热点二线城市市场实地调研纪要（五）：重庆篇

文/克而瑞研究中心　杨科伟、俞倩倩、羊代红

一、市场综述：政策相对宽松、市场火热，房价涨幅小且有需求支撑

重庆房地产市场于 2016 年底启动，2017 年四季度市场热度推升至无以复加的地步，核心区域一、二手房价格倒挂。市场火热的逻辑线索在于：一，2017 年初大批外地投资者进军长江沿线城市炒房，带动本地需求急剧释放；二，本地改善换房需求结构性拉升房价；三，地价快速上涨不断强化房价上涨预期。

目前重庆属于卖方市场，持续供不应求，库存整体偏低，购房者入市意愿强烈，日光盘频出。2016 年三季度以来，重庆房价涨幅超 30%，核心区域增长尤为迅速，涨幅达 80%，政府着力加大土地供应抑制房价过快上涨，但供地速度不及卖房速度，土地存量并不多。受限价政策影响，部分项目推盘日期被迫延迟，售价略低于市场预期，导致在售项目去化表现优异，目前重庆市场**有房就是最强的营销。**

2018 年下半年供应明显放量，中央公园板块是重要增长级，或将出现一定程度的去化压力。此外， 2018 年供地规模同比减少约 10%，区县、远郊明显下降，但主城九区略有回升，且供地集中在上半年。

二、政策环境：限售不限购，房产税影响极有限，调控政策相较宽松

重庆政策环境较为宽松，不限购、限售 2 年，限价较宽松，有沟通讨论空间，在售项目全年房价涨幅要求低于 10%。认贷不认房，首套首付三成，利率上浮 15%，二套首付四成，利率上浮 25%。

2018 年重庆房产税起征点调整为 15455 元/平方米，多数区域房价约 1 万/平方米，并不在征收范围。对于在重庆“无户籍”、“无企业”、“无工作”等“三无人员”，房产税跟着房子走永久征收，即使转卖本地人也难以规避，转卖难免要折价。房产税税率 5‰，相较于房价涨幅房产税影响有限。

三、客户结构：区县客群是城九区主力，购房地缘性强、中区域需求外溢北区

重庆属于人口吸附型城市，主城 9 区，下辖 29 个区县。区县客户大都前来主城九区购房，外来投资客占比约 20%，主要来自于核心城市外溢炒房团，四川省内客源较少，因成渝鄙视链，川内三四线城市市民购房首选成都，重庆并不受待见。

各区域市场地缘性客户居多，典型如西区、南区都是地缘性客户，仅北区有一定比例的中区外溢投资客。目前中区已无供地，且主城区交通过于拥堵，市民出不来也进不去。

受制于山城地形地貌，重庆旧改、棚改进展寥寥，补偿标准过高导致拆不起。重庆发展模式为组团式发展，北区为重点发展规划区域，市政配套也向北区倾斜。目前，重庆市场最

火的区域当属两江新区，人口流入量也是最多，中央公园板块高层 1.5 万/平方米，洋房 1.7 万/平方米（套内面积均价），南区、巴南人口流入最少。

此外，因避暑需要，重庆人外溢贵阳购房，带动贵阳房价上涨。目前，贵阳首套首付低至 20%，利率上浮 10%。

四、需求结构：150 万元、三房产品最热销，刚需产品面积小型化

改善性需求持续释放，三房产品最为热销，考虑功能性，二孩新政致使四房成交占比有所提升。成交主力集中在总价 150 万元，去化率 95%；总价 200 万元有一定门槛，去化率 85%。刚需门槛 100 万元甚至 80 万元以下产品更为热销。受房价过快上涨以及供地政策影响，低总价房源整体偏少，刚需产品全款优先，面积段集中在 70-90 平方米。目前 50-60 平方米，总价 70-80 万元左右是市场投资热点，未来刚需产品面积段将由大变小，户型逐步小型化以控制总价。

五、市场预判：受成渝一体化影响，西区是潜力投资区域

重庆常住人口三千万，工业经济发达，收入有支撑，房地产市场前景可期，购房不啻为重庆居民资产配置方式。**未来，受成渝一体化影响，重庆向北发展空间有限，或将向西发展，连接成都天府新区，西区或是潜力投资区域。**

典型项目一：中交中央公园

地理位置：中央公园东路西南侧

物业类型：高层，洋房，联排

主力户型：105-175 平方米 4 房（套内）（洋房）

建筑面积：192 万平方米

装修：毛坯

交房时间：2020 年

最新开盘售价：高层 15000 元/平方米，洋房 16000-17000 元/平方米（套内均价）

项目点评：该项目位于两江新区中央公园板块，距离江北国际机场车程 10 分钟，周边生活配套近乎空白。中央公园占地 2300 亩，2013 年已投入使用，周边不乏金茂、金辉、万科等品牌开发商进驻，且以大盘居多。下半年多个项目将集中加推，市场存一定的去化压力。首套首付三成，二套首付四成，利率上浮 15%-25%不等，银行回款周期 1 周至 1 个月。两江新区属于高新产业经济特区，未来将有多个产业园落地，代表项目便是阿里巴巴总部。2017 年 8 月项目首开，产品类型涵盖高层，洋房，叠墅等，洋房主力户型 105-175 平方米（套内建面）。近期推盘高层售价 15000 元/平方米，洋房 16000-17000 元/平方米，较

首开时房价涨幅约 20%。受限价政策影响，板块内多数项目售价低于市场预期，开盘基本日光。置业客群中心城区外溢占比约 30%，重庆下辖区县占比约 30%，外地客户占比约 20%-30%，因成渝鄙视链，成都外溢投资客占比极低。

典型项目二：恒大麓山湖

地理位置：大渡口西城大道建桥轨道站旁

物业类型：主要是别墅产品，双拼，叠拼，高层

主力户型：117-183 平方米 4 房（套内）

建筑面积：33.66 万平方米

装修：毛坯

交房时间：2020 年

最新开盘售价：14000-16000 元/平方米

项目点评：该项目位于大渡口区域，距离杨家坪、华岩等多个商圈 30-45 分钟，轻轨 2 号线直达，紧邻轻轨 5 号线，周边万达广场 2019 年即将开业，生活配套较为齐全。项目占地 700 亩，住宅 200 亩，配建双语幼儿园、会所以及 1.5 万平方米社区商业，规划多个业态公园，如运动公园 150 亩（各年龄运动场所）。项目容积率 0.86，主要是别墅产品，也是板块内首个别墅产品，有一定的稀缺性，周边二手房售价 8000-11000 元/平方米。2014 年首开一期联排、叠墅现已售罄，二期在售围湖双拼和叠墅，开盘当天去化率达 70%，售

价 14000-16000 元/平方米，一户一价，别墅有赠送面积，如 117 平方米户型加赠送面积最终可达 140 平方米（四房两厅三卫）。首套首付 3 成，利率上浮 15%，二套首付 4 成，利率上浮 25%，全款无折扣，银行放款周期要求 3 个月内。自住客户偏多，客群主要来自于主城区以及周边区县，外地客户大都来自于四川、河北以及江浙一带，恒大品牌效应影响下，老带新客户也占据较大比重。

典型项目三：东原 1891 印长江

地理位置：南滨路 80 号

物业类型：大平层

主力户型：228 平方米、328 平方米，顶楼 4 套复式 700 平方米

建筑面积：30 万平方米

装修：毛坯

交房时间：现房

最新开盘售价：50000 元/平方米

项目点评：该项目属于江景房，有 5 公里的江景线，可以全览渝中半岛江景。项目共 4 栋 194 套，全部现房在售。1-4 层为东原自持商业，约 12 万平米房，商业业态齐全，以静态观光休闲体验式商业为主，现已开业。5-31 层为住宅产品，三梯两户，主佣分梯入户，住宅中庭在 5 楼，在 2 号楼为业主专门打造观光电梯可直达每层商业。2015 年项目首开，当时售价约 3 万/平方米，目前售价约 5 万/平方米，主力面积户型为 228 平方米、328 平

方米两种，总价 1200 万元-1600 万元不等，装修标准约 8000 元/平方米。每栋顶楼为 700 平方米复式毛坯房，仅 4 套，还剩 3 套未售。背山面江，产品设计讲究风水，4 个房间全套房设计，产品品质堪比上海的“汤臣一品”，在当前重庆市场无同类竞品。业主主要为重庆本地企业主，占比约 50%，剩余 50%客户主要来自于一线城市。