

开发建设资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2019年 第14期 总第286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

□ 多地公积金政策出现调整：使用范围拓宽 严惩违规提取

进入9月份，多地公积金新政开始正式实施，在提取环节、额度期限、用途拓展、异地使用等方面都有细化规定。买房、租房、装修、大病医疗，甚至加装电梯……公积金的使用范围越来越广。

9月1日起，成都《住房公积金提取管理办法》正式实施，新增了既有住宅增设电梯提取公积金业务。在申请条件方面，职工出资为该市区域内拥有所有权的既有住宅加装过电梯，并且职工及其配偶在申请业务当年未办理过其他住房消费类提取业务，就能申请办理。申请办理业务的时间为加装电梯竣工验收后2年内。

值得注意的是，银川、湖南株洲也于近日出台了类似成都的新政。

广州出台的新政，对公积金贷款期限作出了明确规定。8月31日，广州住房公积金管理中心发布《关于调整贷款业务流程有关问题的通知》提出，购买一手现房申请住房公积金贷款，贷款期限不得超过30年，贷款期限和楼龄之和不得超过40年。

据了解，“一手现房”是指开发商因主观或客观原因导致没有及时销售掉的现房项目，以往广州此类住房只能贷款20年。

公积金提取也变得越来越便捷。9月1日，江苏省直住房公积金异地转入可在江苏政务服务APP上申请办理，缴存职工只需动动手指就能实现账随人走、钱随账走。据了解，凡是在江苏省省级机关住房资金管理中心设立住房公积金账户，并正常缴存半年后的职工，就可以将原工作地缴存的住房公积金转入现缴存账户。

专家表示，动动手指就能提取公积金，信息多跑路，群众少跑腿，公积金也搭载了信息高速公路的便车。

在公积金使用过程中，一些乱象屡禁不绝。对此，一些省份也开始“亮剑”，放出大招。《嘉兴市住房公积金失信行为管理办法(试行)》规定，失信单位或个人将受到一定的惩戒，失信行为的监管记录期限为5年。

海南出台新政规定，自9月1日起，购买二手房申请住房公积金贷款中的办理要件从“具有房地产评估资质的评估机构出具的抵押物评估报告或速评表”，调整为“有资质的房地产评估机构出具的，具有省房地产估价与经纪业协会统一格式和二维码查询方式的防伪封面的房地产评估报告”。

专家认为，此举旨在预防无资质机构出具评估报告或速评表等弄虚作假的情况，进一步规范购买二手房申请住房公积金贷款的办理条件，有利于净化行业风气，把公积金真正用在刀刃上。

今年以来，国管公积金还加大了租房消费支持力度，简化单位开户、销户流程，购房、租房首次提取实行网上办理等细化举措。中央国家机关住房资金管理中心有关负责人强调，单位和职工应当诚信守诺，严格遵守住房公积金相关法律法规。对

违规提取住房公积金的缴存职工，其失信记录随个人账户一并转移；对已提取资金的，责令限期全额退回。

数据显示，截至 2018 年，我国住房公积金实缴职工 14436.41 万人。公积金政策的调整，影响面也越来越广。

专家分析指出，各地公积金政策新规频出，但有一点没有变，那就是政策越来越人性化。相信，随着新规不断落地，未来公积金的使用还会更加便民。

□ 央行降准刺激经济 绝不是向楼市“放水”

近日，央行降准的消息，无疑是国内经济领域最重要的新闻。9 月 6 日，央行决定从 9 月 16 日起全面下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点，以支持实体经济发展，降低社会融资成本。而此前，央行在 8 月发布新的 LPR（贷款基础利率）形成机制，改革完善贷款市场报价利率，在某种意义上也可以被是这次降准刺激经济的“预备动作”之一。

全面降准将利好股市、债券市场，带来投资成本的降低，并通过宽货币向宽信用的传导渠道，释放资金有效流入实体经济，加大对小微企业、民营企业的支持力度，进一步发挥金融对实体经济高质量发展的服务功能。具体来看，LPR 定价机制和全面降准，的确有助于降低实体经济融资成本，对优质企业的利好尤为明显。

对此，有人担心，本轮降准带来的“放水”效应，是否可能再次将大量资金引入房地产市场，造成房地产市场再次进入炒作周期。对此，有必要强调的是，降准带来的资金面宽松和银行资金成本下降，不能与刺激房地产挂钩，在当前房住不炒的调控基调下，降准未必利好楼市。在可预见的一段时间内，楼市调控将继续从严，防控房地产泡沫蕴藏的金融风险，引导居住导向的住房制度改革和长效机制，以促进房地产市场平稳健康发展。

有人可能会问：即便降准本意并非刺激房地产，是否会在利率向信贷利率的传导机制下客观带来利好楼市的市场效果呢？这个答案也是否定的。其实，监管部门针对全面降准可能带来的连锁反应早已做好充分的把控准备，违规资金或难以进入房地产市场。降准前，监管部门已采取综合措施严控影子银行、贷款挪用等渠道资金流入楼市。降准后，监管部门也将秉持从严调控的高压态势，继续强化监管，加强对银行信贷资金的投向管理。

其实，早在 8 月 25 日，央行发布的公告就昭示了房地产不可能是任何意义上的“放水对象”。公告称，自 2019 年 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点。

笔者认为，央行之所以在本轮降准之前，着力于完善贷款市场报价利率机制，

其目的就是精准地实现“引水入田”的目标，防止“大水漫灌”再度造成楼市过热的风险。完善贷款市场报价利率与降准这套“组合拳”，将有利于将更多信贷资源流向小微和民营企业。考虑到当前宏观经济环境状况，即使未来贷款市场报价利率仍有下调的可能，下调的空间也不会很大，从行业领域来说，这种下调的受益对象也绝不会是房地产行业。从提振经济和防范金融风险的角度看，调整信贷资源结构、保持房贷利率基本稳定是是国家对房地产行业坚持的基本态度，“不以房地产刺激经济”的调控基调，在一定时期内必将保持不变。

□ 六大行房贷“减速”！下半年贷款买房要变难？

8月底，银行半年报披露完毕，上半年个人住房贷款情况也就此露出全貌。个人房贷变难了？银行管控要加严？下半年房贷会有什么变化？

六大行房贷脚步放慢

落实“房住不炒”，关键要拧紧资金水龙头。

作为个人住房贷款发放的主要来源，上半年六大国有行个人住房贷款增速大多不同程度放缓。

比如，工行个人住房贷款增加 3254.72 亿元，增长 7.1%，较去年同期 8.7%的增速明显下降；再如，建行个人住房贷款较上年末增加 3018.34 亿元，增幅 6.35%，去年同期 6.84%的增速有所下降。

从占比上看，上半年，六大行合计个人住房贷款增加了 1.35 万亿元，占全部新增贷款的比例从去年全年的 50%左右降至 32%。

不过，股份行和城商行情况有些不同，房贷增速均有明显提升。

上半年，郑州银行个人住房按揭贷款较 2018 年年末增加 35.95%，招商银行个人住房贷款余额较上年末增长了 11.47%。

按揭贷款变难了

变化的不只有房贷增速，细读银行半年报还可以找到很多银行加严管控涉房贷款的影子。

从零售贷款结构可以看出，银行更注重多元化发展方向，对个人住房按揭贷款的投放更加审慎。

不信？看数据——

农行非住房类个人贷款比年初增加 1617 亿元，增速为 16.1%，高于个贷平均增速 7.07 个百分点。

建设银行大力发展个人消费贷款，包括个人快贷、信用卡、小微快贷，形成零售板块上的百花齐放。

.....

融资渠道不断收紧，给部分中小房企带来了不小的资金压力。同时，防控房地产领域信贷风险也成为银行工作的重点，不少银行推出包括调整房地产客户结构，对商业性房地产贷款进行投融资总量管理等手段。

下半年房贷会怎样？

业内专家预计，在居民杠杆水平升幅较快及房地产调控相关政策约束下，个人住房贷款增速较上半年还将有所放缓。各家银行的态度也会更加审慎。

涉房贷款查得更严

农行副行长王纬在中期业绩发布会上表示，在个人住房按揭贷款方面，农行将加强借款人资质审核以及首付款来源收入真实性核查，严防虚假按揭和个人消费贷款挪用于购房。

建设银行副行长纪志宏则称，下一步，将进一步强化房地产开发贷款企业准入标准，对企业的资质、资产负债率、净资产会有严格的标准要求，确保房地产开发贷款合规发展。

房贷额度趋紧

下半年，房地产开发贷款和个人房贷额度也可能有所收紧。

招行副行长王良表示，今年对新增房地产开发贷款仍坚持限额管理，预计下半年房地产开发贷款投放会非常少。

此前也有报道称，合肥地区包括建设银行、中国银行等 12 家银行暂时停做二手房贷款。但据了解，暂停二手房贷款并不是由于出台了相关政策，只是部分银行额度用完了。

与此同时，下半年不少热点区域的房贷利率明显上调，贷款资金额度长期处于紧张是重要原因。

可以预见，下半年住房贷款资金额度可没那么松快了。

房贷利率易升难降

根据央行公告，自今年 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。

在 8 月 20 日召开的国务院政策例行吹风会上，央行副行长刘国强就表示，房贷利率由基准利率变为参考 LPR，参考的基准变了，但利率水平不能下降。

从实际情况看，6 月份以后，不少地区房贷利率出现反弹。比如，温州国有大行及部分股份行执行首套房贷款利率比基准上浮 10%，即 5.39%；二套房上浮 15%，即 5.635%；南昌首套房贷款利率普遍上浮 20%至 5.88%，二套房贷款利率普遍上浮 25%至 30%。

总体来看，下半年房贷利率易上难下。

不过，买房“刚需”们也别紧张，首套住房贷款需求仍有保障。

□ 多地公积金政策出现调整 1.44 亿人会受哪些影响？

近期，央行公布房贷利率新规，建立租购并举制度，虽然公积金个人住房贷款利率并未调整，但引发多地对公积金政策进行调整，并对严打骗提等方面进行

规范改进。数据显示，截至 2018 年，我国住房公积金实缴职工 1.44 亿人，其中广东、北京、江苏缴存总额前三。

“一手现房”政策更宽松

在提取新规方面，多地进行微调。其中，多地住宅小区加装电梯可提交申请。银川出台“既有住宅业主可提取住房公积金支付增设电梯的费用”政策，表示加装电梯只能在发票载明日期三年内提取一次，并且总额不超过应分摊费用的总和。9 月 1 日，成都《住房公积金提取管理办法》正式实施，新增了既有住宅增设电梯提取公积金业务。此外，成都对月提取额度进行限制，厦门则加大外地购房提取条件限制，柳州甚至暂停异地购房提取，江苏则表示可在江苏政务服务 APP 上申请办理住房公积金异地转入。值得注意的是，不同地区申请流程不同，需要遵循地方规则，因地制宜。

在贷款新规方面，广州对贷款期限进行调整，8 月 31 日起，广州住房公积金管理中心发布的《关于调整贷款业务流程有关问题的通知》正式实施，购买一手现房申请住房公积金贷款，贷款期限不得超过 30 年，贷款期限和楼龄之和不得超过 40 年。

严跃进在接受 21 世纪经济报道记者采访时表示，此次广州发布《关于调整贷款业务流程有关问题的通知》，体现了当前公积金贷款的政策新动向，也是便民和务实精神的体现，尤其是针对“一手现房”采取了更为宽松的政策，有助于相关项目的公积金贷款办理。“一手现房”是指开发商因主观或客观原因导致没有及时销售掉的现房项目，类似项目被认定为准二手房的概念，所以贷款政策和传统的一手期房有差异。过去广州贷款方面，此类住房只能贷款 20 年，而现在明确贷款期限可以为 30 年。同时对于一些办理了大产证等项目，需要计算楼龄，其楼龄如果没有超过 10 年，那么贷款也还是可以足额贷到 30 年的。广州此次政策，从性质上看，是相对放松的，这和公积金中心这几年持续强调便民的政策思路有关。同时类似政策下，相关住房的去化效果会更好，有助于开发商盘活存量的现房项目，同时也使得部分购房者可以获得足够贷款，降低购房压力。

对违规提取住房公积金 say no!

此外，海南也对二手房公积金贷款办理要件进行调整，9 月 1 日起，购买二手房申请住房公积金贷款中的办理要件从“具有房地产评估资质的评估机构出具的抵押物评估报告或速评表”，调整为“有资质的房地产评估机构出具的，具有省房地产估价与经纪业协会统一格式和二维码查询方式的防伪封面的房地产评估报告”。

而厦门则出台差别化贷款新规，因事而异。

同时，多地对严打骗提加大力度。2018 年 5 月 11 日，住建部、财政部、人民银行、公安部四部门联合发文，开展治理违规提取住房公积金工作。

为积极响应国家政策，多地对制度上进行调整。广西提出建立防范违规提取住房公积金跨地监察机制，严厉审核住房材料的真实性，严防投机倒把；长沙明确，一旦发现疑似骗提骗贷行为，立刻停办申请人提取或贷款业务；厦门规定，

对违规提取住房公积金者将记录其失信记录；四川表示对多次使用公积金贷款，均不得再次申请。

在国家出台公积金新规制度下，多地根据当地情况在提取和贷款方面进行调整，做到惠民利民，并加大打击住房违规行为。

“对于全国公积金贷款政策来说，目前有几个特点和动态。第一、公积金政策的便民导向不断体现，包括公积金申请、办理、提取等领域，都出台了很多便民的做法，这对于鼓励市民利用公积金购房，尤其是刚需购房者利用公积金购房是有积极作用的。第二、此类公积金贷款实际上也面临很多问题，比如说很多开发商不太愿意用公积金贷款来进行交付，这个时候就会阻碍部分购房者使用公积金购房的实现，这样也是需要积极管控的，即后续公积金管理方面还是需要有一些规范，防范各类拒绝公积金购房的现象出现。第三、公积金贷款总体上还是坚持低成本的导向，包括近期是 LPR 政策中，实际上也提到了公积金贷款其实是不会有太大的变动的，这也体现了公积金管理中的稳成本、稳预期的导向。”严跃进表示。

□ 楼市成交整体低迷 百城房价涨幅持续收窄

8月，新房、二手房市场成交皆持续低迷。市场机构统计显示，重点城市新房成交量同、环比双降，长沙、济南、徐州等市成交显著缩量，主要城市二手房成交量环比继续回落。在成交量走低的基础上，当月百城住宅价格平均涨幅进一步收窄。

根据克而瑞地产研究中心的统计数据，8月份受监测城市普遍供大于求。全国29个重点城市新增供应面积2483万平方米，环比上升13%，同比下降8%。与此同时，29个重点城市整体成交2582万平方米，环比下跌6%，整体延续7月份下滑走势。当月大部分城市成交量继续走低。

其中，北上广深四大一线城市月内总成交231万平方米，环比下降10%，同比下降7%，降幅进一步扩大。具体来看，除上海以外，其余三城成交均出现不同程度的下滑，尤以北京、深圳同、环比齐跌最显著；广州市部分商业银行上调房贷利率、延长放贷周期，房贷收紧一定程度上抑制了购房需求，成交环比略有下降。

25个二、三线城市总成交面积达2351万平方米，同环比分别下跌3%和6%。各城市成交走势持续分化。中西部城市整体表现良好；长三角多数城市成交继续走弱，且跌幅远超均值。其中，苏州因网签暂停和“最严限购限售”政策的出台，成交量大幅回落。常州、杭州依然延续供应放量、成交反降的低迷行情。

值得一提的是，在二手房市场，8月份重点城市成交量普遍出现继续环比下跌的局面。自5月份以来，二手房市场降温特征明显，成交量随之步入下行通道。

7月份二手房市场出现企稳迹象，成交量环比基本持平。不过，8月份二手房市场波动调整，成交量环比再次小幅回落。8月份，克而瑞方面监测的7个重点城市二手房累计成交479万平方米，环比下降8%，同比仍上升5%。具体而言，除南京环比回升18%之外，其余城市成交量环比皆小幅回落，北京以-21%的环比跌幅居首。

从价格走势来看，8月份，中国指数研究院方面监测的全国100个城市（新建）住宅平均价格为15004元/平方米，环比上涨0.37%，涨幅较7月收窄0.01个百分点。从涨跌城市个数看，69个城市环比上涨，29个城市环比下跌，2个城市与上月持平。

针对未来市场走势，中指院分析预测，在中央多次重申坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”，并持续加强房地产市场金融监管力度的大背景下，楼市调控政策整体将依旧从严，房企融资渠道保持收紧。预计未来，房地产市场整体将延续平稳走势。但由于不同城市房地产市场发展基础和环境不同，城市分化将愈发显现，部分弱三四线城市由于缺乏产业、人口等因素支撑，房地产市场面临调整压力。

□ 房企态度分化 长租公寓需升级换挡

近日，房地产企业2019年上半年业绩陆续发布，记者了解到，仅有少数几家房企公布了长租公寓的运营数据，部分企业甚至正在剥离长租业务。业内分析指出，随着行业集中度进一步提升，近两年长租公寓整体发展进入瓶颈期。不过，当前长租公寓的政策红利和市场机遇仍未散尽。企业未来的发展布局需根据不同城市政策导向灵活制定策略，长租公寓进入品质发展的关键时期。

房企对长租公寓态度分化

近日，同策房地产研究院针对万科、龙湖、远洋、招商蛇口、旭辉等10家房企系长租公寓上半年业绩监测统计发现，部分企业正在剥离长租业务。从10家企业披露的半年报来看，仅有万科、龙湖等4家企业披露了上半年长租公寓业务规模、营收情况及出租率。旭辉、远洋、中骏等大多数房企半年报中不见“长租公寓”的影子，同策方面表示，这说明房企对长租公寓的态度分化越发明显。

同策研究院的统计数据显示，以龙湖为例，2018年冠寓整体出租率为50.1%。综合半年报，2019年上半年，龙湖天街、冠寓等经营性物业如期推进，半年租金收入提升39.2%至25.8亿元，整体出租率为98.0%。截至6月底，冠寓目前已在北京、上海、深圳等多个一线及二线城市开业运营。万科方面，上半年，万科租赁住宅业务新开业101个项目，截至报告期末，租赁住宅业务覆盖35个主要城市，累计开业8.2万间，其中74%位于北京、上海、深圳、广州等14个核心城市。成熟期项目平均出租率为91%。

值得一提的是，2018年一季度将长租公寓列入集团四大业务之一的朗诗地产，2019年开始有意剥离长租业务。2019年上半年，朗诗调整了战略布局，将处于

目标亏损期的长租公寓业务以及向第三方提供服务的建筑设计、园林绿化景观等非房地产开发业务进行剥离。

“综合半年报可以看出，在长租公寓业务上，有些开发商开始掉队，有的有重大战略调整，很多都不再将长租公寓作为主营业务之一。对于房企系长租公寓来说，未来属于资本雄厚、模式清晰、抗风险性强的少数头部企业。”同策研究院相关分析人士指出。

据中国指数研究院统计，前30强房企中有20家准备布局或已经布局长租公寓业务。不过，从2018年下半年开始，资本市场对长租领域发展的支持转向谨慎，房企扩张步伐也有所减缓。一方面，是因为少了政策和资金的支持；另一方面，经过一段时间探索，企业逐渐意识到长租公寓盈利的艰难。在此背景下，剥离、收缩长租公寓业务成了今年以来的房企新动态。

“爆雷”事件令市场再添凉意

8月上旬，南京乐伽公寓宣布倒闭。8月23日南京市房产局的公告显示，南京乐伽公寓在南京市总共有房源1.5万间，截至乐伽公寓发布倒闭公告，共计亏损5.7亿。随后，乐伽公寓的倒闭事件引发苏州、西安、杭州等多个城市近万人维权。

“不管从乐伽公告还是官方公示来看，乐伽公寓都遇到了资金链问题，对于乐伽公寓的‘高收低租’（租户租房价格竟然比房东租给乐伽的价格还要便宜一些）商业模式本身存在高风险。”同策研究院方面分析指出。

“乐伽公寓可以说是长租市场的先行者之一，它的倒闭在行业影响深远。”一位业内人士说道。今年以来，企业长租公寓方面动态的明显减少，以及领军企业剥离相关业务或放缓扩张步伐的动态也引起行业深思，长租公寓市场确实让人感到一丝“凉意”。

近两年，伴随着长租公寓市场的迅猛发展，市场“爆雷”事件也接二连三地发生。中国房地产经纪同业联盟主席胡景晖分析指出，据不完全统计，2017年至今，全国已经有包括西安好熙家、深圳Color公寓、广州GO窝公寓、上海好租好住、北京昊园恒业等20余家或大或小的长租公寓运营商出现爆仓。除了爆仓，一些品牌公寓也因为盈利困难、融资困难等原因主动退出长租公寓市场。

胡景晖表示，从行业竞争情况来看，长租公寓市场的竞争都分外激烈，综合实力强大的头部企业资源优势进一步显现，一些实力弱规模小的企业不可避免地面临被吞噬的命运。即便在综合实力强大、长租公寓几成标配的开发商阵营中，分化趋势也日益明显，退出业务、收缩战略、放缓扩张成为他们的主要选择。行业面临的诸多“甲醛门”、“爆雷”事件等乱象背后，更加考验企业自身的内功修炼。

未来长租公寓需换挡出发

中国指数研究院近日公布的研究报告认为，当前，包括长租公寓市场在内的整个住房租赁市场发展仍处于初期阶段，居民租住意识转变空间、租住形态升级空间均较大，这其中蕴含着巨大机遇，未来长租公寓市场需要换挡再出发。

“长租公寓市场发展仍处政策红利期，未来政府还会制定更加灵活的支持政策。”中指院相关负责人分析认为，发展住房租赁市场，是我国构建房地产市场健康发展长效机制的核心内容之一。国家发展住房租赁市场的基调从未改变，未来政府还会制定更加灵活的政策支持市场发展。

事实上，租房相较购房是一种更具弹性的生活方式，尤其是在北上广等以存量房为主的市场结构当中，发展长租业务既是企业顺应市场形势的举措，租房也成为更多人的生活选择。

贝壳研究院数据研究分析师许婧表示，租赁市场与买卖市场相辅相成又相互制约，在买卖市场热度居高不下的环境下，租赁市场则显得势头不足。

许婧分析，以上海为例，根据上海链家成交数据，截至今年6月底，整租套均月租金已达5827元。照此估算，上海市2019年住房租赁消费体量高达2027亿元，已超过2018年房地产业全年的GDP。上海市统计局的公开数据显示，2018年上海市房地产业GDP为1992.52亿元。

业内分析认为，随着长租公寓市场集中度的不断提高，潜在风险如果不妥善解决或做好相关预案的话，也意味着危机爆发后的波及范围更广、危害更大。

中指院方面则认为，企业在不同城市布局长租公寓业务时，应充分把握当地政策导向，依所在城市住房租赁市场发展特色灵活制定策略。顺应当地政策导向既可享受政策倾斜红利，也说明当地对某类产品的需求较旺盛。如，杭州支持人才专项租赁住房（人才公寓）的建设，北京支持租赁型职工集体宿舍（蓝领公寓）的建设，深圳支持城中村存量房屋开展规模化租赁业务等。

□ 量价齐跌 土地市场降温明显

随着各类调控政策作用进一步显现，8月份土地市场继续降温。近日，易居房地产研究院最新发布的《2019年8月40城土地市场报告》显示，8月份，40城整体土地成交面积环比下降16.9%，平均土地成交均价环比下跌1.8%，量价齐跌。与此同时，40城市土地出让收入环比下跌30.3%。

从成交情况来看，8月份，受监测的40个典型城市土地成交建筑面积4383.2万平方米，环比下降16.9%，为3月份以来首次环比下降，同比下降17%。综合1至8月，40个典型城市土地成交建筑面积35068.2万平方米，同比下降2.3%。

从价格方面来看，当月，40个典型城市平均土地成交均价为5259.5元/平方米，环比下跌1.8%，为2月以来首次下跌。月内，40个城市土地成交溢价率为19.3%，相比7月下降0.6个百分点，已经连续两个月下降。

从土地出让收入来看，8月份，40个典型城市土地出让金收入为1933.7亿元，环比下降30.3%，降幅明显扩大；同比下降11.2%，为4月份以来首次下降。综合1至8月，40个城市土地出让金收入17967.7亿元，同比增加12.1%，增幅收窄9个百分点。分城市来看，今年前8个月，40城土地出让金排名前5的城市分别为杭州、北京、南京、武汉、和上海，土地出让金总额分别为1802.7、

1071.4、1047.1、943.7和883.1亿元。其中，上海和杭州分别同比下降20.8%和18.6%，南京和武汉增速均超过60%。

“这说明土地市场降温明显，严厉的政策调控正在发挥作用。”易居研究院研究员王若辰分析表示，从不同类型城市土地市场表现来看，“三类城市中，一线和三线城市土地市场量价齐跌；二线城市土地面积下降，地价微幅上涨，但涨幅明显收窄，随着土地成交量的下降，预计地价也很快将由涨转跌。具体城市上，杭州、苏州和武汉等热点城市土地溢价率低于10%，‘一城一策’的调控政策成效显著，土地市场降温明显。”

从7月份开始，由于房企融资环境进一步收紧，开发贷、企业信托、海外融资渠道受限，资金压力再度升级，企业拿地更加谨慎。

“8月初多家房企表示将减少拿地，随着调控政策作用的进一步显现，未来几个月土地市场或将继续降温”。针对未来土地市场，王若辰分析预测，随着棚改目标的大幅下降和购买力的透支，多数缺乏良好基本面配合的三线城市房地产市场未来几个月地价或将继续下跌。

□ 规模冲刺后 近七成房企资产负债率超80%

按语：市场下行、头部放缓、资金趋紧，随着房企半年报披露接近尾声，关于过冬、关于未来，房企们给出了或诚恳或冠冕堂皇的回答；在房住不炒的前提下，如何活下去并且活得更好，是大家面前共同的考题。不同的是，每家的护城河宽度不同、深度不一。从本期起，北京商报新北京楼市周刊推出房企半年报特别策划——寻找房企护城河，一起寻找那些可供行业品评的样本。

伴随着中报的密集披露，房地产行业财务状况浮出水面。作为资金密集型行业，房地产历来是为数不多买卖双方可同时运用杠杆的行业。在买方市场杠杆率不断被挤压的今天，卖方市场，也就是开发商层面的杠杆率却在不断攀升。

北京商报记者根据Wind和房企已经发布的2019年半年报统计发现，截至发稿前，TOP30房企中，近七成已披露半年报的房企资产负债率超80%，部分甚至攀高到95%；更能体现房企杠杆水平的净负债率则成为这一行业“不能说的秘密”，越来越多的企业选择在半年报中回避这一数据；与之相对的，是开发商们现金流的日益恶化。行业入冬之际，此前借助杠杆不断扩张的房企们深知降杠杆的重要性，不拿地、缓拿地、快回款成为了不二选择。

总体可控：

部分企业存流动性压力

截至记者发稿前，房地产行业的半年报并未完全披露，因此，依据中国指数研究院早前对外发布的《2019年上半年品牌房企销售业绩排行榜》，前30企业权益金额门槛为365亿元。为了解2019年上半年销售较为出彩房企的负债表现，北京商报记者对榜单中销售排名前30名的房企的相关负债数据进行了统计。

截至8月26日,根据Wind数据显示, TOP 30房企中共有19家房企发布了中期报告,其中13家房企资产负债率超过80%,占已披露中报房企比例的68.42%;其中更有2家房企突破90%大关:挂牌上市仅一月有余的中梁控股在该指标上达到95.25%,位于房企第一阵营的融创中国于2019年上半年的资产负债率为90.84%。

榜单中TOP 30资产负债率处于80%以下的有7家,分别是中海地产、华润置地、龙湖集团、绿城中国、远洋集团、雅居乐地产以及龙光地产,其中,昔日有“净利润之王”美称的中海地产延续了一贯的“优等生”做派,其资产负债率仅为60.07%。

在房地产行业,资产负债率向来被视为评价房企负债水平的综合指标,由于前期投入大、资产负债率过低,不能起到较好的财务杠杆作用,会使得企业筹资成本较高;资产负债率过高,企业财务风险较大,造成企业偿债能力较弱,甚至可能导致企业资不抵债最终破产。业内普遍将80%视为房企资产负债率的警戒线,85%则是红色警戒线。

现实情况也显示,在融资上,房企资产负债率如超过85%,大概率会因负债过高而被排除在外。国家发改委此前发布的《关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》提到,支持建筑业、房地产业营业收入大于300亿元的企业进行发债融资。其中对房地产企业的要求为,资产总额大于1500亿元,营业收入大于300亿元,不超过所在行业资产负债率重点监管线;未明确重点监管线的,原则上资产负债率不得超过85%。

“总体来说,开发商85%的资产负债率数据是可以容忍的,但部分企业超过这个指标,一定程度上可能会存在经营安全问题。此类企业要警惕兑付压力,一旦销售成长不可持续,就会有流动性的压力。”易居研究院智库中心研究总监严跃进提醒。

净负债率:半数房企回避

天津松江517.67%居榜首

除了资产负债率外,另外一个开发商更不愿意提及的债务数据也有攀升的趋势。

所谓净负债率,即(有息负债-货币资金)/净资产,其中有息负债选取的是短期借款,一年内到期的长期借款、长期借款、应付票据和应付债券之和。在这个计算公式中,撇去了预售房款的影响。

根据Wind数据,截至8月26日,已有百余家从事房地产开发业务的上市公司集中披露了半年报或中期业绩报告,其中近半数企业没有就净负债率情况予以披露。而从公布净负债率数据的房企来看,包括金融街、北京城建、华发股份、蓝光地产等21家企业净负债率超过100%。

天津松江以高达517.67%的净负债率位居高负债房企榜单之首;华远地产(257.55%)、天地源(275.2%)、嘉凯城(213.91%)等均突破200%;华发股份(198.44%)、珠江实业(193.76%)、格力地产(189.21%)等企业也逼近200%。

上文中提到的资产负债率，是总负债除以总资产的概念，也是房企中报发布时基本都会披露到的、以供外界衡量企业负债水平的指标。原则上讲，房企总负债越高，资产负债率自然也偏高。

由于我国房地产行业实施预售制，房屋竣工交付前产生的预售房款在财务上形成负债，但这部分负债不需要支付利息，最终会随着项目竣工交付转化为结算收入。因而业内在衡量房企真实负债时，需剔除预售房款对总负债的影响。所以业内认同，总负债、资产负债率实际上并不能真正体现房地产企业的负债情况。相较之下，房企鲜少披露的净负债率(净借贷比率)能较直观体现一家房企的财务结构，净负债率越高，意味着企业动用了越高的财务杠杆。

事实上，由于房地产行业的资金密集性属性，整个房地产行业都面临着高负债的情况，甚至有些快速发展的房企，还把“净负债率降到100%”当作目标，不过更多房企不对外披露净负债数据，也有一些房企选择在财务报表上“下功夫”，粉饰其高财务杠杆运用的高负债事实。

房企净负债率居高不下，一定程度上意味着企业经营安全风险不断加大。业内观点认为，在行业调整期内，以往扩张激进、拿地成本较高且本身融资渠道狭窄的中小房企抗压能力较弱，一旦项目销售不畅，难以回收现金，无论是还债额度还是资金成本都会对房企形成巨大压力。而在当前不甚景气的市场环境下，包括万科、碧桂园在内的多家龙头房企，也频频表态要将降负债、促回款作为企业发展的第一要务。

“房企负债规模高，和行业本身有关，房地产行业的高规模资金投入，就要求其在融资方面寻求新的动力。另外也和近期资金面收紧的态势有关。”严跃进如是说。

现金流：为正的龙头房企

仅有万科和碧桂园

正如一个硬币有两面，高负债之于企业的影响也是优劣俱存。市场火热以及市场惨淡时期，高负债扩张前行的房企直面的是两个截然相反的光景。

业内有分析称，房地产是高杠杆行业，高杠杆一方面决定了房企是否能做大做强。业内向来不乏通过加杠杆做大的典型，第一阵营中的多家房企近些年发展迅猛也正印证了这一点，部分闽系、粤系房企更是其中“高负债、高发展”的鲜明案例。但另一方面，如外部融资不畅、内部销售又放缓、行业高周转不灵的情况下，尤须警惕偿债高峰对地产企业带来的资金压力。

要判定房企负债率是否合理，业内观点认为，首先要明确判断者所处的角度。债权人最关心的是能否按期收回本金和利息，他们希望债务比例越低越好。股东所关心的则是借入资本的代价，当全部资本利润率高于借款利息率时，负债比例越大越好，反之亦然。从经营者角度看，如果举债很大，超出债权人承受能力，企业就无钱可借；如不举债，说明企业利用债权人经营活动能力不足。所以企业经营要权衡利害得失，界定合理的负债率区间。

当前，能否把握规模与负债之间的利润平衡，成为横亘在高负债房企面前的一大挑战。现金流充盈与否，直接决定了房企能否活下去、能否更好活下去。据梳理，目前现金流为正的龙头房企仅有万科和碧桂园。其中，万科于2019年上半年实现了现金流回正，为88.6亿元，该指标在去年上半年则为负；碧桂园今年上半年的经营性现金流也保持在正数值。

“紧抓回款”也开始越来越高频地出现在房企公开表态中。或增大融资，或加速盈利，或减少支出等“打法”，被房企相继演绎出来以降低负债率。而在资金链紧张之下，房企不得不减少拿地甚至暂停拿地以减少现金支出。如富力于8月初传出“下半年暂停拿地”的消息，融创董事会主席兼执行董事孙宏斌也于近期召开的中期业绩发布会上表态称“下半年基本没有拿地指标”。

“当前整个行业都喊出‘降负债、稳现金’，对于单独某个企业来说，因为降低了负债所以降低了对于规模化冲刺的目标，其实并不足以影响到该企业在行业的规模位次。反而是正因整个行业均采用同样的发展战略，更能够看出当前这种政策环境、市场环境对从业企业都产生相近似的诱因。”合硕机构首席分析师郭毅表示，在市场下行期，合理降低负债、保持稳健现金流，才能保证企业在市场波动期实现平稳地过渡。

□ 龙湖业绩会|2019年上半年如约交出了一份令人满意的答卷

8月26日，在香港召开的龙湖集团（0960.HK）中期业绩发布会上，董事长吴亚军表示，对于上市公司而言，没有故事就是好故事。面对行业的不确定性，龙湖将一如既往坚守盘面，量入为出，以从容姿态应对波动。

以优秀和稳健著称的龙湖集团，在2019年上半年如约交出了一份令人满意的答卷。数据显示，龙湖集团上半年实现合约销售额1056.2亿元，同比增长8.8%，稳居行业前十；同期内营业额为385.7亿元，扣除少数股东权益、评估增值等影响后的核心净利润为47亿元，毛利率达到32.6%。

财务方面，截至6月30日，龙湖集团平均借贷成本为年利率4.56%。有息负债中，一年内到期债务为137.6亿元，占总债务比例为9.8%。龙湖集团的经营性收入今年将实现100亿元，明年达到150亿元，将完全覆盖全部利息支出。

在目前房地产行业融资收紧的环境下，“优等生”龙湖集团下半年则显得轻松很多。集团执行董事兼首席财务官赵轶表示，“今年龙湖的再融资压力已经没有了，下半年即使融来钱，也会提前还明年到期的银行贷款，不会去拿地。在拿地方面，龙湖会严格量入为出，按照负债率倒推，而且会看准时机。”

在这个瞬息万变的时代，能像龙湖集团一样讲好稳健的故事，才能为投资者带来稳稳的幸福。

营收利润双增长

2019年上半年，龙湖集团秉承稳健增长的铺排布局，实现合约销售1056.2亿元，同比增长8.8%，稳居行业前十，达成全年销售目标48%。

分区域看，长三角、西部、环渤海、华中及华南区域合同销售额，分别占集团上半年总合同销售额的33.3%、26.1%、23.4%、10.3%及6.9%。

上半年内，龙湖集团营业收入达到385.7亿元，同比增长42.2%；扣除少数股东权益、评估增值等影响后的核心净利实现47亿元，同比增长26.0%。同期内毛利润同比增长24.9%至125.8亿元，毛利率达到32.6%，位于行业前列。

值得注意的是，上半年龙湖集团已售出但未结算的合同销售额为2470亿元，面积为1470万平方米，为集团未来核心利润持续稳定增长奠定坚实基础。

在主营的物业开发业务稳定增长的同时龙湖集团保持了合理的拿地节奏。上半年内，该集团在聚焦热点城市的同时，坚定看好城市群协同发展的前景，以合理价格新增50幅土地，拓展了漳州、咸阳、中山、茂名4个新城市。

具体来看，2019年上半年，龙湖集团新增收购土地储备总建筑面积为924万平方米，权益面积671万平方米，平均权益收购成本每平方米7761元。从地区看，长三角地区、西部地区、环渤海地区、华南地区以及华中地区新增面积分别占新增收购土地储备总建筑面积的25.2%、19.9%、19.6%、17.8%及17.5%。

土地储备对于房地产企业而言可谓竞争的弹药，而龙湖集团则“粮草充足”。截至6月30日，龙湖集团土储合计7093万平方米，权益面积4911万平方米。而截至7月31日，龙湖全国化布局已拓至49城。

龙湖集团近四年部分财务数据		单位：亿元			
	2019年上半年	2018年	2017年	2016年	
营业总收入	386.69	1,163.13	723.40	548.77	
同比(%)	40.62	60.79	31.82	15.54	
营业总支出	295.82	848.60	527.27	423.14	
营业利润	90.87	314.54	196.13	125.63	
同比(%)	16.52	60.37	56.11	18.11	
税前利润	130.70	374.83	265.54	159.56	
同比(%)	21.26	41.16	66.41	14.48	
净利润	63.10	162.37	125.99	91.53	
同比(%)	16.21	28.88	37.65	1.83	
非经常性损益	3.28	10.09	-3.09	1.54	
扣非后归属母公司股东的净利润	59.82	152.28	129.07	89.99	
同比(%)	8.19	17.98	43.43	9.33	

制表：《投资时报》数据来源：Wind

四大航道协同驱动

房地产行业进入到分化加剧、集中度提升的下半场，龙湖在竞争中并没有缺席。自2018年更名为龙湖集团后，集团地产开发、商业运营、长租公寓和智慧服务四大主航道业务呈现协同发展的趋势，到2019年上半年已经收获显著。

2019年上半年龙湖集团持有型物业投资收入大幅增长,实现物业投资业务租金收入(不含税)25.8亿元,同比增长39.2%。其中,来自商场、冠寓以及其他收入的占比分别为81.8%、16.7%和1.5%。

商业运营方面,龙湖集团拥有三大产品系列,分别为一站体验式购物中心天街系列、社区购物中心星悦荟系列及中高端家居生活购物中心家悦荟系列。截至6月底,龙湖集团累计开业商场数量29个,整体出租率达到98.0%,商业租金增长25.7%至21.1亿元。

近年来,龙湖集团加大了对持有型物业的投资力度。据赵轶介绍,龙湖集团开业十年以上的商场有4个,五年到十年的商场有7个,三年到五年的商场有8个,三年以内的商场有10个,上半年龙湖集团商场整体回报率高达7.5%。

长租公寓方面,龙湖集团开发出了满足新世代人群租住的“冠寓”品牌,目前已在北京、上海、深圳、杭州、南京、重庆、成都等一线及二线城市开业运营,年度新增拓展量及开业量稳居行业前列,品牌指数排名行业第一。“冠寓”累计开业房间数量超6万间,上半年租金收入同比增长207%达到4.26亿元。

此外,龙湖集团智慧服务在为客户提供有温度的服务的同时,还将通过科技赋能提升效率,通过外拓社区令更广泛的人群享受龙湖式用心与专业。

机构力挺上调正面评级

随着防风险、稳杠杆一再被强调,房地产企业在融资渠道、融资成本等方面的能力进一步显著分化。在这样的背景下,龙湖集团一如既往地坚守基本盘面,量入为出,以从容姿态应对波动、控制风险。

半年报数据显示,截至6月30日,龙湖集团综合借贷额为1400.5亿元,平均借贷成本为年利率4.56%。龙湖外币借款占比保持在较低水平,并配合一定比例的汇率掉期,因此能够规避汇兑风险。

据悉,龙湖集团在上半年内还获得了穆迪上调展望为正面、标准普尔展望为正面、其他展望均为稳定的评级。持续获得资本市场认可的龙湖集团,继续保持民营房企最佳信用评级态势。

2019年上半年,龙湖集团在境内成功发行22亿元公司债券,票面利率在3.99%至4.70%之间,期限在五年至七年。

今年5月,龙湖集团还被纳入香港恒生中国企业指数成份股,传递出资本市场对上市10年的龙湖集团,在良好的信用记录、审慎自律的财务表现、稳健业务发展方面的进一步认可。

业内人士表示,恒生中国企业指数是香港市场重要参考指数,晋升恒生中国企业指数的民营企业,除了满足市值、换手率等常规要求外,还需符合上市时间、股价波动率、盈利、经营活动净现金流、股息等多方面严格的挑选准则。

□ 重庆华宇上半年营收50亿元 同比增长43%

8月30日，债券市场，重庆华宇集团有限公司（重庆华宇集团）发布了2019年半年报，实现营业收入50.14亿元，同比增长43.31%，实现净利润5.43亿元，同比增长12.42%。

截至目前，公司已发行债券76亿元，其中已使用76亿元，发行债券全部用于偿还金融机构贷款或补充流动资金。重庆华宇集团称，将力争在2021年实现总产值突破1000亿元，总资产突破1000亿元。

重庆华宇集团半年报显示，公司实现营业收入50.14亿元，同比增长43.31%，实现净利润5.43亿元，同比增长12.42%，扣除非经常性损益后净利润5.29亿元，同比增长9.93%，归属母公司股东的净利润4.06亿元，同比下降10.33%，经营活动产生的现金流净额9.61亿元，同比增长14.00%。重庆华宇集团房屋销售及租赁营业收入49.24亿元，较上年同期增长43.77%，营业成本较上年同期增长55.75%，主要系销售规模增加，收入和成本同步增加，但受市场影响，毛利率降低，故营业成本增加幅度比营业收入增加幅度大。

□ 即将亮相！投资超100亿，重庆未来第一高楼进入开工倒计时！

随着总包进场见面会的举办，投资超100亿的江北嘴国际金融中心项目进入开工倒计时，备受瞩目的重庆未来第一高楼呼之欲出！



江北嘴国际金融中心效果图

融创中国与中国建筑集团强强联合

据悉，2019年7月底，由融创集团（01918.HK）打造的重庆江北嘴国际金融中心项目正式与中国建筑集团举行总包进场见面会，预示着未来重庆470米第一高楼项目开工进入倒计时。

见面会当日，融创集团与中国建筑集团对项目工地进行了现场踏勘。会上，各单位关于总包场地接收事宜，听取了项目开工准备情况汇报，及总包单位表态发言，并达成一致意见。总包进场见面会的圆满召开，标志着江北嘴国际金融中心的建设进入新的征程。

超高层建筑建设专家，淬炼重庆摩天建筑群

中国建筑集团作为该项目总包单位，具有丰富的超高层建筑建设经验。自1982年组建以来，承建了诸如上海环球金融中心（492米）、广州周大福金融中心（530米）、香港环球贸易广场（484米）等一线城市核心CBD最具标志性的摩天大楼，以及国家游泳中心（水立方）、G20峰会会址等众多国家级的城市地标。

在2019年的重庆市政府工作报告中明确指出，要加快推进江北嘴金融核心区建设。在此背景下，江北嘴国际金融中心的诞生，可谓恰逢其时。在重庆市发展和改革委员会公布的《关于重庆市2018年国民经济和社会发展规划执行情况暨2019年计划草案的报告》中，江北嘴国际金融中心项目被列为2019年市级重大年度项目之一，意义重大。未来，江北嘴国际金融中心将屹立江北嘴CBD之心，成为代言重庆的摩天地标，展现重庆的城市形象。

世界级摩天综合体，未来重庆城市地标

据悉，江北嘴国际金融中心作为融创中国在江北嘴CBD之心倾力打造的全国首个超高层建筑群项目，正紧密联手全球众多顶尖大师共同参与其中，将集萃全球智慧。



（江北嘴国际金融中心效果图）

项目占地约 2.91 万 m²，总建筑面积约 75.24 万 m²，总投资超过 100 亿，四栋摩天超高层以 1+3 主塔加副塔的形式进行规划布局。尤其值得一提的是，T1 主塔楼高度为 470 米、103 层，建成后将刷新重庆第一高楼纪录，成为重庆又一地标性建筑，重构重庆天际线。据悉，T1 主塔楼将引进五星级酒店，塔楼顶端将设置 360 度空中观景平台，将成为俯瞰重庆主城两江四岸美景的绝佳观景地，以 720 米的海拔高度与南山大金鹰遥相呼应。

据融创集团相关负责人介绍，江北嘴国际金融中心项目将打造成集高端商业、办公、酒店、空中观景平台、高端住宅等于一体的超高层综合体。目前，项目前期工作正在有序开展，并将于 2019 年年底亮相。

□ 2019 重庆秋季房交会 时间确定了!

房交会是重庆市房地产行业一大盛会，备受关注。今日，从市房地产业协会获悉，2019 重庆秋季房地产展示交易会将于 10 月 17 日-20 日在南坪国际会展中心举行，目前已经开始报名，参展企业可以在重庆市房地产行业诚信信息网 (<http://www.cqfdccx.org>) 下载《2019 重庆秋季房地产展示交易会参展报名表》填写相关信息后申请参展。

这是我市举办的第 40 届房交会。市房地产业协会相关负责人表示，本次房交会将继续坚持“房子是用住的，不是用来炒的”定位，发挥房交会引导市场作用，有效稳定市场预期，推进房地产市场平稳健康发展。

据了解，今年秋季房交会将于 10 月 14 日-20 日在南坪重庆国际会议展览中心举行，其中 14 日-16 日为布展期，17 日-20 日为展览期。

参展内容包括各类商品住房展示及交易、旅游地产项目展示及交易、商业商务地产项目展示及交易、中介机构品牌展示和二手房交易、长租公寓项目展示、数字房地产技术产品展示、装饰及家居建材展示。

“目前房交会的报名工作已经启动。”该负责人告诉记者，申请参展的房地产企业填写《2019 重庆秋季房地产展示交易会参展报名表（房地产开发企业）》后，报重庆市房地产业协会申请报名。地址：重庆市两江新区洪湖西路上峰上座 10 楼 1006 办公室，咨询电话：63863993。

申请参展的房地产中介企业在填写《2019 重庆秋季房地产展示交易会参展报名表（房地产中介企业）》后，交重庆市国土资源房屋评估和经纪协会申请报名，地址：重庆市两江新区栖霞路 18 号融创金贸时代 4 幢 11 楼，咨询电话：63654191、63654182。

申请参展的其他单位认真填写《2019 重庆秋季房地产展示交易会参展报名表（其他单位）》，填写完备后报重庆市房地产业协会申请报名。

□ 凯德来福士广场开业首日客流量达 35 万人次

9月6日，渝中区一备受瞩目的高端商业载体——凯德来福士广场迎来首个与市民亲密接触的日子，这座拥有8栋塔楼、5层裙楼、一座横跨天际空中水晶连廊的超级城市综合体，其首发业态——23.5万方的购物中心以93%的开业率优雅启幕，开业首日客流量达35万人次。

凯德来福士广场位于渝中区朝天门，地处长江和嘉陵江交汇处，购物中心共5层，规划400多个品牌店铺，集游、购、赏、玩、享于一体，致力于打造一个集多元旅游资源、历史人文沉淀、中新文化艺术于一体的互动式商业体。

随着项目购物中心的启幕，这座大型城市综合体的其他业态也将陆续面市，雅诗阁服务公寓将在第四季度投入运营，办公楼A座（T4N）将于年底交付使用，而备受全球目光关注的水晶连廊和洲际酒店等，也计划于明年上半年陆续面市。

□ 两江新区大力推进智慧小区建设

两江新区正在加快推进智慧小区建设，已成功培育30个智慧小区，并研发完成智慧小区大数据中心。智慧小区目前可实现“智能设备自动预警”“刷脸进小区”“一氧化碳监测”及“电梯状态监控”等智能化管理方式。此外，建成的“两江新区智慧小区大数据中心”汇集各智慧小区的“人、房、车、设备、环境”等数据信息，建立了基础信息大数据库，并进行大数据分析及应用，实时掌握各智慧小区的动态情况、发展趋势及公共服务需求，实现政府部门对社会治理能力的跃升和公共服务的精准化。未来，两江新区将积极总结智慧小区建设经验，将面向辖区所有小区，进行全域性智能化建设及升级。

□ 两江新区建设局下好先手棋着力化解建设领域风险

一是形成工作机制。成立防风险办公室和专项工作小组，形成统一指挥、明确职责、有序运转、反应迅速、处置有力的调度处置体系。二是建立工作制度。制定防范化解风险处置工作要求，对风险防范、风险处置明确具体要求。三是抓好重点防范。对近期投诉影响比较大的噪音问题、房屋交付纠纷等进行重点排查，立足预防。四是积极应对风险。近一个月来，共接到建筑领域诉求47件，涉及质量、设计、清欠、文明施工等方面的问题，通过现场核实，当面沟通，做到件

件有落实。五是做好事后跟踪。对整改过程实行全监控，对整改结果实行全回复，对所投诉事件，按照时限要求办理，办结率达 100%。

□ 市住建委召开房地产领域维稳工作会

正值祖国 70 周年大庆之际，9 月 3 日—5 日市住建委针对房地产开发领域维稳工作组织全市各区县住建委相关部门负责人召开专题会议部署安排相关工作。

会议由原市城建开发办行业处、项目处、经政处组织，会上先传达了中央、市委市政府及市住建委对国庆期间稳定工作要求的相关精神。然后听取了部分区县房地产领域问题项目专项治理进展情况的汇报。最后提出了房地产领域在祖国 70 周年大庆期间的工作要求：一是启动房地产开发领域维稳工作每天零汇报制度；二是期间不得有上防、聚集等稳定事件发生；三是早摸排、早发现、早治理问题项目；四是重大稳定隐患及时上报。

总体要求就是国庆期间不得发生一起房地产领域稳定事件，确保祖国大庆的安全顺利。