

开发建设资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2019年11月 第22期 总第294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

□ 各地人才购房新政停不下来

7日，南京出台人才购房新政，全市所有在售房源向海内外人才全开放，并为人才购房开辟优先通道，该政策将于2020年1月1日起施行。据中新经纬客户端不完全统计，近期，南宁、南通、十堰、长沙、三亚、南京等多地密集出台人才购房新政，“抢人大战”正酣。

南京为人才购房开辟优先通道

中新经纬客户端发现，2018年，南京就曾出台高层次人才购房的文件。此次人才购房新政有何变化呢？南京住建局指出，此次出台新政主要有三个新变化：各类人才均适用，机关事业单位人才首次纳入政策范围；全市可售商品房均对人才优先供应；人才购房最优先，按人才优先、其他购房人递进的顺序选房。

南京市住房保障和房产局党组书记、局长郭宏定介绍，南京全市可售商品房均可作为供应房源，采取整体筹集和按比例筹集相结合的方式，实现全市商品住房全覆盖。对于人才关注度较高的商品房项目，采取整体筹集、集中供应的方式。其他商品房项目按比例筹集，最高可达该批次项目申请上市销售量的30%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对中新经纬客户端表示，此次南京人才购房新政覆盖各类人才，降低了各类人才购房成本，起到了很好的导向作用，对后续市场交易活跃以及部分房企项目促销去库存都有积极作用。

近期多地密集出台人才购房新政

据中新经纬客户端不完全统计，除南京外，近期，至少有南宁、南通、十堰、长沙、三亚等多地出台人才购房相关政策。

南宁提出，高层次人才购房补贴发放20-200万元，于2019年11月1日起实施，有效期5年。南通明确，具有全日制普通高校大专及以上学历的应(往)届毕业生放开落户门槛，对于优秀的高等人才还给出了40-150万元不等的购房津贴。十堰指出，引进的高层次和急需紧缺人才，可享受最高50万元的购房补贴。长沙指出，在长沙工作、具有专科及以上学历或技师及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存时间的限制。

在三亚，对于外省户籍人才，满足全日制大专及以上学历、在三亚实际工作满一年、且缴纳一年社保及个税的，可在海南省购买一套房产。南京六合区明确，拥有大专以上学历，提供南京市居住证和学历证明，即可在六合区开具购房证明并购房，不需要工作证明。

多地出台人才购房政策，市场产生了“放松限购”的解读。对此，各地纷纷回应“并非放松限购”。

谈到近期各地密集出台人才购房新政的出台，中国城市房地产研究院院长谢逸枫接受中新经纬客户端采访时指出，人才购房新政是为了抢人才，人才可以为

城市未来发展提供新鲜血液和技术；促进城市发展、产业转型，城市发展与人才是密切相关的。同时也是解决人才住房问题的重要途径，通过住房留住人才。

谢逸枫表示，部分城市存在楼市低迷、库存量较大、土地财政收入承压和房企资金回款压力大等问题，人才政策调整对解决这些问题和促进经济增长都是非常有利的。

中原地产首席分析师张大伟在此前接受媒体采访时指出，目前部分城市人才引进的门槛过低，很大程度上不是为了吸引人才，而是为了吸引购房者，这对市场而言，容易引起非理性判断。地方的人才政策不应该与房地产限购挂钩，应向人才提供直接的居住房源。

□ 最高限额提至 50 万 住房公积金调控显“一城一策”

11 月 1 日起，安徽省合肥市迎来新的公积金政策调整，租住商品住房的合肥职工会发现，自己能提取的住房公积金限额有了大幅上调。

按照新规，合肥单身职工每年提取住房公积金支付房租限额将从 8400 元提高至 12000 元；已婚职工夫妻双方每年提取住房公积金支付房租限额合计将从 12000 元提高至 24000 元。

合肥并不是唯一在近期作出公积金政策调整的城市。据不完全统计，11 月 1 日起，全国包括合肥、广东深圳、四川成都、山东滨州和东营等 8 个城市都将实施调整后住房公积金政策，各城市分别在公积金提取业务、贷款期限或额度、异地购房提取等方面进行了规范和改进。

今年以来，各地住房公积金政策密集发布。中原地产研究中心统计显示，截至今年 10 月 23 日，全国各地住房公积金政策发布超过 100 次，相比 2018 年同期增加超过 30%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受记者采访时表示，住房公积金政策更注重对刚需的保障作用。近期在政策方面作出密集调整，也是有望在各地楼市调控中起到一定作用。

公积金迎五个方面新变化

新政更关注刚需

经过梳理，各地住房公积金新政内容主要包括以下五个方面：公积金贷款额度调整；延长贷款期限；手续越来越简化；老旧小区增设电梯可提取公积金；实现城市间互认互贷。

这些新政大部分影响的是刚需购房者，如江苏扬州恢复住房公积金贷款最高限额，从 35 万元变成 50 万元；部分城市延长贷款期限，如 11 月起成都申请再交易房贷款的，贷款期限延长至最长 30 年，武汉将存量房最长贷款期限延长了 10 年至 30 年。

黑龙江黑河市则注重扩大公积金业务的普惠力度，简化办事流程，优化便民体验。如推出公积金业务“最多跑一次”全覆盖；取消二手房购房协议、租赁住房房证、还款流水等各类提取业务资料；公积金提取业务实现“秒级到账”等。

广西壮族自治区南宁市提出，职工办理住房公积金提取业务不再需要填报住房公积金提取申请表；浙江省湖州市规定，借款人申报贴息将不再需要收入证明；深圳市取消“与单位终止劳动关系证明”“失业证明”等，职工的失业证明数据直接通过政府信息共享等平台查询验证。

有的城市则抓紧将“公积金上网”，如河北省邢台市支付宝城市服务正式上线运行，刷脸就可提取公积金；同时邢台也增加了“未配备电梯的老旧小区自住住房加装电梯的”提取政策。

同样提出住宅增设电梯可提取公积金的城市，还有四川宜昌和湖北武汉。

另外，公积金全国异地互认互贷的脚步正在加快。9月17日起，江苏省徐州市率先在淮海经济区内的宿州、淮北、商丘、菏泽、枣庄、连云港、宿迁等7个已签约的核心城市开办住房公积金贷款互认互贷。在此之前，广州、深圳等珠三角多个城市已经陆续试水“异地贷”。

从“一刀切”

到“因城施策”

政策调整并不是一刀切，而是更明显突出了“分类调控”的精神。

记者注意到，特别是近期房价涨幅较靠前的城市，公积金新政体现了一定幅度的收紧趋势，如江苏无锡过去个人公积金贷款最高额度为50万元，新政后降低为30万元，并停止向第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金贷款且需要提交的材料比以前更多了。

安徽淮南也在降额度，提出夫妻双方正常缴存住房公积金的，最高贷款额度由50万元调整到45万元；单职工缴存的，最高贷款额度由40万元调整到35万元；租住商品住房的，由原先的每月1000元调整为未婚(单身)职工每月500元、已婚职工家庭每月800元。

广西北海发布的10月新政，提出连续缴存住房公积金的时限提升至12个月以上；同时调低单身职工贷款最高额度至40万元、已婚职工50万元。

其中，北海在公积金新政提到，2018年底以来，该市执行的住房公积金贷款政策相对宽松，职工贷款买房的需求旺盛，造成住房公积金资金形势较为紧张，2019年1月至今，住房公积金个人贷款运用率已连续几个月高位运行达87%以上，尤其是北海市本级个人贷款率平均高达98.43%。

中、低收入群体

占公积金贷款主体

公积金政策调整后，哪些人将直接受益？记者梳理发现，城市租房群体、刚需购房者、毕业生以及工作岗位经常变动的人，或将迎来更多保障。

如深圳规定，属于基本保障对象的职工，每月可提取实际住房租金支出，且不超过职工住房公积金账户余额。额度上可以选择每月按实际房租提取公积金，也可以选择按不超过当月应缴存额的65%提取公积金。

又如宜昌提到，凡是毕业五年内落户宜昌的大中专以上毕业生购买首套自住住房申请公积金贷款，计算额度时不受账户余额和缴存时间系数的限制。

根据新政，宜昌符合条件的大中专毕业生双职工正常缴存公积金的家庭，贷款可直接享受的最高额度为50万元；单职工正常缴存公积金的家庭，贷款可直接享受的最高额度为40万元。

在成都，如果申请人的工作地点发生变动，曾经在异地缴存公积金、现缴存地缴存不满6个月，只要前后缴存未中断，就可以合并计算。

事实上，我国住房公积金政策作为一项民生工程，是多渠道保障住有所居的重要手段。

《全国住房公积金2018年年度报告》显示，2018年发放的个人住房贷款笔数中，中、低收入群体占95.73%，首套住房贷款占85.91%，144(含)平方米以下普通住房贷款占89.45%，40岁(含)以下贷款职工占72.76%。

严跃进表示，近期调整重点强化便民，在提取和使用方面都做出优化，说明公积金制度的积极改革正进一步和市场变动吻合。

□ 购房指南：公积金能转到别的城市么？

公积金大家都知道的吧，是一个社会福利，在交纳公积金费用的同时也享受着一些应有的福利所以很多的单位都有这样的社会福利。当然公积金也是可以支出或者是选择买房按揭的，这点还是很人性化的，那么公积金能转到别的城市么，住房公积金转移城市办理方法是什么呢，这些小常识都是很重要的内容了，需要一起来了解一下。

公积金能转到别的城市么

可以，只要现当地公积金办理处接收原缴纳的公积金的话，公积金可以办理转移到别的城市。

住房公积金转移城市办理方法

(一) 缴存人转入单位为缴存人办理缴存登记，转入地住房公积金管理中心为缴存人设立个人住房公积金明细账户。

(二) 缴存人填写《住房公积金异地转移申请书》，转入单位签章确认后，连同本人身份证及复印件送转入地住房公积金管理中心，转入地住房公积金管理中心填制《住房公积金异地转移联系函》。

(三) 转入地住房公积金管理中心将缴存人《住房公积金异地转移申请书》、身份证及原住房公积金缴存有效凭证复印件及《住房公积金异地转移联系函》一并发送至转出地住房公积金管理中心。

(四)转出地住房公积金管理中心对转入地住房公积金管理中心发送的资料进行审核,无误后,根据缴存人委托,将转移资金转账或汇至转入地住房公积金管理中心的住房公积金专户内,并向转入地住房公积金管理中心发送《住房公积金异地转移办结单》及银行转账或汇款票据复印件。

(五)转入地住房公积金管理中心将转入的资金记入缴存人个人住房公积金明细账户,并告知缴存人。

关于公积金能转到别的城市么这个问题大家都了解来吗,公积金是可以转移到其他城市的,而且也不影响里面的费用总和,所以还是很方便的一种福利。住房公积金转移城市办理方法是什么呢,具体的办理方法和流程大家需要根据上面的具体步骤进行,这样的话才不会出问题,希望能帮助到大家。

□ 管控房地产开发贷 银行业加速转型力挺实体经济

11月9日,在第十届财新峰会上,多位银行家就银行业转型改革进行了热烈讨论。业内人士指出,将持续管控房地产开发贷款,坚持“房住不炒”的基调,同时利用金融科技的支持,持续推进小微金融服务和普惠金融。总体而言,专家指出,商业银行应进一步提升对实体经济的适应性,统筹全口径投融资服务,做好对制造业和普惠金融的支持。

“今年前九个月,我们房地产开发贷只新增了370多亿元,主要是住房按揭,集中在首套房按揭、公积金贷款、住房租赁贷款三大领域。”建设银行行长刘桂平表示,在近五年的时间内,建行对于房地产开发贷款一直是管控的。

刘桂平指出,房地产行业“房住不炒”的基调仍应坚持,至于建行传统住房金融业务的转变,刘桂平表示,将运用建设银行在住房金融领域的业务积累和国有银行所集聚的资源,帮助构建一个健康的房屋租赁市场。目前建行打造的五个平台已初步探索出了一个整体解决住房租赁市场的方案,覆盖94%的地市,上线房源超过1700万套。

另一方面,银行业向小微金融服务和普惠金融方面持续推进。在峰会上,刘桂平披露,截至2019年三季度末,建行普惠金融贷款余额突破9000亿元,今年新增近3000亿元,并预计今年普惠金融贷款将突破1万亿元。工商银行行长谷澍同样表示,到今年9月末,工行普惠贷款增长超过50%,普惠贷款不良实现“双降”。

“作为金融供给侧结构性改革的重要内容,我国普惠金融已经驶入发展的快车道。”浙商银行董事长沈仁康此前表示,“银行应通过创新不断提升普惠金融服务能力。”浙商银行利用区块链技术去中心化、公开透明等特性,将应收账款改造成为区块链债权流转工具,针对性解决应收账款登记、确权等难题。

谷澍指出,商业银行应进一步提升对实体经济的适应性。第一,要统筹全口径的投融资服务,以满足实体经济日渐多元的需求。同时,要支持制造业、做好

普惠金融服务，并发挥好金融科技的引领和支撑作用。最后，要建设好提升适应性的制度和机制。

“提升金融服务实体经济的适应性，是一个系统工程，必须加强顶层设计，推进制度创新和治理能力建设。”谷澍表示，因此需要强化指标导向，按照适应性、竞争力、普惠性的核心要求，持续完善衡量金融适应性的评价指标体系。需要强化政策护航，提高对制造业、普惠金融等领域的考核权重，完善内部定价机制，简化审批流程，优化授权管理，落实尽职免责制度。

□ 10月百城房价涨幅继续回落

10月，房地产市场供需双双放缓，价格涨幅进一步回落。中国指数研究院近日公布的统计情况显示，10月全国100个城市（新建）住宅平均价格为15073元/平方米，环比上涨0.15%，涨幅较上月收窄0.16个百分点。

根据中国房地产指数系统百城价格指数对全国范围100个城市10月新建住宅的全样本调查数据，从涨跌城市个数看，100个受监测城市当中，有62个城市环比上涨，32个城市环比下跌，6个城市与上月持平。与上月相比，10月价格环比上涨的城市数量减少2个，价格环比下跌的城市数量增加2个。

10月，全国100个城市（新建）住宅均价较去年同期上涨3.23%，涨幅较上月收窄0.33个百分点。按中位数计算，全国百城住宅价格中位数为9427元/平方米，环比上涨0.88%，同比上涨5.32%。另外，北京、上海等十大城市（新建）住宅均价为27194元/平方米，环比下跌0.09%；同比上涨2.16%，涨幅较上月收窄0.42个百分点。

10月，各地房地产调控政策继续推进。其中，天津、南京、三亚对人才购房政策进行适度调整，以满足自住需求；宁波、沈阳、海口等地持续加强房地产市场监管；河南、银川、惠州等地则集中力量整治房地产市场乱象，规范房地产市场发展秩序。此外，住房保障体系建设稳步推进，深圳、杭州加快培育发展住房租赁市场，深圳推出首个“稳租金”商品房租赁试点项目；广州南沙区、烟台加快共有产权住房制度建设。

从当月市场表现来看，供应方面，重点城市整体推盘量较上月有所下降。需求方面，市场整体去化速度减缓，重点城市购房者入市积极性降低，去化效果一般。价格方面，百城住宅均价环比涨幅进一步回落。

□ “银十”以量换价：房企年底前降价冲刺将成普遍趋势

截至11月5日，近20家上市房企披露了2019年10月份销售业绩。房企之间销售业绩出现明显分化，龙头房企虽然增速相比往年有所下降，但是10月份整体销售情况明显优于中小房企。从销售模式看，大部分房企10月份增加了供应量，在推盘节奏增加的同时，降价促销趋势明显。业内人士预计，在全年业绩目标压力下，房企最后两个月降价冲刺将成为普遍趋势。

销售出现分化

具体来看，部分房企前10个月销售金额和销售面积相比去年同期上涨幅度均超过2成。以美的置业为例，公司11月5日公告称，截至10月31日，公司及其附属公司、连同其合营企业和联营公司的合同销售金额约816亿元，同比增长约24.77%；相应的已售建筑面积约804.2万平方米，同比增长约22.85%。

龙头房企10月份销售情况普遍较好。以中国恒大为例，公司2019年10月份共实现合约销售金额约903亿元，环比增长约8.7%，同比增长约70.2%，继上月之后再度刷新单月合约销售金额的历史纪录。

万科A公布的2019年10月份销售及近期新增项目情况简报显示，2019年10月，公司实现合同销售面积271.3万平方米，合同销售金额433.8亿元；前10个月，公司累计实现合同销售面积3332.9万平方米，合同销售金额5189.9亿元，年内销售金额首次突破5000亿元。

碧桂园10月份销售数据显示，公司及附属公司连同其合营公司和联营公司10月单月共实现归属公司股东权益的合同销售金额约567.6亿元，同比增长40.46%；实现归属公司股东权益的合同销售建筑面积约667万平方米，同比增长52.22%。

部分中小房企前10个月销售业绩相比去年同期出现较明显的下滑。阳光100中国2019年前十个月共实现合同销售金额约68.07亿元，同比下降12.7%。景瑞控股前10个月累计实现合约销售金额约175.3亿元，同比下降5%。

对此，中原地产首席分析师张大伟表示，对比2018年同期数据，2019年前10个月房企销售继续分化。2018年同期房企销售金额同比上涨纷纷超过50%，而2019年大部分企业销售较为平稳，部分企业涨幅明显放缓。

销售均价有所下调

从销售均价看，部分房企10月份销售均价相比9月份有所下调。以中国恒大为例，公司10月份销售简报显示，2019年10月，公司合约销售均价为9336元/平方米，而9月份合约销售均价约为10054元/平方米。

业内人士普遍认为，从销售业绩看，不少房企收获了“金九银十”，但大部分房企都是增加了供应量，部分企业明显调整了价格促销。为了规模化，房企年末最后2个月依然不排除抢收的可能性。

某中型房企高管对中国证券报记者表示，在目前行业利润空间受挤压的环境下，未来房企的盈利能力将更取决于企业自身精细化运营及产品力的打造。

值得注意的是，10月份以来，部分三四线城市楼市热度有所提升，均价有所上涨。58同城、安居客数据显示，2019年10月，全国重点监测67城在线新

房均价 16491 元/平方米，环比上涨 0.47%；二手房挂牌均价 15432 元/平方米，环比上涨 0.08%。一线城市价格位于高位，波动小，价格稳定，二线城市基本持平，三四线市场热度则略有上升，环比趋势从 9 月份的下降转为上升 3.7%。

针对后期楼市走势，多位业内人士指出，后续市场有望继续平稳。从全国范围看，2019 年 10 月，房企整体销售数据不低，但预计房企在未来 2 个月的销售压力依然非常大。从政策预期看，政策收紧预期明显出现，包括信贷等政策将抑制市场，后续市场或继续出现下行。

土地市场成交量回落

克而瑞研究报告指出，10 月份，新房、二手房以及土地市场延续 9 月低迷走势，皆持续转冷，重点城市新房成交量同比、环比双降，杭州、宁波、徐州等市成交显著缩量。二手房成交量窄幅波动，环比同样小幅回落。土地市场成交量价齐跌，不过重点城市的土地流拍情况有明显的改善，流拍幅数较上月大幅减少。

克而瑞指出，10 月份土地市场成交量价再度回落，不过在北京、武汉等城市优质用地供应增加的支撑下，成交热度并未继续走低，平均溢价率和上月大致持平。各能级城市土地市场虽然均表现为量价齐跌，但市场热度却截然不同。其中，一、二线城市的成交溢价率环比上月均有所回升，而三四线城市由于市场持续走冷，溢价率也连续多月下滑，本月已降至 10% 以下的低位。

部分房企在 10 月份销售简报中披露了拿地情况，龙头房企整体拿地态度较为积极，但多数中小房企受制于资金压力，拿地态度明显转淡。

以万科 A 为例，公司 2019 年 9 月份销售简报披露以来，新增加开发项目 16 个。其中，郑州、漳州、南昌、青岛等地拿地块数均超过 2 块。同时，新增物流地产项目 5 个，合计需支付权益价款 5.71 亿元。

对此，张大伟指出，2019 年以来，大量的中型标杆房企积极抢地，拿地面积上涨最明显的是中型房企。尤其是销售额要从 500 亿元冲刺到 1000 亿元，以及从 1000 亿元冲刺到 2000 亿元的第二梯队房企。在调控持续加码的趋势下，房企销售业绩逐渐放缓，但是从抢地加速的动作看，多数房地产企业做大规模的意图仍然较为明显。从拿地位置看，大部分房企都集中在一二线城市拿地。进入 10 月份，受到年底资金回笼压力的影响，房企拿地态度出现分化。

□ 规模房企四季度销售压力继续增大

今年楼市“金九银十”落空，商品住宅成交乏力。11 月 6 日，业内机构发布 2019 年三季度上市房企存货研究报告预测，进入四季度，受监测的规模型上市房企仍存在一定的去化压力。

今年楼市“金九银十”落空，商品住宅成交乏力。11 月 6 日，业内机构发布 2019 年三季度上市房企存货研究报告预测，进入四季度，受监测的规模型上市房企仍存在一定的去化压力。

业内机构数据显示,2019年三季度,受监测的20家房企存货去化周期为13.6个月,环比增长4.6%,同比增长8.7%,延续了去化周期上行趋势。截至2019年三季度末,20家规模房企存货规模达29309.9亿元,环比增长8.4%,同比增长16.2%,同比增速较二季度回落,仍处于历史较低水平。

“这是因为三季度延续了二季度的调控政策,房企资金面仍较为紧张,拿地意愿不高。”业内专家表示,发改委7月发布房企外债备案登记的通知,房企发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务,房企海外发债融资环境紧缩。8月底,多家银行收到窗口指导,要求房地产开发贷额度控制在2019年3月底时的水平。

姚方表示,从销售端来看,今年“金九银十”落空,四季度虽临近年末,大部分房企会加大推盘力度冲业绩,但调控不放松下市场降温态势难以扭转,商品住宅成交量恐难以大幅增长。此外,就目前形势来看,土地市场仍较为低迷,资金链较强的也只是少数龙头房企。预计四季度房企的存货同比增速大概率企稳,去化周期继续上行。

根据业内研究机构中国房地产企业销售规模排行榜,受监测的20家上市房企分为三类阵营,5家1500亿以上的超大房企,11家500亿至1500亿元的大型房企,以及4家500亿元以下的中型房企。2019年三季度,超大房企、大型房企、中型房企存货同比增速分别为14.6%、17.6%和14.3%。除了超大房企,大型和中型房企同比增速均出现回落。

□ 126家A股上市房企有息负债超3.4万亿元 资金链仍承压

一家房企资产负债表的变化,方寸之间可以折射出其攻守意图和战略调整方向。而负债率的波动水平,则决定着房企被贴上保守、稳健,亦或激进的标签。

鉴于房地产的行业属性,高负债是不是错的,难以判断。但在上市房企中,相比资产负债率的高低,用剔除预收账款后的资产负债率或者净负债率指标去衡量一家房企的负债水平更为合理。但在这张负债表中,有一个指标是所有企业都非常关注的,即有息负债。

《证券日报》记者根据iFinD统计数据获悉,截至9月30日,126家A股上市房企有息负债合计超过3.4万亿元,同比上升7%。而据华泰证券分析师陈慎介绍,截至2019年三季度末,A股总体房企净负债率为102%,较2018年末上升6个百分点。

值得一提的是,从负债率走势来看,龙头房企净负债率上升相对明显,中型房企则着力降杠杆,小型房企则保持微升状态。

中型房企净负债率微降

从2016年降杠杆成为大势之后，纵观这几年房企的表现可以发现，万科、中海等头部房企净负债率（指考虑永续债后的净负债率）控制在50%左右，后起之秀新城控股等中型求规模型房企净负债率在70%-100%之间波动，某些头部房企则维持在150%以上。

华泰证券的一份研报显示，截至2019年三季度末，A股龙头房企、中型房企和小型房企净负债率分别为89%、119%和90%，较2018年末分别上涨17个百分点、下降6个百分点和上升4个百分点。

不难看出，中型房企在减杠杆。《证券日报》记者注意到，中南建设、泰禾集团、阳光城、新城控股等大中型房企净负债率都在下降。以中南建设为例，截至9月30日，中南建设剔除预收账款后的负债率目前仅为44.06%，相对2018年末进一步下降0.91

个百分点，与保利地产同属于一个水平线，继续在行业中保持低位。另一方面，公司有息负债总额仅为690.6亿元，有息负债率为27.8%，在同等销售规模的房地产公司中仍旧保持低位。这其中，短期借款和一年内到期的非流动负债为160.3亿元，占全部有息负债的比例仅为23.21%，比2018年末下降7.88个百分点。

此外，中南建设方面向《证券日报》记者表示，随着项目结算规模提升，截至三季度末，公司持有货币资金254.5亿元，超过一年以内要偿还的全部有息负债，现金短债比由2019年中期的1.49提高至1.59，抗风险能力进一步提高。

“过去两三年，中型房企规模扩张过快，负债率上升明显，但当前市场已走进平稳甚至降温通道，为保证安全稳健，中型房企不再加杠杆，且运用加快回款等各种手段降低负债率。”同策咨询研究中心总监张宏伟在接受《证券日报》记者采访时表示，确实可以看到，中型房企近两年做了很多降低负债的调整性动作。但反观龙头房企受市场影响较小，资金周转速度更快，负债水平基数较低，融资买地更为积极。

整体资金链仍旧承压

华泰证券上述研报显示，截至2019年三季度末，A股龙头房企、中型房企和小型房企有息负债分别较2018年末增长11%、6%和5%，其有息负债占比分别为41%、49%和10%，其中，龙头房企占比较2018年末提升1个百分点，中型房企则下降1个百分点。

“融资收紧叠加龙头房企加大逆周期投资力度，总体房企杠杆率持续抬升，货币资金短债覆盖倍数小幅回落，资金链依然承压。”陈慎表示，龙头房企虽然加大扩张投资导致经营现金流净额转负幅度扩大、短期负债率上行明显，但杠杆率和现金覆盖倍数依然保持梯队最优。中型房企在规模发展诉求下加杠杆节奏依然平稳，小型房企经营现金流有所改善，但负债率依然制约扩张意愿。

“目前来看，房地产行业整体资金链都是相对紧张的。”张宏伟进一步向《证券日报》记者表示，未来两三年还是增量市场上升期，房企想要在规模上求上进，还是要跑马圈地，加大融资和投资力度的。

“今年前三季度，就有 25 家房企销售规模加入了‘千亿俱乐部’，行业竞争越发激烈，倒逼房企去融资扩张，如果能借到钱还是要去借的。”一位不愿具名的房企高管向《证券日报》记者直言，预计未来融资渠道很难放松，房企需要修炼自身内功，争取在规模上升情况下，运用加快回款，缩短结转周期或者资本手段去降低杠杆。

“总体上来看，房地产融资渠道还是以收紧为主。房企主要还需要在销售端发力，在手现金越多，才更有机会在土地市场上逆周期拿地。”易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示，或许明年会出现融资窗口期，届时财务状况较好企业更能抢占先机。

□ 信息量大！重庆科学城建设获五大方面支撑

今年 1 月，在重庆市五届人大二次会议上，市人大代表凌健等提出了《关于提速打造西部谷地经济增长极的建议》（第 0802 号）。

近日，重庆市发改委公布了关于该建议的复函。复函表示，目前已初步形成科学城规划概念方案，从五个方面支撑重庆科学城建设。

五个方面

复函提出从创新载体、创新园区、创新主体、创新人才、创新生态等五个方面支撑重庆科学城建设。

具体来看，打造高水平创新载体，将更加注重新科技基地建设，采取多项目组成团队、多团队组成平台、多平台组成联合体，谋划布局大科学装置、探索建设重庆实验室、大力建设技术创新基地等，打造立体研究空间，形成高效协同、对接融通的创新体系，提升创新主体的创新力和竞争力。

升级打造引领型创新园区，将遵循创新区域高度聚集规律，引导高端创新要素向创新园区集聚，推动高新区提质增效，加快建设两江协同创新区，引导各类园区创新发展，塑造更多依靠创新驱动、发挥先发优势的引领型发展，批准西永微电子产业园（西永综保区）纳入全市首批智慧园区建设试点，打造“西部谷地”经济增长极。

在培育引进优质创新主体方面，将根据企业、高校、科研机构在创新链上的不同功能定位，围绕做大增量、优化存量、提升质量，创新体制机制，优化发挥发展环境，集聚优质创新主体，着力构建以企业为主体、市场为导向、产学研深度融合的技术创新体系，促进创新主体“金三角”各展所长、协同创新，引领和支撑产业转型升级。

同时，加快建设高层次人才集聚地，牢固树立人才引领发展的战略地位和人才是第一资源的理念，以包容的心态和开放式理念，制定激励政策，强化公共服

务，以创新实践发现创新人才、创新活动培育创新人才、创新事业凝聚创新人才，加快汇聚一支规模宏大、结构合理、素质优良的创新型人才队伍。

在营造西部一流的创新生态上，成立市领导牵头的重庆科学城建设协调机构，统筹布局创新资源。同时，通过加大创新投入、深化激励政策等手段，建立多要素、多层面联动创新的生态系统。

复函表示，下一步，将加快推进科技部、教育部与市政府的部市工作会商，争取国家在渝布局建设国家重点实验室、国家技术创新中心、产业创新中心、工程研发中心等；同时，引进建设院士实验室、诺贝尔奖科学家实验室，探索建设“重庆实验室”，建立一批前沿交叉研究中心，提升我市自主创新能力。

展示窗口

复函还就支持西部谷地提升城市功能品质进行了回复，提出结合新一轮国土空间规划编制，高品质规划建设西部谷地，优化生产、生活、生态空间布局，完善教育、医疗、文化、居住、商业、交通等生活服务设施，实现产业、城市、景观协调共融。

其中，富力组团周边 1.5 平方公里街区位于大学城中部核心位置，目前部分居住、商务功能建成，大部分区域仍未开发建设，周边公园、广场较多，大学环绕，确有条件结合科学城的发展要求，将该区域打造成科学城的展示窗口和城市名片。

相关市级部门拟将富力组团周边 1.5 平方公里街区，以及陈家桥街道南侧、重庆大学北侧和东侧部分区域，共计约 4.42 平方公里范围，统筹规划为创新人才培养区的科创综合服务中心，聚焦科学创新服务功能，打造科学城综合服务轴，布局创新创业、科技金融服务、对外交流展示、文化交往等创新服务功能，成为科学城重要的窗口展示轴。

还将完善生态绿化景观设施。科学城规划中将依托梁滩河、寨山坪、缙云山、中梁山等山水生态资源，强化山水生态系统和公共空间打造，建设大尺度生态绿化景观设施，构建“一廊两带、山湖共生”的生态体系。

轨道规划

交通方面，市发改委将支持西部谷地加快完善交通基础设施网络体系。

市发改委会同市规划和自然资源局、市住房和城乡建设委，提前开展轨道交通 7 号线、15 号线、17 号线、27 号线等一批城市轨道交通项目前期工作，提前稳定技术方案。

其中，7 号线、17 号线将采用跨座式单轨制式，以充分发挥跨座式单轨噪音低、环境兼容性好、造价低的优势，打造成为西部槽谷的城市亮点。

目前，已将轨道交通 7 号线、15 号线、17 号线、27 号线纳入了《重庆市轨道交通第四期建设规划》并经市政府审定，正上报国家发展改革委审批。待国家发展改革委批复后尽快开工建设。

此外，支持利用成渝中线高铁、兰渝高铁规划建设契机，在西部槽谷新增高铁站点，并以高铁站点为依托，规划建设集地铁、公交、轻轨等多种交通方式于一体的立体综合交通客运枢纽。

□江北嘴：集聚全球金融要素 建设长江上游金融中心

11月4日-5日，第二届中新金融峰会将在重庆举行。

两江新区作为重庆建设国际金融中心和长江上游金融中心核心区，中新峰会期间，江北嘴投资集团和富民银行将联合承办中新金融科技合作展望暨江北嘴金融科技高峰对话活动，并对两江新区内陆开放与中新金融合作，金融科技等一系列前沿问题深入对话，推动金融中心建设。

打造重庆金融发展高地

今年上半年，江北嘴金融中心实现金融增加值94.3亿元，同比增长9.2%；金融资产规模已突破1.4万亿元，占重庆市总规模的25.27%。

江北嘴投资集团董事长李宁介绍，江北嘴金融核心区正积极融入“一带一路”和长江经济带建设，建设开放的金融平台，集聚全球金融要素，延伸金融链条，一手做大做优金融产业，一手服务实体经济，推动金融资本与产业资本融合。

其中，江北嘴金融科技港将依托重庆制造业基础和江北嘴金融核心区的金融业基础，充分发挥两江新区、中新（重庆）战略性互联互通示范项目、重庆自由贸易试验区的政策叠加优势以及重庆作为全国金融科技和金融标准化双试点城市先行先试的创新优势，帮助解决金融机构在流量、场景、客户等方面的发展痛点以及科技企业在技术应用、价值实现、市场拓展等方面的发展难题，促进科技与金融深度融合发展。

到2022年，江北嘴金融科技港将培育引进10家以上金融科技行业龙头企业、100家以上金融科技企业，成为西部一流、具有全国影响力、“一带一路”特色的金融科技创新生态园。

到2020年，江北嘴金融核心区将基本建成

数据显示，截至今年上半年，江北嘴的金融资产规模已经突破1.4万亿元。

目前，江北嘴已基本形成了以银行、证券、保险等大型金融机构为主体，基金、小贷、租赁、保理、股权投资、资产管理等新型金融为辅助的现代金融产业体系。目前落户江北嘴的基金、期货、小贷、保理、交易市场、资产管理等新型金融企业超过150余家。

据统计，目前落户江北嘴的金融企业超过230家，其中包括中国银行、重庆农商行、中国人民保险等全国或区域总部64家，韩国友利银行、中新互联互通基金等外资金融机构总部5家。

按照规划，到2020年，江北嘴金融核心区将基本建成。

将重点布局消费升级、大健康、数字经济

由江北嘴投资集团牵头成立的重庆江北嘴国际投融资路演中心正推动国际交易所与重庆金融市场的对接，同时增强重庆范围内金融信息的集成和服务能力，助推国际化信息流、资金流和金融人才向江北嘴金融核心区聚集。

成立以来，该中心先后加强了与上交所、新交所以及港交所等 60 家金融机构签署建立战略合作关系，并成功吸引西部唯一首家上交所资本市场服务基地落户，为两江新区乃至重庆的企业搭建了更为丰富的融资渠道。

截至目前，路演中心已举办了各类有影响力的大型投融资路演活动和推介对接会，为 500 多家企业提供了对接服务。

下一步，该中心将立足于加强境内外金融市场信息交流和对接，建设跨境投融资对接服务平台和资讯门户，推动跨境投融资的互联互通，为服务实体经济、为国内企业“走出去、引进来”提供全周期金融服务。

李宁表示，未来将立足两江新区服务业转型发展重点布局的消费升级、大健康、数字经济等三大领域，引进和培育一批在全国范围内具有影响力和实际经济效益的“两江服务业品牌”。

□《重庆国际航空枢纽战略规划》打造引领内陆开放的国际航空枢纽

从重庆市交通局了解到，日前重庆市人民政府、中国民用航空局印发了《重庆国际航空枢纽战略规划》（以下简称规划）。根据《规划》，到 2035 年，重庆主城区都市圈将形成全球知名的多机场体系，航空网络连通世界、辐射全国，成为引领内陆开放的国际航空枢纽。

重庆国际航空枢纽建设路径分三步走

根据《规划》，从 2019 年到 2035 年，重庆国际航空枢纽建设路径分三阶段推进：转型发展期、提质增效期和优化完善期。具体来看：

第一阶段为转型发展期(2019—2023 年)，提高现有 3 条跑道运行效能，精细化实施江北机场第四跑道、T3B 航站楼建设，提升国际航空服务保障能力。加快推进江北机场与高速铁路的衔接、加快实施轨道交通 10 号线二期工程。完善航线网络战略布局，突出国际化、快线化和精品化，提升航线网络品质，加快构筑向西、向南国际航空大通道。

第二阶段为提质增效期(2024—2029 年)，江北机场第四跑道和 T3B 航站楼建成投用，打造差异化航空服务品牌，建设城轨快线，适时提升渝航大道的运行效能。强化高效衔接，提供优质、便捷的“航空+”一体化客货联运服务。

第三阶段为优化完善期(2030—2035年)。重庆新机场建成投用，推进空域资源优化使用，实现空域高效运行。合理划分江北机场与新机场功能，协同打造重庆国际航空枢纽，支撑内陆开放高地和国际物流枢纽建设。

到2025年江北机场年旅客吞吐量将达7500万人次

据了解，随着第三跑道和T3A航站楼投用，江北机场跑道数量和航站楼面积位居中西部地区首位。2018年江北机场旅客吞吐量4160万人次，货邮吞吐量38万吨，分别位列全国第9和第10位。国内航线通达142个城市，国际及地区航线通达61个城市。

《规划》也明确了重庆国际航空枢纽的发展目标。其中，到2025年，实现年旅客吞吐量7500万人次，其中国际及地区航线旅客吞吐量1000万人次，通达80个城市以上，年货邮吞吐量80万吨以上。

到2035年，重庆主城区都市圈机场体系年旅客吞吐量达到1.2亿人次，其中国际及地区航线旅客吞吐量2400万人次。航线网络更加完善，对全球主要经济中心城市实现高效通达，国际及地区航线通达城市100个以上，对“一带一路”沿线国家全面通达。建成国际航空物流转运中心，年货邮吞吐量350万吨。

完善机场地面综合交通网络 多条高铁有望与江北机场互联互通

随着重庆国际航空枢纽的建设，根据《规划》，我市也将完善综合交通服务体系，进一步方便旅客进出江北机场。

其中，在完善机场地面综合交通网络上，将加快建设主城区都市圈环线铁路。研究利用铁路枢纽东环线机场支线引入高速铁路，实现成渝、渝万、渝昆等高速铁路与江北机场的互联互通。

同时，提升都市通达效率。增强机场城市轨道交通服务能力，加快实施轨道交通10号线2期工程。规划建设城轨快线，实现江北机场与重庆主要城市中心组团的快速连接等。

在提升机场综合交通枢纽功能上，将以高速铁路和城市轨道交通立体换乘站为核心，实现与长途大巴、机场巴士、出租车等多种交通方式的高效换乘。完善航站楼场外转运巴士服务，增强航站楼之间的捷运系统（APM）联系，研究利用空侧道路建立服务于员工及旅客的转运巴士服务体系等。

在打造综合交通便捷服务体系上，将充分发挥重庆“米”字型高铁网络优势，协调铁路相关部门开行经停江北机场的跨线列车。完善城市候机楼体系，积极发展空地联运，探索构建安检互信、高效换乘体系，实现“一票到底，行李直挂”等。

到2025年，将形成以轨道交通为核心的机场集疏运体系，机场1小时交通有效覆盖重庆主城区都市圈。机场公共交通集疏运方式占比50%以上。空铁、空陆等旅客一体化联运服务加快发展，联运比重10%以上。

到2035年，将以高速铁路、城际铁路和城市轨道为核心的集疏运体系更加完善，形成1.5小时覆盖成渝城市群，2.5小时辐射西部主要城市的地面交通网

络。“航空+”联运服务深入发展，建成“零换乘”“出行即服务”的智慧客货一体化运输服务体系。

□城市绿化“放大招”！主城区309个坡坎崖将实施绿化美化

11月10日，重庆市人民政府网发布《重庆市人民政府办公厅关于印发主城区坡地堡坎崖壁绿化美化实施方案的通知》。

根据《主城区坡地堡坎崖壁绿化美化实施方案》（以下简称方案），主城区将实施坡地堡坎崖壁绿化美化地块309个、总面积约1323万平方米，其中示范项目14个。

按照“一年试点示范、两年全面铺开、三年基本完成、四年巩固提升”的进度，今年底，主城区将全面启动14个示范点建设；2020年底，主城区城市建设用地空地覆绿全面完成；2021年底，主城区坡坎崖绿化美化基本完成。

到2022年底，主城区坡坎崖绿化美化持续巩固提升，基本实现“推窗见绿、出门见景、四季见花、处处花香”。

7类坡坎崖将这样“变美”

坡坎崖如何进行绿化美化？方案对七类坡坎崖绿化美化制定了具体的实施任务，并为每一类坡坎崖绿化美化，推荐了多种植物。

山体生态屏障防护型坡坎崖绿化美化

城市内部山脊线沿线增加观景平台，串联山城步道

推荐植物：香樟、栾树、乌桕、红枫等植物。

山体生态屏障防护型坡坎崖主要分布于城中山体。

方案要求，按照“城市绿肺”定位，恢复“四山”生态系统。严格保护“四山”内风景名胜区、森林公园、郊野公园等区域绿地。对已破坏的区域，按照生态修复措施进行绿化美化，选择本地适生乔木进行“骨架”绿化，增加色叶植物、开花乔木和灌木搭配，形成葱葱郁郁的山体美景。

另外，主城区将塑造城中山脊线景观。在“四山”范围内，实施“城市绿肺”工程，加强“四山”视线范围内山脊线保护，恢复山体植被，亮出山脊线。

对城市内部山脊线（鹅岭—佛图关—虎头岩—平顶山中央山脊线，龙王洞山—照母山—石子山北部中央山脊线）沿线，进行全面覆绿和林相改造，增加观景平台，串联山城步道，提升观光品质。

“两江”及次级河流生态护岸型坡坎崖

优化滨江景观廊道，完善滨江公园休闲游憩观光功能

推荐植物：秋华柳、芦苇、花叶芦竹等耐水淹植物。

对于“两江”及次级河流生态护岸型坡坎崖的绿化美化工作，方案首先提出，恢复消落带生态岸线。结合《重庆市主城区“两江四岸”治理提升实施方案》要求，加强“两江”湿地消落带保护、建设和管理。

消落带生态治理以生态植被自然恢复保育为主，人工干预为辅。适度增加消落区的步道联系，方便市民进入消落区湿地区域活动；对消落区的生态敏感区域，要采取措施限制市民直接进入，保护生态环境。

另外，方案提出优化滨江景观廊道，科学处理滨江绿地与消落带之间的关系，融合滨江生态廊道建设，同时加强与周边山体的联系，实现江、园、城、山互联互通。不断完善滨江公园休闲游憩观光功能和亲水性。

内环快速路沿线生态廊道型坡坎崖

打造内环快速路沿线观花绿廊 节点景观进一步美化

推荐植物：栾树、羊蹄甲、蓝花楹、三角梅、广玉兰、朴树、乌桕等植物。

对于这类坡坎崖，方案提出打造内环快速路沿线观花绿廊。在内环快速路（以下简称内环）两侧红线外 50 米范围内打造生态绿带，以乔灌木为主，适度配置多年生观花植物，形成内环沿线观花廊道。

方案还要求完善内环道路绿化。对内环建设改造路段区域进行景观提升，道路两侧以栽植开花乔木和藤蔓开花植物为主；中间分车绿带栽种隔离植物，隔离植物中间可增加开花小乔木，实现四季有花。

内环节点景观也将进一步美化，打造内环沿线大型立交、环岛、匝道出入口精品节点景观。采用疏林草地、四季花卉、景石小品、文化雕塑等景观营造方式对城市重要出入口开敞空间进行提升改造。

城市主干道沿线坡坎崖

培育山城特色林荫路 实施城市立体绿化

推荐植物：红枫、红叶石楠等植物。

方案提出，城市主干道沿线要按照景观大道建设要求，培育行道树和道路绿篱景观，实现“一路一景、步移景异”。加强行道树的管护工作，培育形成山城特色林荫路。

在有条件的区域，打造生态良好、景观优美、功能完善的小游园，为市民提供更多生态休闲空间。

另外，主城区还将实施城市立体绿化。对城市主干道沿线坡坎崖、轨道交通立柱等区域实施立体绿化，增加绿视率。对城市主干道沿线视线区域内公共建筑实施屋顶绿化。这项工作将以渝中区李子坝轻轨站文化墙堡坎立体绿化改造作为示范。

桥头立交节点坡坎崖

塑造精美画面 将桥下空间打造成城市环境新景观

推荐植物：黄葛树、蓝花楹、爬山虎等植物。

方案要求，丰富桥头立交节点的坡坎崖景观。加强桥头立交节点坡坎崖生态修复，塑造精美画面。

对大桥建设留下的高切坡、高挡墙应以覆绿为主，选择耐旱植物进行绿化；对缓坡地段可利用自然地形，营造自然生态植物群落；绿化美化面积较大坡地，应注重林相、季相、色相的变化，丰富坡地绿化美化景观。另外，在确保安全的前提下，主城区内有条件的桥下空间将进行合理美化升级，打造城市环境新景观。

堡坎、高切坡、隧道口型坡坎崖

修复城市建设创面 按照坡度比开展设计

推荐植物：枫香、三角梅、藤本月季、迎春、凌霄等植物。

对于这类坡坎崖，方案明确，要修复城市建设创面，加强城市内堡坎、高切坡、隧道口立体绿化，严格按照坡度比开展设计。

对直立挡墙、硬化坡地、岩石裸露坡地可采取相应工程措施，为植物创造良好的立地条件；对不具备种植条件的坡地，采用立体绿化网格技术进行绿化美化，可栽植藤本植物予以遮挡。

城市建设用地空地坡坎崖

1年内未动工的城市建设用地空地可喷洒草籽、花籽

推荐植物：乌桕、桂花、木春菊等植物。

方案要求，全面梳理城市建设用地空地，清除菜地、拆除违章建（构）筑物等。城市建设用地空地的绿化美化工作，要按照“经济、生态、美观”和“宜花则花、宜草则草”原则。

对1年内未动工的城市建设用地空地，可采用喷洒草籽、花籽或栽植地被开花植物方式进行绿化美化；对1年以上长期性城市建设用地空地，可采用低成本覆绿或苗圃方式进行绿化美化。

□ 冲年度目标 恒大、融创等房企加入双 11 促销

“剁手”买房或许将成为今年“双 11”的新趋势。在今年“双 11”即将到来之际，恒大、融创、龙湖等龙头房企纷纷加入了“双 11”促销的队伍。除了全员营销、首付分期付款、特价房等传统的营销方式外，恒大、融创等房企还首次尝试与电商合作卖房。

业内人士认为，临近年底，房企借助“双 11”的节点，推出各种优惠，加大冲刺全年销售目标。

融创、阳光城等发力促销，龙头房企推出年内最大优惠

据新京报记者梳理，目前加入“双 11”促销的龙头房企包括恒大、碧桂园、融创、保利发展、龙湖、阳光城、富力等。

为了抓住“双 11”这一营销契机，龙湖此次促销拿出了全年卖房中最优惠的折扣。新京报记者获悉，龙湖集团将在 11 月 8 日推出“双 11 购房狂享季”，持续到 11 月 24 日，其旗下近 200 个项目的在售房源都将参与其中，覆盖全国

46个城市，购房享9.7折优惠。

龙湖相关负责人表示：“‘双11购房狂享季’是龙湖每年一次力度最大的购房优惠活动。相比去年，今年参与的城市范围更大、业态更丰富、优质房源更多。”

年末发力营销的阳光城也推出“伙拼节”，包括旗下28个区域推出1111套房源，实行“双11”特价优惠。

除了传统的购房节和推出购房折扣外，与电商合作成为今年双11龙头房企促销的新方式，目前，恒大、融创等房企已经首次尝试与电商平台进行全面合作。

以恒大为例，“双11”期间，恒大将与苏宁合作卖房。目前，苏宁已与恒大全面达成合作协议，恒大在全国的800多个楼盘近上万套房源登陆苏宁推客进行销售，11月1日至11月11日，恒大在苏宁易购平台每天推出百余套特价房源限时抢购，累计推出1111套，单套最高优惠超百万元。

恒大相关负责人透露，今年是恒大首次在“双11”期间与电商平台进行合作。虽然目前并未有具体的折扣，但是此次恒大将会成批量推出特价房。

同样，与电商平台合作的还有融创。目前，融创西南区域已经与京东战略合作签约仪式，已于11月1日在京东上线融创西南旗舰店。在“双11”活动期间，融创西南区域共有15城万套房源，将累计发放总计3亿元购房券，京东补贴最高190万元，这也是融创西南首次跨界电商行业开启创新营销活动。

在电商合作时，房企也采取了更新、更多样化的营销手法。例如，富力华东区域与京东房产合作，以“一元抢一平方米”的优惠来吸引购房者，在此基础上再推出9.9折的优惠。

此外，在“双11”期间，京东将在70城联合超过200家开发商、投放超过6000套特惠房源，新房全款5折起，优惠额超3亿元，参与的开发商还包括保利发展、碧桂园、绿城中国、华夏幸福等。

规模房企目标达成率不及去年，加紧冲业绩

为了完成年度目标，龙头房企在“双11”加大促销力度、以期通过优惠来拉动销售。

今年以来，在严峻的调控形势和市场由热转冷的趋势下，房企的去化难度增加，以往销售顺利的龙头房企也开始面临完成年度目标的压力。例如，今年前三季度，一向以营销著称的融创中国只完成全年销售目标的67.18%，经过10月加强去化，融创中国前10个月累计实现签约销售金额约4339.2亿元，将目标完成率提升至78.9%，但是尚未达到八成。今年销售一直处于滞后的绿城集团前10个月总合同销售金额约1503亿元，完成全年目标75.15%，也尚未达到八成。

克而瑞报告指出，截至10月末，在年内设定了全年销售目标的企业中，近六成房企的目标完成率在80%以上。其中，恒大、龙湖、世茂等10家房企的目标完成率在90%以上，全年业绩完成情况较佳。有近三成的房企目标完成率在70%—80%之间，剩余少数房企目标完成率不及70%。而9月末，仅近四成房企目标完成率达75%以上，规模房企整体目标达成情况不及去年同期。

易居研究院研究员沈昕表示，临近年末，部分房企由于资金面紧张和年底冲刺规模业绩，会加大推盘力度，打折促销的现象也会增多。目前楼市预期已经转变，虽然年末房企推盘量可能大幅增加，但成交量难以明显增长，尤其是2018年成交火热的未调控或弱调控的三四线城市，成交量将面临较大的下降风险。

事实上，由于市场降温，在“金九银十”失色的情况下，恒大、碧桂园等龙头房企自从10月份就开始了集中促销，营销也呈现多元化，部分房企最高折扣

已达 8 折左右。

“从总体来看，当前各个城市房价普遍微降，恒大、碧桂园等龙头房企也对价格作出调整，以确保现金流和年度业绩。” 同策研究院首席分析师张宏伟表示。

□ 2019 年忠县房地产暨房屋建筑先进技术展示会 11 月 3 日圆满落幕

11 月 3 日下午 5: 00，由忠县县委、县人民政府主办，县住房城乡建设委承办，市房地产开发协会全程执行的 2019 年忠县房地产暨房屋建筑先进技术展示会在忠州广场圆满落幕。

据初步统计，本次房展会受到忠县市民极大的关注，11 月 1-3 日参观人数达 5 万余人次，三天共成交物业 195 套，交易面积达 19455.5 平方米。

本次房展会有忠州碧桂园、恒大·悦珑湾、中博·鸣玉、领秀滨江、香山国际、玉溪锦城、金科集美江山、忠州购物公园、翠怡雅郡、五洲国际商贸城、



三一绿建、聚融建材等 20 家优秀楼盘、新型建材及智能设备企业、县建筑企业、物管企业参加。参展优秀楼盘汇集名牌企业和优质项目，涵盖了高层、洋房、别墅、商业综合体、车库等全类型优质产品，物业类型齐。

同时，本次展会还集中展示了先进建筑技术、新型节能材料、智能管理和智慧城市等绿色智能房屋建筑先进技术，给市民带来耳目一新的智慧建造和居住的现场体验。

举办本次展示会，旨在进一步落实忠县县委、县政府关于打造“诗意山水·忠

义之州”特色中等城市建设目标，深入推进房地产行业供给侧结构性改革的有力举措，展示城市建设，做好城市营销，搭建房地产产业、住宅相关产业和相关服务、配套企业与消费者的交流平台，宣传推广房屋建筑现代科技技术和产品，促进忠县房地产市场平稳健康发展，加快提升城镇化建设水平，不断满足群众日益增长的住房需求。