

房地产资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2020年8月 第15期 总第311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

□ 央行：进一步强调房住不炒定位 牢牢把握房地产总闸门

央行日前发布的第二季度中国货币政策执行报告中，关于房地产调控的表述继续保留了“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性”。

值得重点关注的是，此次表述中，在“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”前增加了“牢牢”二字，进一步凸显出央行对于房地产从严调控的态度。东北证券研报认为，增加“牢牢”两字，即牢牢把握房地产的总闸门。同时增加“坚持稳地价、稳房价、稳预期，实施好房地产金融审慎管理制度”的表述——只有稳定房价上涨的预期，才能够顺利引导资金流入制造业等重要和薄弱环节，同时也有助于缓解居民高储蓄现象，进一步释放内需潜力或者通过资本市场为实体企业提供资金支持，促进国内经济的大循环。

“实施好房地产金融审慎管理制度”，在7月24日由中共中央政治局常委、国务院副总理韩正主持召开房地产工作座谈会上也有所提及——要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。

对于实施好房地产金融审慎管理制度的重点，中国城市房地产研究院院长谢逸枫在接受《证券日报》记者采访时认为，主要体现在以下五个方面：一是对于个人住房贷款审批可能会更加严格，审批门槛会更高；二是个人住房贷款的增速可能会有所控制，房地产开发的贷款增速可能会有所控制；三是对于房地产融资贷款的门槛，比如信托、保险、基金等资金进入房地产的门槛及审批会更加严格；四是对于违规渠道资金进入房地产打击将更加严厉；五是房企银行间的抵押贷款管理可能会有所加强。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来，“审慎”的概念实际上应是在规模方面有所节制，注重根据不同的时间节点发放贷款，不可发放过多造成所谓的“放水”等情况。

对于今年下半年房地产的金融监管方向，前述房地产工作座谈会提出，要持续整治房地产市场乱象，依法有效查处违法违规行为。

谢逸枫认为，下半年房地产金融监管的一个重点是土地市场环节，或将避免更多的违规资金进入土地市场造成抢地行为，导致土地市场过热，使得地价上涨过快；二是重点监管各类买房的加杠杆行为；三是对开发商融资渠道的监管。

严跃进表示，下半年房地产金融监管重点主要是杜绝违规资金流入房地产，尤其消费贷、经营贷资金坚决不能流入房地产。

□ 空置房“烂大街”，房价为何还死撑不降？黄奇帆：炒地皮是主因

中国人有多爱买房子，两个数据一探究竟。第一，央行最新调查数据显示，中国城镇居民户均 1.5 套房，住房拥有率达到惊人的 96%，仅次于世界最高的罗马尼亚（96.4%）。其中有 40% 的家庭拥有 2 套住房；第二，广发银行联合西南财大的报告显示，中国家庭总资产配置中，房产占比高达 77.7%。居民工资收入的近 80% 都用来买房了，这何其疯狂？无怪乎，财经专家叶檀要高呼：有些人买房纯属“自杀性”资产配置，倘若经济出现“重大变故”，将有超过一半的人，极可能倾家荡产。

倘若是为了解决真正的居住需求而爱买房，这无可厚非，但随着房地产的狂飙发展，国人买房的目的也早已不再单纯——同样是西南财经大学的调查统计数据（2018 年）显示，按全国城镇家庭购房的目的来分析，其中投资性购房需求占 58.2%，而改善型购房需求占 26.7%，真正的首套刚需购房需求仅 15%。什么意思？直白点说，近半数国人把房子当成了攫取财富的工具。

是的，你没看错，最近十年，有太多的人就是“把买房当作投资”，他们买来房子并不为了居住，甚至于很多人连租都懒得租，就单纯地放在那里“空置吃灰”，坐等升值赚钱。大佬潘石屹曾经揭露过，“我知道在北京有人买 100 套房子，自己只住一套。”

中国空置房到底有多少？网上的数据有很多，但是能够引用的权威数据，我们认为只有两个：第一个是腾讯与中国房地产报等机构联合发布的《2015 年 5 月全国城市住房市场调查报告》显示，中国主要城市的住房空置率整体水平在 22% 至 26% 之间，一线城市空置率 22%，二线城市 24%；另一个是，西南财大权威部门 2018 年底发布的《2017 中国城镇住房空置分析》，2017 年全国城镇地区有 6500 万套空置住房，空置率为 21.4%，其中，二线城市、三线城市空置率分别为 22.2% 和 21.8%，远超一线城市的 16.8%。

这两个机构的数据之所以相对靠谱，一方面是调查机构的权威性，另一方面是采样与统计的数据基数大、研究科学。但不论是采用哪个研究机构的数据，我们最后基本可以确定，我国的住房空置率最接近 21%。但至于到底有多少套房子处于空置状态，这个依然存在争议，西南财大认为是 6500 万套，但是经济学博士周天勇教授最近说，2019 年底，这个数字可能上升到一亿套了。不管是 6500 万套，还是一亿套，结果其实都可以归纳为，我国空置房其实已经“烂大街”了——空置房数量，至少可以解决一亿人口的居住问题。

按照国际标准空置率在 10% 以内，算是比较安全的区间，10-20% 就比较危险

了，超过 20%以上属于严重积压风险巨大。

爱买房的国人，无休止囤积房子，造成各大城市房屋严重供不应求，叠加过去三年多，调控一直都只是出台一些“限”字类政策，真正对症下药的“征收房产税、空置税”等直击要害的政策迟迟不见出台，因此有人说，调控三年，房价死撑不降的根本原因是“没有出台空置税、房产税”。

事实真的如此吗？单纯从经济学供给方面分析，确实有一定道理：原本开发建设的房子足够解决每年的新增住房需求之用，但是因为有人多买了，而且买来不住也不出租，房子就被“抛荒空置”，资源浪费的同时，也严重影响了供需，直接推升了房价。

空置率高企不下，确实是推升房价的因素之一，但绝对不是主因。调控三年多，房价死撑不降的“根源”到底是什么？黄奇帆仅用 3 个字就说破了：炒地皮。

2019 年底在参加创新经济论坛上中国国际经济交流中心副理事长黄奇帆在回答记者采访时直戳“房价久调不降”的要害：地价上去了，房价也会上去。所以，在这个意义上，只要把土地价格控制了，房价就基本稳住了。

黄奇帆确实敢说，也真的懂得房地产运行发展的真实逻辑，过去这些年全国各大城市房价不断上涨，根本原因就是土地价格的不断攀升。至于地价为何会不断上涨，原因就更简单了，开发商捂地不开发、大量囤地是一方面，地方为了多卖地、高价卖地，推波助澜也是一方面。

如何有效控制地价，黄奇帆也开出了“药方”：应该使用经济的手段，那就是决不允许背个银行炒地皮。即，各地方要出台政策严格要求开发商拿地要使用自有资金，不准再大力运用银行信贷资源，疯狂加杠杆的行为更是不能被允许。

这个办法虽好，也指出了症结所在，但是却短时期不能被采纳，原因也很现实：中国绝大多数城市走的都是“靠出卖土地融资发展城市”的模式，即靠卖地维持财政平衡。不准开发商背着银行贷款拿地，意味着地方可能会没有卖地收入，或者卖地收入大减，那他们的发展又该如何继续呢？这是摆在绝大多数城市施政者眼前的最大问题。

房价为何死撑不降？潘石屹也说了实话

早前，被问及房价不断上涨的“根源”，潘石屹也说了实话，“中国的 M2 是 GDP 的 2.1 倍，美国则是 0.9 倍。央行发了那么多钱，不往房地产上跑，跑到葱上吗？跑到猪肉上吗？跑到米面上吗？事实证明这些市场都太小了，最后只能跑到房地产上。”

不太懂经济学的人，可能很难明白潘石屹的意思，其实总结就是一句话，这些年流入房地产的资金太多了，并不是房价在上涨，而是钱越来越不值钱。房子承载着巨量资金，自然成了财富保值增值的最佳渠道。

从 2008 年以来，我们到底发了多少货币？答案是 120 万亿人民币。而且过去 10 年，不管是从绝对值上还是增量上来看，我们都是远远超过美国的。如此天量的资金近乎于“倾灌”进房地产，怎能不对房价上涨推波助澜呢？

因此，从上述两位专家论述房价死撑不降的原因来看，调控楼市就变得非常

简单了，控制好地价的同时，做到货币政策收紧，让钱不那么容易流向房地产，房价就很难涨起来。事实上，这也是过去几年，国家一直在探索的方向：既加大加快对土地财政的改革，又坚持不懈收紧金融。更令人欣喜的是，这两年房地产税、空置税等有效打击投资炒作，平抑房价的长效手段，也屡屡传出要出台。

□ 严防资金暗度陈仓违规流入楼市

据报道，二季度以来，针对有的银行违规向楼市“输血”行为，地方银保监局开出多张罚单，其中不乏百万元级罚单。网民认为，在坚持“房住不炒”基调下，监管层对房地产金融领域保持强监管态势，有利于防止房地产贷款乱象回潮，抑制房地产金融化、泡沫化。

有网民认为，房地产市场“长期看人口，中期看土地，短期看金融”，信贷资金违规流入楼市，增加了楼市运行波动性，扰乱了房地产调控的政策效应。银保监会明确提出实行差别化房地产信贷，特别限制银行信贷资金违规进入楼市，是落实“房住不炒”、防范资金脱虚向实、防控金融风险的客观需要。

网民“金点金融”表示，信贷资金频频违规流入楼市的一个重要原因是资金流向较难监控。以个人消费贷为例，虽然各家银行严禁借款人将资金用于购房、投资等用途，也对发放贷款的具体账户实施了监测，但如果借款人将资金在不同账户间多次转账，再将这笔资金用于买房、炒股，银行很难进行有效控制。建议监管部门以及金融机构借助大数据等金融科技手段，对资金用途进行贷前贷后实质性审查，确保资金运用在申请贷款的标的上。

此外，网民“盘和林”认为，资本出于回报率或利润率的差别在行业间流动，房地产属于高利润行业，各种逐利资本才源源不断流入。从银行的角度来说，住房类贷款不仅风险低、利润高，是完成银行贷款指标、实现以量取胜并控制风险的重要手段之一。有网民指出，要斩断金融机构对楼市各种利益的贪恋，严防严查资金暗度陈仓违规流入楼市，避免对楼市兴风作浪。

□ 新一轮密集调控来袭，热点区域楼市会降温吗？

当市场还在为疫情后的房地产升温而狂欢时，新一轮密集调控，已经为降温做好了准备。

7月25日凌晨，东莞再度出台调控政策，要求非东莞户籍购房者，首套房提供1年以上逐月缴纳社保证明，二套房则要提供2年，并暂停购买2套以上住

房。

这是7月以来东莞第二次对楼市进行调控。就在7月初，东莞住建局对申请预售的商品住房项目体量进行限制，并再度收紧新房限价。

进入7月以来，包括深圳、东莞、杭州、宁波、南京等多个热点城市，陆续升级了楼市相关加码或补丁政策。就在东莞二度加码政策之前两天，南京相关部门深夜“打补丁”，要求夫妻离异需满2年才能按目前婚姻状况购房，堵上了通过“假离婚”购房的漏洞。

另外，杭州调控中，要求新建商品房对户籍“无房家庭”的房源保障比例，不得低于50%。随后，宁波、南京等城市的调控政策，对户籍“无房家庭”也有所倾斜，宁波限购、限售政策则进一步扩大至六区范围。

有业内人士指出，目前加码调控的城市，大部分是二季度以来，全国楼市中的热点城市，除了5、6月份房价环比上升较快之外，部分城市的热点项目在限价作用下，更出现了万人摇号的情况，引起了相关部门的重视。

就在7月24日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正主持召开房地产工作座谈会，再次强调“房住不炒”的定位，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”。参加这次座谈会的还有北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等10个重点城市的政府、住房、银行等相关部门。

“各地升级调控才刚开始，还有一批城市的加码调控在出台的路上。”一位业内人士告诉一条君。今年上半年新房价格上涨超过10%，且近期频现万人摇号现象的成都楼市，就被认为极有可能加码调控政策。

给“热点”降温

从已经升级调控的城市来看，无一不是上半年的热点区域。

深圳是这一轮调控力度加码最大的城市，其上半年的市场表现也最为火热。乐有家数据显示，深圳二手房上半年过户4.4万套，同比上涨41%，均价环比上涨5%，同比上涨8%，其中仅6月份二手房成交量就超过1万套，环比上升23.9%，是4年来首次成交量过万的单月，同时二手房均价涨幅是4个一线城市中最高的一个。

深圳新房市场虽然上半年成交量只有1.67万套，环比下降17%，同比下降5%，但市场人士认为，成交量下滑主要是由于新房供应不足造成。报告也指出，深圳一手房区划周期持续维持在7-8个月的水平，市场长期处于供不应求。

这就导致深圳部分热点楼盘，出现了万人摇号的场面，中签率甚至低于1%的情况，引发了市场的强烈关注。

同样，在7月初率先加码调控的杭州，上半年也出现抢房的热潮。6月中旬远洋西溪公馆6万人摇号的规模，打破了全国纪录，并且上半年市区新房成交量超过6.8万套，6月新房成交量超过1.9万套，创下2017年6月以来的最高峰。

杭州上半年更以1739亿元的土地出让金额，位列全国第一。

市场人士认为，近年来杭州常住人口的净增、“新一线”城市的崛起、以及长三角区域的重点发展、土地市场的积极出让，让杭州楼市具备了充足的购买力。

而同为长三角热点城市的宁波，则是同样在放宽落户后的人口净流入和人才大力引进之下，变相破除了限购，使得在中指研究院排名中，宁波6月份新建住宅平均价格环比涨幅达到1.33%，位列全国第一。

南京上半年楼市则表现出持续多年的商品房限价政策被突破、土地市场积极出让、地价上升、部分项目一二手房价倒挂的多重因素，一些热点区域、热点楼盘数度出现万人摇号的情况。

其中，4月份南京新房环比涨幅在国家统计局数据中，位列70个大中城市之首，上半年南京土地金出让也达到760.85亿元，同比增长30.98%。

伴随着一系列调控政策的出台，各地楼市也迅速做出了反应。

“原来深圳新盘最热的光明区，前几天刚开了新盘，现场认筹情况比原来冷清了许多，很多人失去了购房资格。”深圳一位房地产业内人士对一条君表示，对深圳户籍和社保的双重认定，立时打破了原本在深圳“落户即可买房”的状况，“洗”去了部分投资客的同时，对部分来深工作并已经落户的刚需购房者，也造成了一定打击。

而宁波加码调控后扩大到近乎全域的限购范围，以及对“无房家庭”的房源倾斜，打乱了当地开发项目的推盘节奏。“虽然政策出来时间不久，数据上还难以呈现，但是7月之后几乎没有新开预售证，对销售端的影响明显。”一位熟悉宁波市场的人士告诉一条君。

楼市快速复苏

由于一季度严格防控疫情，导致各地出现售楼处关闭，人流量减少等情况，对于上半年楼市走向，市场一度并不乐观，并认为会使房企全年开发量和业绩出现下滑。

因此，在此次调控加码之前，包括驻马店、广州、宝鸡、济南、海宁、柳州、青岛、荆州、赤峰、淮安、无为、宁阳等至少12个城市曾出现“松绑调控一日游”的状况。

市场观点认为，“松限一日游”的出现，是在疫情之后，希望借疫情后对整体经济拉动的诉求，各地希望通过松绑地方楼市限制政策进行的试探。但随后便被叫停或者调整的态势表明，贯彻防止房地产过热的基本原则并不会因疫情影响而改变。

值得注意的是，尽管疫情对各行各业上半年整体运营都产生了影响，但在复工复产之后，国内房地产市场的复苏速度和态势都颇为明显。

易居研究院的报告显示，2020年1-6月，全国房地产业多项指标相比1-5月降幅继续收窄，其中房地产开发投资同比增长1.9%，率先回正。从单月数据来看，土地购置面积、开发投资、新开工面积、商品房销售面积、开发企业到位资金这五项指标，已经在5、6两月连续正增长，说明房地产行业正在摆脱疫情影响，恢复到正常状态。

土地市场方面，在今年1、2月份全国整体出让大幅下降，多地甚至较长时间未出让地块的情况下，上半年房地产开发企业土地购置面积达到7965万平方

米，同比降幅仅为 0.9%，降幅较之前半年收窄 7.2 个百分点，其中 6 月全国开发企业土地购置面积 3213 万平方米，同比增长 12.1%。而在价格方面，上半年全国土地购置均价同比上升 6.8%。

销售端市场，上半年全国房地产商品房销售面积 6.94 万平方米，同比下降 8.4%，其中住宅销售面积下降 7.6%，办公楼和商业营业用房销售同比降幅均超过 20%。但是全国商品房成交均价却同比上涨 3.3%，其中住宅成交均价 9757 元/平方米，同比上涨 5.3%，办公楼和商业营业用房成交均价均下跌。

从上述指标不难看出，经过了一季度整体市场的重创，房地产行业在二季度间整体恢复较快，基本回归正常状况，尤其商品住宅相关数据更出现同比上扬态势。

而关于房地产资金的指标，则更能说明一些问题。中指研究院的数据显示，上半年房地产开发企业到位资金 8.3 万亿元，同比下降 1.9%，降幅比 1-5 月份收窄 4.2 个百分点。国内贷款 1.4 万亿元，增长 3.5%，占比为 16.5%；自筹资金为 2.7 万亿元，同比增长 0.8%；定金及预收款约为 2.65 亿元，下降 7%；个人按揭贷款 1.3 万亿元，增长 3.1%。

报告指出，受益于持续宽松的货币环境以及前期相关扶持政策，市场情绪继续好转，需求不断回补。

易居研究院报告也指出，从上述各类资金状况情况来看，房地产业融资环境比去年宽松。

相对宽松的货币环境，为房地产市场回温提供了资金条件。实际上，上半年不少热点城市均出现低息经营贷、消费贷流入楼市的情况，催热市场复苏。

严防投机炒房

尽管整体市场恢复好于预期，但各家房企上半年的复苏程度并不相同。

Wind 数据显示，截至 7 月 23 日，51 家 A 股上市房企披露了 2020 年半年度业绩预告，14 家公司预喜，预喜率为 27.45%。较为明显的趋势是，中小放弃整体盈利情况不佳，仅 10 家房企预计实现归属上市股东净利超过 1 亿元，20 多家房企预计上半年亏损，分化愈加明显。

市场人士分析，上半年房企销售目标基本下调幅度在 10%-20% 左右。观点指数显示，上半年百强房企总销售金额口径为 5.15 万亿元，同比下降 3.2%，百强房企门槛降为 94.3 亿元，同比下滑 6.9%。

南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴翔华表示，严格的调控措施对这些城市的改善和刚需楼盘销售会产生更显著的影响，而这类项目本就是企业重点开发项目：“这些客户的流失，对整体市场心理影响会很大，进而影响城市的实际成交量，引起这类开发企业需要做好相应准备。”

不过从市场反馈来看，认为目前已经出台加码政策的城市中，除深圳较为严格之外，其余城市的调控力度都相对“温和”。

中原地产首席分析师张大伟认为，本轮调控是由于市场不均衡回暖、部分城市过热导致，所以调控政策仍是“一城一策”：“主要特征在于对‘假落户、假

离婚、假人才’三类打假政策，多为打补丁，尚未出现大力度升级，并且本轮调控是建立在房地产市场未全面火爆的基础上的调控。”

通过人才落户降低购房门槛正是过去两年多来一大批二三线城市盘活楼市的重要因素。杭州、武汉、西安、成都、南京和苏州等热点城市自2017年以来不断出台人才政策，在争抢人才的同时，也为楼市注入了新的活力。

张大伟认为，目前多地楼市收紧的趋势已经出现，按照上半年热点城市的表现来看，更多城市即将出台升级调控的政策。

一位央企地产区域营销负责人对一条君表示，目前升级的调控政策中均未触及信贷收口，多数城市也未对限购条件严厉收紧，因此主要作用还是拦住一批绕开限购的投机客，对市场正常运转不会有太负面的影响。

“实际上深圳市场过热的情况，企业也很紧张，都希望能降温，洗掉一些投资客。”一位深圳业内人士表示，以深圳市场为例，新房长期供小于求，调控拦住的也是一批摇号陪跑的“分母”，对企业营销结果影响并不大。

合硕地产机构首席分析师郭毅表示，由于部分城市伴随“限价”影响，短时间内很难扭转市场供不应求的局面，对于布局重点一二线城市的企业而言，依然还有较好的市场空间和机会：“但如果这轮‘温和’调控政策没能如期达到预期降温的效果，很可能还会像东莞一样，进一步出台更为严厉的调控加码。如果调控步步收紧，就会对各地市场造成根本性打压。”

可以说，经历了跌宕的2020上半年，包括房地产在内的各行各业都亟待复苏。而如何在“房住不炒”和拉动经济之间寻找到合适的平衡，将成为考验各地智慧的新议题。

□ 7月份70个大中城市房地产市场价格总体平稳 三季度楼市热度降温或将持续

8月14日，国家统计局发布了7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，国家统计局城市司首席统计师孔鹏就此表示，7月份，各地深入贯彻落实党中央、国务院部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，着力稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，及时科学精准调控，促进房地产市场平稳健康发展，70个大中城市房地产市场价格总体平稳。

从环比来看，7月份，各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅回落或与上月相同。初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.1个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨

0.3%、0.4%、0.8%和0.6%。二手住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅比上月回落0.3个百分点。其中，北京持平，上海、广州和深圳分别上涨0.5%、1.6%和1.2%。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.4个百分点；二手住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅与上月相同。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.8%和0.5%，涨幅均与上月相同。

从同比来看，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅略有扩大，二三线城市涨幅持续回落。7月份，初步测算，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.6%和5.7%，涨幅比上月分别扩大0.3和0.5个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨5.1%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格同比上涨2.0%，涨幅与上月相同。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均连续15个月相同或回落。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.5%和1.8%，涨幅比上月分别回落0.1和0.2个百分点，均连续16个月相同或回落。

58安居客房产研究院分院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示，7月份市场热度上涨的态势有所减缓，从统计局公布的数据来看，70个大中城市中有64城新建商品住宅价格环比上涨，6月为61城，房价上涨的态势在持续，但整体上涨的幅度已经得到明显控制，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.1个百分点。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.4个百分点。7月份的房价上涨趋缓，一方面是市场整体供求关系趋于平衡，另一方面则是部分城市调控收紧有着直接关系，从近期的调控手段来看，需求侧、土地侧的政策不断加码，调整市场非理性购房需求，并加快部分城市和区域的土地供应量。

张波表示，同时应该理性看待部分城市的阶段性房价上涨和供应结构也有一定关系，尤其是中高端房源集中亮相，容易短期拉动成交均价的上扬，但不代表房价真实出现上涨。因此，从今年全国的楼市来看整体走稳的趋势并没有改变。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄在接受《证券日报》记者采访时表示，国内疫情的影响逐步褪去，市场逐渐回温。随着前期积压的需求逐渐释放，市场重回理性，加之7月份部分楼市过热城市陆续出台调控政策，新房二手房市场热度均有所回落。7月，新房二手房价格上涨城市数量相比上月均有所下降，新房、二手房价格涨幅略有收窄。伴随着疫情的逐渐好转，市场热度回升，上半年房地产市场升温过快的城市如深圳、南京、杭州、宁波、东莞等发布了收紧房地产调控政策，贯彻落实了“房住不炒”的总基调，促进房地产市场平稳健康发展。对于上半年房价涨幅偏高的城市，接下来或将跟进调控，以实现“房住不炒”的要求。

值得关注的是，7月24日召开的房地产工作座谈会，总结房地产长效机制试点方案实施情况，分析当前房地产市场形势，部署下一阶段房地产重点工作。

张波表示，房地产工作座谈会在重申房住不炒、因城施策的基础上，强调了“坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段”，提出了对楼市变化要及时采取有针

对性的政策措施。这也预示着下半年房地产调控这根弦会时刻紧绷，对于楼市“三稳”会抓得更紧更及时，三季度楼市热度降温或将持续。

□ 7月大中城市房价涨幅收窄

进入下半年，杭州、宁波等地的楼市调控政策突然收紧，给升温势头明显的市场迅速浇了一盆凉水。从国家统计局昨天发布的数据来看，调控政策效果明显。7月，70个大中城市新房、二手房价格上涨城市数量相比上月均有所下降，新房、二手房价格涨幅略有收窄。

7月，一线城市新房销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.1个百分点，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.3%、0.4%、0.8%和0.6%；二手房环比上涨0.7%，涨幅比上月回落0.3个百分点，北京持平，上海、广州和深圳分别上涨0.5%、1.6%和1.2%。

31个二线城市新房销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.4个百分点；二手房环比上涨0.5%，涨幅与上月相同。35个三线城市新房二手房环比分别上涨0.8%和0.5%，涨幅均与上月相同。

随着疫情逐渐好转，市场热度回升，上半年部分城市的房地产市场升温过快，尤其以深圳、杭州等地明显，但很快引来更严厉的调控政策。7月中旬，深圳加码限购的“靴子”落地，为深圳本地户籍设下了“落户满3年且社保满36个月”的购房门槛。此举在全国都少见，被评为“史上最严调控”。

“国内疫情影响逐步褪去，市场逐渐回温。随着前期积压的需求逐渐释放，市场重回理性，加之7月份部分楼市过热的城市陆续出台调控政策，新房、二手房市场热度均有所回落。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄说，深圳、宁波、杭州等陆续出台调控新政为楼市降温，市场热度有所下降，但整体仍处于较高水平。

以深圳为例，7月新房价格指数上涨0.6%，涨幅较上月收窄0.2个百分点，新政后市场有所降温；深圳上涨1.2%，涨幅收窄0.7个百分点，但仍领先其他一线城市。二线城市中，杭州受到调控影响，新房价格涨幅环比收窄1个百分点。

“整体看，当下房价依然处于高位中，但走势明显出现了冲高回落。”中原地产首席分析师张大伟判断，6月份房价上涨幅度很可能是2020年的顶部，因为楼市政策取向已经出现变化，多地政策、甚至中央部门政策已经收紧。据不完全统计，截至8月全国已经累计有11个城市收紧楼市调控政策。

对于8月楼市风向，“收紧”或继续是多地的调控主题词。“对于上半年房价涨幅偏高的城市，接下来或将跟进调控，以实现房住不炒的要求。”陈霄判断。

□ 楼市“背后一凉”！9成居民有房，接盘者变少，首套购房者不足20%

很多人谈及房价上涨的动力，都言之凿凿的说是因为“刚需”，事实果真如此吗？

这话放到过去10年来看，确实没毛病。

任泽平发布的报告显示，近年来23个千万级大都市圈人口流动更加分化，当前京津、深莞惠、广佛肇、厦漳泉、长株潭、重庆等都市圈常住人口、户籍人口、小学生增长居前，苏锡常、南京等都市圈常住人口流入虽然放缓、但户籍人口和小学生依然明显流入。

农民工和大学生来到城市，想扎根就得买房，想让小孩上学也得买房，想拥有一处安居之所靠租房当然不行。

城镇化带来的“刚需”，确实是推动房价上涨核心动力。

但是，从现在住房自有率、刚需占比、后续购买力等角度来看，楼市“背后一凉”，刚需变得越来越少了。

首先，9成居民都有房。前段时间，央行调查统计司城镇居民家庭资产负债调查课题组在《中国金融》撰文表示，中国城镇居民家庭户均总资产317.9万元，北京位居第一位；

其中，家庭资产以实物资产为主，住房占比近七成，住房拥有率达到96%；金融资产占比较低，仅为20.4%，居民家庭更偏好无风险金融资产。

注意一句话：住房拥有率达到了96%！

这是什么概念？

100个人里，96个人都有房，9成居民都有房子，甭管房子是老破小还是远大新，是高层住宅还是多层老房，是房改房、安置房还是商品房，总之大家都有房子住。

更重要的是，住房占家庭财富的比重超过了70%，也就是说，任何一个中国家庭，都把房子视为最珍贵的财产，在国人对房产极度热衷的环境下，就算流入大城市的人口在当地没有自己的房产，在老家、县城、地市里也肯定有属于自己的小窝。

因此，从住房拥有率的角度来看，真正意义上的刚性需求早就没了。

其次，“接盘者”变少了。

经济学家李迅雷曾发表过一篇报告，叫《房住不炒：理想与现实之差如何缩小》。

其中说到，研究表明房地产繁荣对消费的拉动作用比较明显，因为房价上涨能带来“财富幻觉”，购房之后对家具、家装、家电的需求增加。

因此，房价表现好的城市，消费也表现好；房价差的城市消费也较差，比如

深圳、宁波、杭州、苏州、南京等地。

同时，李迅雷不无担忧的提到：房住不炒应该是一个相对概念，对于房地产的未来，值得担心的并不是房价继续上涨，而是怕房价一旦回落，流动性萎缩，“缺乏接盘者”，才是最大困难。

道理很简单，房价上涨后，表面上看开发商、购房者、银行都实现了“共赢”，财富呈现几何层级的增长。

但是，房价涨得越快，有能力接盘的人就越少，后续购买力透支的越严重，一旦没有接盘者，击鼓传花的游戏就很难玩得下去。

回顾过去几年的房价走势，在 2015 年，可以靠自己的积蓄和低首付手段买房，大不了就借点钱。

2016 年，“六个钱包”也可以适当动用一下，为子女圆一个在大城市安家的梦，父母吃点苦无所谓。

2017 年到现在，家族里的“钱包”被掏的也差不多了，房价高位运行，没“十二个钱包”就别想买房的事。

再次，首套购房者不足 20%。

首套刚需，是支撑楼市扩张的“黄金购买力”。

但是，根据西南财大报告显示，从 2018 年第三季度全国城镇家庭新购房的目的来看，投资性需求占了 58.2%，改善型需求占了 26.7%，而首次购房的真刚需仅仅只占到 15.1%。

也就是说，在所有买房群体中，首套购房者连 20%都不到，其他人都是为了换大房子、买房升值、去大城市安居，真正意义上的刚需比例非常低。

2019 年至今的情况更不乐观，安信证券发布的报告显示，以深圳、武汉两个城市为例，近些年以来 90-140 平方米的成交套数与 90 平方米以下的成交套数之比都出现了快速飙升。

啥意思？

以前热点城市的房价没这么高，刚需盘、小户型最走俏，现在房价动辄几百万，就算想买小户型也有心无力。

2015-2017 这一波上涨后，大户型成交占比迅速提升，这只能说明一个冷冰冰的事实：能买的刚需早买了，买不起的只能干看着，现在还买的，只是有钱、低杠杆、有改善需求的小部分群体。

综上，我们有理由相信，2020 年会成为楼市多空的分水岭，随着城镇化率达到 60%以上，居民杠杆率达到 65%以上，未来房价能持续上涨的城市可能只会在长三角和珠三角等地出现，大量的中西部三四线以下城市，可能会步入漫长的“休眠期”。

□ 楼市下半场：政策与房价趋稳 房企探索规模效益平衡术

中国房地产市场行进到 2020 年，政府的调控手段愈加丰富，能力更成熟，房价波动幅度更小，渐趋平稳。

在 8 月 8 日举行的博鳌·21 世纪房地产论坛“下半年与下半场：弯道机会与安全发展”六方会谈上，与会嘉宾表达了上述观点。

而在房地产的下半场，从增量时代转向存量时代，当激进追求规模增长、抢占地盘的发展方式已经过时，房企开疆扩土或是弯道超车都会越来越难；同时，他们从追求规模转变为提升效益，思考如何安全穿越经济周期。

平衡规模、效益和风险的能力，成为房企关注的重点。

进入稳定长周期

熬过疫情的房地产市场，下半年会上演什么“剧情”？从更远的周期来看，房地产的下半场，房企还有无弯道超车的机会？六方会谈上的房企掌舵人各抒己见。

旭辉控股董事局主席林中认为，总体来看，今年下半年房地产市场以平稳为主，量价也相对平稳；其次，未来的房地产市场应该会城市分化、结构分化，有的城市热一点，有的城市冷一点，但都不会出现大起大落。

他强调，今年应该是稳地价、稳房价、稳预期是主流，“稳价保量”是政府政策的出发点，一城一策，会有紧有松。

中南建设董事、中南置地副总裁唐晓东也认为，从上半年各家房企的数据来看，2020 年整体销售额应该会看齐 2019 年，但量的保持不一定能带来价的提升。“房住不炒”的政策导向下，价格也会相对平稳。

对下半年市场的平稳预判，与政府的调控能力有密不可分的关系，因为随着市场的变化，政府的调控手段越来越灵活和成熟。

金地集团助理总裁、金地商置集团高级副总裁张晋元说：“我判断市场会比较平稳，因为我非常相信政府的调控能力。”

他表示，过去 3 年应该是最平稳、市场最健康的 3 年。房企的去库存周期是最低的，全国平均大概是 12-13 个月；价格也最平稳，从全国水平来看，基本都是小幅增长。

从房企想要弯道超车的难度，也能看出市场在逐渐成熟的稳定度。张晋元认为，以后弯道超车会非常难，机会越来越少，因为市场已经逐步成熟。

他分析，2008 年房企前 20 强的榜单和现在相比变化非常大，2008 年榜单中前 20 强的企业可能 8 家都已经不在了。但是，近三年的 top5 房企除了排序，没有变化。

龙湖集团副总裁胡若翔也表示，2018 年房地产市场步入平稳，市场告别了过去大幅波动的小周期，转而进入了长周期。作为身在其中的企业，这个时间节点要保持克制，减少赌的心态。

唐晓东则表示，房地产增量市场见顶，很多时候，资源就这么多，大家一起争夺优质资源的窗口变得越来越窄。在这种情况下，弯道超车是危险的。

林中总结说，地产行业顺势而为是事半功倍，逆势而为是事倍功半。在平稳增长长期要取得超常规、跨越式的发展，挑战难度和风险远远比在高速增长长期大很多。房企应该在平稳增长、精细化的时代，找到一个有质量的增长模式。

有质量的增长

当不再寻求粗暴的规模扩张，着眼于长远发展的下半场，平衡规模增长、风险与效益，成为房企们的必答题。

林中认为，增长要有合理速度，以保证增长是可持续的、稳定的、有质量的。有质量的增长应该表现在，企业盈利能力上升、债务风险降低、产品服务改善。

唐晓东分享了主要思考的三个方面。首先，稳固基本盘，有自己深耕的区域，其次是控制经营风险，以及高度地重视客户。

绿城小镇集团总经理蒋安绰认为，高质量的发展和追求规模既是敌人，又是朋友。他表示，有质量的发展需要注意几条红线：产品红线、服务红线、财务指标红线。在这些指标健康达标的情况下，再去追求规模上的发展也是顺势而为。

张晋元则认为，平衡规模与效益首先要对规模增长有合理的预期；其次，对盈利水平也要有合理的预期。

当前，各大城市调控的手段都越来越丰富、成熟，房企在做利润预期和项目研判时，要随着市场的变化做调整。像在北京、上海，按照大部分开发商的投资标准，一般都是净利润10%，IRR（内部收益率）20%，但应该没有一个公司能够达到。

张晋元指出，规模增长和风险平衡的主要手段就是控制负债率。不少高杠杆、高负债扩张的企业现在压力都比较大，甚至有生存的危险。

与龙湖集团副总裁胡若翔的观点不谋而合，张晋元认为，还要做一些更有持续性的业务对未来规模发展进行有益补充，例如现在金地大概每年投资额的15%-20%，会放在持有性的物业。

在今天的疫情和行业周期之下，嘉宾们不约而同提到，规模增长要守住安全底线，如何应对下半场的风险，对企业安全发展至关重要。

林中认为，下半场最大的风险就是不确定性的风险，每年都有预料不到的事情，包括今年的疫情。要应对不确定性风险，就是保有冗余，留有备手，以不变应万变。

与林中看法相同，金科地产联席总裁方明富表示，不确定性是企业现在最不好把握的，面对不确定性就是要尊重市场，敬畏市场，尊重客户，努力做好自己。

蒋安绰则表示，房企要把所有的风险都看作最大的风险，经营时刻保持稳健，所有的风险都要注意防范。

唐晓东认为，众多的不确定中有一个是确定的，就是“房住不炒”的基本精神，房企要尊重政策，稳步往前走。

张晋元表示，房地产的发展核心是投资驱动。除了不确定因素，最大的风险就是投资。买地、并购一定要做更加认真的研究、研判，避免犯更大的错误。

□ 逾越红线！监管“重拳”围剿信贷资金违规入楼市

在“实施好房地产金融审慎管理制度”的政策导向下，监管机构针对信贷资金违规进入楼市、商业银行违规向房企放贷行为进行严格监管，处罚力度亦在不断升级。8月16日，北京商报记者根据银保监会官网披露的行政处罚信息统计发现，今年以来，包括上海银行、浦发银行、兴业银行、工商银行、龙州农商行、贵阳银行在内的多家银行均因房地产金融业务违规情形被监管“点名”。在分析人士看来，此类罚单的开出，体现了银保监会对于金融市场管控的决心，客观上使得后续房贷部门会严管贷款流向，较好地推动了“房住不炒”政策的落地。

房地产领域违规贷款乱象遭严查

8月以来，银行业千万级罚单频现，多项重罚背后，房地产领域违规贷款乱象俨然成为监管关注的重点。8月14日，上海银保监局公布了一条行政处罚信息，上海银行在2014年至2019年因为23项业务违规，被监管处以1625万元罚款，其中没收违法所得约27.15万元，作出处罚决定的日期为8月14日。

在上海银行这“23宗罪”中，房地产领域违规被放在了“头条”，该行因存在违规向资本金不足、“四证”不全的房地产项目发放贷款，以其他贷款科目发放房地产开发贷款等违法违规行为被监管“点名”。

无独有偶，就在4天前的8月10日，浦发银行也接到了一笔千万级别罚单，该行因2013年至2018年存在12项违法违规事实，被上海银保监局责令改正，并处罚款共计2100万元。处罚事由中也有一条，同业投资资金违规投向“四证”不全的房地产项目。

打击银行违反信贷政策和违反房地产行业政策乱象已逐步成为常态。据北京商报记者不完全统计，开年至今，包括上海银行、浦发银行、兴业银行、工商银行、龙州农商行、贵阳银行、东阿青隆村镇银行、浙江泰隆商业银行在内的多家银行均因信贷资金违规进入楼市被罚。被处罚的缘由大多为“向房地产开发企业发放流动资金贷款”、“信贷资金用途管理不到位导致流入房市”、“个人信贷资金违规流入房市”等。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来，此类罚单的开出，体现了银保监会对于金融市场管控的决心，尤其是很多信贷资金违规流入房地产，确实需要积极进行管控，否则容易造成“炒房”现象出现，或者说干扰了正常的房地产交易秩序。从实际过程看，此类罚单具有警示和威慑性，客观上使得后续房贷部门会严管贷款流向，较好地推动了房住不炒政策的落地。

消费贷款、信用卡透支资金“潜水”买房

除了针对房地产企业违规提供贷款外，零售业务信贷资金违规买房情形也成为监管整治的重点，7月2日，浙江泰隆商业银行丽水缙云支行也因“个人经营性贷款流入房市”被银保监会丽水监管分局罚款25万元。6月23日，江西横峰农商行因个人经营性贷款违规流入房地产企业、向不符合条件的借款人发放贷

款、以贷转存用于月末冲时点等行为，被银保监会上饶监管分局罚款 80 万元。

因消费贷挪用买房遭罚案例也曾出现。6 月底，工商银行缙云支行被罚款 50 万元的缘由则是因为“消费贷款流入房市、虚增企业信用贷款数据”。

除了个人综合消费贷款、经营性贷款违规入市外，用信用卡透支买房乱象也有所抬头，今年 1 月，银保监会陕西监管局曾公示对长安银行的一则罚单，处罚金额 21 万元，原因是“信用卡资金监管不到位，流入房地产领域信用卡资金监管不到位，流入房地产领域”。

苏宁金融研究院高级研究员陶金分析认为，当前实体经济正在复苏，在前期较为宽松的流动性以及信贷持续扩张的背景下，便较容易推升资产价格上升，实体经济资金进入楼市的动力较强。同时，信贷资金进入实体经济后，不像金融体系那样容易监测和管控，动向更加难以捉摸，也给了这些资金进入楼市的额外刺激。

严防房地产金融泡沫势头催生

在始终坚持“房住不炒”的背景下，监管机构也在不断加强房地产金融政策的监管，6 月 24 日，银保监会印发《关于开展银行业保险业市场乱象整治“回头看”工作的通知》。其中针对“房住不炒”政策，银保监会表示将重点严查包括表内外资金直接或变相用于土地出让金或土地储备融资；未严格审查房地产开发企业资质，违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资；个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；流动性贷款、并购贷款、经营性物业贷款等资金被挪用于房地产开发等违规操作。

8 月 16 日，银保监会主席郭树清在《求是》发表的刊文也提到，在资金面宽松背景下，企业、居民、政府都可能增加债务。利率下行一致性预期强化后，有可能助长杠杆交易和投机行为，催生新一轮资产泡沫。一些地方的房地产价格开始反弹，金融资源有可能再次向高风险领域集中。

虽然监管一再重申银行贷款要确保真实用途，严禁违规挪用，但为何总有银行明知故犯？一位国有大行相关人士告诉记者，随着国内疫情形势转好，个别热点城市房地产交易有所升温，在各种资产中，房地产对银行资金有天生的吸引力，银行当前手里可以支配的流动性较为充裕，导致违规情形屡禁不止。

而从监管层面，应当采取哪些措施，避免银行房地产业务违规行为的出现？在中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林看来，需要各部门加强数据的共享合作，共同协同打击，在贷款审查时对贷款人的合法收入来源进行严格审核。另外提高市场化手段，例如，加强楼市供给、从供需打击投资者，加强资金的技术监管手段等。

在陶金看来，从根本上解决这个问题难度确实较大，要缓解此类问题，应该更需要信贷部门加大监管力度，规定好违规行为的处罚机制，甚至给予顶格力度的处罚。

□ “智能监测+人工监测”双管齐下 重庆对城镇危房开展巡查监测

从市住房城乡建设委获悉，今年6月25日，綦江区古南街道新山村社区干部网格员江秀梅，发现新村路28号D级危房裂缝监测点有变宽、加剧迹象，房屋随时可能发生坍塌。于是迅速将住户撤离安置。6月28日凌晨，新村路28号D级危房突然坍塌，因监测预警及时、应急处置到位，成功避免了一起城镇房屋主体使用安全伤亡事故发生。

这也是市住房城乡建设委加强城镇房屋主体使用安全监管、完善监管体系的一个缩影，今年上半年，全市未发生一起城镇房屋主体使用安全人员伤亡事故。

对危房开展宏观巡查或动态监测

上周五一早，街道工作人员和社区监测人员便来到石井坡街道116-124号，对该区域的C级危房进行动态监测。“墙上写着XC01，就代表是1号巡查点；QXD01则代表是1号倾斜点。”沙区住建委二级调研员蒋春林告诉记者，监测人员不仅每周都会前来仔细巡查，同时还会使用激光投线仪、游标卡尺等对倾斜点、裂缝进行监测，如果有倾斜加剧或裂缝扩大的情况，便会立即上报。

据了解，各区县住房城乡建设主管部门组织乡镇（街道）和相关行政主管部门，开展了涉及各自职责范围内的城镇房屋主体使用安全隐患排查。排查内容包括：学校、医院、剧院、场馆、酒店、集贸市场、商场、车站、养老院等重要公共建筑情况；老旧房屋主体使用安全隐患情况和可能存在重大安全风险的城镇危旧房屋情况；城镇C级危房整治销号情况，是否存在隐患加剧等情况；城镇D级危房搬离整治情况，是否存在未搬离整治仍违规住用等情况。

今年上半年全市共组织5127人次开展了城镇房屋安全隐患排查，共排查房屋66053栋，对排查发现存在安全隐患的房屋目前正按要求开展房屋安全鉴定。鉴定为危房的要及时进行解危整治，隐患消除前均要由各区县乡镇（街道）安排人员开展宏观巡查或动态监测。

渝北区两路，危房室外安装有专业仪器，可随时远程监控墙体倾斜度和裂缝情况。华龙网-新重庆客户端记者 李裕锟 摄

提前发布预警 上半年未发生一起伤亡事故

针对极端天气对危房带来的不利影响，市住建委质监总站按照委相关要求强化了极端天气的预警信息发布，及时向全市住建部门相关人员发送预警信息。地震、强降雨、洪峰过境等极端天气或时段，电话提醒相关区县做好房屋安全隐患排查、巡查、整治和监测预警工作。

今年6月24日，市住建委质监总站根据气象预报信息向各区县住建部门发

布了城镇房屋主体使用安全预警信息，要求各区县住建部门按照“四级”网格化管理体系要求落实属地管理责任，针对本轮强降雨天气提前做好辖区内城镇房屋主体使用安全隐患排查整治和监测预警工作。

綦江区住建委收到预警信息后通过党政内网和 QQ 工作群同时向各街镇转发了预警信息，6月25日古南街道新山村社区干部网格员江秀梅，按要求对辖区内的危房开展排查和动态监测，她突然发现新村路28号D级危房裂缝监测点有变宽、加剧迹象，房屋随时可能发生坍塌，江秀梅立即将情况上报。社区主任接到报告后，果断组织将住户文平珍老人撤离该房屋、进行了妥善安置，并对危房贴上封条，设置了警戒线。

6月28日凌晨，新村路28号D级危房突然坍塌，因监测预警及时、应急处置到位，成功避免了一起城镇房屋主体使用安全伤亡事故发生。

积极推进城镇房屋主体使用安全智能化监控

渝北区双凤路一巷7号1栋是一处C级危房，该栋楼房修建于上世纪80年代，目前整栋楼出现了外墙风化、墙体裂缝、沉降等问题。

“我们通过引进同济大学技术团队在大楼安装了4个监控沉降的传感器，同时在楼顶还装置了2个监控倾斜的仪器，每3-5分钟，传感器捕捉到数据后会自动上传到云平台，通过人工智能进行大数据分析后，给出预警信息。”渝北区住房城乡建委住征科副科长张桂忠透露，该系统可以监测房屋倾斜、裂缝、地基沉降等数据指标，通过在建筑主体上安装倾斜传感器，裂缝传感器、沉降传感器，实现24小时实时监控，数据出现异常就会预警报警。2018年，通过该系统，渝北区王家街道就成功避免了一起城镇房屋主体使用安全伤亡事故发生。

□ 绿地布局重庆新一轮投资升级 签约落地绿地全球商品贸易港项目

8月6日，绿地集团与重庆沙坪坝区政府签约战略合作，绿地全球商品贸易港项目签约落地，计划总投资约120亿元。

根据协议，绿地将发挥全球多元产业资源、资本优势，重点打造绿地全球商品贸易港区域总部、绿地西部大健康中心、绿地西部科创中心。还包括引入一批国际国内贸易商会、以及国际高端消费品牌展示馆等，打造规模大、品类全的进口商品展示展销集群，促进国际物流产业发展，推动对外展示的崭新窗口建设；配套建设品牌酒店群、商务中心、商业中心，提升区域城市形象，实现产城融合发展。

“近年来，绿地在重庆产业导入力度持续加强，旗下综合产业资源陆续在重庆落地开花，在城市功能开发、基础设施建设、金融贸易等领域打造了一批重大

项目，总投资超过 500 亿元。”绿地相关负责人表示，此次绿地在重庆推进新一轮发展布局，签约落地全球商品贸易港项目，将助推绿地进一步实现产业协同。

“绿地重庆全球商品贸易港项目是绿地把进博会溢出效应延伸到西南的重要窗口。”绿地集团董事长、总裁张玉良表示，绿地将充分发挥自身整体优势，导入酒店群、科技研发、会展等产业资源，促使项目尽早开工、尽早投产、尽早见效，带动全产业链进入重庆发展，全面助力重庆打造西部内陆对外开放高地。

□ 重庆·融创壹号院获 2020 年德国 ICONIC AWARDS 创新建筑奖

8 月 4 日，2020 年德国 ICONIC AWARDS（标志性设计奖）获奖名单正式揭晓，重庆·融创壹号院荣获创新建筑奖。

ICONIC AWARDS 由德国设计委员会创办于 2013 年，旨在表彰建筑和室内设计、产品及展览设计中取得的创新性成就。重庆·融创壹号院壹方艺术馆以创新的设计理念及丰富的艺术构想摘得创新建筑奖。

在壹方艺术馆内，能看到设计师对解构主义的运用，如现代几何结构形成的坡顶，窗外片状板式龙骨等。消除了传统室内与建筑、景观的割裂关系，以开放的、亲切的姿态，服务于人们的艺术生活需求。

重庆融创相关负责人表示，作为融创 TOP 系中的重磅产品，重庆·融创壹号院凭借独一无二的设计思路和产品力站上国际舞台。

□ 绿色为底 生态筑城 “公园里的城市” 在两江水土初成

远山苍翠、花卉如云、万紫千红……8 月的水土新城，犹如一幅美丽画卷。

“别踩到花了，身体站直。”周末的云顶山休闲公园，来自渝北的张先生正在给孩子拍照。“我爱人今年刚调到这里来工作，我和孩子周末来看她，顺便逛逛。”张先生说，除了水土老街，他的爱人推荐他一定要来看看，说这里“完全就是一个‘公园里的城市’”。

正如张先生所见，经过 10 年的发展，如今的水土新城，一步一景，天蓝草绿、空气清新、楼宇挺拔、产业聚集、人气渐旺。依托独特的生态优势和自然禀赋，以高新产业作支撑，这里的每一寸土地，都迸发着蓬勃的生机。

十年蝶变升级 水土成两江新区“新名片”

近年来，水土不断坚持“以产促城、以城兴产、产城融合”的可持续发展思路，充分利用产业优势、科技优势、生态优势、人文优势，打造宜居宜业宜游的城市“新名片”。

如今，随着城市新一轮品质升级，水土又迎来了发展新机遇。

目前，重庆正在加快建成国际消费中心城市，全面提升建筑品质、城市景观和夜景灯饰艺术效果，优化配套功能和商业业态，加快国际品牌、高端产业等要素资源集聚融合，打造重庆山水人文艺术地标性景观、“夜重庆”休闲文化艺术走廊，构建国际消费核心区。

这座战略机遇“层层加持”的西部直辖市，还迎来了一项重大利好：5月9日，重庆主城都市区工作座谈会召开，重庆市从扩大城市规模、优化城市布局、提升城市能级、彰显城市品质四个方面，全面部署推进主城都市区建设。在这当中，两江新区是重庆经济发展的重要观察区域，也是主城最快迈向高品质宜居城市之一。

“水土利万物，一朝变新城”。作为两江新区的直管区——水土，经过十年的蝶变升级，从名不见经传的一方水土，正以智能化为引擎，超前的城市功能布局，成为重庆本轮城市品质提升的重要着力点和观察窗口。

“公园里的城市”渐入佳境

城市是人们美好生活空间，在主城都市区建设背景下，“一方水土，天生丽质”，有着绝佳自然资源的水土新城，则是城市珍稀迷人的“颜值”与“气质”。

“水土拥有山水交融的自然生态底蕴，在此基础上，我们按照‘全域 4A’的标准进行提档升级。”水土公司相关负责人表示。

作为水土区域的重要人文景观封面，规划打造的“两山、一江、两河、17 公园（9 座在建）”，水土全域绿地率约为 46%，人均公园绿地达约 27.5 m²。其中，竹溪河公园就有一个沿河单面约 15 公里、双面约 30 公里的步道，自然景观“天生丽质”的水土新城，为市民创造出高质量的宜居环境。

今年 4 月，位于水土高新园生态轴上的竹溪河景观工程二期工程正在紧锣密鼓建设之中，部分景点已现雏形。

在水土高新生态城，正在打造中的景观长廊、峡谷、溪流、小桥、梯田等场景依稀可见，绿树、植被和生态护坡形象初现；在光影之中，形成“小溪雾岚”“光影田畴”“小桥横断”“峡谷奔流”等爽心悦目的自然景观……

水土新城被嘉陵江环绕，竹溪河穿行全域，17个公园点缀其间。公园、水系、绿化等占据水土新城未来近三分之一的土地，预计2025年以前将全部建成，水土新城全域绿地覆盖率已达到46%，成为两江新区的大美公园之城、美丽山水之地。

“推窗见绿、出门见景、四季见花”，水土“公园里的城市”渐入佳境。

高端生态居住区日趋成型

在区域观察专家看来，水土板块具备复合型优势，不仅拥有青山绿水，还拥有高新产业园和竹溪河公园这样的核心资源，是一个具有综合优势的区域，随着生态、交通、配套、文化等资源聚集效应，水土新城生态人居价值将进一步凸显。

据两江新区官网信息显示，水土园区建成道路163公里，通车里程121公里，轨道6号线、水土嘉陵江大桥等预计年内通车；东环铁路、黄茅坪支线铁路预计2021年建成，另有两条轨道规划中。片区形成集公共交通、轨道交通、铁路交通、水路运输于一体的立体综合交通格局。纵横交错的交通网络，也成为点缀水土这座特色“山水之城”的一道道立体景观。

随着水土老街、大地孝节牌坊、复兴逊敏书院、文峰白塔等一批文物古迹得到保护，两江机器人展示中心、悦复大道生态观光长廊，竹溪河景观等文旅项目正成为市民“打卡”的新景点。

如今，水土区域价值愈发明显，高端生态居住区日趋成型。目前，已有重庆万科、融创、金科、保利为代表的一线房地产开发企业纷纷抢滩入驻，打造高品质人居产品，深度参与水土新城的开发建设。

以重庆万科为例，洞悉城市发展变化，从万科四季花城，到万科四季都会以及万科四季花城二期，重庆万科已布局约70万方的建筑体量，扎根于此。

其中，万科四季花城二期，低密精装洋房社区，容积率仅约1.5，引入了万科人性化的168景观计划、风光定位系统、生态海绵系统等先进人居体系，产品沿袭经典大都会风格，为水土新城打造高品质人居生活；万科四季都会，轨道旁精装洋房社区，还原纯美式学院风街区实景，产品也沿袭了经典大都会风格，以人性化的装修细节与健康需求考虑，打造出户型通透，大横厅产品。同时，景观以“美式花园”为蓝本，打造项链式都会花园，高品质的业态与精细化的产品打造手法，全面满足多元化的居住需求。

不难看出，把握当下人群对于生活品质与绿色建筑的需求，重庆万科带着打造城市健康人居生活的理念，将新一代的健康住宅标准落地到了这两个项目当中。

“城市建设升级、产业升级、消费升级，是实现高质量发展、创造高品质生活的必然要求。未来要以全球视野、国际标准、高点定位谋划好建设好这个区域。”上述负责人表示。

□ 川渝将共同实施 31 个重大项目 总投资 5563 亿元

据重庆市发展改革委消息，为加快谋划实施一批基础性、支撑性和引领性的重大项目，助力成渝地区双城经济圈建设重点突破整体成势，川渝两地近期推出共同实施的重大项目共 31 个、总投资约 5563 亿元。

成渝地区双城经济圈建设联合办公室日前印发项目清单，其中，“内联”构建“1 小时”交通网、“外畅”打通多向出川大通道的交通基础设施项目 19 个，总投资约 4516 亿元，主要包括成渝中线、渝西、渝昆、成达万、成渝客专提质改造等 5 个高铁项目；提升川渝毗邻地区互联互通水平的高速公路、快速通道项目 11 个，分别是南充至潼南、内江至大足、资中至铜梁、江津至泸州北线、泸州至永川、开江至梁平等高速公路项目和渝邻快速通道、遂潼快捷通道、明月山环山旅游健康道路。

推进长江干线和主要支流航道扩能提升的航电项目 3 个，分别为嘉陵江利泽航运枢纽工程、涪江干流梯级渠化双江航电枢纽、渠江重庆段航道整治工程。另外，完善物流网络和内外枢纽联通的港口、场站、物流项目 5 个，分别是渝西川南综合物流园、成渝双城物流配送中心、遂宁港大沙坝作业区一期工程、华蓥高兴站货场工程、渝威国际农批冷链项目；重庆西部电子电路产业园、巴蜀非遗文化产业园、大巴山国际旅游度假区等产业项目 5 个；5G 网络覆盖、人工智能融合应用平台等新基建项目 2 个。

重庆市发展改革委相关负责人表示，联合办公室下一步将会同有关方面加强共同实施项目的定期协调调度和会商会审，深化联动协同推进机制，落实项目开工建设条件，切实做好土地、资金等要素保障，及时协调解决项目推进中存的困难和问题，全力推动项目加快实施。同时，继续加强重大项目储备和战略谋划，滚动充实项目库。

□ 重庆市住建委启动中心城区久建未完及“3+N”问题项目调研

8月由重庆市住建委二级巡视员黄永俊带队，市住建委开发处相关人员参与的针对中心城区久建未完及“3+N”问题项目大调研正式启动。

调研组联合各区住建委相关部门先深入项目实地查看项目建设情况，了解项目建设实际遇到的难处后组织专题会议详细听取各项目情况汇报。从项目现状、遇到的问题及困难、解决的途径及办法等详细了解项目建设情况。并结合各个项目的实际情况提出解决的办法及建议，并要求各个项目用书面材料形式形成具体报告上报各管理部门，联合解决项目实际存在的问题，尽快推进项目的建设及交付。