

开发建设资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2019年10月 第20期 总第292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

□ 20 多个城市调整政策 住房公积金将助更多人安居

今年7月份以来，至少已有20多个城市对住房公积金政策作出了调整。这既与各地楼市走向有一定关系，也是为了支持首套和改善性需求，多渠道保障住有所居。

值得注意的是，当前国家有关部门正在推进老旧小区改造，公积金政策相应调整能够在资金上支持和推进老旧小区改造。

近期，多地调整住房公积金政策。具体包括哪些内容？将对各地房地产市场产生什么影响？

梳理发现，今年7月份以来，至少已有20多个城市对住房公积金政策作出了调整，内容包括：一是公积金贷款额度有升有降。例如，江苏扬州要求将公积金贷款最高限额从35万元恢复至50万元；江苏无锡则将公积金贷款最高额度从此前的50万元降至30万元。

二是住房公积金贷款实现城市间互认互贷。例如，自9月17日起，江苏徐州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，即缴存互认、贷款互贷。上述7个签约城市缴存职工在徐州购房置业，按照徐州市公积金贷款政策执行，取消公积金贷款户籍限制。

三是公积金贷款手续越来越简化。比如，浙江湖州规定公积金借款人申报贴息将不再需要出具收入证明，打印申请表格后带上相关资料，只需跑一次即可办理。广西南宁也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。

四是老旧小区增设电梯可提取公积金。例如，湖北武汉、河北邢台等地出台规定，住宅区内加装电梯，可以提取缴存人住房公积金账户内的存储余额。

五是公积金贷款期限延长。期限越长，意味着缴存职工还款压力越小，对刚需购房职工来说是个好消息。例如，四川成都提出，申请再交易房贷的，贷款期限最长为30年；武汉二手房购买者的公积金贷款期限可比细则调整前延长10年。

梳理发现，公积金政策调整与各地楼市走向有一定关系。例如，公积金贷款政策收紧的江苏无锡、广西北海等城市，都是近期新建商品住宅和二手房价格持续略有增长的城市。多地公积金政策在提取范围、贷款年限等方面作出的一系列调整，有望在各地楼市调控中起到一定作用。

但同时，一些城市放松了公积金贷款限制，目的在于支持首套和改善性需求。满足职工基本的居住需求，减轻职工购房压力，一直是公积金政策的基本功能所在，也是其努力方向。

《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%。

此外，住房公积金还通过多渠道保障住有所居。一方面，异地互认互贷等新举措将极大方便职工使用公积金。另一方面，住房公积金不仅在职工购房方面发挥作用，在人口净流入的大城市，还不断加大对住房租赁支持力度，推进租购并举，确保职工安居。

值得注意的是，当前国家有关部门正在推进老旧小区改造，加装电梯是老旧小区居民关心的话题。根据《住房公积金管理条例》，购买、建造、翻建、大修自住住房的，可以提取职工住房公积金账户内的存储余额。一些城市提出公积金可以用来加装电梯，能够在资金上支持和推进老旧小区改造，提升公积金缴存职工的居住条件。

□ 房贷利率新政实行 多家银行上调房贷利率

10 月 8 日起，全国开始执行房贷利率新政——银行房贷利率由实施多年的基准利率改为贷款市场报价利率（LPR）。LPR 即为各银行首套房贷利率下限，而 LPR 加 60 个基点成为二套房贷利率下限。昆明执行房贷利率新政首日，记者从昆明多家银行了解到，首套房利率和二套房利率下限基本与调整前保持一致。

10 月 21 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，贷款市场报价利率（LPR）1 年期 LPR 为 4.20%，5 年期以上 LPR 为 4.85%，与 9 月 20 日发布的利率相比，本月利率未作进一步调整。记者走访发现，昆明多家银行上调了房贷利率，首套房房贷利率最高的在 LPR 报价上加了 103 个基点，二套房房贷利率最高的在 LPR 报价上加了 90 个基点。

走访

多家银行上调房贷利率

昆明执行房贷利率新政首日，记者从昆明多家银行了解到，工商银行首套房贷利率为 5.4%、二套房贷利率为 5.65%；建设银行、农业银行首套房贷利率为 5.39%、二套房贷利率为 5.64%；中国银行、交通银行首套房贷利率为 5.39%、二套房贷利率为 5.635%；招商银行首套房贷利率为 5.4%起，多家银行首套房利率和二套房利率下限基本与调整前保持一致。

近日，记者再次走访发现，农村信用社、富滇银行、民生银行、建设银行、农业银行、中国银行首套房贷利率上浮至 5.55%，也就是在 LPR 报价上加了 70 个基点；招商银行首套房贷利率上浮至 5.635%，即在 LPR 报价上加了 78.5 个基

点；兴业银行、广发银行首套房贷利率上浮至 5.88%，即在 LPR 报价上加了 103 个基点。

与此同时，二套房房贷利率也有所上浮。房贷利率新政执行首日，建设银行、农业银行、中国银行、农村信用社的二套房房贷利率分别为 5.64%、5.64%、5.635%、5.65%，而这 4 家银行最新的二套房房贷利率均上浮至 5.75%，即在 LPR 报价上加了 90 个基点。此外，交通银行的首套房贷利率上浮至 5.39%，即在 LPR 报价上加了 54 个基点，而二套房贷利率上浮至 5.65%，即在 LPR 报价上加了 80 个基点，基本与首次执行市场利率时持平。

调查

房贷利率上调受何影响

房贷政策刚改的时候，房贷利率相较此前执行基准利率时基本保持平稳，怎么没几天就涨了？面对这样的疑问，某国有银行工作人员给出了解答：房贷利率上涨的原因，首先是因为现在进入年底，各家银行的额度都比较紧张，其次是受到了市场环境的影响。“第一套房子上浮 15%，第二套至少会上浮 20% 以上。”而另外一家银行的工作人员则表示，每月的 21 日都会有一个定价，目前该行执行的首套房贷利率上浮至 5.39%，二套利率上浮至 5.65%。如今以市场利率定价，涨幅现在都是按市场利率公布的为准。“房贷利率的调整主要是靠国家和市场调控的。”工作人员说。

效应

对已贷购房者影响不大

昆明的房贷利率不断上升，对购房者最直接的影响无疑是每月还贷金额的增加，直接促使购房的总成本也随之增加。“首套房利率上调对于刚需买房而言，确实有不利影响，但对于已经贷款购房的人来说，市面上的房贷上浮并不会产生多少影响。影响房贷最主要的原因是基准利率的变化，如果基准利率变了，已购房者的房贷才会跟着变化。”玛尚房产的置业顾问告诉记者。

对于房贷利率的调整，昆明市民杨先生表示，自己之前就在农村信用社办了首套房的贷款，这个月才会批下来，当时的利率是 5.15%，相比之前下调了。“我 9 月份在民生银行办理的贷款，这个月才会批下来，利率低于目前。”家住巫家坝的王女士坦言，房贷利率上调可能会对之后想要购房的市民产生一些影响，但如果是月供房的话，变化就不会太大。

□ 海南基本取消落户限制 稳定楼市取向不变

10 月 25 日，海南省政府办公厅公布《海南省新一轮户籍制度改革实施方案（试行）》（下称《方案》），表示要推进新一轮户籍制度改革，便利非户籍人口落户，加快破除制约人口自由流动的制度性障碍。

据了解《方案》主要包括了三方面内容：一是基本取消海南省的落户限制。二是居民在落户地点无自有产权住房的，一律在其合法稳定住所所在的城镇社区

集体户落户。三是落实有关政策要求，取消农业户口与非农业户口性质区分，统一登记为居民户口。

此举迅速引发了各界对海南楼市下一步走向的关注。根据易居研究院的相关研究，尽管海南在今年上半年，已经不再是全国对房地产依赖程度最高省份，且相比去年已经下降了超过 12 个百分点，但从房地产开发投资占 GDP 比重排名来看，海南仍然以 21.2% 的依赖度位居全国第三。

对此，海南方面多有准备。不仅在《方案》中就明确提出，要做好稳楼市工作，在政策发布的第一时间，当地发改委也正式发文就放开落户限制有关事项进行解释。

楼市政策多有微调

从推进海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设的重大利好政策公布后，海南楼市调控一直备受关注。

2018 年 3 月 30 日，海南印发了《关于做好稳定房地产市场工作的通知》，做出了全省限售五年、限购地区要提供连续 60 个月社保及纳税证明等多项政策规定。

而在利好政策发布后，海南又于当年 4 月 22 日紧急发布了全域限购措施，对调控进行升级，最终形成了一套力度堪称全国最严的政策体系。

具体来看，包括“省外家庭限购一套，且在原有限购区需五年社保、其他区域两年社保”的限购政策；“省内家庭商贷首付款不低于 30%，省外家庭商贷首付不得低于 70%”的限贷政策；“住房取得不动产权证满 5 年后方可转让”的限售政策和“商品住宅备案后，6 个月内不得调高价格”的限价政策。

政策效力立竿见影。2018 年，海南房屋销售额和销售面积均出现下降。其中房屋销售额为 2083.29 亿元，与 2017 年相比，减少超过 700 亿元；房屋销售面积 1432.25 万平方米，同比下降 37.5%。

这一态势在 2019 年持续。前三季度，海南省开发投资同比下降 28.1%，跌幅全国居首。同期房屋销售面积 584.95 万平方米，同比下降 48.6%；房屋销售额 928.92 亿元，同比下降 44.6%。

记者注意到，从 2018 年“4·22”全域限购之后，海南政策虽然一直都有微调，但主要聚焦刚需和人才住房需求的调整。

今年 3 月 17 日，海南重启个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务，官方解释称目的是“为了减轻缴存职工的负担”。而后的 6 月，海南又更新人才政策，提出对于实际引进并在海南工作但尚未落户的各类人才，将过去分区域的 5 年或 2 年限购，统一缩短为 1 年。

9 月 16 日印发的《海南省产业准入禁止限制目录（2019 年版）》提出，房地产相关行业禁止项目包括：建设房地产开发经营中的产权式酒店；利用海岸带可开发的一线土地、新批填海土地建设商品住宅；五指山、保亭、白沙、琼中 4 个中部生态核心区市县开发建设外销房地产项目。

而最近的10月下旬，海南省三亚市印发《关于进一步完善人才住房政策的通知》，将人才限定为高层次人才、全日制大专及以上学历人才、具有中级专业职称的执业资格人才，且无年龄限制，并允许这些人才申请购买1套住房。

如何避免刺激楼市？

多位分析人士均向记者指出，尽管海南此次是落户政策的放松，但对房地产市场，仍存在较大的影响。

实际上，这一点海南方面并未否认，此次《方案》中也专门强调，（海南）省住房城乡建设厅要会同相关部门做好稳定房地产市场工作。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出，海南此次政策改革，更多的还是强调了户籍制度改革的导向，尤其是强调了对非户籍人口的落户内容，这对于人口的自由流动等都会产生较为积极的影响。但是客观来说，随着户籍政策的调整，实际上也会对相关住房交易等产生较为重要的影响。

而中原地产首席分析师张大伟则认为，放宽落户等政策，变相的降低了限购门槛，将带来房地产市场的上涨预期。

张大伟认为，从过去的经验来看，相关城市如果没有做好吸引人才后如何留住人才的准备，简单的吸引人才只能导致房地产市场波动。一些城市的人才政策，只考虑到了用降低门槛吸引人来，没有留住人才的措施，“吸引人才的目的是发展产业而不应该是发展房地产。能留住人才的也肯定是产业而不是买一套房”，张大伟表示。

对此，一位接近海南省相关部门的人士告诉记者，海南在自贸港的框架下，要素资源要实现自由流动，人力资源也是其中的一个重要部分。去年开始，海南推出“百万人才进海南行动计划”，提出到2020年吸引各类人才20万左右，到目前为止，有7万多名人才进入，但目标压力仍然较大。因此取消落户限制，应当结合其他人才引进政策一起看，是海南整体人才政策的一部分，不能用“放松房地产”的逻辑去看待此次《方案》。

而此次《方案》，实际上不仅包括了放宽落户的政策，还有着尝试取消农业户口与非农业户口性质区分的重要突破，对于突破城乡二元户籍制度同样有着重要意义，“不仅是房地产，更重要的还是要在海南实现人才的自由流动”，上述人士表示。

□ 部分城市放松购房限制 媒体:炒房没有捷径

如果放松限购、限外、限售等措施，让炒房资金再次流入楼市，必然会进一步拉高房价，使很多刚需居民改善居住条件的愿望难以实现，并且加大了楼市泡沫，增加了潜在的市场风险和金融风险。各地对楼市调控政策的任何调整，都要坚持“房住不炒”定位，不可为炒房开方便之门。

最近一段时间，部分城市的楼市调控政策出现了一些变化，主要特点就是在人才引进的相关鼓励措施中，把放松购房限制作为一项重要内容。尽管相关地方都强调新措施并不意味着放松调控，表示仍将坚持“房住不炒”，但这些新措施对楼市特别是房价的影响是显而易见的。

比如，有的地区把人才引进的门槛确定为大专及以上，有的地区范围涉及数以百计的具体行业职业，有的地区则降低乃至完全取消了准购的缴税、社保年限，甚至不需要工作证明，这都会增加当地房地产市场的有效需求，促进销售增长，进而拉动房价上涨，且极有可能为投资投机性购房开方便之门，使炒房资金再次流入楼市，增加房地产市场的泡沫风险。

2016年9月30日，京津两地同时出台调控措施，开启了本轮房地产调控的大幕。与此前的几轮调控相比，本轮调控范围最广，力度最大，时间最长，释放的调控信号也最为明确有力，这就是坚持“房住不炒”的定位不动摇。但由于各地情况复杂、不尽平衡，部分三四线城市还要兼顾“去库存”等多重目标，加之所谓人才引进政策与调控措施效应对冲，也使本轮调控总体上显效较慢，各地的调控效果不尽一致，有些地区还有所反复。也正因如此，调控取得的成绩更加来之不易，总体上遏制住和扭转了销售与价格持续暴涨的状态，确实难能可贵。此时，出台涉及楼市发展变化的措施要慎之又慎，认真评估，防止三年多的努力及成果功亏一篑。

有报道称，一些地方房价下行，房地产行业“真的很难”。国家统计局最新发布的70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，9月份环比，新房12座城市价格下降，5座城市持平，53座城市上涨，二手房28座城市价格下降，2座城市持平，40座城市上涨；同比价格，新房下降的城市只有1座，二手房也只有10座。由此说明，第一，多数城市房价仍在上涨；第二，即使个别城市房价有所回落，也只是在长期较高位势和较高涨幅基础上的回落而已。从长期看，可以肯定的是，经过前几轮房价大幅上涨，我国一些城市的房价收入比上升，居民实际购房能力下降，很多居民的居住环境难以改善，影响到生活的幸福感。

有分析认为，一些地区借人才引进之名松绑调控措施，或与经济面临的下行压力有关。但要认识到，如果放松限购、限外、限售等措施，让炒房资金再次流入楼市，一是必然会进一步拉高房价，使很多刚需居民改善居住条件的愿望难以实现；二是加大了楼市泡沫，增加了潜在的市场风险和金融风险。即使由于房价升高、销售增加，或对经济增速在短期内产生一定拉动作用，但其效果很难持续和持久，对经济发展的长期效应必将弊大于利。此前很多三四线城市商品房大量积压不得不去库存就是一个例证。当下，一些地区经济发展之所以“太难了”，除了与外部环境有关外，也与自身对房地产和土地财政过度依赖不无关系。

近几年，中央连续发出“房子是用来住的，不是用来炒的”定位声音。尽管楼市调控政策与其他各项政策一样，不是永远一成不变的，但要视效果和发展与时俱进。但各地对楼市调控政策的任何调整，都要坚持“房住不炒”定位，不可为炒房开方便之门。无论是人才引进政策还是楼市调控措施，都要与城市的发展

规划和功能定位紧密联系起来，充分考虑资源、环境、人口、土地、行业等各方面要素和因素，有的放矢，精准施策。着眼长远，各地要应对好经济下行压力，必须从自身实际情况出发，积极培育和打造新的经济增长点，推动经济结构调整和新旧动能转换，推动经济社会高质量发展。

□ 多项数据止跌 地产板块四季度能否逆转

上证报资讯统计，截至10月22日晚间，已有37家上市房企发布了三季度业绩预告，格力地产、渝开发、华夏幸福、滨江集团、世联行、广宇集团、顺发恒业等7家上市房企披露了三季报。

从目前情况来看，上市房企前三季度业绩分化较为明显，规模房企的营收与净利润要显著好于部分中小房企。

华夏幸福前三季度实现营收643.18亿元，同比增长42.48%；实现归属于上市公司股东的净利润97.46亿元，同比增长23.71%。

业绩预喜的上市房企不在少数。据上证报资讯统计，37家已发布三季度业绩预告的上市房企中，有12家房企预增(略增)或扭亏。

例如，中南建设预计前9个月归属于上市公司股东的净利润同比增长60%至80%，其中第三季度净利润预计同比增长110%至185%。

业绩预增的上市房企还有金科股份、三湘印象、大悦城、蓝光发展、荣安地产、中华企业等。其中，金科股份预计前三季度归属于上市公司股东的净利润为36亿元至40亿元，同比增长64.28%至82.53%；蓝光发展预计前9个月归属于上市公司股东的净利润同比增长约77%。

但是，也有不少上市房企的业绩不尽如人意。上述37家上市房企中，有9家首次亏损，6家续亏，8家预减或略减。

例如：京汉股份预计前三季度归属于上市公司股东的净利润亏损3500万元至5000万元；美好置业预计前9个月实现归属于上市公司股东的净利润6800万元至8400万元，同比下降71.27%至76.74%。

卖房不易

自今年4?5月份以来，随着房地产行业融资环境的逐步收紧，市场降温态势愈发明显。不少上市房企表示，将更加注重企业现金流安全，下半年要少拿地，抓销售，促回款。

以9月份为例，据克而瑞研究中心不完全统计，多个房企组织了专场团购活动，如万科利用教师节主题开展团购活动，碧桂园等房企则为企业内部员工提供优惠？

“十一”国庆长假后，房企“花式”卖房的消息更是不时传出。

日前，有消息称，为冲刺全年任务，融创天津公司启动员工自购及全员泛营销。据澎湃新闻报道，10月17日晚间，融创天津公司召开会议，确定了资源“换

仓”计划。融创天津员工购买住宅产品，在今年底前付款可享受8折，分期付款则可享受8.5折，一次性付款购房可享受半年后更名一次。

某房企湖南公司被曝要求部门所有员工或找其亲朋好友在月底前必须购买一套自己公司的房产，否则将被除名。该公司随即发出澄清说明函，指出部分媒体在转载、引用相关报道的过程中断章取义，导致以讹传讹。实际情况是公司拿出一些特价房用于内部认购，员工可自愿购买。

房企下大功夫卖房，销售业绩自然有所提升。克而瑞研究中心统计显示，9月份39家监测房企中有九成企业单月业绩环比、同比双双提升？

四季度销售增速有望稳中有升

统计局近期发布的数据显示，多项楼市指标出现了“止跌”迹象。

国家统计局日前公布的2019年1月至9月全国房地产开发投资和销售情况显示，前9个月，全国房地产开发投资约9.8万亿元，同比增长10.5%，增速与前8个月持平；商品房销售面积约11.92亿平方米，同比下降0.1%，降幅比前8个月收窄0.5个百分点；商品房销售额约11.15万亿元，增长7.1%，增速加快0.4个百分点；房地产开发企业土地成交价款8186亿元，下降18.2%，降幅收窄3.8个百分点。

“10月份进入三季报披露期，据我们跟踪，大部分重点房企的三季报预计能延续半年报以来的亮眼成绩？”华泰证券地产行业首席分析师陈慎表示，地产股的低估值、业绩增长潜力以及持续增长的股息率，叠加去年四季度以来机构持仓下降，都能构成四季度地产股的机会？

有业内人士表示，最近部分城市出台了一些偏宽松的调整政策，预期四季度政策还有宽松的空间。此外，对于房企，结转是明牌，销售则是未知的。预收账款当期结转的量不太会出现明显的预期差，销售则不同。所以投资者应该更多关注房企四季度的实际销售情况，因为这将直接影响房企未来的业绩表现。

□ 经济观察：地方楼市政策微调频现 房价进入博弈关键期

从发布“引人”政策松动限购，到公积金政策调整，近期中国不少城市购房政策出现微调。

房地产调控政策最为严厉的地区之一海南省三亚市日前传出购房政策定向放宽的消息。当地发布的人才新政规定：全日制大专及以上学历人才，提供在三亚工作证明，在没落户的前提下，本人可申请购买一套房。对比之前外地购房者需在三亚缴纳5年社保或个税的楼市限购政策，此番人才购房新政可谓大大降低了购房门槛。

除三亚外，上周，天津和南京六合区也出台人才政策，部分放宽购房政策。如：南京六合区针对外地人的限购政策调整：只要有大专及以上学历，提供南京市居住证和学历证明，就可以在六合不动产登记中心开具购房证明，不再需要近

3年内累计2年社保或个税证明。今年6月份，南京市高淳区就已取消外地人购房需要“三年内累计两年社保或个税证明”的规定。

虽然政策出台的的目的都是为了引进人才，各地也并未直接放松住房限购，但是这些政策切切实实地降低了当地的购房门槛，预计对楼市将有所提振。

据克而瑞研究中心统计，自9月以来，已有包括河南新乡、漯河，山西晋城，湖北宜昌等全国近30个城市宣布取消人才落户限制，上海临港自贸新片区也降低人才购房限购门槛。

另据中原地产研究中心统计，2019年以来，全国已经有超过150个城市发布了各种人才政策，与2018年同期相比上涨逾40%。这些政策大多与户籍制度相关，不同程度地降低了当地购房门槛。

克而瑞研究中心副总经理杨科伟指出，如上海、天津落户门槛降低以及放宽限购条件是针对一定群体采取的定向放宽，其核心目的主要是为了吸引人才增强临港片区竞争力以及更好承接北京非首都功能疏解项目。当然随着相关群体的购房需求被激活，对促进区域房地产成交也有所推动。

不过，一些城市人才政策也有“托楼市”意味。杨科伟认为，诸如石家庄、南京六合以及包括河南新乡、漯河，山西晋城，湖北宜昌等大部分二三线城市推行零门槛落户或者将购房门槛放得很低，“托楼市”意味较强。

除人才政策外，成都、武汉、扬州、衢州等城市放松了公积金政策的贷款期限或者贷款额度，小幅为楼市减压。

当然，在“一城一策”的调控之下，政策放宽并不是唯一的方向。9月下旬，北海、无锡等城市下调了公积金贷款额度，政策小幅收紧。

值得注意的是，包括环京区域的燕郊等多地近期出现限购放松的传言。传言四起、微调增多一般被视为博弈加剧的信号。地方政府越来越多地“打擦边球”试探调控松动的边界；开发商观望政策动向，犹豫是否降价以回收资金；购房者也在观望政策动向等待入市时机。

业内人士预计，目前多地新房市场仍在僵持阶段，如果调控没有明显松动，到今年年底或者明年年初，更大规模的降价促销可能会真正出现，带动房价的实质性走降。

□ 9月以来多个城市放宽人才购房门槛

自9月以来，已有包括河南新乡、漯河，山西晋城，湖北宜昌，广西除南宁、柳州以外等全国近30个城市纷纷全面取消人才落户限制，业内人士表示，此举短期内将刺激成交增长减轻库存压力，对楼市带来的积极意义不可置否。但实际上更多城市在基建、交通、医疗、教育配套方面水平不高，并不具备吸引人才的实力，楼市一下行就“引人”新政效果必然会黯然失色。此外，当前“房住不炒，因城施策”的调控主基调并没有发生根本改变，关键目的主要还是为吸引外来人

才推进城市发展，解决其生活居住需求，其作为人才新政的影响远远要大于其对房地产行业的影响。

日前河南新乡《新乡市公安局关于全面放开我市城镇落户限制的实施意见》，对比以往落户政策，此次户籍制度改革有较大变化。首先，实行“零门槛”准入政策。全面取消社保缴交年限、居住年限等各类条件限制，全面放开在所有城区、城镇的落户条件限制。即：凡在该市居住的公民以本人申请为主，不附加任何条件，按户口迁入落户地址分类登记。需迁入该市城区、城镇的人员，持本人书面申请、身份证、户口簿，向居住地所在派出所申请入户，与其共同生活的配偶、子女、父母可办理随同迁入。值得注意的是，此次规定租房也可落户。

此外，部分城市也放开了人才购房的条件。近日，上海自由贸易试验区临港新片区规定，对于非本市户籍人才购房资格，由居民家庭调整为个人；非本市户籍的购房人需要缴纳个税或者社保年限从之前的5年缩短到3年。目前上海对非本市户籍人才实行的购房政策包括：非本市户籍在上海买房以家庭为单位，每个家庭仅限购买一套住房；该家庭在沪无房；购房人或购房人的配偶在上海最近63个月内累积缴满60个月社保或者最近63个月内累积缴满60个月个人所得税税单（即工资税单）。（这就意味着限购缴税年限变为5年及以上）。以上三条缺一不可。

无独有偶，10月15日，天津市发改委网站发布消息称：为鼓励人才来津工作落户，天津市发改委起草了《关于天津市促进承接北京非首都功能项目发展的政策措施（试行）》，并公开征求意见。措施中包括教育、落户、医疗等7大措施，最为重磅的就是：在支持在津购房方面，对承接北京非首都功能疏解的项目，户籍迁入本市的职工，按照本市户籍居民政策购房；对户籍暂未迁入本市的职工，其家庭在天津无住房的，可在本市购买住房1套，不再提供在津社会保险或个人所得税证明，所购住房需在取得不动产权证满3年后方可上市转让。换句话说：承接项目员工外地户籍也可以在津购房1套，但是所购房产需要3年后方可上市交易。

中原地产研究中心统计数据显示，年内累计有超过150个城市发布了各种人才政策，与2018年同期相比增长超过40%。9月单月，已经超过30个城市发布了各种人才引入政策，其中，南京六合和天津，人才引进与购房落户直接挂钩，引发关注。

□ 四季度房地产市场预计延续调整

今年年初以来，国内房地产市场调控趋于常态化，融资窗口收紧、房贷制度改革等调控手段相继推出，加之近期“金九银十”楼市反响平淡，业内预计，四季度市场规模调整幅度将在供需拉锯状态下略有扩大，房价涨幅也有望进一步回落。

楼市“金九银十”褪色

2019年三季度，房地产供给侧改革取得关键性进展。期内，集体经营性建设用地入市在法律层面及税收机制层面得到确认、国有建设用地二级市场配置通道进一步打开。与此同时，房地产市场整体的政策基调体现为：不将房地产作为短期刺激经济的手段，着力防范房地产金融风险。

在此影响下，三季度重点城市商品住宅成交规模同比有所调整，价格环比涨幅稳定在低位区间；土地市场推地节奏放缓带动成交规模有所回落，宅地成交楼面均价环比下跌，土地流拍率回升，平均溢价率走低，土地竞拍热度明显减弱。

事实上，今年以来各季度重点城市新房成交面积同比均有所回落，尤其是楼市“金九”成色明显不足。中国指数研究院的统计数据显示，2019年前三季度50个代表城市商品住宅月均成交规模降至2015年同期水平。

中指院相关负责人分析指出，三季度以来，政策环境趋严，购房者观望情绪浓厚，叠加今年3、4月一二线城市销售端的回暖导致需求后续释放动力不足，市场调整压力有所加大，三季度50个代表城市商品住宅月均成交规模同比下降1.8%，降幅较二季度小幅扩大，8-9月重点城市成交规模同环比均下降。

具体从不同级别城市来看，今年三季度，一线、三线代表城市成交规模同比均下降。2019年1-9月一线城市商品住宅月均成交面积为57万平方米，三季度以来市场有所调整，月均成交面积为58万平方米，同比下降8.1%。二线代表城市三季度月均成交面积约89万平方米，同比增长0.3%，整体成交规模趋于稳定。三线代表城市三季度月均成交面积在33万平方米左右，同比下降约6%。

中指院相关负责人表示，今年3-4月市场呈现短暂回升，一二线城市前期压抑的需求明显释放，5月以来需求入市节奏放缓，加之进入三季度以来，监管层对房地产市场金融领域密集发声，对购房者和企业信贷监管均强化，市场调整压力有所加大，三季度重点城市商品住宅成交面积同比下降，且降幅较二季度有所扩大。

结合十月份以来近两周住宅市场的成交行情，有业内分析人士表示，9月份的数据已表明，主要城市的新房与二手房成交量出现下降。调控政策的严格管控下，“金九银十”不再是地产营销的“灵丹妙药”。

金融监管政策仍将从严从稳

近日，包括南京六合区、天津、三亚以及北京燕郊等地均传出房产限购放松的消息。对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为，这进一步说明当前一些城市尤其是郊区市场限购政策松绑的导向，也是因城施策的重要体现。

严跃进告诉记者，南京此次放松尤其有积极的信号意义。第一，第四季度需要积极降价促销，尤其是去库存的压力开始增大，房企需要在这个时候积极进行项目销售，各地略有松绑也有助于实现成交量的活跃。第二，放松也是需要条件的，当前放松是要针对特定群体和特定区域进行，这也有助于后续房地产市场的交易活跃，同时也防范房价过快上涨。第三，不排除后续各地若是出现库存压力和销售压力，也会有适当松绑的可能。

今年以来，各城市房地产市场波动频繁、分化加剧，一城一行情、一月一行情，尤其是当前楼市、地市成交明显下滑，部分城市库存风险再次浮出水面，且有加剧趋势；部分城市市场依然高歌猛进、部分项目仍能开盘日光，供不应求矛盾依然突出。

“在这样的市场背景下，预计四季度各城市仍将延续有收有放的精细化调控，并强化执行。”克而瑞地产研究中心一位分析人士指出，当前“因城施策”正在不断强化。

综合来看，热点城市调控政策往往选择进一步升级，例如：苏州再度升级调控，非户籍家庭在苏州市区、昆山、太仓购买首套房，3年内需连续缴纳2年及以上社保，新房、二手房限售区域皆扩容至苏州市区范围。因近期房价大幅上涨，大连、洛阳同样出台了收紧性质的“限价令”。

不过，业内普遍认为房地产信贷政策将适度收紧，且恐将执行窗口指导。2019年三季度以来，房地产行业金融管控明显收紧。上述克而瑞分析人士表示，“一方面，房企融资收紧常态化，且有愈演愈烈之势。银行、信托、海外债等多种融资工具全面收紧，严控违规资金流入房地产市场；另一方面，居民房贷业务大幅缩量，短期房贷利率大概率将继续向上调整。当然，不同城市将呈现差异化的住房信贷政策，那些房价上涨压力大的热点城市，房贷利率上浮比例理应更高。”

展望2019年四季度，中指院方面也认为，房地产行业管理政策仍将立足“不将房地产作为短期刺激经济的手段”进行构建。其中，今年以来调控过程中的金融政策将贯穿始终，并且在四季度仍然会继续坚持，金融监管政策基调仍从严从稳并逐步由中央下沉到地方。

房价涨幅或将进一步回落

中指院方面分析认为，近期多种货币政策工具持续发力，在保持流动性合理充裕的同时进一步打通货币传导机制。对房地产市场而言，监管层针对房地产市场金融领域多次发声，在推进宽信用政策之时，严防资金违规流入房地产领域，企业内外融资渠道均收紧，房企资金面压力明显加大。

基于此，在行业金融监管强化、融资渠道收窄、销售回款支撑度不足等背景下，四季度房企资金压力将进一步凸显，进而影响房企投资开工积极性，预计全国房地产开发投资额及新开工面积增速将延续放缓趋势。

从价格端来看，根据中国房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据，今年以来百城住宅价格整体表现平稳，各季度累计涨幅较去年同期均有所收窄。中指院方面分析预测，“但考虑到近期房企的积极营销势头，四季度房价涨幅或将进一步回落。”

具体而言，今年以来受高价地项目集中入市等推动的结构性因素影响，商品房销售价格仍保持较快上涨。进入四季度，全年业绩压力及资金面压力的提升将进一步加大房企促销力度以加快销售回笼资金，价格涨幅有望继续回落；而三四线代表城市由于前期需求存在透支后期增长乏力，市场将延续调整态势，同时一

二线城市市场规模随着市场环境的收紧及需求释放放缓也将面临一定调整压力，四季度整体市场承压。

从企业层面来看，业内认为，四季度在“房住不炒”政策定位下，房企规模增速将趋向于稳健提升。尤其是面对着融资端调控收紧，房企短期债务压力加大，房企将更加依赖销售回款来补充资金链，未来需要加速销售推货，以促进现金回笼。

“我们预计，尽管目前金九银十较历年有所逊色，但是四季度房企整体的供应量将增加，营销力度也将加强。”上述克而瑞分析人士表示，“在销售承压、项目总体去化率下降的背景下，四季度房企也将积极加大营销力度。更多持货观望的房企将选择以价换量，通过降价促销抢收业绩、加速项目去化。”

□ 洪崖洞观音桥跻身全国最火爆网红商圈

在刚过去的中国第20个“十一”黄金周，放假正在扮演最大的生产力，带动消费猛增。

支付宝昨日发布的十一消费报告显示，假日经济效应凸显，重庆洪崖洞、观音桥商圈消费猛增，跻身全国最火爆商圈。

美食、出行、零售三大行业堪称拉动国庆长假消费的“3驾马车”。随着移动支付不断丰富人们的购物体验，通过刷脸、无人零售等智能售卖的商品交易金额猛增了9成。

今年“十一”长假，面对吃、住、行、游、娱、购等丰富的消费产品供给，全民人均在实体店消费的频次增长了45%。

这个“十一”，大批消费者强势打卡各地网红商圈。全国人气最火爆的网红商圈中，昆明金马碧鸡坊、南屏街，西安回民街排名全国前三。

除此之外，北京南锣鼓巷、成都宽窄巷子、福州三坊七巷、广州北京路、杭州湖滨、厦门中山路、鼓浪屿、上海外滩、人民广场、沈阳中街、武汉江汉路、西安小寨、民乐园、长沙黄兴路、重庆观音桥、洪崖洞商圈消费都有显著的猛增。

随着移动支付的不断普及，县城的消费活力令人眼前一亮。十一黄金周，3线以下城市消费频次增幅全部高于50%，县城消费频次更是猛增近90%。

□ 秋季房交会 10月17日开幕 200余参展项目供市民选购

10月17日-20日，2019重庆秋季房地产展示交易会将在南坪国际会议展览中心举办。

这是我市举办的第 40 届房交会。市房地产业协会相关负责人表示，本次房交会将继续坚持“房住不炒”的定位，发挥房交会引导市场作用，有效稳定市场预期，推进房地产市场平稳健康发展。

房交会为市民搭建购房平台

据了解，本次房交会将为市民搭建丰富而全面的购房平台，其参展内容涉及广泛。龙湖、金科、万科、融创、保利、恒大、华宇、碧桂园、香港置地、华侨城、财信、融信等众多品牌房企都将在房交会现场为市民展示丰富多样的住房产品。

除了 200 余个商品房项目展示及交易外，还有旅游地产、商业商务地产项目以及二手房、长租公寓展示、装饰及家居建材展示等。

不仅如此，交易智能化也成为开发商吸引购房者的一个亮点。据金地相关负责人介绍，“我们将在展厅现场设置智能机器人，让市民与机器人互动，体验科技魅力。借助房交会平台，我们将为市民提供更精彩的购房体验。”

可见，本次房交会不仅能为购房者提供更多更广的产品选择，也成为开发商展示企业形象、提升品牌影响力的重要平台。

重庆大学教授王林在接受华龙网-新重庆客户端记者采访时认为：“房交会已经成为促进开发商相互学习、促成企业与市民沟通并成交的重要载体。”

重庆房地产市场呈平稳发展态势

在“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，重庆市政府深入贯彻落实“房住不炒”要求，严厉打击楼市投机炒作行为，积极落实因城施策等长效调控机制，保持重庆房地产市场的平稳健康发展。

重庆党校副教授、房地产经济专家伏虎在接受华龙网-新重庆客户端记者采访时也指出，从重庆房地产目前的市场情况来看，较之前加速上升阶段来说温度已降下来，各项调控政策已经取得成效，市场呈现平稳健康发展态势。

市统计局日前公布数据显示，2019 年 1-8 月，重庆房地产开发投资 2829.97 亿元，房地产开发企业房屋施工面积 25862.05 万平方米，商品房销售面积 3986.19 万平方米。除商品房销售面积外，均保持了比较稳定的增长。

业内人士表示，今年商品房销售面积增速回落，说明当前房地产市场已经从去年的非理性状态逐渐回归理性市场。与市场相对稳定的 2016 年同期商品房销售面积约 3522.78 万平方米的统计数据相比，可以看出，我市房地产市场仍处于稳中有升的发展态势。

这一点从重庆市 2019 年 1-8 月商品房施工、竣工以及销售方面的数据也得到印证。从重庆市统计局数据来看，2019 年 1-8 月，房地产开发企业房屋施工面积 25862.05 万平方米，同比增长 4.9%，增速比 1-7 月回落 0.7 个百分点。房屋竣工面积 2113.36 万平方米，同比增长 24.8%。商品房销售面积 3986.19 万平方米，同比下降 8.5%。

伏虎认为，目前重庆房地产市场已进入稳定阶段，各项调控政策已经取得成效，市场呈现平稳健康发展态势，此刻秋交会的举办可谓恰逢其时。“本次房交会的开展是一个更加精准施策、更加理性科学决策的利国利民之举。”

王林教授表示，房交会能促进购房者更加了解重庆房地产市场宏观上的进步，也能帮助购房者更理性购房，也是推动重庆房地产市场平稳健康发展的重要方式。

□ 租户升级需求集中释放 重庆办公楼空置率创新低

2019年第三季度，重庆办公楼市场租户升级需求集中释放，拉动整体空置率进一步回落至十年来新低。仲量联行发布2019年第三季度重庆房地产市场之办公楼报告显示，重庆金融业等快速发展，拉动了重庆办公需求增长。

数据显示，2019年第三季度，重庆优质办公楼市场新增供应1.9万平方米。

成交方面，升级需求主导本季成交，录得升级需求成交面积超4.2万平方米，达到二季度该数值的两倍，占甲级办公楼新成交总量的39.7%。超过1000平方米大面积成交占总成交面积的41.3%。

行业方面，主导商务需求的传统产业贡献出主要成交，包括金融业、服务业、房地产建筑业等。

据仲量联行统计，重庆三季度甲级办公楼市场录得净吸纳量9.4万平方米，环比上升18.5%。剔除总部楼宇需求之后，甲级市场录得净吸纳量6.9万平方米。相对稳健的需求推动全市平均空置率环比回落1.9个百分点，至季末报27.5%，再创新低，达到2010年以来最低值。甲级办公楼空置率录得27.0%，可租赁面积录得779879平方米，较五年内峰值下降32.8%。

数据显示，2019年第三季度重庆办公楼市场平均租金报78.6元/平方米，同口径环比下降0.5%，租金跌幅较上季度收窄。

报告显示，伴随着开发商转换思路，调整未来项目规划，重庆办公楼业态或在未来供应中出现部分减少。需求端在重庆数字经济、金融科技等一系列战略新兴产业加持下，有望回升。因此，预期未来库存面积将进一步减少。

□ 以品质取胜：打探链家高质量发展之路

2019重庆秋交会于上周落幕，但其带来的影响力还在延续。

据了解，此次秋交会共有69家参展企业，包括万科/龙湖/金科/金辉/融创等地产开发商，同时也包括链家、德佑等二手房中介机构。房交会现场人潮涌动，众多看房准备买房的市民早早前来，希望通过次秋交会收获自己心仪的房源。

大渝网走访发现，随着消费水平的升级，不论是新房市场还是二手房市场。购房者对于住宅的需求都不断上升，从前期的购买体验，到后期住宅入住，购房者对质量都提出了新的要求。

作为此次参展的12家中介机构之一，链家是如何理解消费升级的？大消费时代，链家又用什么来提升消费品质，承载消费者的购房需求呢？

提升从业人员素质 保证服务源头

在链家展厅，众多市民前来咨询房源，链家经纪人一边耐心的给客户介绍贴合市民需求的房源，一边用vr技术提前带领客户直观的查看房源的具体情况。

据悉，此次链家以“国民链家 品质为先”为参展主题，展示内容包括新型社区专家 /度12个安心服务承诺 /链家·楼盘字典等内容，并推出“房交会购房，链家送家电；优选1000套二手好房·代理462个价值新盘·三重好礼房交惠聚；成交礼/带看礼/到访礼”等优惠活动。

现场链家经纪人介绍，此次秋季房交会，重庆链家组织了上百名高素质经纪人、优选1000套二手好房和代理的462个价值新盘参展。除了人员素质的保障，现场展厅铺设了数十台笔记本电脑，用于现场展示VR房源，多措并举，给每一位到访的购房者提供最优质的服务和体验。

“作为一家成立18年的房地产服务企业，我们要不断应对市场变化，作出最及时有效的革新，才能应对市场需求，与行业齐头并进。”重庆链家房地产经纪有限公司总经理金玉鹏介绍，链家在提升服务品质上已经开始行动，例如，通过严格把关人员招聘环节，挑选具有基础教育背景和基础学历背景，具有比较强的专业能力的从业者，以此保证后期在工作过程中真正地对客户好，与团队合作，同时具有高社区参与度，与社区产生深度粘性。

据悉，链家是中介行业唯一对学历要求严格的房产经纪品牌，执行全面统招大学本科、专科生，计划到2020年，将链家经纪人的本科率提升到51%以上。

全面品质提升计划 护航未来发展之路

近年来，房地产市场迈入存量房时代，消费者在购房时也变得越发理性，以“质”取胜渐成趋势。提升居住品质、以人为本将是未来房地产市场创新发展的主旋律。重庆作为典型城市，房产经纪市场有着稳定的人口基数，也有向上的契机；目前重庆房产经纪品牌繁多，小品牌（如单店）生存周期短、更替快；由竞争导致的少数的纪人不规范操作；

面对市场提出的“客户不断提高的对高品质服务需求，以及交易速度、匹配速度的高需求”的挑战，链家于2018年底发布了全面品质提升计划，涵盖“30124”客诉响应机制、重庆链家十二大安心服务承诺，更专注客户服务品质。

而对于客户常遇到假房源，线上与线下不匹配，导致客户流失等行业痛点，链家制定了一系列措施，包括“四真”标准，规范房源录入和维护的操作步骤；同时在大数据平台上做好监督工作，“智能房源验真系统”对链家网的所有房源信息进行7×24小时的监控；搭建“楼盘字典”，合理管理1.87亿套房屋；同时开通线下检查和申诉，面向客户端，如有假房源，链家赔偿一百元。

此外，链家还不断推进客诉及客户保障层面的建设。客诉层面，链家推出了“30124”客诉体系，即客户投诉后将在30分钟内得到响应，12小时内给到解决方案，24小时内实现90%以上客诉结案率；客户保障层面则推出了十二大安心服务承诺，如“交易不成佣金可退”、“房屋漏水保固补偿”、“业主守约换租免佣”等。

“房产服务行业正在不断进化的路上，不管怎么变，都要将客户服务的品质放在第一位，”在金玉鹏看来，未来必然是更好的品质才能赢得市场！

□ 龙湖智慧服务斩获国际 TnPM 设备管理最佳服务企业奖

日前，2019年第十七届国际 TnPM 企业联盟大会在山西临汾召开，龙湖智慧服务提报的“设备运维能力和满意度提升技术”荣获“2019年第十七届国际 TnPM 企业联盟大会设备管理最佳服务企业奖”及“TnPM 六项改善案例二等奖”。

会上，龙湖智慧服务充分展示了其通过公共设施维护提升客户满意度的全过程：根据满意度调查结果进行相关定量及定性分析，在多达96项公共设施设备中精准定位到与业主满意度强相关的“道路井盖异响”问题，随后建立相关智能分析模型，并在项目实施过程中形成了《井盖总成维护作业工艺》、《井盖锁紧装置制作及验收技术标准》等标准文件，最终通过满意度相关指标的显著提升，而圆满完成课题。

近年，龙湖智慧服务一直致力于智能制造与智能维护体系、技术、设备的搭建，通过连接智能系统实现设施设备的自主运行、状态监控，有效提升设施设备的运行效率和保障能力。与此同时，龙湖智慧服务的核心技术能力也在持续的创新性研发中不断增进，此次更从60余家专业工业企业中脱颖而出，荣获大奖。

国际 TnPM 企业联盟大会由中国设备管理协会国际合作交流中心、国际维修联合会（IMA）中国分会主办，代表国内设备管理行业的最高量级。活动立足国内智能制造和智能维护发展方向，针对各实际应用领域深入研讨，集聚工业制造业上下游资源，力求通过 TnPM 体系与现代设备管理体系的建立，为企业提供设备维护智能化解决方案，帮助企业实现降本增效、优化生产和管理，助力资产和设备密集型企业转型升级，切实推进智能维护生态圈建设。

□ 重庆轨道通车里程明年超过 450 公里

昨日，第四届重庆市轨道交通专家委员会第二次会议召开，中国工程院院士、教授、博士生导师杜彦良等 15 名轨道交通行业专家齐聚山城，为重庆轨道交通发展建言献策。

杜彦良长期从事道路与铁道工程领域的状态监测与安全控制技术研究，是我国工程结构状态监测与安全控制领域的著名专家，取得了多项创新成果，为保障我国交通基础设施的建设质量与运营安全做出了突出贡献。

据悉，重庆市轨道交通专家委员会于 1999 年成立，多年来致力于助推重庆轨道交通发展。第四届重庆市轨道交通专家委员会还有施仲衡、徐明杰、周庆瑞等十余位国内著名轨道交通专家，专家们将围绕交通强国战略，结合国内外城市轨道交通规划发展、工程建设及经营管理等方面的经验教训、先进思维和先进技术，助力重庆构建“一张网、多模式、全覆盖”的轨道交通体系。

截至 2019 年 10 月，重庆已开通运营 8 条轨道线路，实现主城 9 区互联，并无缝衔接内外交通，运营里程 313 公里，位居全国前列。到 2020 年，重庆轨道交通通车总里程将超 450 公里。

□ 重庆自贸区取得 197 项创新成果

日前重庆市召开“重庆市全面融入共建‘一带一路’加快建设内陆开放高地推进大会”。截至目前，中国(重庆)自由贸易试验区累计形成 197 项制度创新成果，自贸区发展日益成熟。

据介绍，这 197 项制度创新成果中，重庆自贸试验区实施的铁路提单信用证融资结算、海关特殊监管区域“四自一简”、知识价值信用融资新模式、市场综合监管大数据平台等 12 项经验和案例已经在全国复制推广。

重庆市商务委员会相关负责人表示，“海洋时代”形成的国际贸易规则，已不能完全适应日益活跃的陆上国际贸易活动。重庆自贸试验区一直将探索构建陆上国际贸易规则作为核心改革任务之一。比如，重庆自贸试验区成功开立的全球首单“铁路提单国际信用证”就改变了以往只有海运运单具有金融属性，可作为信用凭证融资押汇的情况。铁路提单国际信用证首次赋予铁路运单金融属性，企业资金周转压力得以减轻。截至目前，重庆自贸试验区铁路提单累计实现 37 单、货值 1100 万欧元。

数据显示，截至 2019 年 7 月底，重庆自贸试验区新增注册企业（含分支机构）29287 户，注册资本总额 2928.29 亿元人民币。全域引进项目 2225 个，签订合同协议金额 6271.23 亿元人民币。

□ 江北区打造智慧城市管理系统

按照上级部门、领导“不断提高城市管理精细化、智能化、人性化”的工作指示和“大城细管、大城智管、大城众管”的总体要求，近年来江北区加大智慧城市建设的力度，形成了具有全国影响力的江北区智慧城市管理建设应用示范模式和经验。

未来的智慧城市是如何管理的？近日，记者探访了位于江北区科技金融大厦的江北区智慧城市运营管理中心。

10年完成1.0到3.0升级

一走进江北区智慧城市运营管理中心，就看到了一个巨大的显示屏，屏幕上通过数据、实时监控等方式，显示着江北区当天的城市动向。江北区智慧城市运营管理中心正是凭借这套智慧城管系统，获得了“2017中国最具幸福感城市治理创新示范奖”，跻身“2017年度中国互联网+10大优秀案例”，入选2019年全国“网信创新工作50例”。

按照智慧城市管理的发展历程和实现路径，智慧城管被分为了1.0阶段（将城市管理网格化）、2.0阶段（将城市管理数字化）、3.0阶段（智能化城市管理）和4.0阶段（跨越升级的智慧化城市管理）。

目前江北区智慧城市运营管理中心已经进入3.0阶段，其标志性事件就是城市综合管理问题不再依靠传统的网格监督员发现，而是转型为以智能采集为主、移动巡查为辅、街镇网格“微循环”治理相结合。

从1.0到3.0，江北区付出了多大的努力？江北区智慧城市运营管理中心曾卿华主任介绍：“我们中心从2009年投入使用，到2012年处于1.0阶段，当时的任务就是把江北区编码化、网格化；2013年-2016年，我们通过1322架构，完成了城市管理数字化，进入了2.0阶段；2017年-2019年，我们完成了智慧城管的3.0升级，现在看得见的问题我们能智能抓拍，看不见的问题我们能智能感知；现在正通过让人工智能系统不断学习成长，力争早日进入‘城市大脑’智能分析、管理城市的4.0阶段。”

为了介绍人工智能的学习能力，曾卿华还举了一个例子：“2018年的时候，智慧城管视频智能分析系统，对占道经营、店外经营、违规户外广告、打包垃圾、乱堆物堆料等11类常见、高发的城市管理问题，只有81%的准确率；通过人工复核，系统也在学习，到今年准确率已经达到90%，相信以后还会更高。”

1322架构有望全国推广

在记者参观江北区智慧城市运营管理中心时，恰好还有外地政府的访客，他们专程到江北区来取经，希望通过实地考察，了解、学习智慧城市管理的相关经验。

事实上这样的来访已经不是第一次。曾卿华告诉记者：“如何能做好智慧城市管理？全国都没有一个标准，大家都只能摸着石头过河，我们的1322架构在2014年8月率先通过了部市两级专家评审，2015年1月智慧城市管理初步设计在全市首例通过，目前已获得国家版权局6项知识产权。2018年12月由我们江北区编制的全国首例省级层面智慧城市管理建设技术规范，由市城市管理局评审通过并正式发布。截至目前已经有18个项目在陆续上线运行。”

被反复提及的1322架构到底是什么？曾卿华进行了简单的解释：“1是指一个大数据中心，以江北区为例就是江北区智慧城市运营管理中心；3是指三大管理平台，包括综合监督平台、业务应用平台和惠民服务平台；第一个2是指智慧城市运营管理中心和全业务融合两大支撑平台；第二个2是指大数据分析和部件物联网两大辅助平台。”

目前，通过 1322 架构，江北区（全区域、全覆盖）划分单元网格 6551 个，区街两级责任网格 461 个，将全区 9 街 3 镇 1 商圈、24 个区级部门、13 个社会公共服务单位、2 个重要园区以及包含社区、物业公司在内的共 770 个责任主体纳入智慧城市管理综合监督平台。实现了“问题在网格中发现、事情在网格中解决、效率在网格中提升、资源在网格中整合、评价在网格中实现”，在全市率先构建起以智慧城市管理平台为基础的“党建引领、网格吹哨、部门报到”的新型智慧城管运行体系。

处理占道经营不到半小时

有趣的是，当记者在江北区智慧城市运营管理中心采访时，能够对 58 类城市常见问题智能采集、一键批转、自动派遣、智能核查、智能结案的综合监督平台，智能抓取了一个占道经营的行为：一个流动摊贩在江北区洋河一支路路口占道经营。

综合监督平台在自动识别了占道经营的违法行为后，马上向江北区城市管理综合行政执法支队发出自动派遣命令。该支队的执法人员收到信息后马上进行处理，在 26 分钟后通过系统反馈“处理完毕”的信息。随后综合监督平台通过监控视频也拍到处理之后的效果——该区域已经没有流动摊贩占道经营。

一位工作人员告诉记者：“以前我们处理占道经营，全靠执法人员巡逻，结果往往是执法人员到小贩跑，执法人员走小贩回，完全变成‘躲猫猫’。有了综合监督平台后，执法人员完全可以通过系统自动抓拍及时处理，大大提高了效率。”

在采访的最后，曾卿华对未来进行了展望：“我们会在成功搭建 1322 架构体系的基础上，进一步夯实基础，加快《重庆市江北区智慧城市管理三年行动实施方案（2018-2020）》推进力度，综合运用物联网、云计算、大数据、人工智能等新一代信息技术在城市管理上的广泛应用，智能化技术运用成为城市管理常态手段，全力推进智慧城管云平台建设升级。力争在全市率先实现‘泛感知、智应用、大数据、网格化、精细化、云共享’的智慧城管新发展工作目标，提高城市管理效能和科学决策水平，实现智慧城管跨越式发展，拥抱智慧城管 4.0。”

□ 重庆如何建“两江四岸”，这 26 条规划作指引

“两江四岸”是重庆“山水之城”的核心地带，其治理提升工作一直备受关注。今年 11 月，市人大常委会主任会议将听取市政府关于加强“两江四岸”规划建设管理工作情况的报告。根据监督法等法律法规要求，在听取报告前，市人大城环委于近日开展了“两江四岸”规划建设管理工作调研。

在调研中召开的座谈会上，由市规划自然资源局编制的《“两江四岸”治理提升统筹规划》（以下简称《统筹规划》）正式亮相，详细介绍了“两江四岸”治理提升的目标和 26 条规划指引。

《统筹规划》将“两江四岸”规划范围划定为：沿长江，上起九龙坡区西彭镇，下至江北区五宝镇；沿嘉陵江，上起北碚城区，下至渝中区朝天门，河道中心线长度约 180 公里，两侧岸线共约 394 公里，其中近期治理提升范围岸线总长

度约 109 公里。

该范围现状特征为：长江、嘉陵江自西向东，穿越整个主城核心区，交汇于渝中半岛朝天门，两江岸线蜿蜒曲折，形成众多富有特色的半岛、江心岛、湾、沱、滩等，是城市生态走廊、景观风貌窗口。

两江水位周期变化，生态相对脆弱，受三峡水库蓄水和洪汛双重影响，冬夏水位垂直落差约 17 米。

“两江四岸”地区居住人口密集、开发强度偏大。

“两江四岸”地区还是多元文化交融、人文景观荟萃的区域，据统计，该地区共集聚了 345 处文保单位、54 处历史建筑、22 个传统风貌区、4 个历史文化街区。

规划目标为：将“两江四岸”规划建设成为与国家中心城市地位相适应的“山清水秀生态带、便捷共享游憩带、人文荟萃风貌带、立体城市景观带”，成为彰显山魂之雄、水韵之灵、人文之美的国际一流滨江带，为重庆市民和外地游客提供更美好的滨水生活体验。

为实现规划目标，《统筹规划》以问题、目标和实施为导向，结合资源禀赋及现状条件，围绕滨江路外侧、滨江路内侧和滨江路三条主线，对“两江四岸”近远期治理提升工作提出 26 项规划指引，包括滨江路外侧规划指引、滨江路内侧规划指引、滨江路规划指引等 3 个部分。

滨江路外侧规划指引包括 9 项具体内容：

- 在优化岸线功能上，调整优化滨江岸线功能，以休闲游憩、提升活力为目标进行岸线优化。结合旅游资源，将有条件的货运码头改造为旅游码头。

- 在修复生态水岸上，强化对非城市段原生态岸线、峡口、沿江自然山体的保护与生态修复。对城市段有条件的江岸，增加滨江绿带宽度，建设绿色休闲游憩水岸。因地制宜进行现有植被保护与恢复。加强饮用水源地保护。

- 在保护特色景观上，尊重和保护山水之间自然形成的特色景观区域，突出生态绿色展示功能，加强以自然保育为主的生态恢复，挖掘地名历史文化内涵。高水平规划建设广阳岛。

- 在合理组织交通上，加强滨江路外侧公共空间与滨江路内侧城市空间的交通联系，提升滨江空间的可达性。针对重要节点，以“能到达、易疏散、停得下”为原则，注重方便市民下穿滨江路接近水岸的人行交通组织。

- 在完善滨水步道上，根据现状基础，将现有滨水步道延伸至 100 公里，

多方式构建完整、连续、多层级的滨水步道系统。

- 在分类整治护岸上，根据岸线的现状与基本条件，分类整治护岸，增加植物界面，融入文化元素。

- 在打造亲水空间上，根据消落区现状及资源环境条件，打造多样化的亲水活动空间。开展大型水上活动的专题策划研究。

- 在治理环境污染上，治理清除消落区“八乱”行为，对滨水区裸露的截污干管、污水排放口等影响景观的设施进行整治。对破损、渗漏的污水管网和雨污合流管溢流口进行改造，消减对两江水域的污染。进一步加强沿线支流黑臭水体整治，对支流入江段进行清淤及景观美化提升。

- 在规划眺望系统上，根据落差大的地形特征，结合规划的滨江广场、滨江路人行道、城市阳台等，打造富有山城特色的滨水景观眺望系统，让市民能更好地欣赏到山水城桥相交融的独特景致。

在滨江路内侧规划指引方面，《统筹规划》根据山城特色，提出了10项具体内容：

- 规划强化山与水之间的视线联系，严格控制“两江四岸”滨江沿线的建筑高度、建筑密度与建筑布局形式，注重前低后高，预留通廊，保证背景山体的可见度，保证江面的可见宽度，实现“望得见山，看得见水”的目标。

- 规划深入挖掘“两江四岸”城市文化资源，加强文化传承创新，延续历史文脉。串联“两江四岸”地区重要历史文化资源，形成历史文化风貌展示带，实现“记得住乡愁”的目标。

- 规划预控滨江绿带，对滨江建筑进行后退控制，优化建筑色彩、建筑形态、建筑高度，留出滨江开敞空间，构建多层次、多色彩的滨江绿带。

- 规划按照面上整体提升，点上精品打造的思路，以“序曲—高潮—回响”为节奏，分级塑造重要节点。

- 规划提出要优化天际轮廓线，以“层次丰富、高低错落、主从协调”为原则，塑造层次分明、错落有致的“立体城市”。

- 规划提出要提升建筑“颜值”，按照“面上优化、局部修补”的原则，分类开展城市设计。已建区开展修补型城市设计，未建区开展管控型城市设计，并加强城市色彩管控。

- 规划提出要优化建筑屋顶，加强“两江四岸”建筑屋顶的整治与管控。

- 规划提出要优化滨江功能，梳理优化滨江区域用地性质，逐步植入文化

创意、科技创新、旅游休闲等高端服务功能。已建区结合旧城更新，在有条件的地区增加休闲游憩等公共设施。未建区减少滨江地区居住功能，优先预控重大功能性项目和公共文化设施用地。

● 规划提出要提升山城夜景，系统提升与展现山城江城夜景魅力。融入文化元素，彰显城市内涵，营造“主题鲜明、个性彰显、特色突出”具有震撼力的世界级立体山水都市夜景。

● 规划提出要策划精品游线，加强水陆互动体验，打造品牌、完善配套、提升环境，促进“两江四岸”都市旅游发展。发展传承具有山城江城特色的轮渡、索道、缆车、户外电梯等交通方式。

现有的滨江交通系统存在“通过性”有余而“到达性”严重不足的弊病。对此，《统筹规划》提出了7项规划指引予以解决：

● 在完善交通体系上，合理弱化滨江路的交通功能，加强滨江路与城市腹地路网的联系，加快推进未建规划滨江路的实施，现状滨江路原则上不得进行拓宽，避免进一步侵占江面空间。

● 在提升休闲功能上，增加滨江路生态、景观、休闲游憩功能。临江侧尽量预留较为宽敞的人行活动空间，注意炎热气候条件下的遮荫避雨等细节设计，为市民提供更多高品质休闲游憩场所。

● 在加强公交覆盖上，推进城区段滨江路公交线路全覆盖。有条件区段开行新型有轨电车线路，利用九龙半岛成渝铁路线，改造开行旅游观光电车。进一步加强公交线路与轨道站点的换乘接驳。

● 在合理选线选型上，新建滨江路的选线应按规划后退水岸线，在半岛前端留出一定规模的滨水开敞空间，滨江路平面及竖向设计，应注意随地赋形，减少对原生地形地貌的破坏；按照不同主题对滨江路进行分段景观设计，强化滨江路多样化特征。

● 在配套设施完善上，对滨江路护栏、路灯、座椅、公交车站、标识标牌等城市家具进行精心设计和整治规范。加强“两江四岸”公共空间的景观塑造，对滨江高架路桥、立交桥、轨道桥墩、人行天桥等进行绿化美化。

● 在利用闲置空间上，合理利用滨江高架路桥下的闲置空间，规划建设休憩设施、康体活动设施、休闲观光露台等，完善城市配套。

● 在优化跨江桥梁上，注重对现状跨江大桥的景观艺术效果管控，强化新建桥梁造型、色彩研究，使之与城市环境整体协调，建设“最美桥都”。