



重庆谛威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区邹容路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555  
投诉电话: (023) 63885933  
传 真: (023) 63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn

# 土地估价报告

(重庆) 谛威 (2018) (估) 字第 57 号

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

重庆市第五中级人民法院受理恒丰银行股份有限公司重庆永川支行申请执行喜地山国际大酒店有限公司、喜地山国际控股有限公司财产一案涉及权属喜地山国际控股有限公司位于两江新区两路组团 J 分区 J21-1/04 号的 1 宗出让工业用地国有土地使用权市场价格评估 (重庆市两江新区)。

### 二、委托估价方

名称: 重庆市第五中级人民法院。

联系人: 张小赫。

联系电话: 02363905344。

### 三、估价目的

重庆市第五中级人民法院受理恒丰银行股份有限公司重庆永川支行申请执行喜地山国际大酒店有限公司、喜地山国际控股有限公司财产一案, 本公司受托对权属喜地山国际控股有限公司位于两江新区两路组团 J 分区 J21-1/04 号的 1 宗出让工业用地国有土地使用权进行市场价格评估, 为委托估价方司法执行提供市场价值参考依据。

### 四、估价期日





重庆迪威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区都邮路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555  
投诉电话: (023) 63885933  
传 真: (023) 63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn

二〇一八年八月二十九日 (为现场勘查日)。

## 五、估价日期

二〇一八年八月二十九日至二〇一八年十月十二日。

## 六、地价定义

(一) 据委托估价方提供的《房地产权证》及现场勘查, 估价对象以出让方式取得的1宗国有土地使用权, 其所有权属于中华人民共和国, 使用权属于喜地山国际控股有限公司。至估价期日, 估价对象存在抵押权、查封, 本次估价考虑为司法执行目的, 设定估价对象无抵押、查封等他项权利。此次估价我们按设定状况来设定估价对象权利状况, 即出让用地, 无抵押、查封等他项权利限制。

(二) 估价对象《房地产权证》证载用途为工业用地, 本次估价根据合法原则按证载用途来设定估价对象用途为工业用地。

(三) 估价对象《房地产权证》证载土地使用权类型为出让用地, 证载终止日期到2064年6月30日, 据此计算, 估价对象的剩余使用年限45.87年。本次估价按实际剩余使用年限来设定估价对象的剩余使用年限45.87年。

(四) 据《国有建设用地使用权出让合同》(渝地(2014)合字(两江)第122号)第十三条记载, 建筑容积率不高于2.0。另向重庆市规划局的查询, 该宗地已取得《建设用地规划许可证》(地字第500141201400549), 并记载容积率不得大于2.0, 但该规划许可已过期, 我们未收集到续期资料。本次估价根据合法原则按《国有建设用地使用权出让合同》所载容积率确认估价对象的容积率为2.0。





重庆迪威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区邹容路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555  
投诉电话: (023) 63885933  
传 真: (023) 63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn

(五) 据估价人员的勘查, 估价对象已达到宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通气、通路、通电、通讯), 红线内“场平”的开发程度。本次结合估价目的, 本次估价按实际开发程度设定估价对象的开发程度为红线外“六通”(通上水、通下水、通气、通路、通电、通讯), 红线内“场平”。

(六) 根据《房地产权证》, 估价对象记载土地面积 41,980.00 平方米。本次设定估价对象土地面积 41,980.00 平方米。

(七) 本次估价设定估价对象的价值类型为市场价格(公开市场条件下)。

据上述, 本报告估价对象的价格定义为: 在公开市场条件下, 于估价期日二〇一八年八月二十九日, 估价对象为出让类型, 无抵押、查封等他项权利限制, 土地用途为工业用地, 容积率为 2.0, 剩余使用年限 45.87 年, 土地面积 41,980.00 平方米, 开发程度为红线外“六通”(通上水、通下水、通气、通路、通电、通讯), 红线内“场平”的国有土地使用权价格。

## 七、估价结果

经估价人员现场勘察和对当地地产市场分析, 按照地价估价的基本原则和估价程序, 选择合适的估价方法, 确定委估宗地在设定条件下的国有土地使用权市场价格为:

宗地面积: 41,980.00 平方米。

宗地单价: ¥1,680.00 元/平方米。

宗地总地价: ¥7,052.64 万元。





重庆迪威资产评估房地产土地估价有限公司  
重庆市渝中区邹容路  
131号重庆世界贸易中心  
22楼邮编 400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing China 400010

联系电话: (023) 63885555  
投诉电话: (023) 63885933  
传真: (023) 63885334  
网址: www.dwcpa.com.cn

地价大写: 人民币柒仟零伍拾贰万陆仟肆佰元整。

估价结果详见土地估价结果一览表。

注: 本报告估价结果为估价对象在估价期日地价定义条件下的国有土地使用权市场价格, 未考虑估价对象可能存在的法定优先受偿款以及抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等。



# 土地估价结果一览表

估价机构：重庆谛威资产评估有限公司  
 估价报告编号：（重庆）谛威（2018）（估）字第 57 号  
 估价日期：2018 年 8 月 29 日  
 估价目的：为委托估价方提供市场价值参考  
 估价期日的土地使用权性质：设定为出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地用途		容积率		估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	总地价 (万元)
			实际	设定	实际	设定						
喜地山国际控股有限公司		宗地	工业用地	工业用地	2.0	2.0	宗地外“六通” (通水、通上水、通下水、通路、通气、通讯); 宗地内“场平”)	宗地外“六通” (通水、通上水、通下水、通路、通气、通讯); 宗地内“场平”)	剩余使用年限 45.87 年	41,980.00	1,680.00	7,052.61
合计										41,980.00		7,052.61

## 一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：估价对象存在抵押权、查封。
2. 基础设施条件：至估价期日，委估宗地实际开发程度为红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通燃气）、红线内“场平”。
3. 规划限制条件：土地用途设定为工业用地，宗地容积率设定为 2.0。
4. 影响土地价格的其他限制条件：我国现行法律、法规、政策无重大变化，该区域经济发展稳定，不会出现不可抗力因素的重大不利影响。

## 二、其他需要说明的事项

1. 土地利用状况等资料由委托估价方提供，土地区位条件等估价相关资料由估价人员实地调查所得。
2. 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价的估价技术标准，结合委估宗地具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取。
3. 本报告是在价格定义条件下的土地使用权价格，如价格定义条件发生变化，土地估价结果必须相应调整或重新估价。
4. 本报告没有考虑土地使用权转移有关税费。
5. 本报告仅为委托估价方司法执行资产提供市场价值参考。
6. 本估价结果自估价报告日起一年内有效。



估价机构：重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

二〇一八年十月十二日





重庆谛威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区邹容路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555  
投诉电话: (023) 63885933  
传 真: (023) 63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn

### 八、土地估价师签字

姓 名

注册证书号

签 字

王明珊

2014500041

王明珊

徐 进

2014500004

徐进

### 九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字:

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司



二〇一八年十月十二日



由 扫描全能王 扫描创建



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

名称: 重庆市第五中级人民法院。

联系人: 张小赫。

联系电话: 02363905344。

### 二、估价对象

估价对象共1宗, 为喜地山国际控股有限公司以出让方式取得位于两江新区两路组团J分区J21-1/04号的工业用地国有土地使用权, 估价对象设定了抵押权、有查封, 本次估价设定委估宗地无他项权利限制, 土地用途为工业用地, 容积率为2.0, 剩余使用年限45.87年, 开发程度为红线外“六通”(通上水、通下水、通气、通路、通电、通讯), 红线内“场平”, 土地面积为41,980.00的国有土地使用权。

本次估价不含地上建筑物、附着物。

### 三、估价对象概况

#### (一) 土地登记状况

委估宗地系喜地山国际控股有限公司以出让方式取得的国有土地使用权。据委托估价方提供的《房地产权证》(108房地证2014字第01651号)及估价人员现场勘察情况, 宗地位置、用途、四至、土地面积、土地级别、土地权属性质及权属变更、土地使用权证号、发证机关、登记日期、地籍图号、宗地号等详见下表:

#### 土地状况表





重庆谛威资产评估房地产土地估  
 价有限公司  
 重庆市渝中区邹容路  
 131号重庆世界贸易中  
 心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal  
 Estate Appraisal Co., Ltd.  
 22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
 Yuzhong District, Chongqing, China 400010

投诉电话: (023) 63885933  
 传 真: (023) 63885334  
 网 址: www.dwcpa.com.cn

项目	宗地	备注
土地单位	喜地山国际控股有限公司	
地理位置	两江新区两路组团J分区J21-1/04号	
权属性质	国有土地使用权	
权源以及权属变更情况	喜地山国际控股有限公司以出让方式取得的国有土地使 用权, 无权属变更。	
土地用途	工业用地	
四 至	东: 道路 南: 空地 西: 道路 北: 道路	
面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 41,980.00 平方米	
土地级别	无	
土地登记证书号	无	
国有土地使用证编号	108房地证2014字第01651号	
登记时间	2014-7-11	
地籍图号	LJ0040010068000	
宗地号	无	

## (二) 土地权利状况

### 1. 土地所有权

委估宗地土地所有权属中华人民共和国所有。

### 2. 土地使用权

(1) 委估宗地《国有建设用地使用权出让合同》(渝地(2014)合字(两江)第122号)记载, 委估宗地系喜地山国际控股有限公司以出让方式取得的出让国有土地使用权, 土地面积 41,980.00 平方米, 土地出让价款 68,010,000.00 元。

(2) 根据《房地产权证》, 估价对象为工业用地。





重庆谛威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区邹容路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555  
投诉电话: (023) 63885933  
传 真: (023) 63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn

(3) 估价对象《房地产权证》证载土地使用权类型为出让用地, 证载终止日期到2064年6月30日, 据此计算, 估价对象的剩余使用年限45.87年。

### 3. 他项权利

根据委托估价方提供的资料, 委估宗地存在抵押权, 有查封。

### (三) 土地利用状况

#### 1. 土地的实际开发程度

至估价期日, 委估宗地实际开发程度为红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气), 红线内“场平”。

#### 2. 地上建筑物

无。

#### 3. 其它附着物

无。

#### 4. 土地利用条件

估价对象《房地产权证》证载用途为工业用地。据《国有建设用地使用权出让合同》(渝地(2014)合字(两江)第122号)记载, 建筑容积率为不高于2.0。

## 四、影响地价的因素说明

### (一) 一般因素

#### 1. 城市资源状况

重庆市地处较为发达的东部地区和资源丰富的西部地区的结合





重庆德威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区邹容路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing Dwcpa  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

www.dwcpa.com.cn  
传 真: (023) 63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn

部,东邻湖北、湖南,南靠贵州,西接四川,北连陕西,是长江上游最大的经济中心、西南工商业重镇和水陆交通枢纽。总幅员面积8.24万平方公里,南北长450公里,东西宽470公里,其中主城区建成区面积为647.78平方公里。2017年全市共辖26个区、8个县、4个自治县、204个街道、611个镇、193个乡、14个民族乡。地势由南北向长江河谷逐级降低,西北部和中部以丘陵、低山为主,东南部靠大巴山和武陵山两座大山脉。属中亚热带湿润季风气候区,具有夏热冬暖,光热同季,无霜期长,雨量充沛,湿润多阴等特点。城乡生态环境持续改善,全市森林覆盖率、建成区绿化覆盖率分别达到45.00%和40.1%。全市空气质量优良天数达到303.00天,PM2.5浓度下降16.7%。

重庆地处中国中部和西部地区的结合部,是长江上游地区唯一汇集水、陆、空交通资源的特大型城市,西南地区综合交通枢纽;共建成了“二环十射”高速公路网和“一枢纽八干线”铁路网,港口年吞吐量1.97亿吨,江北国际机场年旅客吞吐量超过3,872.00万人次,构建起航空、铁路、内河港三个交通枢纽,以长江黄金水道、渝新欧国际铁路等为支撑的开放通道。2017年,重庆市新增渝广高速(重庆段)、南道高速(重庆段)、万利高速(重庆段)和九永高速4条高速公路,重庆高速公路通车里程突破3000公里,对外通道达19个,路网密度继续保持西部第一。重庆轨道交通运营里程264千米,里程总长度位居中国第六位、中西部第一位,日均客运量突破180万人次。2017年,重庆航道总里程达到4,451.00公里,“一干两支”、通江达海的航道体系基本建成。全国最大的内河港-果园港等一批大型化、专





重庆谛威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区邹容路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555  
投诉电话: (023) 63885933  
传 真: (023) 63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn

业化港口建成投用,全市港口货物通过能力达到1.8亿吨,集装箱吞吐能力达到400万标箱。全市船舶总运力达到660万载重吨,船型标准化率、货运船舶平均吨位均居全国内河第一。都市商务集聚区加速开发,悦来新城、龙洲湾、蔡家、礼嘉等片区开发展示出新形象,各区县城面貌不断改善。同时,民生得到进一步改善,教育、医疗、文化、社会保障等各项事业全面进步,推进区县城提档升级,生态环境建设持续加强。截止2017年止,新建和改建农村公路4.8万公里,实施2100个村环境综合整治,农村居民饮水安全覆盖面扩大,农村生产生活条件明显改善。全市1823个贫困村整村脱贫,贫困人口减少194万人。

## 2. 土地市场发展状况

在土地市场上重庆市已建立土地收购、储备、整治制度,实行“一个渠道进水、一个池子蓄水、一个龙头放水”的土地统一供应机制。土地储备机构主要通过规划控制性储备、开发整治性储备和收购储备等方式对主城区的经营性用地进行整治,之后交由政府国土管理部门通过“招、拍、挂”方式转让,由政府垄断一级市场。重庆市还制定措施切实保障经济建设用地的供应。对于实施西部大开发重点项目、能源、交通等基础设施建设用地等,优先保证用地计划指标。

### (1) 土地整体供需状况

土地供应方面,2017年重庆市拟供应各类土地1,084.00宗,供应土地面积5,634.80万平方米,拟供应土地单价125万元/亩;较2016年土地供应面积下降17.29%。土地成交方面,重庆市全年共成交土地



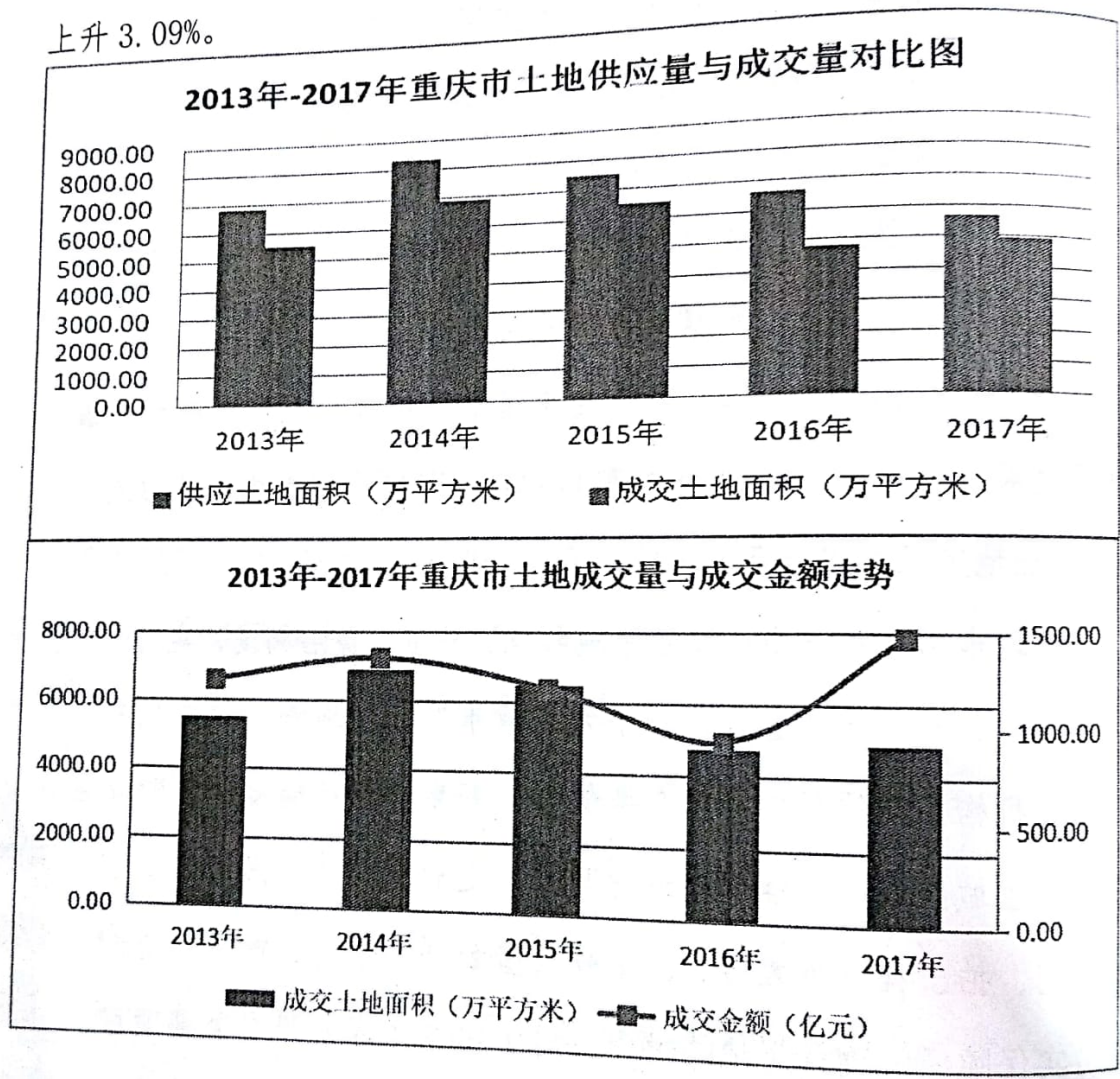


重庆迪威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区邹容路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555  
投诉电话: (023) 63885933  
传 真: (023) 63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn

908.00宗,土地成交面积4,922.48万平方米,土地成交金额1,470.47  
亿元,成交土地均价2,987元/平方米。全年土地成交面积较2016年  
上升3.09%。



数据来源: 同花顺 iFind

## (2) 土地供需占比状况

2017年重庆市供应土地面积5,634.80万平方米,其中,住宅用地  
供应面积2,449.92万平方米,占比43.48%,商业办公用地供应面积  
499.80万平方米,占比8.87%,工业用地供应面积2503.88万平方米,





重庆谛威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区邹容路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

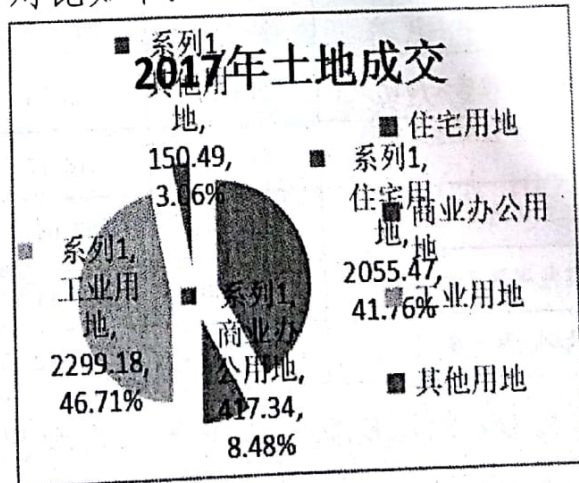
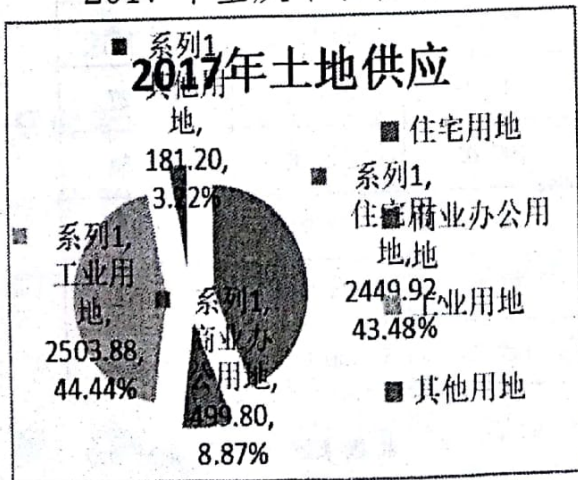
联系电话: (023) 63885555  
投诉电话: (023) 63885933  
传 真: (023) 63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn

占比 44.44%，其他用地供应面积 181.20 万平方米，占比 3.21%；2017 年重庆市土地成交面积 4922.48 万平方米，其中，住宅用地成交面积 2055.47 万平方米，占比 41.75%，商业办公用地成交面积 417.34 万平方米，占比 8.48%，工业用地成交面积 2299.18 万平方米，占比 46.71%，其他用地成交面积 150.49 万平方米，占比 3.06%。详见下表：

序号	名 称	2016 年	2017 年	同比
1	住宅用地供应面积 (万平方米)	2285.25	2449.92	6.72%
2	住宅用地成交面积 (万平方米)	1511.15	2055.47	26.48%
3	商业办公用地供应面积 (万平方米)	706.49	499.80	-41.35%
4	商业办公用地成交面积 (万平方米)	533.99	417.34	-27.95%
5	工业用地供应面积 (万平方米)	3403.68	2503.88	-35.94%
6	工业用地成交面积 (万平方米)	2538.74	2299.18	-10.42%
7	其他用地供应面积 (万平方米)	31.84	181.20	82.43%
8	其他用地成交面积 (万平方米)	31.77	150.49	78.89%

数据来源：同花顺 iFinD

2017 年重庆市各性质土地供需对比如下：



数据来源：同花顺 iFinD



由 扫描全能王 扫描创建



重庆迪威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区邹容路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555  
投诉电话: (023) 63885933  
传 真: (023) 63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn



### (3) 土地价格涨幅状况

2017年,重庆市土地成交金额1,470.47亿元,土地平均单价199.13万元/亩,较2016年上升53.18%。其中,住宅用地平均地价409.27万元/亩,同比上涨44.07%;商业办公用地平均地价181.53万元/亩,同比下降22.07%;工业用地平均地价19.60万元/亩,同比下降14.52%。

2013年—2017年重庆各类型土地成交均价如下:

单位: 万元/亩

序号	项目名称	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
1	住宅用地成交均价	228.99	238.44	241.38	284.07	409.27
2	商业办公用地成交均价	177.63	216.17	197.02	232.93	181.53
3	工业用地成交均价	26.75	27.04	23.10	22.93	19.60
4	其他用地成交均价	456.30	38.43	42.44	73.02	186.13
5	成交土地均价	149.51	131.16	122.75	130.00	199.13

数据来源: 同花顺 iFind

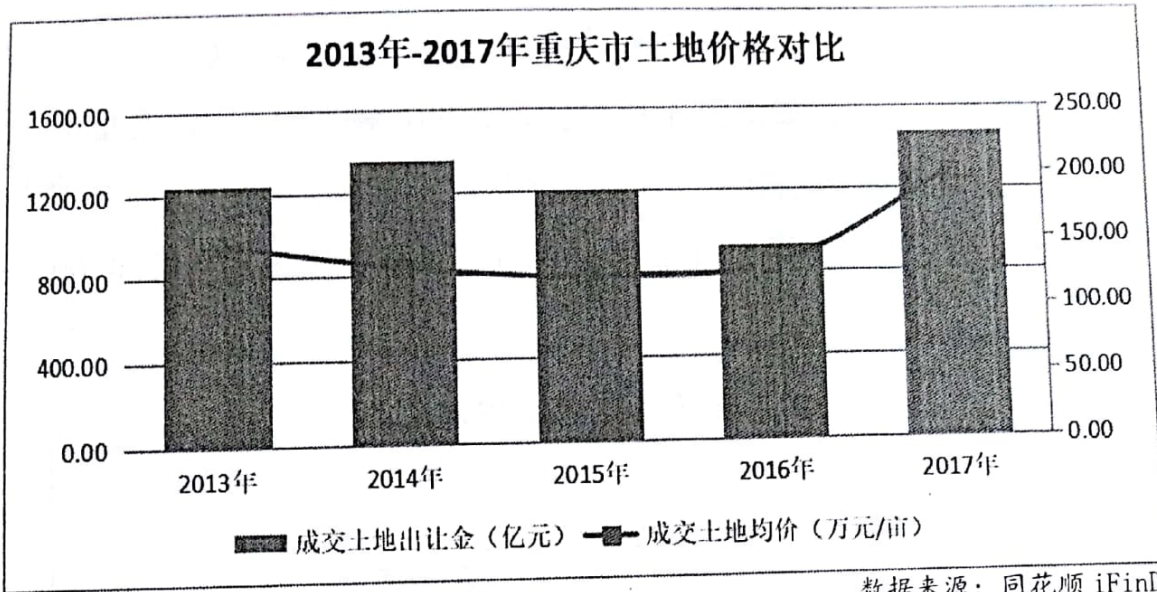




重庆迪威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区邹容路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555  
投诉电话: (023) 63885933  
传 真: (023) 63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn



#### (4) 重庆市主城区土地市场状况

2017年重庆主城区范围内共供应土地141宗(纯居住、纯商业、商住),成交127宗,其中通过拍卖成交71宗,挂牌成交55宗;成交面积18,706.00亩,同比上涨21.4%;全年土地成交1,200.25亿元,相较于2016年的708.98亿元,上涨69.29%;平均溢价率27.39%,同比上涨13.43%。

2017年的土地市场特点较为明显,参拍企业增多,各房企的拿地意向变强,且平均溢价率走高。值得关注的是,2017年溢价成交的土地有72宗,占总成交量的57.00%,其中,溢价率超过100%(含100%)的有7宗,溢价率在50%-100%之间的有17宗。

从区域出让土地情况来看,2017年两江新区共出让土地5,793.00亩,约占出让总量的31%;其次为巴南区,共出让土地3,372.00亩,约占出让总量的18.00%,成为房企布局的热门区域;沙坪坝区出让土地1,922.00亩,约占成交总量的15.6%。江北区和渝中区出让土地均





重庆德源资产评估房地产土地  
 估价有限公司  
 重庆市渝中区邹容路  
 131号重庆世界贸易中  
 心22楼邮编400010

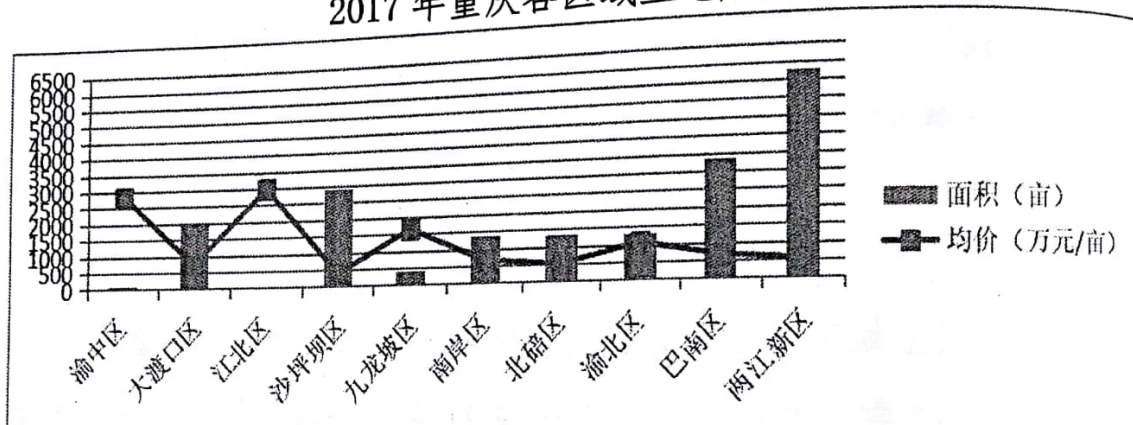
Estate Appraisal Co., Ltd.  
 22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
 Yuzhong District, Chongqing, China 400010

传 真: (023) 63885334  
 网 址: www.dwcpa.com.cn

不足百亩，成为土地资源最稀缺的两个区域。

从成交均价来看，江北区土地均价为 2,981.00 万元/亩，是重庆主城区土地价格最高的区域，其次为渝中区，土地均价为 2,836.00 万元/亩。另外，九龙坡区和渝北区的土地出让价格也都超过 1,000.00 万元/亩。

2017年重庆各区域土地成交排行



数据来源：锐理数据。

根据上述分析，近年来，重庆发展迅速，在成为直辖市的这20年里飞速发展。从GDP的各项指标、到城市建设、交通网络，重庆都在向一线城市看齐。同时，重庆的人口吸引力、投资吸引力也越发强劲，越来越多的企业以及外地人都在“入驻”重庆。综上重庆土地市场将在未来持续稳定发展。

### 3. 不动产市场发展状况

#### (1) 2013年-2017年房地产开发投资完成情况

从投资来看，房地产开发商依旧看好重庆市场。2017年重庆房地产开发投资逼近4千亿，共计3980.08亿元，增长6.8%。然而2013年重庆房地产开发投资仅刚过3千亿，为3012.78亿元。

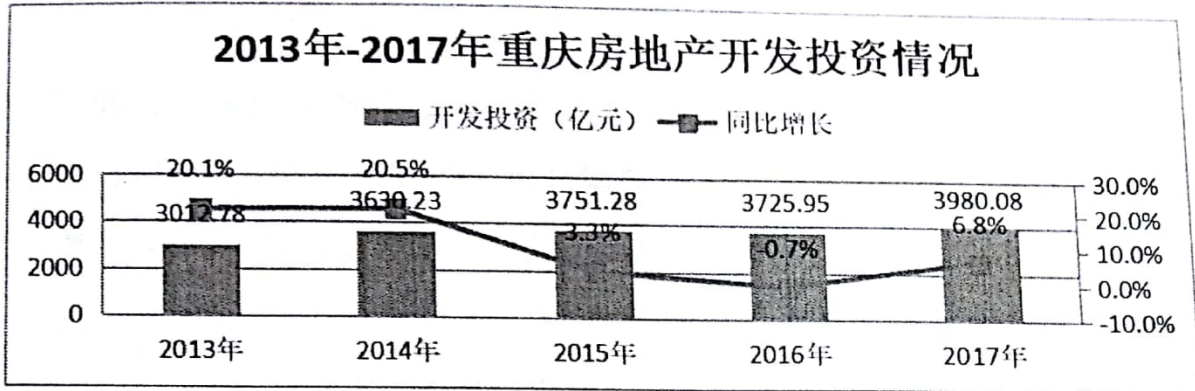




重庆德威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区邹容路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555  
投诉电话: (023) 63885933  
传 真: (023) 63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn



数据来源: 重庆市统计局及相关整理。

## (2) 2013年-2017年重庆商品房销售面积情况

2017年, 重庆商品房新开工面积5680.04万平方米, 同比增长16.5%, 其中住宅新开工面积3759.63万平方米, 增长25.4%。商品房施工面积25960.99万平方米, 下降5.1%, 其中住宅施工面积16747.92万平方米, 下降6.6%。商品房竣工面积5055.73万平方米, 增长14.3%, 其中住宅竣工面积3316.37万平方米, 增长7.5%。商品房销售面积6711.00万平方米, 增长7.3%, 其中住宅销售面积5452.65万平方米, 增长6.8%。虽然, 房地产企业开发投资热情高涨, 但是重庆销售面积增速却下滑。2016年重庆商品房销售面积6257.15亿元, 同比增长16.3%, 2017年重庆商品房销售面积增速仅7.3%, 同比去年下滑9.0%。



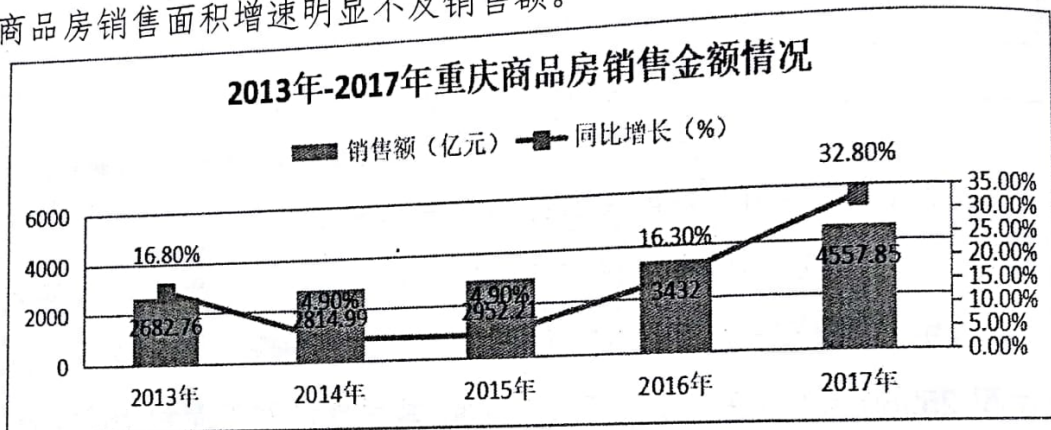


重庆迪威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区邹容路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing DWol Asset Appraisal Real  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555  
投诉电话: (023) 63885033  
传 真: (023) 63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn

(3) 2013年-2017年重庆商品房销售金额情况  
虽然重庆商品房销售额增速下滑，但是销售额却大幅增长。2017年重庆商品房销售额突破4千亿，共计4557.85亿元，增长32.8%，创近五年新高。其中住宅销售额3601.56亿元，增长36.6%。2017年重庆商品房销售面积增速明显不及销售额。



数据来源: 重庆市统计局及相关整理。

综上所述，2017年重庆坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，综合运用金融、土地、财税、投资、法制等手段，加强分类区域施策，深入推进供给侧结构性改革，满足首套刚需，支持改善需求，遏制投机炒房，培育发展住房租赁市场，全市房地产市场运行保持总体稳定。

#### 4. 产业政策

- (1) 《重庆市人民政府关于化解产能过剩矛盾的实施意见》（渝府发〔2014〕3号）；
- (2) 《重庆市人民政府关于加快发展现代保险服务业的实施意见》（渝府发〔2014〕68号）；
- (3) 《重庆市人民政府办公厅关于实施差异化环境保护政策推动





重庆谛威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区都邮路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555  
投诉电话: (023) 63885933  
传 真: (023) 63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn

五大功能区建设的意见》(渝府办发〔2014〕80号)；

(4) 《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市新能源汽车推广应用工作方案(2013-2015年)的通知》(渝府办发〔2014〕143号)；

(5) 《重庆市人民政府关于贯彻落实国家物流业发展中长期规划(2014—2020年)的实施意见》(渝府发〔2015〕9号)；

(6) 《重庆市人民政府关于加快发展生产性服务业的实施意见》(渝府发〔2015〕10号)；

(7) 《重庆市人民政府关于发布重庆市企业投资项目核准目录(2015年版)的通知》(渝府发〔2015〕12号)；

(8) 《重庆市人民政府办公厅关于公布重庆市减轻企业负担政策措施目录清单(第二批)的通知》(渝府办发〔2015〕29号)；

(9) 《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市页岩气产业发展规划(2015—2020年)的通知》(渝府办发〔2015〕43号)；

(10) 《重庆市人民政府办公厅关于进一步贯彻落实小微企业扶持政策的通知》(渝府办发〔2015〕44号)；

(11) 《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市智慧旅游建设实施方案的通知》(渝府办发〔2015〕45号)；

(12) 《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市环保产业集群发展规划(2015—2020年)的通知》(渝府办发〔2015〕50号)；

(13) 《重庆市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳发展的知》(渝府办发〔2015〕157号)；

(14) 《重庆市人民政府办公厅关于公布重庆市减轻企业负担政策措施目录清单(第三批)的通知》(渝府办发〔2015〕181号)；

