

房地产资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2020年8月 第16期 总第312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

□ 住房和城乡建设部发文：城市更新改造中要加强历史文化保护

8月20日，住建部发文要求，各地在城市更新改造中，加强历史文化保护坚决制止破坏行为。

据了解，近期一些地方在城市更新改造中拆除具有保护价值的城市片区和建筑，对城市历史文化价值和特色风貌造成了不可挽回的损失。

住建部要求，各地要加快推进历史文化街区划定和历史建筑确定专项工作，按照应划尽划、应保尽保原则，及时查漏补缺，确保具有保护价值的城市片区和建筑及时认定公布。认定公布后，要及时挂牌测绘建档，明确保护管理要求，完善保护利用政策，确保有效保护、合理利用。

同时，加强对城市更新改造项目的评估论证。对涉及老街区、老厂区、老建筑的城市更新改造项目，各地要预先进行历史文化资源调查，组织专家开展评估论证，确保不破坏地形地貌、不拆除历史遗存、不砍老树。对改造面积大于1公顷或涉及5栋以上具有保护价值建筑的项目，评估论证结果要向省级住房和城乡建设（规划）部门报告备案。

住建部要求各地住建部门要加大指导和监督管理力度，组织市（县）对已经开工的城市更新改造项目开展自查，确保具有保护价值的城市片区和建筑得到有效保护，对发现的问题及时整改。要会同有关部门，落实管理责任，在城市更新改造中加强历史文化保护传承工作，切实做到在保护中发展，在发展中保护。对不尽责履职、保护不力，造成历史文化遗产价值受到影响的领导干部、主管人员和其他直接责任人员，要予以问责。

□ 房地产市场整治要“真亮剑”

要买热销盘，先交“茶水费”，借着房子热销，浙江嘉兴10名楼盘销售人员动了如此“歪脑筋”。个人一度获利几十万元、甚至几百万元后，这些利令智昏的销售人员最终分别被法院以非国家工作人员受贿罪追究刑事责任。

这些年来，房地产销售的“怪现象”不时见诸报端：“茶水费”“诚意金”“号子费”……巧立名目的变相加价屡禁不止；新房变二手、天价精装修、捆绑车位……各种销售“套路”也是五花八门。

这些乱象背后，实则是开发商、从业者穷尽办法“玩变通”“钻空子”；同时也从另一方面暴露出一些地方，对房地产市场的监管、执法仍然存在懈怠和缺失。

以本案为例，涉案人员的违法犯罪行为之所以被曝光，并最终受到惩处，是因为开发商管理人员听说自己的楼盘存在这种违规违法销售、公司的利益被侵占后，主动向公安机关报案。但仅仅依靠企业自查自净恐怕还不足以完全禁绝这种违法违规行为。

试想如果这样的行为本身就是开发商授意，甚至组织销售开展的“业务”，一方面会使得违法违规行为更具隐蔽性；另一方面，按照以往的处理结果来看，如果房产公司被有关部门查实违规销售，后续受到的可能也只是限期整改、停业整顿等行政处罚。相较于潜在的巨大利益，这样的处罚显然过轻。

中央三令五申“房住不炒”的基本定位下，一方面相关房地产企业要打消投机炒作的想法，把重心放到产品品质、客户服务上来，对销售团队的违规违法行为要敢于自查自纠；另一方面更为重要的是，房管的相关职能部门要敢于“亮剑”。尤其是在部分城市楼市热度不减、市场信息披露不健全等客观情况下，房地产市场买卖双方仍处于不对等的地位，很容易滋生寻租行为。

近年来，整治房地产市场乱象的法律法规、制度办法不胜枚举，但真正要让法律法规长出“牙齿”还得落实于执行。针对房地产市场仍然存在、不时抬头的违法违规行为，相关部门要切实采取信用考评扣分、公开曝光、列入行业黑名单、取消网签资格等措施，真正用好联合惩戒“组合拳”，刹住市场的不正之风。

□ “房住不炒”没有变也不会变

国家统计局8月14日公布的新建商品住宅销售价格指数显示，70个大中城市房地产市场价格总体平稳，1-7月份，全国房地产开发投资75325亿元，同比增长3.4%，增速比1-6月份提高1.5个百分点。随着中央与地方联动加强调控，坚持“房住不炒”定位不动摇，业内人士认为，下半年房地产市场将逐渐走向平稳。

涨幅回落，房价有所降温

7月份商品住宅销售价格变动情况统计数据显示，房价上涨的城市数量由上个月的61个减少到59个，各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅回落或与上月相同。

国家统计局城市司首席统计师孔鹏介绍，7月份，初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.1个百分点，其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.3%、0.4%、0.8%和0.6%；二手住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅比上月回落0.3个百分点，其中，北京持平，上海、广州和深圳分别上涨0.5%、1.6%和1.2%。

孔鹏表示，7月份各地深入贯彻落实党中央、国务院部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，着力稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，及时科学精准调控，促进房地产市场平稳健康发展，70个大中城市房地产市场价格总体平稳。

具体来看，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.6%和5.7%，涨幅比上月分别扩大0.3和0.5个百分点；二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均连续15个月相同或回落；三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.5%和1.8%，涨幅比上月分别回落0.1和0.2个百分点，均连续16个月相同或回落。

“这说明在今年7月份中央对房地产市场的工作定调后，二线城市积极进行了房地产市场的把控，也取得了较好的表现。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析。

房地产开发投资增长3.4%

7月份房价环比涨幅回落的同时，全国房地产开发投资完成情况进一步回暖，商品房销售面积降幅收窄。

1-7月份，全国房地产开发投资75325亿元，同比增长3.4%，增速比1-6月份提高1.5个百分点。其中，住宅投资55682亿元，增长4.1%，增速提高1.5个百分点。

从结构看，住宅投资同比增长4.1%，办公楼投资和商业营业用房投资则分别同比下降1.4%和8.9%；从区域看，中部地区同比下降3.1%，东部、西部和东北地区的房地产投资，分别同比上升了4.0%、8.3%和2.5%。

在销售端，1-7月份，商品房销售面积83631万平方米，同比下降5.8%，降幅比1-6月份收窄2.6个百分点。其中，住宅销售面积下降5.0%，办公楼销售面积下降21.8%，商业营业用房销售面积下降18.8%。

植信投资研究院研究员马泓认为，7月份，在房产销售、开工回升，融资环境相对较好的背景下，房地产行业景气度继续回升，房地产开发投资成为投资“三驾马车”中表现最突出的行业。

严跃进表示，当前房地产开发投资的增速一方面与各地积极供地、企业积极开工等有关；另一方面也在稳投资方面发挥了积极作用，尤其是对于固定资产投资的拉动作用非常明显。

房地产调控及时精准

疫情发生以来，“是否要将房地产作为刺激经济复苏的手段”成为舆论焦点。7月24日召开的房地产工作座谈会明确提出，坚持不将房地产作为短期刺

激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，直接回应了舆论。

严跃进表示，在房地产工作座谈会后，各地对于房价管控继续收紧，尤其是从交易秩序稳定的角度看，各地积极督查高价盘项目，这也使得房价涨幅得到了控制，体现了各地绷紧房价调控之弦的导向。

此后，7月30日召开的中央政治局会议再次强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。今年7月份以来，已经有深圳、杭州、郑州、东莞、南京、宁波、长春、海口等10多个城市出台楼市收紧政策。部分城市出现局部过热的情况，负有调控主体责任的城市政府及时出台调控措施为楼市降温，彰显了有关城市促进房地产市场平稳健康发展的决心。

“疫情没有也不会改变‘房住不炒’的政策基调。”中原地产首席分析师张大伟认为，中央会议一周内连续两次强调“房住不炒”定位，这表明中央对于房地产市场的态度是坚决的，将保持政策稳定性和延续性。

“随着中央和地方‘稳地价、稳房价、稳预期’政策不断出台，局部调控加码，下半年房价涨幅总体可控。”马泓说。

□ 监管加码 多部门严控房企融资规模

近一个多月，多个部门开始释放调控房地产市场和收紧房地产企业融资阀门的政策信号。日前，住房和城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，形成重点房地产企业资金监测和融资管理规则。在此次座谈会之前，相关监管部门就已有释放相关信号，明确房企在未来较长时间内要着重降低负债规模和负债率。

业内人士表示，在房地产融资更严监管之下，房地产行业一方面要加快资金周转、降低拿地速率，另一方面，也要全面调整资产结构，谨慎业务布局。整体而言，政策收紧旨在进一步防范化解房地产金融风险。由于房地产行业近年来资产结构已在逐步调整过程中，因此不会因为调整而带来更大的金融风险。

债务融资管理阀门再收紧

8月20日，住房和城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，会议指出，为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

据《经济参考报》记者了解，此次参加会议的房企包括 12 家，分别是碧桂园、恒大、万科、融创、中梁、保利、新城、中海、华侨城、绿地、华润和阳光城。

“对这 12 家房企将进行融资债务总规模的控制。”有关人士透露。据悉，此次明确的融资管理规则是此前业内多次传闻的“三条红线”：房企剔除预收款后的资产负债率不得大于 70%；房企的净负债率不得大于 100%；房企的“现金短债比”小于 1。此外，拿地销售比是否过高、经营性现金流情况两个方面也将作为监管机构考察的重要指标。

“控债方式则是根据企业在上述监管指标的具体情况分类进行管理，共分为四档。”上述人士表示，若上述三项指标全部“踩线”，有息负债不得增加；若指标中两项“踩线”，有息负债规模年增速不得超过 5%；若只有一项“踩线”，有息负债规模年增速可放宽至 10%；若全部指标符合监管层要求，则有息负债规模年增速可放宽至 15%。

“相关管理规则不仅仅是为了降债，更是促调整资产结构。”上述人士表示，企业需于 9 月底上交降档方案，包括一年内如何降档、三年内如何全面完成符合“三条红线”的调整。若未达标，监管层将要求金融机构对相应房企的全口径债务进行限制。据有关人士透露，2021 年 1 月 1 日起全行业将全面推行相关规则。

高负债扩张将被限制

中国金融四十人论坛（CF40）青年研究员朱鹤日前撰文指出，从现金比率和资产负债率两个角度来考察房地产企业相关债务的可持续性来看，2018 年以来，房地产债务可持续性已经出现恶化，但由于近期杠杆率没有进一步提高，债务风险尚在可控范围之内。

业内人士表示，房企近年来整体负债增速是放缓的，不过，2020 年房企发债仍保持一定规模，来自路孚特的数据显示，截至 8 月 24 日，今年房企在境内市场发债达 578 亿美元，境外市场达 219 亿美元，境内市场发债量已经接近 2019 年全年 623 亿美元的水平。

东方金诚房地产行业高级分析师谢瑞表示，2020 年上半年房企信用债、海外债和信托产品债券发行加权平均利率分别为 4.22%、8.09% 和 7.94%。融资成本高的房企总体信用等级相对较低，土地储备质量一般，销售回款率相对较低，且债务规模大、财务杠杆过高、非标等刚性债务占比高，短期债务集中偿付压力大。

值得注意的是，在此前集中扩张期后，多数房企迎来集中还款期。穆迪中国房地产行业分析师团队负责人梁镇邦表示，在 2021 年，穆迪有评级的 70 家房地产企业的境内与境外债券到期量将有大约 950 亿美元，这一到期量水平相对较高。到 2022 年，到期量就会降至 600 亿美元左右。

不过，业内人士普遍认为，比较大的房企竞争力相对较强，现金流压力可控，偿债风险不大，但一些评级较低的房企偿债风险相对较高。“整体而言，房地产企业近几年的负债增速是在放缓的，而且有评级的开发商一般对现金流把控较好，有能力和信心去应对未来 12 月内到期的债券。但相对而言，一些规模比较

小的房地产企业现金压力比较大，过去几年，出现问题的房地产企业也多是中小房企。”梁镇邦表示。

业内人士也表示，债务融资管理阀门再收紧旨在进一步防范化解房地产金融风险。而且经过近几年房地产行业不断落实“房住不炒”的精神要求，行业资产结构已经有改善，从而有了可以调整的空间，而不会因为调整而带来更大的金融风险。

房企降速调结构已是必然

有业内人士表示，在严控负债的背景下，此前房企依赖高杠杆扩张路径已明显受限，未来房企不得不降低购地速度，加速提高存货周转速度，加快去化，以扩大预售款规模。“对于存量表内负债占比较大的房企，以及前几年销售额不高而今年却大力度拿地的房企，新的规定影响会较大；而对于近两年本就在积极降负债的房企，影响是其预料之内的。”一位房企财务部门负责人表示。

房企拿地速度或明显下降。有业内人士透露，虽然受疫情影响，但房企并未放慢拿地脚步，高溢价“地王”地块频出。“控拿地、降地价也是这次融资管理的重要原因之一。”上述人士表示。

谢瑞也表示，一方面，融资规模的控制将对房企土地获取意愿产生影响，房企在新增土储方面将更加谨慎，加大项目自有资金投入比重，同时业务区域布局将更加优化，注重部分优质城市群的深耕，而不是盲目扩大进驻城市数量。另一方面，在房企销售回款未有显著回升及债务管理下，房企前期土地储备的开发进度或将有所放缓，在建及拟建项目的资金投入压力进一步上升，对施工结转节奏产生拖累影响。总体来看，在新增土储意愿下降及存货开发进度放缓的背景下，房企资产布局或将出现减速。

“房企首先最重要的应对措施就是加大房地产项目的销售回款，加大资金储备量，项目拓展过程中降低对债券发行的依赖度；其次，需要坚持稳健财务政策，控制企业杠杆水平，提升资金管理精细度，提高资金使用效率，积极进行融资创新；此外，还应减少或剥离非核心业务，聚焦房地产主业，并加大对应收账款、其他应收款等款项回收力度，减少非主业或其他关联方对房地产项目资金的占用。”谢瑞说。

□ 社论：弱化投资属性促房地产健康发展

由于房地产行业对经济、金融的影响巨大，以及关乎国计民生，一直是经济领域最受关注的话题之一，决策层也相当重视。

日前，住建部、央行等部门在北京召开重点房地产企业座谈会，会议消息称，为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

众所周知，目前中国一二线城市房价普遍偏高，除了确实有一定程度的需求外，由房价上涨预期带来的投资性需求推动作用亦不可小觑。今年4月央行发布了《2019中国城镇居民家庭负债调查》，对全国30个省份进行调查显示，城镇家庭住房拥有率96%，平均每户家庭拥有1.5套住房，居民负债76%来自房贷。

即便如此，今年上半年深圳、杭州等城市房价仍快速上涨，随着房价严重偏离居民收入等基本面，年轻人甚至需要动用“六个钱包”购房。此时，无论从防范金融风险还是考量社会公平的角度，通过弱化投资属性促进房地产平稳运行，势在必行。

部分激进房企高溢价“抢地”形成的预期，对房地产投资属性的构成作用不小。据报道，座谈会提出的具体规则为“三道红线”和四档分类管理，其中“红线”均与房企的杠杆率有关，包括剔除预收款后的资产负债率大于70%、净负债率大于100%、现金短债比小于1倍，再根据“踩线”程度限制融资，如对于三项指标全部“踩线”的房企，不得增加有息负债。简言之，之前杠杆使用越多的房企，未来融资越困难。

很明显，监管层主要目的是让高杠杆房企尽快降低负债规模和负债率，防止债务雪球越滚越大时出现经营危机、冲击金融系统安全。而让房地产去杠杆的另一个原因，则是不断上涨的房价与激进房企高溢价“抢地”关系不小。过去几年，一二线城市“地王”频现，多地还出现因拍地超限价红线竞价无效。当“面粉”贵过“面包”，激发了居民的购房和投资热情，“羊群效应”下，就出现了近年一二线城市房价畸高的现象。数据显示，2019年销量排名前六的房企就有恒大、融创、绿地“三道红线”全踩。

事实上，早在2016年底的中央经济工作会议就提出，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。今年7月的房地产工作座谈会亦提出，要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。

此番房企资金监测和融资管理规则一出，将倒逼相关房企调整资产结构、谨慎业务布局、降低拿地速率和限制高溢价拿地，从而防范化解房地产金融风险，减弱居民对房地产的投资需求。

除了中央层面外，各地也应该因地制宜出台减弱房地产投资属性的相关政策。8月28日深圳市住建局相关负责人提出，新加坡是深圳学习榜样，将来深圳市60%市民住在政府提供的租赁或出售的住房中。今年上半年，深圳楼市量价

齐升，6月二手住宅市场价格达到69599元每平方米，如果新加坡模式落地，60%的居民不必耗费巨资购置房产，投资属性将大大减弱，对房地产市场回归理性大有裨益。

应该说，对于房企杠杆偏高、一二线城市房价畸高等现象，务必通过降低负债率和弱化房地产的投资属性，推动房地产市场平稳健康发展。

□ 经济日报：取消预售制呼声再起，全现房销售能实现吗？

交款10年，婚房迟迟不到位；烂尾6年，业主无奈住进毛坯房……近日，关于楼房延期交付和烂尾等问题，引发了全社会关注，关于商品房预售制存废的讨论声再次响起。

据介绍，商品房预售制加快了房地产企业的销售节奏，提高了房地产的建设量和建设效率，是房地产行业能够快速发展的重要条件之一。但是，预售制带来的问题也十分突出，质量纠纷、延期交房、烂尾等情况频现。

中原地产首席分析师张大伟表示，预售制度引发的问题非常多，当前房地产市场各种质量和交付问题，基本都与预售制度有关系。预售制对于消费者来说，不仅保障度低、不确定因素多，还会带来大量纠纷，让消费者付出了不小的代价。而现房销售制度，所见即所得，可以倒逼开发商更关注楼盘质量。

然而，每当取消商品房预售制的呼声响起，总会有持反对态度的人认为，房地产行业属于资金密集型行业，取消预售制会加大企业资金链风险，导致企业回款周期严重拉长，部分中小房企的融资困难问题会愈加严重。

其实，有不少地方已经尝试推行商品房现售。2018年7月份，广东江门住建局发布了《江门市住房和城乡建设局商品房现售管理办法（公开征求意见稿）》。2020年3月7日，海南省出台《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》，要求自文件印发之日起，新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度。

但在商品房预售仍是普遍做法的情况下，消费者如何才能切实保护自己的权益？对此，广东连越律师事务所高级合伙人黄罗平表示，与房地产预售制相关联的常见纠纷主要集中在手续不全、质量较差、逾期交付等方面。他建议，购房者应选择正规开发商，签订商品房预售合同时，应当注意国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等“五证”是否齐全，必要时前往房屋所在地不动产登记中心进行查证。

黄罗平表示，购房者还应特别注意商品房预售合同规定的交房时间，开发商实际交房时间如果晚于合同规定时间的，购房者有权要求开发商支付逾期交房违

约金。

此外，在面对质量问题时，黄罗平建议，购房者在收房时，应当注意审查房屋是否符合合同规定的装修标准，如果发现房屋装修存在严重质量问题，应当留存好证据，要求开发商及时整改，并承担违约责任。

众多业内专家表示，对于可能出现的纠纷，买卖双方可以采取协商方式解决，还可以选择仲裁或诉讼的方式解决。购房者应注意保存预售合同、各类交款票据、开发商提供的房产宣传广告等证据，作为日后维权的依据。

□ 楼市巨变？！深圳住房要学习“新加坡模式”，未来房价这么走……

作为中国改革开放的前沿城市，深圳的房价和改革举动一样受人关注。

在“7·15”楼市调控政策发布一个半月后，深圳市住房和建设局党组书记、局长张学凡关于深圳住房要学习“新加坡模式”的讲话，再次引发深圳下一步楼市调控方向的热议。

8月28日，张学凡在深圳房地产盛典暨行业综合评价发布会（下称“发布会”）上有个演讲，提出新加坡是深圳学习榜样，将来深圳市60%市民住在政府提供的租赁或出售的住房中。

为此，深圳提出一个大规模建房行动。张学凡表示，大规模建房行动包括商品房和公共住房这两大块。其中，公共租赁住房这一块，有110万公共租赁住房的发展目标，每年公共租赁住房建设10万套，深圳将通过五年甚至八年的补短板，力争使得住房供需矛盾得到较好地缓解，以此稳定房地产市场，让市民从“住有所居”迈向“住有宜居”。

张学凡介绍，深圳还有一个目标就是在“十四五”期间人均住房面积从27.8平方米提高到30平方米。

张学凡透露的信息，在业界引起热烈讨论。今年是深圳经济特区建立40周年，也是深圳获批中国特色社会主义先行示范区一周年。业界认为，深圳房地产市场走向有风向标意义，这意味着深圳楼市格局会面临巨变。

如何学习“新加坡模式”

新加坡从1964年开始推行“居者有其屋”计划，鼓励中等收入和低收入阶层购买建屋发展局兴建的组屋，建立起与多数发达国家以公共租赁或房租补贴为主截然不同的住房保障制度。截至2016年，高达82%的公民居住在组屋里，住房自有率和组屋自有率均在90%以上。

过去40年间，深圳GDP（国内生产总值）从1.69亿元增长至2.69万亿元，

猛增超万倍。

2019年，深圳城镇居民人均可支配收入6.25万元，居各经济特区之首。常住人口约1344万，40年来，常住人口增长约42倍。同期，北上广人口增长在1-2.5倍之间。

但与此不协调的是，深圳人均居住面积27.8平方米，还没有达到国家和广东省的最低标准线，主要原因就是深圳还有70%多的人居住在城中村，城中村占深圳住房面积的54%左右。

另外，根据深圳市住建局今年4月发布的《住房发展2020年度实施计划》，深圳居住用地占全市总建设用地的22.6%，低于国家相关标准中25%~40%的下限。

一方面是人口和经济的迅速增长，另一方面是用地受到很大限制，于是，深圳成为中国诸多城市中，新房供应和人口增长最为尖锐的城市之一，这导致深圳房价一直高居不下。

据中指研究院数据，2019年，深圳市商品住宅成交均价为55821元/m²，是2014年的23973元/m²的2.3倍多。目前均价在6.5万/m²左右波动。

为了从根本上解决这一矛盾，深圳在不断尝试解决途径。

加大供应是途径之一。2019年，深圳房地产投资额达到3059亿元，是2014年1069亿元的2.86倍。2019年全年深圳房地产增加值达到2285亿元，比2014年的1324亿元增长73%。

张学凡在此次发布会上指出，“房住不炒”定位是建立房地产市场长效机制的根本遵循。坚持“房住不炒”定位，使住房回归民生属性，体现了以人民为中心的发展思想，是建设民生幸福标杆城市的必要前提。

“长效机制可以有很多条措施，其中最重要的是建立起覆盖全社会的稳定住房供应体系。”张学凡表示，这个体系的核心是大力发展公共住房。我们的目标是让将来深圳市60%市民住在政府提供的租赁或出售的住房中，这是一个长远目标。“新加坡模式”对建立房地产健康发展长效机制具有借鉴作用。

资深地产评论人朱罗纪对第一财经记者表示，“新加坡模式”的顶层设计理念是很不错的，我们学习的方向应在“神”不在“形”，更多的应该学的是新加坡在住房问题方面的解决思想，应真正是把住房当做民生用品看待，不能让住房市场转化为金融市场。

“深圳学习新加坡模式，并不意味着照搬。”中国城市经济专家委员会副主任宋丁对第一财经记者表示，如果我们导入新加坡模式，会在很大程度上解决深圳的这个不均衡发展问题。但新加坡模式需要试验，要尽可能解决这个新模式带来的新问题，减少新问题带给市场的震动。

□ 楼市连发 3 条“土地新规”，国家亮明态度，一类房被打人“冷宫”

中国人对房子一直都有很深的情结，而且往往对买房乐此不疲，近这十多年尤甚，主要原因有三点：一是受安居乐业的传统思维影响，房子成为了一种必需品。二是过去这一二十年，伴随房价上涨，房子已经与家庭财富紧密相关。三是房地产是国民经济的重要支柱之一，大家普遍认为国家不会真正打压房地产。因此，对于不少普通购房者来说，哪怕需要动用“六个钱包”，也要买套房子，投资客就更不用说了。

除此之外，最近三年多以来，在房住不炒的定位下，加之调控组合拳频频出台，虽然房地产已经整体回归平稳，但是不可否认，在一二线城市、强三线城市，只要调控政策稍有松动，楼市仍旧不时升温，房价仍旧会不时抬头。比如，国家统计局的数据显示，7 月份，在全国 70 个大中城市中，有 59 个城市的新建商品住宅价格呈现上涨，而这一数字年初仅仅只有 20 个，差别一目了然。那么，为何房价难以下跌？根源是什么呢？

对于这个问题，业内普遍认为，地价和房价是面粉和面包的关系，只要面粉的价格上涨了，面包的价格自然就会水涨船高。说白了，地价就是房价的基础，只要地价涨上去了，商品房的价格自然会同步上涨，毕竟开发商不会赔本赚吆喝。过去这些年，开发商也一直是“借鸡生蛋”的拿地套路，先抓回款，然后再去拿地，从而导致地王现象频出。由此可见，从土地市场入手，才是控制高房价的根本。

进入 2020 年以来，国家连续发出 3 道“土地限制令”，土地市场正在发生变局

第一、集体经营性建设用地可以直接入市。

2020 年实施的新的《土地管理法》，删掉了原来“任何单位和个人进行建设，需要使用土地，必须使用国有土地的规定”，增加了：

允许集体经营性建设用地在符合规划、依法登记、并经集体组织三分之二以上成员同意的条件下，通过出让、出租等方式交由集体组织以外的单位或者个人直接使用。

众所周知，在我国，城市土地归国家所有，农村土地归集体所有。集体土地要想进入市场，首先要被国家征收，才可以进行土地拍卖。但是，新《土地管理法》出台，直接免去了征地这一环节，这意味着集体经营性建设用地可以直接入市了。当然，就现阶段来说，集体土地入市后，不是用来建设商品房，主要以商业、办公、工业、租赁住宅建设等为主。

那么，集体土地直接入市会产生哪些影响呢？主要分三方面看：一是对农民来说，有利于扩大收入的类型和途径。二是对房企而言，免去征地环节后，可以

减少土地转变过程中的炒作因素，降低各种成本，从而降低楼面价。比如，日前上海一次性推出9宗集体土地直接入市，最终楼面价仅仅每平方米5347元。三是对城市低收入者来说，伴随租赁市场、保障房市场的进一步发展，可以享受到更稳定的租赁环境，甚至更低廉的租金水平。

当然了，虽然集体土地直接入市暂时还没有涉及商品房市场，但如今迈出这一步，意义已经十分巨大了，意味着土地市场的供应格局已经发生了改变，在某种程度上也为未来集体土地用于商品房建设，增加了概率。笔者认为，一旦集体土地进入商品房市场，住房供给会进一步增加，加之土地炒作因素减少，楼面价也会进一步降低，房价水平自然能够得到有效抑制。

第二、宅基地和集体建设用地使用权加快确权。

今年，自然资源部下发了《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》。通知规定：

各地要加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作。对乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，不得通过登记将违法用地合法化。

对宅基地和集体建设用地使用权进行确权，对于农民来说，无疑是一个好消息，可以分两方面看：一方面，可以依法确认宅基地的权属、界线、范围，以及面积等等，从而进一步保护农民对宅基地的使用权，也可以有效落实日后的征地搬迁，以及补偿安置等。另一方面，通过确权，可以缓解长期以来农村投资因土地受阻的压力，也可以减少投机炒作因素，保护农民与土地长期而又稳定的产权关系，进一步维护农民的权益。

我们可以简单举一个例子：长期以来，由于土地权属不明确不清晰，很多老百姓都认为，自己辛辛苦苦种的土地，说不准哪一天就被收走了，所以也不愿在土地上进行过多投资，更不愿意养地，甚至浪费了大量的土地资源。如今，通过土地确权，可以提高土地的使用效率，同时也可以让农民放心进行土地流转，无论是进城打工还是回家种地，都给自己留下了一条后路。

此外，值得一提的是，小产权房不予确权登记，意味着直接被打入了“冷宫”，转正之路遥遥无期。长期以来，很多人买小产权房，往往就是图个便宜，当然很多人也寄希望于有一天能实现转正。但是，如今国家再次表明态度，无形中使得小产权房成为了一块“烫手山芋”，购买风险进一步增加。一旦入手，想要轻松转手并不容易，而且很容易面临强拆或者产权纠纷，最后可能竹篮打水一场空。

第三、对农村乱占耕地建房采取“零容忍”的态度。

今年，自然资源部、农村农业部联合印发了一份《关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》，“八不准”具体包括：

不准占用永久基本农田建房；不准强占多占耕地建房；不准买卖、流转耕地违法建房；不准在承包耕地上违法建房；不准巧立名目违法占用耕地建房；不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；不准非法出售占用耕地建的房屋；不准违法审批占用耕地建房。

过去这些年来，农村乱占耕地建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房的现象层出不穷。其实，经常去农村的朋友可以发现，在一些优质的耕地地块，尤其是靠近主干道的地块，不少家庭都已经盖了房子，这个问题甚至呈蔓延势头。对此，国家自然资源专职副总督察陈尘肇说，这些问题，触碰了国家的耕地保护红线，甚至威胁了国家粮食安全。因此，日后再次出现的新增违法违规行为，要该拆除的拆除，该没收的没收，该复耕的限期复耕。

在笔者看来，“八不准”的发布，根本目的在于保住 18 亿亩耕地红线，保住中国人的“饭碗”。此外，值得一提的是，此次“八不准”政策的矛头无疑再次对准了小产权房，根据国家“零容忍”的态度来看，一旦触碰了政策的底线，未来有可能面临强拆。不管怎么说，粮食安全才是第一位的，所以无论是农民还是购房者都应该谨慎对待小产权房的问题。

推动集体土地直接入市，加快宅基地的确权，严禁乱占耕地建房，对于房地产市场的影响和意义无疑是巨大的。概括来看，推动集体土地直接入市，可以平抑地价和房价水平，随着政策完善成熟，未来必将产生更大影响；加快宅基地的确权，限制了土地无序流转，避免了非法购买，保障了农民群体的权益；严禁乱占耕地建房，打击了非法占有，保障了国家的耕地红线，守住了中国人的“饭碗”。当然，种种信号也已经表明，小产权房这一类房产被打入到了“冷宫”当中。

最后总结一下，根据以上三条“土地新规”来看，虽然政策侧重点各有不同，但归根结底来说，都是从土地这一源头控制住了房地产市场投机情绪的滋生，尤其是控制住了农村土地的投资投机情绪，既保护农民群体的利益，也保住了中国人的“饭碗”。当然了，从长远来看，也有利于促进房地产市场的平稳健康发展。对此，央广网还发表评论称：与城市中的房住不炒定位一样，农村的也是用来住的，不是用来炒的。

□ 2020 年，房子销售面积环比减少 8000 万平，房产专家：会涨上来的

一直以来，销售额和销售面积就是衡量房地产行业规模的重要指标。

相比其他方面来说，销售额和销售金额更能反映出市场行情的好坏。

其实大家可以观察 2015、2016 这两年，就不难发现，销售额和销售面积一旦出现了增涨，那么房价就必然也会跟着涨。

例如 2016 年全国商品房销售面积是 15.73 万亿平，销售额也达到了 11.76 万亿元，而 2015 年销售面积仅为 12.84 万亿平，销售额也仅为 8.72 万亿元。

再来看看房价，2016年全国商品房均价是7475元每平，而2015年也仅为6793元每平。

因此，我们就可以得出结论：销售面积、销售额相比其他方面来说，更能反映出市场行情的好坏。

可是这个结论，在2020年好像就不太适用了，这是什么情况呢？

2020年5-7月，房产销售面积减少8000万平，市场开始进入“冷却期”？

根据数据统计，今年的5月-7月这三个月，商品房销售面积一共是2.2亿平，可是环比2019年同期水平，整整少了8000万平。

因此有人就认为，房地产市场要开始进入“冷却期”了，再加上楼市调控越来越严格，过不了多长时间，房价就会开始下跌。

不过我认为这种情况并不能这样解读，首先就是今年情况比较特殊，根据人社部新闻发言人公布的数据，光是今年3月份的失业率就有5.9%。

再加上售楼部“集体关门”，因此购房者的购房热情并不是很高涨，销售面积出现减少也是情理之中的，可是随着大环境的慢慢好转，房地产市场也肯定接着“火热”。

随着“金九银十”的到来，房产专家直言：销售面积会涨上来的。

其实销售情况不好，开发商远比我们要着急，所以他们肯定在想方设法让老百姓去买房，而“金九银十”就是近期最合适的时机。

不知道大家有没有关注过，每年的劳动节、端午节、中秋节，或者是金三银四、金九银十，这些时间都是房产交易的火热时期。

并且在这时候，开发商往往还会选择打折出售，因此在即将到来的9月和10月，就像房产专家说的那样，“销售面积肯定会涨上来的。”

从全国范围来看，随着一线、二线楼市政策收紧，或将涉及三四线城市。

就在前段时间，随着深圳一改楼市政策，根据修改后的规定，必须落户深圳满3年并且连续缴纳36个月社保才能买房。

这对炒房客的影响太大了，大家都知道想炒房，最起码能买的了房子，因此这次政策的修改，可以从源头“掐断”炒房之路。

而其他例如宁波、无锡、东莞等二线城市，也纷纷修改楼市政策，从另一个方面考虑，这或将涉及三四线城市，毕竟现在很多三四线城市的房价也在不断上涨，甚至涨幅更高。

□ 重庆：到 2022 年建成国内领先智慧医疗应用示范城市

智慧医疗将给人们带来哪些变化？8月27日，市卫生健康委对刚出台的《重庆市智慧医疗工作方案（2020-2022年）》（以下简称《方案》）进行了解读。

按照《方案》，在未来两年里，我市将完善智慧医疗基础支撑体系、深化智慧医疗应用体系、打造智慧医疗产业体系，加快推进“智慧医疗”建设。到2022年建成国内领先智慧医疗应用示范城市。

到2021年基本建成“卫生健康云”

《方案》提出，到2021年，我市将基本建成“卫生健康云”和全民健康大数据服务平台，完成重点业务信息系统建设、卫生健康智能管理推广应用，使智慧医疗产业体系初具形态；到2022年，全面建成智慧医疗基础体系，健康医疗大数据全面汇聚和标准化，卫生健康信息资源体系和共享开放机制基本建立，卫生健康数据互联互通、业务共享协同，建成国内领先的智慧医疗应用示范城市和医疗智能产业基地。

“《方案》明确了3个方面的重点任务，即完善智慧医疗基础支撑体系、深化智慧医疗应用体系、打造智慧医疗产业体系。”市卫生健康委信息统计处处长梅政成说。

其实，在智慧医疗基础支撑体系方面，我市已基本形成智慧医疗发展的数据资源体系和基础平台支撑。目前，市级全民健康信息平台已集成3300多万份电子健康档案和2000多万份电子病历数据；建立了全市医改监测平台，实现226家公立医院信息管理系统数据全接入。

这些当然不够。按照《方案》，我市还将建设完善“卫生健康云”，并启动智慧医疗大数据资源池工程，完善基础资源、人口家庭、电子健康档案、电子病历等数据库资源，通过海量数据的采集、存储、处理、应用等，为行业智能管理、临床辅助诊断、居民健康管理、临床科研和决策支持等提供支撑。

此外，重庆将构建全市统一的全民健康信息智能网络，建设5G智慧医疗示范网；建立卫生健康信息标准化体系和全民健康信息平台安全防护体系。

推广智慧医疗服务应用

据介绍，在智慧医疗应用方面，目前我市已建成25家“智慧医院”，并建立了预约诊疗统一“号源池”，实现了分时预约、诊疗结算等功能；全市90%的区县实现了远程医疗服务应用；实现了主城区区域统一调度的“智慧急救”；家庭医生签约服务系统实现区县全覆盖；初步建成了个人健康信息便民查询系统，市民可通过该系统查询个人电子健康档案和就诊记录。

在重医附属儿童医院礼嘉院区，重庆日报记者看到，该院每层楼都设有多个打卡机，家长只需扫一扫二维码，就算“报到”了，打卡机还会显示患者的就诊序号。据该院有关负责人介绍，该院分时段预约挂号已精准到10分钟，省去了排长队的苦恼。

“下一步我们将推进‘智慧医院’示范建设，拓展医学影像辅助诊断、智能用药辅助决策、智能医学教育辅助、智能语音电子病历等应用。”梅政成说，下一步我市还将建立健康医疗大数据公共卫生智能服务体系，重点拓展以妇幼、老年、慢病等特殊群体为主的智能公共卫生健康管理服务；推广基于移动设备和智能可穿戴设备的个性化健康管理服务应用，推进居民全生命周期的健康信息服务；建设健康科普教育知识体系和智能化健康科普平台，开展满足居民个性化需求的健康科普教育和常见病智能问诊。

《方案》特别提出，我市将建设传染病智能预测平台，基于多源、海量和动态数据，实现传染病智能预测预警。与此同时，建立重大疫情监测预警体系，运用大数据、人工智能、云计算等数字技术，为疫情监测分析、病毒溯源、防控救治、资源调配等提供支持。

培育健康医疗信息服务新业态

在智慧医疗产业方面，我市将培育健康医疗信息服务新业态，壮大健康医疗信息技术新产业。

按照《方案》，重庆将发展以5G、人工智能、大数据为主要特征和战略资源的信息技术产业，提高健康智能服务水平和健康医疗大数据工程服务能力；发展生物基因与医疗设备产业，做大做强医疗器械、耗材及穿戴设备等产业；发展健康医疗新技术及智能软硬件产业，加强医学植入、智能穿戴设备设计制造，研发人造器官和三维器官打印技术和产品，探索神经义肢技术、脑机融合技术等，提高人体健康监测、诊疗和恢复水平。

□ 成渝地区双城经济圈建设研究中心成立

重庆市推动成渝地区双城经济圈建设研究中心29日正式揭牌，将凝聚全国科研力量，围绕成渝地区双城经济圈建设开展系统性、前瞻性研究，为成渝地区双城经济圈建设提供智力支持。

据介绍，“重庆市推动成渝地区双城经济圈建设研究中心”于今年6月经重庆市编办批复成立，将依托重庆市综合经济研究院，承担起组建成渝地区双城经济圈智库联盟的职责，发挥凝聚成渝地区乃至全国优质科研力量、搭建科研平台，推动成渝地区双城经济圈建设“两中心两地”，促进“七大战略任务”落到实处

的作用。

重庆市综合经济研究院院长易小光说，重庆市推动成渝地区双城经济圈建设研究中心特别邀请中国宏观经济研究院、国家发展和改革委员会城市和小城镇改革发展中心为指导单位，北京市经济与社会发展研究所、天津市经济发展研究院、上海市发展改革研究院、广东省发展和改革委员会、四川省经济发展研究院、成都经济发展研究院、重庆社会科学院为合作单位。另外，重庆市综合经济研究院从国家发展改革委、中国宏观经济研究院，以及北京、天津、上海、广东、重庆、四川等地的高校和科研院所，征聘 64 名专家学者成立专家咨询委员会。

“重庆市推动成渝地区双城经济圈建设研究中心，将凝聚全国科研力量，围绕成渝地区双城经济圈建设开展系统性、前瞻性研究，为成渝地区双城经济圈的建设提供强大的智力支持。”重庆市发改委主任董建国说。

“重庆市推动成渝地区双城经济圈建设研究中心”启动会后召开的“首届成渝地区双城经济圈高质量一体化发展论坛”上，专家咨询委员会各位专家和本市各区县党政干部代表以现场视频连线的方式参加了论坛，为新时代成渝地区双城经济圈高质量一体化发展出谋划策。

第十三届全国政协经济委员会委员、原国务院发展研究中心副主任王一鸣，中国宏观经济研究院院长王昌林，国家发展改革委城市和小城镇改革发展中心主任史育龙分别以“增强‘双循环’枢纽功能，推动成渝双城经济圈高质量发展”“协同打造内陆新的产业高地”“把握成渝地区空间特征，塑造双城经济圈新格局”为主题做了精彩演讲。

随后的专题研讨环节，来自国务院发展研究中心、中国宏观经济研究院、国家行政学院、中国科学院的张立群、肖金成、高国力、王小广、金凤君、王心源等 6 位知名专家围绕成渝地区双城经济圈建设的历史沿革、短板制约、空间战略、新型城镇化、未来发展战略重点、枢纽建设等领域发表了独到的创新性观点。

北京市经济与社会发展研究所副所长王广宏、上海市发展改革研究院副院长魏陆、广东省发展和改革委员会区域协调与开放发展研究中心副研究员隋艳颖等 3 位专家分享了京津冀城市群、长三角城市群、粤港澳大湾区高质量一体化建设的先进经验和主要做法，对成渝地区双城经济圈建设具有重要启示。

四川省经济发展研究院院长鲁荣东、成都市社科联名誉主席杨继瑞、成都市经济发展研究院院长李霞、原重庆工商大学副校长廖元和、重庆市综合经济研究院院长易小光等 5 位专家围绕成渝地区双城经济圈一体化发展目标和路径、毗邻地区合作、产业集群协同发展、体制机制创新等领域，理性而又务实地探讨了创新型路径。

□ 金科股份：上半年归母净利 36.15 亿元 同比增 40%

8月27日，金科股份(SZ000656)发布上半年业绩报告。

报告期内，公司实现营业收入 303.06 亿元，同比增长 16%；实现净利润 42.59 亿元，同比增长 34%，其中归属于上市公司股东的净利润 36.15 亿元，同比增长 40%；每股收益 0.68 元，同比增长 42%；加权平均净资产收益率 12.47%，同比增长 1.47 个百分点；净利率达到 14.05%，较上年同期提升 2 个百分点。公司及所投资的公司实现销售金额 868 亿元，同比增长 6.6%；房地产销售面积超 860 万平方米，同比增长 2.5%。报告期内，公司在华东、重庆、西南（不含重庆）、华中、华南地区 1 销售金额占比分别达到 43%、19%、12%、10%、8%，公司全国化布局初见成效。

报告期内，公司新增土地 87 宗，土地购置金额达到 546 亿元，计容建筑面积 1,370 万平方米；新增土地储备按计容建筑面积计算二三线（含新一线）2 城市占比超 85%，按土地购置金额计算占比超 90%，在保证现金流安全的前提下有效补充了优质土地资源。截至报告期末，公司总可售面积超 7,400 万平方米，其中，重庆占比降至 25%，华东、西南（不含重庆）、华中、华南、华北占比分别为 25%、16%、17%、8%、4%，可售资源全国化布局更趋均衡。

报告期内，公司及所投资的公司实现房地产销售回款 846 亿元，回款率高达 97%。期末公司货币资金余额约 368 亿元，同比增长超 19%，一年内到期有息负债总额为 354 亿元，货币资金余额能有效覆盖短期有息负债。截至报告期末，公司资产总额达 3,672 亿元，较上年末增长 14%；扣除合同负债后资产负债率 3 降至 46%，同比降低 3 个百分点。截至报告期末，公司已获中诚信、联合评级、大公国际三家权威评级机构上调公司主体信用评级至 AAA。

□ ‘开放+智慧’ 两江鱼复打造高品质生活宜居地

作为重庆经济发展的主战场和主城都市区的重要增长极，两江新区乘着数字经济发展浪潮、制造业、大数据智能化，转型升级的步伐正在加快，开发开放更是渐入佳境。

而这，只是两江新区构建“智造重镇”与“智慧名城”的一大缩影。

今年恰处重庆两江新区成立十年的重要之年，其中鱼复园区作为两江新区中热点发展区域，目前的鱼复园区发生了哪些变化？它的未来发展又将是怎样的呢？它又将如何促进人们迈向高质量的生活方式呢？

百余家知名企业 助推鱼复“智造重镇”建设

众所周知，产业是城市发展中的重要角色，其中汽车产业是两江新区重要的千亿级制造业支柱产业。

两江投资集团党委委员、副总裁，两江鱼复投资公司党委书记、董事长唐峻在采访中表示：“目前，鱼复正按照两江新区的整体发展规划，全力打造中国有影响力的汽车城、内陆开放的门户和宜居宜业宜乐宜游的生态智慧新城。”

据统计，鱼复园区目前已落户长安汽车、北京现代、小康、上汽通用五菱 4 大整车，以及 80 余家全球知名的关键重要零部件配套企业，已形成较完备的汽车产业链条。

仅在 2019 年，鱼复园区汽车产量就达 42 万辆，占到全市的三分之一。以近期上市的长安汽车“UNI-T”车型为例，从上市到现在两个月，订单已超过 3 万、实销超过 2 万，成为国产 SUV 车型的佼佼者。

而在新能源汽车方面，鱼复园区也已有金康 SF5、北京现代菲斯塔等 9 款新能源车型，其中金康两江智能工厂引进大量全球顶级装备开发商和系统集成商，以工业 4.0 为制造标准，关键工序 100%自动化，成为业界标杆。

下一步，鱼复将围绕汽车产业，在招商上持续发力，加大强链补链固链力度，重点引进氢能、纯电动、智能网联等智慧化项目，完善产业生态链，培育巩固壮大汽车产业集群，并通过不断提升优化营商环境，为入驻企业提供“保姆式服务”。

“可以看到，鱼复组团积极培育形成了以汽车制造为龙头的产业集群，形成了以长安为龙头的还有包括欧盟、日本、韩国、美国在内的一批先进的零部件配套企业产业集群，它的整个产业发展应该说是全市乃至全国都非常具有重要的地位。随着鱼复打基础，建平台、增后劲这样一个发展阶段完成，鱼复园区已到达了它由量变到质变的华丽转变。”重庆社会科学院城市与区域经济研究所所长、重庆城市提升战略研究中心主任彭劲松对此说到。

超千亿投资 鱼复智造重镇逐渐成型

作为重庆数字经济产业发展的主阵地，两江新区正加快推动数字企业集聚、智慧应用普及，积极打造两江数字经济产业园、礼嘉智慧公园、两江协同创新区等战略平台，而龙盛片区智能制造创新走廊的打造，正是两江新区聚焦智能制造，推动“智造重镇”建设的具体举措。

十年来，鱼复累计完成固定资产投资 1266 亿元，其中在 2019 年实现规上工业产值近 700 亿元，目前已有长安汽车的全球研发中心、全球领先的高端印制电路板制造商奥特斯、世界 500 强 ABB 等一批重量级研发和生产机构汇集于此。

据介绍，鱼复园区目前正加大 5G 网络等新型基础设施建设，加快推进智慧城市建设，努力形成智慧城市应用的集中示范展示区。

正如唐峻所说：“鱼复瞄准大力发展数字经济，推动数字产业化，产业数字

化，推动企业“上云用数赋智”，促成鱼复园区汽车产业大发展的同时，推动产业复合化，让产业链更完整，生态圈更健全。”

如今，总投资 10 亿欧元的奥特斯新工厂厂房正拔地而起，预计 2022 年投产后，将为全球市场提供高性能计算模组的高端半导体封装载板；紫光华智数字工厂生产的智能安防设备，将实现产品从研发到制造全流程智能化。

唐峻表示：“鱼复和龙兴正一起打造成智能制造创新走廊，未来，鱼复将进一步推动智能产业和智能制造集群、推动高端人才在这里聚集，推动产业数字化，让鱼复成为‘智造重镇’‘智慧名城’的重要承载区和应用区。”

全方位配套 鱼复生态智慧新城让生活更美好！

由此可见，智慧、智能制造、数字经济是鱼复未来发展的高频词。

然而在城市配套方面，鱼复园区也从不含糊。

江北区人民医院两江分院将于年内开工；按照两江新区打造“百园之城”的要求，目前先后建设了三板溪、石河清、双溪、龙湾等生态公园，营造出 AAAA 级景观环境；已开站的复盛高铁站，预计后年投运的轨道四号线二期，明年贯通的郭家沱大桥... 鱼复速度正全面开花。

唐峻表示，下一步的城市开发，一个是从“产-学-研”到“研-学-产”；另一个就是从“产-人-城”到“城-人-产”。

而这也要求了鱼复不是在“城市中建公园”，而是在“公园中建城市”。

未来，鱼复将瞄准国际化、绿色化、智能化、人文化、现代化城市目标，高标准打造道路绿化体系，持续构建山水公园城市本底，优化生态环境。

对此，重庆大学管理科学与房地产学院教授王林用区位优势、产业基础、产业集聚生态、开放高地、城区配套、文化遗产以及国家战略落脚点 7 大方面对鱼复如何构建新高地发表了专业看法，他认为，通过产业与城市的融合，鱼复正在形成一个以产业为中心的一个生态圈，来推动城市外延的跳跃式发展，鱼复作为两江新区的重要载体，推动鱼复片区城市化的同时，没有忘记把山水城整体的融合，这是最难能可贵的。

值得一提的是，接下来，鱼复将大力推动教育医疗等配套项目建设，引进优质资源，切实提升城市配套质量，让城市更具吸引力，全力打造宜居宜业宜乐宜游的生态智慧新城。

□ 十年筑城 国科大领衔水土打造教育新高地！

9 月底，中国科学院大学重庆学院一期项目（以下简称“国科大项目”）剩余建筑将全面交付！

轨道交通 6 号线支线二期正式进入联合调试阶段，意味着重庆两江水土高新园年内有望通地铁！

计划投资 5.91 亿元打造京东方周边绿廊景观，将于年底前开工建设！（来源：水土高新产业园）

.....

不难看出，在两江新区“二次创业”以及水土十年的发展契机下，水土区域的发展速度无不令人惊叹！

十年大城 水土跑出时代加速度

“作为国家级创新示范区、国家双创示范基地之一，大数据及云服务、光电显示、半导体照明、生物制药及数字医疗、机器人五大主导产业成为水土发展的产业名片。”第一太平戴维斯重庆项目及开发顾问部负责人、高级助理董事徐幼婷在谈及水土发展时表示。

的确，秉承“高端、高智、高新”理念的水土早已不仅只是汇聚大电子信息、大健康产业集群的产业集聚大城，而是一座宜居宜业宜游的现代化高新生态之城。

交通方面，目前，外环高速、渝广高速已经接入水土园区，东环铁路、黄茅坪支线铁路、轨道交通十六号线和水土码头等重点项目正布局建设；以及已批准建设的万兴路穿龙王洞山隧道、万兴路穿中梁山隧道两条城市快速路。

生态方面，水土正按照“推窗见绿、出门见景、四季有花、全域 4A”标准建设山水城市，目前片区规划的 16 座主题公园，预计到 2025 年以前，将全部建成。

产业方面，截至 2020 年 6 月，水土高新园累计引进招商项目 644 个，协议总投资 3499.49 亿元。其中，世界 500 强 11 家，中国五百强 8 家，战略性新兴产业项目 173 个，战略性新兴产业服务项目 283 个。

可以说，水土正逐渐构建起了一座现代生态化的产业新城。

正如两江集团、两江水土投资公司党委书记、董事长李谨曾说“依托得天独厚的生态资源和药业龙头，水土园区优化医疗教育资源配置，推动优质名校名医落地，正全力打造集医养、康养、颐养于一体的水土国际健康城和市民休闲旅游新目的地。”

优质教育持续加码 水土打造新教育蓝本

十年的建设发展，水土从新兴产业到龙头企业；从生态资源到市政配套，水土俨然已是高品质生活宜居地的代表地，而强大的教育体系更是城市发展中不可忽视的中坚力量。

据统计，水土高新园目前共规划建设学校 24 所（其中小学 15 所，中学 9 所）、国家级重点大学 1 所、重庆市重点学校 3 所，包括中国科学院大学重庆学院、西大附中、复兴小学、江北中学等系列名校...（数据来源：水土高新产业园）

其中，已正式开学的西大附中作为重庆 7 所教育部直属中学之一，师资力量可以说是有目共睹，凭借统招生理科裸分一本率 98.2%，文科裸分一本率

88.3%的优异成果一直在全国自主招生百强中学排行榜中，稳居重庆前列。（数据来源：西大附中官网）

此外，拥有70多项国家、市级荣誉的江北中学不仅是作为北碚区基础教育系统唯一的市级“园林式单位”，也是重庆市首批联招学校之一，其百年名校更是声名卓著，值得一提是江北中学的重点大学升学率稳步上升，并常年保持在50%以上。（数据来源：江北中学官微）

可以说，伴随着西大附中以及江北中学思源小区的的落址势必将进一步助推水土高品质教育的区域定位。

正如张女士所说，之前因为教育问题本打算移居别区，但今天，她女儿将成为水土今年秋季的第一批学生。其实像张女士这样的情况在水土不在少数，当面临孩子就学与稳定事业的双向选择时，无疑不是一个难题。

而水土目前已初步构建起一条从幼儿园到大学的全年龄段的优质教育链条，在伴随国科大在九月份将迎来一期全面交付的消息，水土教育也再次迎来了一个优质“生力军”。

国科大，水土教育的又一“生力军”

据了解，目前水土园区建成区已达17平方公里，已有人口约14万人，未来的总人口将在40万人左右，如此规模数量下所承载的城市功能自然是不可小觑的，也正是在此情况下有效催生了现下水土的高标准教育资源。

而国科大无疑不是水土目前最大的“黑马”。

作为国内第一所研究生院，国科大已是位列世界一流的学科建设高校，在教育部组织的第四轮学科评估中，国科大的数学、物理学、化学、天文学、地理学等近58个一级学科获得学科评估A类及以上，不可否认的是，如此强大的学科阵容仅次于北大和清华两所顶尖高校。（数据来源：教育部学位与研究生教育发展中心）

而国科大重庆学院是以科研为主的科研院所，将打造“学、研、产、创、保”五个板块为一体的综合性园区，建设成为“科教创产”融合发展的学院，可以预见，国科大的顺利招生势必将为水土区域带来更高规格的教育格局以及区域价值利好。

资深教育专家王大伦对此说道：“国科大的到来，其实不仅仅对于水土教育体系而言是一次加持，对重庆教育体系更是一次深入学习的好机会。”，他还表示“相对北上广，重庆高等院校数量相对薄弱，要想进一步学习优秀学校的一些教育方案、教学理念不仅仅只是理论课程的理解，而是当面的传授肯定会好。”

不可否认，伴随高等教育的持续进驻，水土势必能在一定程度上助力两江新区，助推城市可持续发展。正如彭劲松所说，水土营造了一个适合人才创业、施展才华的空间和平台，让理想和价值得到进一步实现；其次水土持续不断打造的生态宜居环境，更是让人才不仅愿意留，更愿意来的核心因素。

□ 购房可享多重优惠！2020 两江新区房交会 8 月 28 日启幕

从市房地产业协会获悉，为深入贯彻中央“坚持房子是用来住的，不是用来炒的”定位和“稳地价、稳房价、稳预期”的要求，认真落实市委市政府决策部署，积极支持刚需和改善性购房需求，推动两江新区房地产市场平稳健康发展，2020 两江新区房地产展示交易会将于 8 月 28 日在悦来重庆国博中心 N8 馆和线上同步拉开帷幕。

据悉，本次房交会亮点纷呈，参展规模大、举办时间长、辅助工具便捷、看房智能体验、购房多重优惠。

整合线上线下，搭建便捷购房平台

据了解，2020 两江新区房地产展示交易会由两江新区管理委员会、两江新区规划和自然资源局指导，重庆市房地产业协会主办，两江新区参展房地产企业联合承办，秉承行业搭台、企业唱戏、服务市民购房置业宗旨，支持合理购房需求，推动房地产市场平稳健康发展。市房地产业协会相关负责人介绍，为了让购房者拥有更加便捷、高效的购房体验，本次两江新区房交会将采取“线上+线下”的方式开展，线下房交会拟于 8 月 28 日-30 日在重庆国际博览中心室内 N8 馆举办；线上房交会 8 月 28 日启动，时间持续 2 个月，一直到 10 月 31 日。

长达 2 个月的线上房交会期间，房交会组委会将开发小程序平台，打造参展企业、参展项目、优惠信息、在线选房、直播看房五大功能模块，市民不仅可在房交会现场实体展台面对面咨询楼盘信息、购房政策等，还可以在线上房交会上享受网上一站式咨询、预约和 VR 看房等便捷服务，让购房者多形式、全方面看房选房

30 家品牌房企 95 个项目，迎来购房选房好时机

了解到，此次两江新区房交会吸引了融创、龙湖、万科、金科、香港置地、保利、华侨城、华宇、旭辉、碧桂园、中交、绿城、首钢、金辉、雅居乐、恒大、金融街、蓝光、招商等辖区 30 家品牌房企，累计共 95 个项目参展，提供可交易商品住房 19843 套，建筑面积 230.55 万平方米，商品非住宅面积 64.65 万平方米，涉及物业包括普通住宅、花园洋房、低密度住宅、写字楼、商业等多种物业形态，囊括了两江新区的绝大部分优质房地产项目产品，如龙湖舜山府、昱湖壹号，香港置地嘉景湾、约克郡，金科九曲河、御临河，万科森林公园等北区的品质楼盘都悉数亮相，市民可以在房交会上充分比较，择优购房。

房交会期间购房可享多重优惠

为认真落实“房住不炒”定位，积极支持市民合理购房需求，本次房交会上购房可享多重优惠：凡在本次房交会期间（8 月 28 日-10 月 31 日），购买参展项目的新建商品房且已网签重庆市商品房买卖合同的，将享受一定专属优惠；在符合银行信贷政策前提下，属首房首贷的，可享受银行按揭贷款首付 2 成优惠，想买房的市民可以在展会现场做更进一步了解。