

# 开发建设资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2019年8月 第9期 总第281期



地 址：重庆市渝中区长江一路58号15楼

联系人：何燕生      电 话：(023) 63717855

邮 箱：hys.912@163.com

邮 编：400014

传 真：(023) 63671733

网 址：www.cqkfb.com

## □ 下半年楼市调控主基调仍是“稳”

今年以来，在中央“房住不炒”调控精神指导下，各地继续因城施策、一城一策，落实城市政府主体责任。特别是3月份出现的楼市“小阳春”引起了警觉，高层频繁喊话稳定市场预期，热点城市被住建部预警提示，地方政府密集收紧调控政策，使得持续了两个月的“小阳春”有所退烧，房价、销售等多项房地产指标明显降温，整体市场趋于平稳。

业内人士认为，“因城施策”是未来长久的大的政策方向，各地政策可选但“稳房价、稳地价、稳预期”的目标不能变，“房住不炒”新定位不是管短期，而是管长远，管政策，不仅仅是对末端购房者的要求，而是对住房房地产全产业链的要求。在这样的背景下，全国房地产市场下半年或震荡式降温并逐渐趋稳，未来房企需走高质量发展之路。

频繁喊话密集调控  
为市场降温

虽然年初楼市延续了去年底的低迷，市场对今年预期并不乐观，但在部分城市房地产调控政策出现微调、央行多次降准后信贷边际放松、多地放宽落户限制的背景下，市场预期开始发生变化，部分前期房价调整幅度较大的一二线城市前期积压的需求开始释放。

3月份，全国房价上涨城市数量增加，二手房价格全面上涨，部分城市量价齐升，房地产开发投资和销售指标增速均有明显反弹，同时，部分二线城市土地市场升温，“地王”再现，而且典型房企的融资总额也出现大规模反弹。这种“小阳春”现象延续到了4月份，而二线城市土地市场的火爆行情更是持续到了5月份。

3月开始的房地产“小阳春”引起了警觉，高层开始频繁“喊话”稳定预期并出手调控。仅4月19日一天就两度重申“房住不炒”定位，住建部更是在1个月之内两次对房价、地价波动幅度较大的共10个城市进行预警提示；在大城市放宽落户限制引发调控放松猜想后，国家发改委明确回应称“放宽落户不等于放松对房地产的调控”；当房企密集融资、在二线城市疯狂抢地后，央行明确表示“房地产调控和房地产金融政策的取向没变”，银保监会进一步发文要求商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规“输血”房地产。

与此同时，各地政府及时落实一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，合肥、长沙、西安、南京、丹东、苏州、杭州等热点城市均收紧了调控政策，苏州更是10天内三度加码调控。据中原地产研究中心统计，4、5月份各地包括部委累计针对房地产的调控措施超过百次。正是在政策高压下，年初资金宽松导致的全国楼市“小阳春”在5月份开始明显降温，继房地产投资、销售等多指标增速明显回落后，全国二手房价格涨幅全面放缓。贝壳研究院的数据显示，二季度

重点城市二手房市场月均成交量比3月减少21.5%。

#### 调控基调不变

上半年，高层频繁喊话并出手调控或出于对房地产金融风险的担忧，银保监会主席郭树清日前在陆家嘴金融论坛上直指居民家庭负债率过高、房地产业过度融资等问题，又为当前的房地产市场泼了一盆冷水。

对于下半年的政策走向，上海易居房地产研究院副院长杨红旭对证券时报记者表示，下半年政策面基本上保持平稳，一城一策会继续落实，但是对于全国主要城市的房价、地价控制目标还是不变的，凡是有比较热的城市就会受到警示或约谈，从而被迫进一步收紧政策。另外，大部分弱二线、三四线城市的房价、地价也有控制目标，但是相对宽松一点，而且这类城市下半年楼市降温之后，地方政府调控政策可能会稳中略松。

值得注意的是，近期三四线城市湖北恩施市房协发出房价“止跌令”，被认为反映出政府部门“托市”的思路。在中原地产首席分析师张大伟看来，整体楼市政策以稳定为主，稳定其实是双向调节，大涨肯定不是稳定，但暴跌同样不是稳定。

对于下半年的市场走势，杨红旭认为，全国房地产市场下半年或是震荡式降温态势，全国新房、二手房销售的量能相比今年二季度“小阳春”会有萎缩，即成交量会萎缩，价格稳中趋跌，同时又有分化，东部地区有些城市楼市降温两年左右了，价格有一定下跌的城市会企稳，像厦门、北京、上海、环京地区下半年是企稳筑底状态，全国大部分城市下半年应该是探底状态。

## □ 经济学家李铁：目前并不是推出房地产税最好的时机

近期，随着内外部环境的变化，中国经济韧性引起各界的讨论。一个共识是，城镇化的巨大发展空间是中国经济韧性和动力之一。那么，城镇化应该如何推进以更有效成为经济增长的动力？在今年夏季达沃斯论坛期间，新京报就城镇化等话题采访了发改委中国城市和小城镇改革发展中心首席经济学家李铁。

在他看来，我国城镇化加速发展过程中，出现了成本过高的问题，这也影响了城镇化对经济增长的贡献。他建议，通过空间来降低城镇化的发展成本、让农民能够低成本进城推动户籍改革等解决城镇化成本过高的问题。

此外，在谈到目前中国的房地产业的问题时，他表示，要解决房地产问题，首先要解决的是地方政府转型的问题，改变以往依靠卖地增收的房地产发展模式，在观念和体制上都要进行变革。

对于公众关注的房地产税，他认为，从改革的出发点上看，推出房地产税是一件好事儿，但目前并不是推出房地产税最好的时机。

新京报：近期学界的一个观点是，城镇化的巨大发展空间是中国经济韧性和动力之一。我比较好奇的是，城镇化应该如何推进以更有效成为经济增长的动力？

李铁：过去三四十年城镇化的发展带来了很多的成果，但发展模式也带来了很多问题。其中，积累下来的一个主要矛盾和问题是，在我国城镇化加速发展过程中，



其成本过高。成本过高会导致什么问题？比如，最近大家热议的很多企业转移到东南亚去投资，但实际上，在中美贸易摩擦之前，企业的产业链转移就已经出现了，而产业链转移的核心原因就是成本高——劳动力成本高、土地成本高、体制成本高等。

解决成本高的问题并非无路可走。第一，可以通过空间来降低城镇化的发展成本。目前中国城市间关系并非平等竞争，中心城市利用行政力量带动资源进入，要素要向高等级城市集中，全国向直辖市集中，各省向省会城市集中，各地区向地级城市集中，这也导致了高等级城市侧重于追求城市质量，忽视城市对就业人口容纳功能。而低成本中小城市 and 都市圈的小城镇活力普遍被遏制。当部分中心城市的发展因成本高难以继续扩大招商引资规模的时候，可以把发展空间扩大、延伸到周边的中小城市、小城镇，释放出中小城市、小城镇的活力。

第二，要让农民能够低成本进城。目前农民进城成本普遍偏高，这也阻碍了城镇化的发展。比如，在人口净流入地区最大的问题是，外来人口可以在当地就业但难以留下来。如果外来人口不能以低成本留在城市，就无法激发农民工的消费潜力、就业创新潜力等，房地产也无法实现对经济增长的刺激作用。因此，要给农民低成本的城镇化创造适合的空间。例如要在都市圈周边的小城镇创造外来人口和农业转移人口的就业和生活空间，在这里可以适度降低城市基础设施成本、降低公共服务成本等。

第三，要推动城镇化，最重要的就是推动户籍改革。目前看，利益结构相对比较固化，动存量利益较难。但户籍改革是给几亿人带来好处，不会从根本上触动传统的利益结构，同时可以降低外来人口进城的成本，把外来人口投资和消费积极性等释放出来，从而激发经济的活力。今年中央政府已经释放了很多户籍改革方面的利好政策，但是面临着落实难的问题。

新京报：为遏制房价过快上涨，调控政策仍然不断进行中。有统计显示，今年上半年，全国各地共发出 251 项“调控令”，创历史纪录。如何从根本解决公众对房价的焦虑？

李铁：房价的问题是在少数特大或者超大城市优质资源过度集中导致的价格上涨。而优质资源极其稀缺而空间分布不均衡的这种状况在短时间内很难改变，在任何一个国家都是如此。因此，在这些优质资源相对集中的城市房价高是正常的，想要降房价也存在着很大的困难。目前，公众关注的房价问题的根源主要是在这些城市的中低收入人口的住房供给不足导致，因此他们过度关注房价问题。要解决与中低收入人口收入水平相适应价格的住房这一问题，可以通过更大范围的空间来解决，比如在都市圈内的中小城市和小城镇，那里距离城市的中心区有一定的距离，没有优质的基础设施和公共服务资源，因此价格就会低很多。但目前看，我们还没有有效地发挥空间的调节手段。其实只要在规划上把交通基础设施配置好，允许在这里建立以下城市的功能疏解区，就可以解决缓解房价压力的问题。

房价问题还和金融有关系。从投资品角度看，与其他投资品相比，房地产在一定程度上承担了储蓄甚至保值增值的功能，很多人去炒房是市场自然选择的结果。这个问题如何解决？同样可以通过供给来解决，来缓解房价不断飙升的压力。

我们现在坚决反对炒房，也采取了包括限价等在内的各种措施。这是因为在房地产发展过程中，地方政府的积极性太高，推动了房地产的供给过热。如果地方政府没有及时转型，如果再松动房价的话，房价反弹形成的压力会超预期，也会造成新一轮房地产过热，这也是中央政府不愿意看到的结果。因此，解决房地产问题，首先要解决的是地方政府转型的问题，要改变以往依靠卖地增收的房地产发展模式，在观念和体制上都要进行变革。只有尽早地推进改革，调整地方政府的发展模式，之后再减少堵、压等各种行政政策来稳定市场，有利于通过市场发展的规律来疏解房地产的问题。

我一直比较担心的是，地方城市政府在发展房地产上的积极性大于市场和企业的积极性。本来房地产市场存在稳定的波动，但一旦地方政府的积极性干预之后，这种波动就会被放大很多，可能会导致一发不可收拾，也会导致严重的过剩。解决房地产的问题，我们要通过各种政策把地方城市政府的积极性有效地约束住，使得房地产回归市场，之后用包括大范围空间内等调节供给措施来解决房价过高等方面的问题。

新京报：房地产税也是公众今年关注的热点。在目前内外部的经济环境下，房地产税的推进情况可能是怎样的？

李铁：房地产税的出发点是调整城市转型，把地方政府的短期行为矫正为长期行为，同时通过税收来遏制房地产方面的过度投资，以更好地带动实体经济的发展。但目前看，房地产税的推出处于两难的境地。因为利益结构一旦固化之后，就难以进行调整，把钱从房子拥有者兜里往外掏是很难的事情，这也是房地产税的推进一直很缓慢的原因。同时从经济环境看，也与目前中国的推进减税措施相悖。因此，可以说，从长期看，从改革的出发点上看，推出房地产税是一件好事儿，但目前并不是推出房地产税最好的时机。

## □ 人民日报海外版：网络虚假房源还得治

又到一年毕业季，大学毕业生们在走上工作岗位、踏入社会，面临着租房难题。如何租下一套舒适便宜的房子作为自己在城市的第一个家，成为初入社会的年轻人找工作之余奔波劳累的主题。各式各样的互联网租房平台成为人们获取房源信息首选的同时，也存在虚假房源、黑中介、二房东、僵尸房源等问题。

### 低价房源套路深

余可 2018 年 6 月硕士毕业后进入一家事业单位工作，毕业前夕找房子的亲身经历让她至今难忘。“我那时候下载了很多租房类 APP(应用程序)，每天都在上面找合适的房子。有一次我在一个租房软件上看中了单位附近的一套房，约好了中介去看。结果到了小区，中介告诉我想看的房子已经租出去了，随后带我去看了其他房源。”

记者从某租房 APP 看到，一家位于北京朝阳区大望路地铁站附近，面积、装修、楼层位置、朝向都不错的两居室，月租金标价比同类房源低上千元。于是记者打通

了租房页面上预留的电话。该中介表示这只是短租价，房子只能租1个月，并立即向记者推荐了附近小区能长租的几套房源。当记者质疑为什么页面上没有标注只可短租时，该中介说，“这上面的信息很多都是这样的，既低于市场价、装修又好，特别吸引人，我们不发这种信息，没客户给我们打电话”。记者随后又询问了几户“物美价廉”的房源，结果大同小异。

虚假房源挂羊头卖狗肉的套路，目的就是为网罗目标客户，这类诱饵房的真实情况令人生疑。南京大学法学院教授单勇对本报记者说：“这种‘导流’的营销策略侵犯了消费者的利益，发布虚假信息的行为浪费了租房者的消费时间和精力，让租房者陷入信息的汪洋大海中难辨真假。”除了挂羊头卖狗肉之外，一些互联网租房平台的“黑中介”们还存在虚报价格、图文不符、不退定金等问题。

针对相关问题，北京市用实际行动回馈百姓关注，2018年以来，大力规范网络房源发布，多次开展专项执法检查，严查发布违规、虚假房源信息，下架违规房源信息92万余条，冻结违规用户账号约7万个。

#### 虚假泛滥诱因多

房屋租赁市场存在虚假房源信息等问题有多方面的原因。巨大的租房市场需求给房屋租赁行业带来极大利润空间。相关报告显示，流动人口及高校毕业生为当前住房租赁市场主要需求群体。2015年至2017年间，中国年均流动人口达2.46亿，主要流向京津冀、长三角、珠三角等经济发达地区及沿海地区。

互联网房屋租赁平台没有切实履行主体责任，默许或纵容虚假信息发布等侵犯消费者利益的行为也是导致这一现象长期存在的原因。有从业人士向记者透露，之前一些互联网房屋租赁平台发布信息不需要经过严格审查，不提供房产证照片等也可发布租房信息。信息发布缺乏相关审查和准入机制，缺乏惩戒措施，让租房信息真假难辨。单勇认为：“一些平台企业没有尽到管理责任，必须加强平台自律。”

行业内部无序竞争也是虚假信息存在的重要原因。北京市民韩女士告诉本报记者：“有些中介人员缺乏行业自律精神。我之前有一套房想出租，联系了小区旁边的一家中介机构。后来房子租出去以后，我发现还一直在网上挂着，处于未出租状态。”在具体操作上，对于一些房屋租赁中介来说，他们也有难言之隐。一名房地产中介表示：“每个中介手中都有好出手的房源，也有不容易租出去的房。我们肯定要优先出手那些不好租的。”单勇认为，要具体分析从业人员的收入结构，“房屋租赁行业的从业人员准入门槛低、流动性大，从业人员素质良莠不齐。主要依靠提成的收入结构给他们的工作带来极大竞争压力，采取一些非常手段也就难以避免”。

#### 重拳出击动真格

今年1月，中国质量万里行促进会发布的《2018年中国互联网房地产交易服务平台认知及满意度调查报告》显示，越来越多消费者通过互联网房产信息服务平台进行了解、初步看房、沟通乃至交易。其中，“真实的房源信息及交易信息透明化”以73.91%的关注率，成为房产交易环节中购房人选择互联网房产交易平台时最关心的问题。报告显示，在表示“不满意”的受访者中，53.26%消费者在接触互联网房

产交易服务平台中遇到了房源信息作假；89.26%消费者认为互联网房产交易服务平台的发布真实性缺乏有效监管。

北京市住建委和市场监督管理局、市网信办等部门共同起草的《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知(征求意见稿)》中提到，互联网交易平台要切实履行平台信息审核和管理责任：房屋照片与实际相符；租金、佣金等明码标价；同一房源不得由同一家机构(含分支)重复发布；同一房源由多家不同机构发布的应当合并展示；下架发布超过 30 日的房源信息；不得发布法律、法规禁止出租的房源信息。

除了政府监管外，行业自律也逐渐成为互联网房屋租赁平台企业切实履行主体责任的举措。今年 6 月，在杭州市住房租赁管理服务中心的见证下，透明传媒、杭州市住房租赁管理协会、蛋壳公寓等共同签署《杭州市住房租赁企业真房源公约》，共同承诺将严格履行房源备案、确保房源信息真实，维护杭州市住房租赁市场秩序。

## □ 五部门：省会及以下城市全面放开毕业生落户限制

从人社部获悉，近日人社部等 5 部门联合下发通知，部署高校毕业生就业创业工作。通知中明确要求，省会及以下城市全面放开对高校毕业生、职业院校毕业生、留学归国人员的落户限制。

近日，人社部、教育部、公安部、财政部、中国人民银行联合印发《关于做好当前形势下高校毕业生就业创业工作的通知》，要求各地落实就业优先政策，把高校毕业生就业作为重中之重，深入实施高校毕业生就业创业促进计划和基层成长计划，确保就业水平总体稳定、就业局势基本平稳。

这项通知从积极拓宽就业领域、大力加强就业服务、强化就业权益保护和全力做好兜底保障等 4 方面提出了多项促进大学生就业创业的优惠政策。

### 政策 1:

小微企业吸纳毕业生可享受社保补贴

通知要求积极拓宽就业领域。对艰苦边远地区县以下基层单位服务期满并考核合格的基层服务项目人员，可通过直接考察的方式择优聘用到服务地乡镇事业单位。

对小微企业吸纳离校 2 年内未就业高校毕业生就业的，按规定给予社会保险补贴。对离校 2 年内未就业高校毕业生灵活就业的，按规定给予社会保险补贴。

### 政策 2:

允许本科生用创业成果申请学位论文答辩

加强创新创业教育，在符合学位论文规范要求的前提下，允许本科生用创业成果申请学位论文答辩。将创业培训向校园延伸，提升大学生创新创业能力。

### 政策 3:



放宽创业担保贷款申请条件，返乡创业还有补贴

放宽创业担保贷款申请条件，对获得市级以上荣誉称号以及经金融机构评估认定信用良好的大学生创业者，原则上取消反担保。

支持高校毕业生返乡入乡创新创业，对到贫困村创业符合条件的，优先提供贷款贴息、场地安排、资金补贴。支持建设大学生创业孵化基地，对入驻实体数量多、带动就业成效明显的，给予一定奖补。

#### 政策 4:

启动“学历证书+若干职业技能等级证书”制度试点

通知要求，加大职业技能培训力度。将有培训需求的高校毕业生纳入职业技能提升行动，对接就业意向和重点行业领域发展需要，提供有针对性的培训项目，提升专业技能水平和社会适应能力，按规定落实职业培训补贴政策。对其中的建档立卡贫困家庭、城乡低保家庭、零就业家庭高校毕业生，按规定给予一定生活费补贴。

启动“学历证书+若干职业技能等级证书”制度试点，鼓励职业院校和应用型本科高校学生在获得学历证书的同时，积极取得多个职业技能等级证书，拓展就业创业本领。

#### 政策 5:

省会及以下城市放开落户限制、精简落户凭证

在就业权益保护方面，通知提出，省会及以下城市要全面放开对高校毕业生、职业院校毕业生、留学归国人员的落户限制，精简落户凭证，简化办理手续。

此外，在毕业体检方面，高校可根据实际情况决定是否安排毕业体检，有条件的地方可建立入职定点体检和体检结果互认机制，尽力避免手续繁琐、重复体检。

#### 政策 6:

禁止就业性别歧视，严查违规检测乙肝项目等行为

通知要求加强招聘领域监管。加强对用人单位和人力资源服务机构招聘行为监管，禁止招聘信息发布中含有性别、民族等歧视性内容。指导用人单位根据招聘岗位需求合理制定招聘条件，对同等学历不同培养方式的高校毕业生提供同等就业机会。

同时，通知还提出，健全多部门执法联动机制，严肃查处“黑中介”、虚假招聘、违规检测乙肝项目等违法行为，严厉打击以求职、就业、创业为名义的信贷陷阱和传销、诈骗等违法犯罪活动，依法保护高校毕业生就业权益。

#### 政策 7:

高校不准将毕业证书、学位证书发放与毕业生签约挂钩

通知要求高校要严格执行“四不准”规定，不准以任何方式强迫毕业生签订就业协议和劳动合同，不准将毕业证书、学位证书发放与毕业生签约挂钩，不准以户籍托管为由劝说毕业生签订虚假就业协议，不准将毕业生顶岗实习、见习证明材料作为就业证明材料。

人力资源服务机构不得参与签订不实就业协议。就业协议签订过程中，用人单位不得签订虚假就业协议，不得出具虚假用人证明，不得随意违约。加强高校毕业



生就业统计核查，健全就业状况反馈、评估机制，真实反映就业情况。

#### 政策 8:

中职、技工院校困难毕业生也能享受求职创业补贴

通知提出将求职创业补贴对象范围扩大到中等职业学校（含技工院校）符合条件的困难毕业生，补贴时限从目前的毕业年度调整为毕业学年，补贴发放工作在毕业学年 10 月底前完成。对民办高校毕业生符合条件的，要确保同等享受政策。

通知要求人力资源和社会保障、教育和财政部门要做好政策申办、凭证简化、资金安排等工作，确保补贴按时发放到位。对建档立卡贫困家庭、残疾毕业生以及就业困难少数民族毕业生、长期失业青年实施“一对一”援助，量身定制求职就业计划，在深度贫困地区开展送岗位上门活动，集中帮扶高校毕业生就业。

## □ 广州出台新政：非住宅存量房可申请改造为租赁住房

7 月 16 日，广东省广州市规划和自然资源局联手广州市住房和城乡建设局发布《广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》（下文简称《意见》）。《意见》提出，广州市内符合相关要求的非住宅存量用房，可向有关部门申请改造租赁住房。

《意见》适用于已建成、已办理土地有偿使用手续或已办理初始登记的商业及商业办公混合等类型非住宅存量用房，以栋或相对独立部分为单位按规定改建为租赁住房。

2017 年印发的《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》指出，允许将商业用房等按规定改造成租赁住房。经规划行政主管部门批准改建后的住房，其土地使用年限不变，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。公安消防等有关职能部门按照改建后的实际使用性质进行审批验收。改建后的租赁住房，不得销售。

此次出台的《意见》则对相关标准和工作流程等作了进一步的明确。

《意见》提出了三大工作原则：

一是以区为主，加强管理。以各区政府为主体，组织区相关部门结合供求关系、结构安全、消防安全、物业管理、治安管理、公建配套需求联合会审其可行性，引导企业按要求实施。

二是整体确权，性质不变。改建项目办理初始登记时应当整体确权登记（只办理一个权属证）、整体转让，不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售，原土地使用年限、用地性质和建设量不变。

三是统一监管，强化统筹。改建租赁住房的运营、管理应遵照广州对新增租赁住房有关管理工作的规定。市住建部门依托平台建立项目库统一监管。

此外，《意见》还提出了权属清晰、结构安全、消防安全、环保卫生、物业规范、完善配套、技术标准等 7 大工作要求。

## □ 上半年十城市 土地成交 7645 亿

[从土地侧来看，今年上半年的趋势十分明显，即聚焦一二线、集中度提升。上半年全国整体土地出让金额和面积同比去年下降的幅度高达三成，但一二线城市今年的土地热度提升明显，尤其是以杭州（楼盘）、合肥（楼盘）、苏州（楼盘）、宁波（楼盘）、武汉（楼盘）、郑州（楼盘）、东莞（楼盘）等为代表的强二线更是表现抢眼，房企抢地也导致土地溢价率快速提升。]

过去半年，二线城市土地市场悄然火热，为了规模扩张的房企继续在土地市场补仓，许多城市土地热度超过预期。

今年4月的合肥土地拍卖，有近100家房企报名参与了13宗土地的拍卖，当日成交总计金额超过132亿。而这只是今年上半年土地市场的一个缩影，包括杭州、南京（楼盘）、广州（楼盘）、无锡（楼盘）、苏州、南昌（楼盘）等城市土地市场均出现了较为火热的局面。

“2018年全国15万亿规模，一线占比较少，二线城市是前三十强的必争之地，更是想进三十强、五十强的必争之地。”一位Top30地产总裁告诉记者。

房地产市场进入新阶段之后，几乎所有主流房企开始把目光放在二线城市，构成了上半年土地市场的小高潮。

### 二线城市土地受欢迎

今年上半年的最后一周，全国土地成交金额超过1400亿。根据中国指数研究院数据，其重点监测的32城累计出让土地144宗，成交总金额超过1400亿元，为6月单周成交之最。

其中，6月24日当日，深圳（楼盘）出让土地金224亿，杭州出让土地金113亿。而6月27日，北京（楼盘）出让土地金120亿，合肥出让土地金132亿，武汉则出让94亿。

6月24日当天，在深圳的土地拍卖现场，开发商、银行和相关地产从业者坐满整个交易中心，连走道都站满了人，十分罕见。即便土拍结束后，现场仍有忙着电话请示沟通的房企代表。

深圳之外，许多城市土地拍卖均采用网上直接拍卖，虽然没有了现场的硝烟，但是从房企参与度和最后的价格看，市场继续保持火爆态势。

比如6月27日的武汉土地拍卖，当时武汉集中出让12宗地块，其中，5宗地块竞拍到最高指导价，进入熔断阶段，并将在28日进行现场竞配建；6宗地块成功出让，竞得人分别为联发集团、华润置地、中铁、招商蛇口、中石化。

具体而言，5宗熔断地块编号分别为P（2019）071号至73号、76号、79号。

其中，P（2019）071号地块一共有5个竞买人参与该地块的竞拍，最终联发集团以现场竞配建方式拿下，成交价12.28亿元，楼面地价6026.88元/平方米，竞配建1.5%。该地块位于黄陂区横店街川龙大道以东、后湖以北，土地面积9.7万平方米，容积率1到2.1，总建面20.38万平方米。

而同样位于黄陂区的 P(2019)072 号住宅地被武汉立城建设以现场竞配建方式拿下，成交价 10.85 亿元，楼面地价 6026.67 元/平方米，竞配建 9.5%。该地块位于黄陂区盘龙城经济开发区楚天大道以南、宋家岗东路以西，土地面积 6.43 万平方米，容积率为 1 到 2.8，总建面 18 万平方米，起价 9 亿元，楼面起价 5000 元/平方米。

P(2019)073 号地块被正荣以现场竞配建方式拿下，成交价 9.22 亿元，楼面地价 6026.79 元/平方米，竞配建 5.5%。其余两块被香港置地、景瑞拿下。

中指研究院发布的《2019 年上半年全国房地产企业拿地排行榜》显示，上半年全国土地成交金额 TOP10 城市（杭州、武汉、北京、天津（楼盘）、上海（楼盘）、重庆（楼盘）、广州、南京、苏州、宁波）累计成交 7645 亿元，同比增长 16%；规划建筑面积 TOP10 城市成交 17815 万平方米，同比增长 9%。

其中，杭州土地市场交易热度有所下降，但累计成交总价依旧稳居榜首，单月成交 308 亿元，累计成交总价 1423 亿元；中西部核心城市成交火热，武汉、西安（楼盘）、成都和郑州土地成交规划建筑面积均有上榜，武汉以 2475 万平方米的成交总量居于榜首，同比上涨 37%。值得注意的是，天津、广州土地成交持续放量，规划建筑面积分别同比增长 85%和 70%，位于榜单的第二、第六位。

58 安居客房产研究院首席分析师张波发现，从土地侧来看，今年上半年的趋势十分明显，即聚焦一二线、集中度提升。上半年全国整体土地出让金额和面积同比去年下降的幅度高达三成，但一二线城市今年的土地热度提升明显，尤其是以杭州、合肥、苏州、宁波、武汉、郑州、东莞等为代表的强二线更是表现抢眼，房企抢地也导致土地溢价率快速提升。

#### 主流房企攻城略地

由于去年下半年很多房企拿地步伐减缓，今年上半年主流拿地的热情明显高涨。

“从企业的业绩表现来看，上半年最大的增长压力来自于供货，而供货的压力源于去年下半年房企整体拿地力度的大幅度缩减。但经过今年上半年房企集中拿地补库存，在供应增长了之后，下半年最大的压力还是来自于市场竞争本身。”易居企业集团 CEO 丁祖昱说。

阳光城(000671)执行董事长兼总裁朱荣斌上半年的业绩会上说：“因为去年下半年市场下行，我们收缩了很大的投资规模，最后董事会也没有把拿地作为我们的考核指标，加上 2018 年的出货消耗比较大，导致年底的土储较年初基本没有变化。”

克而瑞数据显示，2019 年上半年阳光城拿地货值 1030 亿，位列新增货值排行榜第 13 位。显然，很多房企因为在之前半年缺少拿地，继而出现了强烈的补仓需求。

以保利地产(600048)为例，6 月 27 日单日，保利地产拿地金额就超过 100 亿。

其中，在 69 轮竞价后，保利地产以 41.16 亿元竞得广州白云区钟落潭宅地，成交楼面价 13153 元/平方米，溢价率 19.79%。此外，保利地产在当日斥资 61.77 亿竞得 4 宗合肥宅地，分别位于滨湖区、长丰县和庐江县。

记者注意到，土地市场自 2019 年 3 月后，逐渐回暖。6 月房企拿地积极性持续加强，部分房企补仓意愿强烈。

根据中国指数研究院数据，融创在 1~6 月的公开拿地金额达到去年同期的 5.8 倍，新城的拿地金额也同比增长超 70%；保利延续上月趋势持续发力，6 月的拿地金额仍在 240 亿元以上，龙湖、中海等企业的拿地金额也超过 100 亿元，中海以 54.1 亿元、100%权益获取深圳一宗住宅用地。

1~6 月，长三角区域 TOP10 企业拿地金额共计 2348 亿元，继续稳居高位；受产业转移、人才引进等政策影响，中西部重点城市经济发展加速，成为房地产企业的投资热土，TOP10 企业拿地金额达 1676 亿元。

中原地产首席分析师张大伟指出，对未来房地产市场走势出现分化，房企对非优质土地定价出现下调，但对优质城市、优质土地的争抢依然激烈。虽然一二线城市调控政策严格，但对于房企来说，为了加大销售额，依然会集中拿地。从趋势看，最近三四线城市依然相对低迷，这种情况下，房地产企业把更多资金投入一二线城市，也是出现一二线土地市场升温的主要原因。

#### 规模和资金压力

强者恒强是在地产圈的生存法则，没有规模几乎在市场就没有话语权，房企的补仓也就显得不足为奇。

克而瑞数据显示，2019 年上半年，TOP100 各梯队房企之间规模分化持续，行业竞争加剧。其中，TOP3 房企权益金额集中度达 10.5%，同比提升 0.8 个百分点，龙头房企继续保持稳健高质量发展。TOP4~10、TOP11~20、TOP21~30 各梯队房企权益金额集中度较去年也均有一定幅度的提升，市场份额稳中有升，规模房企竞争优势进一步深化。而随着多数城市成交回落，销售难度加大，50 强之后房企的权益金额集中度则出现一定回落。

“规模并非万能，但没有规模万万不能。”旭辉集团总裁林峰曾公开表示。

不过，追求规模的房企也将面临销售和资金大考。从近期的资金面紧张和销售承压看，下半年对于房企而言又将是一大考验。

6 月 13 日，央行党委书记、银保监会主席郭树清在 2019 年第十一届陆家嘴 (600663) 论坛上演讲时称，近年来，我国一些城市住户部门杠杆率急速攀升，相当大比例居民家庭负债率达到难以持续的水平。“更严重的是全社会的新增储蓄资源一半左右投入到房地产领域，一些房地产企业融资过度挤占了信贷资源，导致资金使用效率进一步降低，助长了房地产投资投机行为。”

天风证券研究显示，5 月初对企业端和居民端的融资政策均有所收紧，5 月 40 家典型上市房企融资 367.99 亿元，比 4 月下降 52.07%，创 2019 年以来的新低位。

显然，对于房企而言，面临紧张的资金环境，拿地之后的资金压力将再度来袭。

“6·30 很多房企看起来都公布自己完成销售预期的消息，实际上很多都没有完成指标，大部分房企销售都有水分，市场并未有所见的那么好。”一位房企高管告诉记者。



## □ 房企中报业绩稳定 下半年资金环境偏紧或难改

上半年刚刚过去，房企销售“中报”数据也陆续出炉。有统计显示，今年上半年，销售额前100家房企合约实现权益销售超过4万亿元。但资本市场却不够活跃，地产股同期大幅跑输上证指数。因此，下半年地产股还有机会吗？对此，有分析认为，从估值看，地产股处于历史低位区域，但能否走强，要看销售、资金和监管预期等因素。

房企销售“中报”数据也陆续出炉。数据显示，2019年1~6月，销售额前100房企的平均权益比例为0.79，合约实现权益销售40594.62亿元，较1~5月的环比增幅微涨0.71%。

### 上半年品牌房企调整营销节奏

该报告称，开发商权益销售金额环比增速较为平缓，一方面是因为随着调控的深入，消费者更加理性，上半年整体销售未能如期得到较大回暖，房企销售节奏受到阻滞。另一方面，随着小股操盘、合作及代建项目不断入市，房企的权益销售比例逐渐下降也会变得更加平常。

不过，单从6月份看，地产龙头公司销售热度依然维持。中信证券统计显示，6月单月，龙头房企销售金额同比增长10.4%，前6月同比增长10.6%。该券商房地产行业分析师陈聪表示，在很高的基数之下，6月销售表现还算靓丽。但“这主要不是市场过热价格不断提升所致，而是企业理性定价积极推盘推动的。”陈聪在最新一份研究报告中指出。他还透露，6月份，金地集团、招商蛇口、世茂地产、新城控股等开发商销售同比增幅居前，绝大多数龙头公司实现了销售金额正增长。

但从国家统计局数据看，今年前5月，全国房地产销售增速出现放缓记录。其中，商品房销售面积55518万平方米，同比下降1.6%，降幅比1~4月份扩大1.3个百分点。销售额51773亿元，增长6.1%，增速回落2个百分点。

6月房企融资前后分化，主要融资集中在当月下旬，如6月17日~6月24日期间，上海世茂发行40亿元公司债券获上交所受理；南国置业拟发行6亿元中期票据；建发股份公开发行50亿公司债券获上交所受理；泛海控股发行总额不超过13亿元的公司债券；招商蛇口完成发行35亿元票据等。

“6月下旬，房企融资确实活跃了一些，但除了公司债等交易所渠道外，非标融资受到影响，特别是信托。”一位不愿透露身份的券商分析师对记者表示。

有分析认为，2019年上半年，品牌房企调整营销节奏，提高项目周转速度，销售业绩保持增长。但5月以来金融监管力度加强，预计下半年企业资金压力会进一步显现。中国指数研究院指出，近期银保监会及央行针对房企频繁发债及利率持续走低现象及时发声，防止资金违规流入房地产行业。且部分城市提高房贷利率，下半年房地产行业资金环境可能会依然偏紧。

A股经历了2018年的调整后，2019年上半年28个行业均录得正收益，沪深300涨幅27.1%，地产板块仅上涨18.5%，且近几年地产板块均跑输大盘。未来地产股还有机会吗？

地产股下半年还有机会吗？

中信证券首席地产行业分析师陈聪认为，6月良好的销售数据证明行业基本面稳健，使得目前开发企业的估值具备吸引力，建议投资者积极参与蓝筹开发企业的反弹机会。

长城证券分析师陈智旭指出，2019年上半年A股房地产板块估值在历史底部区域波动，截至上半年末PE及PB估值分别为9.89倍和1.47倍。相对全部A股，折价水平处于历史高位，分别为33%及12%。平安证券分析师杨侃也表示，从绝对估值来看，当前地产板块整体PE仅高于银行和钢铁，为近十年最低，但主要房企净利润仍有望保持增长。这也意味着，正常情况下，地产股继续下行的风险相对较小。

不过，地产股的涨跌，主要取决于资金情况、销售表现以及政策预期。因此，即使地产股整体估值偏低，但依然要关注下半年供需变化带来房企减值风险。在稳定业绩表现之下，要留意上市公司毛利率下滑风险。另外，“下半年到期债务压力依旧较大，若后续融资端收紧，部分中小房企面临资金链风险。”杨侃认为。

## **□ 楼市上半年透视：龙头房企销售减速 超半数未达年度目标 50%**

楼市“小阳春”之后，房企相继发布了上半年销售业绩。显然，2019年的上半年，他们过得并不轻松。与过去两年更不可同日而语。

7月2日，万科公告，1-6月，万科合同销售金额为3340亿元，同比增长9.63%。

这是碧万恒三巨头中唯一一家同比增长的。前6月，碧桂园、恒大销售额均出现了5%左右的下滑。

相比2018年，房企2019上半年的整体销售涨幅明显放缓，龙头房企全面同比下调，市场开始退烧。

上半年，融资通道收紧、多地调控持续，销售成了房企最重要的现金来源。但从目前销售成绩来看，并不理想：超五成房企销售目标不达50%，压力传递至下半年。

受楼市调控影响，三四线城市销售承压，下半年，以三四线为主要市场的房企，面临的问题更加严峻。

### **销售增速放缓**

在上半年“房住不炒”、调控趋紧的背景下，房企纷纷交出了自己的成绩单。

6月单月，恒大合约销售金额约为502.6亿元，与去年保持同一水平，微升0.4%。万科销售业绩663.9亿元，同比增长1.16%，创今年以来单月纪录。碧桂园卖了820亿(克而瑞全口径金额)，创了单月新高。

单月业绩飘红，难掩上半年增速的下滑。

中国指数研究院数据显示，1-6月，碧桂园实现合约销售约3920亿元，同比下滑5%；恒大销售额为2928.7亿元，同比跌幅为3.72%。

整体来看，行业销售态势也在下行。

中国指数研究院监测显示，1-6月，147家房企销售额超过50亿，较去年增加9家，增速降低3个百分点；合计实现销售额58537亿元，平均销售额398.2亿元，同比增长10.3%，增速同比放缓15.3个百分点。

此外，大面积的房企销售目标不达50%。中国指数研究院统计，在公布2019年销售目标的39家房企中，只有14家达到了50%及以上的完成度。

在12家千亿房企中，完成度在50%以上的只有中海地产、招商蛇口两家，分别为55.9%、50.6%。恒大、融创、保利、中海的销售目标完成率均值为47.8%，其中，最低的是融创中国，仅有38.9%。

完成率低于40%的还有绿城中国、富力地产、花样年，花样年以36.6%位于完成度末位。而规模体量庞大的碧桂园、万科索性不设置销售目标。

与往年不同的是，今年很多房企有了销售“窗口期”和“抢收”的意识，一季度和6月份就是很明显的窗口期。

一季度，泰禾、恒大等进行降价促销，提升了销售额；6月份，为冲刺半年度业绩目标，房企积极加大了推案及营销力度，单月操盘业绩环比提升超23%。

中指研究院指出，进入2019年下半年，房企将加大供货力度，或能有效推进销售目标完成率。

销售放缓同时，房企行业排名也发生明显变化。龙头房企中华夏幸福、绿城、泰禾等房企受资金承压，出现了排名下滑的情况。

其中，华夏幸福在2018年上半年排第10位，今年上半年滑落至第22位，较去年少卖185亿元；泰禾从去年的17位降至27位，上半年销售额比去年同期减少118亿元。

补位的是保利发展、招商蛇口、及阳光城等。提出重返行业前三的保利发展，以2387.3亿元超越融创中国排名第4；招商蛇口跨入千亿俱乐部，由去年的第13位升至第11位；阳光城以900亿销售额业绩，从第16名提升至第13名。

中原地产首席分析师张大伟认为，上半年房企销售放缓，很大程度上与政策收紧有关，他指出，5月份全国市场继续分化，特别是部分城市政策再次出现收紧，价格变化后，市场需求有所观望，出现了成交量上涨乏力。

亿翰智库预测，下半年调控不排除加码的可能。整体来看，房地产企业对调控仍应保持敬畏，对政策放松不应有过于乐观的预期；调控手段会由“因城施策”向“因城施策+因企施策”延伸。

行业分化加剧

房地产销售市场的放缓，也导致市场集中度进一步提高，房企竞争、分化加剧。

中信建投证券数据显示，2019年上半年Top3房企累计销售额为10070亿元，同比下滑1.2%；中小房企增速则保持与4、5月基本持平，增幅约为20%。

中原地产首席分析师张大伟指出，2019 年市场逐渐出现中型房企激烈竞争的局面。

据克而瑞研究中心数据，TOP100 房企中，TOP3 房企权益金额集中度达 10.5%，同比提升 0.8 个百分点；前 10、30、50 名房企集中度也有明显上升。

而排名 50 以后的房企，大多存在成交回落、销售难度加大的问题，竞争优势已不再明显。

此外，从区域和城市来看，一线城市成交规模同比大幅增加，三四线城市销售退烧明显。据中指研究院数据，2019 年上半年，一线城市商品住宅月均成交 57 万平方米左右，同比增长 38.5%，三线代表城市上半年月均成交规模约 30 万平方米，同比下降 12%，降幅在各线中最为显著。

对此，美联物业全国研究中心总监何倩茹表示，上半年城市之间的表现出现分化，主要原因是房地产发展开始步入平稳发展阶段，购房变得更为理性，因此作为住房拥有率较高的三四线城市，成交量下降也较多。

张大伟指出，虽然上半年的房地产市场出现了“小阳春”，但整体以“稳”字当头。

他表示，整体来看，今年第二季度部分城市楼市活跃度相比 3 月份有所降温，虽然房企在 6 月增加供应冲刺半年报，但整体预计房企在未来 7-8 月淡季的销售数据依然压力非常大。

中国指数研究院表示，近期银保监会及央行针对房企频繁发债及利率持续走低现象及时发声，防止资金违规流入房地产行业。且部分城市提高房贷利率，下半年房地产行业资金环境可能会依然偏紧，房企将进一步承压。

易居研究院智库中心研究总监严跃进提醒，这两年各大企业风波不断，若是部分房企资金等层面出现问题，还需关注洗牌的风险。

## □ 房住不炒红线紧绷 房贷政策趋向收紧

多地房贷利率上浮迹象明显。《经济参考报》记者在采访中了解到，近半个月，成都、福州、苏州、南京、合肥、杭州等地的首套房、二套房按揭利率均有不同程度的上调，且部分银行出现额度紧张、放款周期变长的现象。一方面，部分地方监管部门有意引导利率上行，谨防楼市过热，另一方面，部分银行也对自身的房贷额度进行了调整。

近月来，房地产调控显现出“掐尖”的特点，即谨防部分地区房地产价格涨幅过大和冒头。不仅是房贷政策，多地的购房政策、土地政策等全方位从紧。业内人士表示，在房地产调控趋紧的同时，未来一段时间，防止居民购房杠杆率过快上涨仍将是相关政策的主基调。

部分重点城市房贷利率上浮



一位南京地区银行房贷业务相关人士对记者说，为防止楼市过热，相关地方监管部门有意引导房贷利率上浮一定比例，目前该银行整体房贷业务额度也有一些收紧。

某国有大行杭州某支行营业部主任对记者说，目前该行的首套房房贷利率是从上浮 5%提高到上浮 8%，放贷额度也需要等候。另一家位于杭州的银行的相关人士也表示，首套房房贷利率目前也上浮到 8%，二套房房贷利率则维持在 10%，没有变化。该人士也表示，目前房贷额度较为紧张。

融 360 大数据研究院一周前发布的最新监测数据显示，天津地区有 11 家银行首套房贷款利率由基准涨至最低上浮 5%，苏州地区有 5 家银行上调首套房贷款利率，南宁地区多家银行也上调了房贷利率水平。另外，宁波地区房贷利率最近也开始悄然上涨。中行、交行和兴业率先将首套房房贷利率由基准上浮 5%调整至上浮 10%，二套房房贷利率由基准上浮 10%调整至上浮 15%。

整体来看，目前房贷利率上浮主要集中在部分重点城市。一位国有大行房贷业务相关人士对记者说，目前总行层面在房贷政策上没有明显变化，不过地方上会根据市场情况以及地方政府的调控要求进行调整。

华泰证券发布报告称，按揭贷款利率出现上调或者额度控制的城市大多为今年房地产市场景气度较高的城市。统计局数据显示，2019 年 5 月 70 城新建商品住宅价格指数同比增长 11.3%，环比增长 0.7%。近期房贷利率有所调整的成都、福州、南宁、武汉、西安等新房价格同比涨幅均高于 70 城平均水平。

#### 稳房价稳地价 调控态势明显

房贷政策的收紧可被视为房地产整体调控趋严的一个缩影。中原地产研究中心最新报告显示，2019 年上半年，全国各地房地产调控政策发布高达 251 次，相较 2018 年同期的 192 次上涨 31%。从 6 月单月来看，我国各地房地产调控政策发布次数达 46 次，较 5 月也有明显增长。

中原地产首席分析师张大伟表示，在 2018 年 11 月前，各地发布的楼市调控政策以收紧为主，从 2018 年 11 月开始，各地发布的收紧的楼市调控政策明显减少。业内人士表示，近月来房地产调控显现出“掐尖”的特点，即谨防部分地区房地产价格涨幅过大和冒头。

在楼市方面，在 4 月底和 5 月中旬，住建部两次对此前价格累计涨幅较大的 10 个城市发布预警。随后，苏州召集 30 余家地产商举行座谈会指出，要将今年当地房价涨幅控制在 5%之内。而西安也在房价连续上涨 39 个月，发布最严限购令，即自 6 月 20 日起，从市外迁入户籍的居民家庭在西安购房需满足落户满 1 年、或在本市连续缴纳 12 个月的社会保险或个人所得税的条件。而对于非西安户籍的居民家庭，则需满足在本市缴纳个人所得税或社会保险满 5 年的条件才可在西安购房。

在土地方面，东莞日前则出台最新的土地报价规则。在新的规则下，土地拍卖不再是价高者得，土地的最终成交价是最接近所有报价者的终次报价的平均价。这样做可以限制“地王”的诞生。

58 安居客房产研究院首席分析师张波分析称，上半年调控呈现出“双边多点”效应，“双边”即在因城施策下，热点城市政策总体从紧，而存在房价下跌风险的城市会出台“托市”政策；“多点”体现在调控不仅针对房价，还针对地价、限售、限购、公积金等多维度。

中国人民大学国家发展与战略研究院研究员秦虹表示，目前房地产市场管理的要求目标就是可量化、可考核的三稳：稳地价、稳房价、稳预期。稳地价是前提，稳房价是结果，要防止房价透支过多所带来的后续一系列的经济、金融、社会、城市方方面面的风险，稳预期是根本，必须建立一个对未来房地产政策、房地产市场比较清晰的预期判断。

#### 居民杠杆率上涨过快仍需警惕

业内人士表示，在房地产调控趋紧的同时，未来一段时间，防止居民购房杠杆率过快上涨仍将是相关政策的主基调。

融 360 大数据研究院数据显示，2018 年中国居民杠杆率水平为 53.2%，远低于美国居民的 76.1%。不过，业内人士也表示，虽然目前我国居民杠杆率绝对水平较低，但是仍需警惕其过快增长的风险。

恒大研究院院长任泽平就表示，我们仍应警惕居民杠杆过快上升风险。中国居民部门在 2008 年国际金融危机后经历了三轮快速加杠杆，杠杆水平从新兴市场经济体向发达经济体迅速靠拢，安全空间被快速消耗。居民杠杆的过快上升将带来银行资产恶化、金融风险积聚以及抑制居民消费增长等不良影响。

这一问题也已经引发了监管部门人士的高度警惕。中国银保监会主席郭树清日前在第十一届陆家嘴论坛上表示，近些年来，我国一些城市的住户部门杠杆率急速攀升，相当大比例的居民家庭负债率达到难以持续的水平。更严重的是，新增储蓄资源一半左右投入到房地产领域。房地产业过度融资，不仅挤占其他产业信贷资源，也容易助长房地产的投资投机行为，使其泡沫化问题更趋严重。他表示，房地产市场具有很强的区域性特征，不同地区房价有涨有跌都很正常。但是，“房子是用来住的，不是用来炒的”。历史证明，凡是过度依赖房地产实现和维持经济繁荣的国家，最终都要付出沉重代价，凡是靠盲目投资投机房地产来理财的居民和企业，最终都会发现其实很不划算。

## □ 5 房企入围世界 500 强，恒大、碧桂园首列前 200 名

2019 年 5 家房企入围世界 500 强，排名比去年提升 50 至 176 位之间，均有大幅提升，成长速度可观。7 月 22 日，《财富》发布的 2019 年世界 500 强排行榜显示，恒大、碧桂园、绿地、保利、万科均入榜，其中，中国恒大及碧桂园 2 家企业首次进入前 200 强。

### 2 家房企首进前 200 强

《财富》世界 500 强 (Global 500) 排行榜一直是衡量全球大型公司的知名权威榜单。该榜单以营业收入为主要指标。

据刚刚发布的 2019 年世界 500 强排行榜显示，沃尔玛、中国石化、壳牌石油排名前三。500 家公司的总营业收入近 32.7 万亿美元，总利润再创纪录达到 2.15 万亿美元，同比分别上升 8.9% 和 14.5%。

榜单上“中国军团”的表现抢眼，此次从数量上看，有 129 家来自中国，首次超过美国 (121 家)。中国石化、中国石油、国家电网在上榜中国企业中排名前三。

值得关注的是，在去年房地产调控政策频频下发，以及下半年楼市降温趋冷的背景下，中国房地产企业依然表现不俗，共有 5 家企业上榜，包括恒大、碧桂园、绿地、保利、万科，上榜数与上年持平，其中恒大及碧桂园 2 家房地产企业首次进入前 200 强。

而在《财富》2018 年世界 500 强排行榜中，上榜的中国房地产企业仍为碧桂园、恒大、万科、保利和绿地这五家。

### 房企排名比去年提升 50 至 176 位

从榜单获悉，恒大以 704.8 亿美元的营业收入，从去年的 230 位提升到 138 位，较去年上升 92 位，在中国 500 强榜单中排名 16 位。自 2016 年入榜以来，恒大三年从 496 名跃升至 138 名。

值得一提的是，碧桂园此次提名比上一年的 353 位大幅提升了 176 位，排名 177 位。成为整个榜单上排名提升较快的企业。这也是碧桂园继 2017 年首次上榜财富世界 500 强之后，连续第三年登上榜单。

据悉，2018 年碧桂园的收入和盈利继续保持强劲增长。年报数据显示，2018 年碧桂园营收为 573.087 亿美元，同比增 70.7%；2018 年共实现权益合同销售金额约人民币 5018.8 亿元，同比增长 31.25%，净利润约人民币 485.4 亿元，同比增长 68.8%。

作为房企三巨头之一的万科凭借 2018 年度 449.13 亿美元的营收，连续第四年上榜，位列榜单第 254 位，较去年的 332 位上升了 78 位。而 2016-2018 三年分别位列榜单第 356、307、332 位，今年万科首次进入榜单前 300 名。

而已连续 8 年入围的绿地则以 2018 年 3487.32 亿元人民币的营业收入，位列全球企业第 202 位，较去年的 252 位名次上升 50 位，这也是绿地在 500 强榜单中的历史最高位次。据悉，2012 年绿地成为中国首家以房地产为主业的世界 500 强企业。

进入 2019 年，绿地高质量发展的成效进一步显现。从加快项目周转和结转、加强应收账款回收、控制有息负债规模等多个方面着手，着力降低资产负债率，截至 6 月底，资产负债率为 88.22%，扣除预收账款后负债率为 81.55%，分别较去年末下降了 1.27% 和 2.85%。

此外，另一个房地产企业保利地产则从去年的 312 位提升到 242 位，跃升 70 位。

## **□ 2023 万元！民企拿下重庆老牌国有房企，内含 100 亩土地**

有 26 年历史的重庆国有房企，迎来民企新主人。

7 月 23 日，记者从国家企业信用信息公示系统获悉，7 月 10 日，重庆四联房地产开发有限公司（四联房地产）进行了工商变更，唯一股东中国四联仪器仪表集团有限公司，变更为重庆博象实业有限公司（重庆博象实业），法定代表人也由邹进，变更为杨羽洁。

记者调查获悉，民企重庆博象实业是今年 7 月 3 日，以 2023.387129 万元底价拿下四联房地产 100% 股权及 1496.804518 万元债权，四联房地产旗下有重庆綦江区约 100 亩土地。

四联房地产旗下有 100 亩地块

据了解，四联房地产公司成立于 1993 年 3 月，为重庆老牌房地产企业，注册资本 6000 万元，公司地址位于北碚区蔡家岗镇凤栖路 6 号，经营范围包括房地产开发、建筑材料销售等，具有国家三级房地产开发资质，原由国有中国四联仪器仪表集团有限公司全资控股。

四联房地产公司开发建设的主要为高层建筑，包括“四联悦苑”等楼盘。

今年 2 月，四联房地产 100% 股权以及 1496.804518 万元债权，在重庆联交所公开转让，挂牌起价 2023.387129 万元。

据了解，2016 年 5 月，四联房地产成功摘牌取得重庆綦江区沙溪 A 地块宗地，土地面积为 6.67 万平方米，折合约 100 亩，项目名称为“四联·金沙御景”。

新东家为自然人控股企业

记者调查获悉，重庆博象实业成立于 2018 年 4 月 11 日，注册地在重庆市渝北区龙溪街道红金街 2 号索特大厦 1 幢 13-5，法定代表人陈博洲。



天眼查显示，重庆博象实业注册资本 2000 万元，有五位股东，陈博洲占 70%，陈运举、幸乾线各占 10%，陈璋、杨羽洁各占 5%。

今年 7 月 11 日，重庆博象实业有限公司更名为重庆博象实业文化旅游产业有限公司。而四联房地产公司作为重庆博象实业唯一全资子公司，今年 7 月 19 日，法定代表人由杨羽洁，变更为刘重彬。

有业内人士认为，重庆博象实业除了将通过四联房地产资质，打造“四联·金沙御景”外，未来还会在文化旅游方面有新举措。

## □ 华宇与重庆首席媒体产品体验官的一次景观之旅

7 月 25 日，华宇优+体系 2.0 景观品鉴之旅启程，诚邀 11 位重庆资深媒体观察人士，作为首席产品体验官，走进华宇三大重量级项目，实地亲测、切身体验，从华宇三个重量级项目示范区设计与建造背后的故事中，感受华宇作为“工科生”，在产品打造上的良苦用心。

用户至上 华宇产品经理的战略实践之路

今年 3 月 27 日，业内一向以稳健著称的华宇，在重庆召开了一场声势浩大的发布会，首次站在产品经理战略定位的角度，进行产品观的解读和输出。

此后，御临府、御璟悦来、华宇城三大项目陆续落地，产品经理战略初步实践，即收获市场追捧，甚至在全国范围内，都建立了不俗的影响力。



那么华宇这个“工科生”所倡导的产品经理战略，如何做出能讲好故事的示范区？又是怎样打动客户的呢？

讲出好故事的示范区 都让客户动了心

基于最初的产品经理战略，华宇深入 21 个城市去了解用户需求，通过庞大而缜密的数据调研，整合自身已有优势，搭建了全新的优+体系 2.0。产品体系从室内设计、社区景观到物业服务等角度，把业主关怀揉入每一个产品细节。

御临府——客户体验“艺术化”

项目地处龙兴板块绝好地段，占据御临河头排山河资源，华宇的初衷是还原山河美好，给予土地和美景最好的视角，将销售中心选址在施工难度更大、成本更高的悬崖顶端，基于云端建筑打造了“云崖艺术空间”，“这是心灵的回归，也是眼里的山河”。一曲城市与山河的美好和声；一场景致与诗意的共叙；一场艺术与生活的美好和鸣，让云崖艺术空间不仅让客户体验了“艺术化”，更让艺术空间“社交化”。以“相逢美好”为主题的艺术展、美学论坛以及客户活动持续在项目开展，在这个美好的云端，为艺术跨界，让美好相逢。

御璟悦来——因鹭而来的故事

悦来生态城，是重庆规划的全国第 7 座生态城，最大化还原和保留的生态环境，让人与自然有了一个和谐共生的家园。这里迎来的第一个客人，就是“鹭”。

华宇在“鹭因悦来”的区域价值提炼基础之上，建设了一座伴鹭而生的城市美学空间，用“鹭·悦”作为整个示范区的故事线，围绕白鹭主题营建的“鹭·悦”美学体验馆，在这样的氛围营造下，从项目选址、示范区打造、示范区景观完整系统下，“鹭”的记忆，系统而完整的镌刻在客户的脑海中，客户与鹭对话，孩子与鹭一起相伴成长，因鹭归心，更因鹭动心。

华宇城——相伴城市生长 更懂城市心怀

7 月 13 日，华宇城“TIME · 城市橱窗”开启。未来，作为华宇城示范区重要的组成单元，这里将落地更多的城市文化活动。

设计之初，华宇城面临的一道问答题：在城市中间，我们做什么样的产品，才能对得起沙区这片热土？

华宇城很好地回答了这个问题，现在的华宇城，每到傍晚，就有很多人前往示范区进行体验，客户驻足、拍照，孩童戏水、嬉闹，对于都市来说，似乎是一片城市秘境。让人褪去都市的繁华与忙碌，身心轻盈。

最真诚的华宇和最走心的体验

为了欢迎首批媒体体验官的到来，御临府取毓粼之意，为大家准备了毓粼礼糕。

毓粼与御临谐音，糕点亦如御临府山河自然气息，材料源于自然产物的糕点触及味蕾，食之馨香余味悠长，仿若与山河相逢，从繁华走向自然，从山河走向心灵，每一步皆是怦然心动。

而在御璟悦来，听一曲陶笛的《故乡》之音，品一份荷花大红袍的茶香，让 11 位首席体验官，真正领略到了，在产品经理这一概念下，生态人居所具有的

价值。在这里，体验者放慢脚步，体验城市中的生态一隅；在这里，用心体会，追寻人生白鹭洲。

在华宇城，体验官们真正体验了都会秘境里的品质生活，从入口处的湿毛巾，到精心准备法国依云矿泉水、星巴克美式点心，让自然、建筑、人文交融的和谐人居生活，在这里体现得淋漓尽致。

华宇，持续书写触动人心的好故事

这是房企的深耕，也是客户视角的生长，更是情怀洞见的占位与项目发展的完美结合。

从“山河相逢”的云崖艺术空间，到“白鹭欲飞”的鹭悦美学空间，再到“都市橱窗”的城市纪年光影平台，华宇打造的现象级、网红级产品体系和客户体验，背后都有着对原生土地的爱护、对生态未来的尊重、相伴城市生长的决心，以及为生活和生活的美与好付出的努力和匠心。那么下一个项目，华宇会讲什么故事？

敬请期待！

## **□ 轨道交通 6 号线支线二期明年通车，两江新区悦来文艺地打卡更便捷**

7月22日，从两江新区了解，重庆轨道交通集团公布6号线支线二期预计2020年底完成通车。作为贯通两江新区北部的一条重要轨道交通线路，该路线途经两江新区悦来悦来庄稼、四川美术学院国际设计学院等区域。

目前，该项目进展顺利。其中与悦来在建项目悦来庄稼、四川美术学院国际设计学院距离较近的清溪河站正在进行主体及附属结构施工。

据了解，悦来庄稼前身是1958年由前苏联援建的焦碳厂、1969年筹划再建的重庆江北化肥厂。悦来投资集团决定将原有工业遗址予以整体保留，并利用工业厂房进行全新规划，打造重庆和西南首座集文化、艺术、文旅、艺培、教育于一体的文艺特色小镇。在悦来庄稼的未来规划中，文化艺术和创意产业将带动悦来国际会展城的全域文化旅游，使两江新区悦来成为富有文化艺术气息、宜居、宜游、宜展并具有中国西部和国际影响力的文艺之都。

四川美术学院国际设计学院于2018年正式签约落户两江新区悦来片区，这对推动两江新区培育汇聚国际文化艺术人才、高质量发展文化艺术产业、推动悦来文艺城市建设具有重要意义。

经过多年发展，两江新区悦来片区的生态环境优势、会展优势、文化优势日益突出。当前，悦来投资集团在打造会展城、生态城、海绵城、智慧城的基础上，正全力布局文艺城，探索将城市空间与历史、文化、艺术、产业的有机结合。

## □ 云阳县 34 处违法建筑被依法拆除

6月20日，县住建委、公安局、城市管理综合行政执法支队等联合开展违法建筑整治专项行动，对柏杨湾农贸市场的违法建筑进行强制拆除。

据群众举报，县住建委牵头，相关部门立案调查，经执法人员调查核实，柏杨湾农贸市场有多处建筑，未经相关部门批准、未办理任何法定建设手续的情况下，擅自在公共区域修建或扩建，涉及34处违法建筑，违法占地面积近800平方米，其搭建的违法建筑用途为鸡鸭禽兽销售的门面，让整个市场环境变得脏乱差，不仅影响了周边居民的生活环境品质，还破坏了城市形象。

当天下午2点，执法人员和工作人员对各自的任务进行梳理和具体安排，对拒绝拆除或者在规定的时限内拆除不到位的进行依法拆除。

随后，执法人员对强拆四周拉上警戒线，防止群众闯入阻碍拆除工作。

拆除现场，各项工作井然有序。

当天，执法人员对柏杨湾农贸市场近800平方米的违法建筑进行全部拆除，得到了现场群众一片叫好。

下一步，县城市管理综合行政执法支队将每天开展违法建筑整治专项行动，对城区内拒绝拆除或者在规定的时限内拆除不到位的进行依法拆除，以提升城市形象。

## □ 荣昌区住建委组织召开房地产企业《合同法律风险防范》专题讲座

为了提高房地产开发企业在开发经营中的法律意识，增强法治观念，2019年6月，荣昌区住建委组织召开，荣昌区房地产开发协会主办，组织在荣开发企业负责人及相关负责人共70名人员参加专题为《合同法律风险防范》的培训，培训讲座特邀荣昌区人民法院资深法官就建设工程合同的签订、合同主体、内容、合同履行及法律效力、违约责任等方面进行深入浅出的讲解和具体的案例分析，使到会人员对合同基础理论知识有了进一步理解和提高，纷纷表示，房地产开发企业在开发建设中涉及的合同较多，内容复杂，合同的法律风险防范极为重要，在实际工作将结合实际，认真消化、深刻理解，做好合同法律风险防范，维护好各方权益，保障社会的安定和发展。