

# 房地产资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2020年11月 第21期 总第317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

## □ 经济观察：中国多地出招严打“炒房”

炒房到了什么地步？“一个名额炒到 30 万”！近日，深圳新盘炒作问题再度引发关注。中新经纬客户端梳理发现，针对部分地区出现的房地产市场乱象，深圳、合肥、乳山等地纷纷出手，剑指房价炒作。此外，聚焦长租公寓“暴雷”问题，多地发文规范住房租赁企业经营行为，要求长租公寓租金存入监管账户。

### 多地出招整治楼市乱象

11 月以来，深圳、合肥、乳山、浙江及下属多个地级市均出台了规范楼市的政策。

据媒体报道，日前，深圳“网红”盘华润城润玺一期公布了认购方案，由于方案明确优先“无房”人士认购，不少购房者以 30 万的金额四处收购名额，只要该名额摇中号便立即付款，甚至手持 10-15 个名额入场。为了抬高销售价格，有开发商还新增了“装修费”等名目，收取“喝茶费”。

由于新房“限价”政策，深圳一二手房的价格倒挂现象严重，热点楼盘炒作之风相当明显。11 月 20 日，深圳祭出一项措施规范热点楼盘的交易秩序，即深圳官方 APP “I 深圳” 上线购房诚意登记功能，至此改变了“打新”规则。

购房者应该了解房地产调控政策，如实申报购房诚意登记信息，对所提交材料的真实性负责。若是违法政策，则需要承担三个后果。第一、计入诚信档案，由相关部门予以联合惩戒。第二、三年内无权使用购房诚意登记系统。第三、交给开发商的保证金或定金，可能会被开发商没收。

在业内人士看来，通过此类系统，也可以更好地掌握购房信息，防范各类炒房需求进入，真正促进市场的健康发展。后续对于一些热点楼盘或预计认筹数量较多的楼盘而言，都会纳入到此类平台和系统，真正和地方政府房地产秩序管控的工作进行结合。老孙作为资深的实战派投资者，总结了一套筛选涨停股的方法，笔者称之为《三步擒牛法》，精准率最高达 93% 以上，

已掌握的朋友，每周精准狙击三大牛股，获得决定性的收益，如果你想学，读者可以到【gp5180】上来全部无偿领走，

记得是维信，相信我的实力！佛渡有缘人，我带有心人，已帮助上千位迷途散户，愿在此和大家一起分享！

无独有偶，合肥楼市也出现炒作苗头，房天下数据显示，今年高新区新房价格直接从 1.8 万/m<sup>2</sup>跳涨超 2 万/m<sup>2</sup>。有网友在合肥市人民政府网站留言称，“最近网络上又有大批人在炒作合肥滨湖高新区的房价，希望政府能严控房价。”

11月20日，合肥市住房保障和房产管理局回复称，近期关注到部分自媒体、业主、中介炒作挂牌房价，扰乱市场秩序，影响市场预期，市场管理处已就此展开相关工作。下一步，将会同有关部门，约谈有关人员和中介机构，采取针对性措施，重点打击各类炒作行为。



### 合肥市人民政府网站截图

“这一波合肥房价的炒作，和业主控价等行为有关，积极进行管控很有必要。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对中新经纬记者分析，过去的调控更多是体现为对房企和中介代理机构的调控，而对于业主控价的管控比较少。所以后续调控也需要把业主控价等行为纳入监管之中，真正促进房价的稳定。

同日，针对银滩房地产“乱象”等问题，山东乳山回应称，对属实的问题将依法依规严肃处理，切实维护消费者权益。这是近一个月内乳山市第二次通报相关问题。

乳山隶属山东威海市，地处青岛、威海、烟台三市衔接的腹地，多年来一直以“海景房”对外宣传，吸引了大批炒房客。曾有媒体起底看房团套路——资深地产从业者称，“拉一车人看房，成交一人就回本、一套提成十万”。

### 监管升级

针对这种情况，东莞方面近期表示，将采取“硬措施”稳控房价，其中包括：加强新建商品住房价格指导，对项目申报价格明显高于周边同类在售项目价格或本项目前期成交价格又不能做出合理说明的，暂停核发预售许可证或暂不办理现售备案；加强房价信息公开，在每月定期公布上月新建商品住房网签销售数据的基础上，增加发布全市及各镇街二手住房交易价格信息，进一步提高房价透明度；密切关注二手房价异动，对二手房挂牌价明显高于近期真实成交价、或周边楼盘均价的房源，全部下架处理等。

除东莞外，北京、深圳、上海、洛阳等城市近期也出手严查炒房，整治房地产市场乱象。

北京严查学区房炒作等乱象。5月下旬，北京市住建委执法部门联合北京市10个区住建房管执法部门开展房地产市场检查，严查发布委托手续不全、虚假宣传“不限购”、炒作“学区房”，以及违法群租、违规租赁等扰乱市场秩序的违法违规行为。21家房地产经纪机构被查处。

深圳市也在5月下旬严厉查处部分二手房挂牌价虚高行为。同时，开展房地产市场专项治理行动，排查、监督包括恶意哄抬房价、违规挪用各类信贷资金进入房地产市场等违法违规行为。

上海近日公布了首批房地产经纪人“黑名单”，其上共计72人在行业内部被予以禁业限制，期限5年。洛阳市近期开展了房地产新建商品房营销代理经纪机构集中整治活动。

除地方外，多个监管部门近期也重申坚持“房住不炒”定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”等要求。

如：中国人民银行5月29日发布的一份报告称，下一步，要坚持“房住不炒”定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。坚持因城施策，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，完善长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

银保监会有关部门负责人26日强调，今年要坚决落实“房住不炒”要求，持续遏制房地产金融化泡沫化。

## **□ 物业真该取消？“新规”下，明年起，3个权益业主需知晓**

谈起买房就绕不开物业，不少人买房时关于房子的方方面面都考虑了，就是忽视了物业这一方面，殊不知，一个好的物业会给一个小区加分很多。很多懂行的人都这样形容物业的重要性：买房是一次性的交易，物业是一辈子的服务。现在的房价太高，很多人都买不起房子，但是房子又和结婚、孩子教育和福利待遇等等挂钩，所以现在在城市工作生活的人又不得不买房子。因此很多人为了买房子都花光了积蓄，甚至花光了“6个钱包”，最后还背负了巨额房贷。因此，大部分人买房子都会居住一辈子。作为一个居住一辈子的房子，小区的物业公司服务好坏就显得太重要了。

如果买房子时小区配备的是一个服务水平好的物业公司，那么以后小区的居

住舒适度就会非常高。小区环境优美，也可以提升小区房子的价值和受欢迎程度。相反地，如果小区配备的是一个服务很差的物业公司，情况就会截然相反了。在现实生活中，就有很多服务很差的物业公司，小区业主们对此苦不堪言。比如物业服务水平差，小区环境恶劣；比如物业对公共区域设施维修保养不到位，造成公共区域的基础配套设施损坏；还比如小区物业公司乱收费或者收费不合理等等。

最近几年，关于小区物业公司和小区业主之间的矛盾也慢慢暴露出来。有小区业主开除物业，物业拒不离开的情况；也有小区业主拒绝缴纳物业费的情况；还有物业公司突然跑路的情况。现如今关于小区业主和物业公司之间存在的矛盾很多，一些小区业主认为，物业公司把自己当成了小区主人，业主是他们的挣钱“工具”。所以现在呼吁取消物业公司的呼声不绝于耳。不少业主认为，现在不少小区都实现了自治，业主自己或者让街道办事处管理小区都比物业公司强。

但是在笔者看来，专业的人做专业的事，物业就是专门管理小区、服务业主的行业，在这一行业，物业公司更专业。所以物业公司也不是说取消就要取消，不能够“一毛切”。其实在物业公司中，服务很差、乱收费、不作为的物业公司还是少数，大部分物业公司都负责任、有职业操守。所以解决目前物业公司和业主之间问题的方法并不是取消物业，而是要想办法去解决物业公司和业主之间的矛盾和问题，同时要加上监管和规范物业行业出现的乱象。而在 2021 年即将实施的《民法典》中，有专门针对物业行业的新规定，业主和物业公司都需要弄清楚。对于业主来说，《民法典》中的新规定给业主带来了 3 个权益。

**第一个权益：业主才是小区主人，业主有权利更换物业公司，物业公司不得“赖着不走”**

对于业主来说，最让人生气的就是物业公司把自己当成了小区主人，在小区业主头上作威作福。就比如笔者一个粉丝曾给我私信说，他家装修需要小区物业领导签字才能让施工人员和车辆进入，但是他见小区的负责人比见领导还难。终于见到了之后，小区负责人又开始耍官威，说官话，就是不愿意签字。这种情况现在在物业公司中也有不少，这种物业公司就不是真心为业主服务的，仅仅只是把业主当作了自己的挣钱“工具”。对于这种物业公司，从明年开始，业主们有明确的法律依据更换物业公司了。根据《民法典》第二百八十四条规定：业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。

虽然以前只要通过业主大会也可以更换物业公司，但是老物业公司会找各种理由和借口赖着不走。就出现了老物业公司赖着不走，新物业公司无法入驻的现象，甚至会出现新老物两家公司共同管理小区的现象。而现在小区业主更换物业有法可依，老物业公司再赖着不走就违法了。随着更换物业公司变得容易之后，物业公司也会开始有危机感，会更努力地服务业主，让业主更满意。

**第二个权益：小区公共区域经营获得的收益在扣除成本之后归全体业主所有**  
大家都知道，小区很多公共区域收益都非常乐观，比如电梯内、大厅和大门

口的广告位，每年都是一大笔广告位收入，还比如公共区域的停车位收取的停车位。虽然每年小区公共区域的经营收入很多，但是大部分小区物业都以投入小区维修运营为借口拒绝将这些收益给业主。说直白点就是挣钱了，但是都投入小区的建设了。其实这个借口一点都不合理，因为小区日常维修运营的费用不是有业主的物业费吗？其实这些钱基本上都被物业公司贪污了。当然了，也有一些服务好的物业公司将这些收益发给了小区业主。

针对小区公共区域的经营收益，在《民法典》第二百八十二条规定：建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于全体业主共有。所以，根据新规定，明确指出了小区公共区域经营获得的收益在扣除成本之后归全体业主所有。如果以后物业公司再不公开这些账目，私自贪污，就是违法行为。

第三个权益：业主对物业费的收费名录和物业费的用途有知情权

对于现在物业行业存在的一大乱象就是乱收费，不少业主碰上这种物业公司就苦不堪言。这种物业公司会私自设立很多收费名录收取物业费，胡乱以经营成本增加为由涨物业费。由于业主对物业的收费名录和物业的支出名录都知情权，所以一般都是物业公司怎么说就是什么。而根据《民法典》第九百四十三条规定：物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

所以，从明年起，物业公司就需要将自己的收费名录及标准、支出成本、维修基金的使用情况和公共区域的收益公开并且告知全体业主。这样的话，业主也知道自己交的物业费到底都干嘛去了，如果用途合理，就算是涨物业费，业主也不会拒绝缴纳物业费。所以，公开物业账目，对于一个真正真心服务业主的物业公司来说，百利而无一害。但是对于那些只知道收物业费不作为的物业公司，他们最不愿意公开账目。所以说，在《民法典》新规下，业主们依法有权让物业公司公开账目、资金用途和收费名录标准，物业公司以后也会更加合法合规运营。

总结一下：《民法典》针对物业行业的规定，其实对物业公司和业主来说都是很好的规定，不但规定了业主有义务缴纳物业费，也让物业公司以后合法合规地运营。所以，只要物业公司真正的是为业主服务，问心无愧，也可以说《民法典》中的物业新规是在保护物业公司的权益。但是对于那些不是真心服务业主的黑物业，就将是物业新规的整治对象了。

## □ 江西新规：将商品房预售资金列入监管

据江西省住建厅网站 23 日消息，近日，江西省住建厅和江西省银保监局印发《关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知》。通知提出，将商品房预售资金列入监管，购房人全部房款须存入专用账户。

通知明确了监管范围和监管期限。全省市、县城市经批准预售的商品房建设项目预售资金应列入监管范围。商品房预售资金，包括购房人按照合同约定支付的全部房价款(含定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款、商品住宅全装修款等)。对保障建设项目竣工交付的预售资金实行重点监管，列为重点监管资金，其他为非重点监管资金。

商品房预售资金监管期限，自取得《商品房预售许可证》开始，至预售项目楼栋完成房屋初始登记并达到购房人可单方办理房屋转移登记条件为止。

通知要求，设立监管账户。市、县住房城乡建设(房管)部门负责商品房预售资金监督管理(以下简称监管部门)，并根据当地实际确定监管账户的设立模式。房地产开发企业在申请商品房预售许可前要确定监管银行，并以楼栋为基本单位开设预售资金监管专用账户。监管部门、监管银行和房地产开发企业应签订三方监管协议。预售许可证中应载明监管专用账户名称和账号。房地产开发企业预售商品房时，应当在售楼现场公示预售资金监管专用账户和监管协议。

通知还提出，房地产开发企业存在购房款未进入或未全额进入监管账户、收取其他名目款项，逃避或变相逃避监管，提供虚假证明材料等行为的，由监管部门责令限期整改，并按照监管协议约定暂停其监管资金拨付；逾期不改或整改不到位的，由监管部门依据相关规定和监管协议约定暂停该项目的预售许可或商品房网签、备案，并记入房地产开发企业信用档案。对监管银行无正当理由未按协议约定及时入账、拨付监管资金的，监管部门可取消与该监管银行的合作关系。监管部门和监管银行的工作人员在资金监管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，应承担相应的法律责任。

## □ 多地要求长租公寓租金存入监管账户

为防范长租公寓“爆雷”，近日，深圳、重庆、成都、杭州、西安等地相继就规范住房租赁企业经营行为发布通知。深圳要求住房租赁企业不得“高进低出”“长收短付”；重庆、成都等地将住房租赁企业收到的租金和以房屋租赁贷款方式获得的资金纳入专项监管账户。

去年底，住建部等六部门曾联合发文，明确加强对采取“高进低出”“长收短付”经营模式的住房租赁企业的监管，并要求住房租赁企业不得以租金优惠等名义诱导承租人使用“租金贷”。

作为我国首部专门规范住房租赁的行政法规，今年9月公开征求意见的《住房租赁条例（征求意见稿）》也提出，将“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为的住房租赁企业列入经营异常名录，加强对租金、押金使用等经营情况的监管。

#### 追问 1

租金纳入账户监管能解决什么问题？

对“高进低出、长收短付”的针对性举措

北京大学房地产法研究中心主任楼建波表示，当前，有不少住房租赁企业存在诱导消费者使用“租金贷”的情况。

这些租赁企业出租的房屋是受房东委托，也就是所谓托管式租赁企业。“一方面，租赁企业可能会以租金优惠、分期付款等名义，鼓励承租人在租房时使用一年期的租金贷款。另一方面，租赁企业通过承租人获得了一年贷款，付给房东的租金却是按月或季付的。这也就是所谓的‘长收短付’。”

他指出，租赁企业通过这种方式控制了更多资金和房源，用于扩张和周转。在租赁市场长期稳定的情况下，弊端暂时看不见，一旦市场出现短期波动，租赁企业资金链条断裂“跑路”，房东和承租人就都成为了受害者。目前，各地出现“爆雷”的租赁企业基本属于这种情况。

因此，无论是深圳强调不得“高进低出、长收短付”，还是重庆、成都等地要求对承租人支付周期超过三个月的租金和以“租金贷”方式获得的资金进行监管，都是针对此类情况提出的监管举措。

#### 追问 2

如何防范住房租赁企业高风险经营？

可要求租赁企业经营规模与自有资金匹配

“托管式租赁经营业务，即住房租赁企业在替他人管理财产，相当于金融机构里的资产管理。”楼建波提出，要防范住房租赁企业尤其是托管式租赁企业高风险经营，或可要求租赁企业经营规模应和自有资金相匹配。

“有业界同行提出，如果实施这种规定，租赁企业将无法托管足够多的房源从而发展受限，但只要有租赁需求在，一定会有更多企业进入市场，形成良性竞争。一家租赁企业控制一个地区50%以上的房源，和10家租赁企业各控制10%的房源，我认为后者应该更有利于形成良好市场秩序。”楼建波说。

北京市房地产法学会副会长兼秘书长、首都经济贸易大学教授赵秀池表示，对容易“爆雷”的轻资产住房长租企业需进行资金监管，但高进低出本身就是长期亏损状态，不可能长久持续。因此，从源头上，不应片面鼓励轻资产长租企业发展，除非其有低成本房源，能够稳定地赚取低收高租的差价。

#### 追问 3

哪些措施有利住房租赁市场平稳发展？

增加市场租赁房屋供应，建立租购并举住房制度

“另外，建立租购并举的住房制度，发展租赁市场，不能片面强调发展租赁



机构，要根据我国国情，让更多的个人房东和承租人直接在租赁平台上实现手拉手交易，更有利于租赁市场平稳发展。”赵秀池说。

楼建波还提出，发展住房租赁市场最终的目标，应该是增加市场租赁住房供应，让住房租赁市场平稳有序发展。“如果租赁企业仅仅停留在托管式经营，将零散的房源集中起来出租，那租赁企业和中介并没有区别。”

## **□重庆出新规加强住房租赁资金监管**

为规范全市住房租赁市场秩序，保障住房租赁当事人合法权益，推动住房租赁市场平稳健康发展，重庆再出新招。

2020年11月10日，重庆市住房和城乡建设委员会、重庆市地方金融监督管理局、中国人民银行重庆营业管理部、中国银行保险监督管理委员会重庆监管局联合发布《关于实施住房租赁资金监管加强住房租赁企业合规经营的通知》(以下简称“通知”)，要求住房租赁企业应在主城中心城区范围内的商业银行开立唯一的住房租赁资金监管账户(以下简称“监管账户”)，该账户不得支取现金，不得归集其他性质的资金。

住房租赁企业开立监管账户

支付租金周期超三个月的资金将纳入监管

通知明确，住房租赁资金监管的适用范围为在我市通过受托经营、转租方式、自有房源等方式从事住房租赁经营业务的企业(以下简称“住房租赁企业”)。

即日起，在营住房租赁企业在渝机构总部应在一个月内与住房租赁资金监管银行签订资金监管协议，开立监管账户，用于归集在渝所有分支机构需监管资金；住房租赁企业应梳理存量房源和存量租金收支情况，向房源所在地住房城乡建设部门书面报告。新开业住房租赁企业申请企业备案及开业信息申报前需签订资金监管协议，开立监管账户，企业备案及开业信息申报时，同步提交监管协议及账户信息。

凡是承租人向住房租赁企业支付租金周期超过三个月的，住房租赁企业收到的租金和以房屋租赁贷款方式获得的资金均应纳入监管。承租人向住房租赁企业支付租金周期在三个月以内的，由承租人自主决定是否将租金存入监管账户管理。

监管账户开设后，新产生的租赁关系，在住房租赁合同签订并备案后，住房租赁企业与承租人和承办银行签订住房租赁资金监管协议，监管协议中的承租人、月租金金额、支付周期、租期、监管期限等应与备案的房屋租赁合同保持一致。

三方资金监管协议生效后

租金将按月划转给住房租赁企业

关于住房租赁资金的收取和划转，通知也作了详细规定。

通知明确，承租人应按照住房租赁资金监管协议约定的支付周期和金额，将租金直接存入该企业的监管账户。其中以房屋租赁贷款方式获得的资金需住房租赁企业和承租人与贷款发放的金融机构协商一致，将贷款方式取得的租金划转到监管账户。

存入监管账户的租金在住房租赁企业、承租人和承办银行签订住房租赁资金监管协议生效后的次月，按月划转给住房租赁企业。

若住房租赁企业已向房东支付一定周期租金，且支付周期长于出租周期，或住房租赁企业管理房源为自有房源，经企业申请并提交相关材料，房源所在区住房城乡建设部门审核通过，则租金入账即可划转。

在哪些情况下，监管将解除？

对此，通知明确，住房租赁企业与承租人和承办银行签订的住房租赁资金监管协议中约定的租赁合同期满后，资金监管自动解除。

租赁当事人协商一致提前终止租赁合同的，应向房源所在地住房城乡建设部门申请备案注销，同时按住房租赁资金监管协议，书面向承办银行申请解除，承办银行按申请终止住房租赁资金监管协议，根据申请划转监管资金。人民法院、仲裁委员会生效的法律文书导致租赁关系终止时，当事人应凭生效法律文书向承办银行提出解除资金监管申请，承办银行依据当事人提交的生效法律文书和协助执行通知书协助执行。

违反规定的住房租赁企业

将面临信用扣分、纳入银行黑名单等处理

通知还要求，住房租赁企业应主动告知承租人住房租赁资金监管有关规定，积极配合承租人存入监管资金。住房租赁企业网络信息平台在发布租赁房源时应同时发布租赁资金监管账户信息。对违反通知规定的住房租赁企业，由住房城乡建设部门会同金融监管、市场监管、公安、税务等相关管理部门采取约谈告诫、发布风险提示、记入企业诚信档案实行信用扣分、纳入银行黑名单等措施处理。

住房租赁企业不得与任何未经金融监管部门批准的机构、组织或个人签订房屋租赁贷款相关协议，不得通过隐瞒、教唆诱导、强制条款等任何方式违背承租人意愿办理房屋租赁贷款相关业务。承租人应监督住房租赁企业开展住房租赁资金监管服务，发现其拒绝执行的，可向房源所在地住房城乡建设部门举报。

值得注意的是，租赁当事人向承办银行提供虚假信息导致监管资金损失的，由当事人自行承担损失。租赁当事人约定不进行资金监管的，由当事人自行承担风险。

## □ 逾半数上市房企负债率超 70% TOP50 房企中近三成上 月销售“量价齐跌”

时至年底，房地产企业面临降负债和冲业绩的双重压力。进入四季度，在政策引导下房企降杠杆的影响不断深入，融资端持续受限。同时，房企大量推盘带来供需关系出现逆转，销售均价整体走低。平安证券研报显示，从月度表现来看，10月申万地产板块下跌4.4%，跑输沪深300（2.35%）。截至11月19日，地产板块PE（TTM）为9.29倍，低于沪深300的15.1倍，估值处于近五年18%分位。

业内分析认为，在行业融资收紧预期下，叠加全年销售目标压力，房企后续或加大推盘及销售回款力度，年末供给料持续放量。

### “三道红线”下偿债高峰来临

平安证券监测数据显示，10月房企境内债、境外债和集合信托分别发行261亿元人民币、52亿美元和454亿元人民币，环比变化分别为下降35.7%、上升29.2%和下降28.4%。考虑11至12月境内债预计到期833亿元、境外债87亿美元，到期规模相对较高，预计房企债券融资态度仍将保持积极，但规模可能会受监管收紧制约。

8月20日，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出针对房地产企业“三道红线”的融资监管新规，包括剔除预收款后的资产负债率（以下简称“新资产负债率”）不得大于70%等。三条标准中，企业达到任意一条即视为“踩线”。

横向比较来看，中国指数研究院分析指出，申万28个行业分类中，房地产行业资产负债率为79%，位居行业第三。根据新资产负债率的标准，55%的上市房企负债率超70%。这意味着“三道红线”中仅此一项，“踩线”企业已超半数，这些企业年内降负债的压力将持续存在。

根据房地产上市公司中期业绩，结合“三道红线”监管新规来看，中指院指出，受监测的172家上市房企中121家存在不同程度的“踩线”，33家企业“踩中”三道。其中，新资产负债率“踩线”比例最高。

中泰证券分析称，“三道红线”监管新规出台后，房地产行业整体预期回稳，以往加杠杆大量囤地、赚取房价快速上涨的经营逻辑被彻底打破，房地产行业金融属性弱化而制造业属性强化。从行业竞争格局来看，房地产开发企业的竞争优势将从拿地能力到融资能力、管控能力过渡。行业中的优质龙头房企能够持续跑赢行业，实现集中度的提升。

从整体业绩表现来看，中国银河分析认为，房地产行业三季度业绩迎来改善，降杠杆初见成效。截至三季度末，行业预收账款为 35371.96 亿元，同比增长 8.62%；行业净负债率为 136.20%，同比变动-5.06%。在“三道红线”的融资监管下，三季度房企开始积极降低杠杆水平。该机构预计，年末行业杠杆率还将迎来更大幅度的下降。

#### 全年业绩目标冲刺进入倒计时

四季度往往是房地产企业完成全年业绩目标的冲刺阶段。中商产业研究院近日发布的报告显示，10月，上市房企纷纷把握销售窗口期，积极推货去化。其中，龙头房企去化效果明显，例如保利地产、绿城中国、金地集团、招商蛇口、中国金茂等房企单月业绩规模同比提升显著。1至10月，恒大、万科、碧桂园销售额均超 5000 亿元，融创中国、保利地产累计销售额分别超 4000 亿元。

从量价结构上来看，贝壳研究院统计，房企 10 月“以价换量”明显。其中，TOP50 房企中选择“以价换量”的达 20 家，较 9 月增加九家。同时，有 14 家房企销售均价下降却未能达到预期销售效果，表现出“量价齐跌”的结果。

贝壳方面分析认为，从已发布 10 月业绩的 32 家房企来看，年度业绩目标达成率平均为 82%，但房企间差异明显。包括恒大、金茂在内的五家房企目标达成率超 90%；17 家目标达成率低于 80%，两家目标达成率低于 70%，个别企业当前的业绩完成情况高度承压。TOP50 房企当中，预计少部分企业将难以完成年度业绩目标。

据平安证券不完全统计，10 月涉房类政策出台频率放缓，单月涉房类政策（含中央及地方）共 19 项，环比降 50%，其中偏紧类 10 项、占比 53%。业内普遍认为，“房住不炒”仍将是“十四五”期间楼市调控主基调。考虑热点城市调控已陆续收紧，随着销售增速回落、楼市趋稳，后续调控节奏或同步趋于平稳。

克而瑞地产研究中心分析指出，在房地产行业融资收紧预期下，叠加全年销售目标压力，房企后续有望加大推盘及销售回款力度，供给持续放量将为成交提供一定支撑。不过，随着热点城市调控效应显现，市场去化压力也会逐步凸显。

## □ 楼市发展机遇与挑战并存

从 2016 年底的中央经济工作会议提出“坚持房子是用来住的，不是用来炒的”，到“房住不炒”首次写进“十四五”规划建议，无论是对地方政府，还是对房地产企业，抑或是对普通购房者来说，“房住不炒”都将作为一项长期政策被坚持下去。

一方面，坚持“房住不炒”体现了楼市政策的稳定性，有助于“稳房价、稳地价、稳预期”的实现，促进楼市长期平稳健康发展。另一方面，这也将持续淡

化各方的投机冲动，进一步遏制炒房现象。

当然，坚持“房住不炒”，强调促进房地产行业平稳，并不代表行业发展缺少新的机遇。首先，在“房住不炒”的政策背景之下，促进住房消费的重点在于“健康发展”，并不是不要发展。其次，随着租赁住房、装修改造、配套升级等新消费需求持续提升，包括房屋租赁、老旧小区改造等领域正迎来新的机遇，这也将成为房地产业发展新的增长点。

在住房租赁方面，随着租购并举的住房政策取向更加明晰，未来住房租赁将在解决居住问题上发挥更加重要的作用。这不仅能够满足居民多层次居住需求，还能稳定消费者预期，进而保持楼市健康发展。可以预见的是，未来5年，各地将对合理性购房和租房需求保持鼓励，同时会给予房屋租赁行业更多支持。

支持和鼓励租房市场健康发展的同时，监管也不能落下，特别是在长租公寓接连“爆雷”的当下。目前，长租公寓企业为了加速发展抢占房源，所开展的高进低出、长收短付、短钱长投模式蕴藏不少危机。下一步，各地应促进长租公寓企业秩序优化，加强对长租公寓的监管。

在金融政策方面，近年来部分城市房价过快增长，投资投机性购房需求旺盛，金融资源在一些地方过多向房地产领域集中，对房地产市场健康发展造成了一定影响。因此，在实现金融、房地产同实体经济均衡发展的政策背景之下，未来涉房金融政策会更加审慎，对房地产企业的融资监管力度也会持续加大，通过买房进行投资的空间将进一步被压缩。

总体来看，购房者大可不必担忧房价大涨或大跌。随着我国房地产市场发展更加健康稳定，未来会有更多保障性政策落地，进一步实现住有所居。

## □ 长租公寓如何健康发展

“做自如业主，安心当甩手掌柜。”这是长租公寓行业领头羊和头部运营商之一自如对业主的承诺。然而最近有媒体报道，有不少自如的房东接到了要么“自愿”降低房租，要么提前解约退租的“二选一”通知，理由是“受疫情影响巨大，希望房东与自如共渡难关”。

要求房东减租，却不给租客减租甚至还要涨租，被指吃相难看；履行合同，自如是提出解约的违约方，却要房东倒赔装修款；利用格式合同规避自身责任，打着“自愿”的旗号加重业主的责任和义务、排除或限制对方权利、逼迫房东二选一，涉嫌“霸王条款”……发生这样的事情，也就不难理解房东们为何并不认可上述理由了。疫情并不是滥用权利、逃避义务的“避风港”，也不能成为转嫁

风险的理由。

今年开始，突如其来的新冠肺炎疫情对很多行业都带来了巨大冲击，长租公寓行业也不例外，产生了一些经营困难。少数中小型长租公寓卷款跑路事件，引发市场和公众的担忧。问题出在哪里？疫情冲击固然是重要原因，但却不是根本原因。

事实上，长租公寓问题的根源在于其自身。此前在租售并举的风口下，长租公寓成为资本市场香饽饽。为了抢夺市场存量房源，很多长租公寓依靠资本力量开始竞价收房、掀起“抢房大战”。野蛮生长的背后，是各种规则的不健全、是风险意识的淡薄、是商业模式单一和持续盈利能力缺失。这个过程中，有的通过自设资金池、租房贷等“金融玩法”助推无序扩张，有的游走在政策和监管的红线边缘，给市场埋下不稳定因素。

长租公寓市场乱象，不仅给房东和租客带来利益受损，更严重破坏了房屋租赁市场秩序。当务之急，是要通过加强监管、彻底整顿市场秩序，避免因个别企业的经营问题，波及长租公寓市场健康发展。作为经营者，要合理管控商业风险，找到持续健康的盈利模式，增强规则意识、契约精神，在平台运营过程中严格遵守相关法律规定，切实保护消费者权益。与此同时，要完善监管体系、扎紧制度篱笆，绝不能任由相关平台野蛮生长、胡作非为。最近，为了堵住长租公寓监管漏洞，多地陆续发布住房租赁资金监管通知，要求3个月以上租金纳入监管账户，这是推动长租公寓市场有序发展的必有之举。

长租房，一边连接着万亿规模的巨大市场，一边关乎千家万户的切身福祉。作为企业，抓住机遇，积极投身市场，值得鼓励。只要科学管理、合法经营，把精力和智慧运用到解决问题、创造价值上来，长租公寓市场必定大有可为。

## □ 百城新建住宅库存超5亿平方米 同比连增23个月

当下，百城库存规模已连续23个月同比正增长。11月19日，上海易居房地产研究院发布最新一期《全国百城住宅库存报告》（简称“报告”）显示，截至10月底，全国100个城市新建商品住宅库存总量约为5.02亿平方米，虽然环比减少1.0%，但同比增长8.1%。

报告分析指出，在今年“金九银十”成色偏弱的情况下，库存走势带来一定的压力，而四季度仍将面临库存压力增大的风险。

各线城市库存均走高，64城同比正增长

从数据统计来看，一、二、三四线城市新建商品住宅库存同比增速都呈现扩

大态势，其中一二线城市同比增速相对较高。报告显示，截至10月底，100个城市中一、二、三四线的新建商品住宅库存总量分别约为0.30亿平方米、2.64亿平方米和2.08亿平方米，同比增速分别为12.7%、12.6%和2.4%。

单个城市方面，在100个城市中，截至10月底，有64个城市出现了库存同比正增长现象。库存同比上升的城市数量较多，也在说明库存规模超过了去年同期水平。

值得关注的是，在库存上升的同时，成交量却在走低。据报告数据显示，全国百城新建商品住宅成交面积已连续4个月出现了环比下降的现象，环比跌幅分别为2.2%、2.0%、2.1%和1.4%。这也进一步说明，此前一波的交易高峰或是暂时的，后续要防范成交数据继续下跌所带来的风险；若是市场交易继续走弱，客观上会影响去库存。

对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，库存上升有不同的逻辑，其和推盘节奏、交易行情等有关。不过，近期要重点关注包括日照、郑州、青岛、昆明等交易行情偏冷的城市，库存增速也出现略偏高的情况。因此，当前需要重视去库存的动力或动能的问题。

业内：“一城一策”有利于去库存

报告显示，在100个城市中，一、二、三四线城市10月份的新建商品住宅存销比（即库存去化周期）分别为9.8、9.4和9.3个月。三类城市均有所收窄，不过都还需防范购房需求减弱的风险。

从城市排行可以看出，在10月份存销比数值排名前十的城市中，景德镇、日照、包头位居前三，其存销比分别为38.4、34.8和28.2个月，去库存周期不仅超过了14个月的合理值水平，且比绝大多数城市要高；从数据来看，应该属于需要积极去库存的城市类型。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，今年11月份包括包头、漳州和哈尔滨3座城市在坚持房住不炒的大前提下，积极落实“一城一策”思路，这一做法值得肯定。

据了解，包头在房地产经济运行情况座谈会上，提到针对在售项目存在的困难和问题，将根据实际情况给予协调和解决；同时将进一步优化营商环境，激活房地产市场主体活力，切实保障居民合理购房需求。漳州明确出台对入区企业员工及在校大学生购房提供支持的 policy。哈尔滨则要求新建商品房销售下行压力较大的区及县（市），及时通报本地新建商品房库存量、销售量和下行压力等情况，积极引导和鼓励企业根据市场情况，采取打折促销、团购等方式让利销售新建商品房。

此外，其他各地也有相关的举措，包括近期山东滨州提出扩大改善性住房消费、云南省搭建住博会等做法，都有助于优化住宅交易和去库存环境，真正为房企销售业绩改善提供动力。

严跃进预计，后续去库存的压力仍大，尤其是交易行情略疲软的城市，预计

也会有各类去库存的政策，以真正促进房地产市场的平稳健康发展。

## □重庆全力下好区域协调发展“一盘棋”

成渝地区双城经济圈建设破题起势，一批川渝合作事项加快落地见效；“一区两群”协调发展体制机制逐步建立健全，全市发展空间布局进一步优化完善；城乡融合发展步伐加快，城市品质明显提升，乡村振兴全面提速……

随着协调发展新理念深入人心，“十三五”时期，重庆区域协调发展新格局日趋完善，从各管“一分地”到共下“一盘棋”，巴山渝水间形成了一幅各美其美、美美与共的大美画卷。

协同联手，成渝地区双城经济圈建设破题起势

川渝两地户口迁移、居民身份证换领补领、电子监控违法处理、普通护照签发……今后，川渝两地市民办理这些事项时，将不再受地域限制——既可选择在本地办理，也可选择网上通办、异地办理。近日，重庆市政府、四川省政府协同推出95个川渝通办事项（第一批），明确今年年底前，这些事项可实现线上“全网通办”、线下“异地可办”。

实际上，从成渝经济区到成渝城市群再到成渝地区双城经济圈，川渝合作由来已久。党的十九大以来，川渝合作迈入了快车道。2018年、2019年川渝两省市分别签署了“1+12”“2+16”合作协议和专项计划，推动两省市共同参与落实长江经济带、西部陆海新通道等国家战略。

今年1月3日，在中央财经委员会第六次会议上，习近平总书记发表重要讲话，专题部署成渝地区双城经济圈建设。成渝地区双城经济圈建设正式上升为国家战略。

此后，川渝两地频频携手，共同推动了一大批川渝合作事项加快落地见效。双方建立起完善的工作机制，制定深化合作工作方案、2020年重点任务、共同争取国家支持的重大事项、工作机制等4个重要文件，建立完善四川重庆党政联席会议、常务副省（市）长协调会议、联合办公室主任会议的工作机制，联合办公室已于5月实现常态化运行，召开5次联合办公室主任调度会。

在政策规划协同方面，积极推动成渝地区双城经济圈建设规划纲要的出台，以及与两省市“十四五”规划的有序对接，共同梳理出税收优惠、承接产业转移示范区建设等13项重大政策，研究制定7大专项行动方案。

在共同推进重大项目方面，谋划实施重大项目31个，涵盖交通基础设施、物流、产业等方面，总投资约5562亿元、年度投资约387亿元；目前，已开工项目20个，总投资约1897亿元、年度投资约346亿元。



在强化毗邻地区合作方面，出台系列指导文件，因地制宜提出万达开川渝统筹发展示范区、高滩茨竹新区、遂潼一体化发展先行区等9个合作平台，统筹指导13个毗邻区县与四川6个地市融合发展。聚焦七项重点任务，深化全方位合作。目前，重庆市级部门及区县与四川方面已累计签订合作协议225份。

“随着相关事项协议的快速落地推进，川渝之间‘你中有我、我中有你’的协调、融合发展态势更加明显。”市发改委一负责人表示，不管是产业合作还是交通互联等“大事”，抑或开通遂潼跨省公交班车、公积金互认、开通泸州机场直通车、推动政务一体化等惠民举措，都为推动两省市协调高质量发展，唱好“双城记”、建好“经济圈”开好了头起好了步。

其实，重庆构建区域协调发展新格局，绝不仅仅限于川渝地区。比如：2016年12月，重庆、四川、云南、贵州四省市正式签署《关于建立长江上游地区省际协商合作机制的协议》，共同推进生态环境联防联控、基础设施互联互通、公共服务共建共享和旅游宣传推广协作。重庆还与广西、四川等西部12省（区、市）和海南省及广东省湛江市签署“13+1”省（区、市）合作共建西部陆海新通道框架协议，加快推进陆海新通道建设，并设立欧洲重庆中心、欧洲绿色智慧城市峰会永久会址、曼海姆（莱茵一内卡）重庆中心等，实现各方的优势互补、共同发展。

“一区两群”分类指导，全市发展空间布局更加优化完善

今年7月，两江新区与铜梁区正式签署产业协作战略合作协议，双方按照“市场运作，政府推动”的方式推进区域产业合作联动，并携手在铜梁规划建设产业协作园，两江新区将积极支持产业协作园招商，支持符合产业协作园产业定位项目和企业配套生产项目落户铜梁；铜梁也将介绍适合两江新区发展的企业到两江新区投资考察，共同打造区域合作样板。

区县间从过去各管“一分地”，到如今携手共同发展，区域协作越来越成为各地加快发展的主流选择。用两江新区相关负责人的话说就是，“人多力量大，通过各区域的优势互补，肯定能实现更快更好的发展。”

重庆集大城市、大农村、大山区、大库区于一体，区域发展水平差距较大。经过一系列密集调研，2020年重庆市政府工作报告提出，着力构建“一区两群”协调发展格局。随后，重庆接连分区域召开三场高规格座谈会，指导各片区发挥优势、彰显特色、协同发展。

市发改委一负责人表示，“一区两群”新发展格局的确立，是市基于不同区域区位条件、资源禀赋、发展基础等因素，贯彻新发展理念，坚持从全局谋划一域、以一域服务全局，与时俱进完善空间规划布局，推动全市区域协调发展的有效路径，是唱好“双城记”、建好“经济圈”，把国家战略要求转化为战略行动的系统部署。

在“一区两群”协调发展的分类指导下，各地发展方向更清晰、发展任务更明确、干事创业激情更加彰显。

中心城区围绕“强核提能级”新要求，不断增强国际影响力和竞争力。如沙

坪坝区发挥 16 所高校和 300 余个国家级、省市级科研平台集聚优势，加快建设中国西部（重庆）科学城，打造环大学创新生态圈，建设第四代工业园区青凤高科产业园，构筑科技成果转化平台，提档升级汽车、装备等传统产业，不断壮大以“芯核器网服”为主的电子信息产业，全力打造引领重庆高质量发展的“科创智核”。

主城新区围绕“扩容提品质”，当好新型工业化主战场，加快构建现代产业体系。涪陵优结构促转型，园区化、集群化发展成效显著，新城区产值突破 1000 亿元，龙桥、白涛、清溪园区供应链产业链加速延伸，产业集中度达 90%以上。该区五大支柱产业持续壮大，新材料产值突破 500 亿元，食品医药产值突破 400 亿元，清洁能源、装备制造业产值均达到 300 亿元。

渝东北三峡库区城镇群则认真践行生态优先当示范、绿色发展当标杆的重要使命。奉节重点布局了一批区域功能性、产业支撑性、公共基础性、民生保障性、生态保护性项目，实施了交通三年行动计划、水利工程质量提升、优化营商环境“三个大会战”，实现创建国家 5A 级景区“一大突破”。通过深度挖掘诗歌文化、军事文化、三国文化、移民文化、民俗文化等，旅游从“假日火爆”走向“全年恒热”。

渝东南武陵山区城镇群在努力打造文旅融合发展新标杆上下功夫。武隆加快了世界知名旅游目的地建设，做好 A 级景区梯次储备创建，加快阳光童年、仙女半山太阳谷、天下鹊桥等重大文旅项目建设，打造好串联全区的 5 条乡村旅游精品线，开发出研学旅行、文创娱乐等新场景新业态，养生养老、运动康体、旅居康疗等健康产业蓬勃发展，还通过加强云计算、区块链和 AR、VR 等技术运用，提升了智慧旅游服务水平。

融合发展，城市乡村各美其美、美美与共

一幢幢土家木屋依山而建，错落有致，房前花草拥簇，路旁古树林立，整洁的水泥路通往每家每户……今年国庆期间，位于秀山县隘口镇大山深处的太阳山村洪家寨组，迎来了如织人流。

由村集体企业流转的空闲房屋打造的 10 多间特色民宿，几乎天天爆满，最多时一天来了上千人，成了名副其实的“网红”特色民宿。类似这样的特色民宿，在我市可以说是比比皆是。

党的十八大以来，重庆在统筹城乡发展、推进新型城镇化方面取得了显著进展，但发展不平衡不充分的矛盾仍然突出。其中，最大的不平衡就是城乡发展不平衡。在“十三五”时期，我市积极贯彻协调发展新理念，统筹推进城市提升和乡村振兴，努力实现城市让生活更美好、乡村让人们更向往。

一方面，大力实施城市提升三年行动计划，加快了轨道交通、城市路网以及“两江四岸”“清水绿岸”“山城步道”等重点工程建设步伐。

郑万高铁、重庆东站、潼荣高速、涪江双江航运枢纽、巫山机场等大批交通重点项目开工建设或投用；主城区“四山”保护修复加快，缙云山国家级自然保护区整治提升进展顺利；“两江四岸”治理提升全面提速，启动十大公共空间治

理提升工作；“清水绿岸”治理提升加快推进，20条河流治理全部开工建设；全面启动广阳岛内“一线六点九项”生态修复和全岛环境整治工作；规划布局60条1207公里山城步道，已开工建设半山崖线步道、两江新区礼嘉步道等11条重点特色山城步道。

另一方面，乡村振兴全面提速，“五个振兴”要求精准落实，农村“三变”改革、“三社”融合发展和人居环境整治取得实效。

在试点“三变”改革的过程中，重庆让农村“沉睡”的资源活起来，增收的渠道多起来。在开州区福德村，村集体和农民采取土地入股和现金入股、村集体资产量化入股、财政补助资金按土地份额配股和按股分红的模式，组建农业股份合作社，发展效益农业和乡村旅游，让2000多亩闲置的“簸箕田”“鸡窝地”变成了连片的花果园，实现了“离土离村不离股、在家在外都收益”的美好愿景。

今年，我市农村“三变”改革试点进一步扩面深化，共新增454个村开展农村“三变”改革试点、总量达591个（其中贫困村195个），累计入股耕地、林地86万亩，盘活经营性资产4.1亿元、闲置农房3645套，创造就业岗位3.6万个，97.8万农民变股东，其中贫困人口11.9万人。

我市还大力推进“三社融合”，即农村专业合作社、供销社、信用社等三社，分别利用生产管理、市场渠道、金融支撑等优势融合发展，共同推动农业现代化。

随着农村人居环境整治三年行动计划的实施，乡村面貌也发生根本性改变。全市共改厕100.73万户，建设农村公厕2840座，全市行政村生活垃圾有效治理率达99.7%，累计完成乡镇污水管网建设4543公里，实施乡镇和农村集中污水处理设施技术改造353座。

在村容村貌整治提升方面，以“五沿”为重点，累计改造危旧房9.6万户、整治提升旧房32.21万户、建设入户道路2.02万公里、建设通组公路4.21万公里、安装路灯35.01万盏、村庄公共绿化1.85万亩、创建绿色示范村庄1449个。

“通过‘十三五’时期的努力，如今，产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的乡村新貌逐渐成为现实，为重庆决战决胜脱贫攻坚、全面建成小康社会，开启‘十四五’新征程奠定了坚实的基础。”市发改委一负责人说。

## □ 金科商管首作——“金科乐方”焕新区域商业活力

11月19日，金科乐方购物中心2020亮灯仪式暨招商沙龙在重庆大竹林金科乐方购物中心进行。作为金科商管首作，“金科乐方”以全新面貌亮相，焕新区域商业活力。

“重庆大竹林金科乐方购物中心由原金科美邻汇升级打造，项目总体量达

13 万方，为周边 3.5 公里内人群提供消费便利。在前期规划中，金科乐方定位‘一站式家庭欢聚场’，致力将打造为差异化的潮玩童趣消费新地标。”金科商管相关负责人表示。

据了解，成立于 1998 年的金科集团作为集民生地产开发、科技产业投资运营、生活服务、文化旅游康养等相关多元化产业于一体的大型企业集团，基于丰富的地产开发经验，企业紧跟市场需求，将目光投向了商业地产领域。

上述负责人介绍说，今年初商管公司的成立，代表着金科正式战略性进军商业。作为商业地产行业的新生力量，秉承“美好你的生活”的发展理念，以“一城一策”为理念，致力于打造投资者信赖的资产管理平台和消费者喜爱的商业品牌。重庆大竹林金科乐方正是在此大势下应运而生，也是金科战略进入商业地产领域打响的“第一枪”。在 10 月下旬，该项目还曾荣获“中购联购物中心行业 2020 年度创新模式示范项目”奖项。

面对竞争激烈的商业市场，企业如何打造出有特色的商业？据介绍，金科商管精耕细作，致力打造出符合消费者需求的好产品。本次金科乐方购物中心焕新升级，通过抓住大竹林片区家庭客群，从不同角度精细化完善项目，进行视觉、动线、商业氛围、业态、品牌等全面升级。

例如，金科乐方购物中心以“一站式家庭欢乐场”为定位，呈现精致社区 MALL；在业态组合上，兼顾了生活气息和品质调性，探索商业与生活娱乐的交流共生。项目以潮流时尚、儿童教育、娱乐体验、美食为主导，提炼“品味生活”“缤纷空间”“有食有趣”等多业态主题，打造极具差异化的消费场景。

项目还汇聚了万达影城 IMAX 重庆高端影院、永辉超市、屈臣氏、必胜客、汉堡王、星巴克、喜茶、周师兄火锅、庖丁家鲜牛肉火锅、NIKE、阿迪达斯、英孚青少儿英语、孩子王等品牌。同时，为服务周边住宅区，引进重庆首个特斯拉 V3 超级充电站，以丰富品牌业态组合、定制式服务，带动区域生活品质全面升级。

在商业氛围营造方面，金科乐方室外广场增加了许多儿童游乐设施；室外街区打造了网红楼梯，便于消费者逛街、游玩、拍照；外立面的改观邀请到国内顶级灯饰公司进行全新包装，以梦幻主题灯画麋鹿、茶花为元素，打造震撼视觉效果。

据悉，重庆金科乐方购物中心将在 2021 年 1 月 30 日正式开业。

## □ 龙湖公益基金会暨“龙湖公益日”正式设立

日前，龙湖公益基金会正式注册成立。与此同时，龙湖集团还将每年的 11 月 20 日设立为“龙湖公益日”，并同步启动龙湖公益基金会试点项目、龙湖志

愿者注册，以及号召更多志愿者参与到公益中。

据介绍，龙湖公益基金会将围绕“助学兴教、关爱儿童、助老扶贫、绿色环保、文化传承、抗疫救灾”六大领域开展公益项目。自成立起，龙湖集团就在环境整治、绿色建材、助学、扶贫、助残捐赠等方面，持续践行公益初心。截至目前，龙湖在慈善公益事业方面已经累计投入人民币9亿余元。

据不完全统计，龙湖集团及创始人在教育领域的公益投入累计已超6亿元，包括发起设立“光彩·龙湖教育扶贫专项基金”，开展贵州职校“龙湖班”学生资助捐赠等项目。2010年，龙湖集团启动了每年至少500万的龙湖年货行动，助力改善农村贫困残疾人家庭的生活状况。今年上半年，龙湖集团主动捐赠4300万支援武汉及全球抗击新冠疫情。今年8月份，龙湖集团成立环境、社会及管治（ESG）委员会，体系化开展ESG管控工作，将可持续发展的国际化标准，逐渐嵌入组织与战略架构。

龙湖集团相关负责人表示，作为民营企业，理应见贤思齐。新形势新任务之下，除了向客户提供优质的产品和服务，龙湖集团定当恪尽企业责任，发扬公益、创新精神，为构建社会新发展格局、推动高质量发展作出更大贡献。

## **□2020 中新金融峰会云签约 46 个项目 合同金额 774 亿元**

11月23日，2020中新金融峰会在重庆及新加坡两地举行了重点项目云签约仪式，共签约重点项目46个，合同金额774亿元。

在这些重点项目中，中新嘉量金融科技人民币基金项目规模超过5亿元，将重点投资于底层技术革新，如人工智能、大数据、云计算、区块链等方向，赋能传统持牌金融机构技术升级。该基金将充分利用发起方的生态和平台场景优势、形成合力，充分赋能两江新区乃至全市相关金融科技园区、企业，集中招商投资形成一批具有全国影响力的跨境金融科技示范项目，助推重庆打造内陆国际金融中心。

香港新世界集团旗下机构青森资本将在两江新区设立成渝双城经济圈 ESG 产业发展基金（暂定名）。青森资本相关负责人表示，该基金主要投向绿色环保产业、新基建产业以及符合 ESG 机构投资原则的相关产业。

昨日签约的重点项目，还将为重庆建设国际消费中心城市助力。CMC 资本将与两江新区合作发起成立一只不低于 20 亿元的重庆消费科技基金（暂定名）。按照规划，双方将共同致力于打造具有全国影响力的消费科技投资平台和产业转型升级平台，助力重庆及两江新区加快集聚国际消费资源，打造国际消费环境，提升消费服务水平，助推重庆国际消费中心城市建设。

工商银行重庆市分行相关负责人表示，该行昨日共签约 6 个项目，涉及海外发债、跨境投融资、金融机构同业合作、陆海新通道建设等多个领域。“自中新互联互通项目落地以来，我们充分运用政策，通过跨境担保、风险参贷、国际商业贷款、境外发债等方式帮助企业拓宽融资渠道、降低融资成本、提升国际影响力，累计推动中新互联互通项目下跨境投融资项目 20 个，涉及项目金额超过 260 亿元。”该负责人说。

## **□重庆正成为新侨创新创业集结地**

11 月 19 日，中国侨联、重庆市人民政府合作机制领导小组会议召开。重庆日报记者从会上获悉，去年 4 月，中国侨联和市政府签订了《关于共同推进重庆建设内陆开放高地合作协议》（以下简称《部市合作协议》），开启了中国侨联与重庆资源共享、优势互补的新篇章。一年多来，中国侨联重点围绕经贸、人才、文化、公益“四大领域”，同重庆加强协作，为重庆高质量发展注入新活力，重庆正逐步向新侨创新创业集结地转变。

《部市合作协议》签订以来，重庆市侨联与中国侨联一道举办了“中国侨联特聘专家委员会年会”“创业中华 华侨论坛”等活动，100 余位侨界院士、特聘专家来渝，为重庆发展建言献策。此外，在市委、市政府领导下及中国侨联指导下，重庆侨联不断拓宽组织覆盖领域，先后成立全市首家民营企业侨联、首家企业“侨胞之家”、首家民营书店“侨胞之家”。目前，重庆侨联正联合人行重

庆营管部等金融机构，推进成立“重庆市金融系统侨联”。

据悉，为推动《部市合作协议》从纸上落到地上，转化为实际行动，市政府办公厅专门下发了《落实部市合作协议的通知》，对《部市合作协议》内容逐条进行任务分解，并明确每项任务的责任单位、配合部门。市委督查室将落实《部市合作协议》的要求，纳入全年目标考核重点项目。市财政将《部市合作协议》涉及经费事项给予重点支持。

下一步，重庆将从4个方面深化与中国侨联的合作，用好侨务资源。一是开展好侨界品牌活动，当好“介绍人”。继续与中国侨联共同办好2021“一带一路”侨商组织年会，以及“追梦中华”“侨联五洲”等品牌活动，发挥新侨在科技创新中的作用，推动重庆“两地”“两高”建设。二是加强侨商侨企服务力度，当好“店小二”。支持侨资企业特别是新侨创新创业发展，妥善解决在（来）渝侨商面临的困难，确保各项涉侨政策落到实处。三是提高文化交流工作的质量，当好“宣传员”。市文旅委、市卫健委、市外办、市侨联等相关部门将联合策划好“亲情中华”出访活动，积极申报中国华侨国际文化交流基地，讲述重庆好故事、传递重庆好声音。四是最大限度团结凝聚广大侨胞，当好“贴心人”。开展各类“走出去”“引进来”活动，扩大与不同阶层、不同领域海外侨胞的联系，将丰富的侨务资源转化为支持重庆高质量发展的不竭动力。

## **□批了！重庆江北国际机场将有第四跑道**

从重庆市发改委获悉，国家发展改革委正式批复江北国际机场T3B航站楼及第四跑道项目可行性研究报告，重庆国际航空枢纽建设再上新台阶。

2017年8月，T3A航站楼及第三跑道建成投用后，江北国际机场具备了年旅客吞吐量4500万人次、年货邮吞吐量110万吨、年飞机起降量37万架次的保障能力。2019年底，江北国际机场已实现年旅客吞吐量4478.7万人次，提前达到设计预期水平，预测到2025年机场年旅客吞吐量将达7500万人次，实施江北国际机场T3B航站楼及第四跑道项目迫在眉睫。

按照市委、市政府安排，2019年我市启动了江北国际机场T3B航站楼及第四跑道项目前期工作，项目可行性研究报告顺利获批，标志着项目前期工作取得突破性进展，为实现市委、市政府确定的年内开工目标创造了先决条件。

项目批复总投资约216亿元，其中，机场工程投资约211亿元。将在江北国际机场第三跑道东侧新建长3400米、宽45米的第四跑道及相应滑行系统，以及总面积35万平方米的T3B航站楼及148个机位的站坪；同时，配套建设空管工程和供油工程，并对T1航站楼进行改造。

项目建成后，江北国际机场将拥有四条跑道，跑道数量居于全国前列。同时，年旅客吞吐量 8000 万人次、年货运吞吐量 120 万吨、年飞机起降量 58 万架次的设计标准，将大幅提高江北国际机场的综合保障能力和服务水平。

## □ 重庆汽车公园在西部（重庆）科学城开建

11 月 12 日，由中国南山集团投资建设的重庆汽车公园项目在西部（重庆）科学城正式启动建设。

重庆汽车公园位于西永综保区 B 区外沿坪山大道北侧，占地 1800 亩，投资逾百亿，将“汽车消费”和“文旅休闲”各业态进行跨界融合与全面重构，创造出国内首个独特的汽车主题复合消费体验。

项目主要涵盖七大功能版块，包括 F3 国际赛事区、汽车 7S 店集群、汽车后市场中心、汽车特色游乐小镇、高端住宅、江上民国休闲风情水街以及商务会展酒店群。项目建成运营后，预计实现年均客流量 500 万人以上，消费总额突破 150 亿，解决就业岗位超万个。

重庆汽车公园是西永微电园和中国南山集团共同谋划的大型综合性项目，是西永微电园产业城市双升级的重要代表项目，将以“文”带“旅”拉升片区人气提升城市品质，以“产”带“值”提高区域价值根植服务经济。

开工仪式上，重庆南山国际汽车港发展有限公司总经理张传俊与意向入驻重庆汽车公园的宝马、凯迪拉克、英菲尼迪、玛莎拉蒂等品牌经销商签订框架协议。

## □ 降杠杆冲业绩双重承压 房地产企业料加大供给

时至年底，房地产企业面临降负债和冲业绩的双重压力。进入四季度，在政策引导下房企降杠杆的影响不断深入，融资端持续受限。同时，房企大量推盘带来供需关系出现逆转，销售均价整体走低。平安证券研报显示，从月度表现来看，10 月申万地产板块下跌 4.4%，跑输沪深 300（2.35%）。截至 11 月 19 日，地产板块 PE（TTM）为 9.29 倍，低于沪深 300 的 15.1 倍，估值处于近五年 18%分位。

业内分析认为，在行业融资收紧预期下，叠加全年销售目标压力，房企后续或加大推盘及销售回款力度，年末供给料持续放量。



### “三道红线”下偿债高峰来临

平安证券监测数据显示，10月房企境内债、境外债和集合信托分别发行261亿元人民币、52亿美元和454亿元人民币，环比变化分别为下降35.7%、上升29.2%和下降28.4%。考虑11至12月境内债预计到期833亿元、境外债87亿美元，到期规模相对较高，预计房企债券融资态度仍将保持积极，但规模可能会受监管收紧制约。

8月20日，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出针对房地产企业“三道红线”的融资监管新规，包括剔除预收款后的资产负债率（以下简称“新资产负债率”）不得大于70%等。三条标准中，企业达到任意一条即视为“踩线”。

横向比较来看，中国指数研究院分析指出，申万28个行业分类中，房地产行业资产负债率为79%，位居行业第三。根据新资产负债率的标准，55%的上市房企负债率超70%。这意味着“三道红线”中仅此一项，“踩线”企业已超半数，这些企业年内降负债的压力将持续存在。

根据房地产上市公司中期业绩，结合“三道红线”监管新规来看，中指院指出，受监测的172家上市房企中121家存在不同程度的“踩线”，33家企业“踩中”三道。其中，新资产负债率“踩线”比例最高。

中泰证券分析称，“三道红线”监管新规出台后，房地产行业整体预期回稳，以往加杠杆大量囤地、赚取房价快速上涨的经营逻辑被彻底打破，房地产行业金融属性弱化而制造业属性强化。从行业竞争格局来看，房地产开发企业的竞争优势将从拿地能力到融资能力、管控能力过渡。行业中的优质龙头房企能够持续跑赢行业，实现集中度的提升。

从整体业绩表现来看，中国银河分析认为，房地产行业三季度业绩迎来改善，降杠杆初见成效。截至三季度末，行业预收账款为35371.96亿元，同比增长8.62%；行业净负债率为136.20%，同比变动-5.06%。在“三道红线”的融资监管下，三季度房企开始积极降低杠杆水平。该机构预计，年末行业杠杆率还将迎来更大幅度的下降。

#### 全年业绩目标冲刺进入倒计时

四季度往往是房地产企业完成全年业绩目标的冲刺阶段。中商产业研究院近日发布的报告显示，10月，上市房企纷纷把握销售窗口期，积极推货去化。其中，龙头房企去化效果明显，例如保利地产、绿城中国、金地集团、招商蛇口、中国金茂等房企单月业绩规模同比提升显著。1至10月，恒大、万科、碧桂园销售额均超5000亿元，融创中国、保利地产累计销售额分别超4000亿元。

从量价结构上来看，贝壳研究院统计，房企10月“以价换量”明显。其中，TOP50房企中选择“以价换量”的达20家，较9月增加九家。同时，有14家房企销售均价下降却未能达到预期销售效果，表现出“量价齐跌”的结果。

贝壳方面分析认为，从已发布10月业绩的32家房企来看，年度业绩目标达成率平均为82%，但房企间差异明显。包括恒大、金茂在内的五家房企目标达成率超90%；17家目标达成率低于80%，两家目标达成率低于70%，个别企业当前

的业绩完成情况高度承压。TOP50 房企当中，预计少部分企业将难以完成年度业绩目标。

据平安证券不完全统计，10 月涉房类政策出台频率放缓，单月涉房类政策（含中央及地方）共 19 项，环比降 50%，其中偏紧类 10 项、占比 53%。业内普遍认为，“房住不炒”仍将是“十四五”期间楼市调控主基调。考虑热点城市调控已陆续收紧，随着销售增速回落、楼市趋稳，后续调控节奏或同步趋于平稳。

克而瑞地产研究中心分析指出，在房地产行业融资收紧预期下，叠加全年销售目标压力，房企后续有望加大推盘及销售回款力度，供给持续放量将为成交提供一定支撑。不过，随着热点城市调控效应显现，市场去化压力也会逐步凸显。

## **“十四五”期间重庆将建成 30 个以上传统村落保护发展典型示范**

11 月 16 日，在彭水举行的全市传统村落保护发展现场推进会上获悉，“十四五”期间，重庆将建成 30 个以上具有地域特点、民族特色和时代特征的传统村落保护发展典型示范，留住巴渝乡愁，让传统村落成为乡村振兴中的一道亮丽风景线。

截至目前，全市有 110 个村落入选中国传统村落名录，22 个村落认定为重庆市传统村落，并实现挂牌保护。全市争取中央资金 2.52 亿元，对 84 个中国传统村落重点实施了生活污水垃圾治理。此外，落实市级资金 4500 万元，建设了 18 个传统村落保护发展市级示范点。

市住房城乡建设委负责人介绍，保护发展传统村落，修缮传统建筑、完善现代生活设施、整治“脏乱差”等，能有效提高人民群众的生活质量，有利于遏制传统村落消亡态势；充分发挥传统村落的自然资源和独特的文化资源优势，让群众实现增收致富，有利于巩固脱贫攻坚成果，有利于实现乡村振兴。

“我市传统村落保护发展工作尽管取得了一定的成绩，但在传统村落保护发展上还存在缺资金支持、缺技术支撑、缺人才队伍等。”该负责人介绍，到 2025 年，全市传统村落的村落格局、传统建筑风貌、历史环境要素等要得到保护，人居环境要得到改善，优秀传统文化要得到传承。