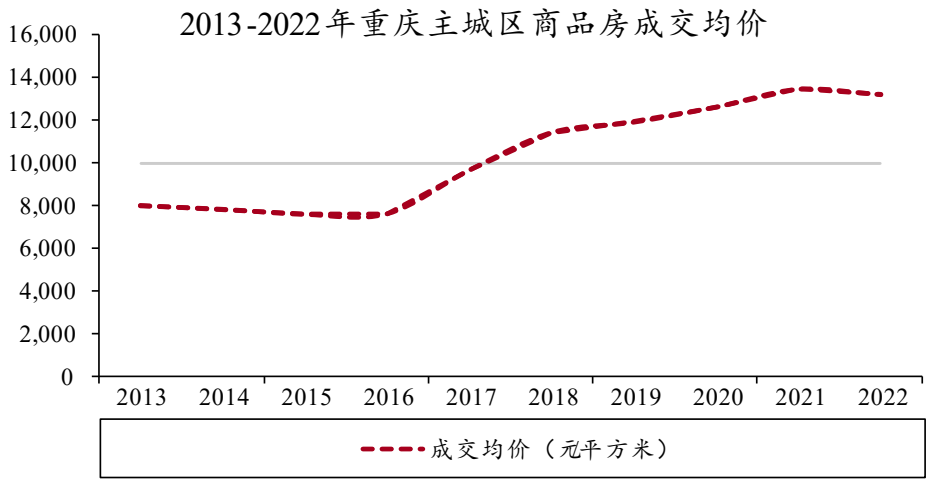
资料来源：万得，中银证券

春节期间多个项目迎来了看房小高峰。在春节长假期间，重庆市部分房企瞄准返乡置业、政策利好等叠加而来的机会，采用售房部接待、线上直播、预约陪看等方式正常营业。根据我们的草根调研了解，**龙湖、万科、招商蛇口、保利、华侨城等房企的多个项目在春节 7 天长假中均迎来了看房购房小高峰**，仅招商·渝天府项目就实现销售金额约 2500 万元。2023 年 1 月 13 日，“58 同城”、“安居客”发布《2023 春节置业意向调查》显示，**有超八成意向购房者打算利用春节期间看房和购房。**重庆多个房企及项目相关负责人表示，今年春节期间，市场回暖迹象较为明显。

2.2 新房房价同比由正转负，环比保持振荡状态；二手房房价同环比降幅明显

房价上涨乏力。2022 年主城区商品房成交均价为 13220 元/平方米，商品住宅成交均价为 14659 元/平方米，均比去年小幅下滑。复盘近十年的重庆房价走势，2017 年成为重庆房价破万的重要分水岭。2017 年之前，重庆房价从 2013 年的 8002 元/平方米涨到 9681 元/平方米。直到 2018 年重庆房价达到 11445 元/平方米，自此之后每年以 4%-6%的涨幅缓慢增长。2022 年，楼市行情下跌，房价也掉头下降。

图表 11. 2022 年主城区商品房成交均价为 13220 元/平方米，复盘近十年的重庆房价走势，2017 年成为重庆房价破万的重要分水岭



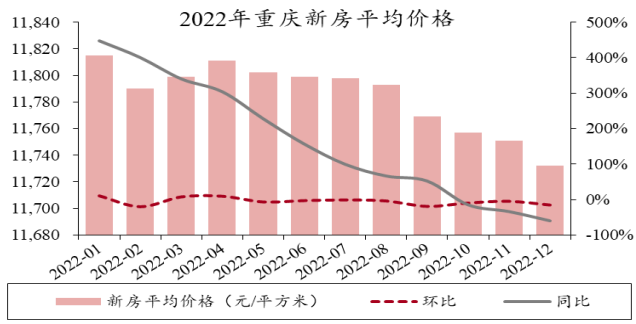
资料来源：克而瑞，中银证券

新房房价同比由正转负，环比保持振荡状态。从月度数据来看，在 2022 年初新房房价处于全年高位，2-4 月下跌后缓慢回升，5 月起进入全年阶梯下跌趋势，**12 月跌至全年最低点为 11732 元/平方米，**环比下跌 0.16%，同比下跌 0.59%。新房均价持续走低原因在于重庆楼市热度持续下降，加上重庆的产业较为传统无法提供高薪岗位，房价拉升动力较弱。

二手房房价同环比降幅明显。2022 年 1-2 月二手房房价保持稳定，3 月份略微上涨至 14072 元/平方米，接下来的 4-12 月价格持续下跌至年末的 13681 元/平方米，环比下降 0.53%，同比下降 2.29%，原因在于待售二手房库存持续增加，购房者具有议价主动权。不过，**二手房全年最低均价仍高于新房年内最低均价，突出二手房价格韧性。**

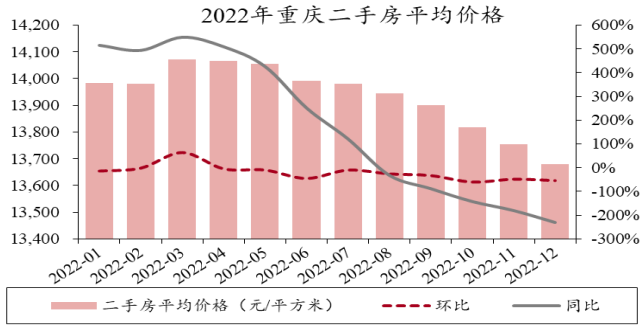
在 2022 年全年均价方面，新房住宅均价 11785 元/平方米，二手房住宅均价 13936 元/平方米，同比分别下滑 6%和上涨 3%，短期趋稳，但房价剪刀差增大态势明显，出现房价倒挂的原因是由于：1）2022 年出现多家房地产商暴雷情况，新房出现停工不能按时交付，购房者对新房信心下降转而购买更具有安全性的二手房。2）过去几年的新房成交规模较大，市场存在大量次新房，需求转移，推高二手房成交均价。3）较多购房者倾向购买核心区域二手房，更加重视落成的便利交通路网和完善的商业体系，其次是改善型二手房拥有更加优质的教育资源。这都使得购房者趋向于优质核心的二手房源。

图表 12. 2022 年新房价格高开低走，在 1、4 月达到峰值，至三、四季度呈现阶梯下降趋势



资料来源：锐理数据，中银证券

图表 13. 2022 年二手房价格 1、2 月保持稳定，后期略微上涨，6 月起持续下跌直至年末



资料来源：锐理数据，中银证券

具体到区域和板块上，过去一年房价最高的依然是寸土寸金的渝中区。尽管全年渝中区成交商品住宅仅 952 套，但成交均价达到 25768 元/平方米。以来福士、国浩 18T 为代表的高端住宅，直接拉升了渝中区的成交均价。在中心城区，商品住宅成交均价排名第二的是江北区，2022 年达到 17970 元/平方米。2022 年，位于江北区观音桥核心地段的香港置地启元和观宸，一经推出便成为市场的“香饽饽”，作为城市中心资产，两项目不仅提高了江北区的人居品质，也直接拉升了江北区的房价。2022 年，房价最低的区域为巴南区，仅 11301 元/平方米。虽然巴南区成交量不差，全年商品住宅共成交 6771 套，但以刚需和刚改主导，缺乏溢价较高的项目。

图表 14. 重庆市中心城区供应面积、成交面积、成交套数、成交均价情况

区域	供应面积（平方米）	成交面积（平方米）	成交套数（套）	成交均价（元/平方米）
渝中区	84,286	153,903	952	25,768
大渡口区	495,020	532,095	5,175	12,318
北碚区	461,365	631,579	5,434	12,821
渝北区	1,957,326	1,691,511	14,206	15,345
巴南区	370,519	717,798	6,771	11,301
九龙坡区	595,491	514,404	5,070	13,873
江北区	473,870	420,214	3,428	17,970
沙坪坝区	600,437	727,517	6,726	15,183
南岸区	526,983	406,737	3,227	16,079
总计	5,565,298	5,795,757	50,989	15,629

资料来源：锐理数据，中银证券

2.3 2022 年土拍规模创新低，央国企+平台“兜底”成常态

过去一年，纯新盘也呈现“挤牙膏式”供应，集中土拍模式下，重庆土地供应量萎缩严重。2022 年 12 月，重庆中心城区完成了第三批集中供地出让，市场成交依旧平淡。第三批集中供地共成交 10 宗涉宅用地，成交建面 94 万方，成交金额 64 亿元，在本土平台公司深度参与的情况下，没有溢价也没有出现流拍。

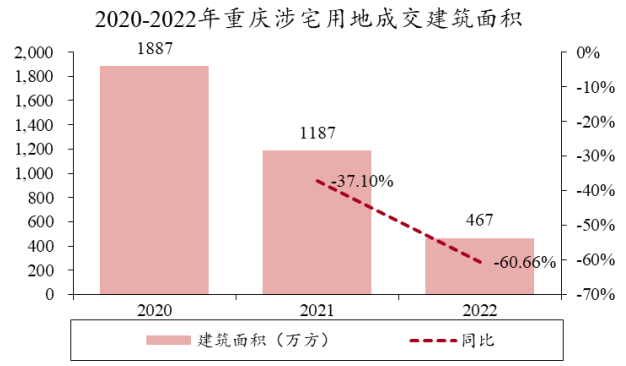
地块编号	地块位置	竞得公司	成交价（万元）	楼面价（元/平方米）
22050 号地块	沙坪坝区双碑组团 E 标准分区	德阳城投公司	27,461	5,430
22051 号地块	高新区西永组团 F 分区	弘美置业	12,001	4,734
22052 号地块	高新区西永组团 Z 分区	弘美置业	36,012	5,334
22053 号地块	两江新区唐家沱组团 H 分区	寸滩邮轮母港公司	241,472	6,661
22054 号地块	两江新区鱼嘴组团 O 分区	两江置业	7,000	4,500
22055 号地块	南岸区弹子石组团 I 分区	国瑞阳光地产	7,692	7,001
22056 号地块	南岸区南坪组团 B 分区	中建三局	89,283	7,800
22057 号地块	北碚区北碚组团 A 标准分区	中铁建置业	19,693	4,700
22058 号地块	重庆经开区	广阳岛生态域	130,094	8,260
22059 号地块	重庆经开区	广阳岛生态域	67,058	7,000

图表 15. 重庆市 2022 年第三批土拍详细信息

资料来源：锐理数据，中银证券

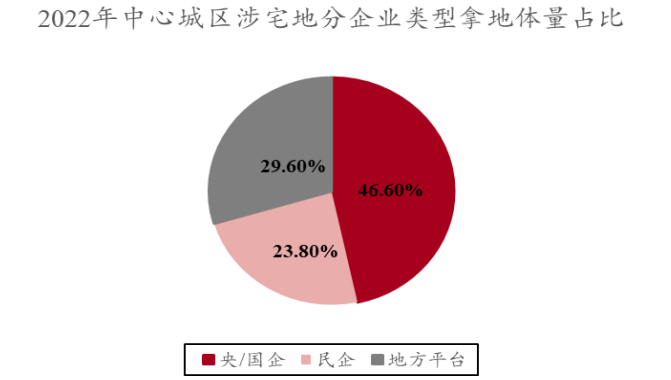
全年土地成交缩水明显，市场热度趋于冷清。从总量上看，2022 年成交同比下行超过六成，三个批次供地共出让 35 宗涉宅用地，建面约 467 万方，与此相比，2021 年共成交 105 宗，建面约 1187 万方。从成交热度上看，企业拿地热情逐渐降低，拿地企业以“央国平”为主，拿地板块聚焦企业深耕型，“新板块”拿地谨慎，其中 2022 年中心城区涉宅地拿地体量**央企国企占比 46.6%，同比上升 25.9%，民企占比 23.8%，同比下降 40.5%，地方平台占比 29.6%，同比上升 28.7%**，央国企和地方平台参与度有所回升，民企参与度越来越低。**2022 年，重庆供地计划完成率不足三成，**成交规模也低于 2022 年的新房成交规模。

图表 16. 2022 年涉宅用地成交建面约 467 万方，同比下行超六成



资料来源：锐理数据，中银证券

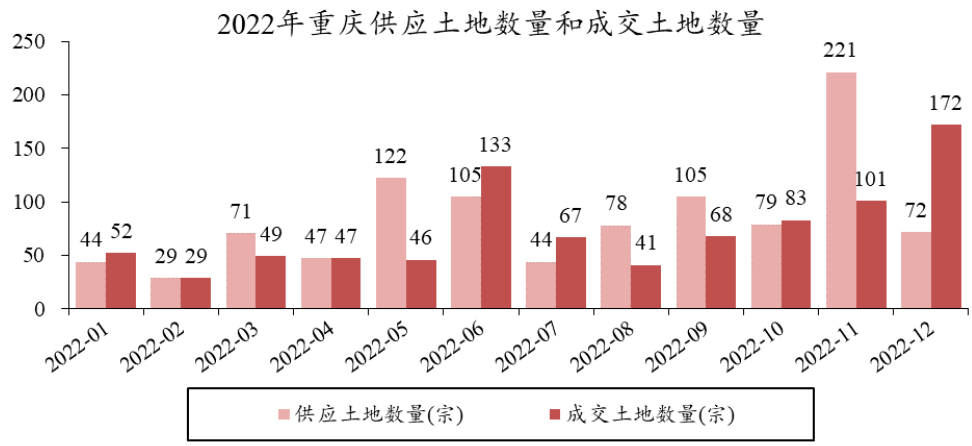
图表 17. 2022 年中心城区涉宅地拿地体量央企国企占比 46.6%，民企占比 23.8%，地方平台占比 29.6%



资料来源：锐理数据，中银证券

土地供应与成交数量在年末出现峰值。从供应土地数量与成交土地数量来看，5、6、9、11 月供应土地数量突破 100 宗，其中 11 月达全年最高点 221 宗；6、11、12 月成交土地数量突破 100 宗，其中 12 月达全年最高点 172 宗。土地数量在年中和年末出现较大幅度上涨，可以看出是受政策面利好影响。

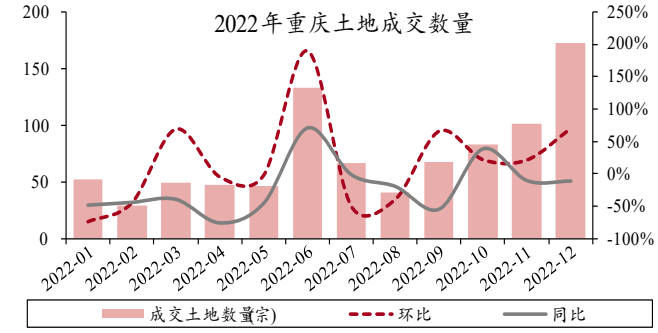
图表 18. 5、6、9、11 月供应土地数量突破 100 宗，其中 11 月达全年最高点 221 宗；6、11、12 月成交土地数量突破 100 宗，其中 12 月达全年最高点 172 宗



资料来源：万得，中银证券

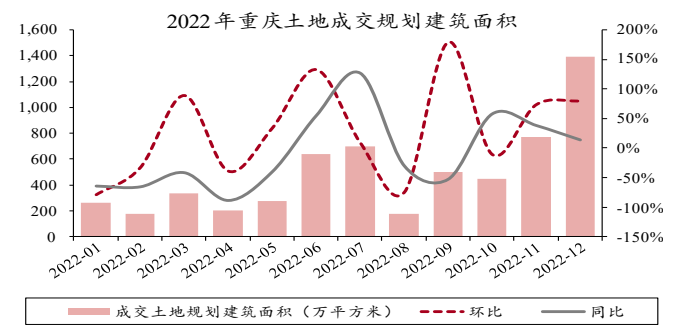
土地成交同比量价齐跌，土拍热度明显不足。从年成交量来看，2022 年全年土地成交数量 888 宗，同比下降 27.7%；土地成交规划建筑面积为 5885 万平方米，同比下降 26.7%，可以看出土地市场受楼市下行、疫情反复等多方因素影响，**政府放慢推地节奏，土地市场缩量明显。**从年成交价来看，2022 年土地成交总价 841.14 亿元，同比下降 52.5%；土地成交楼面价为 1219 元/平方米，同比下降 16.1%；溢价率为 3.1%，同比下降 62.8%。为了推动市场健康发展，减小企业开发成本促进土地成交，2022 年重庆商品房用地推出楼面均价明显下调，叠加全年土地以底价成交为主，因此成交楼面均价同比下跌近两成。

图表 19. 2022 年土地成交数量为 888 宗，同比下降 27.7%



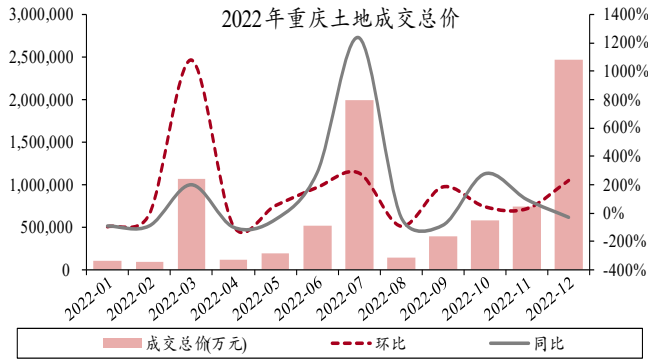
资料来源：万得，中银证券

图表 20. 2022 年土地成交规划建筑面积为 5885 万平方米，同比下降 26.7%



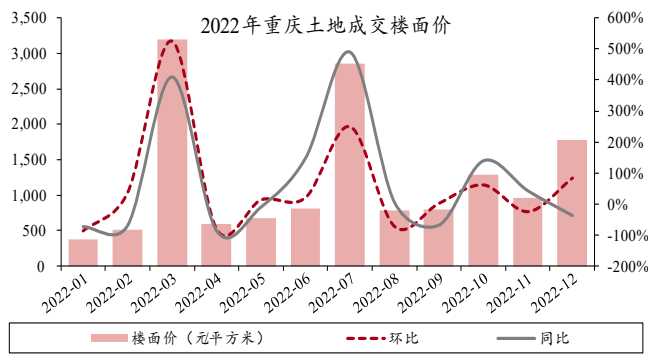
资料来源：万得，中银证券

图表 21. 2022 年土地成交总价为 841.14 亿元，同比下降 52.5%



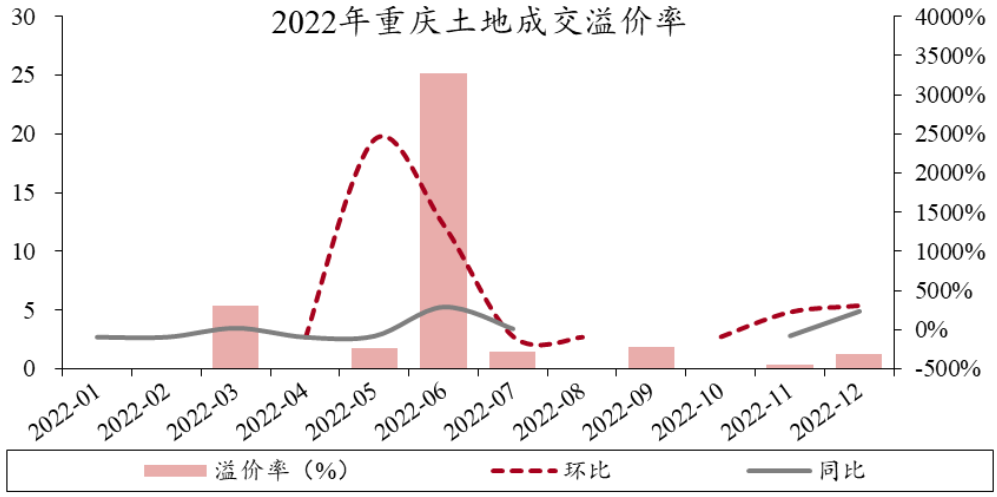
资料来源：万得，中银证券

图表 22. 2022 年土地成交楼面价为 1219 元/平方米，同比下降 16.1%



资料来源：万得，中银证券

图表 23. 2022 年土地成交溢价率为 3.1%，同比下降 62.8%



资料来源：万得，中银证券

2.4 政策：楼市调控步入宽松周期，房地产支柱产业地位再现

由保需求向保主体转变，积极推动市场稳定发展，加速双城建设。重庆楼市调控与全国趋同，主要以需求端为主，降利率、降首付、鼓励市场需求为主，加快城市更新，推进成渝地区双城经济圈建设。回顾 2022 年全年，政策方面做出以下重要调整：1）5 月，加大金融信贷政策支持力度，首套房贷款利率最低降至 4.25%，降低客群还款压力，放宽企业融资力度，满足购房者合理需求。2）6 月，重庆推出精准化调控策略“渝 15 条”，支持刚需和改善购房需求，减缓企业压力，政策信号强、维度广，提升市场活力。3）9 月，重庆公积金贷款再放宽：降低首付比（第二套降为 30%）、提高贷款额度（个人最高 50 万，夫妻最高 100 万）、认定标准只限中心城区、支持范围扩大。4）12 月，加大金融支持力度、激活市场需求、减轻企业负担、优化行业服务管理。

图表 24. 2022 年重庆有关房地产方面的政策

月份	政策文件/新闻标题
1 月	·上调房产税起征点至 25820 元/平方米 ·规范二手交易秩序，利于引导房地产市场稳健发展。强化重点领域金融风险防范，严禁资金违规投向房地产领域。
2 月	·重庆信贷端持续放松，最低可首付 2 成。 ·重庆市政府发布《关于加快发展保障性住房租赁住房的实施意见》，加快保障性租赁住房建设。
3 月	·住建部发布《重庆市城市更新技术导则》，推动城市更新高质量开展。
4 月	·重庆银保监局印发《金融支持新市民安居乐业实施细则》。 ·重庆市人民政府办公厅印发《重庆市城镇住房发展“十四五”规划（2021-2025 年）》。
5 月	·首套房商业性个人住房贷款利率下调 20 个基点。 ·央行再次下调贷款市场报价利率，5 年期以上 LPR 调整为 4.45%，首套住房商业性个人住房贷款利率下限可至 4.25%。
6 月	·市政府办公厅发布《重庆市促进房地产产业良性循环和健康发展若干措施》，释放购房需求、减缓房企压力、优化市场环境监督。
7 月	·发布“十四五”基础设施建设规划发布，提出了“十四五”期间的重点建设任务。
8 月	·《重庆市城市更新提升“十四五”行动计划》集中力量推进城市功能与品质再提升、再升级。 ·四川广安全域入规成为目前全国唯一全域纳入跨省城都市圈的地级市。
9 月	·发布《关于调整住房公积金个人住房贷款有关政策的通知》，针对住房公积金个人住房贷款的新购住房套数认定、首付款比例、贷款额度、支持范围四方面做出调整。
10 月	·发布《关于调整首套个人住房公积金贷款利率的通知》，五年以下（含五年）个人住房公积金贷款利率 2.6%；五年以上个人住房公积金贷款利率 3.1%。
11 月	·“金融 16 条”重庆落地实施，多家银行可申请房贷延期，稳定企业信贷投放，促进市场建卡健康发展。
12 月	·多部门联合出台《关于进一步侧近房地产市场平稳健康发展的通知》加大金融支持力度，激活市场有效需求、减轻企业负担、优化行业服务管理。

资料来源：重庆市住房和城乡建设委员会，中银证券

根据我们对房地产中介的调研，重庆已有政策主要为限贷与限售政策：1）限贷：首套房首付比例为 30%，二套房首付比例为 40%，三套房全款付清，贷款年限最高为 30 年。在公积金贷款方面，职工家庭购买第二套住房申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付比例由 40%降低到 30%。在利率方面，居民家庭购买普通自住房的首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点，目前首套房贷款利率 4.1%，二套房利率 4.9%。2）限售：凡在主城区范围内新购买的新建商品住房和二手住房，须取得《不动产权证》满 2 年后才能上市交易。

图表 25. 重庆限贷、限售政策

政策	内容
限贷	·首套房首付比例为 30%，二套房首付比例为 40%，三套房全款付清，贷款年限最高为 30 年。 ·在公积金贷款方面，职工家庭购买第二套住房申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付比例由 40%到 30%。 ·在利率方面，居民家庭购买普通自住房的首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点。
限售	凡在主城区范围内新购买的新建商品住房和二手住房，须取得《不动产权证》满 2 年后才能上市交易。

资料来源：重庆市住房和城乡建设委员会，中银证券

2022 年重庆先后从商业贷款的支持群体、房产套数认定放宽了限贷，两次主动调整公积金贷款政策，促进市场成交的决心比较明显。展望 2023 年，**我们认为在中央经济工作会议的积极定调下，一方面全国层面的需求端放宽政策可期，另一方面重庆是否会继续调整政策也值得期待。**

2.5 购房客：以自住、小户型为主，本地购房客居多

根据我们对重庆当地房地产中介“到家了”房产的调研得知，由于受到疫情防控影响，**重庆近几年购房客以本地人居多占比约 9 成及以上，以自住需求为主，投资需求较弱，新房成交面段主要集中在 90 平以下，**原因在于契税税率以 90 平米为界进行划分缴纳，二手房成交的面积段主要集中在 120 平以下，原因在于购房客存在改善需求。

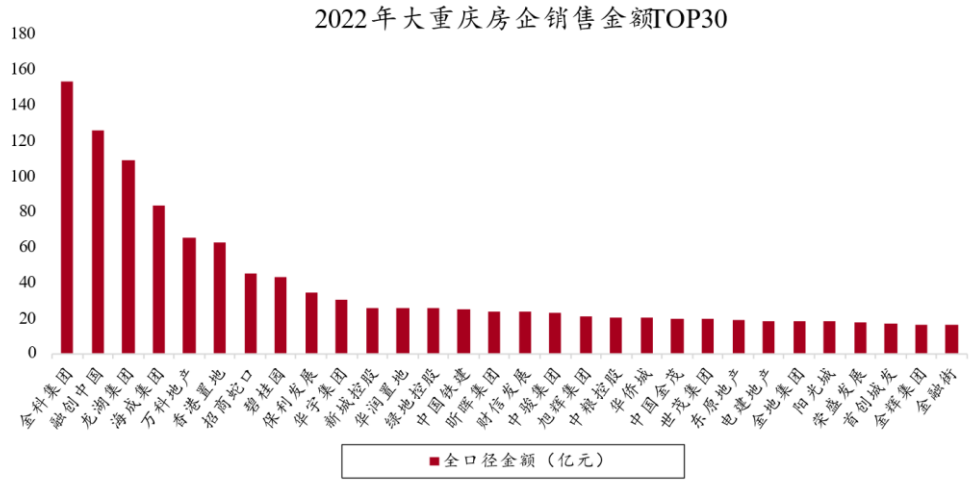
2.5 开发商格局：以外地房企为主，TOP10 房企集中度提升

目前市场以外地房企为主，本地房企以金科、龙湖等为代表抢占市场份额。根据锐理数据显示，2022 年大重庆范围内房企销售集中度呈现稳中有涨，TOP10 集中度涨幅最显著，市占扩大 4 个百分点至 37%，在市场调整期，购房者更追逐头部企业的品牌信誉度，使销售呈现强者更强的“马太效应”。TOP11-30 企业市占率 20%，梯队内市场份额竞争激烈，企业间卡位竞争强。

从 TOP30 房企类型来看，仍以民企为主。TOP10 结构稳固，TOP11-30 民企比重进一步扩大，优质民企仍在积极发力,本土企业金科、龙湖、海成依靠产品力和口碑积累，持续抢占市场份额，昕晖、中梁依托前期布局优势，项目销售向好。

企业竞争格局中，央国企与民企发展策略稍有不同，区别于民企多侧重大重庆的全面布局，央国企多聚焦中心城区的深耕，锁定核心，单边发力。如招商蛇口、保利、华润置地等企业，在大重庆范围内，持续在中心城区内落地项目，以行业口碑和过硬的产品实力，抢占市场份额，兑现业绩。

图表 26. 2022 年大重庆范围内房企业绩集中度呈现稳中有涨，TOP10 集中度涨幅最显著



资料来源：锐理数据，中银证券

3 项目调研：

3.1 万科·城市花园：重庆新房热度榜首，去化率达 60.9%

项目目前为重庆新房热度榜首，位于重庆渝北两江新区·中央公园·公园东路，由知名房企万科集团操刀，以城市级邻里中心首期呈现。打造形成了一个总占地约 493 亩，建筑体量为约 50 万方的大社区，容积率仅约 1.44，主要以洋房、小洋楼、大城院墅为主。该楼盘重磅感合力明显：区域上，中央公园北、价值高地；品牌上，城市花园系是其内部“灯塔级项目”；资源上，配套齐全，公园、交通都不错；产品上，无论是低容积率，还是纯粹性，都做得可圈可点。

图表 27. 万科·城市花园位于中央公园·公园东路，周边将形成 4 横 4 纵 3 轨的立体交通网络



资料来源：草根调研，中银证券

图表 28. 项目规划有 3 期，其中还包括中学规划用地和 5 万方商业用地



资料来源：草根调研，中银证券

根据我们的草根调研，项目依托“重庆向北 3.0 时代”理念的中央公园进行打造，项目热度居高不下由于：**1）地理优势，**中央公园向北连接水土至龙兴，向南接驳观音桥、解放碑，向西连通悦来，向东连接机场。中央公园片区内目前的主要发展区域，以悦港大道为轴线的低密宜居生态居住区，一线房企持续进驻，主要规划洋房、别墅，加之北区 7 大万亩城市公园加持，中央公园北区的人居价值日益凸显。**2）低密优势，**重庆万科城市花园的平均容积率为 1.44，对比中央公园 12 个项目的容积率，最高约 2.7，最低 1.4，在 1.4 区间的容积率，只有 2 家，其中一家就是万科城市花园。**3）生态优势，**中央公园约占地 2300 亩，中央公园北在建和规划的公园多达 7 个，总面积接近 1 万亩，包括已投用及在建中的鹿山公园、观音公园、中原山公园，以及规划中的花石沟公园、双桥溪公园、后河公园、万家山公园、向阳公园等。**4）交通优势，**未来项目周边将形成 4 横 4 纵 3 轨的立体交通网络。横向有悦港北路、悦港大道及椿萱大道，可直达到国际博览中心，新牌坊也处于这条直线上；纵向有桃源大道、春华大道及公园东路，连接机场路，与汽博圈、金港购物中心；还有三条轻轨运营、在建及规划中的，10 号线、9 号线，14 号线，出行简单方便。

从实地调研了解到，对比去年春节期间的销售情况，今年春节期间到访量和购房热度有明显提升，购房者以改善居住环境和周边上班方便为目的选购此楼盘，开发商推出备案价打折和契税减免等优惠活动。目前项目主推建面约 101-131 平米花园洋房、建面约 88-99 平米小高层，总价约 119 万起 190 万止，；建面约 140 平米大城院墅，总价约 210 万起约 260 万止。**截至目前 2023 年 1 月 31 日，共开出房源 919 套，总去化率为 60.9%，其中小高层 318 套，占比 34.6%，去化率约 72.05%；洋房 493 套，占比 53.6%，去化率约 70.8%；别墅 108 套，占比 11.8%，去化率约 62.0%。**

销售均价： 16000 元/平

开盘时间：2020 年 6 月 20 日

竣工时间：2024 年 3 月 30 日

项目位置：两江新区·中央公园·公园东路

总占地面积：32.88 万方

总建筑面积：47.5 万方

容积率： 1.44

开发商：重庆悦畔置业有限公司

物业公司：成都万科物业服务有限公司

物业费：小高层：2.6 元/平米/月；洋房物业费：3 元/平米/月；别墅物业费：4.2 元/平米/月

楼层状况：小高层 9-14 层，洋房 7-8 层，别墅 5 层

周边商业：缤纷商业配套，繁华触手可及。约 3.8km 即达两江国际商务中心（包括约 30 万方时尚轻奢购物中心—重庆大悦城，预计年底开业；约 60 万方情景式购物中心—龙湖中央公园天街；约 50 万方轻奢商业天地—吾悦广场等），吃喝玩乐购及办公，一站式解决，1 公里范围内规划有约 60 万方的商业用地，步行即可抵达

周边医疗：两所三甲医院，优质医疗服务。渝北区人民医院（三甲）已投入使用、渝北中医院（在建中，三甲）

周边教育：全龄段教育，孩子成长无忧。区域汇聚渝北区巴蜀小学、空港新城人和街小学、两江小学、重庆市第八中学、渝北中学、数据谷中学等名校，周边规划 4 所中小学用地、自建公立幼儿园。

图表 29. 万科地产跟随重庆发展，全域布局核心圈



资料来源：草根调研，中银证券

图表 30. 项目周边配套正在加速落地中

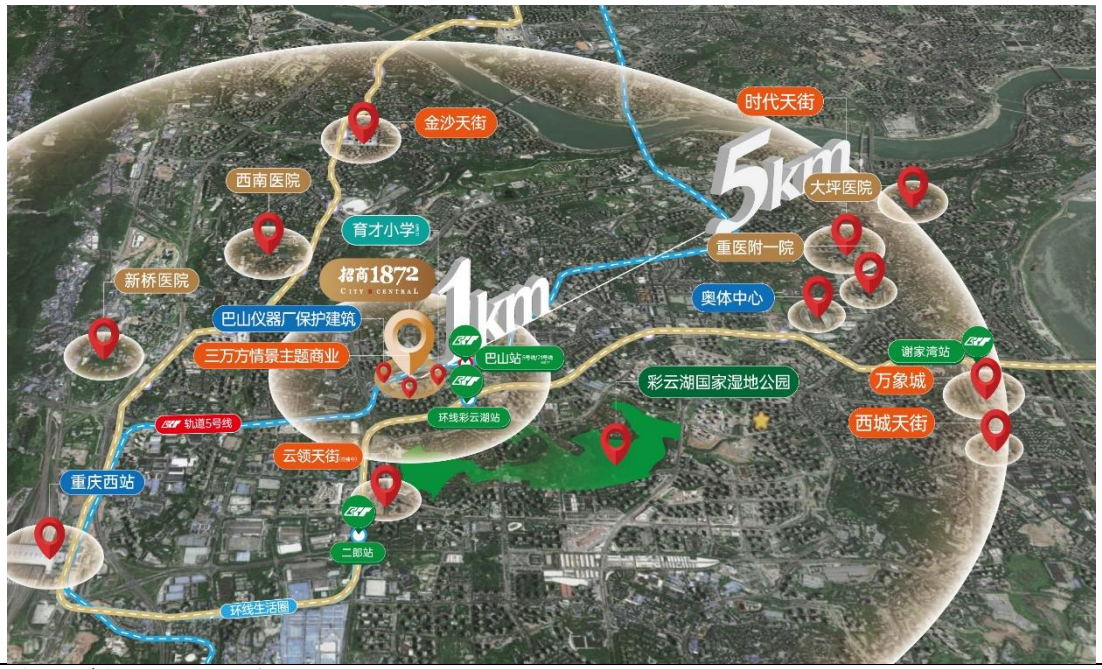


资料来源：草根调研，中银证券

3.2 招商·1872：“1872 系列”首入西南片区，去化率达 64.4%

该项目聚合三轨道、五大商圈、彩云湖公园、四大医疗等城市级配套，居九龙核心，打造多元业态约 40 万方综合体大城，项目分四期开发，其中一二三期规划为住宅+街区商业，其中住宅约 30 万方，街区商业约 3 万方，四期为商业商务，约 2.6 万方，目前该楼盘仅推出一期。

图表 31. 招商·1872 聚合三轨道、五大商圈、彩云湖公园、四大医疗等城市级配套



资料来源：草根调研，中银证券

图表 32. 项目沙盘



资料来源：草根调研，中银证券

项目通过运用 3D 建模技术，将社区中细节在内的所有元素完整呈现出来，让购房者更了解自己选购的房源。全屋精装高配，拥有空间艺术、智慧收纳、智能安防、人性居住健康保障 6 大臻装体系，三房配置中央空调，四房奢配中央空调、地暖、新风等三大系统。

从实地调研了解到，招商集团深耕重庆十余年得到重庆人民认可，该楼盘周边配套成熟以及地处中心片区，近期购房者仍然以本地为主占比超九层，主要由于自住刚需购置此楼盘，对比春节前到访量和购房热度持续上升。首开推出 1 号楼、3 号楼共 4 个户型，1 号楼为 3 梯 6 户，建面为 89 平米和 100 平米，套内 71 平米和 79 平米，总价区间为 148-186 万；3 号楼为 2 梯 4 户，建面 128 平米和 141 平米，套内 100 平米和 111 平米，总价区间为 216-280 万。**截至目前 2023 年 1 月 31 日，共开出 250 套房源，其中 1 号楼 150 套，去化率为约 69.3%，3 号楼 100 套，去化率为约 57.0%。总去化率约 64.4%，可以看出目前的购房客偏向购买小户型为主，满足居住需求的同时价格控制在可接受范围内。**

销售均价： 16500 元/平

开盘时间：2020 年 12 月 10 日

竣工时间：2025 年 6 月 30 日（一期）

项目位置：重庆市九龙坡区石桥铺 5 号线巴山站

总占地面积：11.55 万方

总建筑面积：35.75 万方

容积率： 3.0

开发商：重庆招商置远房地产开发有限公司

物业公司：招商局积余产业运营服务股份有限公司

物业费：3.2 元/平方米/月

楼层状况：26 层

周边配套：交通便利，九龙坡区唯一三轨穿行；优质教育，育才小学、幼儿园和杨家坪中学划片区就读；商圈环绕，1 站到达云领天街 3 站到达万象城 4 站到达时代天街；公园资源，彩云湖国家湿地公园举步可达；三甲医院，新桥医院、西南医院、大坪医院均在 5 公里范围内。

图表 33. 项目一期鸟瞰图



资料来源：草根调研，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买　　入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；

增　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；

中　　性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；

减　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；

中　　性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；

弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司
中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构：

中银国际研究有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065
新加坡客户请拨打：800 852 3392
传真:(852) 2147 9513

中银国际证券有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
传真:(852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处
中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编:100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司
2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司
美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司
注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371