

# 房地产资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2020年10月 第19期 总第315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

## □ 关于房产税，今天为你整理了你关注的 9 个涉税问题！

关于房产税的 9 个涉税问题！

问题一

公司转租的环节是否还要缴纳 12%的房产税？

答复：

不需要。

参考：

根据《房产税暂行条例》第二条的规定：房产税由产权所有人缴纳。产权属于全民所有的，由经营管理的单位缴纳。产权出典的，由承典人缴纳。产权所有人、承典人不在房产所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由房产代管人或者使用人缴纳。单位和个人出租房产的，房产税由产权所有人按照取得的租金收入缴纳房产税，《房产税暂行条例》明确房产税的纳税义务人为房产所有人，而转租人对于转租房产不具有所有权，仅有使用权，所以转租行为不应征收房产税。

问题二

出租房产一次性收取 2 年租金，房产税是否需要一次性缴纳？

答复：

不需要。房产税分期缴纳就可以，但是还需要具体咨询当地税局规定。

参考：

《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号）第七条规定：“房产税按年征收、分期缴纳，纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府规定。”

问题三

公司既有自用的房屋，也有对外出租的房屋，房产税如何计缴？

答复：

对于同一个房产在既有自用的也有出租的情况下，自用部分按房产原值\*（自用建筑面积/总建筑面积）来作为计税房产原值。

出租部分，按租金收入 12%计算缴纳房产税

问题四

房产税的计算有 2 种方式，哪两种？

答复：

（1）对于企业自用的房产，年应纳房产税额=房产账面原值×（1-30%）×

1.2%

按税法规定，对于企业自用房产，应以房产的计税余值为计税依据。所谓房产的计税余值，是指房产原值一次减除 10%至 30%的自然损耗等因素后的余额；

(2) 对于企业出租的房产，年应纳房产税额=年租金收入×适用税率（12%）

问题五

企业在免租期内的房产税如何计算？是否房产税也免征？

答复：

无租与免租不一样。

(1) 无租使用房产就是所租用的房产不用缴纳租金，由使用人缴纳房产税；

(2) 免租是指提供免租期的最终目的还是为了获得租金，并不是以不获取租金为目的的无租租赁。尽管免收租金期间没有租金收入，但该房产用于出租，属营业用房，由出租人缴纳房产税。

参考：

1、根据《财政部、国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》（财税[2009]128号）规定，无租使用其他单位的房产，以房产余值为计税依据，由使用人缴纳房产税。

2、根据《财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》（财税〔2010〕121号）第二条的规定，对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税，因此，企业在免租期内应当正常按照从价方式计算缴纳房产税。

问题六

房产出租的，计征房产税的租金收入含税价还是不含增值税的房租？

答复：

不含增值税的房租。

参考：

根据财税〔2016〕43号文件规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。

问题七

土地使用权是否计入房产原值？

答复：

是的需要计入。

参考：

财税〔2010〕121号文件第三条规定，对按照房产原值计税的房产，无论会计上如何核算，房产原值均应包含地价，包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。宗地容积率低于 0.5 的，按房产建筑面积的 2 倍计算土地面积并据此确定计入房产原值的地价。

问题八

个人所居住的住房，是否缴纳房产税？

答复：  
不需要。

参考：

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号）第五条规定，个人所有非营业用的房产，免纳房产税。

问题九

房地产开发企业准备出售的房产，需要缴纳房产税吗？

答复：  
不需要。

参考：

根据国税发〔2003〕89号文的规定，鉴于房地产开发企业开发的商品房在出售前，对房地产开发企业而言是一种产品，因此，对房地产开发企业建造的商品房，在售出前，不征收房产税；但对售出前房地产开发企业已使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。

## **□ 发改委：国务院有关部门和行业协会不命名、不评比特色小镇**

9月25日，中国政府网发布《国务院办公厅转发国家发展改革委关于促进特色小镇规范健康发展意见的通知》，通知指出，国家发展改革委《关于促进特色小镇规范健康发展的意见》已经国务院同意。

意见明确，实行清单管理。各省级人民政府要根据本意见，按照严定标准、严控数量、统一管理、动态调整原则，明确本省份特色小镇清单，择优予以倾斜支持。对此前已命名的特色小镇，经审核符合条件的可纳入清单，不符合条件的要及时清理或更名。国务院有关部门和行业协会不命名、不评比特色小镇。国家发展改革委要会同有关部门建立全国特色小镇信息库，加强对各省份特色小镇清单的指导监督和动态管理。

## □ 南京发文进一步支持住房租赁市场平稳健康发展

近日，国家税务总局南京市税务局、南京市住房保障和房产局下发《关于进一步支持住房租赁市场平稳健康发展的公告》，要求严格落实房屋租赁合同网签备案制度。企事业单位、社会团体以及其他组织向专业化规模化住房租赁企业出租住房、或出租经批准的“商改租”“工改租”住房，用于居住的，房产税暂减按4%的税率征收。个人支付的符合条件的住房租金，按规定在计算个人所得税时扣除。住房租赁企业向个人出租住房，小规模纳税人，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳应纳税额。一般纳税人，可以选择适用增值税简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳应纳税额。个人通过政府租赁平台办理租赁合同网签备案的，其出租住房应缴纳的各项税费，2020年10月至2022年12月采取综合征收方式征收，综合征收率为0。

## □ 14城出台稳地价政策稳楼市从源头发力

10月份以来，浙江绍兴市和江苏徐州市相继出台“稳房价、稳地价”政策。绍兴市发布通知称，将进一步加强土地供应管控，建立房价、地价联动机制，加大土地供应力度，实行差别化供地。严格执行“限地价、竞配建”政策，严格控制溢价率和楼面地价。徐州市提出，将科学控制土地供应规模、结构和时序，坚持“一区一策”精准调控，针对交易热点地区精准投放，加大住宅用地供应量，优先满足刚需，稳定市场预期。

上海易居房地产研究院近日发布的《全国百城居住用地价格报告》显示，今年下半年，全国至少有14座城市出台了稳地价政策，包括宁波、南京、东莞、无锡、杭州、沈阳、常州、成都等。专家表示，这些政策的出台，是因为今年二季度以来，部分城市房地产市场和土地市场反弹比较明显，导致政策进一步收紧。

国家统计局近日公布的数据显示，今年前9个月，全国房地产开发投资103484亿元，同比增长5.6%。房地产开发企业土地购置面积15011万平方米，同比下降2.9%；但土地成交价款9316亿元，增长13.8%，增速提高2.6个百分点。

《全国百城居住用地价格报告》显示，今年前三季度，全国100个城市居住用地价格为5937元/平方米，同比上涨6.9%；4个一线城市居住用地价格为17268元/平方米，同比上涨19.0%。

专家表示，这些城市密集出台土地市场和房地产市场调控政策，反映了

政策层面稳定房价和地价的决心，将进一步把稳地价落到实处，从而实现稳房价、稳预期的目标。

自 2004 年以来，我国逐步实施市场化土地出让方式，通过招标、拍卖、挂牌方式出让土地。据测算，这些年来，我国土地购置均价占商品房销售均价的比重不断上升，目前占比在 60%左右。因此，要控制房价上涨，必须从地价这个源头发力。

值得注意的是，目前土地出让收入在地方政府财政收入中仍占较大比重，在经济发展方式没有彻底转变的情况下，很难遏制地方政府的卖地冲动。专家表示，要从根本上解决这一问题，必须降低土地出让收入在地方财政中的比例，切实激发市场主体活力，开拓其他渠道。

## □ 以“零容忍”遏制乱占耕地建房

日前，自然资源部通报了 35 起农村乱占耕地建房典型案例，其中有些案例颇引人关注。比如，2020 年 9 月份，熊某违法占用江西省南昌市新建区石埠镇上莘村永久基本农田 0.1 亩建设住房（地基）等。

有人可能会有这样的疑问，0.1 亩地的事，有必要如此重视吗？在笔者看来，在坚决遏制违法乱占耕地上，还真得这样“大动干戈”，必须实行“零容忍”。

如果每个人都认为占用一点耕地不应小题大做，你占一点，我占一点，大家都占一点，这么多一点加起来恐怕就不是一个小数目了，必然会对国家的耕地保护和粮食安全造成重大影响。

粮食安全是国家安全的重要基础，耕地则是粮食安全的根本保障。人多地少的基本国情，决定了必须把关系 14 亿人吃饭大事的耕地保护好，绝不能有闪失。为此，我国实行了最严格的耕地保护制度，提出要像保护大熊猫一样保护耕地。

值得注意的是，虽然政策上三令五申，但当前乱占耕地建房的现象并未完全止住。有关部门调查显示，违法乱占耕地建房还有从局部地区向全国范围、从普通房屋向楼房别墅、从农民自住向非法出售、从单门独户向有组织实施蔓延的势头。相关法律制度在个别地方成了摆设。

当务之急就是要立行立改，坚决止住增量，防止再增加违法违规面积，使耕地再受到非法侵占。为此，自然资源部、农业农村部近日印发《关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》和《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》，从疏堵两个方面进一步明确遏制新增、保障合理用地需求的要求，强调以“零容忍”的态度，坚决遏制新增违法违规乱占耕地建房。

随后，国务院办公厅印发了《关于坚决制止耕地“非农化”行为的通知》，要求采取有力措施，强化监督管理，落实好最严格的耕地保护制度，坚决制止各类耕地“非农化”行为。

各地各部门必须深刻认识耕地保护的极端重要性，以“零容忍”的态度坚决遏制新增乱占耕地建房。对新增乱占耕地建房的行为，不论面积多小，都必须依法制止，严肃查处，坚决遏制。

## □ 9月商品房销售创历史同期新高，“三道红线”下房企投资趋于稳健

10月19日，国家统计局发布“2020年1-9月份全国房地产开发投资和销售情况”数据。今年三季度以来，房地产市场延续了此前的回温态势，市场表现持续升温。其中，在房企加速推盘等因素的刺激下，9月单月的销售面积和销售金额均创下历史同期新高。

同期，房地产开发投资、房企到位资金等数据也在持续回暖。进入第三季度，房地产开发景气指数超过100的临界点，并不断接近疫情前的水平。

但由于前期“缺口”较大，截至9月末，全国商品房销售面积仍然低于去年同期，意味着市场距离此前两年的峰值仍有差距。

与此同时，市场环境在不断变化。随着“三道红线”为主的融资监管政策付诸实施，房企在投资、融资、拿地、销售等方面的策略都在调整。分析人士认为，四季度的市场走势仍存疑问。

### 融资新政刺激推盘

在遭遇疫情重创后，房地产市场从今年二季度开始逐渐回温，升温势头延续至今。在这期间，随着信贷政策的宽松和前期压抑需求的释放，市场交易量一直维持在高位。

今年9月单月，全国商品房销售面积为1.86亿平方米，同比上涨7.25%；销售额为1.87万亿元，同比上涨16%。两项指标均创下历史同期新高。这也是自今年5月以来，楼市成交规模连续5个月高于去年同期。

就9月市场而言，房企加速推盘，以及部分企业降价促销，成为刺激市场交易的关键因素。

上海易居研究院的一份统计显示，9月100个城市新建商品住宅供应量为7529万平方米，创下近10年的月度新高。

该机构指出，历史上，9月份普遍都是预售政策较为宽松、供应明显增加的月份。此次出现供应井喷，最核心的原因在于，今年三季度“三道红线、四档管理”政策已经开始实施，房企从稳定现金流、降低负债、防范经营风险等角度出

发，会加快向房管部门申请预售许可证。

“换句话说，房企推盘心切，希望在近期加快推盘和促销，以应对‘三道红线’所带来的压力。”

“三道红线”是指监管层根据资产负债率（剔除预收款后）、净负债率、现金短债比等三项资金链指标，对房企的融资实施分类管理。自今年8月首次提出并开始试点后，回笼资金、降负债的压力逐渐在行业浮现，为此，一些房企启动大规模促销。

以恒大为例，9月6日，恒大董事局主席许家印紧急签发促销文件，对旗下600多个楼盘实施打折，目的是实现“金九银十”共销售2000亿元、单月销售1000亿元的目标。

从实际效果看，自2020年9月1日至10月8日的38天内，恒大已实现合约销售金额1416.3亿元。

但由于前期的缺口较大，今年前三季度，全国商品房销售面积仍比去年同期微降1.8%。分区域看，除东部地区实现销售回正外，中部、西部和东北地区均不及去年同期。

#### 房企出货意愿仍强烈

受销售持续升温的影响，今年前三季度，房地产市场的多项指标都出现好转。

1-9月，全国房地产开发投资103484亿元，同比增长5.6%，增速比1-8月份提高1.0个百分点。同期，房地产开发企业到位资金136376亿元，同比增长4.4%，增速比1-8月份提高1.4个百分点。

9月，房地产开发景气指数为100.43，比8月份提高0.11点，并已连续三个月位于100点的“合适景气水平”之上。

但值得注意的是，在三季度政策表态频繁、调控总体收紧的情况下，房企的策略已经出现变化，并已影响到部分数据的表现。

今年以来，房企的拿地面积一直处于负增长态势。其中，9月单月，全国房地产开发企业土地购置面积3064万平方米，同比下降4.8%。同期，商品房新开工面积也处于下滑态势。

有北京房企人士向21世纪经济报道表示，由于调控政策趋于严厉，市场风险加大，今年下半年以来，企业的投资策略趋向于稳健，甚至保守，很多企业减少了拿地规模。与此同时，地价的不断攀高，也令不少企业望而却步。

上海易居房地产研究院根据官方数据测算，今年1-9月，全国房地产开发企业土地购置均价为6206元/平方米，同比上涨17.2%。

贝壳研究院高级分析师潘浩认为，以“三道红线”为代表的楼市调控政策逐渐落地，将率先影响房企的投融资环节。在融资端，经历了8月的井喷后，房企的国内融资增速将逐渐下降，总体资金渠道将更加依赖销售；在投资端，“审慎”仍将是第一要务，房企的拿地热情很难有真正回升，短期内房地产开发投资增速也可能持续放缓。

但在销售端，“三道红线”有望继续给予刺激。潘浩认为，虽然以价换量不



会大规模出现，但房企在四季度的出货意愿依然强烈。预计未来商品房成交量降幅持续收窄，成交价格将保持稳定。

出于冲击年度业绩的需要，四季度通常是房企销售规模最大的时段。但今年以来，由于疫情和调控等各项因素影响，房企的业绩完成率并不高。易居克而瑞统计显示，今年前三季度，有近3成房企的销售目标完成率不足65%，占比达到近三年同期最高。同期，仅有8家房企的目标完成率达到75%以上。

## □ 国庆楼市冷热不均

9月1日至10月8日的38天内实现合约销售额1416.3亿元，合约销售面积1641.7万平方米……国庆中秋双节8天长假刚刚过去，恒大10月9日一早便高调宣布“金九银十”上半场成绩，尽管未披露假期中的具体数字，但如果与克而瑞公布的单月销售数据进行比对，会发现恒大在8天里卖了600多亿元……

经历了一季度新冠肺炎疫情带来的销售停滞，二季度走出疫情影响逐步恢复市场节奏，三季度楼市基本回归去年同期水准，压抑了许久的置业需求也在国庆长假期间得到进一步释放。与此同时，受下半年以来多地楼市调控政策的密集出台的影响，部分城市成交平淡，整体来看，市场分化较为明显。

重点城市：成交微涨

从南到北，从东往西，房地产市场似乎过了一个热热闹闹的国庆长假，不过克而瑞研究中心却认为，假期实际表现比较平淡。

该机构监测的37个重点城市，假期商品住宅累计成交294.1万平方米，同比减少3%。从各城市情况来看，各级城市均有涨有落。例如，在一线城市，上海假期成交量13.1万平方米，同比增长了三倍有余，广州成交同比增长12%，但北京和深圳同比分别下降了16%和26%。而二线城市整体来看，市场弱于预期。例如济南、合肥表现较好，成交放量，同比翻倍增长。但近期楼市调控政策加码的杭州、成都等城市，成交量步入下行轨道。成交下滑明显的还有大连和苏州，其中大连成交面积为1.8万平方米，同比减少69%。

克而瑞统计的三四线城市整体成交量同比上涨约4%，其中位于广东的佛山、东莞等市场热度惯性延续，成交整体仍处高位，同比皆实现较大比例增长，其中东莞同比涨幅高达102%。而清远、肇庆的成交量同比均超过40%，克而瑞研究中心认为，这表明类似的传统人口输出型城市出现返乡置业潮，成交迅速回升。不过，并非所有三四线城市都有这样的境遇，例如同样在广东，韶关同比下降了23%，惠州同比下降64%，成交明显缩量。

作为“金九银十”的中场，国庆长假的8天，各城市成交面积与9月环

比却基本都有所萎缩。克而瑞研究中心检测的 37 个城市中，仅扬州实现了环比上涨。该机构认为，主要原因在于 9 月以来房地产市场逐渐有走弱的迹象，供应明显放量，但成交表现平平，另外假期各城市网签备案数据延迟致使成交整体步入下降通道。

#### 一手市场：房企推货忙

不论数据表现如何，假期期间部分城市一手楼盘的到访情况呈现形势仍然较好。南方日报记者注意到，有部分房企营销工作人员晒出假期期间广州等地新盘“人挤人”的现象，这一点在增城、南沙等近期成交热门区域尤为明显。与此同时，也有部分国庆期间开盘的项目在其项目微信公众号推文中，晒出大量访客的图片。

事实上，“金九银十”开启后，房企密集推盘的进程便有所加快，部分企业祭出大幅折扣、全盘优惠等系列措施刺激销售。这种近乎“赔本赚吆喝”的买卖方式，背后是近期融资“三道红线”压顶，和部分房企亟待快速降低净负债率的巨大压力。贝壳研究院认为，房企在当前融资及债务压力较大的情况下，“十一”期间出货意愿强烈。

克而瑞研究中心同样认为，主要还是因为在营销端持续发力。从统计来看，除了恒大长假期间销售额达到约 600 亿元，较去年上涨近 20%外，阳光城国庆前后销售额 151 亿元，接近前 9 月月均。富力则在 9 月中刚刚上线的“天猫好房”平台实现了 56 亿元销售，紧紧抓牢线上卖房这根“稻草”。而中骏、弘阳、象屿国庆期间分别实现 40 亿元、35 亿元以及 13.5 亿元销售，均有明显突破。

尽管部分房企自行公布的数据表现不错，但房企的“鸡血”并不是在所有城市都有效果。

以北京为例，贝壳研究院便指出，假期 8 天北京新房成交面积 1.8 万平方米，成交均价 48204 元/平方米，与去年假期 7 天相比日均成交面积同比下降了 24%，这意味着今年黄金周成交不及去年同期。对此贝壳研究院认为，尽管房企销售意愿强烈，但由于并未采取超出预期的营销手段，再加上北京市场客户对未来市场价格预期趋稳，因此在今年黄金周更多选择出行游玩，导致整体客户量不及去年同期。

#### 二手市场：在升温中分化

一手市场房企加紧推货，而二手市场在长假期间也出现升温现象。

贝壳研究院数据显示，其所检测的 18 个城市，二手房日均交易量比去年同期增长 50%。其中杭州、合肥交易量的增长超过 1 倍，重庆、西安、北京、上海等城市超过 50%。与此同时，国庆期间这些城市的二手房成交均价也同比出现上涨，涨幅在 12%左右。

不过从短期环比来看，假期市场总体走势仍然是向下的，9 月二手房市场比 8 月下降 14%，国庆节第一周市场比 9 月继续降温。其中受到受节日因素影响，18 个城市二手房日均成交量与 9 月相比下降了 18.6%，13 个城市成交均价

相比9月份有所下跌。

从城市情况而言，深圳和上海的业主涨价预期相对较强，并且上海市场的预期热度比去年有明显提升。深圳业主的市场预期并未随着交易量大幅下降而降温，挂牌量减少，表明一定的待价惜售心态。杭州、广州、西安、北京的业主市场预期尽管仍处于相对较弱的位置，但随着交易量上升，今年市场预期比去年有所提升。长沙、合肥、武汉的市场预期有所减弱，长沙业主挂牌增加、成交均价下跌、业主降价行为增多，预示着未来市场向下调整。济南、廊坊、天津的市场预期本身比较弱，今年继续下探，后市趋冷。

贝壳研究院认为，假期二手房市场在疫情后快速复苏、改善换房需求支撑下，比去年同期有明显的量价升温，这预示着今年全年的市场交易相对比较乐观。但除部分热门城市外，其余多数城市的市场预期仍然偏弱，少数城市供给增加、销售减弱，市场预期可能进一步下行。

#### ■相关

##### 消费者置业意愿小幅回升

中指研究院日前公布的9月百城居民置业意愿调查报告显示，从全国来看，有77%的受访者表示，有首购或再购城市住房的计划，与8月相比上涨1个百分点，有到访过售楼场所的占比与8月相比上涨2个百分点，多数主要城市群、各线城市出现回升。

特别是受到国庆长假营销活动加大的影响，在有购房计划的受访者中，计划半年内购房者占比15%，相较8月有所回升。多数城市群短期购房需求出现上涨。

而从购房意愿维度来看，调查显示，受访者置业意愿强度整体小幅回升，其中“购房意愿比上个月强”占比44%，比8月上涨1个百分点。购房意愿“没什么变化”占38%。不过，选择购房意愿“比上个月弱”的受访者为16%，与前几个月相比也有所增加。

中指院报告指出，9月份居民对于房价预期趋向平稳，有45%的受访者预期房价将保持平稳，而认为房价将上涨的受访者占比31%，受调控政策的影响，购房者对价格预期趋向理性，而对于政策和房价的预期，使得购房意愿小幅回升。

从各区域来看，一线城市置业意愿最强，为62%，高于其他各线城市。

#### ■展望

##### 后市该不该乐观？

多家研究机构和业内人士均认为，国庆长假楼市呈现出“冷热不均”的现象，一部分城市成交氛围高涨，另一部分则观望情绪浓厚，这与下半年以来多地楼市调控升级密切相关。

今年7月，深圳发布了堪称史上最严的调控政策，杭州、宁波、沈阳等城市也在加码调控，调控政策的效应逐步释放到这些城市当中。而在长假结束后，徐州和绍兴也纷纷加码调控，这意味着因地制宜、因城施策、分类调控仍将被长期坚持下去。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，假期后立刻有城市加码调控，进一步说明调控不放松的导向，尤其在四季度房企会积极促销和去库存，此时稳定市场秩序也显得比较关键。不过他也指出，从绍兴新政的内容来看，对于类似限购限贷等提法减少，而更多是针对地价和房价等进行，这也说明在当前特殊时期，当地对于住房交易仍持鼓励态度，但要防范地价和房价的炒作。

当前“金九银十”进入下半场，四季度也已拉开帷幕，后市该如何看？

克而瑞研究中心认为，四季度房地产市场难言乐观，城市分化行情大概率将轮番演绎。其中一线城市市场需求依旧坚挺，在四季度供应持续放量的情况下，成交仍有望维持在较高水平。而在政策轮番加码作用下，热点二、三线城市市场大概率将有所降温，成交或将缓步下移。三、四线城市市场供求关系趋于恶化，叠加市场购买力本就不济，疫情影响下首付、月供压力尽显，去库存风险仍需警惕。

另外，出于融资监管等因素，四季度房企仍需竭力抢销售、抓回款，渠道分销或将是企业实现销售业绩快速变现的重要途径。部分负债规模整体偏高的房企不排除以价换量的可能性，但大范围的降价潮料难再现。

## ■城市扫描

### 广州

#### 新房网签量创近四年新高

从网易房产数据中心监控阳光家缘数据来看，长假8天广州一手市场网签量达到905套，同比增加约10%，这也是2017年以来，国庆假期的最高网签量。尽管网签数据存在一定的滞后性，更多反映的是9月的情况，但从多家机构统计综合来看，国庆长假广州楼市热度明显。

广州中原研究发展部监测显示，2020年十一假期广州一手住宅实际开盘/加推货量重回3000套大关，同比增长56%，整体去化率53%。介于近两个黄金周的中等水平，整体表现在预期范围内。亮点之处在于有多达6个全新盘扎堆亮相，既有中心城区的广钢新城保利堂悦，也有远郊从化太平镇时代印象、花都中建·映花悦府等，且部分楼盘的推货量超过400套，已属于大规模推盘。

部分推新楼盘人气高涨也成为假期广州楼市的一个明显特征。不论是已经存在多年的“巨无霸”番禺亚运城，还是刚刚开卖不久的绿城美的·晓风印月等，国庆期间均迎来不错的到访量。

另外，由于广州各城区人才政策陆续实施，在不同程度上对楼市限购资格进行了“放松”，因而增城、南沙等地还吸引了不少来自深圳、东莞的看房者，南沙一新盘销售人员向南方日报记者表示，深圳购房者前来看房下订已经持续了相当一段时间，“大约就是从7月中旬开始，深圳客突然多了起来，现在南沙几乎所有的新项目都有深圳人下订的身影。”

而在二手房市场，贝壳研究院统计显示，长假期间的广州，链家二手房新增挂牌量同比增幅在80%以上，仅次于长沙和重庆，这意味着市场交易主要来自于业主换房的需求，同时广州二手房成交量和成交均价均有较大幅度的增长，

其中交易量的增幅超过 50%。

深圳

一手向上二手向下

长假期间，深圳市场表现相对淡静。南方日报记者查阅深圳住建局网站住房数据发现，10月1日至7日，深圳一手房成交量为411套，与去年假期同比增长13.8%，但与假期前后相比处于低位。假期期间的二手房成交数字并未在该网站透露，但从假期前后表现来看，节前二手房成交量明显高于节后。

合富研究院认为，国庆期间深圳楼市保持稳定，网红盘“哑火”，开发商加大推盘量，供应量增加是主要原因。值得注意的是，深圳住建局网站信息显示，在假期开启前的一周内，共有玺悦台、碧桂园观麓花园、金融街华发融御花园等6个住宅项目预售获批。而合富研究院统计显示，截至国庆假期，“金九银十”以来深圳已有15个新盘开盘，共推出6333套房屋。

二手房市场则呈现出另一番局面。贝壳研究院数据显示，深圳受调控影响，长假期间二手房日均成交量与去年相比下降了47%，在18座监测城市中降幅最大，新增挂牌量也有近两成的降幅。但与此同时，深圳业主的涨价预期相对较强，并未随市场交易量大幅下降而降温，挂牌量减少表明了一定的待价惜售心态。

## □ 如何让 1 亿新市民留得住过得好

在安徽合肥市和平小学花冲分校报名点，毕权航和父亲毕金仓（左）在办理报名入学相关手续（2017年7月12日摄）。合肥市瑶海区进城务工人员随迁子女入学报名工作启动后，该区教育部门在各定点学校设置“随迁子女入学帮你办”窗口，安排工作人员协助办理，同时设置家长意见箱，监督入学办理的全过程。新华社记者 张端摄

1亿人进城落户任务提前完成后，如何确保1亿人留得住留得好？专家表示，要让他们融入城市生产生活，为其提供更丰富的工作选择，形成人口聚集带动创新升级、产业优化反哺劳动力的良性循环。同时，进一步优化公共服务，做好保障，进一步激发他们在消费、创业等方面的潜力，助力经济发展。

“十三五”期间，我国户籍制度改革进展顺利、成效显著。来自公安部的最新统计数据显示，1亿人进城落户任务提前完成，1亿多农业转移人口自愿有序实现了市民化。由此，我国户籍人口城镇化率由2013年的35.93%提高到2019年的44.38%。数量高达1亿的人口进城落户，意味着什么？又会带来什么？该如何满足新市民的新需求……这些问题，广受关注。

人口城镇化才是重点

“一段时期以来，土地城镇化快于人口城镇化，不少地方更多把城镇化的关

注重点放在城市土地扩张和空间扩大方面。大量农民工及其随迁家属虽然进入城市，但受户籍限制，并没有在教育、就业、医疗、养老、保障性住房等方面享受城镇居民的基本公共服务。”中国区域经济学会副会长兼秘书长、中国社会科学院工业经济研究所研究员陈耀说。

针对上述情况，近年来多项改革措施加速落地。《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》在“城镇化水平和质量稳步提升”这一发展目标中明确：“城镇化健康有序发展，常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小2个百分点左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。”

此外，《关于进一步推进户籍制度改革的意见》《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》《国务院办公厅关于印发推动1亿非户籍人口在城市落户方案的通知》等系列政策，也都对进一步推进户籍制度改革、加快提高户籍人口城镇化率作出了明确部署。

特别是“十三五”期间，户口迁移政策全面放开放宽。各省份纷纷出台户籍制度改革实施意见，普遍放开放宽了农业转移人口和其他常住人口落户城镇的政策措施。中西部地区除省会（首府）城市外，基本实现了落户零门槛。东部地区普遍降低了落户条件，部分大城市取消或降低了参加城镇社会保险年限的要求。

“1亿人落户城镇后，将通过转为市民享受更好的公共服务，有效缓解户籍人口与外来人口公共服务差距造成的城市内部二元结构矛盾日益凸显的问题。可以说，1亿人进城落户是我国新型城镇化进程有序推进、建设质量不断提高的标志性指标。”陈耀说。

#### 为经济发展注入动力

“1亿人落户城镇目标完成，为扩大内需提供了巨大潜力。落户城镇可以使更多农民通过转移就业提高收入，享受更好的公共服务，实现消费群体扩大化，促进消费结构升级，释放更大消费潜力。”西南财经大学教授、西财智库首席研究员汤继强表示，1亿人落户城镇不仅可以带动消费，也会为城市基础设施、公共服务、住宅建设等提供投资需求，为经济发展提供持续动能。

助力经济发展的关键是让这1亿人留得住、留得好。“这就需要加快城镇产业结构转型升级，将发展服务业作为产业结构优化升级的重点。”汤继强认为，农业转移人口进入城市后生活方式会发生改变，生活水平将有所提高，但要使他们真正留得住，就要让他们融入城市生产生活，为他们提供更多彩、更丰富的工作选择，形成人口聚集带动创新升级、产业优化反哺劳动力的良性循环。

同时，专家还表示，落户城镇说明这1亿人口在居住、工作等方面都有了基本保证，但其中有相当一部分人尤其是年轻人还存在贷款买房、就业不稳定等方面压力，这就需要进一步优化公共服务，做好各项保障，减轻他们的生活压力。也只有这样，才能进一步激发他们在消费、创业等方面的潜力，从而助力经济发展。

1亿人落户城镇后，还必须全面提升城市综合承载能力。国家发展改革委在

《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》中围绕这一内容提出了多项措施，如补齐城市公共卫生短板、改善城市公用设施、实施新型智慧城市行动、加快推进城市更新、改革建设用地计划管理方式、改进城市治理方式等。

今年以来，尽管受到新冠肺炎疫情影响，但各地新型城镇化项目依然快马加鞭。比如，在河南省今年集中力量推进实施的8011个重大项目中，新型城镇化项目1551个，2020年计划投资3113亿元，占比15.5%。

今年9月4日，贵州集中开工新型城镇化项目329个，总投资1084亿元。其中，共开工老旧小区改造、市政交通、城市停车场、市政管网、配送投递、县城智慧化改造和教育医疗、养老托育服务设施等项目193个，总投资782亿元。

“当然，进城落户人员也需要主动融入和适应城市，积极参与各种培训，努力提升自身适应就业的本领以及在城市生活的能力，以不断的自我成长提高在城市生活的质量。”陈耀说。

#### 更好满足多元化需求

2019年末，我国城镇常住人口占总人口的比重达到60.6%，这也是我国工业化、城镇化取得重要进展的一个标志性数据。当前，农村人口进城仍是大趋势，相关研究表明，未来5年至10年城镇化率仍将保持较快增长。

专家表示，近年来缩小户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率的差距一直是各地努力的方向。但目前来看，这种差距仍将存在。因为以前大多是由于户籍迁移政策没有完全放开导致差距出现，现在这一原因有所弱化，取而代之的是迁移人口更加多元化的需求。

比如，不少农业转移人口因为考虑农村集体经济组织中的各项权益，虽然到城市工作生活，但仍选择保留农村户籍。与此同时，受近年来农村人居环境水平提升、乡村振兴加速发展等因素影响，返乡创业的人越来越多，有不少人打算从城市迁到农村落户。

“当前，应结合不少农业转移人口进城落户意愿不强、部分城镇户籍人口甚至选择落户农村等新情况，更加客观地看待户籍人口城镇化率，及其与城镇化率之间的差距，不一味地追求数字，而是应坚持以人为本，更好满足迁移人口实际需求，围绕这些需求进一步深化改革，做好服务保障。”汤继强说。

探索城乡双向户口迁移政策，已成为各地新的发力方向。以山东为例，今年6月份，山东省印发的《2020年全省新型城镇化和城乡融合发展重点任务》明确提出，“探索完善‘宜城则城、宜乡则乡’的城乡双向户口迁移政策，返乡就业创业的高等院校毕业生、退伍军人、城镇各类人才可在原籍农村或就业创业地落户。拥有农村宅基地使用权或土地承包经营权的进城落户农村人口回农村经常居住的，可自愿将户口迁回原籍。”这样的探索，为满足迁移人口的多元化需求，做出了积极的尝试。

## □ 住建部部长王蒙徽：“稳地价、稳房价、稳预期”目标基本实现

住房和城乡建设事业是党和国家事业的重要组成部分，事关经济社会发展全局，事关人民群众切身利益。习近平总书记高度重视住房和城乡建设工作，多次作出重要指示批示，为住房和城乡建设事业发展指明了正确方向、提供了根本遵循。“十三五”时期，全国住房和城乡建设系统深入学习贯彻习近平总书记重要指示批示精神，坚决贯彻落实党中央决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，改革创新、担当作为、砥砺奋进，推动住房和城乡建设事业发展取得历史性成就，为顺利完成“十三五”规划目标任务、决胜全面建成小康社会作出了积极贡献。

住房发展向住有所居目标大步迈进。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断完善住房市场体系和住房保障体系，居民住房条件显著改善。一是城乡居民住房水平明显提高。2019年，城镇居民人均住房建筑面积达到39.8平方米，农村居民人均住房建筑面积达到48.9平方米。新建住房质量不断提高，住房功能和配套设施逐步完善。二是建成世界最大住房保障体系。“十三五”期间全国棚改累计开工预计超过2300万套，帮助5000多万居民搬出棚户区住进楼房。截至2019年底，3800多万困难群众住进公租房，累计近2200万困难群众领取了租赁补贴，低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保，中等偏下收入家庭住房条件有效改善。大力发展小户型、低租金的政策性租赁住房，加快解决新市民住房问题。住房公积金制度不断完善，2016年以来累计支持约2000万缴存人贷款购买住房，支持超过2000万缴存人提取住房公积金支付房租。三是房地产市场保持平稳健康发展，基本实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。加快发展住房租赁市场，多措并举增加租赁住房供应，为人民群众提供更加便捷高效的住房租赁服务。四是城镇老旧小区改造全面推进。以2000年前建成的住宅小区为重点，着力改造提升水电路气信等基础设施，发展养老、托育、助餐等服务，切实改善群众居住条件和生活环境。2019、2020年共安排中央补助资金1400多亿元，支持各地改造城镇老旧小区5.8万个，惠及居民约1043万户。

城市建设发展成就举世瞩目。加快转变城市发展方式，城市承载力、宜居性和包容度不断增强，城市面貌发生巨大变化。一是以人为核心的新型城镇化深入推进。常住人口城镇化率由2015年的56.1%提高到2019年的60.6%。2019年城市数量达684个，建制镇数量达21013个，城市建成区面积达6.03万平方公里。二是市政基础设施建设步伐加快。2019年底全国城市道路长度、轨道交通建成里程分别达到45.92万公里、6059公里，分别比2015年增长25.8%和97.4%。供水普及率、燃气普及率、污水处理率、生活垃圾无害化处理率分别达到98.8%、97.3%、96.8%、99.2%，分别比2015年提高0.7、2.1、4.9、5个百分点。基于



信息化、数字化、智能化的新型城市基础设施建设加快推进。三是城市人居环境显著改善。2019年，城市建成区绿地面积和绿地率分别达到228.5万公顷和37.6%，分别比2015年增加19.8%和1.27个百分点。46个重点城市生活垃圾分类覆盖居民7100万户，覆盖率超过80%。60个排水防涝补短板城市排查整治1116个易涝积水区段，地级以上城市建成区黑臭水体消除比例达90%以上。四是城市历史文化保护工作进一步加强。全国已公布134个国家历史文化名城、312个中国历史文化名镇，共划定历史文化街区912片，确定历史建筑3.85万处，保护了大量城市历史文化遗产，延续了城市历史文脉。五是城市规划建设管理水平不断提升。全面开展城市体检，深入查找和解决城市建设特别是在防范传染病方面存在的问题和短板。推进城市更新和品质提升，大力实施城市生态修复功能修补，修复城市生态系统，着力补齐城市基础设施和公共服务设施短板。加强城市治理中的风险防控，加快建设城市综合运行管理服务平台，城市管理科学化、精细化、智能化水平进一步提高。

全面落实住房安全有保障的脱贫攻坚任务。“十三五”期间，大力实施农村危房改造，着力补齐农村贫困人口住房安全短板，为打赢脱贫攻坚战奠定了坚实基础。一是全面完成建档立卡贫困户住房安全有保障目标任务。2016年以来，累计支持522.4万户建档立卡贫困户改造危房，核验表明，全国2341.6万户建档立卡贫困户均已实现住房安全有保障。二是全面推进农村危房改造工作。共支持242.4万户农村低保户、分散供养特困人员、贫困残疾人家庭等困难群众改造危房，有效保护了农民群众生命财产安全。三是做好定点扶贫和片区扶贫各项工作。住房和城乡建设部对口帮扶的4个定点扶贫县全部脱贫摘帽。持续加大大别山片区扶贫工作力度，推动片区36个贫困县全部脱贫摘帽。

美丽宜居乡村建设成效显著。大力实施农村人居环境整治，美丽宜居乡村建设加快推进，农村生产生活条件明显改善。一是农房建设管理不断加强。探索建立农村建筑工匠培养和管理制度，开展钢结构装配式农房建设试点，建成一批功能现代、风貌乡土、结构安全、成本经济、绿色环保的宜居农房。二是农村人居环境持续改善。建立健全农村生活垃圾收运处置体系，全国农村生活垃圾进行收运处理的行政村比例超过90%，其中约75%转运到城镇终端设施进行无害化处理。推进农村污水治理，开展百县示范，制定技术标准，农村污水治理水平明显提高。三是传统村落得到有效保护。6819个村落列入中国传统村落名录，形成了世界上最大的农耕文明遗产保护群。

“中国建造”谱写新篇章。大力发展“中国建造”，加快推进建筑产业转型升级，建筑业发展质量和效益全面提升。一是建筑业支柱产业地位和作用不断增强。2019年建筑业总产值、增加值分别达到24.84万亿元、7.09万亿元，分别比2015年增长37%和52%。建筑业增加值占国内生产总值的比重保持在6.6%以上，带动了上下游50多个产业发展，为全社会提供了超过5000万就业岗位。二是建造方式加快转型。大力推广装配式钢结构等新型建造方式，全国新开工装配式建筑年均增长55%。促进建筑节能和绿色建筑快速发展，城镇新建建筑执行节

能强制性标准比例基本达到 100%。三是工程设计建造水平大幅提高。港珠澳大桥、北京大兴国际机场等一批世界级标志性重大工程相继建成。我国在超高层、深基坑、大空间、大跨度的高难度建筑工程，以及大型桥梁、水利枢纽、高速铁路等专业工程方面，设计施工技术已达到国际先进水平。四是建筑业企业实力不断增强。2020 年有 74 家中国内地企业进入国际承包商 250 强榜单。2019 年具有中级工技能水平以上的建筑工人达 579.8 万人。五是建筑业“走出去”步伐加快。2019 年我国对外承包工程业务完成营业额 1729 亿美元，新签合同额 2602.5 亿美元，分别比 2015 年增长 12.2%、23.8%，对推动“一带一路”建设发挥了重要作用。

住房和城乡建设体制机制改革取得新突破。住房和城乡建设领域改革深入推进，体制机制更加健全。一是建立实施城市体检评估机制，健全完善生态宜居、健康舒适、安全韧性、交通便捷、风貌特色、整洁有序、多元包容、创新活力等方面指标体系，全面落实新发展理念，促进城市高质量发展。二是深入推进城市管理体制改革，国家、省、市、县四级城市管理架构基本形成。三是不断完善建筑业管理体制机制，建筑业“放管服”改革持续深化，建筑市场准入制度改革加快推进，工程招标投标制度不断完善，建筑市场诚信体系逐步健全。全面推进工程建设标准化改革，初步构建了与国际标准化通行规则相一致的新型标准体系。四是工程建设项目审批制度改革成效显著，推进全流程全覆盖改革，审批效能和服务水平不断提升。目前，我国办理建筑许可指标排名提升至全球第三十三位，营商环境持续优化。五是在城乡人居环境建设和整治中深入开展美好环境与幸福生活共同缔造活动，以基层党建为引领，以城乡社区为基本单元，以改善群众身边、房前屋后人居环境的实事小事为切入点，加快构建纵向到底、横向到边、共建共治共享的城乡治理体系，充分调动群众积极性主动性，共同创造美好城乡环境和幸福生活。

统筹做好疫情防控与住房和城乡建设工作。认真贯彻落实习近平总书记关于统筹推进疫情防控和经济社会发展工作的重要讲话精神，全力打好疫情防控的人民战争、总体战、阻击战。一是全力抢建医疗应急设施。在建设火神山医院、雷神山医院和方舱医院等医疗应急设施过程中，中央和地方施工企业不讲条件，攻坚克难，按时保质完成了建设任务。二是切实保障城市运行和居民生活。疫情防控中，全国广大市政环卫职工、物业服务人员和城市管理执法人员不辞劳苦、坚守一线，确保城市运行平稳有序，保障了人民群众日常生活和疫情防控的需要。三是积极采取支持政策帮助企业解决实际困难。延续勘察设计、建筑施工、工程监理等企业资质，保障疫情防控期间企业和人员正常生产经营。出台住房公积金阶段性支持政策，纾解企业和职工困难。减免国有房产租金，帮扶服务业小微企业和个体工商户缓解房屋租金压力。四是统筹做好建筑工人返岗、建材供应、建筑工地疫情防控等工作，有序推动工程建设项目复工复产。房地产市场二季度以来快速恢复，建筑业基本恢复至 2019 年同期水平。

“十三五”时期住房和城乡建设事业之所以能取得历史性成就，根本在于习

近平新时代中国特色社会主义思想的科学指引，在于以习近平同志为核心的党中央的坚强领导。在 5 年来的工作实践中，我们深刻体会到：必须坚持和加强党的全面领导，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，确保党中央决策部署在住房和城乡建设领域落地生根；必须坚持以人民为中心的发展思想，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感；必须坚持新发展理念，努力实现住房和城乡建设事业更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全的发展；必须加大改革创新力度，推进住房和城乡建设领域治理体系和治理能力现代化；必须善于运用科学的思想和工作方法，坚持稳中求进工作总基调，树立系统思维，强化底线思维，大兴调查研究之风，以钉钉子精神抓好落实；必须加强干部队伍建设，学懂弄通做实习近平新时代中国特色社会主义思想，推进全面从严治党，着力打造一支忠诚干净担当的高素质干部队伍。

## □ 川渝两地房地产展示平台上线

10月26日，记者从市住房城乡建委了解到，重庆市住房城乡建委和四川省住房和城乡建设厅日前在泸州市签署了“川渝地区协同推进房地产市场平稳健康发展战略合作协议”，启动上线了“川渝两地房地产展示平台”，在全国率先实现跨省域房地产项目和房源信息共享。

据介绍，川渝两地房地产领域战略合作协议主要内容包括：

一是构建战略合作机制，在成渝地区双城经济圈住房城乡建设工作联席会机制下，搭建促进房地产市场平稳健康发展合作平台及沟通机制；

二是加强政策协同联动，成立川渝两地政府主导，住房城乡建设、规划自然资源、财政、税务、金融监管等相关部门参与的调控协同机制，共同规范川渝地区房地产市场秩序；

三是共享房地产领域信息，包括房地产交易数据、房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员、房地产行政执法成果等信息，协同推进房地产市场平稳健康发展；

四是支持川渝籍人才购房，加强川渝地区人才政策协同研究，持续改善人才居住条件，着力解决川渝两地人才流动中的住房困难；

五是共建房地产展示平台，优化网签办理流程，为房屋消费提供便捷化服务；

六是推进诚信体系建设，构建川渝地区守信联合激励和失信联合惩戒机制，促进房地产市场主体依法诚信经营，维护市场正常秩序。

重庆市住房城乡建委人士透露，目前川渝两地房地产展示平台已实现互联互

通、信息共享，展示项目 349 个，其中四川 150 个，重庆 199 个，今后展示项目还将进一步增加。

## **川渝联盟 双城共进 | 2020 年首届川渝房地产市场发展高峰论坛圆满收官**

10 月 23 日，由重庆市房地产业协会、四川省房地产业协会联合主办，重庆市房地产业协会全媒体中心、网易新闻、网易房产重庆联合承办的“川渝联盟 双城共进”2020 年首届川渝房地产市场发展高峰论坛在重庆举行，来自川渝两地行业专家学者、品牌房企高管、主流媒体代表等齐聚一堂，就川渝两地房地产行业融合发展问题论道，助力推动成渝地区双城经济圈建设和发展。

### 助推融合发展

#### 首届川渝房地产市场发展高峰论坛落地

2020 年 1 月，推动成渝地区双城经济圈建设上升为国家战略后，川渝两地各行各业积极响应，为推动“经济圈”建设贡献力量。

在重庆市房地产业协会与四川省房地产业协会推动下，举办了备受瞩目的 2020 年首届川渝房地产市场发展高峰论坛。据了解，此次论坛邀请了业内专家、大咖，举办主题演讲、圆桌会议等一系列活动，解读政策、经济、行业发展前景等，进一步推动两地房地产行业融合发展，进而推动“经济圈”建设。

重庆市房地产业协会会长周平女士表示，本次高峰论坛是贯彻国家关于推动成渝地区双城经济建设重大战略布局，落实市委市政府的重要工作部署，加快推动服务于成渝地区双城经济圈建设房地产行业战略合作，落地的一项具体措施，意义重大。

四川省房地产业协会会长郑友才也表示，此次高峰论坛，旨在通过业界专家学者、品牌房企高管交流座谈，共同探讨川渝双城经济圈高质量发展之路，以助推两地房地产市场平稳健康发展。

### 现场论道

#### 打通合作发展“任督二脉”

推动成渝地区双城经济圈建设上升为国家战略的新形势下，川渝两地房地产市场迎来怎样的机遇与挑战？当前的川渝两地市场发展态势如何？

中国房地产业协会副会长苗乐如认为，在城市群都市圈区域协调发展等国家战略新形势下，为城市发展提供了新机遇新要求。房产住房市场应坚持“房住不炒”的定位，促进平稳健康发展。面对新的形式与新要求，应为推动国内大循环发力，而房地产市场是链接国内大循环的关键环节，应发挥拉动经济发展的积极

作用。

重庆大学管理科学与房地产学院院长、博士生导师刘贵文指出，成渝地区双城经济圈的确立，是与长三角、珠三角、京津冀共同形成菱形发展区域，从而促进整个国家区域协调发展战略的实施，具有极为重要的意义。

基于此重大发展机遇，川渝两地的房地产市场发展态势向好。四川省委党校经济学教研部副主任郭险峰副教授在论坛上表示，在成渝地区房地产面临百年未有之大机遇的背景下，四川楼市格局是稳中有进，2020年1-8月，四川省房地产开发投资增速继续提高，已形成成都、成德眉资同城化板块、成渝毗邻区域等热点区域与热点需求。

重庆铭腾房地产企业集团董事长朱廷勇在分析重庆楼市时表示，重庆中心城区每年成交量均在2000多万方左右，近10年房价每年平均上涨速度是5%，市场发展健康稳定。在成渝双城经济圈背景下，“城市向西”已成为重庆主城发展的重要方向，量价齐升。

此外，论坛还就川渝楼市发展、房企布局战略等话题进行探讨，苗乐如副会长、郭险峰副教授、朱廷勇董事长、新希望地产重庆公司的总经理石钧介均参与圆桌会议。

表彰授牌

贡献力项目与优秀经理人

论坛同时还对重庆推动成渝双城经济圈建设2020年度房地产市场贡献力项目与重庆推动成渝双城经济圈建设2020年度房地产市场优秀经理人进行表彰授牌。

获得重庆推动成渝双城经济圈建设2020年度房地产市场贡献力项目表彰的有：万科·天空之城、龙湖光年、华宇城、卓越·皇后道、重庆融创文旅城、蓝光·芙蓉公馆、嘉阅滨江、璟樾云山。

获得重庆推动成渝双城经济圈建设2020年度房地产市场优秀经理人表彰的有：卓越置业集团重庆公司总经理王庆，新希望地产重庆公司总经理石钧介，财信发展重庆公司总经理刘丛胜，蓝光发展重庆区域公司总裁李非，融创中国西南区域集团副总裁、重庆地产公司总经理李景申，中梁西部区域集团执行总裁陈圣，重庆华侨城实业发展有限公司总经理陈洁生，万科（重庆）企业有限公司总经理易平安，龙湖集团副总裁兼重庆龙湖总经理崔恒忠。

2020年以来，成渝一体化进程如火如荼，全方位各层面积极合作，大力推动成渝地区双城经济圈建设。

在推动成渝地区双城经济圈建设为国家战略的大背景下，川渝两地房地产共同迎来了全新的发展机遇，而本次高峰论坛就是为加深两地房地产市场交流合作，促进协同发展，为共同推动成渝一体化高质量发展贡献更大的行业力量。

## □ 重庆向北，蔡家已成为下一个楼市风口

在过去的这几年，我们见证了“重庆向北”从荒凉到繁华的兑现与迭代。纵观重庆一路向北的发展轨迹，可以看到，轨道、交通、政策、产业各方面，北区都远远领先其他方向，大多数人也向往在北区拥有自己的栖息地。

从新牌坊开启重庆北拓的大幕，孕育了一些新的繁华的商圈。

金开大道修通之后，平地而起的高端项目数不胜数，成就了现在公认的富人区。

到如今，北区依然是楼市发展的热门区域，2019年-2020年，北区土地成交宗数遥遥领先，2019年土地成交数更是占到了全市的83%。此外，从市场来看，不难发现，北区的购房需求依然为市场主流，2017年到2019年，北区连续三年都是重庆房市最大的“战场”，50%的购房者选择了北区（数据来源于铭腾）。

基于此，个人观点，重庆市场未来3-5年内北区发展依旧是市场主流，那北区哪个区域值得期待？

蔡家跻身北区楼盘销售桂冠

实力打造高品质生态型商住区

继新牌坊、照母山之后，蔡礼悦“金三角”板块，成为城心继续向北高质量发展的重要引擎，这片区域将是主城最后一片纯高端居住性质的“净土”。

根据2020年的政府规划，以及城市功能定位，作为北区“金三角”之一的蔡家似乎更胜一筹。

2018年-2020年，蔡家连续3年蝉联重庆北区成交套数第一，2019年-2020年，蔡礼悦每成交10套，就有4.3套来自蔡家。

蔡家依托优越的地段位置以及得天独厚的江景资源，致力成为“高品质生态型商住区”，亦成为各大品牌房企开疆拓土的重点区域。这里为北区价格洼地，与礼悦仅一江之隔，蔡家住宅均价低于悦来13%，低于礼嘉高达28%，价格潜力从正面体现出投资价值高。与此同时，目前蔡家正处于高速发展时期，土地潜在供应量大，前景广阔。

蔡家北千亩留白地

主城区域所剩无几的黄金热土

蔡家北目前还拥有约2000+亩战略留白地，是重庆的各个热门组团中土储最为丰富的区域。虽然该区域目前还处于初步发展的阶段，但在政策的强劲支持下，政府将致力于以重庆市核心组团的标准来打造蔡家北，这片区域在未来将大有作为。目前，蔡家北正加快两江自贸区的建设步伐、同时结合蜂窝城市的打造理念，11桥3轨3干道纵横交通网络布局规划，脉络全程。在众多利好条件加持下，蔡家北势必成为各大开发商争抢的黄金热土。

从去年开始，新建住宅多了两个硬性指标：控容积率、限制建筑高度。

由于容积率的限制，蔡家北在拥有丰富配套的同时，跃身为蔡家低密宜居板块。

根据长期对北区楼市的研究，目前北区大多以多楼层的高层以及高总价大面积的产品为主，小面积的住宅产品几乎没有，而高品质低总价小户型的好房更是

一席难求。

那么蔡家还有可上车的低门槛高品质的大盘吗？有一个。

映湖十里抢占时机

率先开启蔡家北 4.0 时代

映湖十里地处蔡家北核心地段，由融创和启迪协信联合打造产城大盘。

在寸土寸金之上，映湖十里作为蔡家北首进者，率先开启蔡家北住宅 4.0 时代。

一江双公园的优质配套，距嘉陵江仅 1.8km，虎跳溪公园、8 号体育公园 2 大生态公园簇拥，江湾森氧环绕，环境优美。

除享有便捷配套，绿色生态环境外，映湖十里同时以低门槛高品质著称，容积率低至约 1.5，8 层臻洋房，是北区少有的低密度低楼层科技大盘。

据数据显示，作为北区的价值洼地，映湖十里映湖十里洋房均价 11500 元/m<sup>2</sup>，相较主城均价低约 1000 元/m<sup>2</sup>、相较蔡家区域均价低约 2000/m<sup>2</sup>，性价比高，是区域内不可多得的性价比好盘。

蔡家房价目前仍处于持续上涨的阶段，从购房趋势来看，映湖十里第一批次现已售罄，二批次正在火热售卖中。目前是投资最佳时机，随着时间的推移，同时具备地段与价格优势的楼盘，在未来只会更显臻稀。

政策引导支持、区域利好不断、融创和协信品牌和产品价值的加持下，映湖十里热领重庆。据最新销售数据显示，映湖十里 10 月第 2 周销量荣登重庆周销榜单，并取得了排名 TOP6 的好成绩（数据来源于铭腾系统），在北区洋房市场的表现尤为亮眼。随着区域配套的呈现、各大品牌开发商争相入驻、区域洼地价值逐步凸显，再加上老业主口碑相传，该区域必将崛起。

## □ 成渝携手打造中国经济“新动力源”

在中国的版图上，地处西南地区的重庆、成都“双星闪耀”。以重庆、成都为核心的成渝地区，地处“一带一路”和长江经济带联结点，拥有约 1.2 亿人口和近 7 万亿经济总量。

今年初召开的中央财经委员会第六次会议提出，要推动成渝地区双城经济圈建设，在西部形成具有全国重要影响力的增长极。近日，中共中央政治局召开会议，审议《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》。

成渝地区双城经济圈的提出，正逢全球百年未有之大变局。在国内国际环境发生深刻复杂变化的背景下，我国将成渝地区打造成为继长三角、粤港澳、京津冀之后的“第四增长极”，进而形成带动全国高质量发展的重要增长极和新的动

力源，将有效破解发展不平衡、不充分问题，助推我国形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。

### 重要增长极和新的动力源

10月16日召开的中共中央政治局会议，审议《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》，并强调成渝地区要“打造带动全国高质量发展的重要增长极和新的动力源”。

打开中国地图，京津冀、长三角、粤港澳三大经济圈由北向南，分布在东部沿海地区，成为改革开放以来引领我国经济腾飞的主要动力源。统计数据显示，京津冀、长三角、粤港澳三大经济圈用2.8%的土地聚集了约18%的人口，贡献了约38%的GDP。

“国家提出成渝地区双城经济圈战略，目的就是要将地处西部的成渝地区打造成为继长三角、粤港澳、京津冀之后的第四增长极。”重庆大学社会科学学部副主任、经济管理学院教授姚树洁说。

从地图上看，成渝地区如果能与东部沿海三大增长极连点成线，将形成一个占全国经济总量七成以上的巨大菱形空间，形成“北有京津冀，东有长三角，南有粤港澳，西有成渝”的中国区域经济格局。

姚树洁说，这将有助于梯次实现先进生产力的有效牵引，不仅将有力撬动西部地区发展，有效破解我国区域发展不平衡、不充分问题，也将有效带动全国的高质量发展。

### 那么，国家为何选择成渝？

经济基础方面，成渝地区拥有重庆、成都两大国家级中心城市，2019年成渝地区实现GDP近7万亿元，经济总量占西部比重达33.25%，成为继沿海三大增长极之后最大的区域经济体。今年前三季度，在新冠肺炎疫情的背景下，重庆、四川经济增速分别为2.6%和2.4%，在全国位居前列。

同时，在产业基础、基础设施、科研教育、对外开放等方面，成渝地区均在西部保持领先地位。如，作为全球重要的电子信息产业基地，成渝地区已形成“芯、屏、器、核、网”世界级产业集群，产能约占全球1/3。

区位优势方面，成渝地区承东启西、联通南北，是“一带一路”“西部大开发”“长江经济带”多项国家战略的交汇区，是西部陆海新通道建设的重要战略支撑，是国家推进新型城镇化建设的重要示范区……

协同发展方面，成渝地区已探索多年并已积累一定经验。如，2015年重庆和四川签署《关于加强两省市合作共筑成渝城市群工作备忘录》，决定将推动交通、信息和市场三个“一体化”；同年，成渝高铁正式通车运营，通行时间约1.5小时，成渝“双城生活”成为现实；2016年国家发展改革委、住房和城乡建设部联合印发《成渝城市群发展规划》；2018年，川渝签署《深化川渝合作深入推动长江经济带发展行动计划》和12个专项合作协议等。

### 构建高质量内循环体系



10月16日召开的中共中央政治局会议指出,推动成渝地区双城经济圈建设,是构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进新发展格局的一项重大举措。

“虽然新冠肺炎疫情并不意味着世界各国相互关联的终结,但各国转向国内的趋势已经开始出现。”西南财经大学西财智库首席研究员汤继强说。

近年来,受东南亚、南亚等新兴国家崛起、少数国家奉行保护主义和单边主义等因素影响,全球供应链、价值链加速迁移和重构。在长期作为世界工厂的中国,部分沿海外向型企业选择向国外转移。

在重庆工商大学副校长李敬看来,只有按照“资源、劳动密集型——资本密集型——技术密集型”的产业梯度转移顺序,将沿海的制造业更多留在西部大后方,跨越“胡焕庸线”,激活西部地区4亿人口的庞大内需市场,才能形成更高质量的内循环体系。

“如果说外循环的经济中心是长三角,则内循环的经济中心当仁不让的是成渝双城。”姚树洁表示,成渝地区作为西部地区发展的龙头,以及拥有承东启西、联通南北的区位优势,完全有能力承担起承接沿海地区产业转移的重任,进而激发西部地区内需潜力。

采访中,有专家谈到,从全球范围看,一直存在着“拉美资源——中国制造——欧美消费”的产业链三级分工体系。未来随着我国西部地区的崛起,这一分工体系将有可能在我国实现“内部化”:中西部地区扮演“资源地”和“生产地”的角色,东部沿海地区扮演“消费地”的角色,以此重塑全球经济地理格局,推动我国实现长期稳定发展。

新中国成立以来,成渝地区长期扮演着战略大后方的角色。如,二十世纪60年代,新中国面临复杂严峻的国际形势,地处西南腹地的四川(含重庆)以广阔的战略纵深成为国家“三线建设”布局的关键所在。1965年到1978年,全国工业投资的1/8、国防军工投资的1/4集中到四川,为保障国家战略安全做出重要贡献。

“成渝地区形成重要增长极和新的动力源,可以大大拓展我国战略回旋空间,应对国内外政治经济环境的不确定性,巩固国家战略安全。”汤继强说。拓展外循环的新空间

每天凌晨时分,重庆团结村铁路集装箱中心站内,一列满载电子信息产品、汽车零配件等货物的中欧班列缓缓驶出站台,驶向德国杜伊斯堡;几乎同一时间,300余公里外的成都青白江国际陆港,一列满载货物的中欧班列也迎着朝阳,驶向波兰罗兹。

2011年3月、2013年4月,重庆和成都分别开行中欧班列,极大地缩短了成渝地区与欧洲市场的时空距离,改写了中国对外开放版图。

截至目前,重庆、成都累计开行的中欧班列已突破1万列,占全国中欧班列总开行量的40%以上。新冠肺炎疫情期间,在全球海运、空运受阻的情况下,中欧班列在运输国际救援物资、疏运积压国际邮件等维护全球产业链、供应链稳定

方面发挥出重要作用。

不只是中欧班列，成渝还是西部陆海新通道的重要发起者、推动者和运营者。2017年9月25日，由重庆联合贵州、广西、甘肃打造的西部陆海新通道铁海联运班列首发，向南经广西北部湾通达世界各地，比传统的“重庆—上海—新加坡”线路运输时间缩短15天左右，并实现“一带”与“一路”的无缝衔接。

作为西部地区最快捷的出海通道，西部陆海新通道目的地已拓展至全球94个国家和地区的240个港口，并在疫情期间实现逆势快速发展。今年前三季度，铁海联运班列、跨境公路班车、跨境铁路联运班列开行数量分别同比增长109%、154%和171%。

如今，依托四通八达的国际物流大通道，地处“一带一路”和长江经济带联结点的成渝地区，已从内陆腹地变身为开放前沿，承东启西、联通南北的战略地位日益凸显。

从地图上看，多条国际物流大通道在成渝地区形成联结点——向东，中欧班列与长江黄金水道打通“最后一公里”，实现“一带一路”与长江经济带的衔接；向西，中欧班列可从成渝直达欧洲各国；向南，成渝直达新加坡等东盟国家的西部陆海新通道已常态化运行；向北，成渝均已开通直达俄罗斯的国际班列。

“在我国向东开放面临风险挑战的背景下，成渝地区已成为我国面向欧亚大陆的向西、向南开放的窗口。”李敬说，这有利于我国利用欧洲的技术、中亚的能源等优势资源，打通南亚、东南亚的市场，推动我国形成“东西双向互济，陆海内外联动”的开放新格局。

成渝地区的外贸数据，印证着其独特的区位优势。受疫情冲击，今年前三季度，全国进出口总值同比增长0.7%，而重庆、四川进出口总值分别同比增长11.4%和22.7%，远超全国增幅。

“成渝地区依托稳定可靠的国际物流大通道，将中亚、南亚、东南亚、欧洲及中国西部、长江经济带等国内外市场紧密联系起来，将为新一轮外循环拓展出新空间。”汤继强说。

## □ “绿色生活 城乡向美”第11届中国人居环境高峰论坛落幕

10月23日，以“绿色生活、城乡向美——可持续的健康人居环境”为主题的“第11届中国人居环境高峰论坛”举办。论坛围绕主题“绿色生活、城乡向美——可持续的健康人居环境”及城市人居环境高质量发展的热点问题，展开深入的成果交流与模式探讨。来自人居环境领域的专家、学者等围绕多个前沿议题，共议绿色人居环境的未来发展。

论坛现场，中国房地产业协会会长冯俊在致辞中指出，当前房地产业的转型发展迫在眉睫。房地产的绿色发展不仅是绿色建筑、绿化社区及健康服务，更重要的是生存方式的变革。绿色建筑发展的方向和目标，要朝着不断满足人民群众对美好居住生活和美好环境向往的方向前进努力。

重庆市涪陵区区长种及灵致辞表示，近年来，涪陵区深入贯彻落实生态文明思想，坚定不移走绿色发展之路，发展绿色产业，建设绿色家园三篇大文章。并大力推进生态产业化，产业生态化，狠抓产城景融合，加快建设宜居、宜业、宜游的山水之城美丽之地。涪陵将以本次论坛为契机，深入推进绿色人居环境建设，努力建设具有丰富内涵和独特魅力的高品质生活宜居之地。

重庆市住房和城乡建设委员会党组成员，市住房公积金中心党组书记、主任张其悦则表示，近年来，重庆正在大力推进智慧小区的建设。目前，重庆市共建成智慧小区 200 余个，同时还在大力发展绿色生态小区建设。

中国房地产业协会副会长兼秘书长陈宜明发表了主题报告《建设更加安全健康的城市和居住环境》。他提到房地产行业应提高规划设计，让它更好地满足人民群众生活变化的需要，为社会提供高品质住宅。

中国建筑学会理事长修龙在《责任与匠心——迈向健康人居新未来》主题报告中表示，当前，将全生命周期的健康管理的理念贯穿城市规划建设管理的全过程，非常迫切。

重庆市涪陵区住房和城乡建设委员会主任曾庆明发表主题演讲《推进新型建筑工业化提升建筑品质》。他提出，中国建造需要推进建筑工业化、数字化、智能化，加快建造方式的改变，提升建筑品质，改善人居环境。

在《可持续发展的产城共生》主题报告中，中房协名誉副会长兼人居环境委员会主任委员、当代置业执行董事兼总裁张鹏讲到，企业在参与城市建设过程当中，要把产业体系和城市建设体系两者协同共生，努力协调经济发展、环境效益与人民安居乐业等系列问题。房地产在融入城市建设过程中需解决两件事，除了在硬件方面做好全生命周期的配置，在软件方面也就是客户全生命周期中让客户适配消费，不断的消费才能产生循环往复的产业投入和产业链条。

论坛现场，《2020 全国绿色宜居住区质量与建筑品质满意度研究》成果发布。来自河北工业大学建筑与艺术设计学院院长舒平，向到场来宾分享研究的初步成果。据悉，本次调研覆盖了北京、天津、上海、重庆等全国 34 个省市，总问卷数达到约 32277 份，其中北京、天津、广州、深圳、上海片区的满意度普遍高于全国满意度。随后，各方领导专家共同上台启动共建可持续发展小镇，推动人居环境升级行动。

当天下午，来自行业内的 13 位嘉宾参与两场平行专题报告，分别展开“提升宜居质量 倡导绿色生活”“推进人居环境 建设美丽乡村”的人居环境研究。

会上，张鹏表示，二十载绿色耕耘路，当代置业聚绿前行，从绿色建筑单体研究再到绿色住区的落地实践，不断思考人与建筑与能源的关系，且始终倾注于绿色科技+舒适节能+数字互联的全生命周期生活家园。

## □ 重庆年底前实施 5000 户居家适老化改造

10月24日从市民政局获悉，市民政局已联合市发改委、市财政局等8部门印发方案，今年年底前，将采取政府补贴等方式，对5000户老年人实施居家适老化改造，为决战决胜脱贫攻坚提供保障。

家住沙坪坝区井口街道宏城名都社区的王道远老人今年81岁，生活起居基本靠老伴照顾。由于身患偏瘫等多种疾病，身体功能衰退严重，王道远老人行走困难，如果不依靠旁人帮助，只能行走不到一米的距离。

根据对王道远老人及其老伴的需求调查，沙坪坝区民政局以加装扶手和紧急呼叫系统作为本次居家适老化改造的重点。改造后的卧室床边有扶手，方便老人起身；房间里安设了感应夜灯，老人起床后夜灯会自动亮起；床边还安装了SOS紧急呼叫按钮，如老人突发意外，可通过此按钮与社工、志愿者取得联系。

同样在不久前接受居家适老化改造的，还有家住大渡口区春晖路街道阳光社区的残疾老人朱敏。工作人员在她家厕所几面墙上安装了扶手，在阳台上新增了适老升降晾衣架。“以前如厕后起身，只能用手扶墙，挺费劲儿的，有时候墙壁湿滑还真不容易。”朱敏告诉记者，现在墙上有了扶手，省力多了，还安全。

市民政局相关负责人介绍，居家适老化改造工程以自愿申请为原则，今年将在全市贫困的高龄、失能、残疾老年人中，遴选5000户作为全市老年人居家适老化改造工作试点对象，给予改造补贴。

居家适老化改造根据老年人身体状况、养老服务需求、居住环境特点和适老化需求评估结果，实行“一户一策”，目的就是帮助老人防范生活风险，改善居家养老环境，提升居家养老品质。