

房地产资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2020年9月 第18期 总第314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

□ 长租公寓平台风险频出 资金监管或将提升行业门槛

近期，杭州、上海、成都等多地的长租公寓企业再现“破产潮”，引发业内关注。

数据显示，今年上半年，有16家中小长租公寓企业相继倒闭。究其原因，多数跟采用“高进低出”“长收短付”等经营模式，导致经营不善或资金链断裂有关。

长租公寓频繁破产，暴露出部分企业对行业风险管理能力的缺失。专家表示，随着监管制度的不断完善，租赁企业不当使用租赁资金行为预计将会得到有效监管。未来，失去高杠杆加持的长租公寓行业准入水平也将随之提高，行业分化或将不断加剧。

“高进低出”“长收短付”下的资金扩张

与共享单车和网约车的“打法”类似，部分长租公寓企业通过资本投入，以期快速实现地区或行业的市场垄断地位，通过获得议价权来获取较高收益率。

家住北京市朝阳区的李伟（化名）向记者谈起他在2018年的租房经历。他表示，当时在中介推荐下使用了类似分期贷款的形式，一次性付了全年的房租。而在后来一次与房东的偶然交谈中他发现，中介与房东约定的是按照季度进行支付。

不难计算，利用租户与房东之间租金收-付的时间差对资金进行，中介有更多资金进行周转。

类似这样“长进短付”的经营方式在长租公寓行业屡见不鲜。近年来随着长租公寓领域兴起，部分长租公寓企业为了实现资金积累和规模的快速扩张，选择采取收一支时间差形成资金池，以期获得更多的经营资金。

不仅如此，企业搭配“高收低出”（即用高于区域市场的价格从房东处收集房源，用低于收房价格的租金将房屋便宜租给租客）经营，来实现房源快速的集纳和拓客。随着市场规模的不断扩大，企业利用时间差积累资金“雪球”也会越滚越大。

由此，仅通过“高进低出”“长收短付”的这一配套措施，部分长租公寓企业便形成一套围绕租户“租金”的经营模式，沉淀出海量“资金池”。这些资金通常会用于直接进行投入，或投资金融项目获得收益后实现再扩张。

此外，为了保证此类操作稳定性、降低资金风险，企业通常会引入“租金贷”产品，将风险进一步分散至千千万万个租客身上。换言之，用个人信用保证租金在合同期限之内的稳定。

对于这样的运营模式，西南财经大学财税学院房地产税收与金融研究中心主任姜先登在接受采访时表示，长租公寓企业采用此类经营策略的目的是最大化自身利益，从商业运营角度具有一定合理性，但这同样对租赁市场的房屋运营效率以及对风险的应对能力要求较高。

长租公寓的杠杆“双刃剑”

从2010年至今，长租公寓市场一走过是个年头。2016—2018年，长租公寓经历爆发式增长，中介机构、各大房企开发商等相继发力，加入长租公寓市场的“抢滩大战”。

据不完全统计，截至2018年底，中国市场上的活跃长租公寓品牌已经超过80个，分布的城市数量达到约50个，涉及1200余座集中式公寓和13.5万套分散式公寓。

但从2018年开始，长租公寓行业不时出现破产的消息，也让公众对此类经营模式产生质疑。

相较其他行业，今年房屋租赁市场受疫情冲击较大，出租率和租金均出现大幅下降。此前因“高进低出”“长收短付”等做法实现快速扩张的企业，也因此而加剧了财务压力。房屋“空置”降低了运营企业的租金沉淀规模、效率，也因此拉长资金链条，加大的资金压力，让高度依赖资金杠杆和资金周转的部分长租公寓企业陷入经营困境。

乐居财经近日发布数据显示，从2017年到2020年8月，有达70家长租公寓企业破产。另据贝壳研究院数据显示，仅今年上半年，有16家中小长租公寓企业倒闭。其中，因经营不善或资金链断裂导致破产数量的企业达11家。

有专家则预计，一些中小机构现金流可能无法支撑到疫情结束，今年下半年仍存在较大的经营风险。

中国人民大学国家发展与战略研究院城市与房地产研究中心主任况伟大向记者谈到，长租公寓企业暴雷的真正原因在于长租公寓企业与房东和租客信息不对称，租赁市场和租金监管的缺失。“长租公寓企业采取‘高进低出’和‘长收短付’的做法不具合理性，不可持续，是套利和金融风险极高的经营活动。”

中原地产首席分析师张大伟提醒道，当下租赁市场最大的问题是租赁企业的资金池跑路风险。在当前情境下，租赁市场特别是长租公寓市场需要加大监管力度。

租金监管或将提升行业门槛

作为推动房地产长效机制建设的重要环节，住房租赁市场的健康稳定发展同样是保障民生的重要一环。近日，住建部就《住房租赁条例（征求意见稿）》向社会公开征求意见，此次政策对于近期长租公寓“爆雷”事件给予了关注。

专家认为，随着监管制度的不断落地，未来租赁企业的资金不当使用行为将会得到有效监管。同时，也要求企业提高自有资金投入水平降低资金杠杆，行业准入水平也将相应提高。

《意见稿》明确，住房租赁企业存在支付房屋权利人租金高于收取承租人租

金、收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期等高风险经营行为的，房产管理等部门应当将其列入经营异常名录，加强对租金、押金使用等经营情况的监管。此外，直辖市、设区的市级人民政府可以建立住房租赁资金监管制度，将租金、押金等纳入监管。

况伟大表示，此次建立资金监管制度体现了强监管特征，由各地监管部门统一监管租金和押金，可有效解决和缓解当前租金和押金转移和跑路风险。

姜先登则认为，对于行业来讲，随着该制度的逐步落地，该行业的财务杠杆水平将会降低，这样将加大企业自有资金投入水平，某种程度上提高了行业准入门槛。

张大伟向记者表示，短周期内，政策对于长租公寓乱象的治理空间仍有限，当务之急是尽快完善推进租赁市场的备案管理。“目前，租赁市场在备案方面几乎是空白的。若备案不做好，租赁企业差价形成的资金池没摸清楚，租赁市场的乱象也将会难以杜绝。”

□ 明确了！农村宅基地使用权，城镇户籍子女可继承！

自然资源部经商住房城乡建设部、民政部、国家保密局、最高人民法院、农业农村部、国家税务总局，近日对“十三届全国人大三次会议第 3226 号建议”作出答复。就该建议中提到的“关于农村宅基地使用权登记问题”，答复明确：农民的宅基地使用权可以依法由城镇户籍的子女继承并办理不动产登记。

答复指出，根据《继承法》规定，被继承人的房屋作为其遗产由继承人继承，按照房地一体原则，继承人继承取得房屋所有权和宅基地使用权，农村宅基地不能被单独继承。《不动产登记操作规范（试行）》明确规定，非本农村集体经济组织成员（含城镇居民），因继承房屋占用宅基地的，可按相关规定办理确权登记，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

此外，答复就“关于不动产共有登记”等问题也做了明确回复。答复指出，不动产登记机构以少数份额共有人不配合而不予办理登记的问题，属于执行层面的问题，将加强监督指导，严格落实法律规定，切实维护不动产权利人合法权益。

□ 106 项国家标准发布：室内装修选材有了国家标准

中国国家市场监管总局(国家标准委)14日批准发布了《室内绿色装饰装修选材评价体系》《环境空气颗粒物质量浓度测定重量法》等106项重要国家标准。这些标准涉及绿色可持续、公共安全、矿山生产、数控机床等诸多领域。

值得关注的是,在绿色可持续领域,《室内绿色装饰装修选材评价体系》国家标准发布。业内人士表示,这将引导装饰企业采用更环保、低排放、绿色可持续发展的装饰装修材料,推动装饰装修行业技术进步。

《环境空气颗粒物质量浓度测定重量法》国家标准为环境空气中颗粒物质量浓度的滤膜采样手工测定提供指导,进一步完善我国环境空气中颗粒物质量浓度测量的标准化体系。

在公共安全领域,发布的《悬索桥吊索》国家标准,将有利于确保大跨径公路及公铁两用悬索桥的建设质量和安全性能,推动大跨径悬索桥建造技术进步。

《城市内涝风险普查技术规范》国家标准有助于提升风险普查数据质量,为科学评估城市内涝风险和推进城市内涝风险监测预警服务提供可靠的基础数据,提升城市内涝灾害的防御能力。

在矿山生产领域,新修订的《尾矿库安全规程》强制性国家标准,规范了尾矿库勘察、设计、建设、生产、回采、闭库等全生命周期的安全技术要求,对全面提升尾矿库本质安全水平、保障尾矿库安全生产、预防尾矿库安全事故具有重要的指导意义。

新修订的《金属非金属矿山安全规程》强制性国家标准,充分吸收国内外技术的最新发展成果和近年来重大矿山安全事故的经验教训,在规范矿山安全管理、保障矿山安全生产、预防事故发生和保障生命财产安全等方面发挥重要作用。

□ 多地银行“房抵贷”业务收紧 商铺类基本停贷

近日,有媒体报道,随着房地产金融监管政策加强,深圳等地国有大行已收紧房地产经营贷的贷款条件,额度也有所收紧。

对此,中国证券报记者调研发现,不止是深圳,全国多地银行都称,该业务目前限制较多。有大型银行指出,目前,“房抵贷”业务已经全面收紧,特别是商铺类抵押,各大银行基本都没有额度。但是,这些规定出台已久,已经不是什么新鲜事了。限制“房抵贷”主要是防止贷款资金流向房地产。贷款资金用途合规的前提下,房地产还是优质抵押物。

监管趋严

中国证券报记者调研发现,部分有“房抵贷”额度的银行,也严格限制对商铺类、写字楼类的贷款。

某股份制商业银行个贷部负责人对中国证券报记者表示,目前,居民住宅是

可以用来抵押贷款的，现在也是这样执行的，但是商铺类和写字楼的抵押是严格限制的。受房地产调控收紧等因素影响，商铺的价格浮动比较大。如果用商铺做抵押，业务一旦出现风险，标的物不太好拍卖。

另有商业银行分行负责人对中国证券报记者表示，央行对于“房抵贷”贷款用途查得比较严格，只能用于消费或者经营，不能用于房地产投资。消费方面，可以用来装修房子，或者是买大型家电、买车等。

对于以住宅为抵押物的“房抵贷”业务，有业务负责人称，如果银行有额度，是比较容易申请到的。现在改成线上申请了，1天就能放款。以房产抵押是贷款利率最低的，比找担保人或者纯信用利率都低。而四季度额度通常都比较紧张，加之央行对于这类贷款的用途要求比较高，很多银行对这类业务比较谨慎，对客户有所筛选。

“筛选标准包括对个人信用核实、房屋核实、流动性、市场评估价格等。实际办理中，会选择房屋流动性较高、个人信用较好的客户。房地产抵押贷款是可以进行二次抵押，一般最多只能抵押两次。

区别于房贷业务

调研过程中，多位业内人士强调，这里的“房抵贷”并不是个人购房按揭贷款，而是立足于房屋红本的新增抵押贷款。整顿的依然是“以房本抵押的消费贷或经营贷违规入市”的问题。贷款用途是小微企业经营，抵押物是企业主个人房地产。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示，“房抵贷”业务收紧对房地产市场影响不大。真正对房地产业务有影响的是房地产贷款业务。

诸葛找房分析师陈霄对中国证券报记者表示，房屋抵押贷款和贷款买房是银行的两条不同的业务线，房地产抵押贷款是房主以房子为抵押向银行借钱，而贷款买房业务是购房者买房向银行申请的贷款，两者互不影响，因此各大银行对房屋抵押贷款有所收紧并不意味着贷款买房业务受到影响。

□ 住房和城乡建设部发文：杜绝滥建“文化地标”等形象工程

要加强大型城市雕塑管控，严格控制建设高度超过30米或宽度超过45米的大型雕塑，严禁以传承文化、发展旅游、提升形象等名义盲目建设脱离实际、脱离群众的大型雕塑

坚持讲品位、讲格调、讲责任，抵制低俗庸俗媚俗，加强对标志性、纪念性、主题性大型城市雕塑题材的审查，确保其符合城市文化定位和群众审美追求。新建城市雕塑涉及纪念设施、大型露天宗教造像的，按照国家有关规定严格履行报

批程序

树立正确的政绩观、文化观、价值观和审美观，坚决杜绝滥建“文化地标”等形象工程、政绩工程，切实在城乡建设中延续历史文脉、塑造特色风貌、展现时代精神

动辄投资数亿元的巨型城市雕塑“栽了”！

近日，住房和城乡建设部针对群众反映强烈的湖北省荆州市巨型关公雕像项目和贵州省独山县水司楼项目予以通报，指出湖北省荆州市在古城历史城区范围内建设的巨型关公雕像，违反了经批准的《荆州历史文化名城保护规划》有关规定，破坏了古城风貌和历史文脉；贵州省独山县在影山镇净心谷景区内建设的水司楼，存在脱离实际、滥建“文化地标”、破坏自然景观风貌等问题。

紧接着，住房和城乡建设部发布《关于加强大型城市雕塑建设管理的通知》（以下简称《通知》）明确，要加强大型城市雕塑管控，严格控制建设高度超过30米或宽度超过45米的大型雕塑，严禁以传承文化、发展旅游、提升形象等名义盲目建设脱离实际、脱离群众的大型雕塑。新建城市雕塑涉及纪念设施、大型露天宗教造像的，按照国家有关规定严格履行报批程序。

两地滥建文化地标

主管部门发文通报

住房和城乡建设部通报显示，荆州市在古城历史城区范围内建设的巨型关公雕像，高达57.3米，违反了经批准的《荆州历史文化名城保护规划》有关规定，破坏了古城风貌和历史文脉。

独山县在影山镇净心谷景区内建设的水司楼，建筑高达99.9米，投资高达2.56亿元，存在脱离实际、滥建“文化地标”、破坏自然景观风貌等问题。

住房和城乡建设部要求湖北省住房和城乡建设厅、贵州省住房和城乡建设厅要结合职责配合有关部门跟踪指导荆州市、独山县做好巨型关公雕像项目和水司楼项目整改，同时举一反三，加强监管，完善制度，发现苗头问题及时干预、纠正，坚决杜绝滥建“文化地标”等形象工程、政绩工程。

住房和城乡建设部相关负责人说：“各地要树立正确的政绩观、文化观、价值观和审美观，从通报的两个典型案例中吸取教训，切实在城乡建设中延续历史文脉、塑造特色风貌、展现时代精神。”

住房和城乡建设部总结上述两起被通报的政绩形象工程项目，提出各地要根据有关法律法规要求，加快建立和完善城市风貌、历史文化保护、城市雕塑建设等管理制度，加强自然生态、历史人文、景观敏感等重点地段城市与建筑风貌管理，保护历史文化遗存和景观风貌，不拆除历史建筑、不拆传统民居、不破坏地形地貌、不砍老树。

同时，按照《住房和城乡建设部 国家发展改革委关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》等文件要求，将超大体量公共建筑、超高层地标建筑、重点地段建筑和大型城市雕塑作为城市重要项目进行管理，建立健全设计方案比选论证和公开公示制度，对于不符合城市定位、规划和设计要求或专家意见分歧较大、

公示争议较大的，不得批准设计方案。

此外，各地住房和城乡建设部门也要加强监督管理，建立社会监督和舆论监督机制，畅通群众举报渠道，发现问题及时处理并将相关情况报告住房和城乡建设部。

加强城市雕塑管控

提升整体文明形象

大型城市雕塑作为城市公共场所中的艺术品，是城市环境的组成要素，是城市文化品位的集中反映，是城市精神风貌的重要标识。随着群众对城市文化、公共艺术的认识和需求不断提高，各地建设了一批富有文化底蕴的优秀城市雕塑作品，在营造公共环境、提升文化品位、塑造特色风貌等方面发挥了良好作用。但与此同时，一些城市雕塑存在尺度过大、品质不高、题材不适宜以及与周边环境不协调等问题，特别是一些地方对于弘扬中华优秀传统文化的认识和理解存在偏差。

《通知》明确，加强大型城市雕塑管控。按照《城市雕塑工程技术规程》，将高度超过10米或宽度超过30米的大型雕塑作为城市重要工程建设项目进行管理，严格控制建设高度超过30米或宽度超过45米的大型雕塑，严禁以传承文化、发展旅游、提升形象等名义盲目建设脱离实际、脱离群众的大型雕塑。

同时，加强重要地区雕塑管理。按照《历史文化名城名镇名村保护条例》《城市绿化条例》《风景名胜区条例》等有关法律法规规定，加强历史文化保护和自然景观环境等重要地区以及城市重要轴线、景观节点上的雕塑建设管理，确保雕塑形体与城市功能、环境、空间尺度相匹配，雕塑内涵与城市历史、文化、景观风貌等相协调，原则上不得在历史文化名城、文物保护单位等保护范围和山水景观敏感地区建设大型城市雕塑。

针对一些城市出现的劣质城市雕塑，长期关注我国城市雕塑建设管理问题的全国政协委员王向朝早在多年前就向全国两会提出建议，政府应加强城市雕塑的管理，以提升城市整体文明形象。他认为，城市雕塑是城市文化建设的重要标志之一，它往往是城市精神、城市灵魂的符号与象征。表现重大历史事件、重要历史人物、城市文化精神的标志性雕塑是一个城市不可或缺的文化建设。

王向朝建议，政府主导成立由城市规划设计师、雕塑家、美学史家、历史学家、社会学家等组成的城市雕塑专业审核机构，参与城市雕塑规划立项以及项目完成的质量审核，以确保城市雕塑从形式到内容都能达到应有的高度。

完善方案审批机制

避免出现管理缺位

近年来，我国很多城市投资建设的雕塑越做越高，体量越做越大，数量越做越多，造成财政资金浪费。而且大多数超大型的城市雕塑内容空泛、形式简单，水平一般，很多城市的雕塑形式雷同，没有鲜明的文化特色和精神指向，城市雕塑投资的社会效益并不高。

王向朝认为，导致劣质城市雕塑存在的一个重要原因是，相关部门对城市雕

塑管理缺位，且实际管理人员缺乏城市雕塑公共艺术等方面的专业知识及应有的素养。

中央民族大学法学院教授熊文钊认为，“巨型关公像”等城市雕塑乱象其实反映出我国城市雕塑管理机构分工不明确的弊病。对于城市雕塑如何规划管理、建造施工以及后期维护，宣传部门、文化部门、建设规划部门、城雕委以及企事业单位都有相应管理职能，却又各行其政，缺少对城市雕塑进行整体规划，缺少城市雕塑的文化定位、空间布局和时间的统一安排。同时，在资金投入方面也缺乏对城市雕塑建设合理与科学的财政预算。

据《法治日报》记者调查了解，我国目前城市雕塑类公司鱼龙混杂，不少省会城市竟然有上百个雕塑类公司，难免恶性竞争。乡镇不锈钢企业成批生产各种不同规格和造型的“定型”产品，低价出售，造成低劣城市雕塑的泛滥。

为此，《通知》中强调，要加强重大题材雕塑审查。坚持讲品位、讲格调、讲责任，抵制低俗庸俗媚俗，加强对标志性、纪念性、主题性大型城市雕塑题材的审查，确保其符合城市文化定位和群众审美追求。把握城市雕塑的思想性、公共性、艺术性等价值特征，加强涉及重要政治人物、历史人物和反映重要事件等重大题材城市雕塑的审查审批，属于同一题材且已建设的，原则上不再重复建设。新建城市雕塑涉及纪念设施、大型露天宗教造像的，按照国家有关规定严格履行报批程序。

同时，《通知》还提出要完善大型城市雕塑设计方案审批机制。健全大型城市雕塑设计方案比选、专家评审、公众参与、科学决策机制，将雕塑题材、形式、结构以及与周边环境的协调性等作为重点审查内容，对于存在抄袭模仿、低级趣味等问题，或群众反映强烈、专家争议较大的，不得批准设计方案。结合工程建设项目审批管理、城市设计管理、城市总建筑师试点，加强对大型城市雕塑设计方案审批把关，发挥相关领域专家作用，提升城市文化特色、艺术品位。

全面排查及时整改

不得滥建巨型雕像

城市雕塑本来可以成为城市的一张“名片”，为何会从“风景”沦为被整改对象？究其根本在于重建设轻管理。城市雕塑属于公共财物，要想成为城市的风光，就需要有科学的管理制度，而其中的关键在于“项目审批”的准确把控上面。

为此，《通知》专门提出，各省级住房和城乡建设部门要加强与相关部门工作协同对接，加大对大型城市雕塑建设项目审查审批的指导力度。住房和城乡建设部将组织全国城市雕塑建设指导委员会及其办公室进一步规范行业管理，加强对各地城市雕塑建设的指导监督，对于大型城市雕塑突破底线、管理工作不力，建设形象工程、政绩工程、造成恶劣社会影响负有责任的领导干部，按照干部管理权限向相关党组织或者机关、单位提出开展问责的建议。

熊文钊建议，在城市雕塑空间的规划方面，建设部门要发挥好专家的集体作用，实施“规划先行”。各级城市雕塑建设指导委员会协调好政府与专家的关系，

严格评审制度，把握好艺术水平。对重大历史题材、重要历史人物、超大型雕塑、投资量大的雕塑项目和重要场馆、城市重要节点的雕塑要建立规划报批、评审的专项制度。同时，对历史人物和当代人物的纪念雕塑要列出参考名单，由有关部门下发文件予以规定。对各类人物雕像安放的场所、雕塑的尺度在宏观上要有相应的限定与规定。

《通知》还提出，各省级住房和城乡建设部门要按照要求，立即组织本行政区域内各市县对已建、在建、拟建的城市雕塑项目开展全面排查，对涉及滥建巨型雕像等“文化地标”现象或存在违背城市发展规律、破坏生态环境和历史文化风貌等问题的城市雕塑项目，要及时纠正、整改。

□ 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。

□ 政策效应显现 9月房价涨幅明显放缓

20日,国家统计局发布9月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示,70城一二手房价涨幅全面收窄。易居研究院根据数据进行算术平均计算得知,9月,新建商品住宅、二手住宅价格环比涨幅分别为0.34%和0.27%,相比8月分别收窄0.22和0.08个百分点。

具体来看,4个一线城市、31个二线城市环比涨幅均回落,35个三线城市中新建商品住宅价格有所回落,二手住宅价格涨幅持平。

初步测算,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅比上月回落0.2个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别上涨0.3%、0.5%、0.6%和0.4%。二手住宅销售价格环比上涨0.9%,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0.4%、1.0%、0.7%和1.1%。31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.3%和0.2%,涨幅比上月分别回落0.3和0.2个百分点。35个三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0.5个百分点;二手住宅销售价格环比上涨0.6%,涨幅与上月相同。

同比方面,9月份,初步测算,一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.9%,涨幅与上月相同;二手住宅销售价格同比上涨7.4%,涨幅比上月扩大0.5个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.8%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手住宅销售价格同比上涨2.0%,涨幅与上月相同。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17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4.4%和1.7%,涨幅比上月均回落0.1个百分点,均连续18个月相同或回落。

“需求释放步入平台期叠加预期回落导致价格涨幅收窄。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示,9月70城中新房及二手房价格环比涨幅在1%以上的城

市数量由8月的10个及以上降至3个及以下。同时成交方面，近三月全国新建商品住宅销售面积环比增速明显下降。

中原地产首席分析师张大伟表示，调控政策升级，尤其自7月份以来，已累计27城市出台收紧政策，这也是对于新建住宅影响较大的原因，9月份数据，新建住宅价格涨幅放缓速度超过了二手房。

许小乐指出，前期房价上涨较快的城市涨幅收窄。银川、唐山等城市在经历房地产调控加码后房价涨幅收窄至1%及以下。广州房价随着需求的回落逐步趋向平稳，9月广州二手房实际成交量环比下滑28%，降幅排在重点18城首位。

□ 统计局：前9月全国房地产开发投资103484亿元 同比增长5.6%

据统计局网站消息，统计局今日发布2020年1—9月份全国房地产开发投资和销售情况。具体如下：

一、房地产开发投资完成情况

1—9月份，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。其中，住宅投资76562亿元，增长6.1%，增速提高0.8个百分点。

1—9月份，东部地区房地产开发投资55023亿元，同比增长6.5%，增速比1—8月份提高1.0个百分点；中部地区投资20670亿元，增长0.9%，1—8月份为下降1.1%；西部地区投资23518亿元，增长8.1%，增速提高0.2个百分点；东北地区投资4273亿元，增长4.4%，增速提高0.4个百分点。

1—9月份，房地产开发企业房屋施工面积859820万平方米，同比增长3.1%，增速比1—8月份回落0.2个百分点。其中，住宅施工面积607031万平方米，增长4.0%。房屋新开工面积160090万平方米，下降3.4%，降幅收窄0.2个百分点。其中，住宅新开工面积117193万平方米，下降4.2%。房屋竣工面积41338万平方米，下降11.6%，降幅扩大0.8个百分点。其中，住宅竣工面积29597万平方米，下降10.5%。

1—9月份，房地产开发企业土地购置面积15011万平方米，同比下降2.9%，降幅比1—8月份扩大0.5个百分点；土地成交价款9316亿元，增长13.8%，增速提高2.6个百分点。

二、商品房销售和待售情况

1—9月份，商品房销售面积117073万平方米，同比下降1.8%，降幅比1—8月份收窄1.5个百分点。其中，住宅销售面积下降1.0%，办公楼销售面积下降16.5%，商业营业用房销售面积下降15.3%。商品房销售额115647亿元，增长3.7%，增速提高2.1个百分点。其中，住宅销售额增长6.2%，办公楼销售额下降15.7%，

商业营业用房销售额下降 17.1%。

1—9 月份，东部地区商品房销售面积 48075 万平方米，同比增长 2.2%，增速比 1—8 月份提高 1.4 个百分点；销售额 64424 亿元，增长 8.9%，增速提高 2.3 个百分点。中部地区商品房销售面积 31459 万平方米，下降 7.0%，降幅收窄 1.5 个百分点；销售额 22890 亿元，下降 5.7%，降幅收窄 2.1 个百分点。西部地区商品房销售面积 32687 万平方米，下降 1.0%，降幅收窄 1.7 个百分点；销售额 24286 亿元，增长 2.1%，增速提高 1.8 个百分点。东北地区商品房销售面积 4852 万平方米，下降 8.9%，降幅收窄 1.3 个百分点；销售额 4046 亿元，下降 5.0%，降幅收窄 0.8 个百分点。

9 月末，商品房待售面积 49581 万平方米，比 8 月末减少 471 万平方米。其中，住宅待售面积减少 419 万平方米，办公楼待售面积减少 15 万平方米，商业营业用房待售面积减少 62 万平方米。

三、房地产开发企业到位资金情况

1—9 月份，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。其中，国内贷款 20484 亿元，增长 4.0%；利用外资 94 亿元，下降 9.5%；自筹资金 44485 亿元，增长 5.9%；定金及预收款 45145 亿元，增长 2.9%；个人按揭贷款 21783 亿元，增长 9.5%。

四、房地产开发景气指数

9 月份，房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为 100.43，比 8 月份提高 0.11 点。

□ 前 9 个月业绩增长不足一成，百强房企四季度去化承压

进入 10 月份以来，各大房企陆续公布前三季度业绩。克而瑞的数据显示，2020 年前三季度，百强房企整体业绩同比增长 9.2%，但 9 月份规模房企的去化率水平呈现下降趋势。

实际上，相较年初制定的年度业绩目标，房企的完成度可谓差强人意，一些房企甚至连半年度目标都没完成，多数房企的前 9 个月的业绩也不尽如人意。

多位业内人士告诉《每日经济新闻》记者，前三季度规模房企目标完成情况不如历史同期，造成的直接后果，便是四季度业绩承压。

前三季度业绩喜忧参半

受上半年疫情影响，今年前三季度，有近三成房企目标完成率不足 65%，占比达到近三年同期最高。

受此影响，百强房企积极抓住销售窗口期，加快去化。虽然整体表现不及 2018 年和 2019 年同期，但伴随整体销售和供货节奏后移、下半年供应量显著提

升，百强房企第三季度销售规模较一二季度有所恢复。

然而也是由于发力不均，房企的分化日益明显。截至9月末，有8家房企目标完成率达到75%以上，处于行业较高位。

如碧桂园，前三季度实现权益销售额约4467.9亿元，较2019年同期的4229.3亿元增加5.64%；实现销售建筑面积5292万平方米，较2019年同期的4699万平方米增加12.62%。

再如刚刚公布三季度业绩的旭辉，前9月累计合同销售(连合营企业及联营公司的合同销售)金额约1543.5亿元，合同销售面积约1019.9万平方米，分别同比增长12.86%、27.14%。

但也有不少房企的全年业绩目标完成度较低，并且销售、去化承压，四季度仍需加快推盘节奏、加速去化。

如新城控股，在今年前三季度累计合同销售金额约1630亿元，同比下降17.52%；累计销售面积约1508万平方米，同比期下降12.47%。

也有些房企的销售额较去年略有增长。如中南建设，前9月累计合同销售金额1430.9亿元，比上年同期增长10.1%；累计销售面积1070.4万平方米，比上年同期增长4.5%。融信中国前三季度销售额约为1001.21亿元，同比增加6.5%。

从年度目标完成度来看，部分房企的完成度不足50%，有的则超过90%，分化明显。

如恒大集团，截至10月8日累计实现合约销售金额5922.5亿元，完成全年6500亿元合约销售目标的91.1%，完成内部目标8000亿元的74%。雅居乐集团连同合营公司及联营公司以及雅居乐项目的预售金额合计897.7亿元，较去年同期同比增长2.5%。

前三季度，荣盛发展累计实现签约面积671.42万平方米，同比增长5.95%；累计签约金额737.12亿元，同比增长8.67%。按照今年1210亿元的目标，完成度60.92%。

四季度销售普遍承压

值得注意的是，由于“金九银十”是传统购房季，进入9月份以来，以恒大、碧桂园为首的房企集团层面营销活动增多。在折扣方面，除个别房企之外，9月折扣普遍九折以上，特价房保持低位。如恒大继8月份打出七八折后，进一步加大营销力度，9月619个盘低至七折。

但整个9月，除头部房企和个别房企表现稳定外，房地产市场整体有走弱的迹象，供应明显放量但成交表现平平。

克而瑞的数据显示，30个重点监测城市累计供应面积环比增长37%，累计成交面积环比下降4%，同比涨幅收窄至8%。

展望四季度，克而瑞认为，房地产市场大概率将轮动分化：一线城市市场需求坚挺，成交仍有望维持在较高水平；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；弱三、四线城市去库存风险仍需警惕。

具体而言，一线城市成交持续高位运行，同、环比分别增长61%和18%，上

海、广州和深圳成交皆创年内新高。在供应连续两月放量的作用下，上海楼市成交量持续提升，中高端产品成交去化依旧出众。在深圳、东莞的楼市政策加码后，不少客户外溢至南沙、增城两区，致使广州市场热度持续攀升，成交再创近年来单月新高。深圳新房市场持续升温，网红盘因一、二手价格倒挂，再次出现抢购潮，在一定程度上刺激了市场人气。

从整体来看，虽然随着房企整体销售和供货节奏后移、下半年供应量显著提升。百强房企第三季度的操盘销售规模同比增长近 28.5%，较一二季度有明显恢复。但 9 月份规模房企的去化率水平却呈下降趋势，四季度房企去化压力仍然较高。

融资新规考验运营能力

随着 9 月房地产资管新规“三条红线”启动试行，年内融资环境进一步收紧，从而加大了房企的资金压力，拿地、开发、销售节奏都将受到较大影响。

在此背景下，更加考验企业运营实力，倒逼房企加快提升运营管控效率、平衡财务指标。整体来看，财务稳健、现金充足、管控得力的房企将具备更强的市场竞争力，一些国企、央企的优势将进一步凸显。

就各梯队房企四季度的销售情况而言，前 9 月百强房企操盘销售规模同比增长 9.2%，操盘销售规模同比增长近 28.5%，较一二季度有明显恢复。但 9 月份规模房企的去化率水平却呈下降趋势，四季度房企去化压力仍然较高。

“2020 年前三季度，规模房企竞争优势进一步深化。而受疫情对规模房企开复工、销售、回款的影响，行业竞争加剧，百强之后房企的销售操盘金额集中度出现一定回落。”克而瑞分析认为，在这样的行情下，叠加“三条红线”新规的影响，房企应积极采取应对措施，保证业绩目标的顺利实现和企业稳定经营。

如在销售端，多数房企继续深化线上线下销售渠道，制定合理的价格策略，把握住中秋国庆假期、“双 11”以及年终三个重要营销节点，提振销售业绩，同时加强回款流程管控，缩短回款周期，提速现金回流，保证企业资金周转。

在经营管控上，加快内部战略调整升级，提升组织效率，项目管控上更加注重工程质量、施工安全问题，推动产品力升级。

此外，在融资方面，不少房企积极开展更多元化的融资渠道，加强与金融机构的合作，为企业创造相对稳定的融资环境。

不过，据克而瑞数据，截至 9 月 27 日，全国 300 城经营性土地平均楼板价降至 2475 元/平方米，环比下跌 7.9%；土拍溢价率降至 14.8%，创 4 月份以来新低。除了受热点城市调控政策收紧、供地结构改变的影响外，还和“三条红线”融资规则试点实施有关，资金面收紧背景下，房企拿地积极性有所回落，土拍溢价自然明显下滑。

□ 打造美丽江湾 礼嘉悦来联动发展建设智慧湾区

2020 线上智博会闭幕后，作为智博会主会场的礼嘉智慧公园又有大动作。

9 月 19 日，曾在首届智博会国际馆亮相的体验场景——玩湃社区智慧足球乐园（简称足球乐园），在礼嘉智慧公园开园。

足球乐园引进欧洲先进的智能运动体系，包括 TORO 四门智能球场、社区足球俱乐部、荷兰智能足球教室、MEMO 触摸罗盘、SONA 数跑彩虹等五大体验场景，能够利用智能化设备实时监控、记录、运算运动过程，通过云计算、大数据技术形成个性化运动指标体系。

转化智博会优秀成果，将“黑科技”置于城市开放空间，变为市民可体验的场景，这是礼嘉智慧公园不断进行的创新尝试。

不仅仅是礼嘉智慧公园，重庆日报记者了解到，两江新区正瞄准智慧之城打造美丽江湾，在沿嘉陵江的礼嘉、悦来片区推动联动发展，建设智慧湾区。

礼嘉建“智造重镇”“智慧名城”风景眼

无人驾驶车在路上自由穿梭，遇到行人及时礼让；高清摄像头实时跟踪游客运动情况，通过大数据分析呈现消耗热量并进行运动排名；隐藏在道路两侧的红外线感知设备随时监测温度，用喷雾降温驱散夏日的燥热；通过 VR 沉浸式体验设备打网球、踢足球，足不出户就能享受健康生活……

过去的一年，这些看似未来的生活应用，在礼嘉智慧公园内已成为触手可及的日常体验。

5G 馆、艺趣馆、云尚体验中心、云顶集市 4 个场馆；云尚花海、智慧步道、云尚观景台等 25 个场景和无人驾驶车、机器人钢琴弹奏、VR 沉浸式体验设备等 50 个体验项目，成为市民和游客争相打卡、贴近自然、养生游憩的休闲体验场所。

“礼嘉智慧公园将人工智能、大数据、物联网等技术完美结合，以场景化创意构建智慧生活体验。”两江产业集团董事长李毅说。

在推动智能化的同时，礼嘉还注重保护绿色生态本底。

以礼嘉智慧公园为例，该公园沿江依山而建，江、山、湖交融，把白云山、白云寨、白云湖、金海湾 4 个生态公园串联起来，不仅保留了 300 多年历史的白云寨遗址，更在区域原有自然生态特色的基础上，突出江、山、湖的空间联系。

李毅介绍，礼嘉智慧公园乃至礼嘉片区将坚持智能化、绿色化、人文化发展方向，保护好生态本底，运用好智能要素，促进人文与科技完美融合、生态与智慧交相辉映。

“我们还将紧盯科技创新前沿，聚焦智博会各种展示，持续更新迭代智慧体

验场景，全力打造重庆‘智造重镇’‘智慧名城’的风景眼。”李毅说。

悦来用“生态+智慧”让城市更“聪明”

水生态有“警察”和“医生”，可对水体进行实时监测及反馈；建筑工地有“眼、耳、鼻”，听得见噪音、嗅得出隐患……在两江新区悦来国际会展城，大量智慧化建设应用于城市生态领域，城市也变得更“聪明”。

坐落于悦来会展公园的悦来生态馆周围绿树环绕，在这座集生态、海绵、智慧于一体的综合性建筑里，有一块反映海绵城市建设信息的监测电子大屏，这是悦来国际会展城的海绵城市建设信息监测平台。

在悦来 18.67 平方公里的范围内，设置了近 400 个海绵监测点，监测到的数据通过无线传输，回传至悦来海绵城市建设信息监测平台的控制中心，显示在这块电子大屏上，实现对悦来海绵城市建设的实时监控。

悦来投资集团董事长王菊梦表示，悦来国际会展城正以智慧应用为核心，高质量打造智慧悦来应用场景。

具体举措包括：优化完善悦来云计算平台、悦来地理三维信息系统、悦来城市操作系统三大智慧基础设施；建设线上会展平台，推动硬件智能化、云端生态化，丰富会展应用场景和表现形式；建设智慧安防系统，提升城市安全管理水平；完善智慧生态系统，实现悦来新城空气质量、粉尘、噪音、温度、气候、雨水系统、污水系统以及公园的在线监测、实时维护、仿真预测和管理决策；完善智慧交通系统，打造具有会展特色的动静态交通诱导体系，让城市运行更通畅。

此外，悦来国际会展城还将探索悦来“智会”与礼嘉智慧公园场景展示的联动机制，围绕吃、住、行、游、娱、购等拓展智能体验场景，建设智慧会展体验场馆和相关智能体验设施，构建高品质智慧生活场景。

四个联动发展打造礼嘉悦来智慧湾区

为推动礼嘉悦来联动发展，两江新区已成立推动礼嘉悦来联动发展指挥部，并由两江新区主要负责人任指挥长。

9月19日，两江新区召开推动礼嘉悦来联动发展指挥部第一次会议，两江新区主要负责人要求礼嘉悦来瞄准两江新区建设智慧之城的目标，强化统筹联动和资源整合，加快补齐设施建设短板，围绕吃、住、行、游、娱、购等拓展智能体验场景，探索建设智慧全功能区，推动礼嘉、悦来片区做好协同联动发展文章。

就具体行动而言，礼嘉、悦来片区将主要聚焦交通、产业、功能、风貌四个联动发展：

在交通联动方面，将全方位打通道路、桥梁、隧道等基础设施，加快规划建设谢家岩路、礼悦路，建成后两地通行时间将缩短至 5 分钟。建设客运渡口，完善智慧轨道交通、响应式公交等智慧交通布局，打造时光步道、云上缆车等慢行系统，有效串联沿嘉陵江景点，形成内畅外联交通网络。

在产业联动方面，将发挥平台各自优势，延伸产业链、布局创新链、提升价值链，构建以会展经济和数字经济为主导的现代产业体系。两平台已成功举办三届智博会，成为智博会重要承载地和智慧元素集聚地。

在功能联动方面，将着力补短板、锻长板，加快星级酒店、高级学校、综合医院、城市公园等建设，培育形成展览展示、物流配送、特色食宿、商务商旅、休闲娱乐全链条功能。目前，礼嘉、悦来片区共有学校 8 所、儿童医院 1 所、社区医院 2 所。

在风貌联动方面，将深挖人文底蕴特色，全面提升道路、建筑、公园、崖壁、夜景等品质，加快智慧社区、智慧场馆建设。国博中心海绵改造项目入选国家住建部经典案例库，建成全市首个三星级智慧小区。

□十八梯核心区主体建筑基本完工 预计 2021 年 6 月对外开放

9 月 20 日，从十八梯传统风貌区主要建设单位杭州新天地集团获悉，作为十八梯核心区的传统文化体验区（AB 区）及国潮文创体验区（C 区）主体建筑已经基本完工。

登高而视，一片宏伟的传统风貌建筑群已经成形。坐落在十八梯主径上的是传统文化体验区（AB 区），这里主要以巴渝传统民俗文化、巴渝市井文化、历史建筑文化为基调，未来将打造集文化休闲、人文观光、餐饮住宿为一体的开放式文化体验街区。东边紧挨着 AB 区的便是国潮文创体验（C 区），这里将利用传承创新的手工艺品、精致开发的旅游商品、独具特色的文化 IP 衍生品展现国潮时尚文化。

同时，核心区旁的国际交流中心和生活方式中心（DE 区）主体建筑正在加紧施工，预计今年 11 月 30 日以前可完成。

去年，十八梯传统风貌区首开区受到专业人士和参观市民的广泛好评，记者通观新建成的核心区主体建筑，发现这些建筑依然延续和发扬了首开区的风格。无论是木构穿斗吊脚楼、青瓦顶，还是明清与欧式风格糅杂的特色构筑，如竹编墙、白灰墙、条石墙与“干打垒”等，均大体还原了十八梯在人们记忆中留存最深的那些景观元素，贴近本地市民对十八梯的那份情感。

还注意到，虽然工程现场环境复杂、施工强度很大，但建设方依然对区内有历史价值的老建筑、古树进行了保护。

“我们特别重视过去的老建筑与历史片段，尽可能进行了历史还原。”杭州新天地集团项目现场负责人表示，十八梯曲折的路径、前后错落又高低不平的建筑风格，是这个传统风貌区的“灵魂”，虽然这有可能会给未来大量游客的通行和集散带来一些挑战，但建设单位权衡之下，还是决定将最纯粹的十八梯复原保留下来。

目前，十八梯传统风貌区核心区正在进行管网及路面垫层施工，同步推进园

林景观及道路的铺装。预计 2021 年 4 月 15 日前，十八梯所有功能区主体建筑将全部建设完成，核心区预计将于 2021 年 6 月对外开放。

□ 打造国际消费中心城市 寸滩将建国际新城和邮轮母港

日前，从两江新区获悉，寸滩将建国际新城和邮轮母港，助力重庆打造国际消费中心城市。

据介绍，寸滩已具备建设国际新城和邮轮母港的基础优势。寸滩拥有中国内陆第一个保税港——两路寸滩保税港区；还拥有全国第一个位于保税港内的 4A 级景区——“一带一路”商品展示交易中心。

两江新区相关负责人称，寸滩将完善国际新城定位，立足世界眼光、国际标准、重庆特色，集聚特色消费资源，提升国际消费知名度。同时，寸滩将采用前港、中区、后城的建设模式，布局邮轮母港区、国际贸易区、国际旅游区、国际交往区、国际社区等功能区，着力打造集“船、港、城、游、购、娱”于一体的新型国际邮轮母港。

该负责人表示，目前正在研究相关规划方案，进一步完善建设时序进度，以确保做到提升城市风貌，让寸滩变“金滩”。

□ 住房公积金异地互认互贷成趋势

近日，长江中游城市群省会城市武汉、长沙、合肥、南昌与“观察员”城市黄石、岳阳、九江、黄冈、株洲、抚州、咸宁、湘潭、宜春，以及宜昌、荆州、孝感、鄂州、天门、仙桃、潜江共 20 个城市共同签署《长江中游城市群住房公积金管理中心合作公约》，就发展住房公积金异地个人贷款业务，拓宽住房公积金异地互认互贷范围等达成了共识。

长江中游城市群住房公积金合作起步于 2014 年，在各城市的紧密协作下，合作的广度和深度不断拓展：“朋友圈”越来越大，已由先前的 4 个省会城市扩大到如今的 20 个城市；业务范围也越来越广，已由先前的异地缴存互认拓展到今天的互认互贷、异地转移接续、信息核查共享等。

湖北省住建厅副厅长金涛介绍，城市间的住房公积金互认互贷等合作，彰显了住房公积金制度的住房保障功能，顺应了人才等要素的有序自由流动需求，促

进了房地产等行业的资源高效配置和市场深度融合，有力推动了长江中游城市群的区域经济快速发展。

近年来，省市间的公积金合作并不鲜见。8月20日，上海市、浙江省、江苏省、安徽省住建部门共同签署了《长三角住房公积金一体化战略合作框架协议》，三省一市的公积金管理部门将率先从9个方面开展合作，包括长三角跨地区购房信息协查、长三角地区异地贷款证明信息互认、在长三角生态绿色一体化发展示范区内试点统一购房提取业务政策等。

除了信息互认，今年8月份，宁波市还提出，在当地合法稳定就业并按规定缴纳社会保险的，在上海、浙江、江苏、安徽三省一市缴纳的社会保险在申请落户宁波时可累计纳入该市缴纳年限。今年9月份，成都市与攀枝花市签订协议，形成住房公积金互认互贷共识。

今年4月份，根据川渝两地住建管理部门签订的合作备忘录，双方将推进建立两地互认互贷等七大机制，推动两地公积金一体化发展，并在开展行政执法联动等4个方面合作，推动两地形成住房公积金领域执法司法联动机制。9月28日，川渝两省市住房公积金管理（服务）中心及下属机构设立川渝住房公积金一体化绿色通道，相关负责人表示，这是打造住房公积金一体化发展标准服务窗口的具体实践，将进一步提升缴存职工满意度和体验感。

2019年12月30日，粤港澳大湾区住房公积金信息共享平台上线启动，大湾区内异地使用住房公积金不再需要提供原所在地公积金缴存证明，可一次完成办理。短短几分钟，就能够办理好佛山缴存公积金转入广州公积金中心的手续。

易居研究院智库中心研究总监严跃进说，建立公积金跨区域转移接续和互认互贷后，在一个城市群或者有合作关系的省市之间，在外地工作的人想要在户籍所在地买房，可以将在外地缴存的公积金用于本地购房，这在过去是无法实现的。

业内人士普遍认为，异地之间的公积金合作，特别是实现公积金互认互贷，对于实现城市群各城市之间的协同发展有着重要意义，实现了便民利民，有利于促进城市间的人才流动和区域一体化发展。

不过，需要提醒的是，在一个城市群内某地缴存公积金，并不代表就获得了在该城市群其他城市的购房资格。除了互认互贷外，购房者要跨区域使用公积金，首先必须在所在城市拥有购房资格。

□ 西部（重庆）科学城聚焦科学主题“铸魂”

连日来，走访调研发现，西部（重庆）科学城已建成市级以上孵化器和众创空间14个，市级以上创新平台169个；今年1-8月，科学城战略性新兴产业产值达1373.3亿元。

科学城还在全市率先试点知识价值信用贷款改革，建立总规模 300 亿元的双城经济圈发展基金，多渠道促进科技成果转化。

科学城正以新科学催生新技术、新技术转化新成果、新成果孵化新经济，让创新进一步成为科学城高质量发展的强大动能。

一个产品的延伸

近日，面积约 500 平方米、用声光电等多种方式展示石墨烯新兴产品的重庆石墨烯展示中心，在科学城正式投入使用。

作为目前发现的最薄、强度最大、导电导热性能最强的新型纳米材料，石墨烯被称为 21 世纪“新材料之王”。重庆正是国内较早开展石墨烯材料生产及应用产业化的地区之一。位于重庆金凤电子信息产业园的重庆石墨烯研究院，是重庆市新型高端研发机构。高性能超级电容器、基于石墨烯的早期肺癌便携式诊断仪、石墨烯柔性透明键盘、石墨烯高分子复合人工皮肤……很多国内首创的石墨烯产品，都诞生在这里。

研发场地超过 4000 平方米，拥有 4 个自有实验室和 2 个合作共建实验室，石墨烯研究院通过“1+N”动态运行协同创新模式（“1”即牵头单位重庆石墨烯研究院有限公司，“N”即石墨烯产业链上的多个创新研发团队），与南开大学、重庆大学、四川大学等 60 多家从事石墨烯科技创新的科研院所、大专院校、企业、社会组织，均建立了合作关系。团队围绕石墨烯材料在新能源、复合材料、电子信息、大健康、检验检测等领域的应用，开展关键技术研发和新产品开发，已突破各类关键技术 30 余项，累计申请专利 31 项，其中发明专利 24 项，形成新产品 10 多个。

解读 汇集研发平台

大力聚集科技创新要素，石墨烯项目只是一个缩影。科学城积极推动 14 所高校建设众创联盟，推动建设环重庆大学、重庆师范大学等环大学创新生态圈，推动超瞬态物质科学实验装置、中国自然人群资源库重庆中心等重大科技基础设施落地建设。

目前，科学城已建成市级以上孵化器和众创空间 14 个、其中国家级 4 个，新增国家重点实验室 1 个，获批国家应用数学中心；并聚焦打造“十大科技研发创新中心”，推动联合微电子中心等创新平台发展，北理工重庆微电子中心、电子科大微电子产业技术研究院等加快建设，建成博世工业 4.0 等市级以上研发平台 169 个，凸显科学城“科学”底色。

一批项目的聚集

按照“金篮子要装金鸡蛋”的要求，科学城坚持在固本开新求变上下功夫，不断优化产业生态、做大做强新兴产业，加快形成有特色的现代化产业体系。

在 2020 线上中国国际智能产业博览会期间，科学城共签约项目 43 个，总投资额达 1012.4 亿元，吸引了 6 家世界 500 强企业落户，包括中电科集团、中国平安、国药集团、招商局等央企，以及知名民营企业小米和国际名企 IBM。此外，还有苏交科、泰格医药等优质上市企业项目，以及万帮数字能源等行业龙头也签

约落户科学城，领域覆盖大健康、新一代信息技术、先进制造、高技术服务业等科学城主导产业。

今年1-9月，科学城核心区共签约70个项目，其中科创项目占比超80%，百亿级项目有3个、十亿级项目有19个。

此外，今年科学城还对52家企业实施了智能化改造，8个项目获市级数字化车间和智能化工厂认定，方正高密等15家企业入选市级示范项目名单，96家企业建立研发准备金制度，智能化、数字化为企业生产提“智”增效。

目前，科学城正建设“十大百亿级高新技术产业项目”，高标准打造国家生物产业基地、国家检验检测高技术服务业集聚区、光大人工智能产业基地等载体，培育建成华为鲲鹏生态圈，联合微电子8吋中试线、中国中药产业园等65个项目，并成功获批全市唯一的“国家首批先进制造业和现代服务业融合发展试点”。

解读 打造高质量发展“新引擎”

创新是科学城的灵魂，科学城运用大数据智能分析，结合区域发展和未来产业发展方向，圈定新一代信息技术、先进制造、大健康、高技术服务业4大主导产业方向以及15个细分领域，有针对性地进行招商引资，从而使科学城主导产业集聚性、带动性不断增强。同时，推动产业转型升级，加快淘汰落后产能；调整传统商贸物流、装配制造等粗放产业；运用大数据、人工智能为制造业赋能，促进实体经济和数字经济深度融合。

数据显示，今年1-8月，科学城高技术制造业企业57家，产值达1422.8亿元；战略性新兴产业产值1373.3亿元。

一家企业的成长

重庆赛恩斯环保工程有限公司(以下简称赛恩斯)是科学城一家从事环保产业的民营科技型企业，公司凭借知识产权价值获得了银行80万元的贷款。

而从企业提交申请到银行放款，仅用了5个工作日。

“流动资金紧缺得以缓解，公司也拿到更多订单业务，新增上千万元营业收入。”该公司相关负责人表示，科学城在全市率先试点的知识价值信用贷款改革，这对科技型创新企业支持力度非常大，目前公司的知识价值信用贷款额度已提升至400万元。

解读 推进科技成果转化

为助力企业发展、促进科技成果转化，科学城多种渠道发展科技金融。逐步构建“1+1+N”科技金融体系，支持实体经济发展。如建立总规模300亿元的双城经济圈发展基金；设立西南首支科技成果转化股权投资基金、总规模超20亿元；搭建全市乃至西南片区首个集合债权融资、股权融资、科技保险、技术评估、上市辅导和政策兑现为一体的科技金融平台——“高新金服”，上线企业2681家、签约金融及中介服务机构36家，上线产品120项，成功对接融资需求430件，金额9.32亿元。

此外，科学城还打造“双创服务平台”，聚集企业500余家，汇集企业运营发展数据2.4万余条；开展职务科技成果所有权或长期使用权等改革试点，搭建

知识产权运营服务平台，打造“十大科技产业服务平台”。

□ 川渝共同实施重大项目已有 20 个开工建设

10月19日，从市发展改革委获悉，自今年1月推动成渝双城经济圈建设良好起步以来，目前，川渝牵手成果初现：按《深化四川重庆合作推动成渝地区双城经济圈建设工作方案》和2020年重点任务，共同谋划实施的31个重大项目已相继开工建设20个，累计完成投资260亿元。

市发展改革委相关负责人介绍，川渝牵手以来，在多个领域深化合作，取得了系列成果。

例如在一体化部署方面，川渝联合印发实施《深化四川重庆合作推动成渝地区双城经济圈建设工作方案》和2020年重点任务，提出7个方面28项任务、35项年度重点工作。两地共同研究提出39项需要国家支持事项，联合上报国务院，绝大多数事项得到采纳吸收。

在高质量建设方面，川渝共同谋划实施重大项目31个，总投资5563亿元，年度计划投资387亿元。目前已相继开工建设20个、累计完成投资260亿元。

在高效率推进方面，川渝两省市建立了川渝两地党政联席会议、常务副省长市长协调会议、发改委主任调度会议制度，形成决策层、协调层、执行层三级运行机制。截至目前已累计召开党政联席会议1次，常务副省长市长协调会议2次，发展改革委主任调度会议5次。并组建成立人员双向互派的联合办公室，推动落实两省市党委政府有关安排部署。

在高标准承接方面，重庆积极谋划实施“一区两群”协调发展战略，分别召开主城都市区、渝东北三峡库区城镇群、渝东南武陵山区城镇群工作座谈会，充分发挥“主城都市区”作为成渝地区双城经济圈建设的核心区、主引擎的积极作用，全面体现“两群”作为成渝地区双城经济圈建设生态优先绿色发展的主战场、新高地的独特作用。

在推进毗邻地区融合发展方面，重庆印发《关于推动毗邻四川的区县加快融合发展的指导意见》《川渝毗邻地区合作共建区域发展功能平台推进方案》，因地制宜提出高滩茨竹新区、遂潼一体化发展先行区、万达开川渝统筹发展示范区、明月山绿色发展示范带等10个合作平台，统筹指导川渝毗邻的13个区县和6个地市融合发展。

在开展能源一体化高质量发展方面，川渝相关部门签订《共同推动成渝地区双城经济圈能源一体化高质量发展合作协议》，从电力一体化等七个方面开展合作，筹划了川渝“气大庆”千亿立方米产能建设、特高压交流电网目标网架等20个重大项目，总投资约9900亿元。

在经济运行监测分析战略合作方面，川渝相关部门签订《成渝地区双城经济

圈经济运行监测分析战略合作协议》，相互支持发挥大数据、云计算等现代信息化技术手段的优势，建立合作机制，共同研究宏观形势。

开展价格认定工作合作。在国家发改委价格认证中心指导下，与四川方面在价格认定资源共享、价格认定业务交流、重大疑难案件互助合作、人才队伍建设等领域加强交流。

该负责人表示，接下来，我市将提速推动一批战略性、引领性、标志性重大项目，推动毗邻地区各平台加快编制总体方案，大力推动政策协同，打造成渝地区“统一开放大市场”，推动川渝产业分工协作、补链成群，推进公共服务和民生事业政策一体化。

□ 2020 秋季房交会 10 月 22 日开幕

2020 重庆秋季房地产展示交易会将于 10 月 22 日至 25 日在重庆国际会议展览中心（南坪）举办，线上房交会展示时间将持续至 12 月 31 日。

一、参展情况

本届秋交会重点展示主城中心城区的商品房项目，共计 241 个楼盘参展，其中主城中心城区参展楼盘 209 个。参展楼盘数量为历届房交会之最。

主城中心城区参展项目共提供可交易商品住房面积为 479.25 万平方米；非住宅面积为 148.55 万平方米，其中，写字楼为 45.97 万平方米，商业用房为 102.58 万平方米。另外，主城中心城区参展项目还提供商品住房展示面积 385.59 万平方米。

二、秋交会主要特点

本届房交会继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，遵循“行业搭台，企业唱戏，服务市民”的原则，支持刚需和改善性购房，助力实现住有所居目标，突显以下特点：

品牌房企积极参与，助推高品质生活

从本次秋交会参展情况看，融创、龙湖、万科、金科、香港置地、保利、协信、旭辉、华宇、新城控股、阳光城、中国交建、东原、中国铁建等上半年商品房销售名列前茅的房企集中亮相。同时，还有中建信和、蓝城、海成等部分新入渝或新进主城中心城区的开发商也纷纷参加本届房交会。开发商不但能全面展示企业品牌和企业形象，还能让市民更深入了解他们的产品理念和特色，助推高品质生活。

参展楼盘数量再创新高，市民购房选择空间大

本届秋交会共计 241 个楼盘参展，其中主城中心城区参展楼盘 209 个，项目数较 2019 秋交会增加 15%。参展项目产品形态丰富，有别墅、洋房、高层、精装房等，为市民在房交会上选房购房提供了很大的选择空间。

配套服务多，优惠丰富，方便选房购房

本届秋交会在选房看房服务方面推陈出新，让市民更加便捷、详实参观房交会。

一是开发微信小程序，推出 2020 秋季线上房交会，提供更多便捷、实用的线上看房选房服务，展示时间将持续至 12 月 31 日。

二是创新《2020 重庆秋季房交会购房地图》编制工作，增设了声音地图板块方便市民选房看房，并将在现场免费发放，为市民选房购房提供实用参考。

三是 10 月 23 日将举办首届川渝房地产市场发展高峰论坛，邀请知名专家、学者与川渝两地开发企业一道共议“成渝地区双城经济圈建设”给房地产业发展带来的机遇。

四是房交会期间还将开展“重庆市居民住房状况及购房意愿调查”活动，现场参与活动可领取精美礼品，网络填写问卷还有望抢到“红包”。

五是在房交会期间（10 月 22 日—25 日）购买参展商品房的可享多重优惠政策。欢迎市民来房交会展台现场咨询、了解。