

开发建设资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2019年12月 第24期 总第296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

□ 不得以退出土地承包权作为农户进城落户条件

《中共中央 国务院关于保持土地承包关系稳定并长久不变的意见》近日公布。很多地方土地二轮承包即将到期，“长久不变”如何落实？能否稳定新型经营主体预期？进城农民承包地怎样处理？无地或少地的农户权益如何保障？在国新办 28 日举行的发布会上，中央农办主任、农业农村部部长韩长赋，农业农村部党组成员兼中央农办秘书局局长吴宏耀回答了上述热点话题。

延包：不得将承包地打乱重分

我国第二轮土地承包即将到期，农民对延包问题很关心。如何确保“长久不变”政策落地？

韩长赋表示，二轮承包是从 1993 年开始，到 1999 年基本完成。如果按承包期三十年计算，到 2023 年开始，二轮承包就开始大批到期，要开始延包，高峰期集中在 2026 年到 2028 年。因为各地承包起始时间不同，实际已有少部分村开始做这项工作。

韩长赋说，意见规定，坚持延包原则，不得将承包地打乱重分，确保绝大多数农户原有承包地继续保持稳定。承包期再延长三十年，以各地第二轮土地承包到期为起点计算。

他表示，今后一是要把证书发到农民手中。二是抓紧修改完善土地经营权流转管理办法等相关配套法律法规和政策措施。三是开展延包试点，探索经验。

新型经营主体：确保流转土地预期稳定

二轮承包即将到期，是否会影响新型经营主体流转土地的积极性？

吴宏耀表示，对此意见给出了一些办法。二轮土地承包到期以后要延包，让绝大多数农户原有承包地继续保持稳定，这给承包户和新型经营主体都吃下“定心丸”，到期后农户可以延包，经营主体可以再签续订合同，延期流转土地。

按照法律规定，投资主体对农业的长期投资，可按照合同约定获得合理补偿。在尊重农民意愿并进行充分协商基础上，新型经营主体流转土地时，可以通过合同约定等方式协商确定二轮承包到期后继续经营的具体条款。

进城农民承包地：选择权交给农民

随着城镇化推进，农民进城落户越来越多，这些农民承包地如何处理？

韩长赋表示：“进城农户的承包地怎么处置？这关系到农民切身利益，也关系到农村社会稳定。我们不要急于收回农民的承包地，要尊重农民意愿，维护农民权益，把选择权交给农民，而不是代替农民选择。”

意见提出，现阶段不得以退出土地承包权作为农户进城落户的条件。对承包农户进城落户的，引导支持其按照自愿有偿原则依法在本集体经济组织内转让土地承包权或将承包地退还集体经济组织，也可鼓励其多种形式流转承包地经营权。对长期弃耕抛荒承包地的，发包方可以依法采取措施防止和纠正弃耕抛荒行为。

无地少地农户：多措并举支持发展

近年来，由于人口增减和自然灾害损毁等原因，一些农户存在无地或少地情况，如何保障其权益？

意见规定，对少数存在承包地因自然灾害毁损等特殊情形且群众普遍要求调地的村组，届时可按照大稳定、小调整的原则，由农民集体民主协商，经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，并报乡（镇）政府和县级政府农业等行政主管部门批准，可在个别农户间作适当调整，但要依法依规从严掌握。

韩长赋说，各地也在研究和探索。一方面，有条件的地方可以通过集体预留的机动地、新开垦的耕地、原承包户依法自愿交回的耕地等来解决；另一方面，可以帮助无地少地的农民通过流转土地经营权来耕种。

□ 11月20城限购放松 南京等地发购房补贴

连续三天，广东第三大经济大市——佛山因房地产调控政策动向为业界所关注。在佛山之前，也早有多个城市调整人才政策，进而触及当地房地产调控政策。

“当前针对人才的定向放松限购做法会成为一个趋势，”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，未来一些城市对于人才的购房限购政策微调的内容会增加，从而进一步促进相关就业者的购房和就业，总体上也会对此类区域的购房市场的活跃带来新的机会。

三天之内，或辟谣，或征求意见，或出台人才新政，佛山均未直接调整房地产限购政策，如限购区域和限购时限并未调整，但由于人才政策的变动，会将部分人群排除在限购对象之外。

29日晚，佛山市人力资源和社会保障局，佛山市住房和城乡建设局联合发布《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》称，认定为优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的人才，享受我市户籍人口购房政策；在我市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。

而当前佛山房地产限购政策规定，非本市户籍居民家庭在本市没有住房的，在限购区域购买商品住房时，需提供购房之日前两年内在本市累计缴纳1年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明。

28日，佛山市住房和城乡建设局发布《佛山市住房发展规划(2018-2022年)征求意见稿》提出，对现有房地产调控政策进行全面梳理，适时调整，消除社会稳定风险；优化限购、限贷政策，因地制宜、因城施策。

“既要防止由于供应不足或需求旺盛导致价格快速上涨，又要防止由于外部环境变化、预期逆转导致市场断崖式下挫，切实保障群众合理的自住和改善需求，保持地价、房价和市场预期的稳定。”《规划》称。

27日，坊间传闻佛山将放松房地产限购政策，对此，佛山市住建局当日晚间六点半左右发布公告称：2019年11月27日下午16时11分，微博账号“邓浩志”发布“佛山购房认广州社保”不实内容，引起社会广泛关注，造成不良影响。我局严正声明，该微博发布的上述内容为虚假信息。

佛山此次人才新政效果如何，目前尚不得而知。但在佛山调整政策之前，多地已经抢跑人才新政。

据中原地产统计，11月再次出现人才政策井喷的现象，全国累计有超过20城在11月发布了各种类型的人才吸引政策，其中包括南京、成都、中山等接近10个城市发布的人才政策中，都有于人才购房资格、购房补贴相关的内容。

中原地产首席分析师张大伟称，人才政策全国各地多发，2019年刷新历史记录。最近全国多城市发布人才政策，人才政策与购房挂钩。从全国看，人才政策多发已经是2019年楼市政策的最大特点，大部分城市的人才政策与住房政策都有关联。

“整体年内累计看，2019年全国已经有超过160城发布了各种人才政策，与2018年同期相比上涨超过40%。”张大伟称。

他认为，从未来发展看，目前全国大部分城市的人才政策，多数只考虑到了用降低门槛吸引人来，但大部分城市都没有留住人才的措施。这种情况下，吸引来的很多是购房者，甚至有可能出现炒房客借助人才政策购房落户的可能性。

“吸引人才的目的是发展产业，而不应该是发展房地产。能留着人才的也肯定是产业，而不是一套房。”张大伟称。

□ 重庆将为30万家政人员设“信用红黑榜” 是否靠谱一查便知

11月29日，记者从重庆市家政服务业信用体系建设新闻发布会上获悉，我市正在建立家政服务业信用信息平台，将对保洁、母婴、养老护理类为主营业务

的家政公司开展信用评价。今后，重庆市民选择靠谱的家政人员，可参考“红黑榜”。

全市家政从业者约 30 万人

据了解，目前我市注册登记的家政企业有 1 万多家，年经营额上千万元规模的企业仅 21 家，家政从业人员约 30 万人，其中员工制家政工仅占 10%，

“一方面，综合素质优、职业技能强的优秀服务人员供给不足。”市家政服务行业协会副会长郑忠钦表示，另一方面，由于家政机构发展不规范，信用缺失问题较为突出。

郑忠钦说，这些现象严重扰乱家政市场秩序，给行业健康发展带来不利影响。因此，迫切需要建立一套完整真实的家政服务员和企业信用记录，规范家政服务业发展，让消费者能知情、服务可查询。

对失信行为启动联合惩戒

根据国家相关规定，我市商务委、发改委等部门正联合建立市级家政服务业信用信息平台，探索对保洁、母婴、养老护理类为主营业务的家政公司开展信用评价。

操作方式上，将探索建立家政服务领域信用“红名单”和“黑名单”，实施守信激励和失信惩戒机制，对失信企业限期进行整改，对逾期不纠正的企业启动联合惩戒。

也就是说，信用良好的企业，将获得减少监管频次，提供融资、租赁、税收等便利服务。家政信用体系建立后，市民在选择家政服务时，可以登录查看信用信息，家政企业的信誉度、家政服务员是否有犯罪背景、服务态度、服务质量一查明了，可以优先选择无不良记录的企业和家政员，实现家政服务放心消费、满意消费。

截至 11 月 20 日，全市 284 家家政企业已在商务部家政服务业系统注册，1778 名家政服务人员通过家政服务信用平台手机 APP 注册验证授权通过。

重庆商报-上游新闻记者 郭欣欣

11 月 29 日，记者从重庆市家政服务业信用体系建设新闻发布会上获悉，我市正在建立家政服务业信用信息平台，将对保洁、母婴、养老护理类为主营业务的家政公司开展信用评价。今后，重庆市民选择靠谱的家政人员，可参考“红黑榜”。

全市家政从业者约 30 万人

据了解，目前我市注册登记的家政企业有 1 万多家，年经营额上千万元规模的企业仅 21 家，家政从业人员约 30 万人，其中员工制家政工仅占 10%，

“一方面，综合素质优、职业技能强的优秀服务人员供给不足。”市家政服务行业协会副会长郑忠钦表示，另一方面，由于家政机构发展不规范，信用缺失问题较为突出。

郑忠钦说,这些现象严重扰乱家政市场秩序,给行业健康发展带来不利影响。因此,迫切需要建立一套完整真实的家政服务员和企业信用记录,规范家政服务业发展,让消费者能知情、服务可查询。

对失信行为启动联合惩戒

根据国家相关规定,我市商务委、发改委等部门正联合建立市级家政服务业信用信息平台,探索对保洁、母婴、养老护理类为主营业务的家政公司开展信用评价。

操作方式上,将探索建立家政服务领域信用“红名单”和“黑名单”,实施守信激励和失信惩戒机制,对失信企业限期进行整改,对逾期不纠正的企业启动联合惩戒。

也就是说,信用良好的企业,将获得减少监管频次,提供融资、租赁、税收等便利服务。家政信用体系建立后,市民在选择家政服务时,可以登录查看信用信息,家政企业的信誉度、家政服务员是否有犯罪背景、服务态度、服务质量一查明了,可以优先选择无不良记录的企业和家政员,实现家政服务放心消费、满意消费。

截至11月20日,全市284家家政企业已在商务部家政服务业系统注册,1778名家政服务人员通过家政服务信用平台手机APP注册验证授权通过。

□ 社科院：明年房价有望实现软着陆

28日,中国社会科学院财经战略研究院发布中国住房市场发展月度分析报告,预计2020年重点城市住房市场总体先抑后稳,房价有望实现软着陆。少部分城市仍存在较快上涨或下跌的可能。

报告显示,从一线城市近一年的房价走势看,广州、北京、上海房价相对低迷。二线城市方面,过半二线城市稳中趋涨,部分城市继续下跌。从近一年二线城市房价走势看,二线城市房价平均同比上涨1.647%。

在房价疲软的背景下,租金也有下跌趋势。纬房租金核心指数显示,2019年10月,核心城市住房租金指数为102.74,环比下跌1.16%,同比下跌1.10%。

对于明年的房地产市场,中国社会科学院财经战略研究院研究员邹琳华预计,2020年重点城市住房市场总体先抑后稳,房价有望实现软着陆。他认为,短期重点城市房价趋降主要原因是,经济增速下滑,城市化动力减弱,并使得部分居民对房地产市场预期也发生转变。短期的主流房价预期将由谨慎乐观向有限悲观转变。

邹琳华说，尽管经济增速下滑，但经济增长的内生动力仍然存在，房价即使下降也仍存在一定支撑。住房调控政策基本见底，调控政策及融资条件均存在边际性改善的可能。

□ 前 10 月各城卖地分化：一二线频破“千亿”三四线成交下滑

2019 年初，房地产市场逐渐回温，但随着“因城施策、一城一策”在全国各级城市的贯彻落实，市场从“小阳春”逐步降温。进入 10 月份以来，全国土地市场普遍出现量价齐跌态势。

尽管如此，热点城市土地出让金规模仍然不断刷新历史同期纪录。据易居研究院数据，前 10 月受监测的 40 城市中，土地出让金达到千亿元的有 8 个；中原地产研究中心统计则显示，截至 11 月 18 日，土地出让金达到千亿元的城市已达 12 个。

那么，今年土地市场呈现出何种变化？哪些城市的土地交易仍然保持热度？距离年终仅有一个多月，各级城市供地及房企投资还将呈现哪些变化？

前 10 月土地市场量价齐跌

“初步统计，10 月份全国 300 个城市土地住宅用地供应规模超过 1 亿平方米，同比下降 1.4 个百分点，但成交规模同比下降接近 20%，10 月份的供应节奏是有所放缓的。10 月份全国 300 个城市住宅用地，不管是供应还是成交同比都有所下降，成交楼面价也是基本下跌。但按照惯例，部分企业年底拿地动作较多，导致了土地溢价率开始出现了小幅上涨的走势。”中国指数研究院杭州分院副总经理高院生分析认为。

易居地产研究院月初发布的《10 月 40 城土地市场月报》显示，今年 10 月，40 城土地成交面积环比下降 7.9%，移动平均土地成交均价环比下跌 3.8%，量价齐跌。其中，4 个一线城市土地成交建筑面积环比下降 36.8%；二线城市成交面积环比下降 9.1%，地价环比下跌 5.4%。尤其是以南京、武汉为代表的热点二线城市，多宗地块以底价成交，土地市场凉意浓浓。

今年以来土地购置面积同比降幅较大也与去年同期基数较高有关，考虑到房企融资环境持续收紧，预计全年开发企业土地购置面积维持负增长的态势没有悬念。

但易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉《每日经济新闻》记者：“即便个别城市出现突然火爆的情况，但从全国土地市场数据来看，大趋势还是降温的，说明当前企业还是趋向谨慎和保守，土地市场也不会明显反弹。”

更能反映市场冷热程度的成交溢价率在 10 月份继续下降。据易居方面统计，10 月份 40 个典型城市土地溢价率为 14.3%，较 9 月下降 2.4%，已经连续 4 个月下降。

同策集团首席分析师张宏伟分析认为，“从企业投资的角度来讲，近期拿地前评估的净利润要求比之前提高很多。以往在核心城市拿地，基本有着 10%~12% 的利润要求，今年二季度有的企业率哪怕利润 5%、6%，甚至不赚钱都会拿地。但近期由于融资环境收紧、企业资金链紧张，而且当前行业处于低谷期，所以房企为了控制风险，把利润要求提高了。”

分城市来看，10 月份一线城市中除了北京土地成交溢价率高于 10%，广州仅为 3%、上海和深圳为 0%。40 个典型城市中土地成交溢价率排名前 5 的城市分别为襄阳、东莞、沈阳、武汉和荆州，溢价率分别为 44%、40%、33%、22%和 22%。

但多位业内人士在接受《每日经济新》记者采访时表示，尽管市场走弱，但对房企而言却是不可多得的拿地“窗口期”。

“我们认为，从现在到明年一二季度这个阶段，对于一二线核心城市的确是比较好的拿地窗口期。表现主要是各个城市出现流拍和大量的底价成交，这代表着现在土地市场进入一个阶段性调整期，这种情况下是个比较好的拿地窗口期。”张宏伟说。

各城土地市场冷热不均

今年 1~10 月，40 个典型城市土地出让金收入 22097.6 亿元，同比增加 15.7%，增速回落 1.5 个百分点。由于各城市实施“一城一策”差异化调控，各城市在供地节奏、土地政策、市场环境上的差异造成了土地市场的分化。

其中，一线城市地价在 2019 年 6 月上漲较明显，主要是深圳、北京和上海土拍较热，溢价率一度分别达到 48%、17%和 23%。而 10 月份一线城市土地市场成交量下降明显，地价小幅下跌。

较为突出的是二线城市的表现。今年 2 月份之后，厦门、南京、杭州、武汉和重庆等热点二线城市地价反弹明显。《易居快报之 40 城土地市场月报》指出，一方面是因为第一季度发债融资量较多，房企资金面较为宽松；另一方面是因为开发商拿地预期的转变——规避三四线城市、向一二线城市转移，同时一线城市供地量又比较少，热点二线城市成为主要的拿地对象。但进入下半年，在政策持续快速收紧的趋势下，土地成交量持续下降、地价涨幅不断收窄，9 月涨幅转负，10 月量价齐跌。

从供应量上看，据中指研究院公布的数据，1~10 月，北京、上海、深圳、天津、广州、南京、杭州、武汉 8 个城市供应量超过去年同期，其中天津、武汉、重庆分别以 1302 万平方米、807 万平方米、743 万平方米的供应量排名前三位。

与此同时，《中国 300 城市土地市场交易情报》显示，10 月份三四线城市整体供应增加，但成交总量下滑。300 城中，三四线城市成交土地面积 4561 万平方米，环比减少 27%，同比减少 15%；土地出让金为 1243 亿元，环比减少 21%，

同比增加 14%；土地平均溢价率为 10%，较上月下降 0.3 个百分点，比去年同期增加 5 个百分点。

三四线城市土地趋冷已是业内共识，土地流拍数量高企更是印证了这一趋势。高院生指出，“流拍率来看，10 月份单月 300 个城市中共有 52 宗流拍，从流拍率达到 7.8%，其中 42 宗出自三四线城市，10 宗出自二线城市。如呼和浩特前段时间出让 12 宗地块，其中 7 宗流拍。由此看来，三四线城市土地市场‘遇冷’的情况更加严峻，企业从安全性的角度更倾向于二线城市以及二线周边的城市。”

严跃进向记者分析了两个截然不同的三四线城市代表。包头作为三四线城市中较为强势的代表，近期地价刷新历史记录，但在以往该城市表现并不突出，说明部分开发商包括碧桂园等的进入，使其地价上涨，同时溢价率也相应上涨较快。这也反映了当前西北、西南、西北和东北部分城市的崛起。

而无锡则恰恰相反，在 2017~2018 年市场表现较热，但当前管控比较严，土地市场出现了明显降温。说明调控已经显现出效果，是值得肯定的，这对于整个市场具有积极的意义。无锡跟包头表现截然不同，市场走势也说明了不同城市的特征。

杭州昆明领衔卖地榜

事实上，不少城市每年都会制定年度土地供应计划。在今年仅剩的一个多月里，今年的土地市计划完成得如何了？

先看北京。今年 7 月，《北京市 2019 年度国有建设用地供应计划》发布，计划安排商品住宅用地 600 公顷，下限为 300 公顷，这也是北京首次设定商品供应房的下限。但据中指研究院《中国 300 城市土地市场交易情报(2019 年 10 月)》，截至 10 月，北京共成功出让住宅用地 42 宗，总建设用地面积近 271 公顷，入市宅地面积尚不足 300 公顷。

10 月 15 日，北京三宗宅地集中入市，总面积约 18.8 万平方米，单日揽金近百亿元。11 月 13 日，北京亦庄经济开发区两宗限竞地块出让，总建设用地面积 9.73 万平方米，总成交价达 73.52 亿元。下月，北京预计将迎 4 宗宅地入市，总规划建筑面积 48 万平方米。

但北京今年土地市场具有一定的特殊性。中国指数研究院土地云事业部副总经理刘韧坚分析称，“2019 年的特点是宅地成交楼面均价同比上升，但是溢价率同比下降。以三季度为例，北京宅地成交楼面均价 25324 元每平米，同比上涨 22%，但平均溢价率仅 9%，较 2018 年同期下降 13%，市场的降温比较明显。三季度以来，在楼市严控背景下，房企融资渠道显著收紧，市场预期显著回调，房企拿地趋理性，宅地的市场热度持续回落。”

再看今年前 10 月土地出让金额排在第一的杭州。从今年 5 月起，杭州住宅用地溢价率开始下滑，至 8 月份触底反弹，10 月溢价率环比续增。10 月份，杭州成交的 9 宗宅地中有 7 宗为溢价出让，平均溢价率为 21%，较上月增加 8 个百

分点。中指研究院方面分析，下月杭州土地供应量预计将继续收窄，如无新政策发布加紧调控，溢价率水平或将继续走高。

“在一二线城市当中，杭州在过去3年的土地出让金额应该是最多，整体供应量也比较大。”张宏伟指出：“今年下半年从销售角度来讲，过去两三年的土地供应量大，所以市场压力应该是存在的。个人建议杭州应该适度减少土地供应量，或者是根据每个区域的供应情况差异，进行结构性地增加或减少。”

再如地处西南的昆明。在中指研究院《2019年1~10月全国土地成交金额TOP10排行榜》中，昆明排在第10位，同比增长超过100%；位列规划建筑面积榜首，同比增长85%。

对于昆明土地市场的火热，严跃进表示，“还是因为房企特别看好昆明。昆明所在的西南市场房地产开发投资数据明显超过历史数据和全国同类城市板块。近期海南市场表现不好，部分需求进入到昆明、南宁和贵阳市场，尤其是昆明和南宁，这两年特别是今年下半年表现非常明显。土地交易热、地价便宜，也吸引了很多房企去拿地。”

张宏伟认为，昆明由于政策限制较少，产品能够实现快速去化，因此房企都在进行布局，一旦有土地出让，成交状况便会比较积极。但他同时指出，“应该还是要控制一下土地供应节奏，除了公开出让的地块，昆明还有许多的城中村改造、旧城改造的项目，后续必然也会流转 to 土地市场，导致整个市场供应量增加，所以需要适度控制土地的供应。”

刘韧坚仍然看好二三线城市的投资机会。“二三线城市开发商会根据人口流入和企业流入情况加大投入，未来我们相信三四线城市明年还是有一定的几率，依然是溢价平平的态势。但是二三线城市我们相信还是有很大机会继续维持土地市场兴旺的态势。”

□ “446家房企破产”仅占总量0.46% 马光远回应：100强破产多才是寒冬

近日，一条房地产行业新闻被刷屏：据人民法院公告网显示，截至11月20日，房地产开发商的破产数量已经高达446家，平均每天就有1.5家房地产企业倒地破产。报道结合经济学家马光远“未来中国将只有20%的开发商活下来，80%的开发商都会死掉”的观点，得出房地产行业寒冬已来的结论。

但果真如此吗？拿数据来说，根据2018年全国工商局的统计，在工商局注册登记的房地产开发商一共9.7万家。按照此总量数据来计算，破产房企占我国

房企的总量仅仅为 0.46%。从历年房企破产数量对比来看，今年房企破产的数量也不是高峰值，2014 年房地产企业破产数量超过 2000 家。

马光远本人也出来回应称，房地产企业破产这种每年都发生的稀松平常之事，为什么今年引发巨大关注，不过是“压倒骆驼的最后一根稻草的效应而已”，“只有当中国房地产企业 100 强破产关闭比例明显上升的情况下，才可以认为这个市场的确进入了真正的寒冬”。

破产数量已增至 455 家

经济日报-中国经济网记者登录人民法院公告网检索“房地产”，公告类型选择“破产文书”，显示出 50 条自 2018 年 6 月 30 日以来的公司破产目录，以 2019 年 1 月 1 日为起始日至 11 月 26 日，破产公司已增至 455 家。

仔细阅览发现，破产公告以不太知名的中小房企居多，也有一些并非房地产开发公司，比如有生产制造业、服务业公司破产清算中涉及到房地产，也被算在内。

“房地产开发制度是项目公司制度，基本每一个项目都会单独注册一个项目公司。这种情况下，实际房地产公司品牌数量与企业数量并不吻合。”中原地产首席分析师张大伟指出，人民法院公告网的数据对于市场来说意义不大，但被关注，代表了市场对房地产企业资金链的担忧。

400 多家房企破产的数字到底意味着什么？“只能说明阿猫阿狗干房地产的时代终结。”经济学家谢逸枫表示，有些不是干房地产的企业以为拿到地或者手上有些钱就能够开发房地产，事实上只要一遇上楼市调控收紧、银行一停贷、扛不过调控期、资金链断裂、债务到期无法还，最后只能破产。或者是项目开发完，没钱继续拿地或借不钱，又找不到合作的企业，唯有注销房企，退出房地产行业。不排除大的房企子公司开发完项目，主动要求注销子公司的。

马光远本人也回应称，即使在房价大涨的年份，房地产企业每年破产关闭的数量也在 300 家左右，今年相对于 2018 年同期，房地产企业倒闭的数量是有所上升，但总体而言，仍然属于正常范畴。“房地产企业关闭的情况很多，有些是壳公司，主动关闭，有些是被重组，有些是项目烂尾。真正经营困难倒闭的并不多。不能因为今年又 400 多家房地产企业倒闭，就据此认为房地产的寒冬到了”。

中小房企生存压力大

目前，房地产行业分化严重，中小企业生存压力大，百强房企占据的市场份额逐步增大。媒体报道显示，2018 年前 10 强、20 强、50 强、100 强房地产企业市场份额分别为 24.04%、36.06%、51.95%、63.50%。2019 年上半年，销售规模 TOP10 房企销售总金额为 21638.58 亿元，已经占到全行业的 30.6%。

马光远指出，只有当中国房地产企业 100 强破产关闭比例明显上升的情况下，才可以认为这个市场的确进入了真正的寒冬。“今年除了极个别的企业，如银亿集团比较大，其他倒闭的房地产企业基本是闻所未闻的。”

今年6月，上市公司ST银亿发了公告，银亿集团、银亿控股已于2019年6月14日向浙江省宁波市中级人民法院申请重整。一家原本400亿市值的公司很快跌落到50亿市值。

业界普遍认为，房地产高周转、高杠杆、高负债的商业模式已经走向终结，房地产的“高光时刻”不再出现。此外，随着各类融资渠道的收紧，房企生存压力越来越大。wind数据统计显示，今年以来，约有19家上市房企发布定增的预案（部分修改定增预案），但仅有4家被证监会核准。一些企业走向海外发债，但同时也要背负高额利息。

中原地产数据显示，2019年截至日前，房企合计海外发布的美元融资超过650亿美元，相比2018年同期上涨了接近50%。融资成本分化，主要在6-15%之间。

“今年已经有超过25次针对房地产资金链收紧的政策，不论是购房者还是媒体都担忧房地产资金链。特别是对于过去几年高杠杆的房企来说，当下面临巨大的资金压力。”张大伟表示，今年房地产销售记录依然有望刷新纪录，但涨幅明显放缓，在这种情况下，中小房企加速离开市场是趋势。

□ 超低能耗建筑有望成经济新增长点

在节能建筑的发展大势之下，起源于欧洲的被动房，也叫超低能耗建筑，近年来在我国得到迅速发展，其利用先进材料和技术，能够大幅降低建筑物能源消耗，带动相关产业转型升级。专家表示，我国发展被动式超低能耗建筑产业恰逢其时，应该因势利导，带动产业链上下游的发展，促进建筑节能产业转型升级，引领形成经济新的增长点。

发展被动式建筑一举三赢

近年来，我国建筑节能形势严峻。清华大学建筑节能研究中心的研究结果显示，从2000年到2010年，我国建筑运行商品用能从2.89亿吨标准煤增加到了6.77亿吨标准煤，建筑能耗在我国能源总消费量中所占的比例已从20世纪70年代末的10%上升到27.45%，预计到2020年将达到35%以上。因此，建筑节能与绿色建筑越来越受到国家重视。

由此，超低能耗建筑，也即国外的“被动房”开始进入业界视野。10月9日至11日，国际被动房大会在河北保定高碑店市举办，这是国际被动房大会举办23年以来，首次在欧洲以外的地区举办，这也是对中国大力发展被动式建筑的认可。

据专家介绍，被动房概念起源于德国，在我国称之为超低能耗建筑。在这次国际被动房大会上，北京市建筑设计研究院副总建筑师吴凡介绍，被动房的五大

核心技术包括节能保温系统，高性能门窗系统，规避冷热桥设计，优良的气密性设计，高效热回收新风系统。

据了解，在欧洲，被动房正以每年 8% 的速度递增。欧盟规定，到 2020 年，欧盟 27 个国家将全部采用被动房标准建设，所有新建房屋如不能达到被动式建筑标准，将不予发放开工建设许可证。

专家表示，被动房通过自身保温系统和带热回收系统，不仅能全年大幅度降低建筑能耗，还能带来“一举三赢”的效果。

一是节能降耗。河北省建筑科学研究院智能与绿色建筑研究所所长郝翠彩说，被动式超低能耗建筑相当于给建筑穿上了一层厚厚的“棉衣”，仅消耗极少能源，建筑节能标准就可从目前普遍执行的 65%，提升到 90% 以上。“穿得厚、捂得严、不动弹、减少人为主动供能。”

郝翠彩认为，从国际上看，各国纷纷通过立法提高节能标准，加大本国建筑节能减排力度。中国是世界建筑体量最大的国家，逐步实现超低能耗，也是我国在建筑领域“推动能源消费革命，渐渐控制能源消费总量”的重要抓手。

二是带动产业转型升级。超低能耗建筑因其精细化的设计和施工，对建筑材料部品的严格要求，对促进行业转型升级具有积极的推动作用。发展超低能耗建筑能够带动产业链上下游的发展，形成新的经济增长点，有利于我国建筑节能产业转型升级，引领供给侧结构性改革的新动能。

三是提高居民生活品质。如今居民对高品质的居住条件提出了更高要求，被动式建筑将形成恒温、恒湿、恒氧、低噪、适光以及充盈清新空气的居住空间。

中土国际科技集团有限公司副总经理高腾野说，被动房四季的室温可维持在人体适宜的温度，且在雾霾等污染天气情况下，仍能保持室内空气清洁，具有高保温性、高气密性、高舒适度以及高隔音性。提升了建筑室内健康水平，提高了人民群众获得感，为实现健康中国的目标奠定良好的物质空间基础。

超低能耗建筑市场潜力巨大

今年 9 月 1 日，我国《近零能耗建筑技术标准》正式实施。这是国际上首次通过国家标准形式对近零能耗建筑相关定义进行明确规定，也是我国首部引领性建筑节能国家标准。

推广超低能耗建筑，我国各地也在紧锣密鼓地出台相关鼓励政策。山东、河南、北京、吉林等省市针对超低能耗建筑示范推广的政策和技术标准陆续出台，在财政补贴、非计容面积奖励、备案价上浮、绿色信贷等方面提出了政策优惠。业内人士分析，随着超低能耗建筑技术广泛应用于单体建筑、民用建筑、公共建筑、多层建筑和高层建筑领域，将带来巨大的市场规模。

走进河北秦皇岛“在水一方”住宅小区，住户对这里的被动式建筑啧啧称赞，居民王臻说，这里各项指标良好，冬天不用开暖气，夏天不用开空调，照样能达到 20 摄氏度左右的恒温。据悉，“在水一方”住宅小区是我国最早建成的超低能耗绿色居住建筑，也是最早的超低能耗绿色建筑。

河北省的被动式超低能耗建筑规模全国领先。截至2019年9月，全省累计建设超低能耗建筑67个，建筑面积316.62万平方米。其中竣工22个，55.52万平方米；在建45个，261.1万平方米。建筑的室内舒适度改善，节能减排效果明显，为被动式超低能耗建筑发展提供了可借鉴的经验。

河北省的超低能耗建筑标准规范齐全程度，也位居全国首位。2015年实施的河北省《被动式低能耗居住建筑节能设计标准》，为国内首例被动房标准。陆续颁布实施的河北省被动式超低能耗建筑公共建筑节能设计标准、施工及验收规程、检测标准、评价标准等，均填补了行业空白，并基本形成体系。2019年1月1日，《河北省促进绿色建筑发展条例》（简称《条例》）实施，这是国内首个将被动式超低能耗建筑发展要求纳入条例的地方法规。《条例》在被动式超低能耗建筑项目规划建设、容积率、产品技术研发等方面做出了支持规定。

河北以全产业链体系构建为重点，加快形成产业新优势。以被动式超低能耗建筑为核心，发挥被动式技术对其上下游产业的带动作用，实施改造和提升，建立涵盖全建造过程和全生命周期、80个左右细分行业的被动式超低能耗建筑全产业链体系。

那么，被动房到底离普通老百姓有多远呢？“中国被动房体量还很小，目前处于技术示范推广阶段，还没有强制实施。”中国房地产协会会长冯俊说，我国的被动房认证目前还处于自愿阶段。

业内专家表示，从建造成本来讲，一平方米的被动房要比同规格的普通住宅贵几百元甚至近千元。一位业内公司负责人说，被动房是一个集成系统工程，一些原材料、加工设备、核心零部件仍需进口，客观上增加了房屋建造成本，加强被动房相关产品和技术的研发，实现产业本土化，也是大势所趋。

发展还要迈过几道坎

推广被动式超低能耗建筑，成为我国建筑行业改变传统建筑高能耗、高污染、低质量发展，实现建筑行业转型升级的有效方法。

但目前看来，不少人仍对被动房的认识存在不少误区，亟须不断澄清和消除。业内建议，从以下四个方面加大对这一产业的支持力度：

一是实施超低能耗建筑发展战略。把发展超低能耗建筑作为打好污染防治攻坚战的重要抓手，国家有关部门应出台相关政策，支持和鼓励采用超低能耗建筑技术。加大在京津冀及周边区域推广力度，特别是雄安新区、北京副中心、冬奥会场馆建设中的示范引领作用。

二是对涉及超低能耗建筑发展的相关规范、标准进行梳理、修改、补充、完善。进一步加大对超低能耗建筑的施工、材料、设备、从业人员监督力度，坚决扫除伪劣产品，净化市场。

三是支持超低能耗建筑密切关联产业发展。在节能门窗、保温材料、新风热回收等关键部品和设备发展上，出台有关项目备案、土地、财政、金融等方面支持政策。

四是提高社会认可度。利用各种宣传媒介对被动式建筑进行推介，开展一系列被动式建筑科普培训活动。通过举办研讨会、培训班、住博会展览等活动，把被动房理念、优势深入各个层面，融入千家万户意识之中。

□ 第四次全国经济普查：房企资产负债率上涨至 76.71%

近日，第四次全国经济普查成果公布。数据显示，截止 2018 年末，房地产开发经营法人单位资产负债率 76.71%，相比 2004 年第一次普查资产负债率 72.60%扩大 4.11 个百分点。

从主要经济指标来看，2018 年末，全国房地产业企业法人单位的资产总计为 1159487.5 亿元，比 2013 年末增长 120.5%，比 2004 年首次普查增长 1561.8%。其中，房地产开发经营企业 1005947.4 亿元，物业管理企业 30666.7 亿元，房地产中介服务企业的 13305.2 亿元，分别比 2013 年末增长 112.0%，124.4%和 142.4%。

2018 年末，全国房地产业企业法人单位的负债合计为 889489.2 亿元，比 2004 年末首次普查增长 1656.0%。其中，房地产开发经营企业 787264.7 亿元，物业管理企业 21627.7 亿元，房地产中介服务企业的 9756.8 亿元，分别比 2004 年末增长 1619.5%、1145.8%和 2375.7%。

2018 年末，全国房地产业企业法人单位的营业收入为 143696 亿元，比 2004 年末首次普查增长 874.8%。其中，房地产开发经营企业 125718.4 亿元，物业管理企业 9066.1 亿元，房地产中介服务企业的 3277.6 亿元，分别比 2004 年末增长 844.2%、1229.2%和 1452.6%。

从企业法人单位数和从业人员来看，2018 年末，全国共有房地产业企业法人单位 74.2 万个，比 2013 年末增长 119.5%。其中，房地产开发经营企业 20.6 万个，物业管理企业 23.4 万个，房地产中介服务企业的 20.6 万个，分别比 2013 年末增长 55.6%、122.8%和 212.7%。2018 年末，全国房地产业企业法人单位的从业人员为 1263.5 万人，比 2013 年末增长 44.0%。其中，房地产开发经营企业 371.5 万人，物业管理企业 636.9 万人，房地产中介服务企业的 158.3 万人，分别比 2013 年末增长 10.9%、54.8%和 103.9%

截止 2018 年末，房地产开发经营法人单位资产负债率 76.71%，相比 2004 年第一次普查资产负债率 72.60%相比扩大 4.11 个百分点。诸葛找房分析师认为，房地产行业是资产密集型行业，对资金的依赖度极高，负债率也是众行业中除金融业最高的。2019 年房地产行业资金环境收紧、市场下行，如何在艰苦的环境中承受住高负债的压力，是众房企面临的问题。

□ 重庆“两江四岸”治理提升进展如何？详细进度戳进来看看

重庆“两江四岸”治理提升进展到哪一步了？目前我市已经编制完成《重庆市主城区“两江四岸”治理提升统筹规划》和部分专项规划；制定了《重庆市主城区“两江四岸”治理提升实施方案》，并在生态治理、岸线治理、交通治理、文旅挖掘、风貌治理提升方面进行统筹推进落实。

“两江四岸”治理提升是我市城市提升的重大专项，也是城市提升的重中之重。通过统筹打造，到2022年，“两江四岸”将是“生态优先、民生优先、品质优先”的“山清水秀生态带、便捷共享游憩带、人文荟萃风貌带、立体城市景观带”，是我市的主轴、百年工程、国际一流的滨水空间。

今（19）日在市人大城乡建设环境保护委员会关于“两江四岸”规划建设管理工作调研情况的汇报上获悉，目前我市已经编制完成《重庆市主城区“两江四岸”治理提升统筹规划》和部分专项规划；制定了《重庆市主城区“两江四岸”治理提升实施方案》，并统筹推进落实。



“两江四岸”治理提升规划图。华龙网发（市规划自然资源局供图）

立“骨架”

出台统筹规划和部分专项规划

市人大城乡建设环境保护委员会关于“两江四岸”规划建设管理工作调研情况的汇报显示，2018年11月，市政府正式批复《重庆市主城区“两江四岸”治

理提升统筹规划》，详细阐述了主城区“两江四岸”的现状特征及主要问题，明确了治理提升的规划指导思想、规划目标和策略、规划范围、规划指引以及保障措施。

根据统筹规划，我市编制了《两江交汇核心区整体提升规划》《重庆市主城区山城步道专项规划》《主城区“两江四岸”港口及停泊船舶岸线治理规划（2018-2022）年》，制定了《重庆市城市色彩规划方案》，出台了《关于加强历史文化保护传承规划和实施工作的意见》，相继开展了“两江四岸 城市发展主轴规划、重庆开埠文化遗址公园规划、红岩村及新华日报总馆旧址保护传承专项规划、重庆市主城区山城江城特色体系等研究。

填“血肉”

在生态、岸线、交通、文旅等多方面统筹推进

2018年12月，市政府制定《重庆市主城区“两江四岸”治理提升实施方案》，按照生态优先、绿色发展，民生优先、以人为本，品质优先、注重人文，机制创新、市场参与的工作原则，明确把主城区“两江四岸”建设成为与直辖市、国家中心城市、现代化大都市地位相适应的山清水秀生态带、立体城市景观带、便捷共享游憩带、人文荟萃风貌带，对“两江四岸”规划建设管理工作进行了统筹安排。

在“两江四岸”生态治理提升上，我市开展了集中式饮用水源地环境保护专项整治，解决餐饮趸船、违法码头污染环境等问题，主城区14个城市集中式饮用水源地水质达标率均达到100%。在长江、嘉陵江两岸启动4个消落区生态修复示范项目，总面积66.7万平方米。编写了《长江三峡库区重庆段消落区生态修复推荐植物名录》、《长江三峡库区重庆段推荐彩叶植物名录》《重庆主城两江消落带生态修复景观图集》等。

在推进“两江四岸”岸线治理提升上，开展国际方案和金点子征集，形成各标段整体方案；“10大公共空间”治理提升除弹子石节点外，9大公共空间深化方案已通过市政府专题会议审定，正抓紧推进初设和施工图设计，计划年底前陆续开工。2020年计划实施的60公里“贯通工程”前期工作正在推进，2021年计划实施50公里“延伸工程”正在谋划。

在推进“两江四岸”交通治理提升上，市政府审定通过《南岸、巴南区滨江路增设新型中运量公共交通规划方案》。启动老成渝铁路改造，开展嘉陵江索道复建选址论证和“两江四岸”滨江交通系统、码头功能置换、水上巴士线路及站点研究。开展停泊船舶和货运码头专项治理工作；28座货运码头已全部停止经营和装卸作业。

在推进“两江四岸”文旅挖掘提升上，我市完成朝天门古城墙、通远门城墙、广阳岛抗战遗址群、磁器口街区文物等修缮保护工程，美国大使馆海军武官处旧址保护修缮工程即将启动，老鼓楼衙署遗址公园已完成方案审查。正在编制文化功能设施专项规划和推进重庆音乐厅、芭蕾舞剧院等项目前期论证工作。

在推进“两江四岸”风貌治理提升上，依法处置渝中半岛滨江头排等景观敏感区域的体量过大、形象不佳、破坏天际线山脊线的建设项。研究形成两江三桥步道系统及东水门大桥、千厮门大桥、朝天门大桥品质提升方案，正在推进跨江大桥增设垂直升降梯建设。排查整治“两江四岸”地区“八乱”行为2811起。推进“两江四岸”夜景灯饰提升工程，夜景“灯光秀”成为新的名片。

主城区建成公共绿地项目 226 个 “增绿添园” 超额完成

按市委市政府部署，从2018~2019年，用2年时间，完成游园、社区公园、城市公园等城市公共绿地项目建设200个，面积1000万平方米。记者近日从市城市管理局召开的2019年城市管理民生实事完成情况新闻通气会上获悉，在主城区“增绿添园”这件民生实事方面，目前，实际完成项目226个，面积1017万平方米，均超额完成。

荒坡空地变身文化主题游园

近日，记者在九龙坡区谢家湾立交旁看到，这里新建成的行知园吸引了不少市民散步。冬日里，木春菊、五色梅等花卉正盛情绽放，增添的春意和风景，引得周边居民纷纷拍照。

记者了解到，行知园约3000平方米，于今年9月建成开放，属于九龙坡区因地制宜、重点打造的“陶行知文化”主题游园。“游园充分融入行知文化，打造有文化广场、文化书吧等，此外，为了让文化与景观相呼应，园内以蓝花楹、香樟为主景树种，还配以桃树、李树、美人梅、黄桷兰等开花乔木。”九龙坡区城市管理局副局长曹长琴介绍。

在附近工作的保安吴大爷告诉记者，以前这里是荒坡和空地，没有什么风景可言，经过打造，花草树木多了不说，还能看书长知识，最近一段时间，前来这里散步和游玩参观的市民明显多了起来。

让市民“300米见绿 500米见园”

市城市管理局相关人士介绍，在“增绿添园”项目的建设方面，主城各区改变以往单一的专家审查、部门研究的模式，广泛征集市民意见。在布局上，充分利用边角地、闲置地、荒裸地带因地制宜建设小游园，为市民提供休憩、散步、健身空间。“增绿添园”民生实事的实施，不仅解决了市民就近游园、健身、休闲的生活空间，也从城市生态布局上进一步得到完善。

据了解，此次建设的“增绿添园”项目，绝大多数是贴近社区建设，尽可能让市民能够“300米见绿，500米见园”，其中，很大部分公园是选择在老社区、老厂区、安置房周边、公租房周边，这些区域人口密集，规划绿地相对少，居民

对改善环境的需求较为强烈。如今，垃圾堆、菜地不见了，换成了干干净净的游园，不仅环境好，还能锻炼身体。

□重庆专项整治住房租赁乱象 37家公司现场签自律公约

租赁中介机构发布虚假信息、违规收费、违规租赁等9类乱象，将被重点整治。11月25日，重庆市房地产业协会召开专项整治住房租赁机构乱象工作会，传达市住房城乡建委、市发展改革委等七部门《关于印发贯彻落实在“不忘初心、牢记使命”主题教育中专项整治住房租赁中介机构乱象实施方案的通知》，有效推进专项整治工作开展。据悉，参会的37家住房租赁企业现场签署《重庆市住房租赁行业自律公约》。

查处一批、曝光一批、取缔一批

据介绍，11月11日，市住房城乡建委、市发改委、市公安局等7部门关于印发《贯彻落实在“不忘初心、牢记使命”主题教育中专项整治住房租赁中介机构乱象实施方案》的通知，要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，严厉打击侵害住房租赁当事人合法权益的行为，有效遏制中介行业乱象，不断优化住房租赁市场环境。

市房协相关负责人介绍，今年8月，市住房城乡建委就下发了《关于开展房地产中介市场秩序专项整治工作的通知》，将在全市开展为期5个月（2019年8至12月）的房地产中介市场秩序专项整治工作。本次专项整治将在12月底前通过采取自查自纠、集中检查、重点抽查和建章立制相结合的方式，集中力量整治住房租赁中介机构发布虚假信息、违规收费、违规租赁等9类乱象，坚持“查处一批、曝光一批、取缔一批”，及时纠正和查处住房租赁中介机构违法违规行为。

企业违反公约将公开曝光

为促进我市住房租赁行业健康有序发展，建立住房租赁行业自律机制，重庆市房地产业协会还发出行业自律倡议，参会的37家住房租赁企业还现场签署了《重庆市住房租赁行业自律公约》，承诺诚信守法、合规经营，做到房屋信息真实、房源合规合法性真实、宣传推广真实等。

市房协方面表示，对违反公约行为，造成不良影响，经查证属实的，将通过“重庆市房地产行业诚信信息网”和“重庆市房地产业协会微信公众号”予以行业通报，并对社会进行曝光。

□40.54亿！华侨城拟转让重庆悦岚100%股权

日前，华侨城正在重庆联交所挂牌转让重庆悦岚房地产开发有限公司 100% 股权，转让底价为 40.54 亿元。据悉，包括本次转让在内，华侨城于 11 月份已披露 9 家公司股权挂牌转让信息。

涉悦来生态城 222 亩商住用地

天眼查资料显示，重庆悦岚房地产开发有限公司成立于 2019 年 4 月 17 日，注册资本 2000 万元，重庆华侨城实业发展有限公司（深圳华侨城股份有限公司旗下全资子公司）持股比例为 100%，系国有控股企业。经营范围涵盖房地产开发、房地产经纪（不含评估）、企业管理咨询等业务。

重庆悦岚公司的财务报表显示，公司今年 1-10 月份营业收入为 0 元，营业利润为-165.42 万元，净利润为-165.42 万元。截至 2019 年 10 月 31 日，公司资产总计约 38.02 亿元，负债总计约 168.34 万元，所有者权益约 38 亿元。

记者了解到，重庆悦岚公司主要业务是开发位于两江新区悦来生态城的 222.49 亩商住项目。该项目计容建筑面积 38.4 万平方米（住宅 30.3 万平方米，商业 8.1 万平方米），由重庆华侨城实业发展有限公司于 2018 年 4 月以总价 35 亿元通过公开市场拍卖获取。

相关资料显示，该宗地由 10 个地块组成，地块位于轨道 6 号线高义口以东，金兴大道以南，目前，地块周边处于开发建设期，建设氛围比较浓厚。

此次挂牌转让底价为 40.54 亿元，信息披露截止日期为 12 月 25 日。

欲转让全国 9 家子公司股权

其实，在重庆悦岚公司之前，华侨城今年来已经发布多个公司股权转让信息。

据不完全统计，包括重庆悦岚在内，仅 11 月份就已披露全国 9 家公司股权挂牌转让信息。此前披露的全国 8 家公司股权，总转让底价约 52.52 亿元，涉及云南栢升商业管理有限公司、深圳市宏发光明房地产开发有限公司、太原侨晋置业有限公司、太原侨君置业有限公司、东莞保华置业投资有限公司、昆明万澜房地产开发有限公司、云南世博华兆置业有限公司及江门侨新置业有限公司股权。

华侨城公布的三季报显示，截至 2019 年 9 月 30 日，华侨城负债合计为 2801.88 亿元，资产负债率 76.89%（2018 年底的资产负债率为 73.77%）；经营活动产生的现金流量净额则同比增长 82.12%至-36.99 亿元。

值得一提的是，通过不断处置项目公司，今年 1-9 月，华侨城投资收益同比增长高达 437.37%。截至 2019 年 9 月 30 日，华侨城总资产 3643.95 亿元，同比增长 23.87%；归属于上市公司股东的净资产 623.32 亿元，同比增长 5.43%；净利润 68.23 亿元，归属于母公司所有者净利润 59.97 亿元。

□ 越跑越燃！“首创置业·奥跑中国”大众路跑重庆站燃情开跑

12月1日，一场高级别的路跑赛事——2019“首创置业·奥跑中国”大众路跑全国系列赛重庆站在重庆渝北区中央公园内激情开跑，来自全国各地及重庆本地的路跑爱好者近3000人参加了本站赛事。

国家奥林匹克体育中心主任李全海，首创置业重庆公司总经理邱华，国家奥林匹克体育中心处长郭红，国家奥林匹克体育中心处长甘燕涛，重庆社会体育指导中心副主任李涛等领导 and 嘉宾出席了开幕仪式，并为选手鸣枪发令。

本站比赛是“首创置业·奥跑中国”大众路跑全国系列赛2019赛季的第4站比赛，也是该系列赛自2016年创办以来的第35场比赛。由国家奥林匹克体育中心与中国田协共同主办的“奥跑中国”大众路跑10公里全国系列赛是中国田协金牌赛事和A1类认证赛事，赛事以高规格、高标准的专业性赢得全国各地跑友的充分认可。此站比赛是该系列赛首次落地重庆，至此，“奥跑中国”全国系列赛已在国内落地19个省市，成为覆盖中国省市区域最多的大众路跑全国系列赛。

本赛季，“奥跑中国”大众路跑全国系列赛由首创置业独家冠名赞助。支持体育运动是首创置业企业文化的独特标签，在首创看来，“奥跑中国”倡导的“快乐奔跑，健康生活”的理念和首创所倡导的理念不谋而合。此次与“奥跑中国”合作，是首创置业再一次对健康生活思考的呈现，也是对全民健身理念的积极践行。

对此，首创置业重庆公司特意邀请员工、合作方、重庆多家媒体人一同组建百人“创跑团”队伍，旨在此次奥跑活动中传播健康运动的正能量。

“首创置业·奥跑中国”重庆站赛事还得到了重庆市体育局，渝北区人民政府，渝北区体育事业发展中心等单位的全力支持。赛事举办地重庆中央公园是继纽约·中央公园、伦敦·海德公园之后的世界第三大城市中央公园，也是亚洲最大的城市中央公园。值得一提的是，冬季的中央公园别有一番景致，红色的枫叶、金色的梧桐、紫红的三角梅、一望无际的绿色草坪、粉色的月季……让激情奔跑的运动员们感受了重庆不别样的冬季。

经过激烈的角逐，朱家利以33分57秒的成绩夺得大众组男子冠军，蹇穆华以39分32秒的成绩夺得大众组女子冠军。李波以32分05秒的成绩夺得精英组男子冠军，刘君慧以38分40秒的成绩夺得精英组女子冠军。

集合自我价值，展现国企力量。自首创入渝至今，一直致力于积极履行社会责任，为人们提供多样化、绿色健康生活方式的体验。以赛事为介质，以体验为核心。此次2019“首创置业·奥跑中国”的完美呈现，是重庆首创再次对健康生活的思考，也是对全民健身理念的积极践行。

未来，重庆首创将继续与城市一起，践行国企责任，持续深化“首创制造2020”战略，以精工品质和匠心坚守要求产品研发，以不断创新的产品和不断升级的服务，满足人们对于美好生活的追求。

悦跑越燃，美好永不止步！2019“首创置业·奥跑中国”重庆站在欢呼与喝彩声中落下帷幕！期待下一个起点，与你美好相遇！

□ 利用住宅开展民宿应经业主同意 新修订的《重庆市物业管理条例》明年5月1日起施行

从市人大常委会获悉，新修订的《重庆市物业管理条例》（以下简称条例）已于11月29日经市五届人大常委会第十三次会议表决通过，条例自2020年5月1日起施行。

日前，市人大有关负责人对条例进行了解读，你所关心的物业管理问题记者为你进行梳理。

应建违法行为投诉登记制度

市人大法制委主任委员邹钢介绍，条例明晰了监督管理主体责任。比如，充分发挥乡镇人民政府、街道办事处作用，加强对业主大会、业委会以及物业服务企业的日常监督；居（村）民委员会加强对业主委员会和物业服务企业的指导和监督，协助街道办事处、乡镇政府做好物业管理相关工作。此外，明确将物业管理纳入社会治理体系，细化物业管理区域禁止行为清单，并明确了住房城乡建设、规划自然资源等部门的监管职责分工。

值得一提的是，条例规定，相关部门应当建立违法行为投诉登记制度，并在物业管理区域内显著位置和业主决策信息系统公布联系单位、举报联系方式，依法处理物业管理区域内的违法行为。

任何单位和个人对违反本条例规定的行为，可以向住房城乡建设主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府及其他有关部门投诉举报，有关单位应当及时调查核实，并依法处理。

明确业主委员会可开设账户

邹钢表示，条例规范了物业管理的关键环节。一是健全了物业管理区域划分和调整、物业承接查验等方面制度，进一步明确建设单位、物业服务企业的权利和义务。二是规范了物业服务用房配置、车位车库的租售等内容。三是规定了住宅物业的建设单位应当通过公开招标选聘前期物业服务企业，同时提倡业主大会通过公开招标方式选聘物业服务企业。四是规范了物业专项维修资金和公共收益等共有资金的管理。针对业主大会成立前和成立后两种情形，对共有资金的管理作出相应规定。明确业主委员会可以开设账户。

记者了解到，条例第八十三条规定，业主大会成立前，物业专项维修资金由物业所在地区县（自治县）住房城乡建设部门代管，存入银行专户。公共收益应

当存入物业专项维修资金账户，并设立单独账目。业主大会成立后，根据业主大会决定，选择代行管理或者自行管理。业主决定自行管理的共有资金，应当存入业主委员会账户，不得以任何个人或者其他组织名义进行管理。

不得擅自改变物业使用性质

邹钢介绍，条例积极探索在法制化轨道上规范民宿（网约房）等住宿服务的发展。同时，鉴于物业管理条例修订重点在于规制物业管理活动，且在国家尚未出台有关民宿（网约房）等住宿服务的专门法律法规的情况下，地方立法不宜规定过细。对利用小区住宅开展民宿等住宿服务作了原则性规定，并授权市政府制定具体办法予以规范。

记者了解到，条例第七十四条规定，业主、物业使用人应当按照规划自然资源部门批准或者房地产权证载明的用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。确需改变的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。

利用小区住宅开展民宿等住宿服务的，应依法向市场监管、文化旅游、公安、商务等部门办理相关手续，并同时告知物业服务企业。

□ 重庆华侨城牵手大策投资集团 助力山城“影视+文旅”产业链升级

2019年11月27日下午，一场掀开了重庆影视文旅产业发展新篇章的签约仪式，在重庆华侨城嘉途酒店7楼会议室举行。

重庆华侨城与杭州大策投资集团就共同在重庆促进文旅产品孵化，影视文旅产业项目投资，推动重庆影视文旅产业发展，签署战略合作框架协议。据悉，未来重庆华侨城的品牌、运营将与大策投资的影视、IP资源相结合，双方携手打造出适宜都市娱乐的新型影视文旅综合项目。

一个是中国文化产业的领跑者、新型城镇化的引领者、全域旅游的示范者，文化旅游当之无愧的“国家队”；

一个是国内极具实力和影响力的文化投资集团，拥有中国第一家以电视剧为主营业务的上市企业华策影视，一手缔造出《外交风云》《三生三世十里桃花》《微微一笑很倾城》等诸多爆款影视作品；

重庆华侨城和大策投资集团这两家各自领域里的龙头企业，此次在重庆牵手，体现出双方对重庆影视文旅产业融合发展坚定而十足的信心。

签约仪式上，重庆华侨城党委书记、总经理陈洁生表示，华侨城在响应“国家文化产业战略”发展的大背景、大方向上，作为责任央企，一直走在市场前列。今年国庆期间，献礼新中国成立70周年大型影片《我和我的祖国》，就是由华

侨城集团联合出品；同样由华侨城联合出品的电视连续剧《都是一家人》，当前也正在央视 8 套黄金档热播。

入渝 5 年，重庆华侨城在文旅方面也交出了令人满意的答卷。欢乐谷和玛雅水公园已经成为重庆文化和旅游的标杆之作，截止到 10 月 31 日，全年入园人次突破了 300 万。未来，重庆华侨城将坚持“扎耕重庆、深耕文旅”的发展战略，进一步为重庆带来更多更好的优质文旅产品。

作为全国知名的旅游城市、热门城市，近年来重庆文旅产业快速升温，在此过程中，影视产业的机会也随之被放大。来自重庆电影局的不完全统计数据显示，每年有近 50 部电影来渝取景拍摄，如近年来走红院线的《少年的你》《火锅英雄》《从你的全世界路过》等，持续引来全国游客竞相打卡。

然而，在整个影视产业链条中，目前重庆仍有待提升的上下游环节限制了文旅与影视的深度融合以及市场价值的最大化。正因如此，重庆华侨城和大策投资集团在深度调研和多轮沟通后，秉承“优势互补、资源共享、互利共赢”的原则，选择强强联手，试图改善这一现状。

据大策投资集团重庆项目负责人、华策文旅执行总经理汪永梅介绍，未来双方将在新型文旅产品的研发、高科技影视棚建设等方面探索合作的可能，并致力于实现影视 IP 线上线下融合发展、完美拓展和运营，填补重庆影视产业链空白。

装点此关山，今朝更好看。重庆华侨城与大策投资集团的此次签约，不仅将开启双方共谋发展的崭新篇章，更有望充分发挥“影视+文旅”先进理念和龙头企业的引导作用，推动重庆文化旅游资源和影视产业的深度融合。