

CHENG
YU
CITYS

58同城 | 安居客

PROPERTY
REPORT

成渝城市群

楼 / 市 / 报 / 告

成

渝

·
·
·

+

· · ·

—

CHENG
YU
CITYS

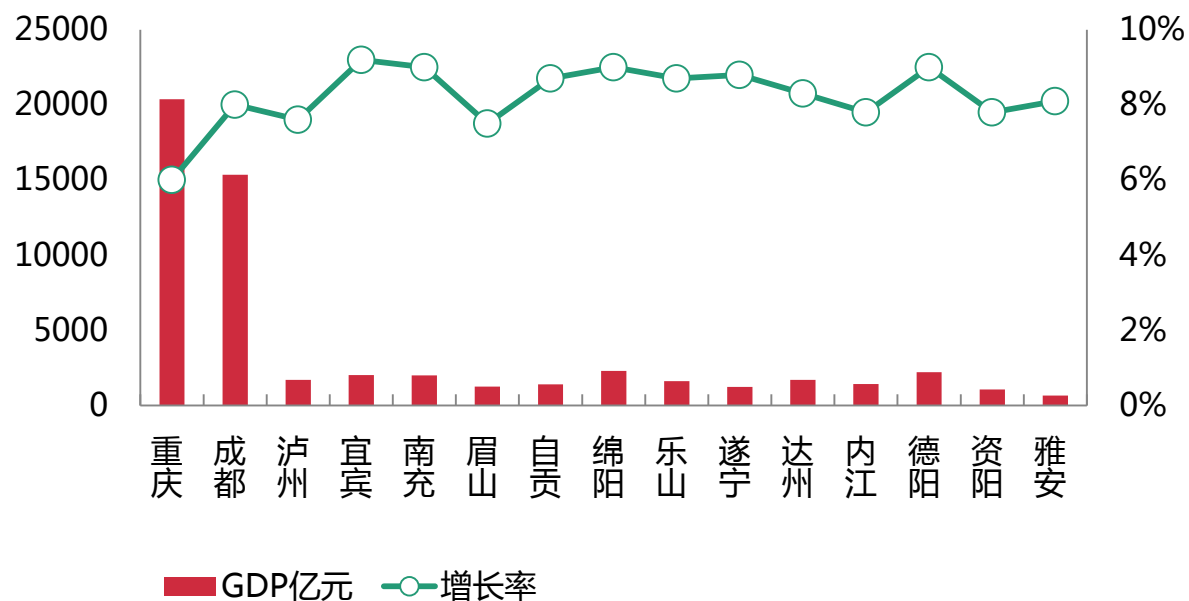
PROPERTY
REPORT

城市群概述

U R B A N A G G L O M E R A T I O N



成渝城市群国民生产总值（亿元）及增长率

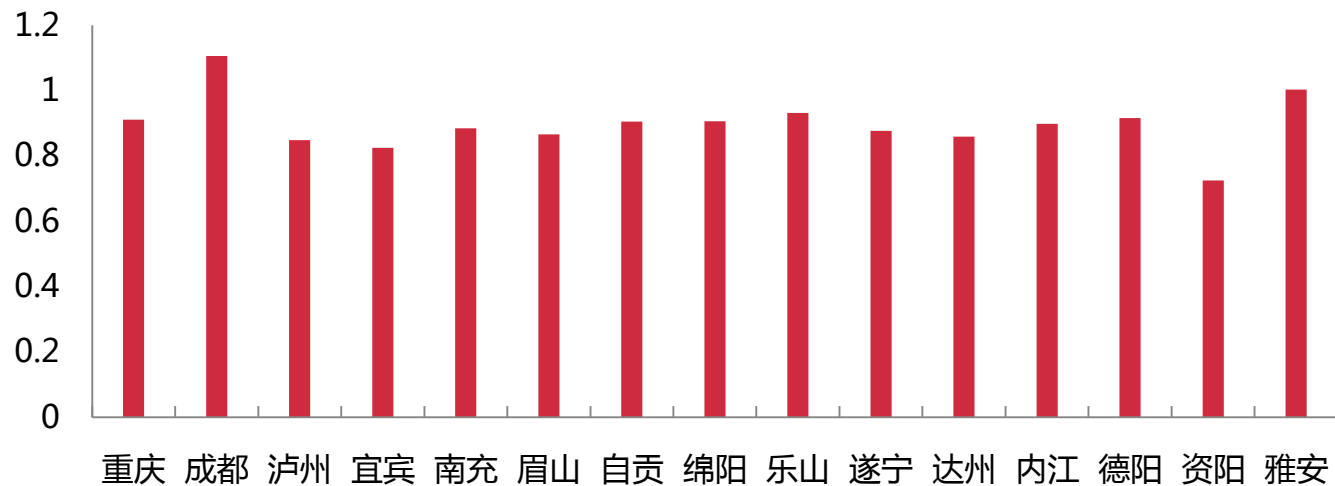


数据来源：各市2018统计公报

- 成渝城市群整体经济发展表现良好，平均增长速率在6%以上，其中重庆与成都依然是成渝城市群发展的领头双核。
- 值得注意的是，重庆的发展速度接近6%，重庆想要发挥更大的辐射影响力需要寻找更多的发展动力。

人口流动情况

成渝城市群常住/户籍人口比



数据来源：各市2018统计公报

- 从人口流动情况来看，成都是流入人口最多的城市、重庆市流失人口最多的城市。成渝城市群整体是处于人口流失状态。

成渝轨道交通情况

城市	运营里程	车站总数	全年客运量	单日最高客运量	占公共交通出行比例
成都	239	168	11.58	411.15	45%
重庆	310	255	7.34	339	-

数据来自轨道交通公司发布公开信息

- 成渝城市群中，成都、重庆均有轨交运行，目前成都地铁在建线路共有8条，预计2020年底前全部通车，达到开通里程515.72千米的地铁线路；重庆至2050年将建成18条轨道交通线路，届时轨道交通总长约820公里，其中主城区轨道交通线路约780公里。

人才吸引政策

成都		重庆	
人才政策	措施意义	人才政策	措施意义
《成都市深入实施创新驱动发展战略打造“双创”升级版的若干政策措施》	推进人才优先发展战略 推动创业带动就业 落实税收优惠政策	《重庆市科教兴市和人才强市行动计划（2018—2020年）》	加快推进科教兴市和人才强市建设
《成都市人民政府关于开展“证照分离”改革的实施意见》	进一步破解“办照容易办证难”“准入不准营”等突出问题，切实为企业进入市场提供便利一定程度上提高了就业	《重庆市人民政府关于进一步支持小型微型企业健康发展的实施意见》	促进小微企业健康发展扶持就业
《成都市人民政府关于推进户籍制度改革的实施意见》	双轨制户籍政策降低人才落户门槛简化人才引进流程	《重庆市留学人员回国创业创新支持计划实施办法》	激发留学回国人才创新创业活力
《加快推进成都平原经济区人才一体化发展十条措施》	打破地域限制，探索高端人才政策共享模式	《重庆市科技创新促进条例》	建立和完善创新、创业的政策支持体系，创造有利环境和条件，充分发挥科技创新人才作用

楼市调控政策

成都		重庆	
楼市政策	措施意义	楼市政策	措施意义
成都市城乡房产管理局成都市司法局关于完善商品住房开盘销售采用公证摇号排序选房有关事宜的通知 2018-05-15	按照棚改货币化安置住户、刚需家庭、普通家庭顺序，先后摇号排序、依序选房；	重庆市住建部公告：2019年主城区个人新购高档住房是指成交建筑面积价格达到17630元/平方米及以上的住房 2019-1-2	抑制了炒房行为
2018年4月8日《成都市人才住房建设标准（试行）》	人才住房户型应在60平方米至120平方米之间，为吸引优质人才提供了住房保障	《重庆市主城区统筹实施住房保障工作方案》 2018-1-15	2018-2020年，每年提供2万套，共6万套公租房面向符合条件的保障对象分配；在满足保障需求后，每年提供0.5万套，共1.5万套公租房
成都市人民政府办公厅《关于进一步完善我市房地产市场调控政策的通知》 2018-05-15	以家庭为单位超过两套房限购；新落户购房社保至少满一年；“11+2”地区限购；二手房交易纳入限售；全市范围内新购买的商品住宅和二手住房，须取得不动产权证3年后方可转让；	《重庆市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》 2018-06-22	努力增加商品住房有效供给，促进供需平衡；支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房；培育和发展住房租赁市场
《2018成都住房公积金缴存管理办法》	年满18周岁且未达法定退休年龄的个体工商户及其雇用人员、自由职业者以及灵活就业人员可自愿缴存住房公积金。扩大自愿缴存制度覆盖范围，更多人群享受住房公积金带来的红利。	《重庆市关于调整房地产开发经营业务计税毛利率等政策的通知》	提高了未完工开发产品的企业所得税计税毛利率、非普通住宅、商业、车库的土地增值税预征率；不再执行个人首次购房按揭财政补助政策。
成都市人民政府《关于进一步加强全市土地上市与供后监管的意见》 2017-09-21	增加土地上市前审查；强化宗地功能约束；落实土地供后监管措施；	《关于整治和打击房地产领域违法犯罪行为的通知》 2018-8-14	进一步巩固和扩大房地产调控成果，坚决制止和查处房地产市场违法违规行为，大力整治和打击房地产领域违法犯罪行为。
成都市人民政府办公厅《关于完善土地供应价格体系精准支持产业发展的意见》 2018-12-27	建立细分商服用地基准地价体系；差异化配置土地资源；加强土地价格监督，增加土地有效供给	《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益有关事项的实施意见》	压缩贷款审批时限；严格委贷业务考核；加强销售行为管理等；保障刚需购房群体的基本购房
		《关于开展市场秩序专项整治促进房地产业健康发展的通知》	对房企非法恶性销售行为进行打击，对房产中介虚假违法现象进行整治。

CHENG
YU
CITYS

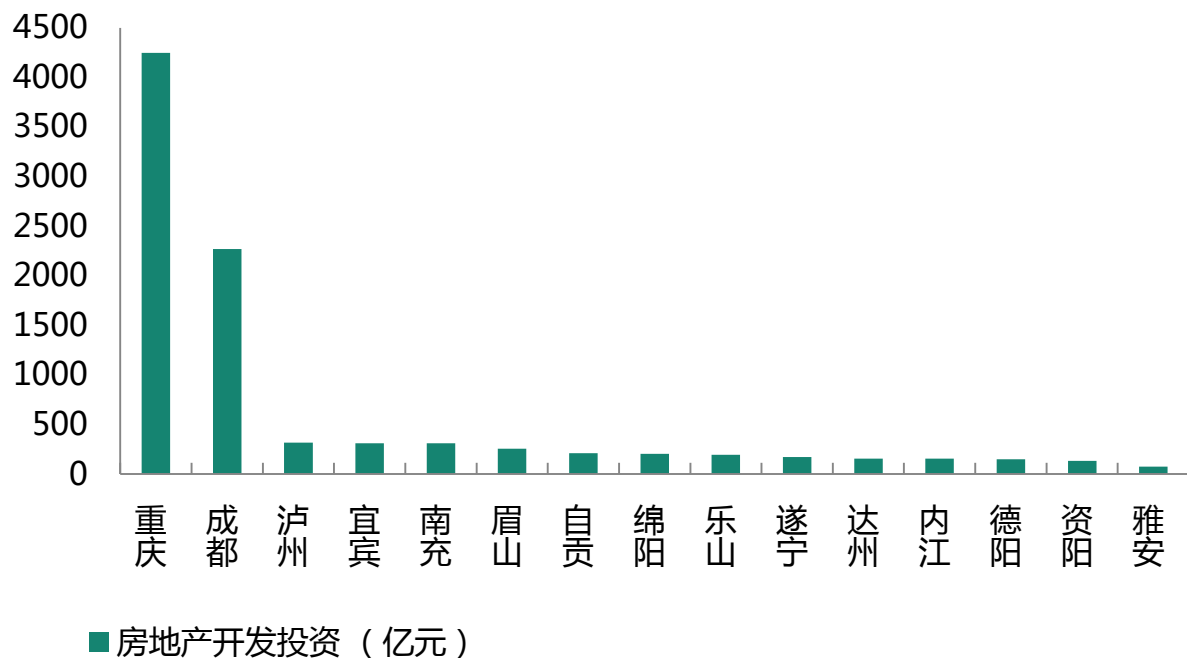
PROPERTY
REPORT

新房市场表现

R E A L E S T A T E M A R K E T



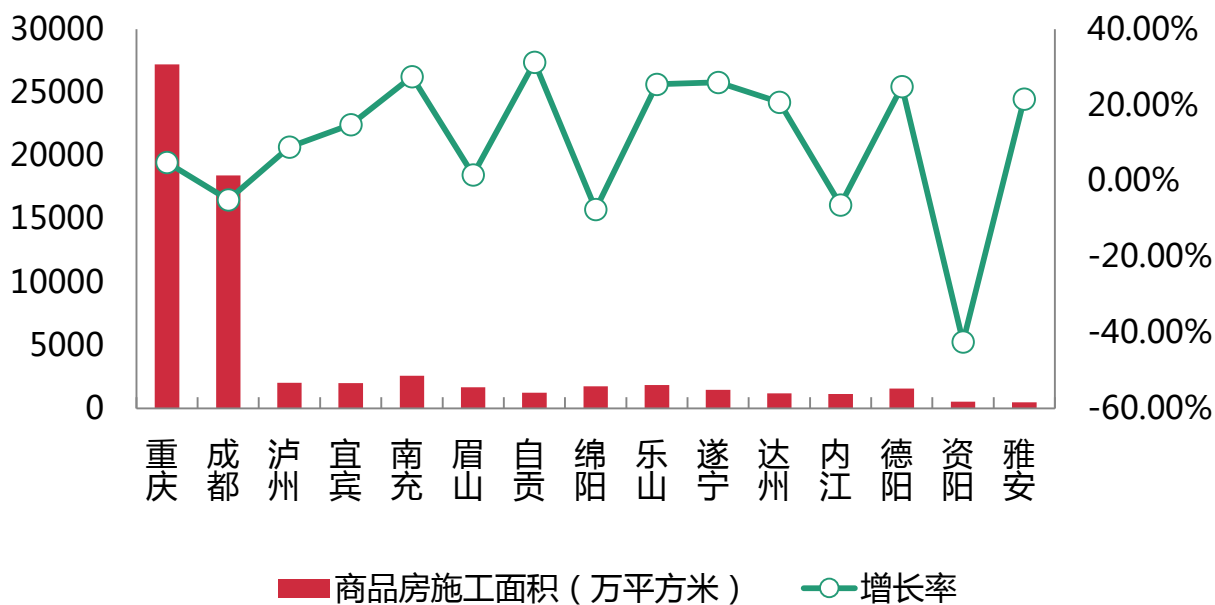
成渝城市群房地产开发投资（亿元）



数据来源：各市2018统计公报

- 在房地产开发方面，重庆的投资规模大约是成都的两倍；成渝城市群地区其余地级市的房产投资低于500亿，开发投资靠前的城市往往处于成德绵乐和沿江城市带的夹面内，成渝外地级市的房产开发规模差别不大。

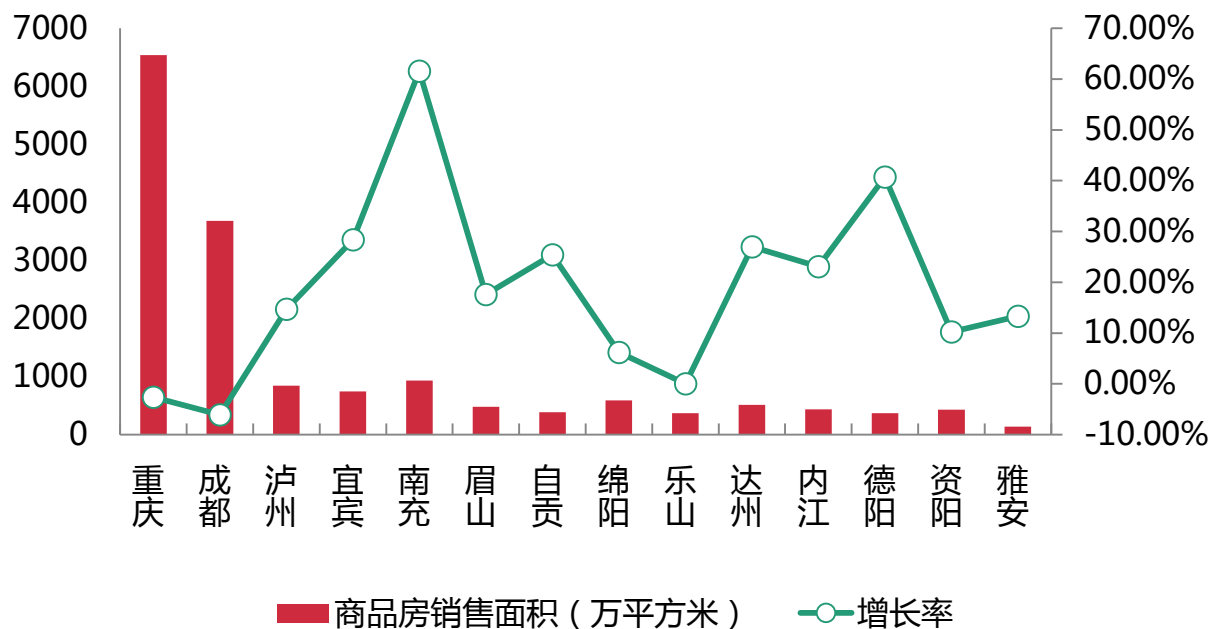
成渝城市群商品房施工面积（万平方米）及增长率



数据来源：各市2018统计公报

- 重庆房地产施工面积超过25000万平方米、成都超过18000万平米，其中重庆的施工面积同比增幅为4.9%、成都同比增长率出现负值，其余地级市总体增长率整体表现较好，一些城市增幅大于10%，成渝房地产市场总体表现成渝趋于平稳，一些重点城市保持较高商品房供给增长速度。

成渝城市群商品房销售面积（万平方米）及增长率

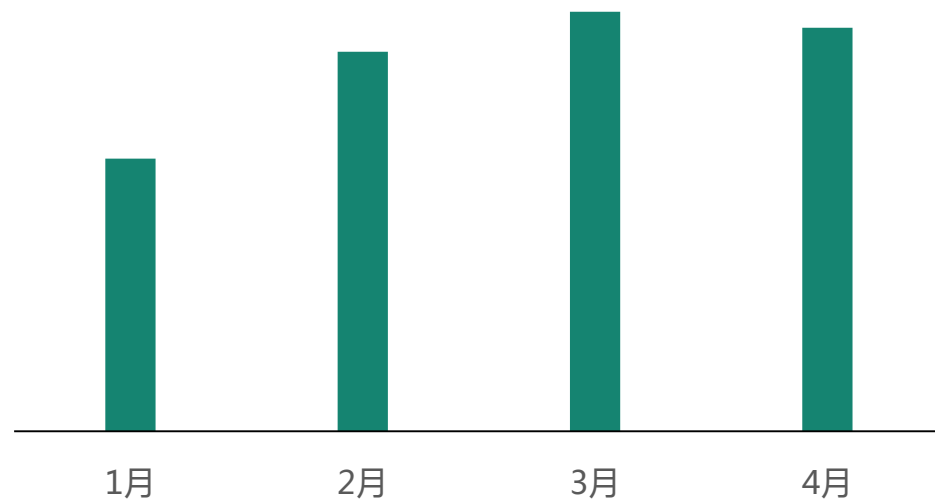


数据来源：各市2018统计公报

- 商品房销售面积表现了房地产市场的需求情况，可以看到与房产施工面积反映的情况相仿，可以看到由于限购和楼市管控政策等原因，成都、重庆的房屋销售体量较大，但增长率低于其余地级城市。

找房热度

2019年1-4月成渝城市群月度找房热度

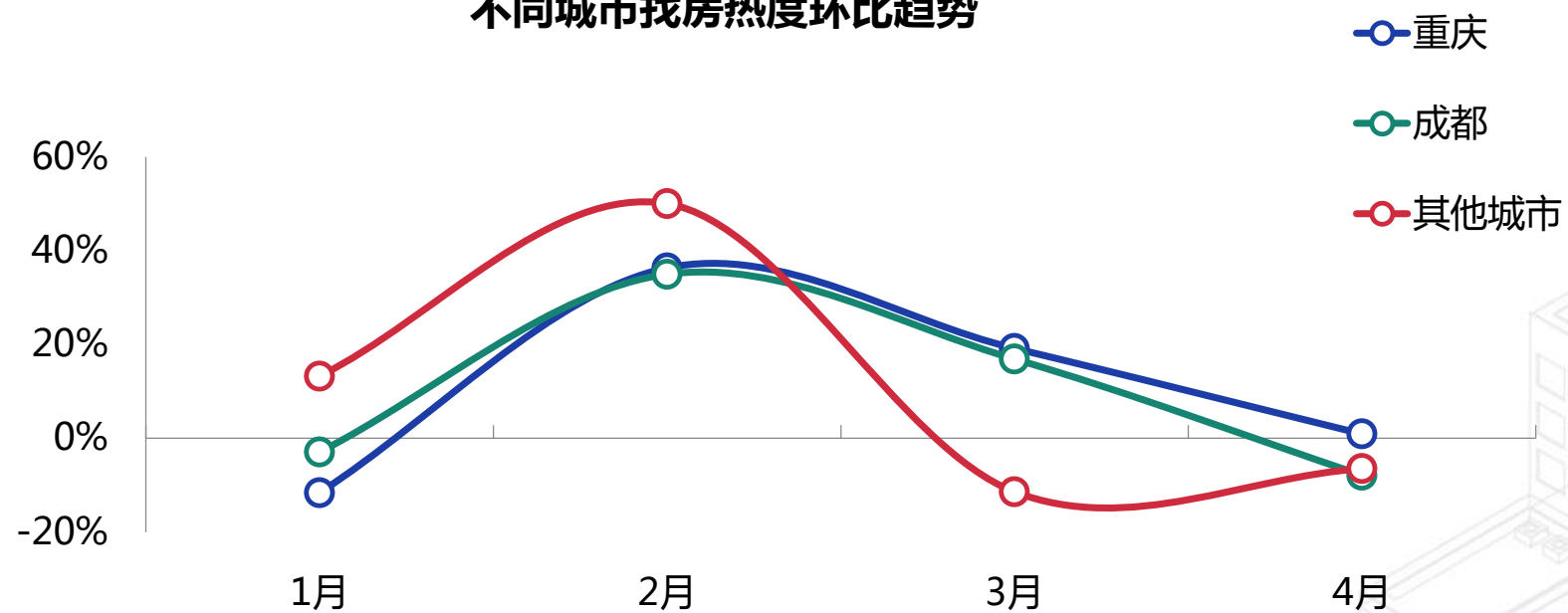


数据来源：58安居客房产研究院

- 2019年1-4月成渝城市群新房找房热度的月度走势来看，受春节影响1月份整体找房热度较低，2月份开始逐步增长，3月找房热度最高。

找房热度

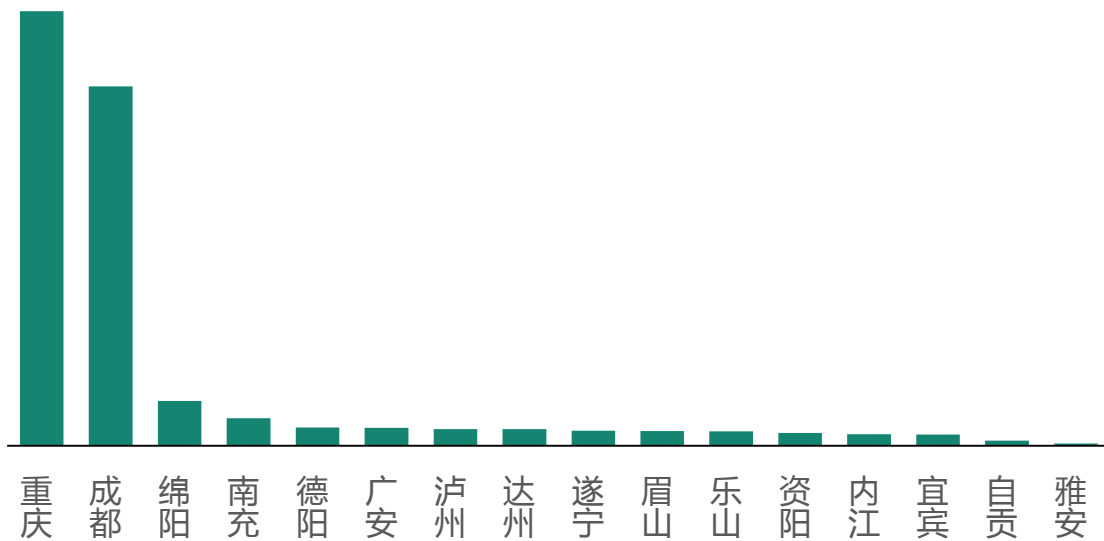
不同城市找房热度环比趋势



- 不同城市新房的找房热度来看，3月份成都、重庆找房热度依然上涨，但其他城市热度下跌明显。

找房热度

2019年1-4月城市新房找房热度



数据来源：58安居客房产研究院

- 从新房的找房热度来看，重庆、成都找房热度靠前，其他城市的找房热度与这两个城市相比差距较大。

CHENG
YU
CITYS

PROPERTY
REPORT

二手房市场表现

R E A L E S T A T E M A R K E T

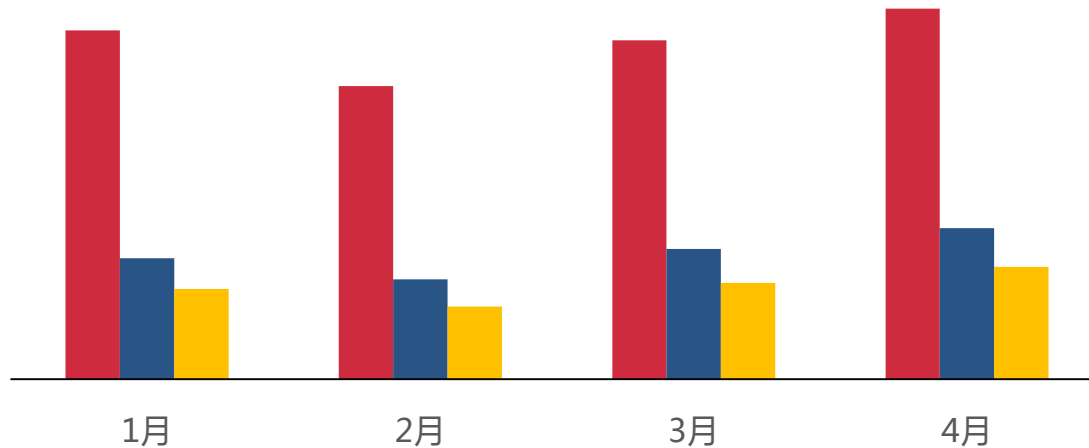


供应：3、4月份二手房挂牌房源量逐月上升

PROPERTY
REPORT

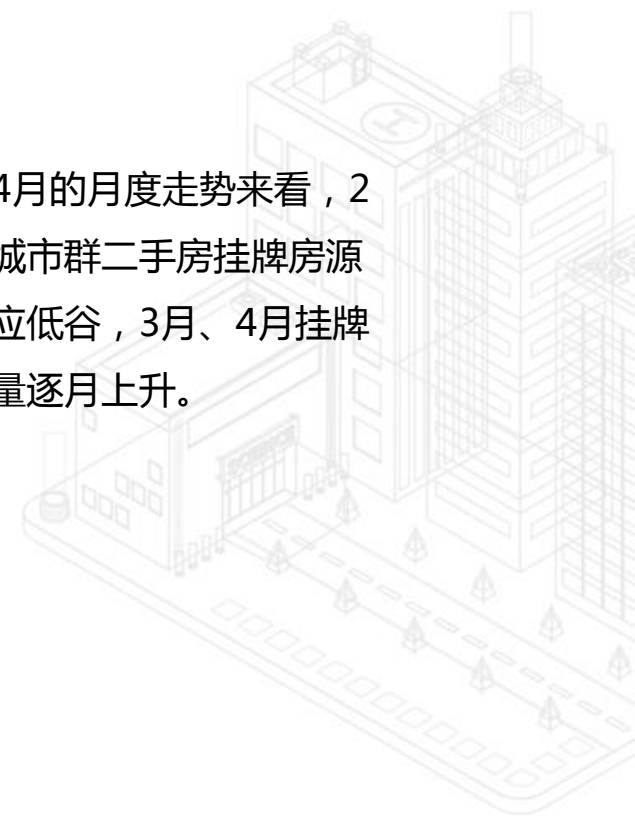
2019年1-4月成渝城市群二手房挂牌房源情况

■ 成渝城市群
■ 重庆
■ 成都



数据来源：58安居客房产研究院

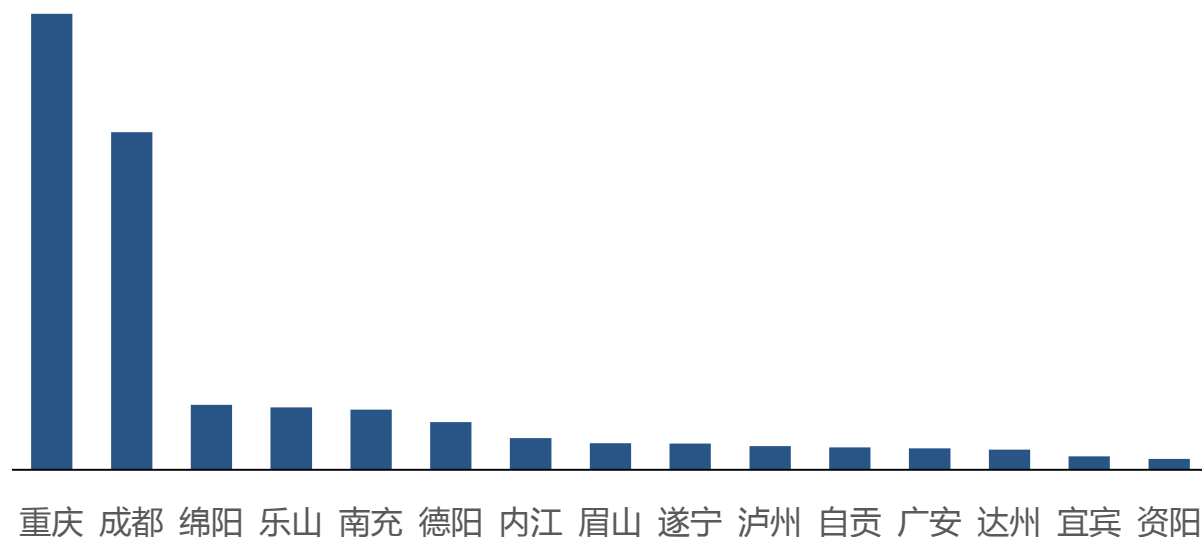
- 从1-4月的月度走势来看，2月为城市群二手房挂牌房源的供应低谷，3月、4月挂牌房源量逐月上升。



供应：成都、重庆二手房挂牌房源量占比64.7%

PROPERTY
REPORT

2019年1-4月成渝城市群二手房挂牌房源情况



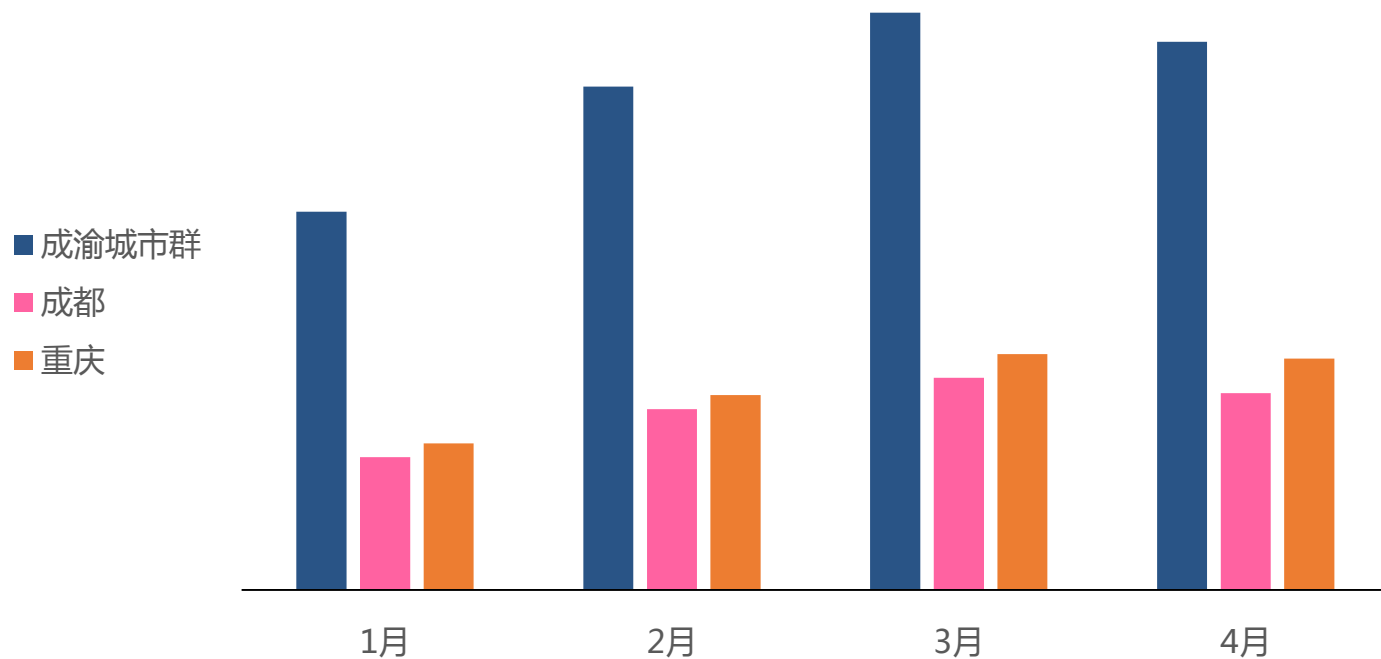
- 从二手房挂牌房源来看，成都、重庆二手房挂牌房源量占据整个城市群房源的64.7%；
- 其中重庆二手房挂牌房源占比37.2%，成都房源占比27.5%。

数据来源：58安居客房产研究院

需求：3月处于二手房需求高峰期

PROPERTY
REPORT

2019年1-4月成渝城市群二手房需求情况



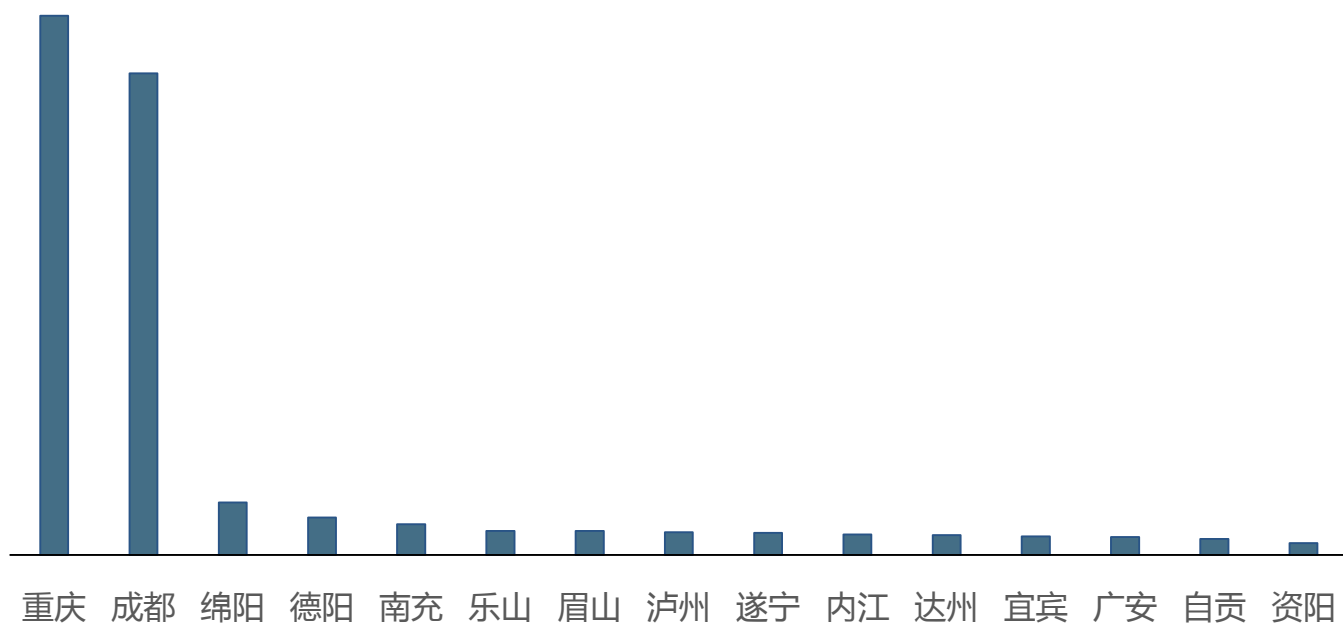
数据来源：58安居客房产研究院

- 二手房访问量月度表现来看，1月份之后访问量上升，3月达到高峰，4月平稳下降。
- 同比来看，成都、重庆二手房访问量同比下降，而城市群中其他城市如泸州、内江的二手房访问量同比上涨明显。

需求：重庆、成都二手房需求量占近八成

PROPERTY
REPORT

2019年1-4月成渝城市群二手房需求情况



- 重庆、成都集中了城市群76.3%的二手房需求量，其中重庆占比40.3%，成都占比36.0%。
- 同比来看，成都、重庆二手房访问量同比下降，而城市群中其他城市如泸州、内江的二手房访问量同比上涨明显。

数据来源：58安居客房产研究院

需求：成都、重庆二手房热门找房板块

PROPERTY
REPORT

2019年4月成都板块二手房需求情况

排名	板块	找房热度
1	龙泉驿	
2	都江堰	
3	温江城区	
4	光华新城	
5	东升	
6	郫筒	
7	新都新城	
8	青白江	
9	大源	
10	大面	

2019年4月重庆板块二手房需求情况

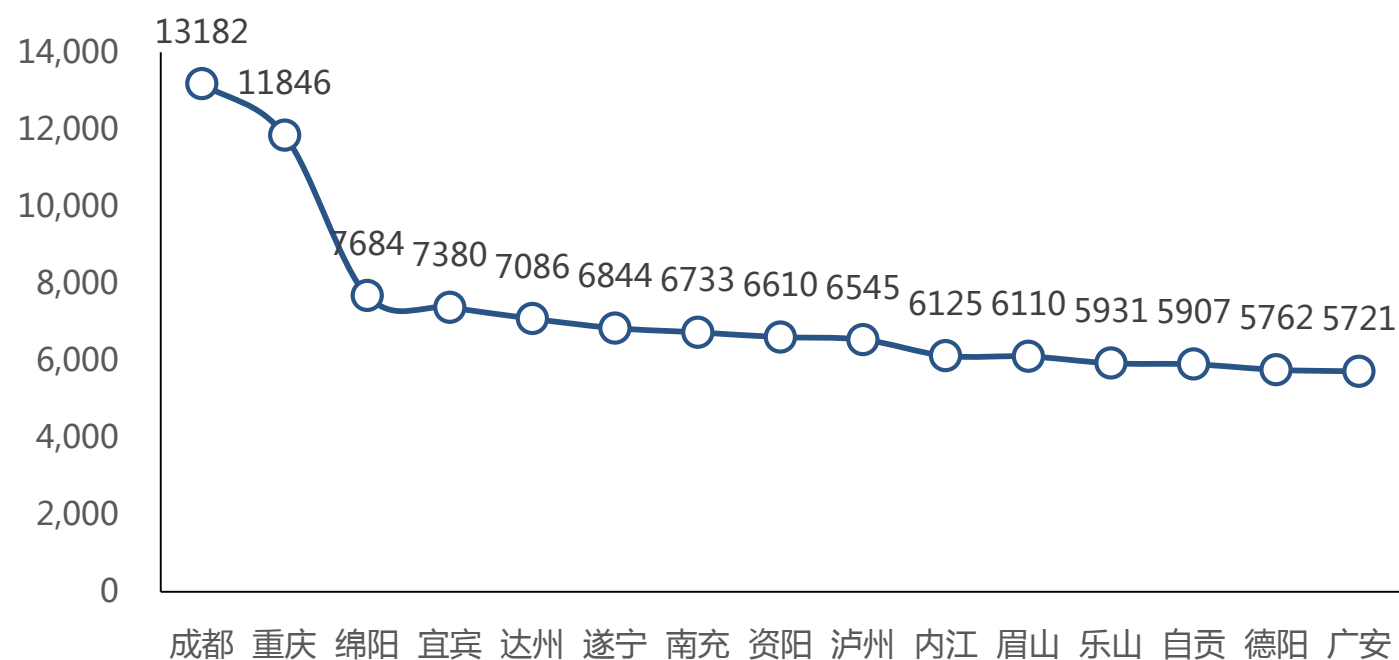
排名	板块	找房热度
1	大学城	
2	璧山	
3	观音桥	
4	蔡家	
5	悦来	
6	永川	
7	石坪桥	
8	茶园	
9	合川	
10	金州	

数据来源：58安居客房产研究院

挂牌价格：成都、重庆领跑城市群 重庆挂牌价同比涨一成

PROPERTY
REPORT

2019年1-4月城市二手房挂牌均价（元/m²）

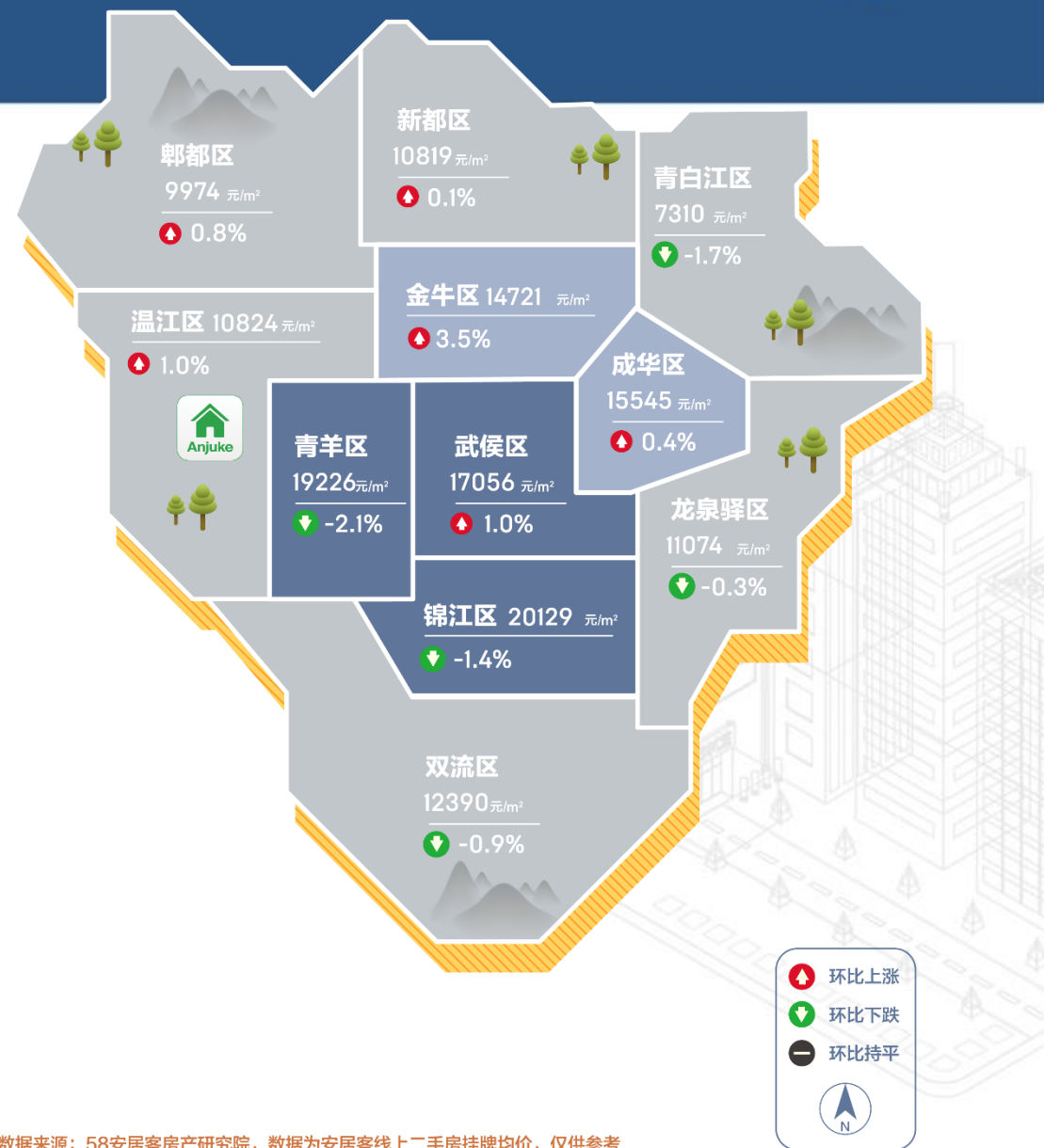


- 从二手房挂牌价格来看，中心城市成都、重庆的价格明显高于城市群其他城市，2019年1-4月成都二手房挂牌价为1.32万元/m²，同比涨幅3.8%；重庆挂牌价格为1.18万元/m²，同比涨幅9.7%。
- 其他城市二手房挂牌价格相差幅度不大，多在5000-8000元/m²之间。

挂牌价格：成都锦江区二手房挂牌价超2万元/平方米

PROPERTY
REPORT

- 2019年4月，成都中心城区大部分区域二手房挂牌单价破万，其中锦江区二手房挂牌价格已超过2万元/平方米；金牛区二手房挂牌价格环比上涨3.5%。



挂牌价格：重庆主城九区二手房挂牌价格均已过万

PROPERTY
REPORT

- 2019年4月，重庆主城九区中二手房挂牌价格都已超过1万元/平方米，其中江北区、渝中区、渝北区、南岸区二手房挂牌价格在1.4万元/平方米上下。



*数据来源：58安居客房产研究院，数据为安居客线上二手房挂牌均价，仅供参考

CHENG
YU
CITYS

PROPERTY
REPORT

租房市场表现

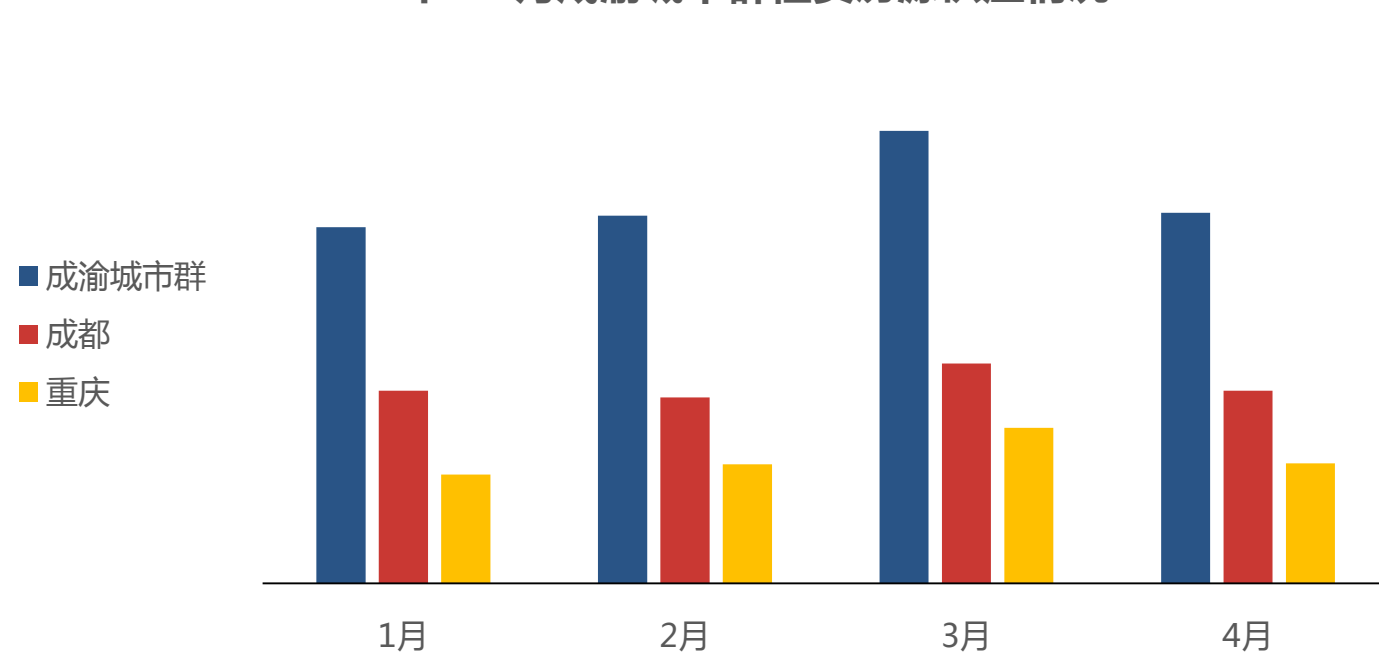
R E N T A L T E N D E N C I E S



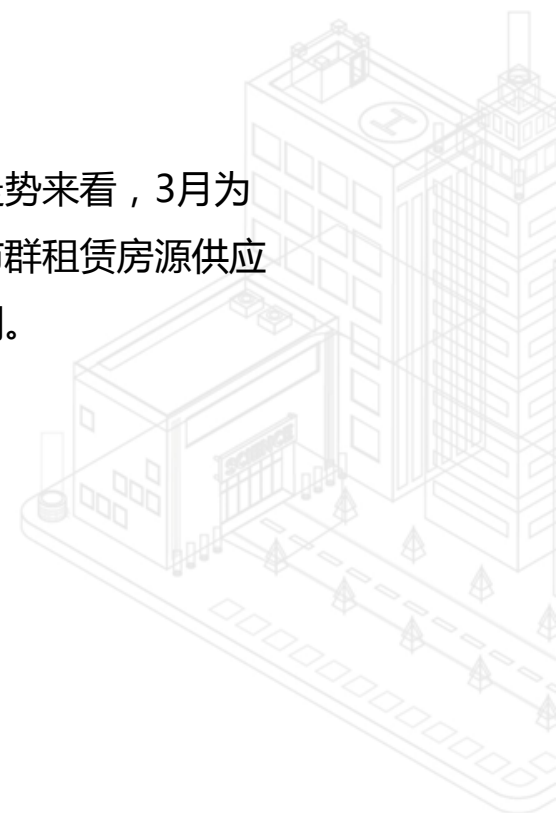
供应：3月为城市群租赁房源供应高峰期

PROPERTY
REPORT

2019年1-4月成渝城市群租赁房源供应情况

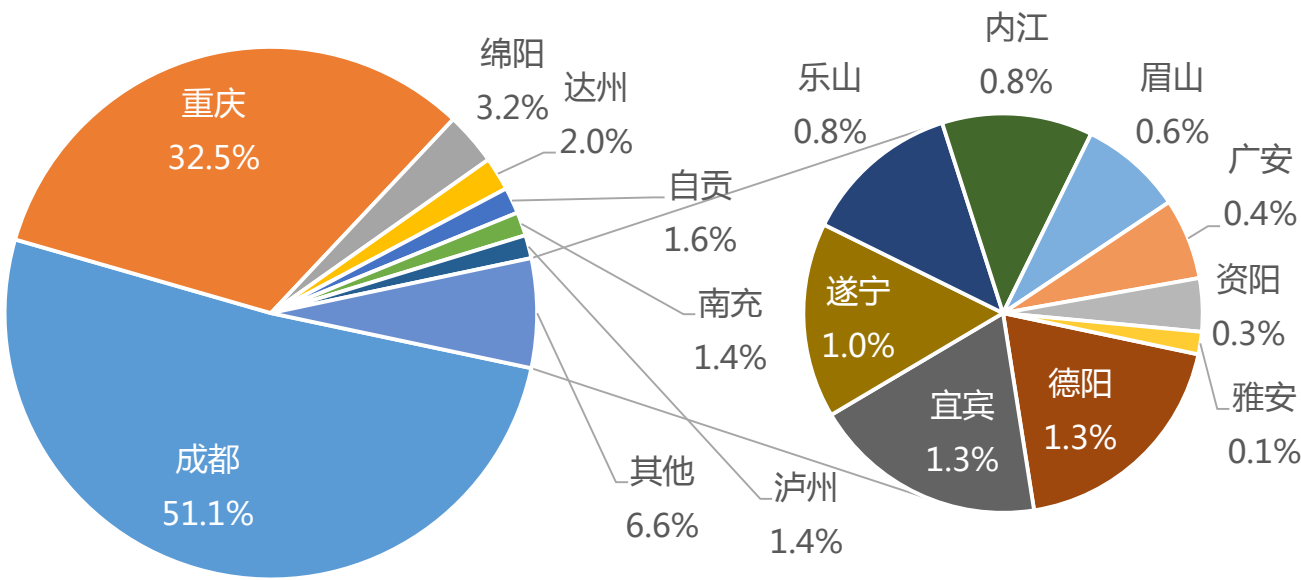


- 从月度走势来看，3月为成渝城市群租赁房源供应的高峰期。



供应：成都租赁房源供应占比超城市群半数

2019年1-4月成渝城市群租赁房源供应分布情况



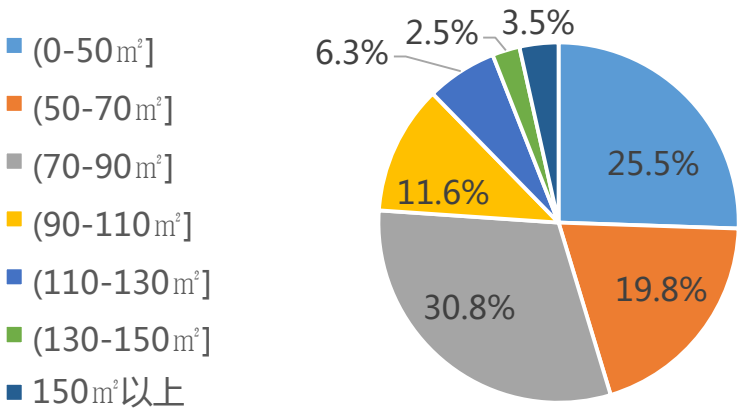
数据来源：58安居客房产研究院

- 成渝城市群中，租赁房源的供应量向大城市集中，成都的租赁房源供应量占比超过整个城市群的五成，重庆的租赁房源供应占比超三成。

供应：成渝城市群70-90m²房源占比30.8%

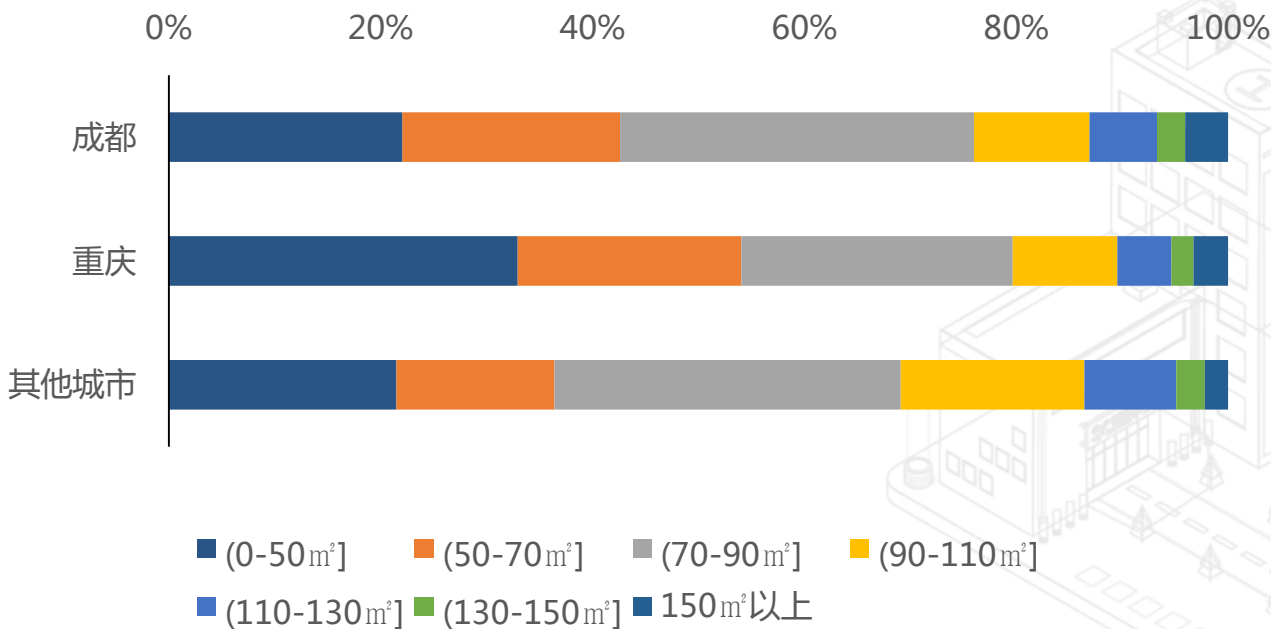
PROPERTY
REPORT

成渝城市群租赁房源供应面积段情况



- 从租赁房源供应面积段看，成渝城市群70-90m²房源占比30.8%，其次为50m²以下房源，占比25.5%。
- 成都租赁房源供应以70-90m²为主，占比33.4%，而重庆租赁房源供应则以50m²以下房源为主，占比32.9%。

成渝城市群租赁房源供应面积段情况

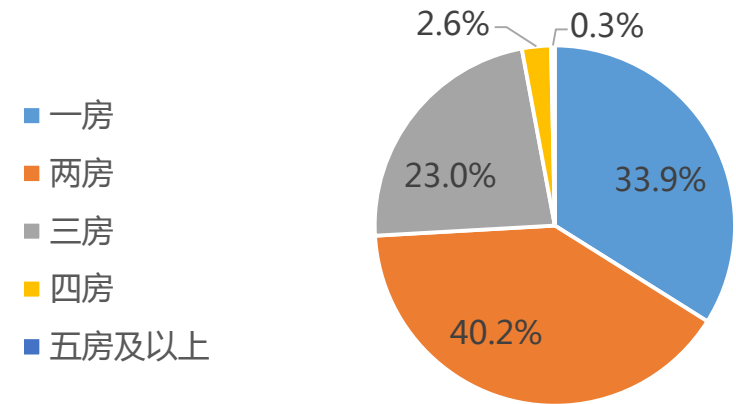


数据来源：58安居客房产研究院

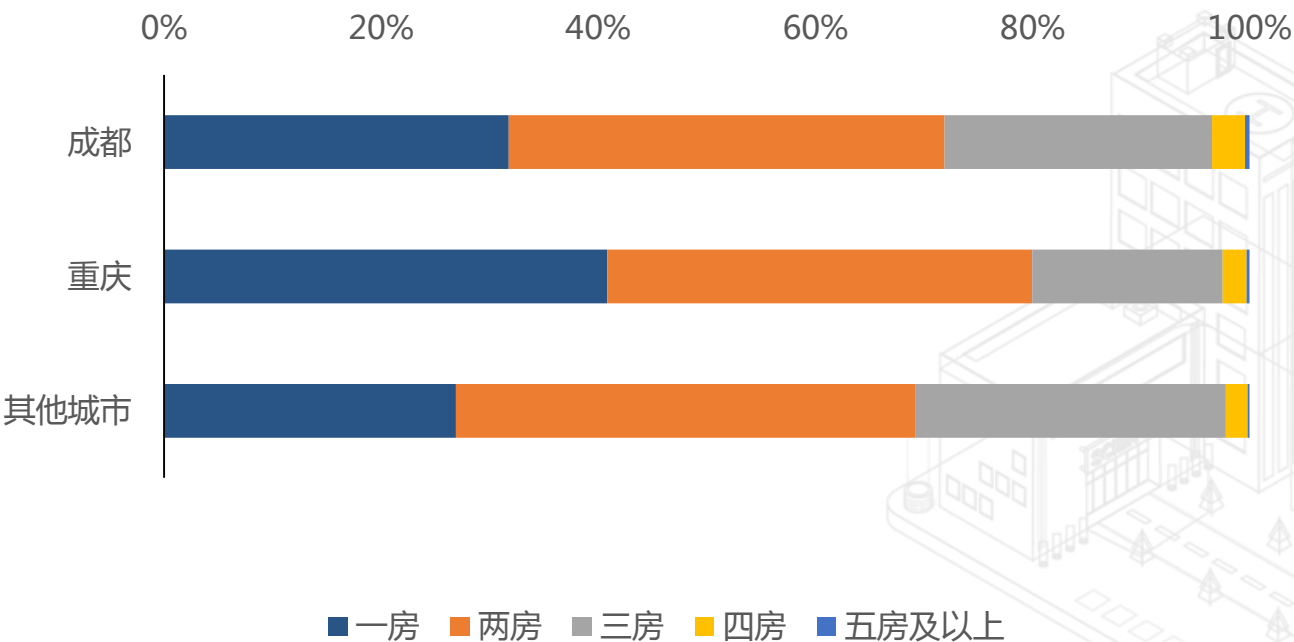
供应：成渝城市群租赁房源供应集中于一房、两房

PROPERTY
REPORT

成渝城市群租赁房源供应户型分布情况



成渝城市群租赁房源供应户型分布情况

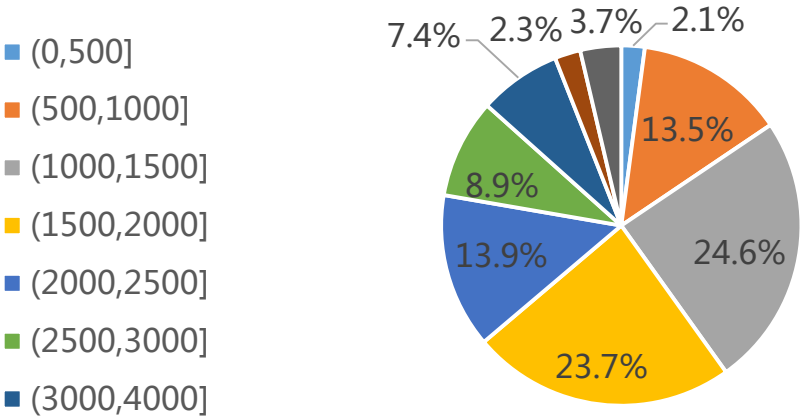


- 户型方面，成渝城市群租赁房源供应集中于一房、两房，占比分别为33.9%、40.2%。
- 重庆一房供应量占比相对更高，三房及以上的租赁房源供应量偏少。

数据来源：58安居客房产研究院

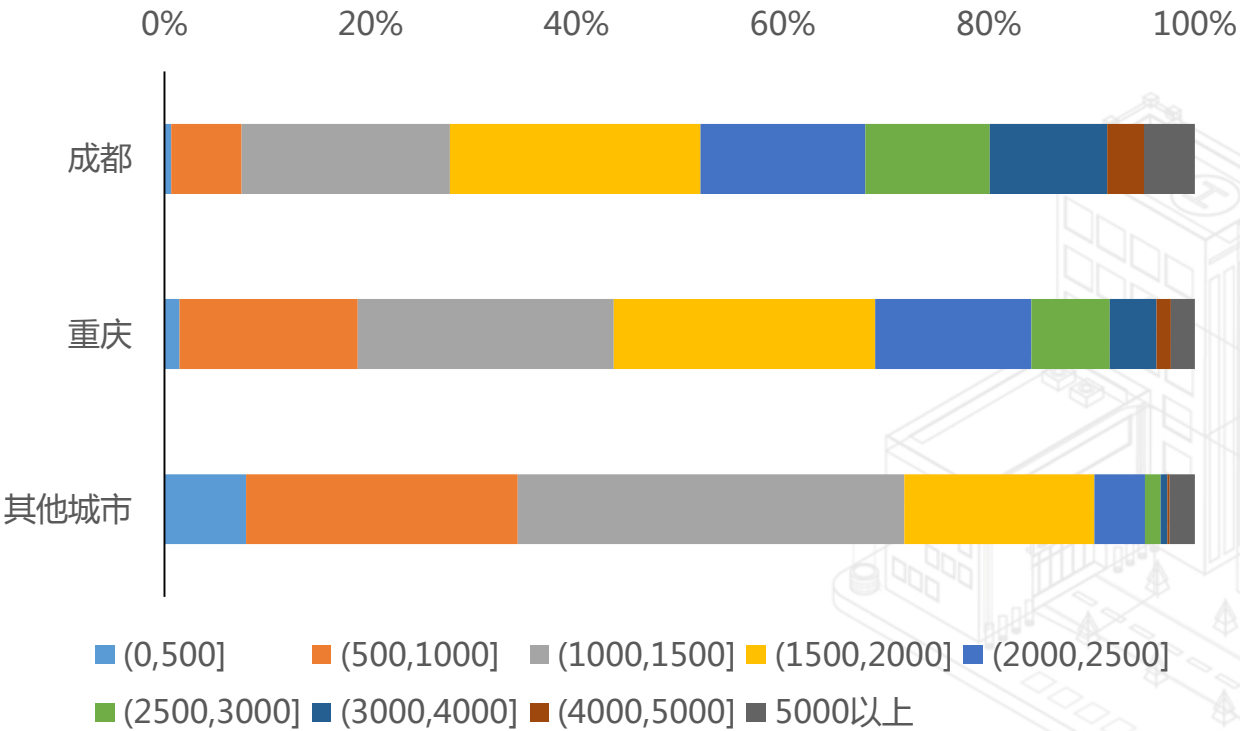
供应：租金在1000-2000元/月的租赁房源占比近五成

成渝城市群租赁房源供应价格段情况



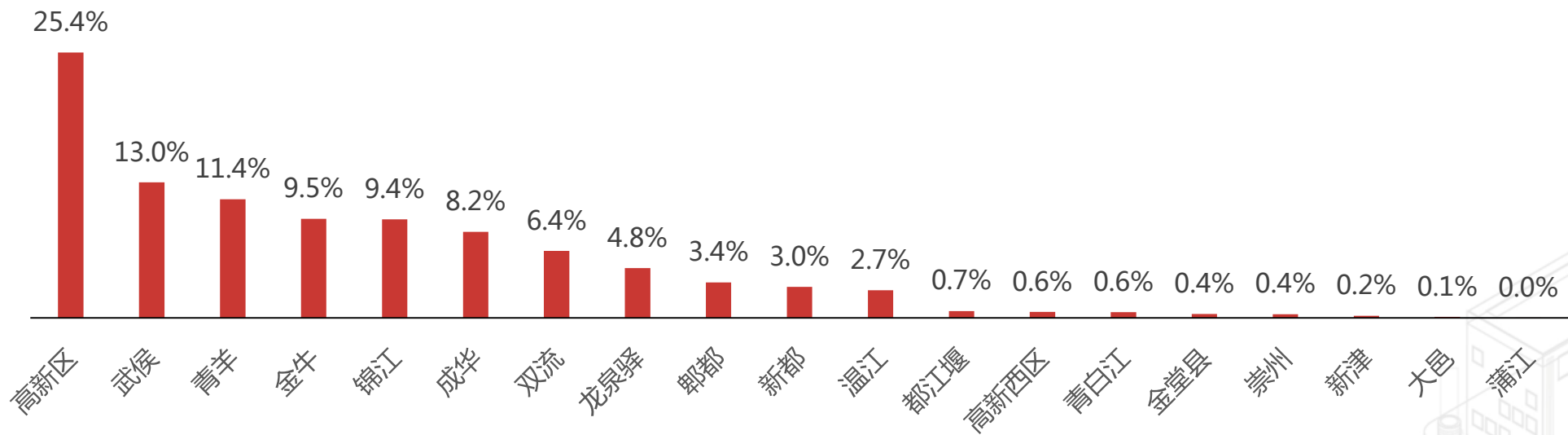
- 从价格段来看，成渝城市群租赁房源月度租金价格在1000-2000元/月的房源占比近五成。
- 对比城市租金价格分布，成都2000元/月以上房源占比高于城市群其他城市。

成渝城市群租赁房源供应价格段情况



供应：高新区租赁房源供应量占比25.4%

成都各区租赁房源供应情况

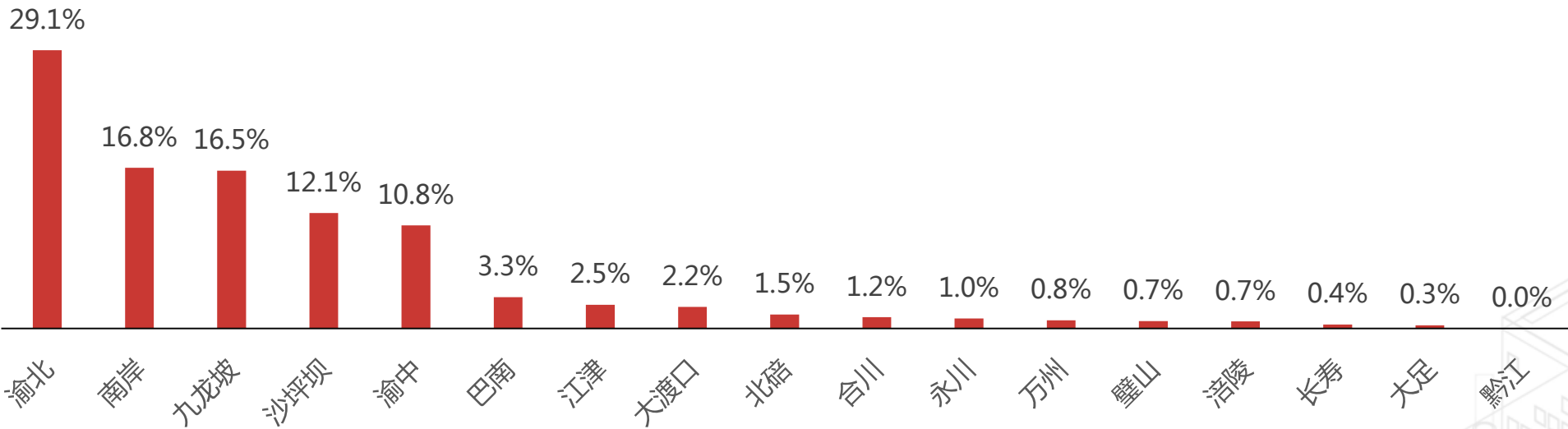


数据来源：58安居客房产研究院

- 成都租赁房源供应量最高的区域是高新区，占比25.4%，其次为武侯、青羊等区域。

供应：重庆渝北区租赁房源供应量占比29.1%

重庆各区租赁房源供应情况



数据来源：58安居客房产研究院

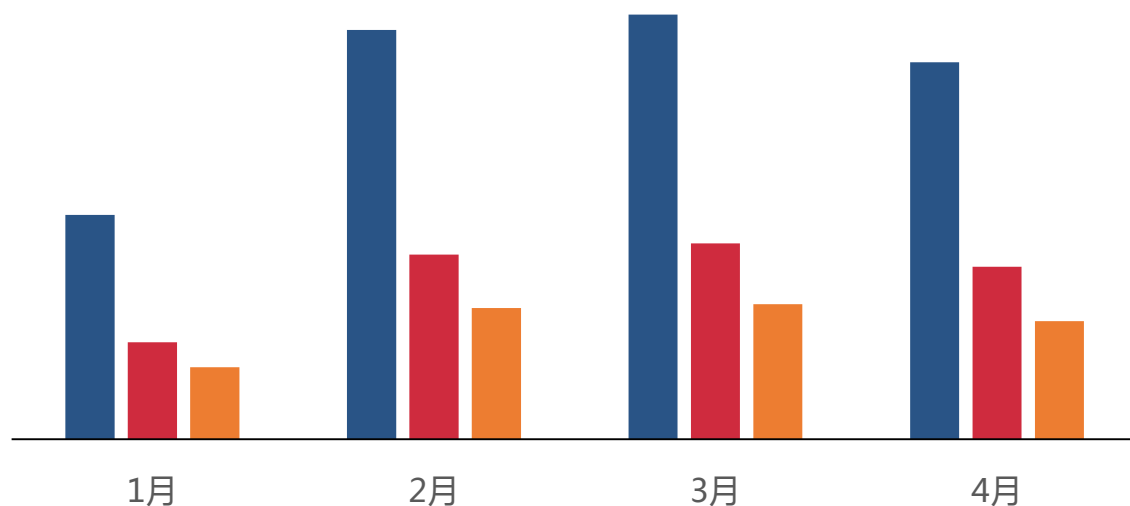
- 重庆渝北区租赁房源供应量占比29.1%，领先各区；南岸、九龙坡、沙坪坝、渝中租赁房源供应占比超10%。

需求：城市群租房需求2月开始出现明显增长 同比涨42.9%

PROPERTY
REPORT

2019年1-4月成渝城市群租赁房源需求情况

■ 成渝城市群
■ 成都
■ 重庆

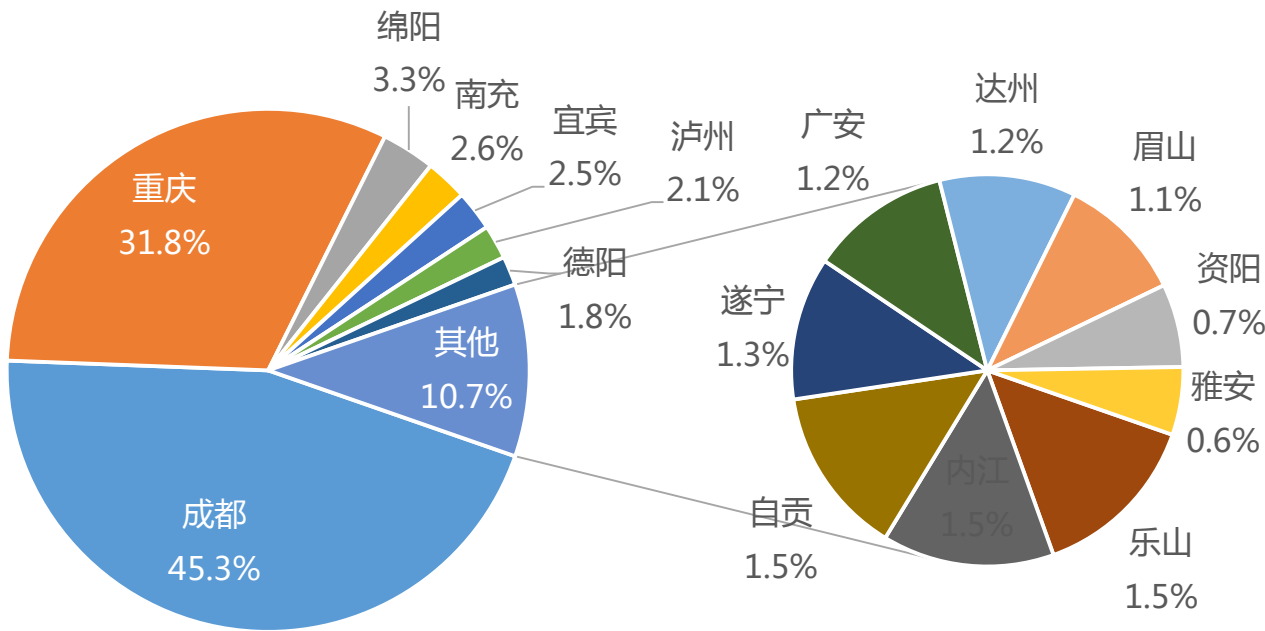


数据来源：58安居客房产研究院

- 成渝城市群租房需求从2月份开始出现明显增长，环比1月上涨82.4%；
- 同比去年，成渝城市群总体租房需求上涨42.9%，成都、重庆需求同比涨幅分别为41.7%、41.5%。

需求：成都、重庆占据近八成的租房需求

2019年1-4月成渝城市群租赁房源需求情况

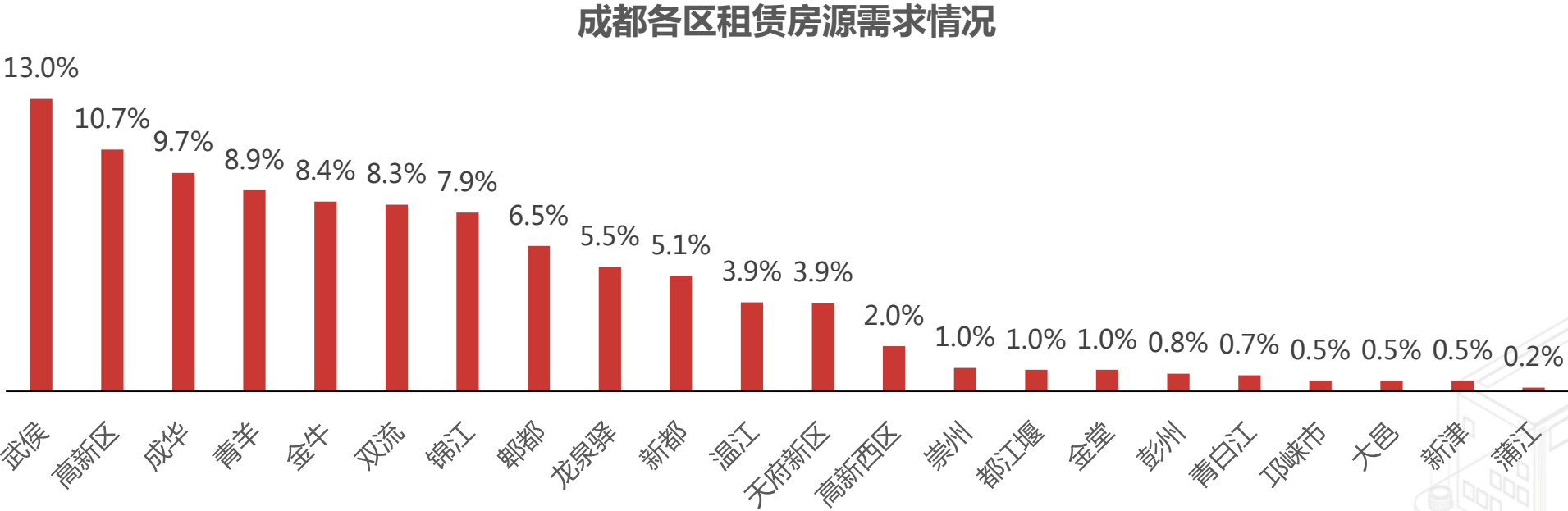


数据来源：58安居客房产研究院

- 从租房需求方面来看，成都和重庆依然占据了近八成的租房需求。
- 成都租房需求占比45.3%，重庆租房需求占比为31.8%。

需求：成都武侯区租房需求最高 占比13.0%

PROPERTY
REPORT

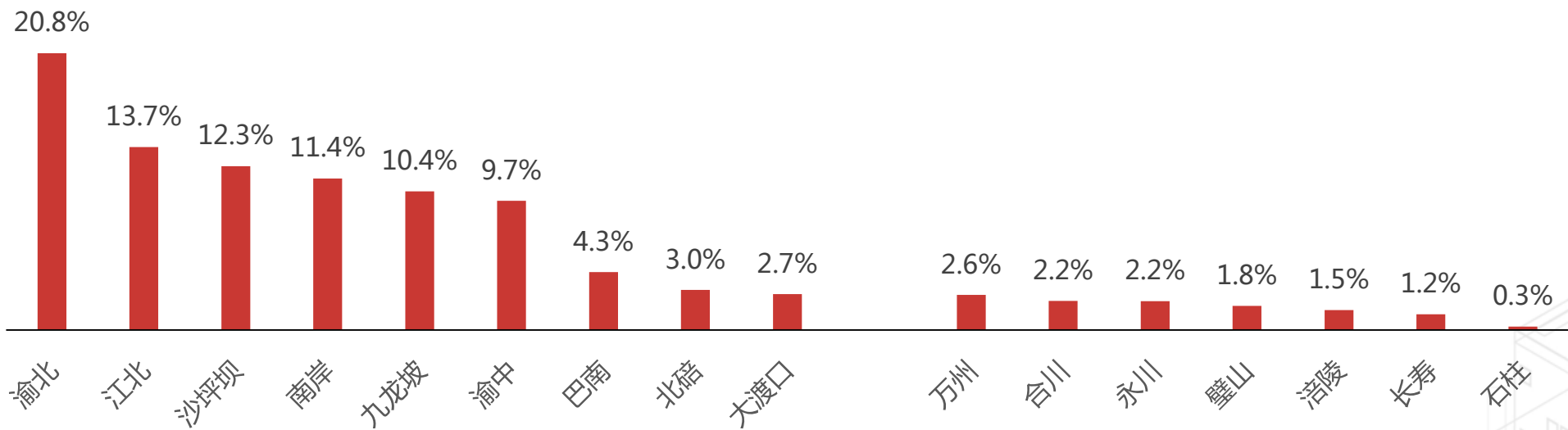


数据来源：58安居客房产研究院

- 成都租房需求最高的区域为武侯区，占比13.0%；其次为高新区，占比10.7%。

需求：渝北租房需求占比20.3%

重庆各区租赁房源需求情况



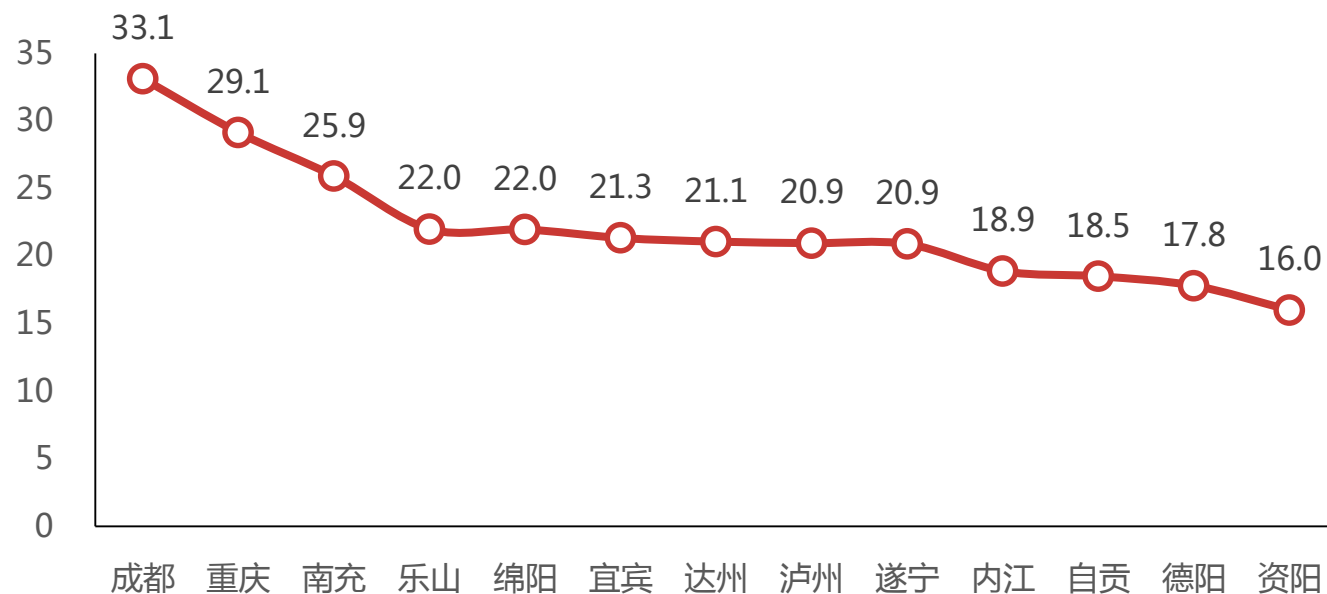
数据来源：58安居客房产研究院

- 重庆各区域租赁房源需求来看，主城区租房需求明显高于周边区域，其中渝北的租房需求占比最高，为20.3%；
- 江北、沙坪坝、南岸、九龙坡的租房需求占比超10%。

租金：成都平均租金33.1元/m²·月领先城市群

PROPERTY
REPORT

2019年1-4月城市租金情况（元/m²·月）



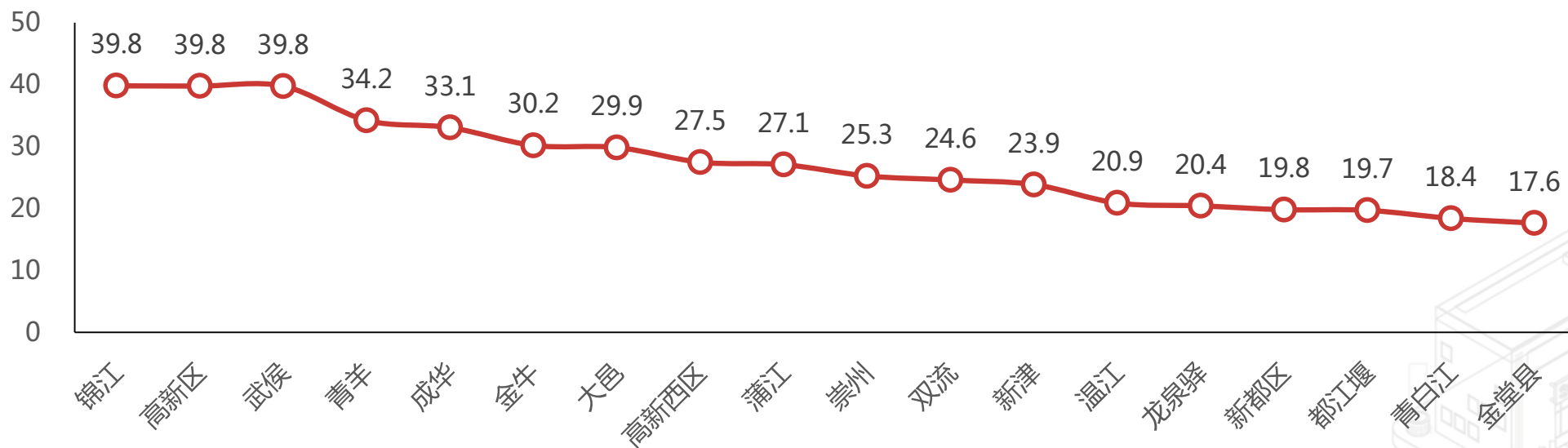
- 2019年1-4月，成都租赁房源平均租金在33.1元/m²·月，重庆平均租金为29.1元/m²·月。
- 城市群中其他城市租金价格在20元/m²·月上下。

数据来源：58安居客房产研究院

租金：锦江、武侯及高新区平均租金为39.8元/m²·月

PROPERTY
REPORT

2019年1-4月成都各区域租金情况（元/m²·月）



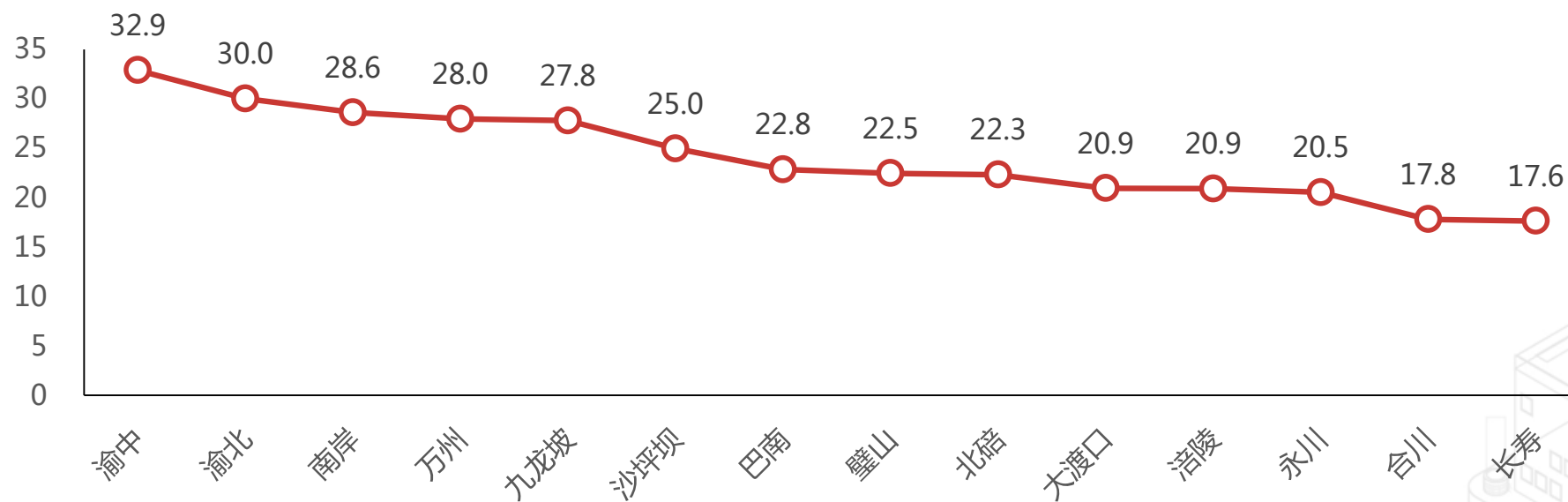
数据来源：58安居客房产研究院

- 成都各区域中，租金最高的区域为锦江、武侯及高新区，平均租金为39.8元/m²·月。

租金：渝中区平均租金32.9元/m²·月居首

PROPERTY
REPORT

2019年1-4月重庆各区域租金情况（元/m²·月）



数据来源：58安居客房产研究院

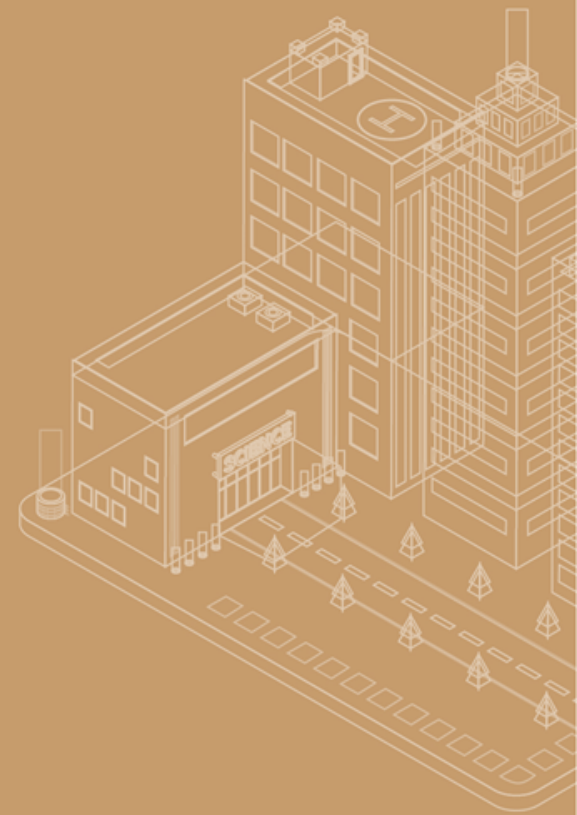
- 重庆各区域中，渝中区的平均租金为32.9元/m²·月，渝北区平均租金在30.0元/m²·月。

CHENG
YU
CITYS

PROPERTY
REPORT

未来展望

FUTURE OUTLOOK



展望1：成渝城市群有望升格为国家战略

主要城市群概况一览

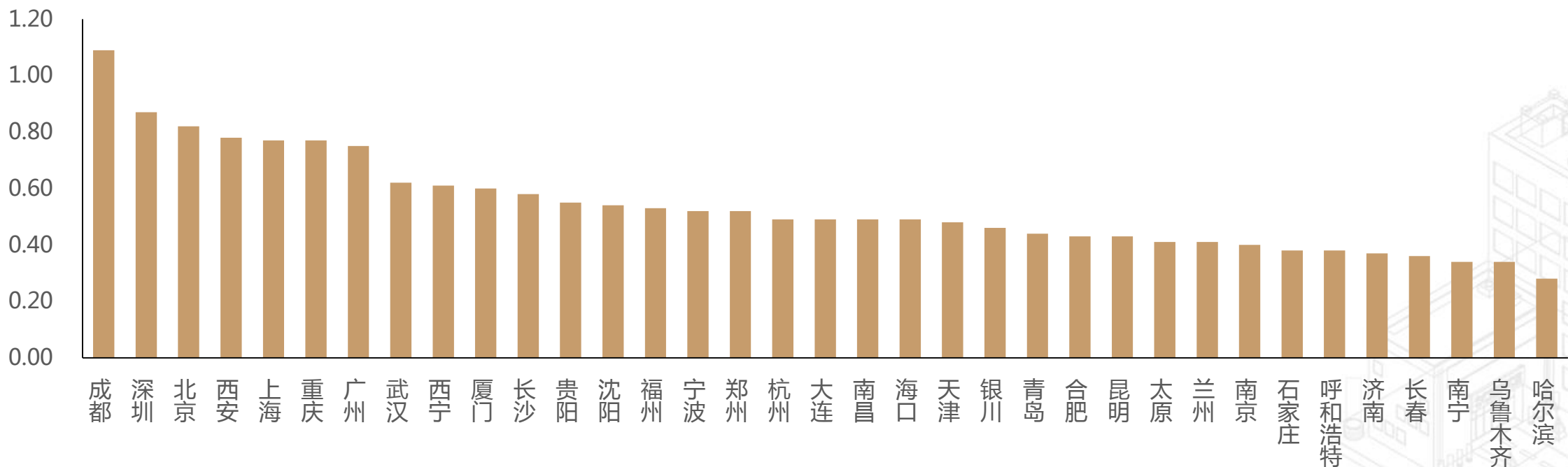
- 京津冀协同发展、粤港澳大湾区和长三角一体化上升为国家战略之后，成渝城市群在新一轮西部大开发规划中有望上升为国家战略。
- 2018年，四川和重庆的地区生产总值合计超过6万亿元。成渝城市群人口和经济总量都分别占川渝两地总和的90%左右。

	成渝城市群	长三角城市群	珠三角城市群	京津冀城市群
发展定位	引领西部开发的国家级城市群	具有全球影响力的世界级城市群	粤港澳大湾区世界级城市群	以首都为核心的世界级城市群
城市数据量	16	25	14	14
人口（亿）	0.95	1.5	0.7	1.1
GDP（万亿）	4.8	14.7	7.6	7.5
人均GDP（万）	5.1	9.8	10.9	6.8
面积（万平方公里）	18.5	21.2	11.1	21.5
人口密度（人/平方公里）	514	708	631	512
城镇化率	53.48%	68.47%	84.12%	62.72%

展望2：成都、重庆的综合安居指数在全国领先 吸引力持续增强

PROPERTY
REPORT

35城市安居比值排名情况



数据来源：2018-2019中国城市安居指数报告

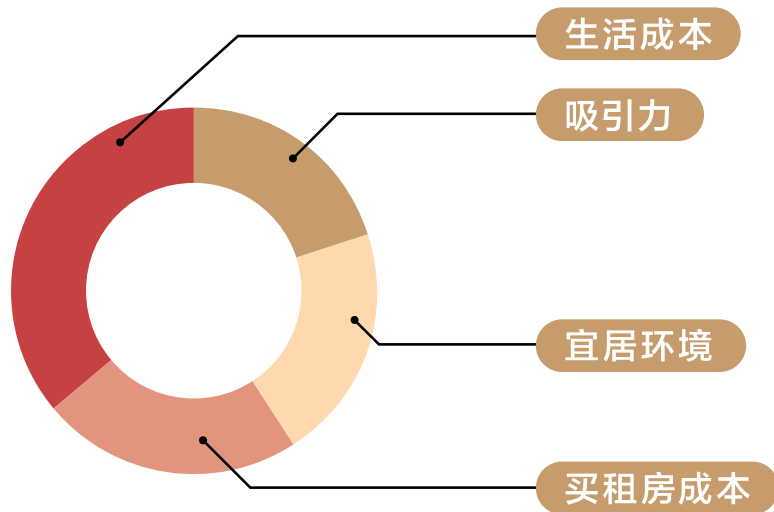
- 《2018-2019中国城市安居指数报告》中显示，成都的安居指数（比值）在中国35个大中城市中排名第一。

综合安居指数排名第一：成都

PROPERTY
REPORT

成都

安居比值 | **108.66%**



数据来源：2018-2019中国城市安居指数报告

- 成都的安居指数综合排名全国第一，生活成本指数排第一名，城市关注度排名第五，宜居环境指数排名第十三名，买租房成本指数排名第十五名。
- 买租房成本指数：成都的买租房成本指数相对合理，处在第15名。租价收入比（正向化）和房价收入比（正向化）分别排第20名和第17名，相对其他城市而言还算合理；买房搜寻时间（正向化）和租房搜寻时间（正向化）分别处在第24名和第21名的位置，这说明在成都买房和租房的时间成本较高；从供需比的排名来看，处在第4位，成都的房地产市场发展较为完善，住房供给能够满足一定的需求。

展望3：量跌价升 成渝市场未来热度难减

PROPERTY
REPORT

成交价格涨

- 2019年第一季度，成都主城区一手住宅供应量仅为58.8万平方米，环比大幅下降68.4%，一手住宅成交均价环比小幅上涨3.2%至15761元/平方米。重庆主城区一手住宅供应量为493.8万平方米，环比下降43%。一手住宅成交价格环比略微上涨1.0%至11672元/平方米。

土地市场热

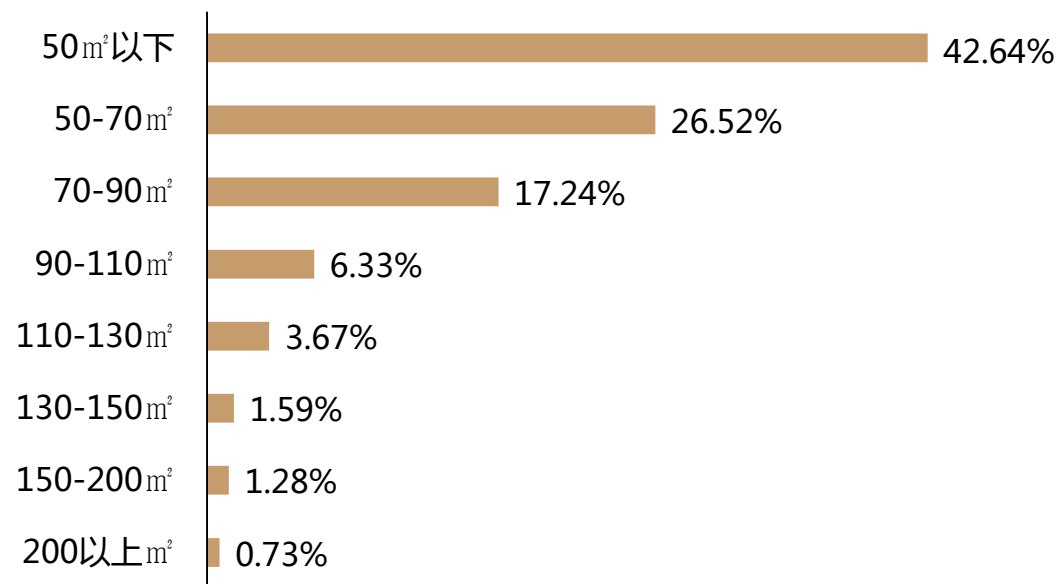
- 2019年成都主城区首场土地拍卖，金牛区茶店子区域建设用地被德商地产以楼面地价17200元/平方米竞得，总价约17.2亿元，溢价率达到76.4%。重庆一季度成交25宗土地，成交平均楼面价达6,271元/平方米，环比上涨30.1%，且平均溢价率超过28%。



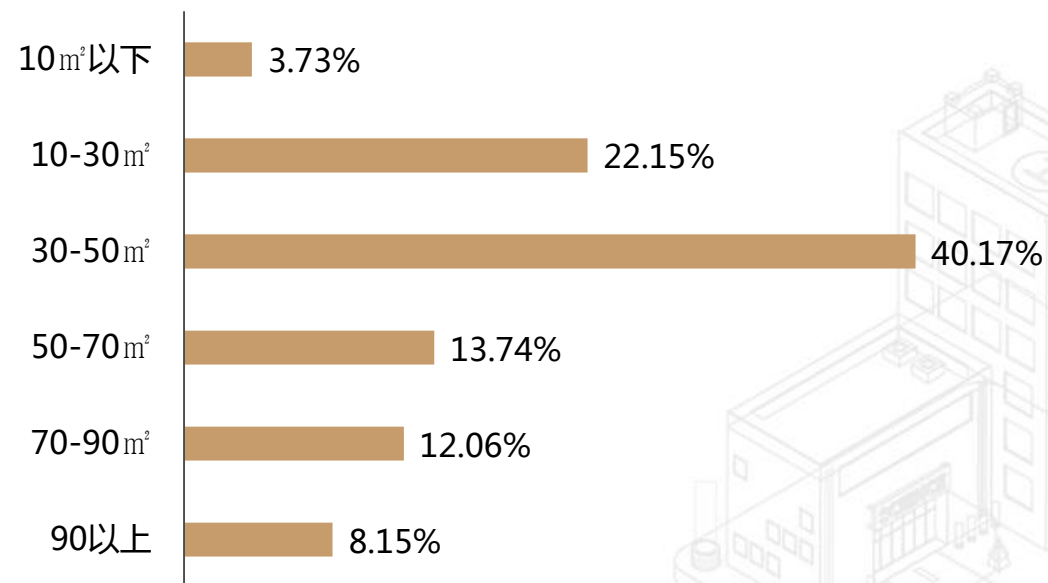
展望4：中小户型租赁需求集中 市场供应短板仍需补足

PROPERTY
REPORT

重庆租客面积段偏好



重庆租客品牌公寓面积段偏好



数据来源：58安居客房产研究院

- 就租赁房源的需求来讲，租房人群对于中小户型的租赁需求较为集中，以重庆为例，2018年重庆租客对于50平方米以下租赁房源的需求量最高，而这部分房源的市场供应占比相对不足，供应短板仍需补足。

成渝城市群

楼市
报告

① 58安居客房产研究院首席分析师，张 波

✉ 联系方式，zhangbo_ajk@58.com

📍 地 址，上海市浦东新区东方路1217号
陆家嘴金融服务广场13/15F

