

# 市场简报 住宅

2017年5月



图片：远洋城，九龙坡区

## 概述

第一季度，重庆住宅交易量回落，住宅均价持续上涨，但其势头有所放缓。

- 第一季度，受近期政策调控影响，全市住宅成交量环比下降12%，但同比上升33%，住宅市场稳步发展。
- 第一季度，房地产投资额约为人民币7,400亿元，同比下降0.8%。
- 第一季度，全市住宅交易量累计约540万平方米，环比下降12%，同比上升33%。
- 第一季度，整体住宅均价较上季度环比上涨7%，达到人民币每平方米7,691元。

- 第一季度，土地成交量环比下降52%，楼面均价环比下降14%。
- 由于更多新项目将在下个季度入市和春季房交会的举办，预计下季度住宅成交量将上升。开发商为实现资金回流将压低开盘价格，可能导致整体住宅均价轻微下跌。
- 由于新增土地供应，以及开发商对重庆住宅市场的信心，预计土地成交量将上升。

“2017年第一季度，尽管楼面均价创历史新高，达人民币每平方米9,352元，但土地市场成交量和楼面均价仍双双下跌。” 罗元均，第一太平戴维斯研究及开发顾问部

→ 展望

今年年初，重庆出台了一系列紧缩政策，例如对在本市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的首套普通住房每年征收房产税，减少了购买一手房的需求。因此，2017年第一季度，全市住宅交易量累计约540万平方米，环比下降12%，然而得益于2016年全市住宅市场需求量猛增，住房交易量仍同比上升33%。在这样的需求趋势下，全市整体住宅均价较上季度环比上涨7%，达人民币每平方米7,691元。

受优质土地供应量减少影响，第一季度土地成交量和楼面均价双双下跌。

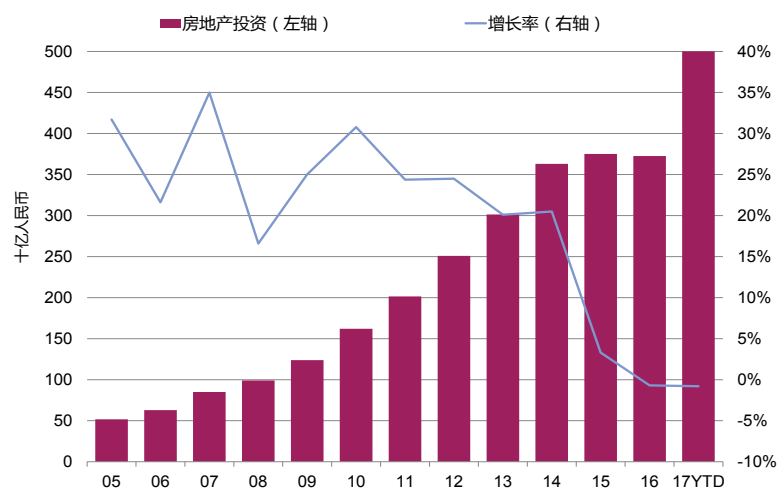
房地产投资额达到人民币7,400亿元，同比下降0.8%。其中，住宅投资共计人民币4,740亿元，同比上升7.6%，占比房地产总投资额的64.1%，反映出开发商对重庆住宅市场重拾信心。

由于市政府出台严格的调控政策抑制房价上涨，第一季度全市住宅均价环比仅上涨7%，达到人民币每平方米7,691元，远低于2016年第四季度的环比涨幅36%。同时，受中国传统节日春节的影响，全市住宅交易量下降至540万平方米，环比下跌12%。

传统的热门区域——渝北区，第一季度住宅交易量达105万平方米，环比上升69%，占全市成交总量的35%。备受青睐的南岸区同样表现良好，第一季度住宅交易量超80万，占比全市总量的16%。此外，由于江北嘴中央商务区板块房价的大幅上涨，目前江北区住宅均价已达到人民币每平方米9,447元，为全市最高。

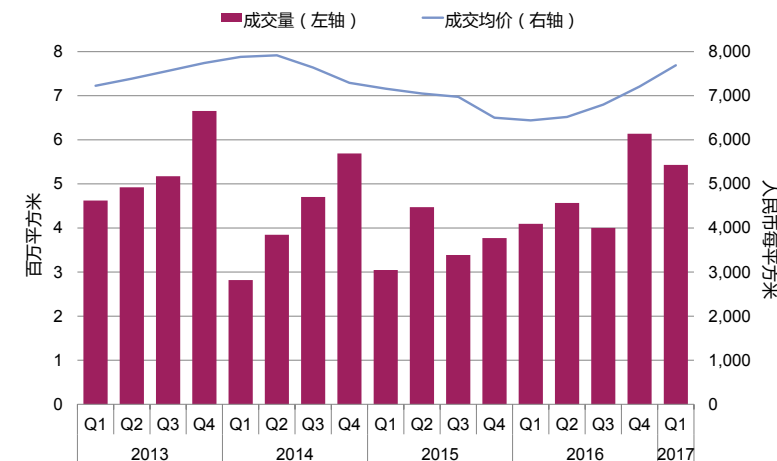
同整体住宅市场表现类似，高端住宅市场成交均价环比上涨2.0%，同比上涨6.6%。在本季度入市的新项目中，两个项目值得一提：分别是位于九龙坡区的远洋城和位于渝北区的金科天元道，售价分别为人民币每平方米12,500元和12,000元。现有项目中，金融街融御和阳光100喜马拉雅的售价涨幅显著，分别上涨环比22.3%和13.4%，达到人民币每平方15,000元和40,000元。受此影响，全市高端住宅市场成交均价上涨至人民币每平方19,723元。

图1 房地产投资情况，2005年-2017年3月



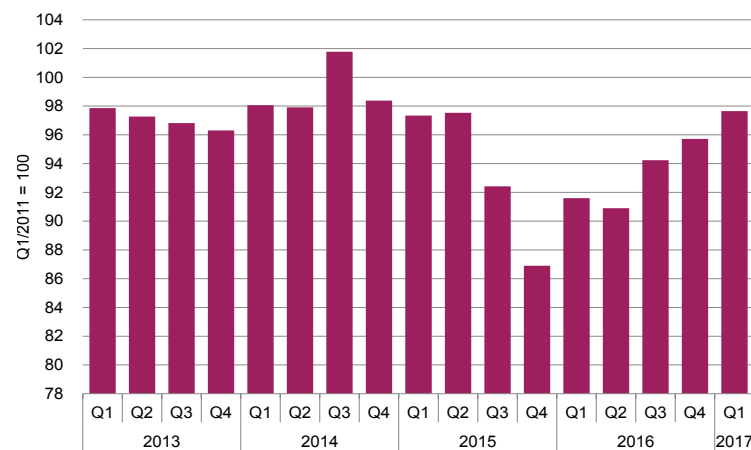
数据来源：重庆统计局

图2 整体住宅成交量和成交均价，2013年第一季度-2017年第一季度



来源：第一太平戴维斯项目及开发顾问部

图3 高端住宅价格指数，2013年第一季度-2017年第一季度



来源：第一太平戴维斯项目及开发顾问部

## 土地市场

第一季度，共计成交217万平方米土地，环比下降52%，同比增长168%。楼面均价同比下降4%，至人民币每平方米2,973元。

第一季度，由于土地供应量减少，土地交易市场表现逊于上季度。但仍有知名的开发商表现活跃，例如雅居乐集团、大连万达集团和龙湖集团。值得一提的是，雅居乐集团以最高楼面均价——人民币每平方米9,352元购得位于两江新区的一幅地块，总面积为203,000平方米。此外，万达集团

以均价人民币每平方米1,873元的楼面价购得沙坪坝区的四幅地块，总面积达644,000平方米。而龙湖集团以人民币1,500元的楼面价购得另一幅位于沙坪坝区的地块，总面积为200,000平方米。

第一季度，沙坪坝区的土地成交量为全市最高，共计920,000平方米，占比全市总成交量的42.3%。渝北区同样受到开发商青睐，土地成交量共计747,388平方米，占全市总成交量的34.4%。

## 展望

根据政府的预计土地供应，今年仍将有多幅地块计划入市。加之开发商对重庆住宅市场信心增强，预计下个季度，土地成交量和成交价格将双双上升。

随着新入市项目激化市场竞争，开发商将提供一定的价格优惠加速去化，因此预计住宅成交量增长的同时成交价格仍将下跌。 ■

## Please contact us for further information

### Research



**James Macdonald**  
Director  
+8621 6391 6688  
james.macdonald@savills.com.cn

### Project Development & Consultancy



**Dave Law**  
Director  
+8628 8665 7375  
dave.law@savills.com.cn

### Agency



**Eric Wo**  
Managing Director  
+8628 8658 7828  
eric.wo@savills.com.cn

#### Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.