

# 开发建设资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2019年10月 第17期 总第289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

## □ 住建部对住房租赁中介机构乱象专项整治，坚决取缔一批黑中介

9月19日，住房和城乡建设部召开住房租赁中介机构乱象专项整治工作推进会。会议指出，坚持以人民为中心，围绕群众的操心事、烦心事、揪心事，结合实际找准切入点、着力点，主题教育期间集中力量在全国范围内深入开展住房租赁中介机构乱象专项整治，严厉打击侵害住房租赁当事人合法权益的行为。

会议要求，进一步提高政治站位，围绕整治重点，加大整治力度，形成一批实实在在的整治成果，确保整治工作落地见效。要通过专项整治，纠正和查处住房租赁中介机构违法违规行为，坚决取缔一批“黑中介”，在有效遏制住房租赁中介机构乱象的同时，加快长效机制建设，不断优化住房租赁市场环境，让群众租房更安心。

会议指出，要牢牢把握“守初心、担使命，找差距、抓落实”总要求，坚持以人民为中心，围绕群众的操心事、烦心事、揪心事，结合实际找准切入点、着力点，主题教育期间集中力量在全国范围内深入开展住房租赁中介机构乱象专项整治，严厉打击侵害住房租赁当事人合法权益的行为。会议要求，进一步提高政治站位，围绕整治重点，加大整治力度，形成一批实实在在的整治成果，确保整治工作落地见效。要通过专项整治，纠正和查处住房租赁中介机构违法违规行为，坚决取缔一批“黑中介”，在有效遏制住房租赁中介机构乱象的同时，加快长效机制建设，不断优化住房租赁市场环境，让群众租房更安心。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出，此次住建部召开住房租赁中介机构乱象专项整治工作推进会，体现了当前对于租赁市场、租赁中介业务等积极管控的导向。从政策监管的内容看，对于中介机构的监管内容过去是比较多的，但是专门从租赁市场的角度出发，进行明确的专项整治，应该说是第一次。这也说明随着租赁市场的发展，在过去强调“多主体供给、多渠道保障”的基础上，政策重心开始从刺激供给转变为稳定分配，这也有助于后续实现更好的租赁市场发展。从全国市场看，今年包括西安、南京等对长租公寓市场有了较多的管控，尤其是对租赁市场的金融风险进行了管控。

此前，于2016年5月30日成立的南京乐伽商业管理有限公司，在今年8月7日晚间，通过其微信公众号发布公告称，确认公司已停止经营，关闭所有业务，员工大量离职，没有经营收入，无法偿还客户欠款。据报道，乐伽的爆雷，影响到南京、苏州、西安等8个城市的数十万家庭，仅南京就涉及5万套房子。今年8月22日，南京市住房保障和房产局为防范住房租赁风险，就发布《关于住房租赁风险的提示》。

南京市住房保障和房产局表示，近期，个别企业在开展住房租赁业务时因不规范经营、管理不善等原因，导致不能按合同约定及时支付房东租金，造成房东和租客利益受损的情况。请市民注意识别防范“黑中介”：房东在委托出租房屋以及房客在承租房屋时，要选择正规且市场信誉度好的住房租赁企业或房地产经纪机构，及时查看其营业执照及相关资质。对企业受委托出租的房源，房客一定要查看该公司与房东之间签署的委托协议书（或合同），了解房东委托房源的出租价格、期限、房租支付方式等信息，慎重做出决定。

## **□ 合肥：出台全国最优惠住房租赁税费政策，个人出租三年零税费**

9月23日，作为全国首批住房租赁试点城市的安徽省合肥市发布五条创新探索住房租赁试点措施，涉及盘活存量、扩大增量、培育规模化企业和规范市场等方面。

合肥政府表示，在长效机制方案中，合肥“以最强的力度，出台了全国最优惠的住房租赁税费政策”，方案已经国务院签批、住建部备案，相关政策待税务部门按程序报批后，即可实施。

以财政奖补为激励，盘活存量房源

合肥市住房保障和房产管理局(以下简称“房管局”)称，合肥市自2018年起，为激活社会存量房源，在全国率先出台住房租赁奖补政策。至2019年，在评估执行结果的基础上，对奖补政策进行修改，主要包括三方面，扩大奖补范围、税负基本均衡及简化申领流程。

扩大奖补范围。将个人业主、专业化租赁企业和居间类中介公司纳入奖补范围，并把符合条件的商改租、工改租项目也纳入2019年度补助范围。

税负基本均衡。奖补标准适当向租赁企业倾斜，重点引导租赁企业向专业化规模化方向发展。对提供居间服务的企业，奖补标准为1.2元/平方米\*年；对分散式租赁企业，按企业规模不同，奖补标准分为14元/平方米\*年和20元/平方米\*年两个档次；对商改租、工改租项目，奖补标准为10元/平方米\*年。

简化申领流程。申请主体只需在合肥市住房租赁平台完成租赁合同备案，系统将自动核对身份、产权和合同信息，根据备案时间自动计算奖补金额，申请人只需平台申请，在完成审核、公示等程序后，将及时发放奖补资金。

以网签备案为抓手，强化租赁住房管理

房管局称，已经会同公安、市场、城管等部门，联合推行租赁合同网上签约备案，以扩大租赁平台覆盖面，及时准确登记出租、承租人信息、租金和租赁期限等信息，强化租赁住房联动管理。

推行线上备案。按照“互联网+政务服务”要求，强化技术支撑，通过系统自动核对身份和产权信息，完成房源真实性核验。各主体通过合肥住房APP或合肥住房租赁平台录入相关信息后，即可实现线上备案。

发挥证书功能。抓住租赁备案功能性缺失的短板，引导各职能部门增强租赁备案证书的功能。目前，租赁备案证书已在居住证办理、子女义务教育入学、公积金提取、财政奖补等方面发挥作用。

强化备案责任。以宣传引导为主、教育惩戒为辅，强化各主体的备案责任。对自行成交的，出租人是网签备案责任主体；对通过中介、物业和租赁等企业成交的，相关企业是网签备案责任主体；第三方网络平台需将房源信息实时上传至合肥住房租赁平台，并对发布房源的真实性负责。

以房源核验为手段，整治虚假房源

自今年 8 月 1 日起，合肥市开始推行房源核验制度，合肥市区租赁房源信息发布前，应先取得房源核验码。

建立房源核验制度。房地产经纪机构在承接房地产经纪业务后，应当依委托事项申请房源核验，获取房源核验码。房地产经纪机构凭房源核验码，可在房地产网络信息发布平台发布房源信息。个人在网络平台发布房源前也应先获取房源核验码。房地产网络信息平台根据发布人提供的房源核验码后台审核房源信息，未提供或提供不实的核验码的房源不允许在网络平台发布。

58 同城、贝壳、365 淘房网、房天下、新安房产网等主流网络房源发布平台在房源发布环节新增房源核验环节，房源核验通道与监管平台实行数据实时对接，后台实时核验，核验结果实时显示，发布的房源需同步展示房源核验码，便于用户查询验证。

以新建项目为补充，增加有效供给

积极探索租赁住房建设新路径，在供给不足区域适量新建租赁住房，着力增加租赁房源供给，降低租赁住房建设成本，切实解决新市民住房需求。

简化供应流程，建立租赁用地供应绿色通道。建立租赁用地项目库，房产、自规等部门联合办公、集中审批，符合一宗上市一宗，确保租赁用地尽快供应。

降低用地成本，建立租赁用地价格评估体系。租赁住房用地采用收益还原法，以市场正常租金和合理投资收益率进行评估，最低可至基准地价的 70%。如：在整体建设租赁住房用地成交价格上，新站区为 150 万元/亩，瑶海区、经开区 200 多万元/亩，约占市区国有出让用地平均地价的 1/4 左右。

增加供应途径，探索租赁用地供应方式。对整体建设租赁住房的，除可采取挂牌方式供应外，还明确在市场前期培育过程中，可参照有关保障性住房政策对国有房屋租赁公司供应。对配建租赁住房的，按总量平衡原则，采取“定租赁住房配比、竞地价”的方式，按招拍挂方式供应。

其中个人出租自有住房 3 年内按综合征收率 0%征收，3 年后按综合征收率 1%征收。将符合个税改革相关条件的住房租金支出纳入个人所得税专项附加扣除项目。

此外，将现行企业向个人出租房屋租金收入减按 4%征收房产税政策，扩大到企业向专业化、规模化住房租赁企业出租住房并对经批准的“商改租”“工改租”住房比照适用。住房租赁企业向个人出租住房适当降低增值税征收率。单独建设的

租赁住房、企业配建代建住房无偿移交给国有管理经营单位作为租赁住房的，参照执行公租房税费减免政策。

## □ 我国将建立建筑市场黑名单制度

近日，住建部下发《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的指导意见》指出，将建立建筑市场主体黑名单制度，对违法违规的市场主体实施联合惩戒，将工程质量违法违规等记录作为企业信用评价的重要内容。

意见指出，将突出建设单位首要责任制，落实施工单位主体责任，实现质量责任可追溯。其中，施工单位对建筑工程的施工质量负责，不得转包、违法分包工程。

在招标方面，完善招标人决策机制，进一步落实招标人自主权，在评标定标环节探索建立能够更好满足项目需求的制度机制。简化招标投标程序，推行电子招标投标和异地远程评标，严格评标专家管理。强化招标主体责任追溯，扩大信用信息在招标投标环节的规范应用。严厉打击围标、串标和虚假招标等违法行为，强化标后合同履行监管。

同时，建立健全缺陷建材产品响应处理、信息共享和部门协同处理机制，落实建材生产单位和供应单位终身责任，规范建材市场秩序。

## □ 住建部：落实各项支持政策，增加租赁住房有效供应

26日，庆祝中华人民共和国成立70周年第二场新闻发布会上，住建部部长王蒙徽表示，将落实各项支持政策，增加租赁住房有效供应，着力解决新市民等群体的住房问题。

有记者提问，70年来，在住房保障工作方面取得的成就和进展是怎样的？下一步还有哪些考虑和计划？

王蒙徽表示，新中国成立70年来，中国住房保障制度不断完善，保障能力也显著提高，我们现在已经建成世界上最大的住房保障体系。从新中国成立到改革开放初期，我们实行的是福利分房制度。实际上我们的住房供应是不能满足需要的，住房短缺问题也非常突出。改革开放初期，中国城镇人均住房建筑面积才6.7平方米。

王蒙徽指出，改革开放以来，我们积极地探索推进城镇住房制度改革。1994年，国务院作出深化城镇住房制度改革的决定。在这个基础上，我们同时加快保障性住房建设，来解决城镇中低收入家庭的住房困难问题。到2007年，全国建设廉租房和经济适用住房等保障性住房，一共是1000多万套。2008年开始，中国开始大规模实施城镇保障性安居工程，到2018年，全国累计开工建设各类保

障性住房和棚改安置住房约 7000 万套，还有 2200 多万困难群众领取了公租房租赁补贴。也就是说，我们帮助约 2 亿群众解决了住房困难问题。特别是党的十八大以来，全国开工建设的各类保障性住房和棚改安置住房 4000 多万套，惠及 1 亿多住房困难群众。到现在，城镇低保和低收入家庭基本实现应保尽保，新市民的住房困难问题也得到缓解，城镇中低收入家庭的住房条件明显改善，人民群众的获得感、幸福感和安全感也不断增强。

王蒙徽称，下一步，将加快完善住房保障体系和住房市场体系，加快解决城镇中低收入居民，特别是新市民住房问题，促进实现全体人民住有所居。主要想做以下四方面工作：

一是进一步做好公租房保障工作。将健全公租房申请、轮候、准入、退出等工作机制，逐步推广政府购买公租房运营管理服务，不断提高公租房管理服务水平。

二是大力发展和培育住房租赁市场。将总结推广 12 个城市住房租赁试点的经验，落实各项支持政策，增加租赁住房有效供应，着力解决新市民等群体的住房问题。

三是因地制宜发展共有产权住房。将总结北京、上海共有产权住房试点的经验，鼓励人口流入量大、房价较高的大中城市，结合本地实际发展共有产权住房。

四是稳步推进城镇棚户区改造。将坚持尽力而为、量力而行，重点改造老城区区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿区、林区、垦区的棚户区。加大配套基础设施建设，严格工程质量安全监管，加快工程进度和分配入住，让群众能够早日住上新居。

## □ 多地加快供地节奏 住宅用地成交量倍增

经历了 8 月份土地市场短暂降温以后，9 月份以来多个地方加快了城市土地供应节奏。23 日，中国指数研究院公布的统计数据显示，最近一周的全国 40 个大中城市土地市场整体供求环比走高，住宅用地成交量倍增。

中指院的数据显示，近一周内二线城市土地市场供地活跃，土地出让金总额环比也有所增加。例如，广州市 121 亿元总价新推出 5 宗土地，长春市以 117 亿土地出让收入领銜上周土地成交金额榜单。

不过土地市场整体“量高价低”的局面仍在延续，中原地产研究中心统计数据显示：截至 19 日，9 月份以来成交价格超过 10 亿的地块合计 52 宗。从这 52 宗土地看，22 宗地块是底价成交，占比高达 42%，刷新年内最高纪录。同时，只有 20 宗地块的溢价率超过 10%。

中原地产首席分析师张大伟分析认为：7 月份开始，连续出台的收紧信托与境外融资政策，均对房地产企业拿地政策造成了一定影响。8 月份，全国热点的

70大城市合计土地成交1057宗，成交土地金额2501亿，土地成交溢价率只有8%，相比之前几个月明显下调。

“相比今年二季度，下半年开始房地产企业收紧了拿地步伐，针对非热点土地关注度减少”。张大伟分析认为，融资收紧预期下，房企拿地意愿退烧。从土地成交情况看，以二线为主的多个城市住宅地块溢价率8、9月份均出现了下调现象。

有业内人士表示，从最近3个月的房地产供地数据来看，尽管前8月全国房地产和住宅用地供应同比有所减少，但减幅逐月收窄；重点城市中，一线城市房地产和住宅用地供应同比保持增加态势，且增幅逐月扩大。

该人士认为，这意味着我国房地产用地供应总体稳定，房地产市场总体延续平稳态势，各地尤其是一线城市紧紧围绕“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，严格对照今年年初自然资源部制定的住宅用地“五类”调控目标，积极推进土地供应，“因城施策”、“分类调控”效果逐渐显现。

克而瑞研究中心分析师马千里分析认为，就政策层面上来看，虽然国家持续收紧房企融资政策，但“三稳”目标并未改变，各地也根据当地实际情况出台政策进行调节。他预测，“在一二线城市土地供应量纷纷大增的带动下，9月份土地成交量价预计会出现一定的回升”。

## □ 坚定推动楼市向“房住不炒”理性回归

国家统计局数据显示，2019年8月70城房价涨幅整体回落，新房价格环比上涨的城市数量进一步缩减至55个，二手房价格已连续三个月有20个城市环比下跌。我国房价上涨刚性预期的自我实现循环正在被打破，期望中的楼市“金九银十”大概率不会到来。

当前，我国房地产市场正坚定不移地向“房住不炒”轨道回归。从供给面看，2019年1至8月，全国房地产开发投资同比增长10.5%，增速比1至7月回落0.1个百分点；房地产开发企业房屋施工面积同比增长8.8%，增速比1至7月回落0.2个百分点，房地产未来供应节奏放缓，销售促销力度明显加大。从需求面看，2019年1至8月，全国商品房销售面积同比下降0.6%，连续八个月同比回落，房地产市场需求正向理性回归。从价格看，新房价格方面，4月和5月环比上涨的城市数量均为67个，6月降至63个，7月进一步降至60个，8月再缩减至55个。2019年8月，二手房价格环比上涨的城市仅43个，多达20个城市的二手房价格环比下跌，包括北京、杭州、三亚等热门城市。

过去一段时间，地方政府深入贯彻落实“房住不炒”定位，严厉打击楼市投机炒作行为，保持调控政策的稳定性和连续性，有效遏制了楼市中的非理性行为。同时，房价与租金背离，人口红利逐步下降，经济由高速增长向高质量发展转变，导致房地产潜在投资空间明显收窄，大大削弱了房价刚性上涨预期的基础。

去年以来，全球贸易保护主义明显抬头和单边主义盛行，国际贸易秩序受到破坏，市场预期受到影响，全球经济再次面临衰退风险。今年以来，国际货币基金组织(IMF)已经多次下调世界经济增长预期，从最初预判的3.7%降至3.2%。为刺激经济增长，近期多家中央银行宣布降息，并启动量化宽松货币政策。这些宏观金融政策的调整，对全球房地产市场的影响是多方面的，需要进行全面深入评估。

资产投资存在顽强的“自我陶醉”意识，主要表现为对政策理解的牵强附会，按照最利于自身的交易行为进行解读，以期更大范围地影响潜在投资者。楼市尤为如此，过去我国房价存在非理性刚性上涨预期，但凡有宏观金融政策出台，总有大量的市场参与者从有利于“买”的角度片面理解。有鉴于此，当前要着重对楼市这种“自我陶醉”保持高度警醒，防止形成羊群效应。

事实上，“房住不炒”定位已经深入人心，“不将房地产作为短期刺激经济的手段”更加坚决地打消了市场上一些不切实际的幻想。无论是防范重大金融风险，还是推进我国经济高质量发展，都需要房地产市场参与者保持足够理性，切实维护房地产市场平稳健康运行态势。

## □ 社科院：一二线城市房价稳中趋降，金九银十难有起色

9月26日，中国社科院财经战略研究院发布《中国住房市场发展月度分析报告》，报告显示，8月份，核心城市房价停止上涨，二手房成交量较快下滑，而一线城市房价以下跌为主，北京、上海跌幅略有扩大。

### 核心城市房价停止上涨

报告指出，在内外部条件的综合作用下，2019年8月核心城市房价基本停止上涨。

反映全国24个核心城市房价综合变动的纬房核心指数显示，2019年8月，纬房核心指数微升至106.26点。与7月的106.21点相比，房价环比上涨了0.05%。

中国社科院财经战略研究院认为，核心城市住房价格上涨虽已经持续了7个月，但自4月份以来房价涨速总体趋缓，近1个月核心城市房价涨幅已经接近于零。

从近1年的房价总体走势看，剔除季节性波动，核心城市房价总体呈下降态势。与2019年1月的102.52点相比，2019年8月核心城市房价累计上涨了3.65%。与上年同月108.84点相比，2019年8月核心城市房价累计下降了2.4%。

从二手房成交量指数看，在房价趋于平稳的同时，核心城市二手住房成交量仍快速下滑。

2019年8月，10大重点城市二手住房成交量指数为157.7，比7月下降了12.4%，但仍高于2018年同期成交量。成交量的快速下滑，表明短期上涨动能减弱，房价难以有力反弹。

一线城市房价以下跌为主，仅深圳略有上涨



从城市划分而言，一线城市房价总体微跌，但深圳仍略有上涨。

一线城市房价指数监测显示，2019年8月，一线城市房价平均环比下跌0.125%。其中北京环比下跌0.69%，跌幅比上月扩大0.31个百分点；上海、广州房价继续保持稳中微降的态势，上海环比下跌0.41%，广州环比微跌0.04%；深圳房价环比虽上涨0.64%，但增速比上月下降了0.34个百分点。

从一线城市近1年的房价走势看，广州、北京、上海房价相对低迷，其中近1年广州累计下跌5.98%，北京累计下跌3.74%，上海累计下跌2.76%。深圳在一线城市中房价相对抗跌，近1年房价仍上涨1.22%。

热点城市苏州热度减退，增速环比降1.19%

对于准一线城市房价而言，也已基本停止上涨，热点城市苏州热度减退。

报告称，准一线城市的房价总体增速进一步下降。准一线城市房价指数监测显示，2019年8月，准一线城市房价平均环比上涨0.013%，增速比上月收窄0.412个百分点。其中天津环比上涨0.06%，杭州环比上涨0.06%，重庆环比下跌0.41%，房价均相对平稳。热点城市苏州环比上0.34%，增速比上月下降1.19个百分点，住房市场显著退热。

二三线城市房价持续分化

二线城市房价走势表现为继续分化，补涨与回调同时并存，南通房价环比涨幅居首位。

二线城市房价指数监测显示，2019年8月二线城市房价平均环比上涨0.201%，增速比上月收窄0.156个百分点。二线城市中，南通房价环比上涨2.5%居首位，济南房价环比下跌1.1%居末位。

报告显示，二线城市中，房价基数低、前期房价涨幅不大的城市仍在“补涨”，其它近3-5年曾有较大涨幅的二线城市如济南、青岛等房价以回调为主。

从近一年房价走势看，青岛、济南、西安等房价有一定程度的下跌。与2018年8月相比，青岛房价下跌15.82%、济南下跌11.01%，西安下跌8.13%。哈尔滨、长春、沈阳等东北中心城市房价则仍以上涨为主，其中近1年哈尔滨上涨7.26%，长春上涨7.43%。

从三四线城市来看，短期房价总体由涨转跌。

受北京市场下调等的影响，2019年8月，作为环京风向标的廊坊(燕郊)房价环比仍下降2%，降幅比上月扩大0.72个百分点。

另外，报告显示，从近1年的情况看，在总体平稳的背景下，少部分房价基数较低三四线城市如南阳、唐山、太仓、洛阳、呼和浩特等，在“填谷”效应的推动下近1年仍然累积了不小的涨幅。与上年同月相比，南阳累计上涨19.35%、太仓累计上涨14.05%、洛阳累计上涨13.55%。

中国社科院战略研究院给出的短期市场预测显示，一二线城市房价稳中趋降，金九银十也难有起色；三四线城市的市场差别则较大，短期难以出现一致走势，总体来说，三四线城市房价走势仍将分化，上涨、回调及停滞并存。

## □ 58 同城 9 月安居报告：政策利好城市及价值洼地受欢迎

近日，58 同城、安居客《9 月国民安居指数报告》发布，报告显示，9 月全国重点监测 67 城在线新房均价 16414 元/m<sup>2</sup>，二手房挂牌均价 15419 元/m<sup>2</sup>。一线城市价格位于高位，波动小，价格稳定，部分三四线城市价格上升显著，呼和浩特和唐山新房在线均价环比涨幅均超过 6%。

受到政策影响，深圳及周边城市用户找房热度较高，深圳来电咨询用户上涨 11%，主动微聊用户数环比上涨 31.6%。但从市场整体来看，购房者持币情绪较重，近一半消费者表示观望，并不急于购房。

58 安居客房产研究院副院长张波指出，若期待今年“金九银十”成交量大涨，恐怕会落空。今年“小阳春”之后，房企的市场推盘力度一直没有减弱迹象，房企“冲刺”提前到了 5 月，6-7 月的市场推盘节奏以及促销也明显大于去年，因此 9 月成色不足并不代表全年成交量会出现明显下滑。相反由于房企早早在市场发力“抢收”，导致市场的需求被提前释放，虽然供应量后续持续增加，但市场行情将保持相对稳定。

张波预计，今年“金九银十”整体降价和促销是主旋律，但不同地方有不同力度和方式，大型品牌房企会策划全国性质的“打折促销”活动，但在不同地区的表现力度会有明显差异。限价比较严格的部分热点二线城市，降价空间相对有限；但部分三四线及以下城市的新房和二手房的降价幅度可能会再次提升，伴随着市场去化会同步放缓。

**新房市场：金九热度不在，政策利好城市、价值洼地受欢迎**

报告显示，9 月全国 67 个主要城市新房均价 16414 元，环比微升 0.32%，67 城中 35 城新房在线价格环比上涨，呈分化趋势。深圳市在线新房均价为 52950 元/m<sup>2</sup>，和 7 月基本持平，上海、北京 9 月新房均价分别为 47004 元/m<sup>2</sup>、45667 元/m<sup>2</sup>，与 8 月基本持平。城市房价环比涨幅 top5 的城市集中在三四线，为呼和浩特、唐山、昆明、厦门、漳州，其中呼和浩特和唐山房价环比涨幅均超过 6%。

从全国范围来看，一线城市找房热度下跌 3.6%。但从 58 同城、安居客线上用户找房热度城市分布来看，连云港、汕头、兰州、银川、常州为用户找房热度前五名，其中，连云港找房热度环比上涨 3.6%。三四线城市整体找房热度的下降与典型城市成交价和热度上涨的背后，代表的是消费者开始更多关注仍有成长性的价值洼地市场。

从房型需求分布来看，三居室、两居室仍是市场需求主流，45.4%的用户青睐三居室，33.8%的用户对两居室有需求。数据显示，相比 8 月，三居室找房热度占比上涨，一居室找房热度占比下降，目前购房需求仍以家庭居住为主。

根据 58 同城、安居客 9 月份统计数据，2019 年 9 月用户信心指数为 98.5，环比上升 0.3%；从长期看来，88.1%的购房者仍看好后市潜力，相信楼市整体处在持续稳定发展阶段，认为一二线城市房价长期看来仍会上涨的占比有所上升。

此外，报告还对用户咨询行为进行了统计，9月全国主动使用微聊的用户保持增长，环比上浮8.6%，湖州主动微聊用户数环比上涨51.0%，深圳环比上涨31.6%。深圳来电咨询用户也上涨明显，达到11%。

受《深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》发布，多项招才引智政策利好等多重因素影响，深圳、东莞、佛山等地用户咨询房产信息的热情这几个月来一直较高。尤其是靠近深圳，且房价性价比较高的东莞，9月来电咨询量环比上升21.4%。

二手房市场：政策、区位、价值空间成为市场分化因素

报告数据显示，二手房市场延续微涨趋势，9月全国主要67城二手房挂牌均价为15419元/m<sup>2</sup>，环比上涨0.39%，67城中39城二手房挂牌价环比上涨，其中北京二手房挂牌均价仍为全国最高，达到59654元/m<sup>2</sup>，深圳、上海二手房挂牌价也均超过5万元/m<sup>2</sup>。全国二手房挂牌均价上涨最快的城市top5为济宁、包头、淄博、鞍山、南通，与新房趋势类似，三四线城市房价价值空间受到关注。

从市场供应情况来看，9月全国新增挂牌房源量环比下跌0.2%，市场整体平稳，但城市分化明显。一线城市中，北京、广州新增挂牌量下降，而上海和深圳挂牌量则延续8月趋势持续上升。近期，受上海自贸试验区临港新区政策和深圳中国特色社会主义先行示范区政策影响，两地市场情绪也较乐观。从全国范围看，昆明、秦皇岛、重庆、昆山、长沙新增挂牌房源量环比上升明显，昆明上升45.6%。

一线城市中，二手房热门板块持续向周边区域和新区辐射，北京密云、昌平、怀柔、房山关注度较高，广州花都新区、增城新塘、南沙金州、白云区金沙洲，深圳龙岗区、宝安区，上海闵行、浦东、奉贤都是热门板块，上海青浦区徐泾镇首次冲上榜单，徐泾镇位于上海西郊，毗邻虹桥机场，上海国家会展中心也坐落于此，随着长三角整体经济的腾飞，徐泾承担的苏沪一体化作用更加凸显。

从近三个月的《国民安居指数报告》来看，楼市稳健的基调没有改变，三四线市场价值掘金、网上沟通、移动沟通比例持续升高、区域性政策带动楼市热点移动等新特征逐渐凸显。

## □ 由工人新村到城市群建设，中国70年城镇化发展历程

从百废待兴到全球第二大经济体，中国在过去70年的经济建设取得了巨大成就。在国力增强之余，中国的城镇化发展也在随之演进。

第一太平戴维斯近期发布城镇化发展历程专题报告，将中国城镇化的发展历程综合多个维度分为五个阶段，梳理了过去70年来中国在宏观经济和城镇化领域的种种变革与发展，并结合西部城市商圈的变迁与升级实例，对未来发展趋势加以展望。

1949-1977：新中国成立初期

新中国成立初始阶段，迅速恢复国民经济体系，为后续经济建设创造条件，成为首要任务。国家的发展中心从乡村转往城市，在城市的边缘兴建了学校及工厂等建筑，并且延伸现代道路的范围。

从新中国成立后第一个工人新村“曹杨新村”的诞生，到工人新村在各地建成开花，正是政府以工业化带动全国发展之战略的实践探索。

此时，西部城市的商业中心成都春熙路与重庆解放碑已渐露雏形。来自北京、浙江、上海、广东等全国各地的商户纷纷入驻春熙路淘金，更曾有 21 个行业共计 800 余家店铺，包括百货、银楼、银行、钟表店、书报馆、茶馆、旅店等等，共同造就了春熙路的早期繁华。

#### 1978-1987：改革开放

1978 年是中国经济发展历程中的重要时间节点之一，改革开放释放了社会生产力，推动经济飞速发展。房地产市场也由于经济特区的成立以及商品房的发展，正式拉起发展大幕，全国各地的城镇化进程在此迈入新阶段。

城市土地制度改革在 20 世纪 80 年代取得突破性进展，土地有偿使用、土地使用权有偿转让等概念深刻影响到后续房地产市场发展。城市居民生活居住方式逐步转向住宅楼群，住宅小区的设计逐渐成为主流形态。

#### 1988-1997：现代城市雏形

改革开放带来的利好正逐步显现。此十年间，国内生产总值以双位数的平均增速增长，国民生活质量不断提升，社会消费品零售总额的平均增速达到 18.7%，创下历史新高。

房地产市场投资增速在此十年间也大幅提升，其中房地产开发投资总额增长超过十倍之多。城市样貌因为产业结构的发展而出现了现代城市的雏形。

#### 1998-2007：区域协调发展

包括房地产在内的固定资产投资逐渐成为政府经济工作重点，也成为中国经济的新增长点。房地产对国民经济的重要性日渐提升。北上广深四座一线城市的房地产市场率先激活，开发商开始大量拿地并往周边城镇扩张。随着西部大开发战略的提出，区域间、大中小城市间的协调发展日益受到重视。

为解决东西部地区的经济发展失衡问题，中央公司于 1999 年 9 月正式提出“实施西部大开发战略”。经过 20 年的发展，西部地区经济突飞猛进。经济总量由 1999 年的 1.6 万亿元增长到 2018 年的 18.4 万亿元，占全国 GDP 比重也由 17.3% 提升至 20.5%。

中国主要城市核心区域的现代结构样貌因为交通建设的发展在此时大致确定，城市的主干道升级为平面或高架高速路，地铁密度的加大造就了城市商业的发展。

在这样的大背景之下，第一太平戴维斯于 2006 年建立成都公司，由此一步步实现了立足成都、辐射西部的目标。

#### 2008 至今：融新创势

按购买力平价计算，中国在 2014 年即已成为全球最大经济体。而随着经济总量扩大、增速放缓，传统制造业升级及经济结构转型成为新的发展方向。

第一太平戴维斯紧跟时代步伐，于 2008 年、2015 年相继成立重庆分公司与西安分公司，成功实现了升级转型，华西区团队与业务版图更加完善与壮大。

而此时，中国房地产市场从飞速发展进入成熟阶段。核心城市凭借日趋成熟的市场环境，成为国际投资者不可忽略的重要市场，城市发展重点也逐步转向。但房价连续攀升带来的社会及经济问题，也使政府愈发重视保障人居的重要性。

核心城市由于土地资源的有限性，发展方针也从增量开发转为存量升级，旧城区内的建筑搭配本地文化街区改造为零售或酒店，城市融合了不同时代的文化风貌。

西部城市稳步发展的当下，城市更新正当其时。第一太平戴维斯已帮助如成都寻香道、西安幸福路社区等西部城市的许多老旧建筑与空间通过改造、活化等措施焕发了新的活力。

不仅如此，第一太平戴维斯也持续不断地为西部城市带来了更多国际性、前瞻性的视野以及专业、深入的房地产全域服务：

助力政府与房地产开发企业完成了多个大规模、区域性的项目前期策划，服务了包括近年来成都投资最大的先进制造业项目紫光 IC 国际城、重庆解放碑 CBD、西安高新国际会议中心等重大项目；

与成都远洋太古里、华润万象城等知名商业中心合作，成功将苹果形象店、特斯拉、维多利亚的秘密与蔚来汽车等国际品牌首店引入西部城市；

独家代理成都睿东中心高区、腾讯大厦、百悦国际中心，联合代理重庆来福士广场 A 塔、成都天府国际金融中心双塔、西安中铁第壹国际、西安长安国际等写字楼项目的租赁服务，并为捷豹路虎、阿里巴巴、曼城足球俱乐部等企业单位提供切实有效的选址解决方案；

为成都王府井百货、群光广场、重庆大都会、新世界百货等各类知名项目提供评估咨询服务；

在物业及资产管理方面更是行业的中流砥柱，目前在管顾问项目近 100 个，全管项目超过 30 个，包括高档住宅、写字楼、商业综合体等各业态项目。更与华宇集团、西安 MOMOPARK 等实力房企与知名商业综合体成立合资公司，全权负责其物业管理服务，为行业发展探索出了新路径。

**展望：可持续发展**

城镇化的发展一路充满了诸多探索和试验，从一个侧面见证了中国的渐进式改革历程。城市带动经济和社会发展，在新的数字时代依然如故。城镇化发展带动都市圈的扩容升级，从而使都市圈的空间结构更加合理、更加宜居宜业。

在中国由爆发式增长向稳健的成熟市场转型过程中，政府及市民不仅关注城市经济发展、城乡协调水平，更日益注重城镇化推进中的环境保护、社会福利以及文化建设。新型城镇化与人的发展和谐统一，方可实现真正可持续发展。

伴随西部城市城镇化水平的稳步提高，以中心城市为核心的城市群建设也在不断深入。成渝城市群和关中平原城市群均是优化整合区域资源、统筹经济社会发展的重要平台。以成渝城市群为例，范围包括四川以成都为中心的 15 个市和重庆 27 个区县，是目前西部经济基础较好，经济实力较强的区域，也是国家推进新型城镇化的重要示范区。《成渝城市群发展规划》中已明确提出，发挥重庆、成都核心城市辐射作用，带动中小城市和小城镇发展，形成结构合理、功能完备的城镇体系。

第一太平戴维斯华西区董事长胡裕华表示：“今年恰逢祖国 70 华诞，也是西部大开发 20 周年，是社会经济发展全面迎来丰硕成果的重大时刻。展望未来，成渝城市群和关中平原城市群都将成为引领整个西部大开发的核心。第一太平戴维斯非常看好西部城市的发展潜力，我们也将坚定抱持可持续发展的理念，继续深耕西部，与西部城市共同成长。”

## □ 房贷利率新政 10 月 8 日起实施 每月还款影响不大

今天 9 时 30 分中国人民银行网站发布 2019 年 9 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）：1 年期 LPR 为 4.20%，5 年期以上 LPR 为 4.85%。以上 LPR 在下次发布 LPR 之前有效。

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。就是说，买房贷款确定利率，要以上个月的 LPR 作为基准利率。

房贷利率“换锚”在即，目前 5 年以上贷款基准利率为 4.9%，但作为利率洼地的上海，尚有首套房贷 95 折优惠，算下来是 4.655%。一家国有大行的相关人士透露，他们行首套房贷款利率最低 95 折，二套房贷款利率是基准的 1.1 倍。以首套房贷 100 万元、20 年还清计算，利率变为 4.85%，每月还款 6516.98 元，比当前利率 95 折时每月多还 100 元左右，比基准利率 4.9% 不打折则少还一点，影响不大。

定价基准转换后，全国范围内新发放首套个人住房贷款利率将不再享有下浮优惠。按照央行 8 月发布的公告，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。10 月 8 日起，如果借 5 年期以上房贷，首套房利率 4.85% 起，二套房利率 5.45% 起。到 11 月买房贷款，要看 10 月的 LPR。

央行上月表态，贯彻落实“房住不炒”定位，在改革完善贷款市场报价利率形成机制过程中，确保区域差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定。

2019 年 10 月 8 日前，已发放的商业性个人住房贷款和已签订合同但未发放的商业性个人住房贷款，仍按原合同约定执行。

买房人另外要注意几点：

每笔贷款具体的加点数值由贷款银行按照全国和当地住房信贷政策要求，综合贷款风险状况，在发放贷款时与借款人协商约定。加点数值一旦确定，整个合同期限内都固定不变。

个人住房贷款利率重定价周期可由双方协商约定，最短为1年，最长为合同期限。借款人和贷款银行可根据自身利率风险承担和管理能力进行选择。每次利率重新定价时，定价基准调整为最近一个月相应期限的LPR。

中国人民银行公布的2019年8月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期4.25%，5年期以上4.85%。刚公布的9月LPR与之相比，1年期的降了5个基点，5年期以上保持不变。这说明短期贷款利率仍在下行。当前，降息风吹遍全球，以应对经济增长放缓压力。

## □ 金科股份捐赠 1570 万 援建重庆市涪陵区公益项目

9月24日，金科股份援建重庆市涪陵区公益项目捐赠仪式在涪陵区会议中心举行。活动现场，金科宣布捐赠1500万元援建涪陵区社会福利院综合楼；另外再捐赠70万元，用于涪陵区义和镇美丽乡村建设。

涪陵区委书记周少政、市慈善总会副会长艾扬、市工商联副巡视员谢华民、区政府常务副区长杜海波、区人大常委会主任李景耀、区政协主席徐志红，区人大常委会副主任项显文，区政府副区长赵昌辉，区政协副主席杨平等领导出席会议。

金科控股董事局主席、金科股份创始人、实际控制人黄红云，金科股份联席总裁方明富、金科股份党委书记张勇、涪陵金科总经理吉仕林、涪陵金科大酒店总经理陈颐等参加会议。

涪陵区委书记周少政代表全区人民对金科的善行义举表示衷心感谢。他在讲话中提到，金科在企业发展取得巨大成绩的同时，坚持履行社会责任，以实际行动支持涪陵经济社会发展。今天，金科再行义举，捐资1570万元，援建涪陵社会福利院综合服务大楼和义和镇美丽乡村项目，充分体现了金科践行慈善、奉献公益的企业文化。

金科控股董事局主席、金科股份创始人、实际控制人黄红云表示，金科无论发展到什么规模，发展到哪里，根和源都在重庆、在家乡！今天，在家乡经济社会发展取得的巨大成就感到自豪和骄傲的同时，金科饮水思源，希望为家乡父老和社会福利事业出一份力、献一份爱。接下来，金科将继续坚定政治信念和发展信心：一方面，心无旁骛、创新创造，进一步加大在家乡的投资，为家乡建设作出贡献；另一方面，金科将肩负起民营企业应尽的社会责任，持续奉献、回报党恩、回馈故乡。

树高千尺不忘根，水流万里总思源。此次金科捐赠 1500 万用于援建涪陵区社会福利院，解决了该院十年来一直未落实的配套综合服务大楼的难题；再捐赠 70 万元用于义和镇美丽乡村建设，进一步加大了支持服务美丽乡村建设力度，为乡村振兴国家战略贡献企业力量，必将进一步推进高质量发展、高品质生活的美丽涪陵、幸福涪陵的建设。

致富思源，富而思进。21 年来，在心无旁骛创新发展企业的同时，金科始终将企业发展与公益及扶贫事业充分结合，长期坚持“社会价值大于企业价值”的经营理念，积极履行社会责任，投身于各项社会公益活动，通过产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫、公益慈善扶贫、医疗扶贫等方式，复合式、深层次开展扶贫工作，蹚出一条民营企业做好做实精准扶贫工作的新路子。

截至目前，金科累计公益投入及捐赠超过 16 亿元，向国家级贫困县投资超过 300 亿元，近三年向国家纳税总额 200 多亿元，帮助困难家庭超过 10 万户，先后被国家民政部授予“中华慈善奖”，中华全国工商业联合会、国务院扶贫开发领导小组办公室亦为金科颁发了“全国‘万企帮万村’精准扶贫行动先进民营企业”荣誉称号。

未来，金科仍将坚持“美好你的生活”的使命砥砺前行，努力把企业做优、做强，大力弘扬新时代企业家精神和渝商精神，勇担社会责任、共享发展成果，在公益慈善的道路上继续前进。

## □ 十八梯项目正式开工，重庆又多了一个“打卡地标”

9 月 25 日，国浩房地产（中国）进入西南的首秀之作——重庆渝中项目举行开工典礼。

在十八梯读懂“老重庆”

曾经，渝中有两条步行街，一条是广为人知的解放碑步行街，另一条则在解放碑附近，名为十八梯。

十八梯是连接“上半城”和“下半城”的一条纽带，十八梯两边的建筑曾经主要以吊脚楼和老式巴渝民居为主，梯子两旁居住的人家被称为“梯坎人家”。

十八梯聚集着质朴、本真的重庆人，上世纪 80 年代，走进十八梯老街，到处都是“老重庆”的市井气息，掏耳朵、修脚、卖烧饼、卖针线、打麻将……这里有着老重庆百姓生活最真实的写照。

这里的人们人情味十足，他们身上都有着重庆人热情好客、坚毅、执着、不怕吃苦的性情，曾经，来到十八梯，就能读懂老重庆的故事。

2015 年 5 月 18 日，重庆市政府正式批准《重庆市主城区传统风貌保护与利用规划》，十八梯传统风貌区入选 28 个传统风貌区之一。

十八梯传统风貌区按照真实性、整体性、协调性、特色性和参与性的原则，以保护、传承为主旋律，兼顾发展，延续历史文脉，挖掘、传承十八梯历史文化，



并且植入了丰富的产业业态，旨在让十八梯成为商旅文融合发展的典范，重塑重庆文化名片。

项目案名亮相——18T Mansion

在本次活动前，国浩房地产（中国）正式公布了十八梯项目案名——18T Mansion。

据国浩地产（中国）董事总经理韩德明介绍，该命名体现的是对十八梯的敬畏和期许。早在拿地之初，国浩就对十八梯地块“一见钟情”，整个集团非常重视。从设计到施工，国浩没有追求速度，而是坚持精雕细琢、精益求精，尊重十八梯的土地资源和深厚的历史文脉。

在项目的整体设计上，国浩充分尊重和还原了十八梯的历史街巷及建筑风貌，在全新的现代设计语境下，镌刻保留了老重庆的精髓。

韩德明表示，对于项目地块内历史建筑的改造，国浩对于每一块砖瓦，都以编号拆卸、依样还原的方式，进行耗时耗力的修复与重建。虽然大大增加了施工的难度，也延长了工程进度，但能够保留历史的文脉风貌，都是值得的。

对于十八梯的开发，国浩倾注了大量的心力，“这不仅是一个作品，更是一种骄傲”，韩德明认为。

五大国际团队，打造先于时代之作

作为国浩在重庆的首个作品，兼具城市母城与历史文脉的臻稀地段，为了打造先于时代之作，国浩不惜重金聘请了五家国际顶尖的大师团队，UNStudio 国际顶级建筑事务所、LWKP 梁黄顾建筑事务所、Gallery su 苏居室内设计有限公司、JTL 加特林景观规划设计有限公司和 Arup 奥雅纳工程咨询有限公司，从整体设计规划到细节打造，都力求呈现地标性建筑的规划前瞻理念与空间细节的极致。

整体设计上，项目规划了恒温泳池、双大堂、双会所等公区设施，增加公共空间的功能性；同时设置了空中连廊、屋顶花园、空中绿化等景观设施，把公共空间及城市花园带到重庆的上空，打造出绝版城市花园的形态。

尽管重庆目前有众多热门景点让游客趋之若鹜，但在很多老重庆人看来，十八梯算是巴渝山水文化的典型代表，或许更能代表重庆，让我们共同期待蝶变后的十八梯，以一个全新的形象展示在所有人眼前。

## □ 新文创项目集中入驻 永川打造二十亿级数字文创产业园

翼飞娱乐互联网直播项目、金螳螂文化创意项目、硕讯时空游戏直播项目、重庆梦之音传媒工作室项目……在 2019 年中国国际智能产业博览会（以下简称智博会）上，一大批新文创项目正式集中签约落地永川大数据产业园，涉及文化创意设计、大数据分析及采集、游戏运营、文体直播等。

一个个项目的落地，标志着永川数字文创产业的加速发展，一个年产值 20 亿元的国家级文化创意产业园正在永川形成。

## 国际领先大数据先进影像中心建成投用

2018年5月，达瓦大数据先进影像中心落户永川软件园。今年1月24日，正式建成投用。

“中心引进了高达42个摄像机位的先进影像设备、动作捕捉系统和世界顶级的图形计算系统，在国内首次实现了影像实时处理，颠覆了传统影视、动漫游戏的制作方式。”达瓦大数据先进影像中心相关负责人介绍。

以建筑为例，过去通常采取搭建实景或数字建模，花费时间长、投入成本高，而达瓦大数据先进影像中心通过数字建模，大幅提高效率的同时，降低了影像制作成本。值得一提的是，目前，全球仅美国好莱坞、迪士尼等少数机构拥有同等先进技术。

据悉，该影像中心可提供从虚拟现实技术教学、软件开发、影视合成到内部技术导入、综合性图像处理合成、高清动作捕捉等虚拟现实技术结合需求，可满足游戏、影视、教育等多个领域的影像需求。截至目前，达瓦拥有400余名员工，业务合作遍布重庆、北京、青岛、内蒙古和杭州等多个省市，今年上半年产值达到2000万元。

“有沃土，有资源，有人才”

达瓦大数据先进影像中心只是永川大数据产业园发展数字文创产业的第一步。就在影像中心落成的同时，园区还正式启动创建“全国大数据智能影像产业基地”。基地将以达瓦大数据先进影像中心为生产平台，集聚文创、创意等上游产业和发行等下游产业，着力培育发展大数据、虚拟现实、动漫游戏、智能影像制作和数字内容产业。

那么，永川为何底气？“永川发展文创产业有沃土，有资源，有人才。”永川区相关负责人如此说道。

据悉，去年11月，达瓦大数据虚拟现实研究院已与重庆文理学院等签署“政校企”合作协议，联合培养虚拟现实专业人才，实现了该区发展文创产业的人才保障；去年12月，永川区又与赞基金、达瓦大数据先进影像中心联合发起“永川西部赞文创产业投资基金”，从资金上为永川发展数字文创产业提供支持。

“未来，永川将以达瓦大数据先进影像中心、虚拟现实研究院和‘永川西部赞文创产业投资基金’为载体，依托永川富集的产业人才优势和良好的软件信息产业基础，大力发展数字文创这一新兴产业。”上述负责人介绍。

争创国家级文化创意产业园

发展数字文创产业，永川的目标是，争创国家级文化创意产业园。

基于此，该区将依托永川大数据产业园，规划5万平方米的产业楼宇，培育发展影视智能拍摄、动漫游戏制作、虚拟现实行业应用、文化创意衍生品制造等文化创意产业。

其中，在培育智能化影视、动漫、游戏制作产业方面，将通过与达瓦动漫科研开发团队、光云动漫特效制作团队等合作，并引进孵化艺恩娱乐、华纳兄弟、

奥飞动漫、网易游戏等智能影像制作企业 35 家，探索实现大数据、人工智能、虚拟现实等技术在影视、动漫、游戏制作行业的创新应用。

同时，将依托重庆旅投宝利洋项目，利用孵化创作的动漫资源，建设永川动漫体验主题乐园，打造区域领先的文创创意体验基地，发展文化体验产业；引进新加坡新科电子等虚拟现实技术应用企业 15 家，培育发展虚拟现实行业应用产业，打造西南虚拟现实应用高地。

此外，该区还将选择 300 至 500 亩场地建造衍生品开发基地，吸引、聚集、整合一大批 IP 资源，发展文化创意衍生品制造产业，打造专属永川的文创 IP 符号。

“预计到 2020 年，园区将带动投资 5 亿元，聚集引进和培育孵化企业 50 家，实现产值 20 亿元，从业人员 1000 人，每年培育产业人才 3000 人，建成文化引领、技术先进、特色鲜明的文化创意产业园。”永川区相关负责人介绍。

## □ “走进智慧小区 迎接美好生活” 重庆主流媒体行正式启幕!

科技改变生活，随着人们生活水平的提高在如今这个数字化、网络化、人工智能蓬勃发展的今天，智能安防、智能家居、智能车库…越来越多智慧元素被融入社区建设中。居住环境、交通、面积等不再是消费者在购房时衡量居住品质的唯一标准，人们越来越看开始注重社区安全、生活品质、服务质量…科技所能带给我们更高生活舒适度。

重庆大力推进智慧小区建设 2020 年将建 200 个以上

重庆积极响应国家智慧城市建设号召，“智慧小区”建设也正在如火如荼进行，预计 2020 年将建 200 个以上。

随着重庆智慧城市建设的加速，智慧社区建设已经成为了重庆重要工程之一，重庆市人民政府以及重庆市住房和城乡建设委大力号召各区县住房城乡建设主管部门和开发企业积极参与全市智慧小区建设。

2018 年 1 月，市城乡建委发布《重庆市智慧小区评价标准》，标准构建了重庆市智慧小区评价指标体系，涵盖了通信基础设施、公共应用系统、家庭应用系统和小区公共服务平台四大部分，为全市智慧小区建设奠定重要理论基础，有效指导全市智慧小区建设。

2018 年 3 月，市城乡建委还印发《关于申报 2018 年度重庆市智慧小区的通知》，重庆市智慧小区正式拉开序幕。随后，对智慧小区的项目资本金监管、预售资金首付款监管、开发企业信用综合测评良好行为记录、工程补助等方面给予政策激励，鼓励、引导全市开发企业积极建设智慧小区。

在全市共同努力下，截止9月24日，重庆市已成功打造智慧小区103个；按照相关规划，到2020年，重庆将建成200个以上智慧小区。



那么重庆“智慧小区”建设有哪些亮点？

为让更多市民了解智慧小区的便捷与高效，更加充分地满足市民对美好生活的追求，推动重庆市智慧小区建设进一步发展，重庆市房地产开发协会特组织本次“走进智慧小区 迎接美好生活”重庆主流媒体行活动。走进各大“智慧小区”，为大家来揭开重庆“智慧小区，”的神秘面纱，看看智慧小区到底能够给我们生活带来什么样的服务。

多房企加快智能化布局 助推城市建设

值得一提的是，在智慧小区建设过程中，除了政府主管部门的大力推广，新兴技术助力以外，各大房企的积极参与也是智慧小区建设取得阶段性成果的重要因素。

龙湖、金科、鲁能、香港置地、康田、世茂等品牌房企，纷纷将智能化纳入小区重点打造方向，将科技为基石的智能化不断应用到房地产行业。

9月24日，媒体分别走访龙湖?云顶、金科?九曲河、鲁能泰山7号、世茂?璀璨天城等项目，深入第一线，为大家带来智慧小区第一手资料。

50余项“黑科技”“武装”龙湖智慧社区

媒体首站便走进了龙湖两江新宸云顶，据工作人员现场介绍，在硬件建设方面，云顶配备了智慧门禁、家居安防、通信基础设施、信息化应用、安全防范系统等智能化元素。

以智慧门禁系统为例，包含了人脸识别、手机蓝牙开门、智能访客、可视对讲等多种先进技术。如朋友来访时，业主通过发送验证码给访客，访客通过验证码输入即可进入小区大门。

此外，业主在小区公共休闲区散步，通过无线网络，可连接小区蓝牙音响播放美妙音乐。业主离家时，红外报警系统会自动启动，一旦出现异常情况，系统会同步推送消息给物业和业主。

有了基础硬件之后，智慧平台的搭建成为可能，这也是龙湖真正服务业主的关键所在。

现场，龙湖工作人员利用智慧平台为大家展示了以公共设备监控系统为主的智慧应用。如物管在小区安全监控中心可查看小区公共区域监控、录像等信息，随时掌握小区安全动态；小区电梯运营状况则有平台监控系统联网监控，业主乘坐电梯期间出现异常情况可及时报警，监控中心查看事发地点后派出人员及时抢修；当车库一氧化碳浓度超标时，监测系统可下达指令驱动风机运行，迅速排除车库废气；自动灌溉设备监测到土壤湿度不够时，可自动喷水灌溉小区绿化。

据工作人员透露，目前云顶共有业主 414 户，他们都成为了智慧社区的受益者。未来，重庆龙湖还将持续推进智慧小区的打造，以更高效、便捷的服务持续引领整个房地产服务行业的发展，让我们拭目以待。

“智慧+”深入落地 金科九曲河演绎智能生态

紧接着，媒体一行来到金科九曲河。

九曲河整个小区采用了全高清数字监控设备，对公共区域、重要周界和小区出入口进行无死角监控；小区围墙上，还安装了电子围栏报警探测器，形成全封闭电子墙。

“当发生非法翻越并触发报警探测器，报警信号立即传入中央控制室，声光提示保安人员处理；并通过驱动控制主机进行报警录像。”置业顾问告诉记者，同时项目还配备了通信基础设施、公共应用系统、家庭应用系统、智慧小区公共服务平台，以及能源和积水检测等系统。

通信基础设施系统包含光纤到户系统、有线电视系统、小区移动信号覆盖系统、综合布线系统、计算机网络系统、无线 WiFi 网络系统。

“小区所有住户实现光纤入户；移动、电信、联通三家运营商同步接入，确保 3G 及其以上全面覆盖小区公共区域和住户家庭及电梯、停车场等区域。”置业顾问继续介绍道，在通行模式上，则采用了人脸识别门禁系统，在小区大门设置人行通道闸，支持刷卡、人脸识别、手机 APP、访客密码识别四种方式；消防方面在紧急状态下，还支持消防联动功能，可联动开闸、断电开闸。

随后，在置业顾问带领下媒体来到别墅样板间，为大家展示了回家、离家模式、新风系统控制等智能化场景。

据置业顾问介绍：“重庆夏天炎热，业主可在回家途中，通过手机开启一键回家模式，提前制造凉爽环境；冬天也可开启暖气。同时，房间内过道灯光也将会打开，温馨的感觉伴随业主。而一键离家模式开启后，户内灯光窗帘将会自动关闭，让业主省心放心。”

通过真实地感受这些设施，大家真切体验到金科在智慧社区打造方面的用心。

鲁能泰山 7 号 开启“智慧生活”便捷时代

24 日下午，媒体一行来到鲁能泰山 7 号。

据置业顾问介绍，泰山7号2街区将运用智慧垃圾桶、智慧井盖、出入口人脸识别系统、电梯轿厢烟感报警监控、呼梯系统、小区信息发布系统、小区小型气象站、室外WiFi覆盖、室外报警系统等多个智慧生活场景。

以信息发布系统为例，2街区将会设立多个信息发布牌，满足业主及外来人员对小区基础信息的查询需求，并通过实时发布小区公告信息、新闻、天气、重要交通路况信息等，提升业主满意度，让业主直观接收到小区推送信息。

同时，为提升小区智慧化品质，泰山7号的智慧垃圾桶还提供满溢报警、投放语音提示等，不仅能及时提醒物业收集垃圾，还能避免出现溢满后业主在垃圾桶周边丢弃，影响小区环境；而小型气象站监测并显示小区pm2.5，温湿度等环境数值，为业主提供环境因素的出行参考。

此外，项目还设有WiFi免费上网设备及“呼叫”按钮，方便业主与监控平台对话或求助……这些新型智能化细节的设计，只为提高业主生活便捷性和居住体验感。”置业顾问介绍说。

记者在现场看到，泰山7号2街区智慧小区建设还在紧锣密鼓施工中。未来，泰山7号将全力打造绿色、智慧、宜居的品质生活范本。

**世茂璀璨天城：与景观园林一起智能**

“我们在住宅区的公众活动和聚集场所等重要部位大堂出口、电梯等主要通道，都将采用人脸识别门禁系统监控管理，为业主打开回家第一道门。”置业顾问告诉记者。

而单元门作为业主归家的重要安全保障，如何在简化流程的基础上提升安全性？这成为项目设计思考的重点，于是“全数字可视对讲”成为业主归家第二道门：用大屏彩色室内分机，以清晰语音图像确认来访者身份，在方便业主的同时也为到访者提供便利。

安防方面，720度红外线监控成为社区标配，通过监控探头和智能识别系统，进行无死角、全覆盖监控，最大限度确保业主安全。

更为重要的是，世茂在饭后闲暇“遛弯”地区都有考虑，当你走在社区步道中，全覆盖背景音乐根据人流动线，科学分布至小区之中，适时响起，再次为小区增添优雅之趣。

不得不说，璀璨天城将园林景观与智能化生活巧妙结合，让业主在无形之中既能享受社区园林的舒适安逸，还能体验智慧小区带来便利生活。

从本次智慧小区媒体行实地走访来看，我们有理由相信，智慧小区的未来，值得期待与畅想！