

开发建设资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市城市建设综合开发管理办公室



2019年4月 第5期 总第277期



地 址：重庆市渝中区长江一路58号15楼

联系人：何燕生 电 话：(023) 63717855

邮 箱：hys.912@163.com

邮 编：400014

传 真：(023) 63671733

网 址：www.cqkfb.com

□ 住建部：坚持房住不炒发展租赁市场

3月12日，住房和城乡建设部部长王蒙徽在全国两会部长通道接受记者采访时表示，2019年将坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案。

住房和城乡建设部将具体做到五个“坚持”，第一，坚持住房的定位，房子是用来住的，不是用来炒的。第二，坚持完善“两个体系”。一是住房的市场体系，二是住房保障体系。第三，坚持落实城市主体责任。因城施策、分类指导，要不断完善市场监测预警和考核评价机制，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。第四，坚持调结构、转方式。特别是要大力培育和发展住房租赁市场，重点解决新市民的住房问题。第五，保持政策的连续性和稳定性，防止大起大落。今年，全国地级和以上城市将全面启动生活垃圾分类工作，就此，王蒙徽表示，从2016年底，住房和城乡建设部和有关部门开始在全国开展城市生活垃圾的分类工作。通过一年多的实践，取得了阶段性成果。下一步，住建部将按照政府工作报告的要求，主要从四个方面开展工作。一是不断完善体制机制。通过试点发现，垃圾分类这项工作必须由党委书记亲自抓，所以要努力建设党委统一领导、党政齐抓共管、全社会共同参与的领导和工作机制。二是坚持从娃娃抓起。真正做到通过教育一个孩子，影响一个家庭，带动一个社区。三是垃圾分类的主战场在社区。住建部将开展“美好环境和幸福生活共同缔造”活动，发动群众共建共治共享，共同建设自己的美好家园。四是努力营造一个全社会共同参与、共同参加的良好社会氛围。

□ 国务院研究室：今年房地产基本政策取向没有变化

国务院新闻办15日下午举行吹风会，请《政府工作报告》起草组成员、国务院研究室副主任郭玮解读《政府工作报告》修订情况。

有媒体提问称，去年《政府工作报告》中有关房地产的问题专门有一段，是200多字。今年的《报告》中内容只有两行多，大概50字。这是否意味着今年的房地产政策会有什么变化？

对此问题，郭玮表示，去年以来，在各方面共同努力下，全国房地产市场出现了一些积极变化，热点城市房价大幅上涨的势头得到了遏制，形势有所企稳，市场预期也回归合理，可以说房地产政策取得了积极的效果。

2019年《政府工作报告》中房地产是四句话，要解决好群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场健康发展。

郭玮表示，文字虽然有简化，但是基本的政策取向没有变化，一是目的没有变，还是为了解决好群众的住房问题。二是责任没有变。不仅没有变，而且更加明确。

“去年的时候，也有一句关于责任的话，那就是要落实地方的主体责任。今年把地方两个字改成了城市，即落实城市主体责任。将地方两个字改成城市，我觉得责任更加明确，可能出来的政策措施也会更加有针对性。因为每个城市的情况不一

样，不可能一个省就是一个政策，省里也不可能对所管的每一个城市都能负得起责任，大城市和小城市不同，不同类型的城市也有不同的问题。”郭玮说。

三是途径没有变。解决群众的住房问题要靠两个体系，一个是市场体系，一个是保障体系。也就是说，在这个问题上要发挥市场在配置资源中的决定性作用，要更好发挥政府作用。市场体系必须坚持市场主导，坚持适合国情的市场化方向，以居住为主，以居民消费为主，满足不同层次的需求，让人民群众有更多的获得感和幸福感。保障体系就是要以政府为主，提供最基本的保障，明确准入门槛，防止保障与市场出现错位。

郭玮表示，尽管房地产市场的问题还很多，大家不满意的地方也还很多，但是可以看到，我们的制度正在逐步完善、在不断取得进步，房地产市场平稳健康发展的长效机制正在逐步建立和完善。

□ 韩正：稳地价、稳房价、稳预期夯实城市主体责任

中共中央政治局常委、国务院副总理韩正 18 日到住房和城乡建设部调研。韩正查看了全国房地产市场监测系统和国家工程建设项目审批管理系统建设运行情况，随后主持召开座谈会，听取房地产市场平稳健康发展长效机制工作开展情况汇报并讲话。

韩正强调，要始终坚持习近平总书记关于“房子是用来住的、不是用来炒的”定位要求，将其作为根本指导思想，贯穿于促进房地产市场平稳健康发展全过程。构建房地产市场平稳健康发展长效机制是党中央、国务院作出的重大决策，事关广大人民群众切身利益，既是重大经济问题，也是重大民生问题。

韩正指出，当前，房地产市场总体保持平稳运行，市场预期趋于理性。要坚持一城一策、因城施策，从各地实际情况出发，有什么问题，就解决什么问题，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案试点，做好实施过程中的评估和跟踪。要紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，夯实城市主体责任，落实好省级政府监控和指导责任，坚决防范化解房地产市场风险。要建立科学的监控体系，确保数据及时、准确、全覆盖，加快建设以大数据为基础的全国房地产市场监测系统，为分析房地产市场形势和开展有效调控提供技术支撑。

韩正表示，要加强调查研究，进一步采取有针对性的政策举措，完善房地产市场平稳健康发展长效机制。要完善住房租赁市场体系，建立健全住房租赁相关法律法规，完善金融财税政策，实现住房租赁市场健康稳定发展。要完善住房保障体系，在各地因地制宜推进保障的基础上，健全住房保障体系基本制度。要着重解决城镇中低收入居民、新市民和青年就业群体的住房困难问题，通过完善土地和税费政策等，盘活空置闲置住房，实现更多住房困难群众住有所居。

□ “一城一策”成楼市调控主基调政策 或在三方面微调

中共中央政治局常委、国务院副总理韩正 18 日到住房和城乡建设部调研时指出，要紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，夯实城市主体责任，落实好

省级政府监控和指导责任，坚决防范化解房地产市场风险。今日本报对楼市“三稳”采访专家学者给予解读。

3月18日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正到住房和城乡建设部调研时指出，要坚持一城一策、因城施策，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案试点。

“房地产市场稳定的最核心目标，就体现在稳房价、稳地价、稳预期这三方面。”昨日，58安居客房产研究院首席分析师张波在接受《证券日报》记者采访时表示，从目前楼市调控效果上看，首先可以明确的是，2019年房地产市场的总基调依然是因城施策、分类指导和“房住不炒”。从各城市房地产市场的发展来看，2019年总体仍保持调控不放松的态势，但预计也会采取一系列有针对性的微调政策来保证房地产市场平稳健康发展，进而实现房价保持总体稳定。

事实上，自2018年年底至今，多地结合自身特点，已经有针对性的对原有调控政策进行微调。如广州适度放松“限商”政策，青岛暂停执行摇号售房，海南省重启受理个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务等。此外，从2019年多地的政府工作报告中也可以看到，包括福建、河南、安徽、长沙、杭州、宁波、成都等地均已提出将按照“一城一策”原则制定有针对性地楼市调控政策。

在张波看来，为进一步采取有针对性的政策举措，完善房地产市场平稳健康发展长效机制，预计今年各地的调控政策会从以下几方面进行微调：

一是信贷政策。目前，针对首套房支持性信贷政策在年初已经出现变化，且首套房贷款利率进一步下调，预计这一趋势在今年会继续保持。另外，针对改善型需求限制政策也有望出现松动，但总体依然会体现“房住不炒”定位，即在打击炒房的同时更加注重对刚需人群的保障。

二是限价政策。限价政策本身的意义是利用行政手段达到调控房价的目标，在目前楼市趋稳、房价保持平稳的大背景下，预计这把“双刃剑”会适时、逐步退出市场。

三是限购政策。虽然限购政策大面积放松的可能性较小，但部分城市通过相应的吸引人才政策来达到定向放松的目标，有可能在2019年进一步推进。本质上，吸引人才政策的放松并非直接针对房地产市场，但人才质量和可持续发展是决定未来城市综合实力的重要因素之一，因此，吸引人才政策也会对楼市起到间接稳定作用。

□ **住建部：房地产市场调控不会动摇会 保持政策连续性**

受今年以来多地微调房地产调控政策影响，业内质疑楼市调控放松的声音一直不断。近日，住房和城乡建设部副部长倪虹明确表示，房地产市场调控不会动摇，会保持政策的连续性，与此同时，倪虹对于一些城市传出取消限价政策的消息表示了否定。

今年以来，各地确实从不同层面对原有的房地产市场调控政策作出适度放松。如海口、广州、西安、高碑店等地继续加码人才引进政策，南京施行“房产每平方米计1分”的新积分落户办法，海南省重启房贷“商转公”，明确将重启受理个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务，以及石家庄户口迁入“零门槛”等。

□ 分析：一二线城市购房标准不断升级

2018 年的房地产市场，投机炒房需求被进一步挤压，房价上涨势头也被坚决遏止。从整体数据来看，去年一、二线城市多数“量缩价平”，成交量维持低位。与此同时，购房者置业需求也发生变化，随着对居住要求的提高，购房者的购房标准也在逐步提升。

克而瑞研究中心报告指出，多数城市购房主力以刚需为主，但部分热点城市投资需求仍然存在，从购房者年龄分布来看，房价较低的城市更受年轻群体欢迎。另外，改善性和“一步到位”需求增多，大面积住宅在不少城市都越来越受欢迎。

购房群体年龄与房价水平相关

在价格偏好上，多数购房者选择购买 100-200 万元之间的房屋，但与此同时，总价 200 万元以上的住宅产品比例有所上升。从整体年龄分布来看，一、二线购房客户的主力是 35-50 岁的年龄群体，该类群体占比高达四成以上，购买力更强，25 岁以下购房客户比例平均仅为 8%。克而瑞分析指出，结合各城市房价来看，房价越高的城市，当地购房客户中年轻群体的占比也就越低。

在购房门槛较高的一线城市，30 岁以下购房者平均占比 20%，其中广州在一线城市中价格水平较低，因而 30 岁以下购房客户比例达到 21%，而价格水平较高的上海，该年龄段购房群体比例则只有 18%。

但在二线城市，30 岁以下购房者平均比例则达到 26%，高出了六个百分点。二线城市由于各自条件不同，在购房者年龄结构上也出现分化。例如，在杭州、苏州等地，由于房价相对较高，且采用较为严格的调控政策，因此年轻群体购房比例相对较低。但在中西部地区的贵阳，30 岁以下的购房者群体占比达到 40%，甚至 25 岁以下的购房者占比也达到 8%，贵阳较低的购房门槛以及逐渐攀升的市场热度让很多年轻客户提前购房。

大面积、精装修成趋势

在房屋面积和户型选择上，90-120 平方米这一面积段最受欢迎，占比达到 32%。克而瑞分析称，一、二线城市对于二套贷款认定严格，这使得“一步到位”购房理念被进一步接受。同样地，对于两房和三房户型偏爱比例分别为 21%和 46%，三房明显更受欢迎。

事实上，即便是在房价水平较高的一线城市，对三房的青睐度也在上升。同时大面积产品青睐比例上升意味着对小户型购买意愿正在下降，以深圳为例，2018 年愿意购买三房的比例相较 2017 年上升了十个百分点以上，但愿意购买一房的比例仅为 1%，比 2017 年下降了近 14 个百分点。

克而瑞预计，今后各城市购房者对新房产品偏好将继续向中大户型、中高总价偏移。这主要是由于购买力不足的购房者群体退场，再加上中小户型需求转向二手房市场所致。

在装修方面，整体来看有五成左右的购房者愿意购买精装房。目前，多数一、

二线城市的新建楼盘已经以精装房为主，对于精装房的接受度也比以往更高。

在广州、上海等地，房地产市场较为发达，推行精装住宅的时间也比较早。其中上海 2008 年时就已经向全市推广精装修，而广州目前市面上绝大多数住宅产品都属于精装修，新建楼盘毛坯房发售的已经少之又少。

但从整体来看，仍有 39%的购房者青睐自己装修房屋，因而更愿意购买毛坯房。克而瑞分析指出，装修偏好的差异和城市房地产市场所处的发展阶段相关，部分城市精装修住房推广较晚，例如武汉、贵阳、长沙、重庆等地，近几年才上升的市场热度带动地价上涨促进精装住宅发展，而在此之前毛坯房一直是市面上主推产品。

□ 戴德梁行：2019 年房地产市场稳中向好

3 月 7 日，中国国务院总理李克强在十三届全国人大二次会议上做出政府工作报告，报告中涉及到房地产调控机制、促进房地产市场平稳健康发展以及稳步推进房地产税立法等方面内容。对此，戴德梁行北中国区研究部主管魏东表示：“回顾过去三年政府工作报告的房地产关键词，可以更清晰的看到政府在房地产政策上的变化，2019 年中国稳经济稳房地产将是政府的主要工作目标。在此前提下，虽然部分城市的房地产市场可能出现松动，但整体市场仍将保持稳定。”

2017-2019 两会政府工作报告房地产关键词

改革完善房地产市场调控机制

2019 年对于房地产市场长效机制的描述是要继续“改革完善房地产市场调控机制”，在 2018 年末召开的中央经济会议中，对 2019 年房地产市场的表述仍为“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房住不炒、因城施策、分类指导、夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和保障体系”。

对此，戴德梁行北中国区研究部主管魏东表示：“由于中央政府将房地产的调控权力下放给了地方政府，因此预计在 2019 年我们将会看到一些城市将对原有的调控政策进行适度的放松。但同时，由于中央强调了要‘夯实城市政府的主体责任’，因此地方政府对于当地房地产市场的走势将会承担更大的责任，在中央不断强调房地产市场稳增长防风险的基调下，过高过快的增长都会同中央的大方针相背离。”

深入推进新型城镇化

戴德梁行的数据显示，2017 年全国住宅待售面积较 2016 年下降了超过一亿平方米，截止到 2018 年末，全国待售面积进一步下滑至 2.5 亿平方米，已经基本和 2012 年持平。棚改货币化安置在有效解决了三四线城市的去库存问题的同时，其副作用是让这些城市的房地产市场成为房地产投机的热土，导致热钱涌入、房价攀升。

戴德梁行北中国区研究部主管魏东强调：“政府在 2018 年下半年终止了棚户区改造货币化安置全国一刀切的方式，转而下放给予地方政府更多的权利，让地方政府根据自身情况因地制宜处理棚改的安置方式。在此前提下，结合今年的政府工作报告的相关表述，我们预计 2019 年三四线城市的住宅销售市场将会出现较为明显的放缓。”

稳步推进房地产税立法

2018 年的两会报告提出了“稳妥推进房地产税立法”，在本次的报告中则改成了“稳步推进房地产税立法”，魏东指出该表述的变化或将表明 2019 年房地产税立法进入稳步实施阶段。

在 2018 年 9 月的全国人大常委会的五年立法规划中，房地产税被列入条件比较成熟、任期内拟提请审议的第一类项目，因此预计房地产税将不会在短期内推出，但从长远看房地产税的推出是大势所趋。

戴德梁行北中国区研究部主管魏东总结到：“政府的政策对于中国的房地产市场，尤其是住宅市场的走势具有强烈的导向作用，每年的两会政府工作报告对于当年房地产市场的走向都会起到引领作用。”

本届政府工作报告在完善房地产市场调控机制、深入推进新型城镇化以及推进房地产税立法方面做出了表述。随着政策的逐渐落实，预计 2019 年一线及三四线城市住宅市场将呈现稳中回落的态势，而二线城市随着国家都市圈建设以及人口落户政策的推进，住宅市场将有望稳中有升。随着经济结构的调整，写字楼和物流市场仍将有较大的发展空间，此外，国家大力扶持居民消费，居民可支配收入的增加也将进一步提高消费能力，从而间接促进零售物业的发展。”

□ 全国首套房贷款平均利率连续 3 个月回落

融 360 大数据研究院 12 日发布报告称，2 月全国首套房贷款平均利率为 5.63%，环比下降 0.53%，连续 3 个月回落。值得注意的是，继 1 月 7 城市首套房贷款利率均值下降后，2 月又有 10 个城市的首套房贷款利率下降，北上广深四大一线城市中，北京首套房平均利率持平，而其余三地均出现不同幅度降低。业内人士预计，在资金面宽松的背景下，房贷利率整体上或将呈现稳中有降趋势。

报告显示，在监测的 35 个城市中，首套房贷款平均利率中本月最低值为上海 5.06%，较上月下降 3BP；最高值为武汉 6.16%，较上月持平。在 2 月首套房贷利率下降的 10 个城市中，南京下降幅度最大，达到 20BP；其次是深圳和南宁，均为 11BP。一线城市中，北上广深一线城市首套房贷款 2 月平均利率处于 5.06%-5.46%的区间，北京为 5.43%，与上月持平，首套房普遍执行基准上浮 10%；上海为 5.06%，较上月下降 3BP；广州为 5.52%，较上月下降 3BP；深圳为 5.46%，较上月下降 11BP。

同时，个别城市首付情况也较上月出现变化，例如无锡地区首套首付由四成降至三成，恢复先前低值水平。“首付降低并不代表政策放松，相反，在首套的审核以及界定条件上变严，保障刚需购房行为的同时也会提防投机行为的趁虚而入。”融 360 大数据研究院分析师李唯一表示。

在房贷利率降低的同时，央行数据显示，以房贷为主的住户部门中长期贷款有所回暖。

对于房贷利率未来走势，李唯一认为，2 月没有城市连续下降房贷利率，预计短期内连续下降的情况也会减少，但本轮下调趋势中还未发生变化的城市，预计未

来将会出现回落，具体时间以及幅度因城而异。

“显然，2019年房地产市场的政策基调是进一步满足有刚需和改善性需求用户的合理住房需求，严格管控投机性购房行为。因此，在房地产金融风险可控的前提下，预计2019年主要城市的房地产供应量相对稳定，房贷利率将整体上稳中有降。”李唯一表示。

□ 统计局：前2月全国房地产开发投资增速超去年

3月14日，国家统计局发布，2019年1-2月份，全国房地产开发投资12090亿元，同比增长11.6%，增速比2018年全年提高2.1个百分点。

其中，住宅投资8711亿元，增长18.0%，增速提高4.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为72.1%。

具体而言，1-2月份，东部地区房地产开发投资7206亿元，同比增长10.9%，增速与2018年全年持平；中部地区投资2337亿元，增长8.8%，增速提高3.4个百分点；西部地区投资2400亿元，增长16.8%，增速提高7.9个百分点；东北地区投资147亿元，增长10.9%，增速回落6.6个百分点。

1-2月份，房地产开发企业房屋施工面积674946万平方米，同比增长6.8%，增速比2018年全年提高1.6个百分点。其中，住宅施工面积466340万平方米，增长8.3%。房屋新开工面积18814万平方米，增长6.0%，增速回落11.2个百分点。其中，住宅新开工面积13597万平方米，增长4.3%。房屋竣工面积12500万平方米，下降11.9%，降幅扩大4.1个百分点。其中，住宅竣工面积8926万平方米，下降7.8%。

1-2月份，房地产开发企业土地购置面积1545万平方米，同比下降34.1%，2018年全年为增长14.2%；土地成交价款690亿元，下降13.1%，2018年全年为增长18.0%。

商品房销售方面，1-2月份，商品房销售面积14102万平方米，同比下降3.6%，2018年全年为增长1.3%。其中，住宅销售面积下降3.2%，办公楼销售面积下降15.7%，商业营业用房销售面积下降13.6%。商品房销售额12803亿元，增长2.8%，增速回落9.4个百分点。其中，住宅销售额增长4.5%，办公楼销售额下降6.2%，商业营业用房销售额下降9.4%。

1-2月份，东部地区商品房销售面积5437万平方米，同比下降9.7%，降幅比2018年全年扩大4.7个百分点；销售额6844亿元，下降1.2%，2018年全年为增长6.5%。中部地区商品房销售面积3901万平方米，下降0.6%，2018年全年为增长6.8%；销售额2660亿元，增长6.6%，增速回落11.5个百分点。西部地区商品房销售面积4368万平方米，增长2.2%，增速回落4.7个百分点；销售额2993亿元，增长10.2%，增速回落13.2个百分点。东北地区商品房销售面积396万平方米，下降4.8%，降幅扩大0.4个百分点；销售额307亿元，下降2.4%，2018年全年为增长7.0%。

2月末，商品房待售面积52251万平方米，比2018年末减少162万平方米。其中，住宅待售面积增加117万平方米，办公楼待售面积增加49万平方米，商业营

业用房待售面积减少 393 万平方米。

除此以外，1-2 月份，房地产开发企业到位资金 24497 亿元，同比增长 2.1%，增速比 2018 年全年回落 4.3 个百分点。其中，国内贷款 4976 亿元，下降 0.5%；利用外资 52 亿元，增长 3.3 倍；自筹资金 7279 亿元，下降 1.5%；定金及预收款 7366 亿元，增长 5.6%；个人按揭贷款 3458 亿元，增长 6.5%。

□ 克而瑞：地价回归合理水平 二线城市迎来拿地良机

阳春三月，地市虽然没有迎来成交量的大幅井喷，但就房企参与土拍热情来看，的确比 2018 年四季度有所改观，高溢价地块成交数量增加之势十分明显。据 CRIC 统计，各能级城市溢价率均有所上扬，尤其是二线城市部分地块溢价率明显上升，考虑到信贷政策有所放松，房企现金流相对宽裕，土地市场呈现出欣欣向荣之势。为还原最真实的土地市场，本文以重点一二线城市为研究对象，对 2019 年开年以来地市成交情况、高溢价地块进行深入探索，以期为各大房企新增土储提供参考。

中西部、京津冀、长三角区域活跃度较高

供地不足使得粤港澳效应还未显现

截止 3 月 13 日，通过对 2019 年一二线城市土地成交的近千宗土地进行统计分析，结果发现：土地成交集中在中西部、京津冀和长三角区域的二线城市，地块成交数量最多的城市为郑州，高达 81 块，半数以上土地（46 宗）位于新郑市，主要是新郑新区规划利好带来的大规模建设所致，其次是昆明、青岛、重庆、成都、石家庄、天津等，成交数量接近 50 宗或在其以上，居于第二梯队；而杭州、西安、贵阳、济南、南宁、海口、上海、太原等城市则居于第三梯队，成交总数数量在 30 宗以上，深圳、厦门、大连、合肥、广州等城市土地市场则十分冷清，成交宗地数量不足 10 宗。而热点的粤港澳大湾区，由于广州、深圳等城市土地供应有限，热度还未显现。

二线地市“回暖”最显著

南宁、昆明等城市高溢价地块数量居于前列

土地溢价率终结了长久来看的低位徘徊，在 2019 年明显迎来回升，由 2018 年底的历史低位 9.4% 升至 2019 年 2 月的 12.2%，这种低位回升趋势在二线城市表现最为突出，2 月升至 13.4%，环比增加 3.3 个百分点，是三个能级城市中溢价率涨幅最高的。究其原因，主要是苏州、福州等热点二线城市成交了多宗优质地块，其中苏州有三宗地的溢价率都在 30% 以上，推高了二线城市的溢价率。流拍情况也明显好转，尤其是 2 月份，流拍率仅有 1.66%，较 2018 年底及 2019 年 1 月有明显好转，但是还是高于 2017 年底及 2018 年上半年的流拍率。

从典型一二线城市高溢价地块（溢价率高于 30%）的占比来看，约 10% 的土地是高溢价地块，71% 的土地是零溢价成交，处于较低溢价率（0-10%）的土地也占到 10%。总的来看，目前一二线城市土地成交的溢价率水平处于较低位。

就城市分布来看，高溢价成交地块分布最多的城市是南宁，有 11 宗地块成交

溢价率超过 30%，然后是昆明、南昌、杭州、西安、重庆、天津、海口、宁波等，成交的高溢价地块数量均超 5 幅，这些城市均为二线城市；相比之下，一线城市高溢价地块明显较少，北京有 4 幅，上海和广州均只有 1 幅，深圳则没有高溢价地块成交。总的来看，受一线城市土地供应有限、三四线城市则受市场走冷、土地市场归于沉寂的影响，二线城市逐渐成为土地市场的主战场，房企竞相较为激烈，进一步又推高了土地溢价率水平。

另外，就这些城市成交的高溢价地块的土地属性来看，依然是纯宅地居于首位，占到高溢价地块的 42%，其次是商住地，占到 34%，商办地则只有 2 成，而成交的高溢价综合地块仅有 4 幅。总的来看，纯宅地依然是各房企竞相追逐的土地类型，容易推高溢价率，并且从高溢价地块成交价格排行榜来看，TOP20 中就有 11 幅为纯住宅用地。就单城市看，南宁、西安、天津、宁波等城市高溢价地块多为商住，南昌、海口、郑州三城的高溢价地块多为纯住宅用地。

核心地块相继入市受房企热捧 进一步推高溢价

与 2018 年下半年相比，一二线城市的核心地块热度明显回温，溢价率明显升高，尤其是在杭州、北京、郑州等城市的部分地块由于区域位置较好，加之二线城市市场回暖的影响，大大提升了房企的投资预期，纷纷加入土拍阵营。以宁波鄞州区 06-03-02#（东钱湖）住宅地块为例，该地块历经 226 轮竞价，最终金地以 16.11 亿元的总价竞得拿下，溢价率 57.6%，平均楼板价 13020 元/平方米。3 月 14 日宁波鄞州区又出让一宗宅地，最终该地块被宁波奥克斯置业有限公司以熔断价 20750 元/建筑平米（8.14 亿元）加 1600 平米配套用房面积竞得。种种迹象表明二线城市土拍热度明显升温。当然这种现象并非个例，苏州 2 月 22 日迎来春节后首拍，共有 5 宗住宅地块连续竞拍出让，融信、中骏、佳兆业、中梁、大华集团等企业纷纷竞得，5 宗地块总揽金 97.44 亿元。其中成交价最高的高新区狮山街道长江路东、竹园路北地块经过 40 轮的竞价，最终被大华（集团）有限公司斩获。地块总成交价约为 40.71 亿元，溢价 32.14%。

值得注意的是，北京三幅共有产权土地溢价率也升至高位，均接近 40%，打破了北京以往共有产权房大多为零溢价成交的特点，其中两幅位于通州区，很大程度上是由于北京市政府正式迁往通州带来的利好效应；加之巨大的价格优势进一步提高了刚需客群的接受度，房企也是看中这一点，纷纷加入土拍，溢价率也随之水涨船高。

地价回归合理水平

二线城市迎来拿地良机

总的来看，进入 2019 年二线城市土地流拍率明显下滑，溢价率也有所上升，尤其进入三月份，土地市场升温更为明显，高溢价率地块层出不穷。从高溢价地块占比情况来看，较 2018 年四季度也有明显增加。究其原因，主要是由二线城市楼市小幅复苏，加之企业境内发债总量上升且融资成本回落、房企融资环境“回暖”，资金较为充裕，纷纷加入下一轮的“抢粮大战”。加之这些出让地块底价低于预期，

多数企业报着志在必得的态度参与竞拍，最终使得溢价率明显上扬。

南京近期挂牌的两幅含宅用地即是典型的例子，起拍楼板价明显低于周边同类地块成交价，以西善桥 G02 地块为例，起拍楼板价 13237 元/平方米，周边同类项目售价在 3.5-3.9 万元左右，即使按照最高楼面限价 19172 元/平方米成交，盈利空间也十分巨大。在当前地价回归比较合理水平的局面下，不失为拿地良机。从当前土地供应情况来看，三月底大概率将迎来一波集中供应潮，在地价较为合理、楼市频现“回暖”迹象的当前，抓住机会抢夺优质地块是当务之急。尤其人口、产业支撑能力较强的城市可重点考虑，譬如杭州、西安、郑州等人口流入较多的城市；而那些目前供求关系平衡、房价已经过度透支的城市，虽然存在一定的投资机会，但这个时候拿地的投资回报率也会明显下滑，建议仍需谨慎处之。

□ 多元化助力规模房企估值整体提升

2019 年初至今，多地“因城施策”微调政策。此外，证监会加快审批节奏，多家房企公司债申请获批，加上央行全面降准。在此背景下，房地产板块持续上涨，市场行情回暖迹象明显。

业内分析认为，在资本回暖的同时，房地产上市公司的估值水平也在明显回升。随着行业集中度增加，规模房企多元化趋势增强，预期未来房企的整体估值水平有望进一步提升。

A 股房企全线上涨

3 月份以来，由于资本市场回暖，地产股在 H 股和 A 股继续集体保持着强势。尤其是 A 股房企，由于大盘在 2 月份连续大涨，几乎所有的 A 股房企在 2 月份都实现了上涨。

克而瑞地产研究中心的统计数据显示，H 股方面，2018 年 12 月上市的万城控股在 3 月份的股价表现较为突出，单月涨幅达到了 53.91%。主要是得益于 2 月 26 日至 28 日三天的大涨，其中 27 日的涨幅甚至达到了 23.4%，从而拉动了企业在 2 月的股价。

在 A 股房企方面，市北高新在进入 2 月份之后几乎保持了全月的涨势，尤其是在 2 月最后几个交易日的连续涨停拉高了股价，虽然在 28 日上演了“天地板”，然而其单月涨幅仍然高达 80.25%。

克而瑞地产研究中心研究员朱一鸣分析认为，2018 年是经济转型的一年，作为支柱型产业的房地产行业也同样面临严峻挑战。在“限价”、“限购”等一系列的政策调控背景下，房地产行业发展的环境日趋严峻，其在资本市场中的表现也不免受到影响。

根据市场数据计算，2018 年初至年末 A 股房地产板块下跌 33.5%，相较于 2018 年下半年的低迷态势，2019 年初至今房地产板块上涨 16.9%，市场行情回暖迹象明显。

在这样的情形下，房企市值水平也得到明显回升。以销售规模达千亿的 30 家

规模房企为代表，超过三分之二的房企市值出现回升。其中，市值回升最显著的是富力地产，增长 26.6%，较 2018 年全年增加了 56.2 个百分点。

朱一鸣表示，在资本市场中，除了市值的涨跌幅一定程度上反映企业的经营状况，企业估值是反映市场对企业未来预期的重要指标。在资本市场回暖的态势下，随着市场关注度与活跃度的日益提升，估值一方面作为房企投融资需求的对等依据，另一方面作为资本方拿捏安全边际的重要依据，其重要性尤为显现。

“尽管房地产行业作为我国经济支柱型产业有着良好发展，但其在资本市场中，尤其在其他行业的对比下估值却处于低位。”朱一鸣说，一方面由于房地产行业属于周期性行业，且受政策引导性较强，在 2018 年经济下行以及房地产行业出台限制性政策不断的情况下，估值难免受到影响；另一方面，大规模政策调控对房地产发展产生一定抑制作用，导致部分房企的潜在价值尚未被挖掘，存在一定程度的低估。

房企及物业公司纷纷港股上市

3 月 15 日，滨江服务正式登陆港交所，成为港股上市的第 12 家物业服务企业。15 日收盘时，滨江服务报收 7.32 港元/股，市值 19.52 亿港元，市值位列港股上市物业服务企业第 9 位。

克而瑞方面的统计数据显示，截至 3 月上旬，在港交所等待 IPO 的房企有海伦堡地产、中梁控股、奥山控股以及万创国际四家。在房企旗下物业管理公司方面，3 月 4 日，蓝光发展旗下的物业公司蓝光嘉宝服务向港交所递交了上市申请。3 月 15 日，滨江服务正式登陆港交所，成为港股上市的第 12 家物业服务企业。奥园健康生活于 2019 年 3 月 18 日在联交所主板上市。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析表示，直接在 A 股市场上市物业板块，容易形成资金内部转移的风险，而在两个不同的资本市场上市，相对会更加独立。

2 月下旬，2019 年人民银行金融市场工作会议表示，要多措并举促进信用债发行，稳步发展资产证券化，同时要加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。业内分析认为，对于房企融资而言，这意味着资产证券化类的融资将会继续成为政府的支持方向。

2 月 26 日，德信中国在港交所挂牌上市，是 2019 年首家成功进行 IPO 的内地房企，每股发售价 2.8 港元，按该发售价计算，经扣除公司就全球发售应付的承销费、佣金以及预计开支，全球发售所得款项净额估计约为 13.73 亿港元。

此后的 3 月 6 日，银城国际也正式在港交所挂牌，根据银城国际的发售结果公告，企业全球配售 3.54 亿股，每股发售价 2.38 港元，集资净额约为 7.705 亿港元。

此外，在增发配股方面，中粮地产于 2 月 21 日宣布计划以发行股份的方式向明毅收购其持有的大悦城地产 91.34 亿股普通股股份，发行股份的数量为 21.12 亿股，发行股份价格为 6.84 元/股。

多元化助力房企估值提升

3 月 1 日，中粮地产宣布完成了资产重组，大悦城地产已成为中粮地产控股子公司，而中粮地产则将公司名称变更为大悦城控股集团股份有限公司，同时公司证

券简称则由“中粮地产”变更为“大悦城”。本次中粮地产和大悦城的合并重组，使得中粮地产的公司资产、业务结构等发生了重要变化，形成了住宅、商业地产、酒店、物业管理等多个业务板块，推进了企业业务的多元化。

“合理多元化助力房企估值提升。”朱一鸣分析认为，在房地产行业发展日益成熟的趋势下，百强房企中已有三分之二涉足多元化领域。从“地产+”出发打通上下游产业链，探索尝试多元化发展或将成为提升房企估值的重要路径。

朱一鸣进一步指出，从国内情况来看，以房企中估值较高的企业为例，这些企业在稳抓地产主业的同时，从商业、旅游、特色小镇，到物业、文教、园林等，已基本形成了一定规模的全产业链，在寻求新利润增长点的同时协同房地产主业增强竞争力。

房地产企业多元化探索在近几年并不鲜见。2019年1月21日，碧桂园董事局主席杨国强表示，碧桂园将在做强主业的同时转型升级，向高科技大型综合企业阔步迈进。未来的三个重点分别是：地产、农业、机器人。此外，万科、远洋等企业业态已经涵盖住宅、长租公寓和养老等多种类型。恒大、融创中国在把持主业的同时也分别在尝试健康、文体、汽车等业务转型。

朱一鸣进一步表示，大规模房企在未来的估值有望进一步提高。随着我国房地产行业的不断发展，兼并重构与两极分化的进一步加速，其行业集中度持续提升。

“龙头房企无论在拿地、融资，还是规划布局上都有着明显的竞争优势，在规模效益与安全边际的双重护城河下，其未来发展前景与企业价值也更被市场所看好。”中指院相关分析人士表示，预期2019年房地产市场整体趋势不会因此改变，房企融资市场依旧“稳”字当头。

□ 朱中一：中国房地产起码还有十年左右发展期

3月19日，观点地产机构主办的2019观点年度论坛在深圳正式召开，会议主题为“展望：重构未来”。

会上，中国房地产业协会原副会长、民政部养老服务业专家委员会委员朱中一表示，展望未来，我仍坚持这样的观点，我国的房地产业起码还有十年左右的发展期。

基本因素还是三个：一是城镇化持续推进和中心城市引领城市群发展。二是城市的更新改造，包括对城镇棚户区、城中村及对老旧小区改造，任务很重。三是新经济业态的发展和人民日益增长的对美好生活的需求，也需要房企在产业园区地产、物流配送中心、文旅地产、老年住区等方面进行拓展，提供相应的配套和服务。场仍会继续降温。”

□ 存量时代，重庆商业地产市场的格局与出路

重庆从90年代开始从百货兴起到大都会的建成标志着重庆商业地产的起航。而到了06、07年，从解放碑到观音桥再到南坪，重庆的商业地产逐渐发展为多商圈、多形态的特征。今天，重庆形成了以解放碑商圈、观音桥商圈、沙坪坝三峡广场、南坪商圈、杨家坪商圈五大成熟商圈为中心，进行辐射性周边开发的格局。

而在重庆商圈崛起的上半场，本土房企纷纷跑马圈地、广泛布局，以地缘性优势占据核心商圈，用特有的“重庆经验”进行商业地产的第一轮拓荒，但随着市场开放程度的增高，项目增量锐减，外来房企大量涌入，行业竞争加剧，需要抛开地缘性偏见，对项目的优化、改造、提升运营能力成为重庆商业地产的生存之本。

RET睿意德董事兼西南区总经理索珊表示，“重庆商业地产标签属于‘早发后置’，在重庆商业从0到1的过程中，只是单纯满足商业功能的时期，本土企业更加占据优势的市场份额。但由于城市地貌、产业发展、人均GDP等因素的影响，重庆商业地产壁垒较高，消费能力也不容易爆发性增长，因此商业地产的发展也需要进阶。到了第二阶段，品质成为房地产行业的核心竞争力，外来企业和本地企业必然会经历一段时间的博弈，最终相互融合，理念的迭代升级将促使商业产品提档升级。”

基于住宅市场的稳定发展和快速回现，重庆业界过去对于商业地产的研究相对较少，更多项目还停留在住宅配套的思维层面。因此，重庆金辉长江资产管理总经理周曦岸分析建议，“从目前重庆的拿地趋势来看，本土企业和外地企业更多的是合作型组团拿地。因此重庆商业地产在因地制宜的前提下，需要重视外来理念和本土文化的结合，形成可持续的良性发展。”

重庆的商业地产应当摆脱传统行业的发展惯性，消除“外来房企”与“本土企业”的心理壁垒。存量市场是一个全局化的难题，但商业地产的发展需要具有足够的多元化和丰富度，企业之间最优的资源配置是将“竞争关系”变为“竞合”关系，相互依存、各自创新，共同繁荣。

极致竞争时代，重庆商业地产需要极致创新

重庆商业地产从增量市场进入存量市场，存量则意味着理性竞争。商业地产不同于住宅，住宅是刚需，是典型的“快产业”，开发速度越快就意味着资本效

率越高。商业则是绝对的自由意志，不受控制，必须供需双方平衡，且极度依赖运营，是典型的“慢产业”。政策红利的消失、存量市场的极致竞争迫使开发商回到同一起跑线，“思想升维”成为胜出关键。商业未来将成为“泛功能”场所，品牌是文化的表达而不是单一的吸客理由。新商业将以人的需求为核心逻辑、以价值观为聚集磁场、以场景为浸入语言，以技术为新鲜玩法，真正实现存量市场的差异化。

什么是新商业、新玩法？未来很长一段时间，商业地产仍然是以存量市场为主，为了消化这部分商业，在极致的竞争环境下立于不败，必须要学会创新尤其是加强新技术的运用，充分利用互联网的手段获取有效信息。为响应新消费、大竞争和高同质、高存量的竞争压力下客户新需求，睿意德在租售解决传统商业的经验中，结合对商业互联网化的思考与创新实践，从初试到创造实际价值，已经将这场实践深度展开。

如何消化这部分存量是目前行业面临的难题。这需要商业运营者在引入品牌时充分考虑到品牌的延展性，引进新型业态，例如教育、医疗，甚至颠覆传统思维，用产业的思维来运营商业，形成区域全配套的产业链，多一些其他类型的产业形态，创造一种生活方式，而非单一的购物中心模式。

但也有人认为，新技术、新玩法是一方面，更重要的是商业项目需要内部造血。对于综合体项目而言，充分利用自身写字楼的中高端人群进行人流导入、延长消费人群停留时间是各物业协同发展的有效方式。

重庆规划展览馆规划研究中心总经理常延聚则从更宏观的角度提出了当前面临的困境，常延聚认为，多中心组团式的山水城市格局，让重庆五大商圈受空间限制，相对独立，服务范围相当于地级市水准。城市大的格局给商业发展空间划定了范围。同时，重庆的资本活力不足，商业经营者专业水准比起一线城市还有很大提升空间。尽管重庆有优秀的开发商，但针对更多中小型房企而言，对商业地产的思考还停留在较为初级的阶段，需要汲取更多优秀的外来经验。

存量时代，重庆商业地产还有很长一段路要走。在细分市场的今天，商业地产不光只是做地产，更需要做商业，在整体上布局，有特色，懂经营，并寻求新的经济发展模式。在不断变幻的市场风云中，重庆商业地产企业应当共同探讨对商业项目、商圈发展、商业趋势的认识，释放新思维、传递正能量，为西南商业地产的良性发展做出努力。

□ 重庆主城区“两江四岸”治理提升

昨日,在市五届人大常委会第九次会议上,记者从《重庆市人民政府关于 2018 年度生态环境保护工作情况的报告》(以下简称报告)中了解到,主城区“两江四岸”治理提升,已开工江北嘴和南岸区鹅公岩示范段建设。

实施“两江四岸”治理提升

报告显示,去年我市开展主城区“两江四岸”治理提升,制定完成统筹规划和实施方案,完成设计方案国际征集,已开工江北嘴和南岸区鹅公岩示范段建设。

记者了解到,我市制定了《重庆市主城区“两江四岸”治理提升实施方案》,将长江、嘉陵江共 394 公里岸线纳入规划管控范围,重点开展 25 项治理提升工作,计划到 2022 年前全面完成 109 公里岸线治理提升工程。

此外,去年我市还对主城区 20 条次级河流全流域开展“清水绿岸”治理提升工作。取缔主城区“两江”餐饮船舶,全面拆除或封存重庆籍船舶重油设施,启动码头岸线治理。新增城市绿地 2618 万平方米。

同时,城市集中式饮用水水源水质达标率 100%,空气质量优良天数达 316 天,同比增长 13 天,全市土壤、声环境质量总体稳定。

严格执法重罚环境违法行为

记者从市人大城乡建设环境保护委员会的调研报告中获悉,我市严格行政执法,严惩重罚环境违法行为,2018 年全市发出行政处罚决定书 5519 件、罚款 3.6 亿多元,破坏环境资源保护类刑事案件破案 1097 件,全市检察机关起诉破坏环境资源保护罪案件 650 件、1080 人,全市法院审结破坏资源犯罪案件 624 件。管控环境风险,开展多个环境安全专项行动,排查 3517 家企业,整改风险隐患 535 个,妥善处置 35 件易引发环境污染的突发事件,无较大及以上突发环境事件发生。

市人大城乡建设环境保护委员会调研报告显示,去年加强“四山”地区违法建筑整治,累计拆除主城区“四山”范围内违法建筑 3800 余宗、约 247 万平方米,计划 2022 年全面完成“四山”地区违法建设综合整治任务。

要打好打赢污染防治攻坚战

对于今年的工作,报告显示,打好打赢污染防治攻坚战,确保长江干流水质为优,纳入国家考核的 42 个断面水质优良比例达到 90.5%以上;全年空气质量优良天数稳定在 300 天以上,细颗粒物控制在 40 微克/立方米以内;加快推进入河排污口整治试点,强化水陆统一监管;开展高排放车辆限行,淘汰老旧柴油车

及治理柴油车 4000 辆；开展“无废城市”建设试点及农用地土壤环境质量类别划定。

此外，高水平推进广阳岛规划建设，稳妥推进“四山”保护提升和“四乱”整治，扎实开展“两江四岸”“清水绿岸”治理提升工作，持续开展餐饮船舶、“僵尸船舶”整治和码头岸线治理，统筹推进山水林田湖草综合治理，确保生态环保各项工作取得新成效。

□ 重庆楼市品质项目纷纷落地 开启优质人居生活

社会在不断发展，如今，房子对于人们来说不仅仅是一个家的载体，更是一个心灵的寄托，而随着人们对于生活居住品质的要求的提升，对于房子，则有了更多期待，大阳台、大横厅、大花园……由此，为了顺应社会的需求，为了满足人们的需要，一大批的品质项目一一面世。

而与此同时，重庆的城市建设也离不开优秀的房地产企业，更离不开这些品质楼盘项目，是这些优质项目让人们的居住品质得到了提高，而对于重庆这座城市的看重，这些开发企业对于项目的打造独具匠心，各自的 TOP 系产品逐一在重庆落地，如保利的“天”字系、“大国”系，万科的“翡翠”系，旭辉“铂悦系”，东原“印”字系等等，这些品牌房企在推出高端住宅作品的同时，也带来了不同的高端住宅开发理念。

如此来说，品质楼盘项目对于城市的发展有着不可言喻的作用，更为重要的是满足了人们对于美好生活的向往。

美好生活需求增长

居住理念发生转变

随着人们对美好生活的需求日益增长，居住理念已从根本上发生转变，从以前的“居者有其屋”进一步升级到如今的“居者优其屋”，人们对于房子不再满足于居住的单一属性；与此同时，对于“美好生活”的内涵也在不断拓展，既包括居住功能、城市配套、物业服务、教育、医疗等物质层面的丰富，也包含文化内涵、休闲康养、财富传承等精神层面的富足。

值得一提的是，2019 年 2 月 22 日，《中国经济生活大调查》在北京发布了 2018-2019 年度美好生活指数最高的 10 个省会城市和直辖市榜单——包括南京、长沙、合肥、广州、昆明、呼和浩特、重庆、海口、郑州、银川；其中，重庆作

为西南区域唯一的直辖市荣耀入选，这意味着重庆的幸福指数位居前列，人们对于美好生活的需要得到了满足。

“我们就想买个适合自己的房子，把以前的老房子卖掉再添点钱买套新的，改善下环境和居住条件。”有购房者表示。对于美好生活，有时候很简单，小区环境能够得到提升，物业服务更为全面贴心等等，一个小小的细节就能让人们感受到生活的美好。

典范项目齐落地

开启美好生活新方式

对于重庆楼市来说，2017年尽管被称为调控元年，但不可否认的是，重庆楼市表现依旧抢眼，一大批的顶级系列产品在山城面世，各房企之间的竞争也尤为激烈，特别是在对高端住宅市场的争夺上。据记者不完全统计，仅2017年首次落地重庆的“TOP系”产品就接近15个，自此以后，动辄千万级的大平层、别墅产品相继推出，一场高端住宅争夺战在重庆拉开序幕，抢占重庆楼市的高端市场。

一方面，对于房企而言，互相竞争较为激烈，但从另外一方面来讲，各大优质项目的落地，则让人们的居住品质得到了很大的提升。而且，对于重庆市场来说，其高端住宅需求也逐渐变得旺盛，究其原因，一方面是随着中产阶级人群的迅速壮大，购置高端物业的需求也在快速壮大；而另一方面，近年来重庆市面上的豪宅价格一直以来都保持着稳中有升的态势，再加上其占据不可复制稀缺城市资源，受到大批高净值人群的青睐。

具体来看，这几年涌现出来的高端住宅产品物业形态基本以大平层为主，也有部分的洋房产品以及别墅产品；比如，金科首个TOP系产品金科·九曲河，以1.0的容积率、一层一户的平墅以及充满东方韵味的建筑风格，树立九曲河板块居住标杆；又如，由旭辉+东原+华宇三家开发商联合开发的铂悦澜庭，首次引入旭辉“铂悦系”与东原“印”字系，合作打造南滨路上的轻奢住宅；还有，保利近年来在重庆的系列深耕之作，保利天汇、保利堂悦、保利大国璟等等，皆是其TOP系产品。

综上所述，优质项目的落地在加速城市进程的同时，更重要的是为人们品质生活提供了更多选择，美好生活也就由此开启。

□ 重庆将以广阳岛为样本 开展江心生态岛链系统保护

3月26日，市五届人大常委会第九次会议听取了市政府关于2018年度生态环境保护工作情况的报告。报告显示，我市按照“长江风景眼、重庆生态岛”定位，高标准完成广阳岛规划，同步开展立法工作，并以广阳岛为样本，开展江心生态岛链系统保护。

报告显示，去年，我市扎实推进生态环境保护重点工作，划定生态保护红线管控面积2.04万平方公里，开展全市自然保护地大排查大整治，对所有自然保护地实施有效管理。以主城区为试点区域，开展了山水林田湖草系统修复。

按照“长江风景眼、重庆生态岛”定位，高标准完成广阳岛规划，同步开展立法工作，要将广阳岛建设成为“两点”的承载地、“两地”的展示地、“两高”的重要体验地，并以此为样本，开展江心生态岛链系统保护。

此外，我市还实施了主城区“四山”保护提升，开展了长江两岸大规模国土绿化提升，加快推进城乡绿化一体化，完成各类营造林640万亩，新增城市绿地2618万平方米，湿地保有量保持在310万亩以上，全市森林覆盖率提高到48.3%。

今年，我市还计划用一年时间，深入开展污水偷排偷放整治专项行动。目前，已完成首期暗查暗访，下一步将常态化压茬推进，坚决查处，见事见人，确保污水偷排偷放行为得到有效整治。同时，对“四山”范围内的乱搭乱建、乱采乱挖“四乱”行为，也将开展暗访，专项治理。

□ 碧桂园助力重马为梦想奔跑 与重庆共筑美好

“预备！起跑！”随着南滨路烟雨公园起点处的发令枪声，2019重庆国际马拉松（以下简称重马）在3月31日上午7:30时准点起跑，来自世界各地的马拉松运动员和爱好者齐聚魅力重庆，在景色怡人的赛道中迎春起跑，无论是装备齐全的专业选手，还是展示自我、打扮个性的跑马爱好者，都在比赛中不断挑战自我，敢于超越。

数据

3万跑马高手齐聚 多项数据创纪录



作为中国田径协会授予的中国马拉松金牌赛事、国际田联授予的国际金标赛事，中国马拉松大满贯四大成员之一，重马已经成为了重庆市的一张体育名片和城市名片。如今，重马已经进入第九个年头，更是让“跑马”已经成为一种时尚潮流，助推重庆体育产业发展的同时，提升了重庆的城市地位和国际影响力。

今年的赛事共吸引了来自全球 50 多个国家和地区，海内外 487 个城市的 3 万余名马拉松选手和马拉松爱好者报名参赛。其中全程马拉松为 12000 人，半程马拉松为 5500 人。同时，重马为不同水平跑友设置了更轻松的迷你马拉松和亲子马拉松，参与人数分别为 10500 人和 2000 人。据悉，今年参与赛事报名的人数超过了 10 万，据组委会介绍，这创造了重马从 2011 年开办以来的最高纪录。

值得一提的是，今年的重马从多方面升级，亮点纷呈，举办了大满贯颁奖盛典、大满贯绿色公益跑、重马体博会、重马火锅马、马拉松论坛、重马宝贝、重马奇葩跑、亲子跑、重马锦鲤、重马福利、《重马旅跑》等一系列配套活动，并首次设立重马赛事督导，首次进行中国马拉松 5G 电视直播，多项数据都创了历史之最。

现场

城市级全民秀场 “碧跑团”成赛场风景

比赛成绩更受人关注的，是享受比赛的过程。

对三万多跑友来说，这不仅是一场运动狂欢，也是一场全民颜值秀。今年重马还推出了迷你跑新玩法——重马·星光奇葩跑，跑马大军用各式奇装异服吸引眼球，造型“脑洞大开”，“世界名画 cosplay 团”、“鱿鱼团”、“天使美女”“太空人”等“各路大神”纷纷亮相，不断在跑道上展示自己。

其中“碧跑团”一登场，立即掀起了一股蓝色风暴，超人斗篷酷帅十足，吸引了众多的目光，成为了赛场里一道移动的风景。

据了解，“碧跑团”共由100人组成，是由碧桂园重庆区域公司员工、项目业主、客户及跑马爱好者共同组成，前期通过公司内部号召、项目业主动员、意向客户咨询和线上活动征集等方法，将爱好跑马、乐享健康的“碧桂园人”汇聚在一起，共同为“梦想”奔跑，最终参赛选手全部成功完赛。

“碧跑团”成员们或许只是平凡岗位上的普通一员，却从未停止奔跑向前，用自己的些微力量去建设重庆，助力重庆发展。正是有了无数个这样积极向上的生活乐跑者，重庆以其美好的姿态愈加勃发向前。

“碧跑团”跑友吴先生说：“这次碧桂园重马之行，处处充满惊喜。感谢专业摄影师为我捕捉的难忘瞬间，回去一定用心珍藏。这不仅是参与重马的凭证，更是‘碧跑团’友谊的见证，也是挑战重马精神的见证。”

许多跑友纷纷表示，“碧跑团”让大家凝聚在一起，大家相互支持，相互鼓励，就像家人一样。其中带着自我挑战决心的碧桂园重庆区域2018届营销干将徐瑞在比赛后表示：“即使自己不是天赋型选手，但是坚持让自己走到了重马的赛场上。本次比赛，挑战了自己的极限，让自己可以看到小小身体里面的大大能量。”

事实上，“碧跑团”的参赛只是碧桂园重庆区域积极融入“重马”的缩影之一。

体验

HIGH翻重马嘉年华 多元化布局引关注

挑战自我、不断坚持、积极向上，这就是重马所展示出来的年轻、大气、热情、朝气蓬勃，国际化的现代都市形象。而这些离不开重庆的每一位建设者的努力，其中碧桂园集团重庆区域作为官方赞助商积极参与其中。

碧桂园重庆区域肯定跑友们的挑战精神，也并专门为他们提供了趣玩、娱乐、轻松、休闲的活动区，在马拉松起点附近设置了嘉年华展区、半程终点附近设置了天空乐队现场表演、朝天门大桥亲子赛终点处设置了亲子互动区等。

其中碧桂园嘉年华展区备受跑友欢迎，展区集服务、舒适、安全、娱乐功能于一体，提供包括小朋友岗位扮演、瑜伽锻炼、迷你高尔夫、乐高警车拼接等一系列乐玩活动，让大家乐玩重马、尊享重马。同时，展区通过碧桂园旗下酒店、物业服务、社区中心、凤凰俱乐部、科技化等多元化产品及服务的呈现，把碧桂园做强主业及相关多元化发展的决心，通过全新体验的沉浸式场景模式展现出

来，让参与者更加直观地感受到碧桂园的魅力。其中碧桂园的智慧科技化布局在重庆龙兴未来城市项目是有所体现的，以未来人居模式全新打造。

参与碧桂园嘉年华展区活动的李女士谈到，“今天专门带孩子来体验一下重马的魅力，在现场看到碧桂园的展区，刚好自己是碧桂园的业主，感觉十分亲切和自豪。看到碧桂园展区旗下有如此多的服务和自有品牌，感觉他们为业主提供的不仅仅是房子，更是一种高质量的生活方式。”

延伸

共筑美好生活 渝生碧有你

碧桂园重庆区域作为重马的官方赞助商，与重马一直合作密切。选择重马，助力重马，碧桂园重庆区域有自己的思量。

碧桂园相关负责人表示：“碧桂园重庆区域已经是第2年与重马的深度合作了，今年之所以继续坚持赞助重马，是因为碧桂园重庆区域与重马具有3个契合点。”

一是重马今年在赛事主题“渝跑越爱”的基础上推出绿色赛事理念“渝跑越环保”，这与碧桂园集团重庆区域的环保理念契合。

二是重马精神代表了年轻一代敢于拼搏、挑战自我、积极乐观的生活态度。碧桂园重庆区域希望通过赞助重庆马拉松，在促进全民健身发展的同时，也能够展现碧桂园追梦美好生活的布局，加强与年轻一代之间的价值共鸣。

三是重马作为重庆的一个重要名片，赛道设置在南滨路和巴滨路，让来广大跑友既可欣赏到长江两岸的美丽风景，也可感受重庆都市的魅力之处，对于重庆的城市发展具有积极的推动作用，而这与碧桂园共筑美好生活的理念相契合。

碧桂园重庆区域此次积极融入到2019重庆国家马拉松赛中，不仅希望可以积极推动马拉松运动在重庆乃至全国的影响和发展，促进重庆体育民生改善和全民健身运动的蓬勃发展、推动重庆独特山水城市风采的展示，更想把让积极乐观向上的马拉松精神深入生活和未来。

碧桂园重庆区域在聚焦中国体育事业的发展的同时，不断积极投身各类公益活动，为爱戮力前行，致力于营造健康、向上的社会文化氛围。

□ 智慧化、多元化齐头并进 龙湖智慧服务斩获三项大奖

近日，国内房地产及物业行业多份重量级“榜单”陆续揭晓。龙湖智慧服务在各榜单评选中表现卓越。入选观点地产新媒体颁发的“2019中国物业服务企业TOP30”，并一举跻身TOP5；蝉联中国房地产业协会颁发的“中国房地产开发

企业 500 强首选物业品牌”，排名更进一步至第五名；在刚刚结束的易居克而瑞“第三届地新引力创新峰会”上，荣获“2018-2019 物业服务年度创新先锋”。

“2019 中国物业服务企业 TOP30 榜”旨在以权威、专业、客观的态度，盘点 2018 年度中国物业行业最具有代表性的企业表现，评选和表彰过去一年卓越、杰出与非凡的物业企业。评选标准系综合参考企业营运指标、财务指标、管理指标、品牌指标、创新指标以及人气指数等多项指标，进行综合测算得出。该奖项已成为业内衡量企业营运能力、营收效益、管理效率及创新能力的重要指标。

排名	企业名称
1	万科物业发展股份有限公司
2	彩生活服务集团有限公司
3	碧桂园服务控股有限公司
4	金地物业管理集团公司
5	龙湖物业服务集团有限公司
6	绿城物业服务集团有限公司
7	中海物业集团有限公司
8	招商局物业管理有限公司
9	华润物业科技服务有限公司
10	保利物业发展股份有限公司

“中国房地产开发企业 500 强测评”已历经十年，评选经过企业申报、品牌感知度投票、行业协会提名、开发商调研及专家评审会六大流程。经过如上所述的数据收集调研，并采用“Z-score 标准化”方法进行分析，最终得出测评结果。其相关测评成果已成为全面评判房地产开发企业及房地产产业链供应商、服务商综合实力及行业地位的重要标准。

(一) 2019中国房地产开发企业500强首选服务商品牌

1、物业管理类

排序	服务商	品牌首选率
1	万科物业发展有限公司	15%
2	深圳市金地物业管理有限公司	12%
3	恒大金碧物业有限公司	10%
4	保利物业管理有限公司	9%
5	龙湖智慧服务	8%
6	彩生活服务集团	7%
7	浙江绿城物业管理有限公司	6%
8	碧桂园物业服务集团有限公司	5%
9	中海物业管理有限公司	3%
10	招商局物业管理有限公司	2%

克而瑞是中国最大的房地产信息及咨询大数据服务领导者，其主办的“地新引力创新峰会”旨在探讨地产及物业行业的前沿创新，并希望站在第三方立场，依托客观、公正的研究和测评方法，表彰具有创新精神的行业颠覆者，推进行业创新的进度。

能够获得众多行业权威机构与媒体的肯定，跻身行业前五，龙湖智慧服务在2018年取得哪些突破性成绩？

2018年，龙湖智慧服务实现营收31.45亿元，较之2017年的21.73亿元增幅高达44.7%。其中，非物业服务营收占比超过40%，房屋租赁、美居、车管家、旅游等增值业务市场占有率及营收增速明显。

在深耕住宅物业的同时，2018年龙湖智慧服务快速布局交通枢纽、医院、游乐场等多种业态，并于2018年7月与重庆悦来投资集团合资成立龙湖悦来城市管理有限公司，从社区服务延展至城市公共服务。截至2018年底，龙湖智慧服务合约管理面积增至2.68亿平方米，服务覆盖至70余个城市，管理项目达890个。

此外，龙湖智慧服务全力征战物联网、大数据、人工智能，探索搭建智慧社区运营生态体系，已成为一家以科技驱动的服务企业。2018年，龙湖智慧服务完成了从“物业”到“智慧服务”的品牌升级，持续利用数字化信息化手段，使园区设施设备运行更加良好，业主生活更加便捷。2018年龙湖智慧服务业主满意度为92.97%，高于第三方权威机构赛惟咨询公布的行业优秀分位91%，并连续第十年满意度超过90%。

紧跟龙湖集团“空间即服务”战略，龙湖智慧服务提出要洞见客户未来的生活、工作、社交场景，在产品和服务层面持续创新。凭借稳步健康的营运模式，先人一步的科技创新，持续高分位的业主满意度……绩优生龙湖智慧服务，势必将有更多抢眼表现。

消费品产业增长16.3%，汽车产业下降19.6%。分产品看，1~2月，368种主要产品中有204种产品产量同比增长。摩托车增长4.1%，液晶显示屏增长22.6%，钢材增长3.5%，铝材增长14.0%，水泥增长7.5%；汽车同比下降41.0%，微型计算机设备增长12.3%，手机下降39.3%。

□ 一季度涪陵区房地产开发主要经济指标实现“开门红”

一季度，涪陵区房地产开发主要经济指标在相关部门的通力协作，共同努力下实现“开门红”。累计完成房地产开发投资 21.52 亿元，同比增长 43.2%；商品房销售金额 19.53 亿元，同比增长 0.38%；实现房地产增加值 10.83 亿元，同比增长 4.2%；房地产、物业、中介从业人员数及工资总额分别增长 13.6%、21.2%；房地产业实现税收 2.5 亿元，同比增长 16.1%。

□ 市城建开发办经济政策处调研房地产开发企业

为深入了解企业，更好地服务企业，市城建开发办经济政策处调研组近日到龙湖、金科、华宇房地产开发企业开展调研工作。

通过召开座谈会、查看建设项目等形式深入了解企业的生产经营情况、在生产经营过程中遇到的困难和问题，以及对市城建开发办工作的意见和建议。对能及时回复的问题进行了现场解答，对不能现场解答以及超出了市城建开发办工作职责范围的问题都进行了详细的记录，争取在以后工作中进行协调解决。



调研组希望龙湖、金科、华宇等本土成长起来的大型房地产开发企业继续深耕重庆，增强在重庆投资的信心，加大在重庆的投资力度，大力提升开发产品品质，从智慧、绿色、文化上下功夫，适应老百姓对美好生活的需要。各房地产开发企业对此次调研工作高度重视，给予了积极的配合，并表示希望能多开展这样的



活动，让企业与管理部門保持经常性的沟通联系，及时了解相关政策和信息，更好地促进企业的生产经营工作。

□ 一季度全市房地产开发投资平稳增长

一季度，全市完成房地产开发投资 878 亿元，同比增长 10.0%，住宅开发投资 613 亿元，同比增长 12.8%。主城区房地产开发投资同比增长 6.8%，住宅开发投资同比增长 7.5%。全市商品房新开工面积 1702 万平方米，同比下降 0.1%；施工面积 2.3 亿平方米，同比增长 6.3%。

□ 南岸区住房城乡建委召开房地产领域信访工作联席会议

2019 年 4 月 18 日，南岸区住房城乡建委会同区信访办，召集区规划自然资源局、南岸不动产登记中心等相关部门，召开南岸区房地产领域信访工作联席会议。

区住房城乡建委就近期我区房地产领域出现的信访问题的处置情况、现状和特点进行通报，各参会部门对在区存有风险隐患的项目进行集中梳理，分析研判形势，提出对策建议。涉房领域信访工作领导小组就下一阶段工作作出安排部署。会议强调，各部门要高度重视，加强领导，落实责任，提前沟通，强化管理，力争把矛盾化解在萌芽阶段。