

房地产资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2020年11月 第22期 总第318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

□哈尔滨出台十四条措施稳楼市：鼓励房企打折促销让利销售

新房

11月18日，据东北网消息，为认真贯彻落实国家和省、市有关决策部署，支持房地产和建筑企业在做好疫情防控前提下，积极应对疫情给企业生产经营造成的困难，哈尔滨市将印发《关于疫情期间促进我市房地产市场平稳健康发展相关政策的通知》，《通知》共计十四条扶持措施，其中明确鼓励房企采取打折促销、团购等方式让利销售新建商品房；同时公积金贷款项目随时提交随时审批。

《通知》中明确鼓励房企让利销售。即日起至2020年12月31日，支持并鼓励开发企业对销售的住宅房屋、居住型公寓等新建商品房进一步让利给购房群众，在此基础上，对援鄂人员、抗疫受表彰人员等特殊贡献群体购房的，予以购房更加优惠的政策。政府将对让利企业的销售情况进行考核，给予表彰、嘉奖。

对新建商品房销售下行压力较大的区及县(市)，及时通报本地新建商品房屋存量、销售量和下行压力等情况，积极引导和鼓励企业根据市场情况，采取打折促销、团购等方式让利销售新建商品房。

在放宽公积金贷款政策方面，《通知》提到，公积金贷款项目实现项目签约网上审批，由原有每周召开审贷会，调整为单个签约项目随时提交，随时审批。支持异地缴存公积金职工在哈购房申请公积金贷款，实现异地职工享有在哈市同等住房公积金贷款政策。同时，将县处级女干部和具有高级职称女性专业技术人员住房公积金个人贷款年龄由原来的55周岁调整为60周岁。对于灵活就业人员连续缴存公积金六个月即可申请贷款。

按照国家统计局公布的最新数据，今年10月份，哈尔滨新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，同比上涨2.8%，在70个大中城市中，同比涨幅排名第48位。

以下为十四条具体扶持措施：

一、2020年度，对在哈房地产开发企业按照2019年度房地产开发企业综合信用评价结果，进行商品房预售资金监管，延至2021年12月31日再做调整(2020年度参照执行，红牌企业除外)。

二、2021年12月31日之前，纳入到商品房预售资金监管的项目，只留存监管资金额度的3%用于庭院的绿化、道路、照明等后续配套工程建设，其余资金开发企业可以随时申请，直接拨付至《建筑工程施工许可证》标注的施工单位账户。

三、疫情防控期间，建设单位可申请以承诺方式缓缴城市基础设施配套费，缓缴时间最长不超过 2 个月。逾期违约未足额缴纳的，按规定列入失信企业名单，由相关部门实施联合惩戒。

四、2021 年 9 月 30 日之前取得预售许可的房地产开发项目，且符合公积金个人贷款项目签约其他有关规定的，可以受理项目签约。

五、公积金贷款项目实现项目签约网上审批，由原有每周召开审贷会，调整为单个签约项目随时提交，随时审批。

六、支持异地缴存公积金职工在哈购房申请公积金贷款，实现异地职工享有在哈市同等住房公积金贷款政策。

七、公积金借款人及共同还款人可按月分次提取公积金偿还商业购房贷款，同时开通网上办理方式，实现线上线下同步办理。

八、将县处级女干部和具有高级职称女性专业技术人员住房公积金个人贷款年龄由原来的 55 周岁调整为 60 周岁。

九、灵活就业人员连续缴存公积金六个月即可申请贷款。

十、支持哈尔滨银行等商业银行及金融机构，对居住用途的公寓产品给与享受住宅按揭贷款同等政策支持。对实际用于居住用途的公寓房屋水、电、煤气收费按民用价格标准执行。

十一、即日起至 2020 年 12 月 31 日，支持并鼓励开发企业对销售的住宅房屋、居住型公寓等新建商品房进一步让利给购房群众，在此基础上，对援鄂人员、抗疫受表彰人员等特殊贡献群体购房的，予以购房更加优惠的政策。政府将对让利企业的销售情况进行考核，给予表彰、嘉奖。

十二、即日起至 2020 年 12 月 31 日期间备案的商品房买卖合同，开发企业可在联机备案系统中行使合同签订、解除自主权，每套房屋买卖合同解除次数限定为一次。

十三、对新建商品房销售下行压力较大的区及县(市)，及时通报本地新建商品房库存量、销售量和下行压力等情况，积极引导和鼓励企业根据市场情况，采取打折促销、团购等方式让利销售新建商品房。

十四、各区、县(市)政府要切实履行房地产市场属地主体责任，严格指导企业落实各项防疫措施积极引导支持房地产开发项目复工复产。自然资源规划、财政、税务、金融、住建、公积金、不动产等有关部门要大力协同，积极支持企业恢复生产经营，适时研判房地产走势，做好市场监测分析工作。各房地产开发企业要强化企业主体责任，做到落实防疫措施和搞好生产经营两不误，共同促进全市房地产市场稳定发展。

□ 国办：关于切实解决老年人运用智能技术困难的实施方案

中国网地产讯 11月24日，国务院办公厅印发《关于切实解决老年人运用智能技术困难实施方案的通知》。

随着我国互联网、大数据、人工智能等信息技术快速发展，智能化服务得到广泛应用，深刻改变了生产生活方式，提高了社会治理和服务效能。但同时，我国老龄人口数量快速增长，不少老年人不会上网、不会使用智能手机，在出行、就医、消费等日常生活中遇到不便，无法充分享受智能化服务带来的便利，老年人面临的“数字鸿沟”问题日益凸显。为进一步推动解决老年人在运用智能技术方面遇到的困难，让老年人更好共享信息化发展成果，制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，认真落实党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，满足人民日益增长的美好生活需要，持续推动充分兼顾老年人需要的智慧社会建设，坚持传统服务方式与智能化服务创新并行，切实解决老年人在运用智能技术方面遇到的困难。要适应统筹推进疫情防控和经济社会发展工作要求，聚焦老年人日常生活涉及的高频事项，做实做细为老年人服务的各项工作，增进包括老年人在内的全体人民福祉，让老年人在信息化发展中有更多获得感、幸福感、安全感。

（二）基本原则。

——坚持传统服务与智能创新相结合。在各类日常生活场景中，必须保留老年人熟悉的传统服务方式，充分保障在运用智能技术方面遇到困难的老年人的基本需求；紧贴老年人需求特点，加强技术创新，提供更多智能化适老产品和服务，促进智能技术有效推广应用，让老年人能用、会用、敢用、想用。坚持“两条腿”走路，使智能化管理适应老年人，并不断改进传统服务方式，为老年人提供更周全、更贴心、更直接的便利化服务。

——坚持普遍适用与分类推进相结合。强化问题导向和需求导向，针对老年人在运用智能技术方面遇到的突出共性问题，采取普遍适用的政策措施；对不同年龄段、不同教育背景、不同生活环境和习惯的老年人，分类梳理问题，采取有针对性、差异化的解决方案。

——坚持线上服务与线下渠道相结合。线上服务更加突出人性化，充分考虑老年人习惯，便利老年人使用；线下渠道进一步优化流程、简化手续，不断改善老年人服务体验，与线上服务融合发展、互为补充，有效发挥兜底保障作用。

——坚持解决突出问题与形成长效机制相结合。围绕老年人出行、就医等高频事项和服务场景，抓紧解决目前最突出、最紧迫的问题，切实保障老年人基本服务需要；在此基础上，逐步总结积累经验，不断提升智能化服务水平，完善服务保障措施，建立长效机制，有效解决老年人面临的“数字鸿沟”问题。

（三）工作目标。

在政策引导和全社会的共同努力下，有效解决老年人在运用智能技术方面遇到的困难，让广大老年人更好地适应并融入智慧社会。到2020年底前，集中力量推动各项传统服务兜底保障到位，抓紧出台实施一批解决老年人运用智能技术最迫切问题的有效措施，切实满足老年人基本生活需要。到2021年底前，围绕老年人出行、就医、消费、文娱、办事等高频事项和服务场景，推动老年人享受智能化服务更加普遍，传统服务方式更加完善。到2022年底前，老年人享受智能化服务水平显著提升、便捷性不断提高，线上线下服务更加高效协同，解决老年人面临的“数字鸿沟”问题的长效机制基本建立。

二、重点任务

（一）做好突发事件应急响应状态下对老年人的服务保障。

1. 完善“健康码”管理，便利老年人通行。在新冠肺炎疫情低风险地区，除机场、铁路车站、长途客运站、码头和出入境口岸等特殊场所外，一般不用查验“健康码”。对需查验“健康码”的情形，通过技术手段将疫情防控相关信息自动整合到“健康码”，简化操作以适合老年人使用，优化代办代查等服务，继续推行“健康码”全国互通互认，便利老年人跨省通行。各地不得将“健康码”作为人员通行的唯一凭证，对老年人等群体可采取凭有效身份证件登记、持纸质证明通行、出示“通信行程卡”作为辅助行程证明等替代措施。有条件的地区和场所要为不使用智能手机的老年人设立“无健康码通道”，做好服务引导和健康核验。在充分保障个人信息安全前提下，推进“健康码”与身份证、社保卡、老年卡、市民卡等互相关联，逐步实现“刷卡”或“刷脸”通行。对因“健康码”管理不当造成恶劣影响的，根据有关规定追究相关单位负责人的责任。（国家卫生健康委、国务院办公厅、工业和信息化部牵头，相关部门及各地区按职责分工负责）

2. 保障居家老年人基本服务需要。在常态化疫情防控下，为有效解决老年人无法使用智能技术获取线上服务的困难，组织、引导、便利城乡社区组织、机构和各类社会力量进社区、进家庭，建设改造一批社区便民消费服务中心、老年服务站等设施，为居家老年人特别是高龄、空巢、失能、留守等重点群体，提供生活用品代购、餐饮外卖、家政预约、代收代缴、挂号取药、上门巡诊、精神慰藉等服务，满足基本生活需求。（商务部、民政部、住房城乡建设部、国家卫生健康委等相关部门按职责分工负责）

3. 在突发事件处置中做好帮助老年人应对工作。在自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件等突发事件处置中，需采取必要智能化管理和服务措施的，要在应急预案中统筹考虑老年人需要，提供突发事件风险提醒、紧急避难场所提示、“一键呼叫”应急救援、受灾人群转移安置、救灾物资分配发放等线上线下相结合的应急救援和保障服务，切实解决在应急处置状态下老年人遇到的困难。（应急部、公安部、国家卫生健康委等相关部门及各地区按职责分工负责）

（二）便利老年人日常交通出行。

4. 优化老年人打车出行服务。保持巡游出租车扬召服务，对电召服务要提高电话接线率。引导网约车平台公司优化约车软件，增设“一键叫车”功能，鼓励提供电召服务，对老年人订单优先派车。鼓励有条件的地区在医院、居民集中居住区、重要商业区等场所设置出租车候客点、临时停靠点，依托信息化技术提供便捷叫车服务。（交通运输部及各地区按职责分工负责）

5. 便利老年人乘坐公共交通。铁路、公路、水运、民航客运等公共交通在推行移动支付、电子客票、扫码乘车的同时，保留使用现金、纸质票据、凭证、证件等乘车的方式。推进交通一卡通全国互通与便捷应用，支持具备条件的社保卡增加交通出行功能，鼓励有条件的地区推行老年人凭身份证、社保卡、老年卡等证件乘坐城市公共交通。（交通运输部、人力资源社会保障部、人民银行、国家铁路局、中国民航局、中国国家铁路集团有限公司及各地区按职责分工负责）

6. 提高客运场站人工服务质量。进一步优化铁路、公路、水运、民航客运场站及轨道交通站点等窗口服务，方便老年人现场购票、打印票证等。高速公路服务区、收费站等服务窗口要为老年人提供咨询、指引等便利化服务和帮助。（交通运输部、国家铁路局、中国民航局、中国国家铁路集团有限公司及各地区按职责分工负责）

（三）便利老年人日常就医。

7. 提供多渠道挂号等就诊服务。医疗机构、相关企业要完善电话、网络、现场等多种预约挂号方式，畅通家人、亲友、家庭签约医生等代老年人预约挂号的渠道。医疗机构应提供一定比例的现场号源，保留挂号、缴费、打印检验报告等人工服务窗口，配备导医、志愿者、社会工作者等人员，为老年人提供就医指导服务。（国家卫生健康委负责）

8. 优化老年人网上办理就医服务。简化网上办理就医服务流程，为老年人提供语音引导、人工咨询等服务，逐步实现网上就医服务与医疗机构自助挂号、取号叫号、缴费、打印检验报告、取药等智能终端设备的信息联通，促进线上线下服务结合。推动通过身份证、社保卡、医保电子凭证等多介质办理就医服务，鼓励在就医场景中应用人脸识别等技术。（国家卫生健康委、公安部、人力资源社会保障部、国家医保局等相关部门按职责分工负责）

9. 完善老年人日常健康管理服务。搭建社区、家庭健康服务平台，由家庭签约医生、家人和有关市场主体等共同帮助老年人获得健康监测、咨询指导、药品配送等服务，满足居家老年人的健康需求。推进“互联网+医疗健康”，提供老年人常见病、慢性病复诊以及随访管理等服务。（国家卫生健康委负责）

（四）便利老年人日常消费。

10. 保留传统金融服务方式。任何单位和个人不得以格式条款、通知、声明、告示等方式拒收现金。要改善服务人员的面对面服务，零售、餐饮、商场、公园等老年人高频消费场所，水电气费等基本公共服务费用、行政事业性费用缴纳，应支持现金和银行卡支付。强化支付市场监管，加大对拒收现金、拒绝银行卡支付等歧视行为的整改整治力度。采用无人销售方式经营的场所应以适当方式满足

消费者现金支付需求，提供现金支付渠道或转换手段。（人民银行、国家发展改革委、市场监管总局、银保监会等相关部门按职责分工负责）

11. 提升网络消费便利化水平。完善金融科技标准规则体系，推动金融机构、非银行支付机构、网络购物平台等优化用户注册、银行卡绑定和支付流程，打造大字版、语音版、民族语言版、简洁版等适老手机银行 APP，提升手机银行产品的易用性和安全性，便利老年人进行网上购物、订餐、家政、生活缴费等日常消费。平台企业需提供技术措施，保障老年人网上支付安全。（人民银行、国家发展改革委、市场监管总局、银保监会、证监会等相关部门按职责分工负责）

（五）便利老年人文体活动。

12. 提高文体场所服务适老化程度。需要提前预约的公园、体育健身场馆、旅游景区、文化馆、图书馆、博物馆、美术馆等场所，应保留人工窗口和电话专线，为老年人保留一定数量的线下免预约进入或购票名额。同时，在老年人进入文体场馆和旅游景区、获取电子讲解、参与全民健身赛事活动、使用智能健身器械等方面，提供必要的信息引导、人工帮扶等服务。（文化和旅游部、住房城乡建设部、体育总局及各地区按职责分工负责）

13. 丰富老年人参加文体活动的智能化渠道。引导公共文化体育机构、文体和旅游类企业提供更多适老化智能产品和服务，同时开展丰富的传统文体活动。针对广场舞、群众歌咏等方面的普遍文化需求，开发设计适老智能应用，为老年人社交娱乐提供便利。探索通过虚拟现实、增强现实等技术，帮助老年人便捷享受在线游览、观赛观展、体感健身等智能化服务。（文化和旅游部、体育总局及各地区按职责分工负责）

（六）便利老年人办事服务。

14. 优化“互联网+政务服务”应用。依托全国一体化政务服务平台，进一步推进政务数据共享，优化政务服务，实现社会保险待遇资格认证、津贴补贴领取等老年人高频服务事项便捷办理，让老年人办事少跑腿。各级政务服务平台应具备授权代理、亲友代办等功能，方便不使用或不会操作智能手机的老年人网上办事。（国务院办公厅牵头，相关部门及各地区按职责分工负责）

15. 设置必要的线下办事渠道。医疗、社保、民政、金融、电信、邮政、信访、出入境、生活缴费等高频服务事项，应保留线下办理渠道，并向基层延伸，为老年人提供便捷服务。实体办事大厅和社区综合服务设施应合理布局，配备引导人员，设置现场接待窗口，优先接待老年人，推广“一站式”服务，进一步改善老年人办事体验。（相关部门及各地区按职责分工负责）

（七）便利老年人使用智能化产品和服务应用。

16. 扩大适老化智能终端产品供给。推动手机等智能终端产品适老化改造，使其具备大屏幕、大字体、大音量、大电池容量、操作简单等更多方便老年人使用的特点。积极开发智能辅具、智能家居和健康监测、养老照护等智能化终端产品。发布智慧健康养老产品及服务推广目录，开展应用试点示范，按照适老化要求推动智能终端持续优化升级。建设智慧健康养老终端设备的标准及检测公共服

务平台，提升适老产品设计、研发、检测、认证能力。（工业和信息化部、国家发展改革委、民政部、国家卫生健康委、市场监管总局等相关部门按职责分工负责）

17. 推进互联网应用适老化改造。组织开展互联网网站、移动互联网应用改造专项行动，重点推动与老年人日常生活密切相关的政务服务、社区服务、新闻媒体、社交通讯、生活购物、金融服务等互联网网站、移动互联网应用适老化改造，使其更便于老年人获取信息和服务。优化界面交互、内容朗读、操作提示、语音辅助等功能，鼓励企业提供相关应用的“关怀模式”、“长辈模式”，将无障碍改造纳入日常更新维护。（工业和信息化部、民政部、人民银行、银保监会、证监会等相关部门按职责分工负责）

18. 为老年人提供更优质的电信服务。持续开展电信普遍服务试点，推进行政村移动网络深度覆盖，加强偏远地区养老服务机构、老年活动中心等宽带网络覆盖。开展精准降费，引导基础电信企业为老年人提供更大力度的资费优惠，合理降低使用手机、宽带网络等服务费用，推出更多老年人用得起的电信服务。（工业和信息化部、财政部、国务院国资委等相关部门按职责分工负责）

19. 加强应用培训。针对老年人在日常生活中的应用困难，组织行业培训机构和专家开展专题培训，提高老年人对智能化应用的操作能力。鼓励亲友、村（居）委会、老年协会、志愿者等为老年人运用智能化产品提供相应帮助。引导厂商针对老年人常用的产品功能，设计制作专门的简易使用手册和视频教程。（教育部、民政部、人力资源社会保障部、国家卫生健康委、市场监管总局、银保监会、证监会等相关部门按职责分工负责）

20. 开展老年人智能技术教育。将加强老年人运用智能技术能力列为老年教育的重点内容，通过体验学习、尝试应用、经验交流、互助帮扶等，引导老年人了解新事物、体验新科技，积极融入智慧社会。推动各类教育机构针对老年人研发全媒体课程体系，通过老年大学（学校）、养老服务机构、社区教育机构等，采取线上线下相结合的方式，帮助老年人提高运用智能技术的能力和水平。（教育部、民政部、国家卫生健康委等相关部门按职责分工负责）

三、保障措施

（一）健全工作机制。建立国家发展改革委、国家卫生健康委牵头，国务院各有关部门参加的部际联席会议机制，明确责任分工，加强统筹推进。各地区要建立相应的协调推进机制，细化措施，确保任务落实到位。各地区、各部门要加强工作协同和信息共享，形成统筹推进、分工负责、上下联动的工作格局，加快建立解决老年人面临“数字鸿沟”问题的长效机制。（国家发展改革委、国家卫生健康委牵头，相关部门及各地区按职责分工负责）

（二）完善法规规范。加快推动制修订涉及现金支付、消费者权益保护、防止诈骗、无障碍改造等相关法律法规和部门规章，切实保障老年人使用智能技术过程中的各项合法权益。各地区要围绕出行、就医、消费、办事等老年人日常生活需求，推动相关地方性法规制修订工作。加快推进相关智能产品与服务标准规

范制修订工作，进一步明确有关适老化的内容。（司法部、人民银行、市场监管总局牵头，相关部门及各地区按职责分工负责）

（三）加强督促落实。各地区、各部门要明确时间表、路线图，建立工作台账，强化工作落实，及时跟踪分析涉及本地区、本部门的相关政策措施实施进展及成效，确保各项工作措施做实做细、落实到位。要定期组织开展第三方评估，对各地区公共服务适老化程度进行评价，相关结果纳入积极应对人口老龄化综合评估。（国家发展改革委、国家卫生健康委牵头，相关部门及各地区按职责分工负责）

（四）保障信息安全。规范智能化产品和服务中的个人信息收集、使用等活动，综合运用多种安全防护手段和风险控制措施，加强技术监测和监督检查，及时曝光并处置违法违规获取个人信息等行为。实施常态化综合监管，加强与媒体等社会力量合作，充分依托各类举报投诉热线，严厉打击电信网络诈骗等违法行为，切实保障老年人安全使用智能化产品、享受智能化服务。（中央网信办、工业和信息化部、公安部等相关部门按职责分工负责）

（五）开展普及宣传。将促进老年人融入智慧社会作为人口老龄化国情教育重点，加强正面宣传和舆论监督，弘扬尊重和关爱老年人的社会风尚。开展智慧助老行动，将解决老年人运用智能技术困难相关工作，纳入老年友好城市、老年友好社区、老年宜居环境等建设中统筹推进。对各地区有益做法、典型案例及时进行宣传报道，组织开展经验交流。（中央宣传部、中央网信办、国家发展改革委、住房城乡建设部、国家卫生健康委等相关部门按职责分工负责）

□ 西安：已有 90 平方米住房家庭二套首付不低于 40%

中国网地产讯 11 月 30 日晚间，西安市发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》。

通知指出：在西安市已拥有住房面积在 90 平方米及以下的居民家庭：购买第二套住房面积在 144 平方米及以下的，商业贷款首付比例不低于 40%；购买第二套住房面积在 144 平方米以上的，商业贷款首付比例不低于 50%。

以下为全文：

各区县人民政府，各开发区管委会，市级相关部门：为深入贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位精神，保障支持自住需求，促进我市房地产市场平稳健康发展，经市政府审定同意，现将有关事项通知如下：

一 加强商品房预售管理

全市范围内所有已出让、新出让土地的商品房开发项目，开发企业申请商品房预售许可，原则上地上7层及以下的多层建筑，工程形象进度须主体结构工程封顶；7层以上的，须达到地上规划总层数的1/3，且不得少于7层。

二 发挥差别化信贷调节作用

(一) 调整购买第二套住房的商业贷款首付比例。经陕西省市场利率定价自律机制研究协商确定：

1. 在我市已拥有住房面积在90平方米及以下的居民家庭：购买第二套住房面积在144平方米及以下的，商业贷款首付比例不低于40%；购买第二套住房面积在144平方米以上的，商业贷款首付比例不低于50%。

2. 在我市已拥有住房面积在90至144平方米（含144平方米）之间的居民家庭：购买第二套住房面积在144平方米及以下的，商业贷款首付比例不低于50%；购买第二套住房面积在144平方米以上的，商业贷款首付比例不低于60%。

3. 在我市已拥有住房面积在144平方米以上的居民家庭：购买第二套住房面积在144平方米及以下的，商业贷款首付比例不低于60%；购买第二套住房面积在144平方米以上的，商业贷款首付比例不低于70%。

4. 在符合以上首付比例要求的情况下，居民家庭住房商业贷款未结清时，再次使用商业贷款购买住房的，首付比例不低于60%。

(二) 调整公积金贷款首付比例。对结清首次住房公积金贷款后，再次申请使用住房公积金贷款购买住房的：购房面积在144平方米及以下的，首付比例不低于50%；购房面积在144平方米以上的，首付比例不低于55%。

三 加强预售资金监管

(一) 加快互联网+监管建设，购房人可通过网上平台、手机短信等方式获取经开发企业确认的购房款交存信息，自行选择监管银行的营业网点交存购房款至监管账户。

(二) 负责住房贷款的商业银行应将贷款资金全额划转至预售资金监管账户，严禁私自留存或划转至开发企业其他账户。

(三) 各级住建部门要建立预售资金监管银行的信用管理体系，对于存在配合挪用资金等违规行为的商业银行，在一定期限内暂停在我市开展预售资金监管业务。

(四) 辖区住建部门要根据商品房开发项目施工计划，区分主体结构封顶、竣工验收、不动产首次登记等节点，严格按照工程建设进度核拨预售资金，保障项目如期建设，防范项目建设风险。

四 加强房地产调控统筹管理

各区县、开发区（含西咸新区）要落实属地主体责任，加强管辖区域房地产市场运行态势的监测和房价调控，加强供需调节，完善住房供给体系，多措并举稳地价、稳房价、稳预期，坚决遏制房价过快上涨。未实施住房限购政策的高陵、鄠邑等区县及西咸新区部分区域，要密切关注市场形势，保障自住需求，抑制投资投机行为，稳定房地产市场发展。

□ 政策性住房租赁市场大有可为

住房和城乡建设部日前公布了《住房租赁条例(征求意见稿)》(以下简称《条例》)向社会公开征求意见。这份住房租赁领域规范性文件涉及加强对承租人的权益保障及对租赁机构的监管等内容。

政银企三方合力助推

当前,住房租赁市场广泛存在不规范行为,导致房主不放心、租客不安心、监管不省心。短短两年间,由于资金链断裂导致“爆雷”、倒闭、跑路、信誉崩塌的长租公寓品牌高达20余家,租客与房东都面临巨大损失。

政策性住房租赁是近年来我国高度重视的一项拉动经济增长、惠及民生的工作,指由政府给予政策支持、企业和其他机构投资建设,在交通便利、公共设施齐全的中心城区,为市内非户籍常住人口和新落户就业大学生提供低于市场租金的租赁住房,解决其过渡性居住问题。据相关统计数据显示,当前,中国房屋租赁人数已超2亿人。在这其中,外来务工人员的租房需求尤为旺盛。但近年来,频繁出现的房屋租赁市场乱象,让外来务工人员面临租房难,而这也成为了当下城市公共住房保障建设的一大痛点。

在政策性住房租赁业务方面,广州市的表现应当是一个“好孩子”。2019年12月,住房和城乡建设部在全国住房和城乡建设工作会议上强调,要着力培育和发展租赁住房,促进解决新市民等群体的住房问题,提出要在广州等13个城市开展政策性租赁住房试点。2020年1月,广州市向住房和城乡建设部提交了发展政策性租赁住房试点工作方案,成为首批13个开展完善住房保障体系试点的城市之一。

广州市的做法之所以被重点提及,主要是因为其通过政府、金融、企业三方合力,特别是以建设银行(以下简称“建行”)为代表的拥有雄厚资金力量的金融机构的介入,通过建造政策性租赁住房,有效地解决了新市民的住房问题。广州市住房和城乡建设局表示,广州是人口净流入大市,近几年,每年人口增量都在40万人以上。从租赁住房总量上看,基本能满足在穗人员住房需求。

“存房”新模式激活社会闲置资源

长期以来,租住权益难保障、长租房源紧缺、租赁信息不对称、管理不规范等成为了困扰住房租赁市场发展的痛点问题。建行通过使用金融力量和创新手段疏通房地产市场循环不畅的梗阻,促进金融和房地产良性循环。

2018年1月,为解决长租痛点问题,建行在广东首创并推出了“家庭不动产财富管理”业务(即“存房”业务),着力整合社会资源,盘活家庭闲置住房,进一步创新了长租房源供给模式。目前,该业务已由建行旗下专业子公司在广东

试点运营。今年两会期间，住房和城乡建设部领导在接受采访时对建行开展的这一创新业务给予了充分肯定。

在“存房”业务中，建行积极充当资源整合者和金融服务者的角色，房主只须向其下辖的住房金融服务中心申请办理，建行即可为其提供房产长租收益评估服务，并撮合房主与专业租赁机构达成3年至10年的住房长租权交易，租赁机构向房主一次性或分期支付未来的长租收益，然后向租客出租并负责租后管理。

“该业务提供了住房租赁综合金融解决方案。不仅帮助房主家庭提前实现闲置住房的长租收益权，还提供了专业化、个性化的财富管理服务和延伸金融服务，也将社会闲置分散的存量住房转化为集中且稳定的长租房源，增加了市场有效房源供给。”建行有关负责人表示，该行的介入，保障了租住双方的合法权益，有助于解决“房主租得不放心、租客住得不安心”等租住问题。

建行广东省分行行长刘军曾指出，过去，在住房租赁市场上一直欠缺金融这种力量，建行的目标就是要让住房租赁市场更规范，解决社会痛点问题。据介绍，近三年来，建行广东省分行为2456家租赁机构提供了资金和平台赋能，累计发布房源216万套，存房21万套，为2.2万户个人和企业盘活了闲置资产，为21万户家庭和个人找到安居之所，其中，包括定向解决了8000多个新就业青年、1.2万蓝领工人及2.7万底层劳动者的居住问题。2019年，在广州市政府及市住房和城乡建设局的支持下，建设银行携手珠江租赁（广州市珠江住房租赁投资发展有限公司）在海珠区、荔湾区、白云区等人口密集、房源紧缺的行政区，盘活了543套空置住宅。经过升级改造、品质化提升后，以市场租金的四分之一左右的价格租给了环卫工人。

未来，建行广东省分行还将继续通过盘活城区分散商品房、回迁房，改造城中村、旧厂房、政府直管公房，托管公租房、人才保障房、教师周转房等多业态租赁模式，让新市民、新就业大学生、港澳青年、制造企业员工、公交司机、环卫工人等各阶层人群都能居有所安，进而安居乐业。

尽管对新市民住房需求实施精准供给、保持租赁住房动态供需平衡的压力持续存在，但根据广州市政府与建行签署的协议显示，未来三年内，广州拟通过新建和盘活存量房源等渠道，共同筹集政策性租赁住房15万套（间），服务新市民等群体30万人。建行将充分发挥金融资源配置能力，整合资金、技术、渠道以及“母子联动”优势，推出金融信贷支持（长周期、低成本、保额度）、REITs（房地产信托投资基金）及专项债券、房源筹集运营、住房保障信息化综合服务平台建设、住房经营管理等一系列举措。

住房租赁市场将迎广阔发展空间

中关村互联网金融研究院首席研究员董希淼曾指出：“从需求端来看，随着城镇化进程不断推进，大量人口向一、二线城市流动，伴随着房价高企、限购限贷等因素，将促使一部分住房需求由购房市场向房屋租赁市场转移。从供给端来看，在一、二线城市，存在着租赁房源供给不足、租住体验差、租赁市场法律法规亟待规范等问题，为金融机构进入住房租赁市场提供了契机。”

“商业银行是我国金融机构的主力军，商业银行进入住房租赁市场，将有利于推动住房市场朝着规模化、专业化的方向发展。”董希淼表示：“在个人金融服务方面，以银行的信用作为背书，可为客户提供5年至10年长租协议，减轻了房租不定期上涨、房东临时违约以及二房东套利等行为对租户带来的困扰。在企业金融服务方面，商业银行可在开发建设、项目运营、后期推出等流程中，为房地产开发企业、房产中介机构等提供租金收付、资金融通、财富管理等一体化金融服务。”董希淼认为，随着租赁住房在教育、医疗、落户等方面政策的进一步完善，住房租赁市场将迎来更为广阔的发展空间。

中国建设银行董事长田国立也指出，保持市场正常运转，就要按照统筹兼顾原则，实施价格、土地等行政要素控制手段，积极培育和发展住房租赁市场，探索住房租赁金融业务，可以切实改变房地产单一的市场供给结构和资金配置方式，弱化住房金融属性，在解决居民居住的需要时，不需要承担相应的金融压力和风险。

田国立解释道，当房地产被赋予太多金融属性，就很容易形成社会问题。巨大的财富已经被裹挟进了房地产，大量社会资金资源被配置到房地产市场，房地产市场又没有形成与之相适应的风险管控和对冲机制，同时，房地产金融化也在不断违背金融风险 and 收益相匹配的基本原则，最终会使得房地产市场越来越依赖推高房价。当前，住房租赁市场还不发达，但我国经济发展规律已从高速发展向高质量发展迈进，住房是高质量发展最基本的要求。在此阶段，国有金融机构就有责任规范和培育住房租赁市场，站在资源整合者的角度推进住房租赁，搭建监控平台。同时，还要倡导“长租即长住，长住即安家”等住房新理念；探索发展存房业务，激活存量闲置房源；打造住房租赁新生态，整合社会资源共同发展租赁市场，提升租住品质；研发住房租赁指数，促进形成租金合理预期。

据记者了解，目前，建设银行、工商银行、农业银行、中国银行和交通银行已和大约30个省区市签署了住房租赁市场发展战略合作协议，合计提供的意向性授信支持金额超过万亿元。

□ 前11月50城“卖地”收入3.67万亿 同比增超两成

疫情影响逐渐过去，土地市场成交额持续上升。中原地产研究中心统计数据显示，2020年前11月50城卖地收入3.67万亿，同比增20.8%，收入和增幅均刷新历史纪录。

前11月50城卖地收入3.67万亿

中原地产研究中心统计数据显示，2020年前11月50城卖地收入3.67万亿，同比增20.8%，均刷新历史纪录。

2020年前11月50城卖地收入汇总

排名	城市	溢价率(%)	同比(%)	规划建筑面积(㎡)	同比(%)	土地出让金(万元)	同比(%)
1	上海市	8.39	306.42	31831660.75	46.2	27070564	62.32
2	杭州市	20.1	25.07	31995512.95	-8.25	25639578.74	3.12
3	广州市	6.22	-20.12	34028882.45	11.4	21627453.91	83.71
4	南京市	10.65	-38.17	32870146.66	20.65	18009737.96	27.46
5	北京市	15.68	52.87	6844595.63	-10.51	16687142.28	13.84
6	武汉市	8.77	-29.92	32705176.85	-11.66	13670711.08	-8.46
7	宁波市	23.93	-0.81	17181152.71	-3.81	12349230.96	36.53
8	佛山市	22	31.52	26599331.96	36.78	11816852.34	66.33
9	苏州市	8.64	-41.45	20967154.26	28.51	10643750.69	-9.27
10	成都市	15.63	-6.72	38087189.29	8.78	10471703.63	22.48
11	重庆市	11.05	-35.94	22583241.38	17.91	10161627	15.53
12	西安市	14.09	22.82	37799411.18	11.44	9723176	51.09
13	深圳市	18.62	-2.35	9565180.54	67.08	9046680	55.14
14	福州市	21.94	25.53	10237616.05	-7.38	8220448	1.67
15	天津市	3.95	-40.38	23751025.96	-23.45	8127908.39	-37.51
16	无锡市	16.87	29.19	10468259.66	-2.93	7099082.2	76.48
17	东莞市	24.95	12.79	17954741.94	0.87	7029414.22	66.47
18	青岛市	0.15	-83.67	29761125.54	0.2	6889020.38	-14.02
19	长春市	5.53	145.34	29206055.07	74.88	6567212.81	65.19
20	南通市	21.63	-14.8	16848871.41	41.46	6422205.83	112.72
21	长沙市	6.23	43.37	18061761.27	-18.78	5865319	11.72
22	温州市	16.9	-14.3	9909790.24	18.58	5856607	5.76
23	厦门市	17.73	2.07	10340617.42	48.63	5824675	78.6
24	常州市	26.83	-11.02	18304370.65	-4.61	5532525.42	7.77
25	郑州市	5.68	4.13	17310990.8	-41.28	5395118	-27.52
26	贵阳市	3.44	-68.57	28913002.24	51.88	5389610.46	34.03
27	沈阳市	13.69	-23.51	19233826.76	17.15	5350865.22	13.65
28	绍兴市	33.02	43.7	9827197.98	-34.72	5317027.95	-10.68
29	南昌市	22.68	-21.92	19596076.64	147.36	5200367.1	92.56
30	济南市	2.62	-66.17	22454908.07	-22.38	5102501.85	-20.93
31	惠州市	5.64	-10.75	25310989.73	140.68	4497195.78	124.57
32	南宁市	30.86	-6.74	17482876.24	16.81	4352180.97	9.98
33	太原市	17.38	20.12	22433509.41	-0.48	4318719	-11.69
34	徐州市	46.78	133.21	18243494.12	12.45	4083197	26.08
35	扬州市	31.88	30.77	12587224.42	72.85	4060509.7	165.66
36	合肥市	22.87	-60.68	8986754.83	-12.98	3825166.19	-21.33
37	临沂市	18.36	-8.83	15108944.97	83.06	3824323.77	180.49
38	昆明市	14.18	111.28	15593102.45	-59.78	3782473.56	-58.11
39	珠海市	17.3	2.1	11395548.06	54.75	3322890.01	-0.37
40	哈尔滨市	8.08	-55.19	13332229.99	86.29	3137797.77	66.27
41	石家庄市	14.83	-19.29	15181423.96	51.94	3052445.41	-12.21
42	盐城市	30.41	1048.48	13759198.22	23.09	3006420.39	157.73
43	乌鲁木齐市	0.95	-19.92	24409780.03	187.28	2927150	55.28
44	大连市	4.85	-75.8	7502572.11	-4	2816286.18	-4.62
45	唐山市	10.29	24.35	23211945.97	-13.04	2646021.84	36.49
46	台州市	30.47	61.09	8386612.02	29.98	2435074.63	21.62
47	烟台市	7.07	-47.92	9805812.18	68.77	2239424.1	116.11
48	泰州市	35.08	88.38	5724086.78	0.67	2207493.3	84.34
49	威海市	3.14	186.44	18167176.23	10.72	2150801.67	-6.76
50	中山市	2.98	624.72	9370448.28	289.65	2082410.12	544.12

具体来看，前 11 月，50 城中，已有上海、杭州、广州 3 个城市土地收入超 2000 亿，此外，南京、北京、武汉、宁波、佛山、苏州、成都、重庆等 8 个城市土地收入超千亿。超过 30 个城市土地收入超 500 亿，均刷新历史纪录。

中原地产首席分析师张大伟对中新经纬记者表示，在经济全面复苏、资金相对宽松下，房企拿地积极性逐渐提高，多地再次出现高溢价率土地成交，特别是厦门等地再次出现历史最高总价百亿地块，使得土地市场热度持续提升。

拿地超 500 亿房企达 16 家

2020年前11月50家房企拿地数据汇总					
序号	企业名称	土地数量	权益规划建筑面积(㎡)	权益拿地总价(亿元)	拿地楼面均价(元/㎡)
1	碧桂园控股有限公司	346	36270646	1213.74	3346
2	中国恒大集团	292	39223459	1128.09	2876
3	中国海外发展有限公司	58	8377830	1102.27	13157
4	保利发展控股集团股份有限公司	137	17118064	1029.6	6015
5	万科企业股份有限公司	156	13816486	945.87	6846
6	华润置地有限公司	83	10199809	939.49	9211
7	龙湖集团控股有限公司	127	13026961	905.53	6951
8	绿城中国控股有限公司	80	8604124	856.46	9954
9	绿地控股集团股份有限公司	176	26903306	822.07	3056
10	新城发展控股有限公司	140	19807670	711.99	3595
11	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	66	7662790	684.84	8937
12	金地(集团)股份有限公司	77	7769292	636.92	8198
13	建发房地产集团有限公司	39	5027878	542.12	10782
14	杭州滨江房产集团股份有限公司	27	2754032	539.78	19600
15	融创中国控股有限公司	144	10250114	524.67	5119
16	旭辉控股(集团)有限公司	47	6542489	512.74	7837
17	阳光城集团股份有限公司	70	7650573	448.61	5864
18	江苏中南建设集团股份有限公司	112	9488004	414.7	4371
19	龙光集团有限公司	32	3426546	411.89	12021
20	金科地产集团股份有限公司	79	10082025	405.35	4021
21	四川蓝光发展股份有限公司	72	6794961	344.37	5068
22	正荣地产集团有限公司	39	3790713	330.16	8710
23	中骏集团控股有限公司	54	8449077	328.01	3882
24	中梁控股集团有限公司	71	6871777	324.8	4727
25	宝龙地产控股有限公司	27	5212130	310.1	5950
26	珠海华发实业股份有限公司	16	1889376	303.74	16076
27	美的置业控股有限公司	35	4254237	297.65	6997
28	深圳华侨城股份有限公司	56	5881095	286.18	4866
29	荣安地产股份有限公司	22	2019322	285.92	14159
30	中交地产股份有限公司	43	4286245	284.11	6628
31	世茂集团控股有限公司	60	5840176	281.8	4825
32	华夏幸福基业股份有限公司	41	4643665	275.45	5932
33	融信中国控股有限公司	36	2435495	257.51	10573
34	佳兆业集团控股有限公司	36	3897709	241.63	6199
35	荣盛房地产发展股份有限公司	57	5469367	235.93	4314
36	中国奥园集团股份有限公司	32	3377871	222.73	6594
37	中国金茂控股集团有限公司	21	4186401	217.81	5203
38	德信中国控股有限公司	25	2062896	216.69	10504
39	四川新希望房地产开发有限公司	18	2313606	215.67	9322
40	大连万达集团股份有限公司	64	8832317	213.1	2413
41	祥生实业集团有限公司	31	2744601	209.87	7647
42	北京首都开发股份有限公司	25	1156953	198.83	17186
43	中国铁建股份有限公司	43	3888080	188.88	4858
44	时代中国控股有限公司	10	2076712	186.62	8986
45	雅居乐集团控股有限公司	39	4522018	184.74	4085
46	合生创展集团有限公司	6	417322	184.34	44171
47	宝能地产股份有限公司	26	5370210	181.15	3373
48	卓越置业集团有限公司	19	2575641	180.01	6989
49	禹洲集团控股有限公司	14	2140256	171.78	8026
50	金辉集团股份有限公司	22	2289763	170.87	7463

数据来源：中原地产研究中心 制图：中新经纬 张猛

中原地产研究中心统计数据显示，前11月50家房企拿地超2.2万亿，拿地超500亿房企达16家。

具体来看，碧桂园、恒大、海外发展、保利拿地均超千亿。万科、华润置地、龙湖、绿城中国、绿地控股、新城控股、招商局、金地、建发、滨江、融创中国、旭辉等12家房企拿地均超500亿。

张大伟分析称，疫情对房企的资金链影响虽然大，但国内融资难度降低，部分企业拿地积极性再次出现了提高。房企开始积极拿地，主要是为了追求市场规模。

预计年底一线城市土地供应迎高潮

贝壳研究院指出，12月，北京加大供应力度，计划出让6宗R2二类居住用地以及2宗F81类绿隔产业用地，其中1宗用地明确了人才公寓规模，另1宗F81用地根据其性质，有打造成为租赁公寓的可能，因此均被记为住宅用地。广州、上海均有8-9宗住宅用地入市。另外，深圳也将有3宗用地入市。

贝壳研究院分析，一线城市持续加大供应力度，据贝壳研究院统计，一线城市12月计划推出用地规划建面是11月成交规划建面的1.3倍，年底市场有望迎来高潮。

□ 11月百城新房价格环比涨0.32%同比涨3.63% 预计房企年

底推盘积极性高

根据中国房地产指数系统百城价格指数对全国100个城市新建及二手住宅的调查数据，2020年11月，全国100个城市新建住宅平均价格为15755元/平方米，环比上涨0.32%，涨幅较上月收窄0.08个百分点。从涨跌城市个数看，71个城市环比上涨，28个城市环比下跌，1个城市与上月持平。同比来看，全国100个城市新建住宅平均价格较去年同期上涨3.63%，涨幅较上月扩大0.11个百分点。

全国100个城市二手住宅平均价格为15448元/平方米，环比上涨0.29%，涨幅较上月扩大0.01个百分点。从涨跌城市个数看，63个城市环比上涨，36个城市环比下跌，1个城市与上月持平。同比来看，全国100个城市二手住宅平均价格较去年同期上涨2.70%，涨幅较上月扩大0.31个百分点。

11月以来，各地坚持“房住不炒”，台州、昆明、丽水等城市分别从限售、加强预售资金监管、收紧备案价格管理等方面收紧政策，其中台州明确市区新购买住房3年后方可转让。丽水、福州、常州、苏州、保定、珠海、云南等省市纷纷加大引才力度，内容包含放宽落户限制、增加购房补贴等方面，其中苏州放宽落户限制，加大补贴力度引才，鼓励20%商品房人才优先购买；丽水对引进人才给予一次性购房补贴，最高50万元。

从市场表现来看，新建住宅方面，重点城市整体推盘量较上月有所增加，部分城市如上海、广州、杭州、武汉等整体去化较好，而南昌、青岛则去化表现一般；此外，长三角部分城市市场依旧较为活跃。二手住宅方面，11月百城二手

住宅平均价格同环比均持续上涨，但市场整体保持平稳运行。

展望未来，中指研究院认为，楼市调控将依旧严格，各地方政府也将在“三稳”目标的政策导向下，继续深化因城施策，保障房地产市场平稳健康发展。预计未来，房企在全年销售目标压力下，推盘积极性依然较高，降价促销、抢收业绩促回款仍将持续，部分基本面较好的城市市场仍将保持一定活跃度。

□ 11月10家央企转让旗下19个地产项目 专家：未来或更多

北京产权交易所公开信息显示，11月，房地产行业产权转让项目共有24个，其中，央企转让地产项目股权项目19个，占比近八成。

10家央企密集转让地产项目股权

中新经纬梳理发现，前10个月央企转让旗下地产项目数量累计15个(2月2个，3月1个，5月3个，7月1个，9月6个，10月2个)，对比发现，11月单月转让的地产项目数量明显超过前10个月之和。

具体来看，11月份，涉央企19个转让项目中，华侨城集团、中化集团旗下各4个，招商局集团、中国电建、中航工业旗下各2个，中信集团、光大集团、中机建设、中交集团、新兴际华旗下1个。

拟转让比例方面，只有天津瑞赛投资发展有限公司、青岛方靖置业有限公司、深圳市太子湾商储置业有限公司3个项目是100%转让。其余16个项目均选择转让部分股权。

在转让金额方面，在19个转让项目中，武汉天创置业有限公司转让30%股权底价最高，约19.8亿元；河北际华润泽物业服务有限责任公司51%股权的转让底价最低，仅1万元。

财报显示，2019年，河北际华润泽物业服务有限责任公司营收947.41万元，净利润亏损210.0万，所有者权益负90.05万元；2020年10月31日财报显示，标的公司虽然盈利43.65万元，但已资不抵债，所有者权益负46.4万元。

央企为何密集转让地产项目？

诸葛找房数据研究中心分析师王小婧接受中新经纬记者采访时指出，央企密集转让股权主要在于融资环境的收紧，三道红线的出台，直接影响房企的融资规模，降负债成为企业较为棘手问题；抛售资产可以快速回笼资金，能快速降低负债；央企转让股权不仅能快速降低负债，还能加强公司的现金流。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对中新经纬记者表示，对于此类产权交易来说，实际上有很多原因。第一、不排除部分央企本身地产业务不多，其实是把一些非核心资产进行转让。第二、如果地产业务比重比较多，那么也是在缓解资金压力，尤其是当前金融政策收紧等情况下，房企更需优化财务数据。转让也

就相当于回笼资金，有助于改善资金状况。当然从实际过程来看，类似转让若频率比较高，也易引起投资者关注，包括其资金状况等内容。

在张大伟看来，央企密集转让旗下地产项目与融资新规无关，和市场无关。首先，融资新规还没有落地；此外，转让的大部分地产项目是企业拿地时候的合作项目。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫分析，央企密集转让地产项目股权与国资委之前发布“退房令”有关，对央企自身的发展是一件好事情，集中精力干好自己的主业。

专家：未来地产转让项目或继续增加

王小嫻认为，新规下，房企融资规模明显受限，资本扶持的力量将会减弱，行业要更加注重自身创造现金流的能力，精细化运营。房企战略需面临调整，调整初期转让地产项目股权必然增加。在融资环境收紧下，多元化的发展战略将会调整，要摒弃资不抵债的项目，降低公司成本，求得公司的长远发展。

严跃进认为，后续央企转让旗下地产项目会增加，现金为王，这也都是为了缓解资金压力。转让以后，到明年新项目投资也不会太被动。

谢逸枫预计，在“退房令”环境下，未来地产转让项目或继续增加。

□ 11月多家银行累计领罚逾两千万 房地产金融仍是监管重点

点

据中国证券报记者统计，11月各级银保监局累计对多家银行及相关责任人开出罚单72张，累计罚款2310万元。其中，有7张罚单被罚金额超过100万元，累计罚款金额达1050万元，案由涉及“涉房”业务、理财业务。

百万级罚单频现

从罚单金额来看，11月单张金额最高的罚单被中信银行天津分行“领取”，为290万元，同时被没收违法所得人民币18.52万元。罚单显示，该行涉及实施对公存款时点考核、以信贷资金办理存单及存单质押贷款、个人贷款资金未按约定用途使用、部分贴现资金直接回流出票人、向关系人发放信用贷款等五项案由。

贵阳农商行因批量转让不良债权资产包的首付款比例不符合规定、贷前调查审查严重不尽职等案由，被开出两张百万级罚单，罚款金额分别为120万元、100万元。

此外，深圳宝安桂银村镇银行因向关系人发放信用贷款被罚款190万元，并

没收违法所得 10930.32 元；天津农商银行因股东及其关联方持股不符合股权管理监管规定等四项案由被罚 130 万元；恒生银行因 2018 年 7 月至 8 月放任某流动资金贷款用于固定资产投资等案由被罚款 120 万元；建行福建省分行因未按工程进度发放固定资产贷款，个人快贷、小微快贷贷后管理不到位被罚 100 万元。

在处罚机构的同时，监管部门还坚持处罚到人。例如，贵阳农商银行及相关个人共被开出 22 张罚单，其中 15 张罚单针对个人；涉及中信银行天津分行的 9 张罚单中，有 8 张被涉事员工“领取”；涉及天津农商银行的 7 张罚单中，有 6 张被涉事员工“领取”。

此前，银保监会针对个别银行发生的重大案件查处工作中，也明确提出会持续推动对相关责任人员的问责处理工作。

剑指房地产领域

房地产金融仍是监管重点，11 月共有 15 张罚单案由指向房地产领域。

从贷前审批来看，建设银行长乐支行因个人按揭贷款贷前调查不尽职被罚，贵阳农商银行因借款人商用房按揭贷款首付款交易凭证虚假被罚。从贷后管理来看，恒生银行存在个人消费贷款用于购房的情况。

此外，也有多家银行因理财业务不合规被罚。例如，天津银行因在开展的表外理财非标准化债权资产转让业务中存在“内控管理不审慎，未建立制度即开展业务”“规避非标资产限额指标，调节理财投资非标资产占比监管指标”及“理财投资高风险非标资产未按要求进行信息披露”等案由被罚款 50 万元。天津农商银行因自营业务与代客业务未相分离、理财产品之间未相分离等案由被罚；上海银行浦三路支行因 2017 年 1 月至 2019 年 3 月该支行某员工私售理财产品被责令改正，并处罚款 50 万元。

值得关注的是，绩效相关问题也被监管关注。上海银行因两项与绩效有关的问题被上海银保监局处罚。罚单显示，2014 年至 2018 年间，上海银行因绩效考核管理严重违反审慎经营规则，同时 2018 年未按规定延期支付 2017 年度绩效薪酬，被责令改正并处罚款 80 万元。

□民用机场体系年底全面形成 重庆临空经济加速腾飞

“一大四小”联动省外运输机场，可在直线 100 公里内覆盖全市所有区县，换言之，重庆任何一个区县的直线 100 公里内，都至少有 1 座运输机场

“双 11”前夕，重庆极兔速递搬迁到位于江北国际机场 D6 地块的重庆市快件集散中心。新的转运中心实现场地升级，面积超过旧址一倍。

而早在今年 7 月，重庆市快件集散中心已完成项目 A 区约 4.7 万平方米库房

及配套设施改造升级，并赶在 10 月底交付多家快递企业使用。

位于两江新区龙盛新城的两江新区航空航天产业园，投资已经超过 500 亿元，引进了航空发动机、航空材料、飞行员训练中心、卫星通信、商业火箭、西工大重庆科创中心等一批具有重要影响力的项目，形成通用航空与运输航空“两翼齐飞”、航空与航天协同发展的集群式发展格局。

这些，是重庆临空经济发展的缩影。

“21 世纪，机场将塑造城市的商业区和都市发展。”被誉为“临空经济之父”的美国北卡罗来纳大学教授约翰·卡萨达曾如此判断。

随着“1+4+3”民用机场体系布局进程的加快，重庆的临空经济，正伴随机场建设加快，欲乘风“起舞”。

发展土壤

机场布局覆盖更广更完善

发展临空经济，机场建设无疑是最重要的支撑。

约翰·卡萨达认为，机场在 21 世纪对城市的影响，正如 20 世纪的高速公路——人流、物流在此聚集、周转，为城市带来巨大的商业机遇和经济效应。

打造覆盖更广、功能更完善的机场体系，重庆快马加鞭。

2017 年 8 月 29 日，江北国际机场 T3A 航站楼和第三跑道建成投用。江北国际机场成为中西部首个 3 座航站楼、3 条跑道同时运行的机场。

2019 年 8 月 16 日，巫山机场正式通航。“云端航母”启动，成为重庆目前海拔最高的民用机场。

今年 10 月 24 日，仙女山机场试飞成功，有望年底建成通航。

至此，以江北国际机场为龙头，万州机场、黔江机场、巫山机场和仙女山机场彼此关联呼应的“一大四小”运输机场布局全面形成。重庆提前 5 年实现了《全国民用运输机场布局规划》中规定的重庆相关规划内容，交出一张分量十足的答卷。

同时，重庆已拥有两江龙兴通用机场、永川大安通用机场、梁平通用机场等 3 个 A1 类通用机场，到 2020 年底，重庆全面形成“1+4+3”民用机场体系。

来自重庆民航局的数据显示，“一大四小”运输机场体系联动省外运输机场，可在直线 100 公里内覆盖全市所有区县。

换言之，重庆任何一个区县的直线 100 公里内，都有至少 1 座运输机场。临空经济具备丰厚的发展土壤。

聚集效应

临空经济示范区收获满满

聚集，是临空经济的关键词之一。以航空运输（人流、物流）为指向的产业在经济发展中将形成聚集效应，并引起周边产业链调整、趋同。

自 2016 年挂牌以来，总面积 147.48 平方公里的重庆临空经济示范区里，聚集效应就不断增强。

一个例子可以说明临空经济在重庆发展的速度：今年 1 月 9 日，华夏维修工

程有限公司在江北机场挂牌。该公司具备每年维修上百架飞机的能力，是华夏航空投资 2 亿元打造的航空飞机维修基地，弥补了重庆在民航大修板块的行业空白。此时距离渝北区与华夏航空在 2019 年智博会上签约，尚不足半年。

聚集效应不仅来自国内，也来自海外。

航空产业是中新互联互通项目的重要合作领域之一。重庆与新加坡新科宇航签订合作备忘录，拟共同组建飞机维修合资公司；与新加坡樟宜机场管理投资公司（CAI）共同出资组建的中新（重庆）机场商业管理有限公司，增加零售（含免税）、餐饮、广告、休闲服务、嘉宾服务、停车场等非航空性业务。

此外，重庆一新加坡航线由最初的每周 5 班，增加至每周 14 班。《中新（重庆）战略性互联互通示范项目航空产业园建设总体方案》已于 2019 年编制完成。

聚集效应，带来真金白银。数据显示，2018 年，重庆临空示范区全域完成地区生产总值 542 亿元，同比增长 6.0%。仅当年航空产业增加值就达 252 亿元。

产业链条

不断延长并注入新动能

随着时代的发展，临空经济区域不再单纯指客运和货运，已成为经济生产和商业活动的重要节点。

经过多年的探索和发展，重庆的临空经济产业链已延伸至全市范围。

例如，在航空物流业方面，投资约 13 亿元的重庆市快件集散中心已引入卡行天下、顺丰速运等物流企业落户。全部建成投用后，预计可增加处理新增 200 万件快递的能力。

基地航空公司方面，2018 年 8 月，厦门航空公司来渝正式签订“厦航西部基地落户协议”，打造西部地区首家分公司，带动 10 亿元投资建设综合生产服务基地。目前基地建设推进顺利，一期有望明年上半年投用。

此外，临空经济产业链上每新增一家企业，还会为周边新增大量就业岗位。重庆极兔速递迁入重庆快件集散中心后，转运中心面积扩大一倍，在已有千名员工的基础上，又新增 200 多个分拣员岗位。

民营航天的创新力量，也在不断为重庆临空经济注入新动能。

零壹空间商业火箭项目是我国首家民营商业航天企业，2018 年成功发射亚轨道火箭“重庆两江之星”。目前，该项目位于两江新区的商业火箭智能制造基地已竣工投用。

同样位于两江新区的东方红低轨卫星项目总部大楼中，300 多位科研人员已经入驻。该项目建成后，预计实现面向全球的移动通信、物联网、导航增强、宽带互联网等运营服务，将带动上下游千亿元的产业规模。

□ 重庆老旧小区加装电梯 可提取公积金支付费用

11月30日，市住房公积金管理中心发布消息称，即日起，符合条件的职工及其直系亲属可提取住房公积金，用于支付城镇老旧小区加装电梯费用。

“此项举措，既是对国家政策的具体落实，也有助于我市老旧小区改造进程高效运转，将进一步发挥住房公积金支持中低收入群体改善居住条件的作用。”重庆市住房公积金管理中心相关负责人表示。

今年，国务院办公厅出台了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，明确提出支持城镇老旧小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。

与此同时，近年来，我市正在大力推进城镇老旧小区改造。为减轻老旧小区居民加装电梯自筹资金压力，有效解决资金缺口，助推老旧小区改造进程，市住房公积金管理中心进一步完善了提取公积金的相关政策，加大对缴存职工家庭基本住房消费的支持力度。

据介绍，我市职工及其直系亲属（父母、配偶和子女），可共同申请提取住房公积金用于支付加装电梯费用，办理时间为加装电梯项目竣工验收之日起一年内。

下一步，市住房公积金管理中心将继续加强与相关部门的联系对接，力争通过系统自动核查相关信息，简化业务办理手续。同时，将进一步规范改进住房公积金提取政策，为广大缴存职工提供更便捷、更高效的公积金服务。

怎样提取公积金

●提取条件

职工及其直系亲属，可共同申请提取住房公积金用于支付加装电梯费用。

●办理所需材料

工程竣工、费用票据以及房屋所有权证等相关材料。

●提取时限和限额

办理时限为加装电梯项目竣工验收之日起一年内；提取金额根据家庭实际费用支出核定，家庭成员合计提取金额不超过实际承担的加装电梯费用支出。

温馨提示：职工及其配偶在一年内发生租购住房、老旧小区加装电梯等多项住房消费行为的，可就一项住房消费行为选择一套住房申请提取住房公积金；对职工家庭存在尚未结清的住房公积金贷款的，提取资金仍用于偿还住房公积金贷款本息，暂不支持以老旧小区自住住房加装电梯办理提取。

□ “十三五”期末重庆主城都市区中心城区道路通车里程将达 5577.8 公里

12月5日，快速路“二横线”西段土主隧道右线顺利贯通，预计本月有望双线贯通。该项目建成后，市民开车从大学城片区到渝北区最快仅需15分钟时间。

土主隧道的建设，是过去五年重庆主城都市区中心城区大力推进的城市道路基础设施建设的一个缩影。12月6日，重庆日报记者从市住房城乡建委了解到，截至“十三五”期末，主城都市区中心城区城市道路通车总里程预计达到5577.8公里，与“十二五”期末相比新增城市道路1204.8公里；较“十二五”期末增长27.6%，年均增长5.0%。

据介绍，“十三五”时期，中心城区城市道路建设呈现三大亮点——

一是跨江大桥建设加快，有利于解决中心城区过江通道的瓶颈问题。“十二五”期末，重庆中心城区有跨江大桥27座。截至“十三五”期末，建成通车寸滩长江大桥、内环高家花园复线桥两座跨江大桥。预计年底前曾家岩大桥有望通车。届时，中心城区跨江大桥数量将达30座。

二是稳步推进穿山隧道建设，助推东西部槽谷地区辐射发展。“十二五”期末，中心城区有穿山隧道14座。“十三五”期末，中梁山隧道复线、华岩隧道、龙洲湾隧道、歇马隧道4座隧道建成通车，中心城区穿山隧道数量达到18座。

三是各等级道路网持续完善，有力促进城市交通微循环，市民出行变得更方便。“十二五”期末，中心城区建成快速路里程407.5公里、主干路里程845.5公里、次支路里程3120.0公里。到“十三五”期末，中心城区快速路通车里程约为462.9公里，较“十二五”增长13.6%，基本形成“五横六纵一环五联络”的快速路网结构；主干路通车里程约为1127.1公里，较“十二五”增长33.3%；次支路通车里程约为3987.8公里，较“十二五”增长27.8%。

□物业行业迎来资本青睐“高光时刻”

去年，新大正登陆A股成为我市首家上市物业企业；今年，金科服务在港交所挂牌上市，创下今年我市IPO之最；目前，至少3家重庆知名房企正计划拆分其物业板块，单独上市——

物业发展新趋势 你看好吗

2019年，全国百强物业企业中，在学校物业、产业园区物业、公众场馆物业和医院物业等领域布局的企业数量占比分别为84%、76%、74%和70%。

今年2月，龙湖物业和永辉超市在重庆100余个住宅小区和机构联合推出“社区保障计划”，业主可通过微信小程序购买食材及各类日常生活用品。

2019年，全国物业500强企业的多种经营收入为574亿元，占总收入的20.2%。2019年，重庆物业50强企业的多种经营收入的占比高达30.13%。深圳彩生活物业公司新接管的物业项目，已不再收取物业费。

11月中旬，金科服务在港交所挂牌上市。其募集资金不仅创下了今年我市IPO（首次公开募股）之最，也排在渝企历年IPO募资额前三强。无独有偶。去年末，新大正物业登陆A股，成为我市首家上市物业企业。

有消息称，重庆本土至少有3家知名房企也正计划分拆物业板块，令其单独上市。而知名外地地产公司融创、华润，其物业板块已经通过港交所聆讯。截至目前，内地有38家物业企业在A股或港股上市。仅今年以来，就有12家物业企业在港交所挂牌。

物业管理企业，为啥就成了资本市场的“香饽饽”？

管得宽

走出“势力范围” 承接新订单

重庆国际博览中心，巨大的连体钢结构建筑矗立在山城初冬的晨雾中。管理这个投资数十亿元的城市地标建筑群以及周边近20平方公里范围内环卫、园林、道路等市政设施的，不是政府的市政部门，而是一家物业公司。

两年前，龙湖物业集团与两江新区共同出资组建新公司，接手悦来片区市政管理。这是全国首家混合所有制的新型城市服务企业，但地产公司物业板块走出自己的“势力范围”承接新订单，却并非头一遭。

1996年，万科物业中标深圳鹿丹村物业管理。这是地产公司物业板块进军自有项目外城市管理的第一单。此后20多年，全国有多少物业公司承接了母公司项目之外的业务，目前并无统计。但中国物业协会的一份报告，显示出地产公司物业板块凌厉的拓展之势——2019年，全国百强物业企业中，在学校物业、产业园区物业、公众场馆物业和医院物业等领域布局的企业数量占比分别为84%、76%、74%和70%。

在我市，早在2001年，新大正就从地产开发业务中独立出来，成为单独的物业公司。如今，新大正在全国19个省市、33座城市管理着300多个项目，年收入近6亿元。其中，包含全国13座机场的物业管理。

2018年，重庆地产龙头龙湖集团提出“空间即服务”的企业发展新理念，加码物业服务。今年上半年，龙湖物业实现营业收入24.9亿元，在龙湖集团总营业收入中的占比从去年的约2.83%提高到约4.87%。

金科物业在母公司金科地产自有项目外，还管理着京东、顺丰、普洛斯的物流园，几家机场以及近数十家产业园区。目前，类似的外拓项目，已占金科物业在管面积的53.4%。

当前，曾作为地产公司“附属业务”的物业管理，正逐步摆脱对地产母公司业务底盘的依赖，不仅不需要母公司补贴，还能成为母公司新的“增长点”。以金科物业为例，2019年，其管理自家项目获得的收入，仅占总收入22.5%。

管得精

大数据智能化管理效能“鸟枪换炮”

“管得精”也是物业行业发展的一大特点，即通过大数据智能化手段提升管理效率和盈利水平。

以龙湖物业接手悦来市政设施管理为例。路灯有没有坏、污水管道是否堵塞，以前，市政部门需要组建一支专门的团队，定期巡查、上报问题，再通知维修班组前来维修。流程长、人力成本高。

龙湖物业进驻后，带来了全新的大数据和智能化管理技术。比如，路灯上加装的传感器，可对路灯运行状态进行实时监测。路灯故障后，系统可自动报警并推送位置信息，维修人员接到指令后就能马上赶往现场。这样，悦来片区市政道路上的近 3000 盏路灯管起来更容易，人力成本节省一大半。

金科物业目前在 200 多个城市拥有物业管理项目，其物业巡查大部分都在“云”上完成。仅 2019 年金科省下的差旅成本，就以千万计。金科物业董事长夏绍飞透露，得益于大数据智能化，他们去年增加约 4000 万元净利润。

通过大数据智能化，物业公司更好地扮演了城市管理“最后一公里”的角色，并从中找到了新商机。

今年 2 月，龙湖物业和永辉超市联合，在重庆推出“社区保障计划”，覆盖 100 余个住宅小区和机构业主可通过微信小程序购买蔬菜、水果、肉蛋家禽及各类日常生活用品。龙湖物业还联合“杏树林”私人医生平台推出了社区线上问诊服务，业主足不出户即可看小病。新冠肺炎疫情期间推出的这些线上服务，给市民生活带来极大便利。

与龙湖物业一样，新大正也在“战疫”过程中大量使用智能物联网新技术。例如，在北京大兴国际机场，新大正配置了智能洗地机进行消杀作业。洗地机能够按照事先规划的运作路线，自动对航站楼内地面进行清洗消毒。在园区、办公楼和学校等场所，新大正采用了自动测温识别系统，提高测温频次和效果，为复工防疫加上“保险”。相关单位员工上班时，可凭借通行码提前扫码验证，快速通行。

管得深

增值服务覆盖广 企业营收“有门路”

除了常规物业费，代收快递、代业主租房售房、蔬菜食品代购以及装修服务等，越来越多的增值服务，都是物业公司的营收渠道。

早在 2008 年，龙湖物业就建立了经营拓展部，针对业主需求提供房屋租赁等增值服务。如今，龙湖物业已推出了“安心租售”“金蝉托房”“龙眼优选”等九大增值服务。不论是出租出售房屋、搬家、装修房屋、翻新老房，还是保洁、旅游、采购生活用品等，都可在小区内获得服务。

此外，多年来，金科服务也围绕业主高频生活需求，推出了覆盖“食、住、行、游、购、育”的全方位社区增值服务。

通过建设无人超市、智能充电配套设施等，打造“100米智慧生活圈”；在自有小程序推出线上卖菜专区，将新鲜蔬菜配送到业主家里；与平安好医生、阿里健康深度合作，提供全科医生24小时在线咨询、专人配药到户服务。

财报显示，2017年至2019年，金科物业增值服务总收益由2.8亿元增至8.35亿元，复合增长率约为72.8%。其中，仅社区增值服务收入就由2017年的7681万元猛增至2019年的2.39亿元。

2017年至2019年，金科服务传统物业管理服务收益占比从72.7%下降至62.9%，非业主增值服务、社区增值服务及智慧科技服务的收益占比则分别从19.4%、7.3%和0.6%增加至25.6%、10.3%和1.2%。

克而瑞数据显示，2019年，全国物业500强企业，包括增值服务在内的多种经营收入，为574亿元，在总收入中占比高达20.2%。重庆物业50强企业中，2019年多种经营收入占比高达30.13%。更典型的案例，是深圳彩生活物业公司，这家公司新接管的物业项目，已不再收取物业费。

在一些小物业公司为了涨几毛钱物业费和业主闹得不可开交时，行业中的头部企业通过技术创新、管理优化和业务多元化，已经获得超乎想象的净利润率。工信部数据显示，2019年，重庆物业50强企业净利润率10.57%。

想得远

市场急剧扩张 行业“好日子在后头”

“物业行业的业务模式和收入结构已经发生了根本性变化，加上业务可持续、现金流稳定等行业优势，受到资本青睐是大势所趋。”重庆博众房地产管理研究院执行院长阎占斌介绍，除了资本，人才等关键要素也正在向物业行业加速汇聚。他举例说，5年前，重庆物业从业人员鲜有本科生，如今，重庆大型物业企业中，至少有30%以上的员工拥有本科以上学历。

克而瑞数据显示，截至今年10月23日，中国物业百强中的20家上市企业，市值均值为164.87亿元，较上市首日涨幅均值达159.93%。其中，碧桂园物业市值突破千亿元，较上市首日涨幅达414.90%。

资本市场的“追捧”，加快了物业企业上市步伐。这就解释了为何仅今年就有12家内地物业企业奔赴港交所。通过股市直接融资壮大了实力，促进物业企业四处“跑马圈地”，进一步抢占市场份额。

重庆市物业协会秘书长何伟也认为，物业公司“好日子还在后头”，上市步伐也有望进一步加快。从市场容量看，中国指数研究院预计，到2025年，全国商品住宅销售面积累计将达238亿平方米，仅物业费一项收入的市场规模，就将高达1万亿元。而多种经营收入，更将高达1.8万亿元。

这是一个急剧扩张的市场。以我市为例，2019年，物业管理总面积同比增加11.7%，物业企业主营业务收入增加53.03%。

从物业行业自身禀赋看，在大数据时代，物业公司扼守流量人口，占据了开展多种业务的天然优势。从发展前景看，重庆瑞海律师事务所主任赵一岚认为，地产开发受制于土地资源仍有尽头，而服务却无止境。对地产公司而言，物业分拆上市可为母公司造血，缓解资金压力，也有利于优化战略布局和提升企业价值。

2018年8月，为提升全市经济证券化水平，促进经济高质量发展，市政府发布了《重庆市提升经济证券化水平行动计划(2018—2022年)》。目标是：到2022年底，全市境内外上市公司数量倍增。截至目前，我市上市公司总数已有76家。

重庆物业行业整体上处于不错的发展阶段。除了多种经营收入占比高于全国9.93个百分点，物业行业净利润率也高出全国2.58个百分点。因此无论看行业题材，还是看市场风口，物业企业都应成为重庆企业上市的一支重要力量。

为推动重庆企业加快上市，市金融监管局相关负责人表示，下一步，我市将努力构建良好的企业上市生态圈，进一步加快推动企业上市。对部分“想上市”但产业规模、行业地位、发展潜力还达不到上市标准的企业，我市将结合现有资源禀赋和产业布局，加强排查深度和培育精度。并在此基础上，形成市场化、可持续、后劲足的拟上市资源梯队；对有条件上市的企业，我市将通过完善中介服务体系、搭建专业服务平台、引导企业规范运营、加大金融人才的培育和引进等措施，为其提供人才支撑及专业服务与智力支持。

□龙湖再夺建筑界“奥斯卡”

揽境荣获 2020 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖

建筑业最有分量的大奖之一詹天佑奖，再次花落龙湖家。

最新消息，龙湖·揽境在全国上百个房地产项目角逐中脱颖而出，荣获2020中国土木工程最高奖项“詹天佑奖优秀住宅小区金奖”。

这是2008年以来，龙湖集团第14次摘得相关殊荣。

重庆龙湖拿下第10个詹天佑奖

詹天佑奖全称为“中国土木工程詹天佑奖”，创立于1999年，每年评选一次。该奖项有着建筑界“奥斯卡”的美誉。

它是经国家批准、住房和城乡建设部认定、科技部首批核准，在建筑、铁道、交通、水利等土木工程领域组织开展，以表彰奖励科技创新与新技术应用成绩显著的工程项目为宗旨的科技奖项。

作为业界至高荣誉，詹天佑奖评选充分体现“创新性”、“标志性”、“权威性”，获奖工程在设计、施工技术方面有显著的创造性和较高的科技含量，反

映当今我国同类工程中的最高水平。

评选过程也非常严格。评选对象在全国范围内甄选，经过推荐申报、资格审核、专业预审、评审大会评选以及詹天佑奖指导委员会审定等程序，评审专家从规划、建筑、环境、科技、质量等多个方面进行评选。

上海迪士尼度假区、重庆国际博览中心等都曾经得到詹天佑奖的工程类奖项。

龙湖·揽境作为住宅楼盘此次能够获得詹天佑奖，尤其是含金量最高的金奖，足以体现业界对该项目的高度认可。

龙湖项目已经不是第一次获得该奖项了。截至2020年11月，龙湖集团共有14个项目荣获“詹天佑奖”。

其中，自2008年重庆弗莱明戈第一次获得詹天佑奖住宅小区金奖以来，紫云台、U城、江与城、源著，包括舜山府等重庆龙湖项目，都先后摘得“詹天佑奖优秀住宅小区金奖”。揽境是重庆龙湖第7个获此殊荣的住宅项目。

而春森彼岸、大城小院、东桥郡等三个重庆龙湖项目，也曾获得“詹天佑奖住宅小区优秀建筑设计奖”的单项奖肯定。至此，重庆龙湖已经拿下第10个詹天佑奖。

揽境凭“空中院墅”脱颖而出

此次获奖的龙湖·揽境，是龙湖2018发布的年度战略级产品。

揽境此次从全国100多个入围住宅小区中脱颖而出，获得该金奖，主要是因为其在产品结构上，创新性地把“院子元素”融入到了多层建筑中，充分体现了龙湖在产品创新方面一贯坚持和用心。

揽境打造之初，就有把中国传统住宅中与自然结合紧密的空间体系——“四合院”放到洋房上去的大胆想法。但院子一般用于别墅产品中，操作起来颇有难度。为此，设计者从入户空间进行优化，研究建筑围合性的同时，又要保证充分的采光与景观性。

经过多次推翻重来，揽境最终做出了颠覆传统产品的“空中院墅”：层高6米的“空中院落”置于家庭的核心地位，三面由客厅、书房和卧室围绕，成为一个成员发生交集，产生交流的空间，类似一个三合院的结构。同时，开敞空间的围合设计，使其还能和楼上楼下保持极好的邻里私密性，最终形成一套完整的有生活场景化的有机体系。

更难得的是，揽境之后，两层通高的阳台在重庆市场恐再难出现，揽境“空中院子”成为了住宅设计中的“绝版孤品”。

值得一提的是，在揽境开发建设过程中，龙湖还应用了一系列住建部、重庆市建委推广应用的新技术、新材料、新工艺，并根据项目特点从场地环境、节能、节水、节材、室内外环境等多个方面进行研发、创新，也赢得了詹天佑奖评审方的高度评价。

除了此次荣获“詹天佑奖”，该项目还曾获得过第五届CREDAWARD地产设计大奖—优秀奖、意大利A DESIGN AWARDS金奖等设计界颇有分量的奖项，并包揽重

庆晨报第十六届户型大赛（大平层）最佳创新户型奖、人民网重庆首届最佳户型、腾讯 2018（重庆）地产年度典范大奖最佳产品设计奖等。可以说，揽境是业内外公认的人气之星。

□华宇集团荣登中国房地产企业产品力 TOP100

「锦绣系」荣膺「2020 年十大轻奢精品产品系」奖项

2020 年 11 月 27 日，由克而瑞研究中心与筑想科技共同举办的第二届产品力发布会“产品原力——中国房地产企业产品力 TOP100 发布会”在上海召开。华宇旗下「锦绣系」摘得「2020 年十大轻奢精品产品系」荣誉奖项，华宇集团获得「2020 年中国房地产企业产品力 TOP100」殊荣。

此次产品力发布会是一场全方位展现从“产品”到“产品系”，再到“产品力”的全角度测评成果的大会。克而瑞研究中心作为行业内专业权威的研究机构，客观、严谨、公开、公正，便是其鲜明的标签。2020 克而瑞产品力 100 测评工作结合项目调研、测评模型、专家团评审、网络投票等对房企产品力进行测评。其中产品力榜单及产品系榜单结合相关测评模型，从产品接受度、产品系成熟度、产品系特色性等多维度对企业进行测评。

以产品力为核心的竞争正在各大房企之间展开。华宇集团在产品端的变革重点，落在了如何实现产品与服务的迭代升级上。此次荣获 2020 年中国房地产企业产品力 TOP100 和 2020 年十大轻奢精品产品系殊荣，是业界对华宇集团不断进行产品迭代革新，就产品理念、产品细节、产品价值等多方面提出新思考的高度认可和褒奖。

华宇「锦绣系」摘得「2020 年十大轻奢精品产品系」荣誉奖项

《中国十大产品系》通过评价单个产品系的“市场跨度”、“开发规模”、“产品定位”、“溢价能力”及“获奖与认证”五大方面，凸显房企在标准化生产方面取得的成绩。华宇「锦绣系」在此次评比中，摘得「2020 年十大轻奢精品产品系」荣誉奖项。

何为锦绣？《释名》曰：“锦，金也”，与黄金同价；绣，修也，文修修然也，精致美丽的事物谓之锦绣。山川河流广阔锦绣，未来光明锦绣，生活，更应锦绣美好。

华宇集团精心打造“锦绣系”高端住宅产品系，以人为出发点，以锦绣为家人营造理想中的美好生活。锦绣系深切关注人居、自然、科技、民生等宜居要素，将城市资源与自然资源融合创造，以改善精品引领城市居住梦想。

代表作品有南京·锦绣樾江府、天津·锦绣大家、合肥·锦绣龙川、合肥·锦绣蘭庭等等。锦绣之美，美在对每一处细节的打磨，美在不变初心，亦美在对人居理想的不懈追求。华宇集团以锦绣之美，浸润生活点滴，相伴城市向上，演奏前行中的和鸣。

华宇集团荣登「2020年中国房地产企业产品力TOP100」

《中国房地产企业产品力TOP100》主要以企业在产品维度的整体表现为核心，从四大一级指标、共16个二级指标综合衡量房企在产品研发、建造、整合、质量、口碑等方面的产品竞争力。此次华宇集团凭借不凡实力，荣登「2020年中国房地产企业产品力TOP100」。

华宇集团是一家以地产、金融、优家、建设为一体的全球多元化运营集团。斩获殊荣的背后，是华宇匠心精神的凝聚，也是“产品经理”的责任坚守。发展至今，华宇集团坚持在国内“做强西部，做大华东，做实中原，做好大湾区，积极布局环渤海”的发展战略，秉承深耕一城，热爱一城的企业理念。

旗下产品系也在不断地开发、完善，并已形成“御璟系”、“锦绣系”、“时代系”、“林语系”四大产品体系，以优异的产品力和专业的运营能力为城市的建设和发展贡献力量，以更优质的综合性服务助力美好生活再升级。

截至目前，华宇集团项目分布于重庆、成都、杭州、南京、苏州、西安、武汉、合肥、广州、郑州、天津、沈阳等27个城市，累计开发楼盘226个，在售项目81个，开发规模逾3180万方，服务业主近68万人。

华宇集团肩负“责任筑造理想家”的崇高使命，秉承“责任华宇，幸福一生”的品牌理念，恪守“对社会负责、对企业负责、对自己负责”的价值观，以服务社会、创造价值为目标，始终肩负责任，砥砺前行。

未来，华宇集团将继续贯彻“稳中求进、变革创新”的战略思想，持续拓展国际国内两个市场，必将成为最具竞争力的全球多元化综合性运营集团。

□继金融中心后 再添邮轮母港 重庆加速迈入国际化

日前，据重庆两江新区消息称，寸滩国际新城邮轮母港片区城市设计招标正式启动。来自全球的多家公司聚集一堂，推动重庆国际消费中心城市建设那么，何为邮轮母港？

据悉，邮轮母港是指具备多艘大型邮轮停靠及其进出所需的综合服务设施设备条件，能够为邮轮经济发展提供全程、综合的服务及其配套，是邮轮旅客规模较大、服务功能较为完备和城市邮轮相关产业集聚度较高的始发港。

而邮轮经济的发展将对城市经济提升带来怎样的贡献？重庆又将如何打造

邮轮母港？

加速邮轮母港建设 助力形成千亿级产业

纵观国际化大都市，无论是新加坡还是上海或香港，几乎都有一个共同属性，即都属于港口城市。城市的经济繁荣基础，大都建立在发达的港口物流及贸易上。

此外，在 2018 年我国交通部联合国家发改委等十部门制定出台的《关于促进我国邮轮经济发展的若干意见》，还提出到 2035 年我国邮轮市场将成为全球最具活力市场之一，邮轮旅客年运输量达到 1400 万人次，邮轮经济规模不断扩大，对城市转型、产业升级、经济发展和人民消费支撑力显著增强。

从一线城市的发展路径和我国对邮轮经济的重视，可以看到重庆邮轮母港的未来。

据重庆市文化与旅游发展委员会关于 2019 年重庆市旅游业统计公报显示，2019 年全市接待境内外游客 6.57 亿人次，实现旅游总收入 5739.07 亿元，同比分别增长 10.0% 和 32.1%。另外，据重庆海关统计，今年 1-10 月，重庆外贸进出口总值达 5227.6 亿元，较去年同期增长 11.4%，已达去年全年外贸总值的 9 成，其中，出口 3326.1 亿元，增长 10.7%；进口 1901.5 亿元，增长 12.5%。

随着进出口贸易的增长和旅游业的发展，对重庆的国际化设施要求愈加迫切。因此，重庆建设邮轮母港，构筑一个“前港-中区-后城”的综合发展模式是城市发展的必然趋势。

而重庆具有长江三峡的独特区位优势。据重庆市交通规划研究院发布的《重庆邮轮港发展模式研究》显示，早在 2017 年，重庆就完成了三峡游客运量 77 万人次，其中，豪华邮轮 64 万人次，经济型游船 13 万人次。

凭借着良好的邮轮经济发展自然条件，重庆未来的邮轮母港将以怎样的方式呈现在世界眼前？

据江北嘴投资集团负责人介绍，该集团将进一步加速推进邮轮母港片区的规划设计工作，促进港产城一体化发展，着力打造集“船、港、城、游、购、娱”于一体的新型国际邮轮母港，充分体现窗口、贸易、旅游等功能；建成后还将带动形成 1000 亿级产业，贡献 100 亿级税收，带动周边 10000 人级就业。

显然，随着邮轮母港的建设推进，重庆将加速迈入国际化的步伐。

聚焦国际新城定位 推动重庆迈向全球化

今年，重庆市人民政府工作报告提出，建设“内陆国际金融中心”。按照这一定位要求，江北嘴围绕夯实传统金融，培育新型金融，引进金融人才，全方位打造重庆金融高地的方向，推动重庆向国际化消费城市迈进。

如今，江北再次瞄准国际化，集聚国际新城定位，着力建设国际邮轮母港区，无疑将为重庆迈向国际化再添马力。

正如今年 9 月，市委、市政府领导调研两江新区港口规划建设工作时所强调，江北港区是“两江四岸”不可多得的宝贵资源，要对标世界一流，系统规划、精心设计、分步实施，建设现代化港区，促进邮轮经济全产业链发展。

据了解，在市委、市政府的高度重视下，江北港区还将进一步抓好交通规划，

加快推进邮轮母港与轨道交通、机场、铁路、商圈、景区等重要城市节点之间便捷连接，实现地上地下连通、立体快旅慢游、港区域互联互通。

产业方面，也将围绕邮轮经济产业链条和衍生业态，加快推进市场化、专业化招商，推动高端产业、高端业态、高端要素和国际企业、国际组织分支机构集聚。

不仅如此，还将在该片区建设精致的国际化街区、社区，让这里形成充满国际范儿、赋有生活味儿的地方，以此全面提升重庆的国际消费知名度。

有理由相信，未来的江北将进一步推动重庆做好开放、贸易、消费、旅游等文章，对标世界眼光、国际标准，快速驶向全球化。