

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18期 总第290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

□ 下半年 9 地出台住房租赁新规：增加供给，严打“黑中介”

9月26日，住房和城乡建设部部长王蒙徽公开表示，要大力发展和培育住房租赁市场，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。由此可见，住房租赁市场前景可期。据中新经纬客户端不完全统计，下半年以来，陕西、北京、深圳、广州、合肥、南京、珠海、长春、南宁等9地相继出台住房租赁新规，通过增加房源供给、规范市场管理等措施，促进住房租赁市场健康发展。此前，财政部、住建部公示首批财政支持住房租赁市场发展试点城市名单，北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都等16个城市入围。其中，北京、深圳、广州、合肥、南京、长春等6地在下半年均有新动作。

多渠道增加租赁住房供给中新经纬客户端梳理发现，各地通过多渠道增加租赁住房供给，如南宁市鼓励出租闲置房源，深圳市、长春市等地制定具体的新增供地目标。7月1日，广州市印发《关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》，明确新增租赁住房包括《国有建设用地使用权出让合同》约定的自持租赁住房、利用集体建设用地建设的租赁住房、经规划和自然资源部门批准新建或改造的租赁住房四种类型。房地产开发企业、村集体对于各自的新增租赁住房既可自主出租经营，也可与住房租赁企业等合作出租经营。这是广州市再次明确要加大增量的途径，进一步增加租赁住房供应。值得一提的是，此次“新增租赁住房”包括了“利用集体建设用地建设的租赁住房”，此类租赁住房有望大量增长。广州市作为首批利用集体建设用地建设租赁住房试点城市，按照计划，至2020年，全市计划利用集体建设用地建设租赁住房建筑面积300万平方米，每年批准建筑面积按100万平方米控制。8月30日，深圳市正式发布《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》，指出多渠道增加租赁住房供应，力争到2022年新增建设筹集各类住房60万套，其中租赁住房不少于30万套。9月2日，南宁市印发《南宁市培育发展住房租赁市场试点工作方案》，鼓励和规范个人出租闲置房源。支持有条件的居民出租房屋，允许现有成套住房以原设计的房间为最小单位对外出租。9月9日，长春市出台政策，计划2019—2021年新增租赁住房315万平方米。在3年试点期内，对政府指定租赁住房地块，采取“限自持、竞地价”土地出让方式，增加租赁住房用地供给。9月23日，合肥市发布五条创新探索住房租赁试点措施，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。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。易居研究院智库中心研究总监严跃进接受中新经纬客户端采访时指出，住房供给的增加，一方面说明相应房东和企业愿意提供房源，另一方面，可以缓解租赁市场的供求矛盾，对于防范房租价格过快上涨，有一定的积极作用。今后，在供给端增加的基础上，还会增加分配，使之更好地匹配市场需求。完善住房租赁税收政策为进一步优化纳税服务及住房租赁市场，深圳市和长春市出台新规，完善住房租赁税收政策。8月30日，深圳市房产税新规指出，将现行企业向个人出租住房减按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。长春市租房新政指出，至2025年底，通过住房租赁服务平台出租住房应缴纳的各项税收，减按综合征收税率0%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。严跃进对中新经纬客户端指出，对于此类房产税征收的优惠政策，充分体现了当前在供给端的刺激力度，通过此类税收减征、免征等方式，有助于降低相关机构的租赁业务成本，同时也可以刺激更多机构参与租赁市场的发展，进而积极响应“多主体供给、多渠道保障”的政策导向。另外，此类税费成本的降低，也有助于相关企业合规经营，尤其是愿意把房源纳入到相关租赁平台上来，这样有助于促进企业经营业务规模化和规范化发展。“隔断房”被明确禁止同时，对于租赁房屋中的乱象，多地也做了进一步规定。对于住房租赁中的个人居住面积以及“隔断房”，珠海和北京有了明确规定。珠海市近日新规指出，出租人应当按照幢、层、套、间为单位出租住房，原住房的间是最小出租单位，厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间不得单独出租；保证出租屋具备基本的生活和安全设施，套内空间面积应符合国家《住宅设计规范》的要求，提供的居住面积须达到人均建筑面积15平方米。7月8日，北京市住建委等部门发布《北京市住房租赁合同》《北京市房屋出租经纪服务合同》《北京市房屋承租经纪服务合同》三个合同示范文本。规定不得改变房屋内部结构分割出租、出租房屋人均居住面积不得低于5平方米以及禁止违法群租，每个房间居住的人数不得超过2人。有业内人士指出，禁止群租房的规定，体现了租赁市场严格管控的导向。群租房在实际过程中受到很多低收入群体的认可，类似管控一定程度上会倒逼部分群体去寻找新的房源。

打击“黑中介”，强调网签备案同时，为不断优化住房租赁市场环境，让群众租房更安心，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指出，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。北京市住建委副主任李荣庆透露，北京开展“扫黑除恶”“黑中介”专项治理。将“黑中介”纳入扫黑除恶专项斗争，开通“12345”打击“黑中介”投诉举报专线，在全市张贴“扫黑除恶”“抵制违法群租”宣传海报，并对群众投诉较多、问题较集中的企业进行专案处理，涉及刑事犯罪及时移送公安部门。此前，南京市发布《关于住房租赁风险的提示》，提醒市民注意识别防范“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。值得一提的是，陕西省近日发布《住房租赁中介机构乱象相关问题整治实施方案》，要求坚决整治住房租赁中介机构乱象，纠正和查处发布虚假房源信息、违规收费、恶意克扣押金租金、威胁恐吓承租人等问题，坚决取缔一批“黑中介”。深圳市则结合“扫黑除恶”专项行动，严厉打击合同欺诈、霸王条款、哄抬租金等违法违规行为。严禁中介机构、住房租赁企业通过自办金融或与其他机构合作，为租房违规加杠杆提供产品和服务。同时，深圳市、珠海市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。对此，严跃进曾表示，备案的要求更多是针对中介机构，租赁合同备案实际上相当于纳入到了监管体系，可以防范各类违法违规的租赁行为出现。

□ 房贷利率新政 10 月 8 日起实施 每月还款影响不大

日前，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。

□ 住建部：大力培育住房租赁市场

26 日，庆祝中华人民共和国成立 70 周年活动新闻中心举办第二场新闻发布会。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，经过长期的努力，我国已基本解决近 14 亿人口的大国城乡居民住房问题。城镇人均住房建筑面积由 1949 年的 8.3 平方米提高到 2018 年的 39 平方米，农村人均住房建筑面积提高到 47.3 平方米。

同时，住房制度改革不断深化，保障性安居工程加快推进，累计建设各类保障性住房和棚改安置住房 8000 多万套，帮助 2 亿多群众解决了住房困难，建成了世界上最大的住房保障体系。

王蒙徽表示，为了促进实现全体人民住有所居，下一步，我国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。

他透露，我国下一步将总结推广住房租赁试点经验，落实各项支持政策，大力发展和培育住房租赁市场，增加租赁住房有效供应。同时，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，因地制宜发展共有产权住房。

□ 新京报：我国将加快解决新市民住房问题

9月26日，庆祝中华人民共和国成立70周年活动新闻中心在梅地亚中心二层新闻发布厅举办第二场新闻发布会，教育部部长陈宝生、民政部部长黄树贤、人社部部长张纪南、住建部部长王蒙徽、国家卫健委主任马晓伟介绍在发展中保障和改善民生的相关情况，并答记者问。记者从会上获悉，我国将加快完善住房保障体系，加快解决新市民的住房问题，实现全体人民住有所居的目标。

住建部部长王蒙徽：

完善住房保障，解决新市民住房问题

住建部部长王蒙徽介绍，人民群众的住房条件得到显著改善。我国城镇人均住房面积从1949年的8.3平方米增加到了2018年的39平方米，农村人均住房面积提高到了47.3平方米。

王蒙徽介绍，中国已经建成了世界上最大的住房保障体系。党的十八大以来，全国开建各种保障性住房4000多万套，惠及了1亿多住房困难的群众。新市民的住房困难也得到了一些缓解，城镇中低收入家庭的住房条件不断改善。

下一步将加快完善住房保障体系，加快解决新市民的住房问题，实现全体人民住有所居的目标。包括健全公租房的申请、轮候、准入和退出机制，提高公租房管理服务水平。

同时，加大培育住房租赁市场，落实支持政策，加强租赁住房的供应，解决新市民等群体的住房问题。还要因地制宜发展共有产权住房，鼓励人口流入大、房价高的城市根据自己的情况发展共有产权住房。

国家卫健委主任马晓伟：

促进医疗资源纵向流动，解决看病难

国家卫健委主任马晓伟表示，人民健康是国家昌盛和民族富强的标志。经过70年的努力，中国人均期望寿命从35岁提高到77岁。目前，全国共有医疗机构99万个，医务人员1231万人，每千人口医生数2.59人，每千人口护士数2.94人，超过中等收入国家平均水平。此外，个人医疗费用的支出占总支出的28.6%，达到历史上最低水平。

马晓伟说，看病难不是找不到医院，而是找专家难、“上协和看病难”。我国医疗资源分配存在区域、城乡、医院和学科之间的不平衡，进一步深化医改就要从资源配置的角度解决问题。要稳步推进国家区域医学中心建设，提高各省份的医疗卫生水平，使各省份都能解决省份内的疑难问题，而不是患者都要到北上广看病。国家卫健委已经和四个省签署省部共建区域医疗中心的协议。

同时启动县级医院能力提升工程，三甲医院对口支援县医院。马晓伟表示，我国农村医疗发展，县医院的水平非常重要，如果县医院把本县患者的病治好，农民就不需要到大城市看病。

目前我国已经有 500 所县医院达到了三级医院的水平。马晓伟说，提高基层医院水平，促进医疗资源纵向流动，大病在医院、小病在社区，就能建立整合型的医疗体系。

教育部部长陈宝生：

我国教育发展水平已跃上世界中上行列

教育部部长陈宝生介绍，70 年来，中国的教育发生了翻天覆地的变化。

“我们已经建起当代世界规模最大的教育体系。”陈宝生说，现在中国有各级各类学校 519000 多所，这是教育的主要载体；在校学生 2.76 亿多人，这是教育的主体；各级各类专职教师 1670 多万人。“我在接待外宾时谈中国教育规模常常讲这三个数，外宾们常常耸肩、瞪眼睛，感到惊讶。”陈宝生说。

从教育发展的质量看，中国教育整体发展水平已经跃上世界中上行列。陈宝生介绍了 4 个 60%，一是我国 60% 以上高等人才集聚在高校，二是我国基础研究和重点科研任务 60% 以上由高校承担，三是我国重点国家实验室 60% 以上建在高校，四是国家科技奖 60% 以上是由高校获得的。

陈宝生表示，我国有 2.7 亿接受过高等教育和职业教育的各类人才，48.2% 的新增劳动力接受过高等教育。此外，中国已经成为世界第一留学生生源国，世界第二留学生目的地，教育影响力不断提升。

人社部部长张纪南：

我国建立起世界上最大社会保障安全网

人社部部长张纪南介绍，我国基本养老保险已覆盖超过 9.5 亿人，13 亿人持有社保卡，我国建立起世界上最大的社会保障安全网，纳入保障范围的人员越来越多。养老、工伤、失业三项保险基金累计结余超过 6.8 万亿元。

“2016 年，国际社会保障协会授予中国政府社会保障杰出成就奖，这也在一定程度上反映出中国在社会保障方面取得的成就。”张纪南说。

谈到就业问题时，张纪南介绍，中央把稳就业放在“六稳”的首位，企业和劳动者自强不息，总体就业形势保持稳定，这是很不容易的。今年 1-8 月份新增就业 984 万人，完成全年目标的 89%。

张纪南说，今年 834 万高校毕业生就业保持平稳。当前和今后一段时期，新的影响因素不断增加，对就业也带来挑战。主要考虑是，突出就业优先导向，把就业作为经济发展的优先目标，把稳定和扩大就业作为区间调控的下限，形成经济发展和扩大就业的良性循环。

民政部部长黄树贤：

养老服务逐步拓展到面向全体老年人

民政部部长黄树贤表示，新中国成立以来，民政工作在医治战争创伤、稳定社会秩序、稳固新生政权、推进社会主义改造和建设方面发挥了重要作用。改革开放特别是党的十八大以来，民政事业取得了历史性发展和成就。我国建立了以最低生活保障为基础的社会救助体系，实现了与扶贫开发的有效衔接，每年保障 6000 万左右困难群众的基本生活。

此外，养老服务从面向困难老年人逐步拓展到了面向全体老年人，形成了以居家为基础、社区为依托、机构为补充，医养结合的中国特色养老体系，养老床位达 735.3 万张。

截至 2019 年 6 月底，各类养老机构 2.99 万个，社区养老服务设施 14.3 万个，超过 50% 的养老机构和近 40% 的养老床位是社会力量举办的，实现了从政府为主向政府、社会共同发展养老服务的重要转变。

□ 95 家房企三季度融资 3187 亿元

“现在房地产行业融资相对分化，资质比较好的公司成本会低很多。这实际上就是信用价值。”一位非银金融人士对记者透露。记者获取的数据显示，随着今年 5 月份以来房企融资规模发生了明显的变化。其中，第三季度 95 家典型房企融资额 3187 亿元。不过，大型房企融资环境依然较好，一方面银行授信较多，另一方面，再融资成本相对较低。

境内债权融资占比大

据克而瑞监测数据不完全统计，2019 第三季度 95 家典型房企融资额为 3187 亿元，同比增加了 11.6%，环比增加了 0.85%。主要是 7 月上旬房企抓紧窗口期积极融资，单月融资额出现了强力的反弹，达到了 1646 亿元，仅次于今年 1 月份；8、9 月份在融资环境变化的影响下，房企融资开始收缩，单月融资规模降至 770 亿元左右，处于年内低位。前三季度，房企累计融资总额为 10940 亿元，同比增加 1.3%，基本与去年同期持平。

值得注意的是，在结构方面，一方面，境内债权融资占比大但境外融资占比提升快；另一方面，股权融资增幅超出市场预期。数据显示，三季度房企境内债权融资 1653 亿元，同比下降 6.9%，环比下降 5.6%。境外债权融资占比较第二季度继续上升了 7.2 个百分点至 40.5%，境外债权融资额达 1291 亿元，同比增长 55.1%，环比增长 22.7%。

与此同时，2019 年前三季度，房企股权融资达 378 亿元，同比上涨 77.6%，超出市场预期。其中，融创、融信等增发新股筹集资金。

大型开发商负债

可能进一步上升

记者梳理也发现，大房企融资成本持续优化。7 月 31 日，据上交所消息，碧桂园发行的不超过 58 亿元（含）的公司债券（第二期）票面利率定为 5.14%。9 月 12 日，碧桂园发布公告称，该公司全资附属卓见国际所发行于 2023 年到期的 78.3 亿港元有抵押担保可换股债券利率为 4.50%。

万科、远洋集团、保利、招商等行业龙头公司融资成本都相对偏低，如远洋集团三季度发行的 6 亿美元票据，融资利率只有 4.75%。

因此，有分析认为，从整体来看，房企负债可能进一步上升，优质的大型房企融资成本下行趋势暂时难以改变。

□ 降准后的楼市:新房淡定二手房降温 刚需刚改心动

房地产市场的持续下行，最新发布的降准政策也未能成为房企的救命稻草，当降准遇上中秋，北京楼市的火热并未如期而至。北京商报记者近期调查发现，与之前炒作“春天来了”伺机趁势营销不同，此次降准政策发布后，大部分开发商保持淡定，北京和环京新房市场并无大的变化；而二手房市场还有降温现象，据统计，截至9月16日，9月北京二手房网签4827套，较去年同期下降52.69%，并没有因降准而有所提振。但不得不提的是，此次央行降准虽没能对北京楼市带来过多利好影响，却在一定程度上提振了购房者信心，部分刚需、刚改购房群体开始考虑入市。

新房：销售看淡降准

在今年的中秋节前夕，央行再次宣布降准，但这份中秋礼包对于房地产而言，却难改此前已经形成的降温局面。

在北京，北京商报记者走访发现，与此前炒作“春天来了”，伺机趁势营销不同，楼盘销售人员在向购房者进行项目推介时，均未提及降准这一所谓购房“红利”。

“央行降准对于目前市场而言，并未带来多大影响，而且对于资金银行管得越来越严，首付不变，现在这个市场不是降准能刺激出来的。”包括万科城市之光·东望、中海·寰宇天下、华润·未来城市等多家现场销售人员均向北京商报记者直言，不只不向客户聊这个，营销圈子内部也看得很淡，这一曾经被屡次炒作不爽的购房“红利”当下如同“鸡肋”一般。

尽管销售人员对降准释放的利好很淡定，但在中秋节北京商报记者走访一月前踩盘的同一批项目时发现，看房客有明显的增加。“还是小长假的因素多一些，现在开发商都很拼，售楼处建的要么跟游乐园似的，要么就跟咖啡馆一样，看房的同时也当休息了。”

上述多个项目销售人员一致判断，到访客户的增加与降准的利好并没有太大的关系。

与北京城区的项目类似，环京地区楼市在中秋假期期间，也迎来不少看房客群，相同的是，央行降准“红利”在这些“18线”市场也未能得到体现。

“如果非要说此次降准能为房地产带来哪些利好影响，就是降准对刚需的心理有影响，觉得不得不买赶紧买，可能会释放一部分，另外就是投资的担心手里的钱不值钱，将房地产与黄金画等号此外，降准以后，会刺激银行增加对个人贷款的发放力度，购房者群量会有所增长。”固安孔雀城一位销售人员直言。

似乎过去的经验在告诉我们，只要降准，总能在一定程度上给房地产市场带来利好。但业内人士认为，在“房住不炒”的大背景下，房地产调控加码不断，相应的房地产投资属性被不断弱化，以投资为出发点的购房者将会越来越谨慎，观望情绪趋浓。

“监管层面持续收紧，降准资金很难流入房地产市场。”中原地产首席分析师张大伟也认为，只要信贷政策不出现明显变动，其他政策的调整对楼市影响非常有限。整体来看，今年的房地产政策依然是除信贷以外政策微调越来越多，但整体政策基本面依然保持比较紧的状态。

事实上，降准这一“红利”对房地产市场的影响在数据端也可见一二：据统计显示，截至9月16日，9月北京新建商品住宅(不含保障房、商住房、共有产权房)成交1557套，环比上月同期下降7.92%，与去年同期相比下降6.93%；共有产权房成交746套，环比上月同期增长284.54%，但仍较去年同期下降40.75%。我爱我家研究院方面表示，就目前的数据来看，降准并未对北京新房市场产生大的影响，9月上半月增长较多的只有共有产权房，但这主要与供应及政策有关。

二手房：成交不增反降

与新房市场类似，央行降准的刺激，在二手房市场也反应平平。

以往的经验是，降准政策出台后，二手房市场最直接的表现就是房源成交周期缩短、挂牌价格调高等。

此次的情况并非如此，北京商报记者从多家中介门店了解到，受市场遇冷影响，近期北京二手房挂牌均价持续走低，虽然降幅很小，大概单价在一两百元左右，但下滑趋势日渐显现。

链家和平里地区的一位中介人员向北京商报记者表示，最近一周北京二手房市场并没有太大波动，降准消息出来后，来看房的客户数量也与之之前没有太大差别。“金九银十”一般是房地产市场的活跃期，但受严格调控政策的影响，这一概念在今年并没有得到体现。“按照目前的情况来看，今年的房子是越来越难卖，二手房市场很难继续冲高，达到往年的销售成绩。”该中介人员进一步表示。

同区域的爱我家中介人员则向北京商报记者透露，降准消息出来后，也有一小部分业主表达了想“提价”的需求，但从整体来说，目前房价没有大幅上扬的趋势，更多的是“吃老本”，以稳为主。

近期北京二手房成交量并不理想，数据显示，截至9月16日，9月北京二手住网签4827套，较上月同期的6232套下降22.54%，较去年同期的10203套下降52.69%，网签量下降幅度明显。

对于下一阶段的北京楼市走向，我爱我家研究院方面表示，虽然降准后资金仍有流向房地产的动力，这会与政策产生一定的冲突、博弈，但今年国家对资金向房地产流动的渠道是严防死守，当前的房地产调控形势依然是从严趋紧，北京作为首都更是市场焦点，因此未来一段时间里北京楼市很难有大的回温，无论是新房还是二手房、市场偏向低位企稳，这种情况或许要到明年春节后才能有所改变。

近两年来，央行降准的思路基本一致，其核心就是为实体经济减压，定向支持中小微企业，稳定经济发展，同时避免资金流向房地产，促进经济脱虚向实，这与当前国家的整体经济形势以及国际经济形势大有关系。

购房者：刚需“候场”

与销售们的淡定不同，刚需购房者对于降准还是有反应的。

35岁的许伟在这个中秋节终于出手花了300万元在大兴买下了自己在北京的第一套房，这个购房计划她足足酝酿了两年。“市场一直不好，总觉得可以等等，说不定还会降。”然而降准的消息释放后，许伟变得不再淡定。“可能市场还会降，但到时候有没有谈判的空间就不知道了。”许伟透露，没贷过款、没买过房，家里给的首付款也比较充足，这让自己成为了开发商眼里的“优质客户”，谈下来的折扣点也比较客观。

“当下，刚需客群应当把握住最后的时间窗口，对看好的楼盘及时出手，加速办理前期首付、签约、申贷等流程手续，最大化降低置业成本上升的可能性。”合硕机构首席分析师郭毅认为，在“房住不炒”、“因城施策”的调控纲领下，凡是楼市过热的城市，购房者很可能将在10月8日后面临“惩罚性”高利率。如果现在还没有选到适合的地产项目，那么可以考虑压缩单套总价，通过提高首付比例、减少贷款金额的方式控制购房成本，这对于刚需客群而言尤为重要。

易居研究院智库中心研究总监严跃进则表示，从今年房价调整来看，实际效果还是比较明显的，各地也开始有了降价现象。但是盲目降价也容易引起市场的恐慌，而且降价中如果刚需购房者因为各种制约而不入市，那么市场交易萧条对于经济稳定也是不利的。

在严跃进看来，正常的购房需求，包括刚需和改善型需求，其实还是需要通过货币政策来进行刺激的，这是很合理的消费需求。所以后续的楼市调控基调或会有小幅调整，过去对于“房住不炒”的理解，其实是希望通过降低房价来实现“房住不炒”的效应，但后续其实更需要强化对交易秩序的管控，进而落实“房住不炒”的导向。

□ 三季度宏观数据前瞻：GDP增速或继续放缓，在四季度企稳

国家统计局将于10月18日发布三季度宏观经济“成绩单”。

回望三季度，在“六稳”政策和一系列改革举措的提振作用下，中国经济有效抵御了各种内外风险的冲击，经济韧性不断增加，下行风险整体可控。

中原银行首席经济学家、中国国际经济交流中心学术委员会委员王军对第一财经记者表示，预计经济增速下行趋势暂时难以扭转，三季度单季增速或将惯性

下滑至 6.1%，工业增加值增速小幅回升至 4.6%，社会消费品零售总额增速温和反弹至 7.8%，固定资产投资小幅回落至 5.4%。

今年三季度中国经济的内外部环境更加复杂严峻。中国银行研究院发布的《2019 年四季度经济金融展望报告》显示，外部需求放缓叠加国内需求疲弱，中国经济下行压力继续增大，预计三季度中国 GDP 增速将进一步放缓至 6.0%，将在四季度企稳，2019 全年 GDP 增长 6.2% 左右。

中信证券研究所首席 FICC 分析师明明认为，2019 年三季度以来，主要经济数据的走势持续疲弱，进出口金融持续回落，消费、投资的实际同比增速或均回落至 6% 以下。7、8 两月经济数据的疲弱将在一定程度上拉低三季度 GDP 增速，而随着进出口持续收缩，消费、投资的实际增速跌至 6% 以下。

国家统计局发布的数据显示，2019 年 8 月份规模以上工业增加值同比 4.4%，前值 4.8%；城镇固定资产投资同比增 5.5%，前值 5.7%；社会消费品零售总额同比 7.5%，前值 7.6%。

摩根士丹利华鑫证券首席经济学家章俊对第一财经记者称，需求不足导致企业生产扩张动能不佳，在企业盈利和现金流持续回暖以及基建资金来源继续改善之前，经济增长动能动力改善尚需时日。在“六稳”的大方向下，货币财政政策方面的“加力提效”会在一定程度上对冲短期内经济下行的压力，但从根本上扭转经济走势仍有待观察。

值得注意的是，9 月经济表现可能较 7、8 月有所改善。从先行指标来看，9 月份中国制造业采购经理指数（PMI）为 49.8%，比上月回升 0.3 个百分点。制造业企业生产经营活动预期指数环比上升 1.1 个百分点，达到 54.4%，为第三季度高点，表明企业信心有所增强。

从高频数据来看，9 月发电耗煤同比增速转正，显示出生产转暖的信号。工业增加值季末短暂冲高的可能性较大。从消费来看，地产销售小幅回暖。竣工增速的大概率回暖可能对地产后周期消费有一定的边际带动。对外贸易方面，中国进口干散货运价指数 CDFI 在 9 月初冲高后又回落，但仍高于去年同期。国内贸易方面，航运价格指数 9 月短期走强。

明明对第一财经表示，基建投资短期内依旧是拉动经济增长的主要发力点，预计明年地方债额度将提前少量在今年四季度发放，长期则以稳为主。在内外部逆周期政策调整有所区别的情况下，中国的金融开放和内外利差仍将利好债市，股票市场将出现结构性调整，5G 元年将带动科技板块机会。

展望四季度，王军告诉第一财经记者，鉴于经济下行压力还在加大，及时、适度调降政策利率（MLF、TMLF），有利于通过 LPR 机制直接有效降低实体经济部门的融资成本，降低政府和企业的存量债务负担，有利于通过降息提振总需求，降低居民高杠杆对消费的压制，这对于稳定和扩大消费需求，释放和提高政府扩大基建投资的能力，提高企业投资需求，确保四季度乃至明年经济运行预期目标的达成至关重要。

□ 今年地方债发行突破 4 万亿元 未来基建专项债额度或超五成

今年地方债发行已突破 4 万亿元大关。

截至 9 月 22 日，全国 37 个省市、自治区、计划单列市总计发行 1003 只地方政府债券，债券规模为 40210.94 亿元。其中，新增专项债发行规模为 20335.94 亿元，即将达到 21500 亿元的全年限额，剩余 1164.06 亿元待发。

上证报记者梳理发现，目前辽宁、北京、河南、广东、四川等 20 多个地区的全年新增限额已使用完毕。

按照要求，今年限额内地方政府专项债券要确保 9 月底前全部发行完毕，10 月底前全部拨付到项目上。同时，专项债资金不得用于土地储备和房地产相关领域、置换债务以及可完全商业化运作的产业项目。

现代研究院高级研究员李启春在接受上证报记者采访时表示，从今年新增债券的资金投向来看，近七成新增专项债投向棚改和土储，发行规模高达 13642.74 亿元，这两部分项目不计入基建，因此仅有约 7857.26 亿元投向基建。

“按照政府新的要求，预计 1.29 万亿元提前发行额度将会流向基建领域，这也意味着未来投向基建项目的资金将远超此前，粗略估算明年基建类专项债额度占比或将超过五成。”李启春说。

国家发展改革委日前牵头召开会议，要求各省自主确定、梳理专项债券项目，尽快上报，经国家发改委审批后，根据项目成熟情况发行债券。

一名熟悉情况的地方人士告诉上证报记者，当地已按要求分批上报项目，主要集中在农田水利、医院环保等民生项目，“时间还是比较着急的。”

数据也显示，9 月 14 日至 9 月 20 日，国家发展改革委基建项目申报环比上涨 126.23%。

尽管市场普遍推测年内发行 2020 年提前下达专项债的可能性较大，但在日前多个省份公布的四季度地方债发行计划中，暂时还没有新增专项债发行内容。

专项债提前下发，土储和房地产类不纳入，这被部分业内人士解读为明年不再发行土储债和棚改债。对此，中国财政预算绩效专委会副主任委员张依群对上证报记者表示，这种情况并不绝对。收储土地不是完全用于房地产领域或商业化产业项目，其还有城市发展规划、市场功能调整和土地结构转换等用途，不可能完全停止。上述举措主要还是突出专项债的基础性和公用性，既实现专项债的政府调控职能和投资目的，又有效防止专项债对房地产、商业项目等市场行为的干预和影响，让政府与市场的两种职能得到更充分有效的发挥。

在张依群看来，专项债要求资金跟着具体项目走，预计还是会正常发行，明年一季度可能就会发行。不过，也有专家认为发行时间可能还会往后挪。

此次专项债券使用调整中，将“允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金”的政策适用范围，扩大到 10 个领域项目。同时首次提出专项债用作资本

金的规模，要占该省份专项债券规模的 20%左右。据统计，目前内蒙古、山东等省份已发行部分专项债券资金用作项目资本金，涉及高铁、机场等项目。

□ 搭载近 50 多项智能“黑科技” 龙湖这个智慧小区有点牛

“刷脸卡”就能过门禁进小区；只需一个 APP 就可解决访客放行、包裹代收、生活缴费等家庭琐事；小区花草缺水时，喷灌系统会自动开启喷水；家里发生燃气泄漏时，红外报警系统会发信号到物管中心通知物管派人维修……这不是科技大片中的场景，而是重庆龙湖两江新宸云顶小区展示的智能居家生活的新方式。

搭载了近 50 多项智慧“黑科技”，让整个项目科技感十足！

作为重庆市首个“三星级智慧小区”，龙湖两江新宸云顶搭载了近 50 多项智慧“黑科技”，让整个项目科技感十足！它未来将会为小区居民带来怎样的便捷生活体验？带着这样的疑问，9月24日，重庆市房地产开发协会 2019 智慧小区主流媒体行活动首站便走进了龙湖两江新宸云顶，让我们一起走进龙湖，走进云顶的智慧小区生活。

硬件建设是基础

众所周知，想要打造领先行业的智慧社区，硬件设施是基础，龙湖非常注重小区智能化设施的投入。据重庆龙湖智慧服务部工作人员现场介绍，在硬件建设方面，龙湖两江新宸云顶配备了包括智慧门禁、家居安防系统、通信基础设施、信息化应用系统、安全防范系统等内容。

以智慧门禁系统为例，就包含了人脸识别、手机蓝牙开门、智能访客、可视对讲等多种先进技术。比如朋友来访时，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，业主如果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，若发生燃气泄漏，更会触发燃气报警装置，将报警信号传送到物业控制中心，物业人员会第一时间上门解决险情。

智慧平台是关键

有了基础硬件之后，智慧平台的搭建开始成为可能，这也是龙湖真正服务业主的关键所在。主流媒体行现场，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。比如物管人员在小区安全监控中心可查看小区公共服务区域的监控、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。

智慧生活是目标

无论是硬件建设，还是智慧平台搭建，其真正的意义都在于落定“智慧生活”，这也是龙湖打造智慧小区的初衷所在。目前，针对这一板块，龙湖率先开发推出了功能强大的业主一站式服务 APP，作为小区的公共服务平台，业主 APP 除具备生活缴费、访客放行、包裹代收、商城购物等生活功能，还能为业主提供政务信息、周边招生信息，教育资讯、手机预约书吧、健身房等多种人性化服务。

通过实体走访，我们真切地感受到了龙湖在智慧小区打造方面的积极性和先行性。值得肯定的是，龙湖集团通过多元化的资源整合，建立了龙湖智慧运维平台，以及千丁云社区交互平台，为各位业主提供更便捷的服务。目前，龙湖两江新宸云顶项目共有业主 414 户，他们都成为了智慧小区的受益者。未来，重庆龙湖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，让我们一起拭目以待。

□ “智慧+”深入落地 金科九曲河实力演绎金科式智能生态

2018 年以来，重庆智慧小区的建设正如火如荼推进。智慧小区建设作为重庆以大数据智能化为引领的创新驱动发展战略行动计划的重要组成部分，已取得明显成效。而作为美好生活服务商，金科在智慧小区建设方面一直走在行业前列。

2019 年 9 月，为进一步推进重庆市智慧小区建设工作，重庆市房地产开发协会主办了“走进智慧小区 迎接美好生活”2019 重庆智慧小区建设主流媒体行。24 日上午，市开发协会与各大主流媒体一行亲临参观了金科九曲河项目，就金科如何打造“人、云、端”智慧社区生态进行了深入交流。

构建完整标准体系 以基础设施为“智慧”赋能

从智慧中国、智慧城市到智慧小区，重庆在“智慧生活”方面的打造始终不遗余力，而金科更是其中的佼佼者。金科以多年实战经验总结出一套完整成熟的管理、作业标准体系，通过打造天启智慧平台打通“互联网”和“物联网”两大技术体系，为业主提供了“智能+、数据+、服务+”的生活方式，用科技赋能地产与服务，让美好生活无处不在。

当天，据金科九曲河置业顾问介绍，金科九曲河严格按照重庆市《智慧小区评价标准》二星级智慧小区设计，打造二星级智慧小区。同时配备通信基础设施、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。

通信基础设施板块，包含了光纤到户系统、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。

同时，金科九曲河还配备了私有物联网综合布线系统，为整个建筑的智能化系统，如楼控、门禁、视频监控、停车场等提供数据交换。无线 WiFi 信号覆盖区域更是包括室外公共活动区域、地下车库，为业主提供随时免费上网服务。

配备人脸识别系统、公共服务平台 社区更便捷智能

在通行模式上，金科九曲河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，业主可以通过刷脸或手机开门，极大地提升了业主进出小区的体验。在消防发生紧急情况下，还支持消防联动功能，可联动开闸、断电开闸。访客探访时，业主还可通过全 TCP/IP 数字联网型可视对讲系统接入的智慧小区公共服务平台，满足为访客移动终端远程开门、APP 按键开门、给访客发送密码开门等各种场景需求。

整个小区范围内还采用了全高清数字监控设备，对小区公共区域、重要周界和小区出入口进行监控。其中小区室内公共区域摄像机采用具有音频监控功能的设备，园区周界围墙上，还根据需要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，报警信号立即传入小区中央控制室，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。

值得一提的是，金科作为最先一批积极响应“智慧小区”建设的品牌开发商之一，深研细节，汇集多方资源打造了智慧小区公共服务平台。智慧小区公共服务平台以云平台、物联网为依托，以现代通讯技术和信息技术为支撑，为小区物业管理提供集内部管理、客户服务、多种经营于一体的数字物管应用平台。

为小区商家提供了集市场拓展、线上预定、线下运营于一体的数字商铺应用平台，在实现物管、商家内部信息化管理的同时，还为小区业主提供在线式、本地化的智能服务。业主可以“业主卡/手机/人脸/车牌”等做为身份识别标志，以手机等做为终端，通过商铺应用平台，浏览物管公告、小区新闻、商品打折、优惠促销信息，享受在线报事报修、在线缴费、在线预定、门禁通行、邻里互动等便捷服务。

一键控制 归家途中便可开启室内生活

随后，市开发协会与各大主流媒体一行参观了金科九曲河的别墅样板间。“空调、窗帘、照明等设备都可通过玄关处的智能面板控制，同时也可以通过手机 APP 来进行操作。”置业顾问为大家介绍到。

置业顾问一一地为大家展示了回家模式、离家模式、新风系统控制等场景。置业顾问介绍到：“重庆夏天比较炎热，业主可在回家途中，通过手机提前开启回家模式。模式启动后，房间内的空调可远程开启，提前为业主制造一个凉爽的环境，冬天则会开启暖气。同时，房间内通行过道上的主要灯光也将会打开，柔和的灯光、温馨的感觉将人性化充分地体现出来。”此外，一键离家模式开启后，户内灯光窗帘将会自动关闭。

以人为本 金科还将持续升级智慧打造

无论是硬件建设，还是智慧平台搭建，亦或是场景灯光、氛围的切换，金科都围绕着“服务”“生活”“科技”等关键词积极探索并落地建设，真正实现了智能便捷生活。

通过实体走访，我们真切地感受到了金科在智慧社区打造方面的用心和以人为本的初心。未来，金科将继续提速“智慧小区”建设，推进智能化设备在金科社区的落地，并逐步进行升级，为人们打造更为便捷的智慧生活。

□ 世茂璀璨天城：与景观园林一起智能你的美好生活

随着智能家居、智慧人居等智能化生活的不断普及运用，“智能化”给日常生活所带来的便利不言而喻，而今天我们就跟着“走进智慧小区 迎接美好生活”重庆市房地产开发协会 2019 智慧小区主流媒体行来到了位于渝北区创新经济走廊的世茂·璀璨天城，来看看他们是怎样将智能化与社区园林完美结合的？

安防为重

人车分流 保障你的出行安全

随着市场发展的不断革新，为不断寻找突破客户的需求，多年来，世茂早已有了一套“美好法则”，不仅如此，自入渝以来，世茂不断深耕并带来了旗下高端人居璀璨系产品落址渝北核心——汽博，呼吁变革，客户的需求寻找突破，世茂集团通过多年的研究和积累，已经形成了一套自己的“生活哲学”，并不断深耕巴渝山水，旨在为人居打造出更加美好的璀璨生活。

在这个约 65 万方的人文大盘，以日月星辰为总体概念，通过园林景观、教育用地、自持商业、便捷交通等全覆盖的优质配套，构筑城市理想人居大境，当然，除了生活便利以外，小区的智能化设施也是一大加分项。

据项目负责人说道“小区人行及车行的设置是绝对的人车分流。在自动识别停车方面，我们所采用的是车辆（车牌）自动识别停车管理系统，在免去刷卡取卡繁琐的同时，让业主进出也更加的通畅。”

不仅如此，在世茂·璀璨天城这样一个独立的小区组团中，闭路监视也是至关重要的安全保障，于是在璀璨天城，720 度红外线监控则成为了小区标配，通过监控探头和智能识别系统对小区进行无死角、全覆盖监控，可最大限度确保业主的安全。据了解，该系统给前端所采用的数字系统，将大幅提升安保等级，撑起了小区安防第一道保护伞。

不得不说，世茂·璀璨天城的安防系统不仅为业主提供了一个安心的居住环境，更为小区的安全防护奠定了基础。“运用安全防范模块和其他相关模块所构成的入侵报警系统、视频安防监控系统、出入口控制系统等系统，充分运用到更多的生活场景中来，让业主安心居住，无忧生活。”项目负责人说道。

人居核心

畅享美好生趣生活

当然在整个小区打造过程中，世茂·璀璨天城始终坚持以人为本的规划理念，如何让业主享受到智能生活的便利，如何将智能化元素融入小区当中，成为了世茂·璀璨天城的人居思考？

“在大堂出口、电梯等主要通道采用人脸识别门禁考勤系统和人脸识别监控管理，来打开业主回家的第一道门”。“就像‘刷脸吃饭’那样吗？”随行人趣言到。的确，从拿脸吃饭到靠脸回家，美好生活正一步步在世茂逐渐实现。

此外，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成为了项目的设计思考，于是“全数字可视对讲”成为了业主归家的第二道门，用大屏彩色室内分机，以清晰语音图像来确认访客身份，在方便业主的同时也为到访者提供了便利。

作为一个致力为业主提供美好生活的企业，世茂为饭后闲暇社区“遛弯”都有作考虑，当你走在社区步道中，融于生活场景的全覆盖背景音乐根据人流动线，科学分布在小区之中，更为优雅的小区环境增添了一丝生趣。试想，当高品质音乐与其乐融融家庭生活相契合，美好生活在这里将体现得淋漓尽致。

从社区园林景观开始的多元化智能生活

不得不说，璀璨天城在多层次化的园林景观中融合了智能化设施，让业主在无形之中既能够享受小区园林的舒适安逸，还能体验到智慧小区所带来便利生活。

□ 智慧小区媒体行|鲁能泰山七号 开启“智慧生活”超便捷时代

随着中国住房市场的饱和以及新中产的崛起，消费者已从单纯的居住需求演变为从房屋品质、设计、配置到场景的一体化需求。房产企业也在精细化运营和高科技的加持下，开始以智能的标签吸引消费者。

9月24日下午，为进一步推进重庆市“智慧小区”建设，重庆市房地产开发协会携各大主流媒体一行走进了重庆市首批智慧小区示范项目——鲁能泰山七号项目，亲临现场参观了解。

市开发协会与主流媒体参观团一行人当天就如何运用大数据、互联网技术为业主打造高效、便捷的智能生活与鲁能泰山七号相关负责人进行了深入交流。

细节凸显品质

着力提升业主生活幸福感

社区是人们社会生活的基本空间，起着管理、服务、保障、教育和安全稳定的功能。可是如何运用这些黑科技真正提升居民的居住品质，让社区更加安全、让业主生活更加便捷、让治理更加高效？

项目相关负责人向记者介绍，未来鲁能泰山七号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、自动呼梯系统、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元素，从而进一步提升小区业主的居住品质。

市开发协会相关负责人表示“鲁能泰山七号智慧社区生活场景覆盖面广，居民的幸福感能得到显著提升。”

其中，以信息发布系统为例。未来，在项目2街区将会设立多个信息发布牌，来满足业主及外来人员对小区基础信息等的查询需求，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，让业主能够更直观地接收到小区推送信息，特别是类似小区周边重要交通路况信息发布等，从而提升业主生活幸福感。

为方便小区生活垃圾的管控与处理，小区内还设有多个智慧垃圾桶，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。同时，小区内还设置了小型气象站，时时监测并显示小区pm2.5、温湿度等环境数值，为业主提供环境因素的出行参考。另外，小区内还安装有WiFi免费上网设备，设有“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，只为增加业主生活的便捷以及丰富的体验感受。”置业顾问介绍说。

智能科技

启幕未来式生活

目前，鲁能泰山七号项目二街区智慧小区建设还在紧锣密鼓的施工中，从售楼部沙盘处已经可以清晰地看到项目规划。

据同行项目负责人介绍。未来，鲁能泰山七号二街区将采用社区综合安防系统，做到技防措施，事前防范；通过采用指纹、密码、刷卡、人脸识别等多种方式组合安防。

“出入小区不需掏钥匙或业主卡，“刷一刷脸”就能过门禁；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；手机下载业主APP，不论是预订家政服务还是在线缴费，亦或是在线购买新鲜水果……足不出户轻点指尖即可解决。”

而为满足消防要求，社区对所有门禁采用UPS集中供电，接入消防信号，遇消防报警信号时，强行切断电源，所有门锁自动释放，保障业主生命财产安全。

值得一提的是，作为重庆智慧小区代表，泰山七号项目告别传统乘梯方式，配备智能呼梯系统，出门时按下一键呼梯，走到电梯口时，电梯已在等候。归家时，电梯自动进入底层，省时又省心，家与电梯之间直接无缝衔接，让生活更从容、顺心。

“不仅如此，鲁能泰山七号作为重庆鲁能未来建设智慧小区具体实践及经验积累的项目，将以科技为核心不断实现个大项目、产品体系的优化升级，促进独具鲁能特色的高质量产品线成型，全力打造绿色、智慧、宜居的品质生活范本。”据同行项目负责人介绍。

最后，参观的媒体代表纷纷表示，此次交流对住宅建筑智慧建设的发展起到了重要的推动作用。接下来，为给小区居民提供一个安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活环境，像鲁能泰山七号这样的智慧样本将在重庆进一步推广，给市民生活带来更多便捷生活的惬意。

□ 精彩 | 康田·澜山樾三星级智慧墅区 用科技相伴优质人生

绿色、智慧、科技是智慧小区打造的重要理念，康田集团担纲国企责任，积极响应《重庆市住房和城乡建设委员会关于申报 2019 年度重庆市智慧小区的通知》的号召，积极开展智慧小区打造工作。

按照目前重庆市对智慧小区评价标准，智慧小区星级根据专家评价得分，分别为一星级（60-70 分，不含 70 分）、二星级（70-80 分，不含 80 分）和三星级（80 分以上）。而康田·澜山樾作为“三星级智慧小区设计标识”项目，在智慧小区打造方面有哪些亮点呢？9 月 25 日，市开发协会组织重庆市主流媒体走进康田·澜山樾项目现场，近距离感受三星级智慧小区的魅力。

智能机器人，为业主带来欢声笑语

目前，康田·澜山樾项目还在紧锣密鼓的施工中，其中售楼部打造已经基本呈现，沙盘处已经可以清晰地看到项目规划。

据项目相关负责人介绍，8 月底，康田携智慧设计体验区参展了本届智博会，让市民直观地体验到“智慧小区”所带来的便捷生活，赢得大量市民称赞，对康田·澜山樾项目的智慧设计充满期待。

项目工作人员找来现场影像资料，我们看到现场有一位昵称为“优友”的智能机器人，既能唱歌、跳舞还能进行智能问答，既能为业主解决实际问题，也能为业主带来欢乐。

“今后，康田还将继续努力让它应用于更多的场景，为每位业主带来欢声笑语。”工作人员说道。

两道“安全关”，确保业主平安归家

除了智能机器人外，康田·澜山樾智慧小区的第一道“安全关”，是轻松无感的人脸识别门禁系统，只要业主录入信息，并经授权后，靠近门禁系统即可轻松识别并为业主打开小区大门，陌生人则会被拒绝进入小区并对可疑对象进行重点关注。

步入小区后，即为第二道“安全关”，3D 大屏幕将小区内的各种情况实时准确地呈现在眼前，工作人员介绍，这是康田集团自主研发的“悦万家”智慧社

区平台,可视画面通过监控探头和智能识别系统对小区进行无死角、全覆盖监控,可最大限度确保业主的安全。

通过这两道安全关卡,业主即将安全到家,接下来该是智慧家居设备登场。

个性化智能家居 让生活更舒适惬意

打开入户门后,在多功能控制面板上选择“电影模式”,刚亮起的灯光熄灭,窗帘自动闭合,投影幕布慢慢展开,电影主界面打开。

此刻,躺在沙发里就能慢慢享受舒适惬意的生活,一天的疲惫荡然无存。

当然,在康田·澜山樾能体验到的智慧生活远不止这些。

客厅还有多种模式可供选择,全面满足业主的个性化需求;卧室的“睡眠模式”更能有效改善睡眠质量;神奇的“智能魔镜”能记录并监测家人的健康数据……

从这些设计来看,不禁让人感叹:“康田智慧社区,真正做到了让业主的生活更美好!”

“康田悦万家”智慧社区平台 更懂业主需求

为了让更多的业主享受到平安、智慧的美好生活。康田集团还自主开发建设了“康田悦万家”智能社区平台,实现智慧安防、智慧服务、智慧物联、智慧家居、智慧健康和智慧医疗等六大功能。同时康田还携手腾讯,以微瓴大数据物联网云平台+智慧社区云平台模式,将旗下物业全部纳入统筹管理,实现业主和物业良性互动的共赢局面。

据了解,微瓴大数据物联网云平台,是腾讯研发多年的物联网操作系统,不仅能实现各种设备和系统的互联互通,同时可作为智慧社区内“所有”数据的集散中心,微瓴与微信、QQ等通讯工具的无缝对接。

两大平台强强联合,将实现物与物、物与人、人与人的有机结合,打造出万物感知,万物互联,万物智能的社区生态体系,从而实现美好智慧生活的全民共享。

光伏发电 雨水收集 智慧物业 24小时服务

业主的生活与物业息息相关。据项目工作人员介绍,康田·澜山樾的物业细化到业主生活的每个环节,让业主随时都能享受到服务。

其中,光伏发电是康田·澜山樾一大特色,工作人员告诉记者,澜山樾是重庆目前唯一配备了光伏发电的小区。小区的每户屋顶均有独立的太阳能发电系统,天气好时,发电系统的电量基本能满足业主白天的用电需求。此外,小区还采用双向电表,当发出的电量不够用的时候,或者夜间电量不足时,电表则会自动转接到国家电网。

同时,降雨时小区设备会自动将雨水收集储存,用于浇灌小区绿化植被,充分尊重大自然,既节能又环保。

此外,在小区的安防方面,物业首先实现对小区的全景监控,对访客和工作人员的出访情况和行动轨迹进行处理和管制,对异常入侵、人员聚集,甚至设备异常等特殊情况发出预警提醒。

社区的管理及服务方面，物业对小区实景进行 3D 建模，实现数据实时化，云数据图形可视化，场景化，帮助物业实现流程化、规范化、科技化管理，高效提升物业服务水平和效率；同时，对保安、保洁，物业工作人员进行自动化订单式工作安排，实现 24 小时 AI 摄像头巡更服务，实时分析管理人员上报的各项设备工作数据，通过 AI 数据系统，提示需要关注的特殊住户，对异常情况进行自动预警，为业主带来 24 小时全方位保护。

不仅如此，医疗方面，业主可通过微信小程序进行病症描述，线上 AI 医生即可进行初诊，并回复合理建议或数据直通医院，且初诊准确率达 98% 以上。

这些听起来仿佛是科技大片中才有的场景，然而让人拍手称赞的是，这些场景都将呈现在康田·澜山樾智慧墅区，成为人们能真实感受到的居家生活新方式。

□ 新市民与盘活存量是住房保障的方向

改革开放以来，我国住房制度从改革探索阶段、全面改革阶段逐渐过渡到 2016 年至今的深化住房制度改革和长效机制建设阶段。作为解决居民住房问题的重要手段，长期以来保障性住房制度作为住房工作的重点，也随着住房制度的演进逐步推进。回顾住房制度改革的四十年，家庭居住水平明显改善，提升速度快于其他发展中国家。未来，伴随住房市场日趋成熟以及城镇化水平的推进，新市民群体的住房问题以及存量住房居住品质的进一步提升应是下一阶段住房保障的重点方向。

保障性住房制度稳步发展

伴随住房制度的改革，保障性住房制度也随着住房制度的演进逐步推进，并已逐渐形成“租售补”并举的政策体系。

保障性住房对象不断明确与扩大。最初，经济适用住房的保障对象为中低收入家庭的住房困难户，廉租住房的保障对象为具有城镇常住居民户口的最低收入家庭。随后，国家提出大力发展公共租赁住房，公共租赁住房供应对象进一步扩展至城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员。2016 年 5 月，国务院发文明确提出公租房保障对象应包括符合当地城镇居民公租房准入条件的城镇稳定就业的外来务工人员、新就业大学生和青年医生、青年教师等专业技术人员。根据我们对于已公布的 231 个地级市的保障住房申请条件的整理，截至 2019 年 6 月，这 231 个地级市中，90% 的城市将非本市户籍的外来务工人员纳入了住房保障的范围内。其中包括北京、上海等特大型城市。

保障方式趋于多样化。住房改革初期，出售公房、住房补贴是主要的住房保障方式。随后，逐步推出了具有社会保障性质的经济适用住房供中低收入家庭购

买，同时政府或单位提供廉租住房解决低收入家庭居住困难，且有条件地区可对无房和住房面积未达到规定标准的职工实行住房补贴。在住房商品化的背景下，政府保障方式逐渐转变为实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度，发展中低价位、中小套型的“两限房”且推出与市场接轨但兼顾保障性的共有产权住房，增加住房有效供应，提升居民的获得感。另外，随着城镇化进程的加快，新型城市化建设，对原有旧城改造包括棚户区改造、危房改造、城中村改造等也成为保障性住房建设的重要内容。

投入力度不断加大。政府作为保障性住房建设的责任主体，近年来不断加大对保障性住房的资金扶持力度，2011年全国保障性安居工程各级财政支出为3343亿元，到2018年上升至7372亿元，增长近超过1倍。其中，中央补助城镇保障性安居工程力度一直保持在2000亿元以上。此外，各项税费优惠政策的退出，针对不同保障性住房，免收各项收费基金、土地出让收入以及减免相关税费，也为住房保障稳步推进提供了重要制度支持。

城镇家庭居住品质明显提升

住房改革初期，我国城镇居民整体居住条件处于较低水平。根据国家统计局人口普查数据，2000年，18.9%的家庭住房中无饮用自来水，54.1%的家庭住房内无洗澡设施，25.5%和12.7%的家庭家中无厕所和厨房，另外还有37%的家庭以煤炭和柴草为炊事燃料。

随着住房制度改革不断演进，保障性住房制度不断完善，城镇家庭的居住状况得到了长足的改善。

城镇化不断推进，人口快速流动的大背景下，住房自有率稳步提高。根据国家统计局人口普查数据及中国家庭金融调查数据，2000至2017年，城镇家庭住房自有率从74.1%稳步上升至80.8%，处于国际较高水平。

人均居住面积增长迅速。1978年我国城镇人均住宅建筑面积仅6.7平方米，到1998年已增加近2倍，达到18.66平方米。随着住房商品化全面改革和住房保障工作的全面开展，2017年增加至36.9平方米。近40年间，复合年均增速达到5%左右。

住房配套设施趋于完善。2010年，75.8%的城镇住房同时拥有厨房和厕所，2017年则达到90.7%。而无饮用自来水的家庭比例下降至13.4%，无洗澡设施的家庭比例较2000年下降近一半至28.2%，而80%的家庭也已用上更加节能环保的燃气和电作为燃料。

住房承重类型改进，安全性大幅提升。2000至2010年，砖木结构住房占比已由73.9%下降至30.1%，转变为钢筋混凝土结构和混合结构，占比分别为22.8%和40.3%，稳定性和安全性更高。

居住水平的快速提高明显快于其他发展中国家。在人均住房面积上，印度长期处于10平方米以下的水平，2012年城镇人均住房面积仅9.6平方米。俄罗斯从1992年的16.8平方米增加至2016年的24.6平方米，而达到相同增长我国仅用了6年。在配套设施上，根据世界卫生组织数据，2017年我国城镇家庭厕所

达到安全管理标准的占比为 83.7%，且相比 2000 年增幅高达 184.7%，绝对值和增幅都位于金砖国家首位。另外，在住房中使用达到安全管理标准饮用水的中国家庭占比为 91.5%，相比 2000 年增长 41.2%，而南非、俄罗斯占比均为 76%，增幅分别仅为 19.9%、1.9%。

关注新市民与盘活存量是住房保障未来发展方向

整体来看，我国居民住房短缺的问题已基本得以解决。然而结构上看，特定区域和特定人群的住房问题仍有待解决。尤其是在房价较高，人口净流入的大型和特大型城市中的新市民住房问题需要引起重视。同时通过对现有存量住房的盘活及更新，进一步提升居住品质，既是人民对美好生活的向往，也是住房市场发展的必然方向。

第一，关注新市民群体。新市民群体规模庞大，年轻，受教育程度高，为经济发展和城市建设做出巨大贡献。目前，政府和学术界尚未对“新市民”进行统一界定。本文将“新市民”界定为在城镇地区居住六个月以上的流动人口，包括跨市（直辖市或地级市）流动的城镇户籍居民和农村户籍居民以及市内跨区县流动的农村户籍居民。根据西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心的推算，截至 2017 年底，我国约有 2.04 亿新市民，占全国城镇常住人口的 25.1%。此外，新市民群体为当地所得税做出巨大贡献，其缴纳个税在总个税中的占比是其收入在总收入占比的 1.11 倍，本地居民仅为 0.95。其创业创新比例显著高于本地居民，新市民个体工商户和设立的私营企业为所在城市创造了近 5000 万个就业岗位，相当于城市就业人数的 11.7%，带动城市就业。

然而，新市民群体住房自有率较低，享受的住房保障少，住房条件差。新市民购买政策性住房的比例为 3.4%，低于本地居民家庭的 8.3%。且以租赁形式居住的新市民家庭中，租住公租房的比例仅 2.1%，远小于本地居民的 18.5%。新市民家庭合租比例达 18%，合租住房中居住 3 户及以上的比例高达 56.2%。

关注新市民群体的住房问题，帮助其实现扎根城市、安居乐业的梦想，有助于中国社会稳定及经济平稳增长。

第二，盘活更新存量住房，进一步提升居住品质。存量住房规模大，充足的存量住房为发展租房市场，实现“租购并举”提供了必要条件。根据中国家庭金融调查与研究中心《2017 中国城镇住房空置分析》报告，2017，我国城镇家庭住房拥有率（拥有住房的家庭占全部家庭的比例）为 90.2%，多套房拥有率为 22.1%，套户比达到 1.18。通过规范与完善租赁市场，降低相关税费，采用租赁补贴的住房保障形式，能有效激活存量住房，化解存量住房风险，降低租房家庭负担，解决城市化发展中的结构性居住难题。

但与此同时，部分存量住房仍有改进的空间。随着新建商品房的增加以及棚户区改造的推进，整体房屋越来越新，但仍然存在 48.0%的家庭住在 2000 年以前建成的房屋中，对这些住房进行加固、翻新等一系列改造工作非常必要。这不仅能提高居住在老旧小区家庭的获得感，更能够提升城市整体居住品质。

放眼全球，住房保障是各国政府共同面对的重点难点问题。中国所处的特殊阶段，城镇化持续推进及人口快速流动为住房保障工作提出了新的要求。住房市场的复杂变化同时又增加了住房保障工作的难度。只有坚持以人为本的发展理念，才能不断完善住房保障体系，发挥住房保障应有的作用。