

住宅



住宅价格稳定

一手商品住宅成交均价小幅下调至人民币11,556元每平方米。

- 2018年第四季度，重庆主城区一手住宅供应量放缓至866.7万平方米，环比下降0.1%。
- 第四季度主城区一手住宅成交量也同步放缓至651.2万平方米，环比下降18.2%。
- 同期，受供应量下降影响，第四季度成交价格增长放缓，环比下降1.2%至人民币每平方米11,556元。
- 第四季度，住宅土地供应量大增，累计成交面积约167.7万平方米。
- 住宅土地成交平均楼面价下降至人民币每平方米5,104元，环比下降22.0%。
- 2018年1-11月，重庆房地产开发投资3,861.25亿元，同比增长8.0%。
- 2019年全国房地产市场整体运行仍将承压的可能性较大，房地产政策持续紧缩以促进住宅回归居住属性。

“政府依然坚持调控与维稳并行的机制以稳定房地产市场，促使住宅市场回归居住属性。”

陈大荒，第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，请联系

市场研究部

James Macdonald
高级董事
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

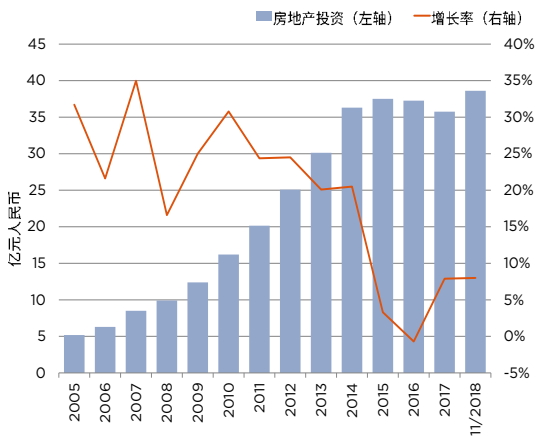
Dahuang Chen
助理董事
华西区
+8623 6370 3388
dahuang.chen@savills.com.cn

中央管理层

Eric Wo
董事长
华西区
+8628 8658 7828
eric.wo@savills.com.cn

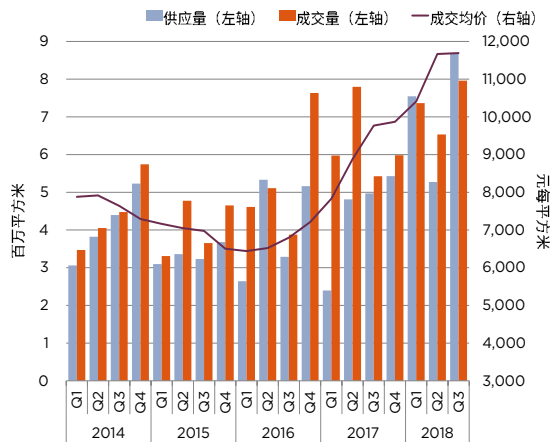
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 房地产投资同比增速, 2005年至2018年11月



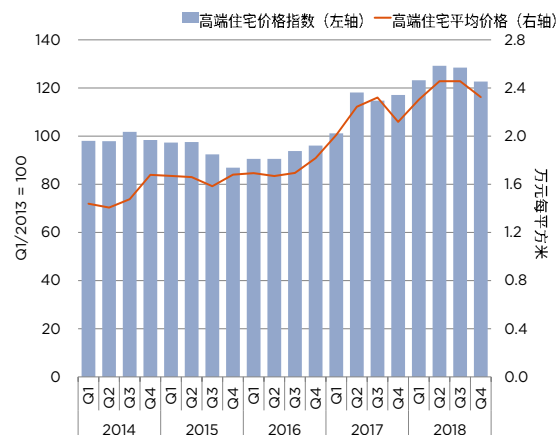
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 主城区住宅供应量、成交量和价格, Q1/2014年至Q4/2018年



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 高端住宅价格指数, Q1/2014年至Q4/2018年



来源 第一太平戴维斯研究部

市场概述

尽管2018年经济下行趋势显著,但2018年1-11月,重庆房地产开发投资3,861.25亿元,同比增长8.0%。

2018年第四季度,重庆市主城区1一手商品住宅供应量放缓至866.7万平方米,环比下降0.1%。第四季度主城区一手住宅成交量也同步放缓至651.2万平方米,环比下降18.2%。纵观2018全年,重庆主城区继续保持一手住宅较高供应量达3,016.2万平方米,同比大幅增长71.3%;成交量也同步上涨,达到2,837万平方米,同比上涨12.7%;成交价格增长持续走高,同比上涨24.7%至11,327元每平方米。

第四季度,重庆主城区高端住宅均价保持稳定,市场未出现明显波动。高端住宅平均价格在季度内环比下降5.4%,至人民币每平方米23,240元。纵观全年,重庆主城区高端住宅价格指数同比上升4.7%,但下半年受全市住宅价格影响,高端住宅价格有所回调。未来来看,随着重庆不断提升的城市能级,预计高端住宅价格仍将会稳步上涨。

土地市场

2018年第四季度,住宅土地供应量大增,累计成交面积约167.7万平方米。价格方面,随着房企对市场预期的改变,土地竞拍热度有所下降,土地流拍情况增多且土地成交楼面价和溢价率均有所下降。第四季度,住宅土地成交平均楼面价下降至人民币每平方米5,104元,环比下降22.0%。

与2017年相比,2018年由于可开发土地日益减少,土地成交同比下降24.8%,土地成交楼面价同比上涨19.8%。尽管受到宏观经济下行影响,企业投资拓展持谨慎态度,但重庆凭借不断提升的城市能级不断吸引外来企业进入重庆市场,年内录得新希望等多家企业首次进驻重庆,展现对重庆市场看好的积极态度。

市场展望

在经济方面,2018年中国经济在国内外均呈现承压状态,下行趋势明显。2019年,中美贸易争端虽然目前短时间有所缓和,但长期走向仍不明确,未来将会持续影响中国经济走向。若中美两国达成进一步协议,中国对外贸易压力将会有所缓和,这将有助于经济保持平稳运行。否则,随着经济的走弱,或将会要求货币政策进入新一轮调整,以保证货币流通性传导至实体经济。在房地产市场保持稳定运行的前提下,将会更加强调因城施策。综合来看,2019年全国房地产市场整体运行仍将承压的可能性较大。从需求端来看,重庆商品房销售面积或将从高位回落。一手住宅成交价格方面,随着对价格稳定预期的进一步巩固,重庆商品房价格将以稳为主,但也不排除会有小幅下跌的可能。总体而言,随着供应量的持续加大,一手住宅需求会进一步得到有效释放,供需局面将有所缓解,而另一方面房地产调控政策将继续收紧,一手住房均价上涨或将放缓。