

# 开发建设资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市城市建设综合开发管理办公室



2019年6月 第7期 总第279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

## □ 与时俱进改进共有产权房政策 落实“房住不炒”

2018年以来，北京市多个共有产权房项目在选房阶段出现了高“弃购率”的现象，这也让社会对共有产权房的定位产生了一定质疑。对此，北京市住建委做出回应，当前全市共有64个共有产权住房项目(含转化项目33个)实现了土地供应，可提供房源约6.55万套，房源数量与申购家庭数量的供需比从1:400下降至1:7，真正满足刚需无房群体住房需求，切实落实了“房住不炒”要求。

一边是加大共有产权房供地满足刚需，另一边却是低于周边平均房价30%的共有产权房销售遇冷，到底是哪个环节出现了问题，这需要从共有产权房政策设计的历程谈起。

客观的说，共有产权房有效区分了居住需求和投资投机需求，居住需求方面共有产权房与普通商品住宅并无两样，同样可以实现落户与子女就近入学，抑制炒作方面则通过产权比例设置和出让时的多重限制手段发挥作用，只有真正有居住需求的购房者才是潜在购买者，政策设计较此前推出的经济适用房、自住型商品房而言的确已是一大进步。早期经济适用房虽然对购买家庭的年收入等多个方面进行了严格限制，但由于价格优势还是吸引了大量投资投机者，此前全国各地陆续出现了多个资质作假购买经济适用房的案例；自住型商品房是共有产权房的前身，购房者购买5年内不能交易，5年后将收益的30%上交财政后可出售，这一政策虽较经济适用房已大幅进步，但同样存在一定漏洞，比如购买时周边房价为5万元/平方米，自住型商品房70%售价为3.5万元/平方米，假如市场房价跌至4万元/平方米，购买商品购房者每平方米会出现1万元亏损但购买自住型商品购房者仍会盈利。也正是存在上述政策的历史演变，在“房住不炒”的背景下共有产权房才应运而生。

对购买共有产权房满足自住需求的工薪阶层而言，他们购房时不仅仅关注价格，还会关注交通便利程度、周围生活和教育资源配套、未来经济条件允许后卖出换房是否方便等因素。共有产权房的实际销售情况充分体现了购房者是如何用脚投票的，位于中心城区或郊区交通相对便利的共有产权房基本上推出后可售罄，滞销的多是位于郊区且交通不便的项目。另一方面，近两年北京市加大了中小户型限竞房的供地力度，短期大量限竞房集中上市同样对共有产权房形成了较大冲击。3月北京商品住宅待售面积已达820.2万平方米，库存超7万套，处于近3年的高点位置。同时，新开工的限竞房面积仍较大。中原地产统计显示，今年一季度末，北京共有49个限竞房项目取得预售证，累计供应3万套，供应面积364万平方米。刚性需求者在选择时也会充分考虑共有产权房和限竞房的种种利弊，位置不好的共有产权房遇冷也就十分正常的了。

针对上述问题，与时俱进地不断改进完善共有产权房相关政策、以便其更好地发挥社会保障服务功能也就成了当务之急。

首先，短期应加大城市中心城区和郊区交通便利地区共有产权房的供给规模，

对此，北京市住建委已明确表示近期已经向东城、西城区统筹调配了 1200 套房源。长期来看，由于中心城开发强度较大，已不具备大规模开发条件，应注重城市规划与人口分布的有机结合，停止“摊大饼”式的城市扩张模式，学习发达国家都市圈的发展规律，加大力度发展大城市周边卫星城，辅以卫星城良好的教育、医疗、商业等配套，着力发展市郊铁路有效连接卫星城与中心城。共有产权房着重布局卫星城既能解决城市中心不堪重负的问题，又能解决刚需购房者担心的交通与配套问题，一举两得。

其次，当前购房者购买共有产权房存在一个较大顾虑在于共有产权房未来的流转问题，毕竟谁都不会保证永远不换房。目前北京市共有产权房规定，取得不动产权证书未满 5 年的，不允许转让房屋产权份额，取得不动产权证满 5 年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额，代持机构可优先购买。政府持有的份额不对个人出让。相比于普通商品房可直接在二手市场上交易，共有产权房流转速度注定较慢，决定资产价格的重要因素之一就是资产流转的难易程度，因而尽快建立促进共有产权房流转的全市统一交易平台是提高共有产权房周转效率并打消购房者这一顾虑的重要手段。对此，市住建委正着手建立代持机构网络服务平台。

再次，北京市房地产市场已进入存量房时代，2018 年存量二手住宅成交量占商品房住宅成交总量的 86%。未来在代持机构网络服务平台建成的基础上，由代持机构在市场上购买一定存量的二手房进入共有产权房系统可在很大程度上解决当前共有产权房位置不便、配套不全等问题。当然，这会显著增加政府在共有产权房上的投入。

综上，相对于经济适用房、自住型商品房，共有产权房的制度设计基本上已将投资和投机购房者挡在门外，但由于新建共有产权房位置多处于郊区交通不便之地，叠加短期限竞房并喷等因素，短期共有产权房出现了一定程度的市场遇冷，未来需从增加中心城区共有产权房供给、大力发展卫星城、建立促进共有产权房流转的全市统一交易平台、探索政府购买存量房变为共有产权房等多个方面改进共有产权房政策，进一步提高共有产权房配置与使用效率，切实落实“房住不炒”。

## □ 闲置宅基地可入市 城里人还是不能到农村买宅基地

近日，中共中央、国务院印发的《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》(以下简称《意见》)提出，允许村集体在农民自愿前提下，依法把有偿收回的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地转变为集体经营性建设用地入市。

一直以来，由于集体经营性建设用地在农村建设用地中的比重较小，集体经营性建设用地入市的改革被认为对增加土地供应，改善土地供应结构的帮助有限。农村闲置宅基地至少有集体经营性建设用地两倍以上规模。这一政策落地后，会对建立城乡统一的建设用地市场造成多大的影响？

理顺“人与地”关系

21 世纪经济报道记者注意到，意见将“建立健全有利于城乡要素合理配置的体



制机制”作为具体任务的首位。

国家发改委发展战略和规划司司长陈亚军在解读意见时表示，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系有5项主要任务，第一是建立健全有利于城乡要素合理配置的体制机制。

“这是提高经济效率和全员劳动生产率的关键制度。必须破除妨碍城乡要素自由流动和平等交换的体制机制壁垒，促进各类要素更多向乡村流动，在乡村形成人才、土地、资金、产业、信息汇聚的良性循环。”陈亚军说。

其中，作为重要要素的“人口”与“土地”之间的关系如何处理？

《意见》明确提出，要全面落实城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩政策(以下简称“人地挂钩”政策)，维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，支持引导其依法自愿有偿转让上述权益。

上海交通大学城市科学研究院院长刘士林告诉21世纪经济报道记者，城镇化的过程其实就是人口从农村转移到城市的过程。目前，我国城镇化过程中遭遇的主要问题是城乡不平衡，城乡之间的人才、产业和公共服务等要素差别过大。对于农民而言，其所拥有的最基本要素就是土地，土地问题不解决，其他要素很难跟上。只有理顺了人口与土地之间的关系，才能解决后续的其他资源的配置问题。

2016年10月，国家发改委等五部委联合下发的《关于建立城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制的实施意见》提出，到2018年，基本建立人地挂钩机制；到2020年，全面建立科学合理的人地挂钩机制政策体系，为如期实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户提供用地保障。

中国人民大学国家发展与战略研究院执行院长严金明向21世纪经济报道记者表示，“人地挂钩”是将建设用地增加规模与人口增加规模联系起来考虑，可以避免此前部分城市和开发区出现的用地规模远超实际需求的现象，更好保障新型城镇化的用地需求。

严金明指出，未来随着“人地挂钩”机制的完善，对于一些产业衰退、人口净流出的收缩型城市，要严控其新增建设用地规模，转为存量挖潜为主。

闲置宅基地可以入市

在此次《意见》提及的农村土地改革的几大板块中，宅基地制度改革一直最受关注。

国家发改委方面在解读《意见》时仍然强调，“城里人到农村买宅基地的口子不能开，按规划严格实行土地用途管制的原则不能突破，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆”三大原则。

2016年出台的《关于建立城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制的实施意见》规定，允许进城落户人员在本集体经济组织内部自愿有偿退出或转让宅基地。但由于村集体内部宅基地需求较小，这类交易规模一直较小。

而随着农村宅基地三权分置试点的推开，城里人到农村买宅基地的现象再现，也引来了主管部委的多次发声。

不过，21世纪经济报道注意到，从宅基地申请、宅基地使用权的利用和宅基地

退出等多个方面，都有了“放活一些”的政策突破。

其中，政策力度最大的是，“允许村集体在农民自愿前提下，依法把有偿收回的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地转变为集体经营性建设用地入市”。

农业农村部经济研究中心研究员廖洪乐告诉记者，这是此次文件的一大政策突破，过去宅基地虽然也被视作集体建设用地，但并不被看作集体经营性建设用地，不能直接入市。这一政策会极大增加村集体在集体经营性建设用地入市过程中的灵活性和主动权。

目前还在审议的《土地管理法》修正案草案提出，对土地利用总体规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地，允许土地所有权人通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。

一位农业领域的研究人士告诉记者，这一政策的落实，有利于刺激地方政府和村集体基层相关的动力，也是对基层诉求的回应。

这一政策会带来多大影响？根据有关方面的测算，2013年全国的集体经营性建设用地的面积约为4200万亩。中国社科院农村所在《中国农村发展报告(2018)》中指出，农民空置的宅基地可以用于整治的有1亿亩左右。

不过，多位受访人士均表示，这并不意味着这一亿亩闲置宅基地都可以转化入市。

严金明告诉记者，虽然此类政策开了口子，但由于要满足有偿退出、农民自愿的条件，还涉及村庄所处的规划要求和空间位置，决定了这些闲置宅基地能否转为集体经营性建设用地，以及转化的价值。所以，这一政策具体会对集体经营性建设用地入市规模造成多大影响，目前还难以估计。

《意见》还提出，要推动各地制定省内统一的宅基地面积标准，探索对增量宅基地实行集约有奖、对存量宅基地实行退出有偿。

廖洪乐告诉21世纪经济报道记者，《意见》中提到的“增量集约有奖”，是一个之前很少听闻的政策。具体来看，有可能是通过设定省内统一的宅基地面积标准，对于新申请宅基地农户，人均面积小于这一标准的，给与补贴等形式的奖励，有利于更好的实现集约用地。

## □ 两部门公布公租房免征房产税等7项优惠政策

财政部、国家税务总局日前印发《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（以下称“公告”），明确支持公共租赁住房（以下称“公租房”）建设和运营的7项有关税收优惠政策。公告执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。

公告称，对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税。

此外，公告明确，对符合地方政府规定条件的城镇住房保障家庭从地方政府领

取的住房租赁补贴，免征个人所得税。对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，此次公告明确要继续支持公租房的建设和运营，同时也给予了相对细化的税收优惠政策，体现了公租房发展较好的外部政策环境导向，也利好后续公租房的加快发展。类似税费减免和免征政策主要体现在供应端、交易端、经营端和需求端等领域。

他表示，多方位的减税体系建立，将促进公租房供给、交易、经营、需求等领域的减税效应体现，进而降低相关成本，促进公租房的发展。通过减税和免税，有助于后续相关市场化机构参与公租房运营过程中来，尤其是一些物业经营企业和中介企业。公租房在 2019 年的重视程度明显提升，也体现了其在住房保障和住房租赁两个领域中的重要作用，后续预计会形成更多的保障政策。

## □ 房地产税立法目前在多地调研 专家称待解难题多

中国法学会财税法学研究会顾问、全国人大预算工委法案室原主任俞光远近日在接受媒体采访时透露，房地产税立法小组去年已成立，当前正在各地进行调研，为立法做准备。

5 月 14 日，如是金融研究院高级研究员杨芹芹对《证券日报》记者表示，考虑到房地产税关系到千家万户的切身利益，而且涉及面广，地区差异大，所以征收细则制定难度较大，进行充分的立法调研十分有必要。这有助于认清现实情况，清除立法障碍。

中国财政预算绩效专委会副主任委员张依群对《证券日报》记者表示，房地产税立法一直是社会普遍关注的热点问题，也是关乎各方利益的难点问题。从大的环境来看，在当前国际环境的不确定性和国内大规模减税降费的背景下，出台房地产税的整体条件还不具备。因此，房地产税还处于调研准备的过程当中。

今年《政府工作报告》表示，要健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。

3 月 9 日，全国人大财经委副主任委员乌日图在全国两会记者会上表示，房地产税法由全国人大常委会预算工作委员会会同财政部组织起草，目前，相关部门正在完善法律草案、重要问题的论证等方面的工作，待条件成熟时提请全国人大常委会初次审议。

4 月 9 日，国务院发布关于落实《政府工作报告》重点工作部门分工的意见，要求各部门一把手要亲自抓、负总责，对照分工逐项制定落实方案，于 4 月 15 日前报国务院。其中，稳步推进房地产税立法由有关部门按职责分工配合做好工作。

“房地产税立法工作的推进还需一定时间进行相关论证”，诸葛找房数据研究中心研究员姜国君对《证券日报》记者表示。

张依群表示，房地产税立法的难点一方面是在理论上如何处理房与地的关系问题，特别是在我国城镇土地国有的根本制度框架下，收缴 70 年土地出让收入后的

房与地的相关税收关系如何界定；另一方面是在实际操作上，征收房地产税必然带来政府与居民家庭之间的收入再分配问题，如何平衡是保证房地产税能否达到征收效果的关键。

“房地产税立法迟迟未能落地，主要是因为房地产税牵涉主体较多，需要协调推动，在立法过程中存在纳税主体、税基、产权、重复征税、税源统计、细则制定等难题待解。”杨芹芹说。例如，在产权方面，除了商品房外还有大量房改房、央产房、小产权房、经济适用房等，多种形式的住房并存。这其中商品房产权明晰、价格市场化，而其他类型的房屋普遍存在程度不同的产权模糊等问题，未来房产税的征收标准很难确定。

苏宁金融研究院高级研究员付一夫对《证券日报》记者表示，针对市场上福利房、小产权房等特殊性质的房产要如何制定税收标准，城乡是否同步推进，要如何借鉴国外经验等一系列问题，都是亟待解决的，这并非只依靠某个或某几个部门的力量即可达成，因此需要“有关部门按职责分工配合做好工作”。

付一夫认为，对于属于地方税种的房地产税，地方政府有相当大的自主权，其中也包括税率的确定。在制度设计初期，房地产税税率应该不会太高；同时，税率高低与征税基数评估高低是存在一定内在逻辑关系，通常情况下都是税基越高、税率越低，反之亦然。所以在确定房地产税税率时，在因地制宜的基础上，也可以参考这一规律。

杨芹芹表示，上海和重庆试点均采用超额累进税率，未来房地产税税率大概率会采用超额累进的形式，整体税率不会太高，各地会存有差异，也可能是给地方政府设定一个合理的参考区间，由地方政府根据当地房价和调控目标自行决定。

“至于设定居住面积免除额，是完全有必要而且应该设定的。”付一夫说，应将居民住宅免税面积适当放宽，可以避免进一步增加那些持有自住房群体的税负。

据姜国君介绍，目前上海、重庆已先行试点征收房产税，上海按人均居住面积界定缴纳门槛，重庆则是对高档住房以及外地人购买的第二套住房进行征收。

今年7月1日，《上海市生活垃圾管理条例》将正式施行，旅游住宿业将不主动提供牙刷、梳子、浴擦、剃须刀、指甲锉、鞋擦这些一次性日用品。违者将依法处罚，市民游客也可举报。

## □ 住建部发布通知：建立健全住房公积金综合服务平台

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市、新疆（楼盘）生产建设兵团住房公积金管理委员会、住房公积金管理中心：

《住房城乡建设部关于加快建设住房公积金综合服务平台的通知》（建金〔2016〕14号）和《住房公积金综合服务平台建设导则》印发以来，各省、自治区住房和城乡建设厅和各地住房公积金管理中心（以下简称管理中心）认真贯彻落实，积极开展住房公积金综合服务平台（以下简称服务平台）建设，提升了住房公积金服务效率。但仍有部分管理中心存在思想认识不到位、服务平台建设滞后、综合管



理系统不健全、线上业务种类少、风险防控能力弱、推广使用力度小等问题，服务平台作用未得到充分发挥。为进一步贯彻国务院“放管服”改革要求，切实提升住房公积金服务效能，规范服务平台建设和使用，现就有关要求通知如下：

#### 一、充分认识建设服务平台重要意义

服务平台建设是落实国务院“放管服”改革要求，全面提升住房公积金服务水平的基础性工作，对满足缴存职工多样化需求，充分发挥住房公积金制度作用具有重要意义。各地要切实转变观念，提高服务意识，增强紧迫感，以“互联网+”为导向，充分利用大数据、云计算等信息技术，加快服务平台建设，完善服务平台功能，丰富线上业务办理种类，有效提高离柜率，切实提高住房公积金服务便捷度。

#### 二、全面加强组织领导

服务平台建设涉及面广，政策性强，技术要求高，管理中心要成立服务平台建设工作领导小组，由一把手牵头负责，集中技术部门和业务部门骨干力量，制定工作方案，明确工作任务、关键环节和完成时限。根据线上服务特点，优化内部组织架构，组建专门的运营管理部门。重点抓好梳理服务事项、优化服务流程、建设综合管理系统和建立安全保障机制等关键环节。对服务平台承建单位明确提出建设需求、工作要求，跟踪考核工作进度和质量，严格项目评审。服务平台建设效果不符合《住房公积金综合服务平台建设导则》要求的，管理中心应督促承建单位及时改进。

#### 三、合理确定资金投入

要坚持以缴存职工需求为中心、以服务工作中存在的问题为导向，按照经济适用原则，充分运用成熟、稳定、安全的技术手段，立足现有信息化设施，推进服务平台建设。综合考虑服务对象规模、管理运作的资金量、日常服务量等因素，在广泛调研、论证比较的基础上，合理确定建设费用，实现节约集约化建设。独立运作的分中心和管理部，原则上要接入和使用所在设区城市管理中心服务平台，减少重复投资，降低建设和运行维护成本。有条件的省、自治区，可集中组织建设部分服务渠道。各省、自治区住房和城乡建设厅和各地管理中心要积极与财政部门沟通，将服务平台建设、运行维护和信息安全评测等费用列入专项经费预算。

#### 四、严格规范线上服务

管理中心要按照线上业务特点，梳理确定服务事项清单，制订住房公积金服务指南、服务平台操作手册，明确线上业务审核规则和评价指标。进一步优化线上服务流程，精简服务环节与要件，缩短办理时限。加强与相关部门沟通协调，不断扩大大数据共享范围。充分利用管理中心自有数据和外部共享数据，加快实现后台自动审核比对，满足在线快速审批要求，提升在线服务效率。明晰服务工作相关岗位职责，严格设置服务平台管理和业务审核权限，规范线上操作行为。强化服务进度查询、办结时限监控和线上服务评价等功能，精准把握缴存职工诉求，及时化解服务工作中的堵点和痛点，主动接受社会监督。

#### 五、统一管控各类渠道

管理中心要严格按照《住房公积金综合服务平台建设导则》要求，建设服务平



台综合管理系统，有效管控各服务渠道，及时掌握服务情况。通过综合管理系统，确保各服务渠道协同一致，实现服务对象一个渠道注册，全渠道登录。综合管理系统应有效调节各电子渠道服务量，在线上服务并发高峰期，及时引导服务申请在不同渠道间合理分流。强化综合管理系统运行绩效分析功能，深度分析渠道运行、业务办理、用户信息、咨询投诉热点等指标，为持续改进服务提供数据支撑。

#### 六、妥善对接政务平台

省、自治区或城市人民政府要求将服务平台纳入当地政务平台统一管理的，管理中心要积极做好对接工作，梳理拟纳入政务平台的服务事项，与政务平台管理部门明确管理、服务和安全运行维护等职责。通过与政务平台对接，更好地利用部门共享数据，开展业务信息联网核查，提升线上服务效率。通过政务平台受理的住房公积金服务事项，纳入服务平台统一管理。管理中心要以服务平台作为住房公积金线上服务主渠道，不得以政务平台替代服务平台建设，不得取消已建成并被缴存职工广泛使用的电子服务渠道。按照国办公开办函〔2018〕89号文件要求，住房公积金12329服务热线可与城市政务服务热线实现并行接听、联动服务，但不得取消。

#### 七、强化安全保障机制

管理中心要严格执行国家信息系统安全规范，落实物理环境安全、网络安全和数据保护安全等各项措施，加强服务平台运行监测和风险分析，借助第三方安全测评机构定期进行信息安全评测，及时排除风险隐患。管理中心要与承建单位和运营服务商签署协议，明确各方在平台建设、维护和安全等方面的责任。切实加强数据管理和使用工作，做好数据备份，定期校验备份数据有效性、完整性。建立健全电子档案，完善相关制度标准，加强线上线下各类业务票据、数据、资料管理。通过访问控制、数据脱敏、操作日志和系统留痕等措施，做到防泄漏、防窃取、防篡改，确保数据安全。除法律法规有明确规定外，管理中心原则上不得向第三方提供原始数据信息。用户登录服务平台各渠道时，应提醒其不得将用户名和密码等信息提供给非官方的第三方机构。管理中心与相关部门实现数据共享时，要签订安全协议，明确数据安全责任。基于缴存职工信息与第三方合作提供增值服务的，必须经缴存职工本人授权，明确法律责任。综合管理系统应采用松耦合的方式与管理中心业务系统对接，确保安全稳定。

#### 八、加大监督指导力度

各省、自治区住房和城乡建设厅要加强对本行政区域各管理中心服务平台建设工作的督促指导，加大与省级相关部门协调力度，积极推进信息共享。对省级统建的平台或服务渠道，加强管理和运行维护。通过召开服务推进会、组织验收、举办人员培训等方式，推进服务平台建设。对服务平台已建成的管理中心，组织开展自评和验收。对已验收的管理中心，督促其按照验收意见及时整改，并做好推广、使用工作。重点督导未完成服务平台建设的管理中心加快工作进度。督促管理中心认真填报服务平台建设使用情况报表，严格审核填报数据的及时性、完整性和准确性。填报情况将作为我部评价各地服务平台建设使用情况的主要依据。对服务平台建设滞后的地方，我部将定期予以通报。

附件：建立健全住房公积金综合服务平台工作指引

## 一、建设准备阶段

### （一）梳理服务事项。

1.对住房公积金服务事项全面梳理，规范查询、缴存、提取、贷款等服务事项的表单、数据项、申请要件等，形成服务事项清单，通过网络、媒体等渠道对外公布。依据服务事项清单，编制服务事项知识库，为线上服务提供支撑。

2.制订线上服务规范、服务平台操作规程、监督考核办法等一系列服务相关制度，建立线上投诉、服务平台应急事件等快速处理机制。

3.完善缴存单位和缴存职工基本信息。通过前台核对、单位专管员协查、部门信息比对等方式，确保缴存单位情况、职工姓名、身份证号、手机号、银行账号等信息准确无误。

### （二）优化服务流程。

4.梳理业务审核环节、流程和要件，根据线上服务特点，明确需精简的环节和要件，重新确定办理时限。通过系统自动审核比对，实现汇（补）缴和提取等业务的实时办理。

5.制订并完善服务平台使用手册，规范管理、操作与运行维护。管理中心应建立完善的工单处理机制，咨询、建议和投诉类服务通过服务平台即时受理，及时处理。

### （三）明确岗位职责。

6.根据优化后的流程，重新明确内设机构和相关岗位在线上服务方面的职责。明确负责服务工作的部门或机构，规范管理线上线下服务，对服务质量实施监督考核，统筹改进服务工作。

7.设定业务审核与平台管理人员权限，对信息发布、参数修改、服务渠道启停、服务事项增删等操作建立严格的审核机制。

### （四）提出建设需求。

8.基于明晰的线上服务事项和流程，研究提出平台建设需求，包括平台功能、服务平台与业务系统对接方式、数据存储和传输方式、操作界面等内容。

9.由业务、技术、服务等相关人员组成专门工作组，会同软件开发公司，深入研读导则，明确目标要求，对服务工作现状进行分析，设定线上服务场景，形成建设方案。

## 二、平台建设阶段

### （五）建设电子服务渠道。

10.重点建设移动互联服务渠道，可根据业务需要选择建设手机 APP、微信公众号，对接政务服务 APP，选用其他可信度高、受众广的第三方服务渠道。建设网上业务大厅并完善功能，实现单位业务和绝大部分个人业务均通过网上办理。打造 12329 服务热线，建立专业的热线服务团队并加强考核，充分利用新媒体，建设可集中管理的多功能互联网座席。自助终端可由管理中心自建，也可在政务服务自助终端或受委托银行自助终端机中加载住房公积金服务模块。在各渠道建设中，拓展

人工智能技术应用。

11.12329 短信平台由各省、自治区住房和城乡建设厅负责统一建设，各地管理中心应接入并使用。各省、自治区住房和城乡建设厅协调运营商，降低短信资费。

（六）建设综合管理系统。

12.健全服务平台综合管理系统对电子渠道的管控功能，对各电子渠道服务活动进行统一管控，包括电子渠道和服务事项的启停，对服务量的监控与分流等。

13.建立渠道协同机制，实现接口部署和运行、服务内容整合、渠道接入控制、用户签约登录等功能的统一管理。

14.设置服务平台用户注册管理功能，实现一个渠道注册，全渠道登录。缴存单位和职工自主注册平台用户，管理中心加强对平台用户的规范管理。

15.强化服务平台运行绩效分析功能，通过服务平台收集和掌握线上服务响应速度、办结率和群众满意度等情况，作为改进服务工作的重要依据。

（七）建立安全保障机制。

16.执行国家信息系统安全规范，逐项落实保障渠道设施、终端设备、通讯线路和服务平台安全的措施，建立服务日志管理和留痕追溯机制。

17.建立可靠的身份认证机制。对单位用户，采用第三方数字证书（如网银盾）、短信验证码等认证方式。对个人用户，采取身份证号码、银行卡校验、生物识别、短信验证码等多因素交叉核验措施，全面实施网上身份实名认证，逐步实现真人认证。

18.按照法律法规有关规定，通过开发和改造服务平台接口，向政务平台或业务相关部门提供住房公积金数据信息服务。加强数据共享风险评估和安全审查，建立数据容灾备份、安全应急处置等机制。健全防泄漏、防窃取、防篡改措施，防止无权限机构非法获取数据。

（八）部署线上服务事项。

19.打通管理中心内部数据，将查询、咨询、投诉及其他基于管理中心内部数据即可办结的服务事项，先行实现线上办理。对暂时无法实现信息共享的服务事项，可通过容缺受理、承诺声明等方式，结合失信惩戒机制，先行实现业务受理或部分业务环节的线上办理。

20.梳理线上服务所需部门共享数据项，加强部门沟通协调。在实现与公安、房产交易、不动产登记、人民银行征信系统、民政等相关部门或政务平台对接的基础上，逐步开通所有线上服务事项，最终实现 7×24 小时不间断服务。

## □ 统计局:前4月商品房销售面积42085万平方米 同比降0.3%

据国家统计局网站消息,1—4月份,商品房销售面积42085万平方米,同比下降0.3%,降幅比1—3月份收窄0.6个百分点。4月末,商品房待售面积51380万平方米,比3月末减少266万平方米。

### 房地产开发投资完成情况

2019年1—4月份,全国房地产开发投资34217亿元,同比增长11.9%,增速比1—3月份提高0.1个百分点。其中,住宅投资24925亿元,增长16.8%,增速回落0.5个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为72.8%。

1—4月份,东部地区房地产开发投资19043亿元,同比增长10.8%,增速比1—3月份提高0.5个百分点;中部地区投资7177亿元,增长8.7%,增速提高0.3个百分点;西部地区投资7083亿元,增长18.4%,增速回落0.5个百分点;东北地区投资915亿元,增长10.6%,增速回落11.2个百分点。

1—4月份,房地产开发企业房屋施工面积722569万平方米,同比增长8.8%,增速比1—3月份提高0.6个百分点。其中,住宅施工面积501832万平方米,增长10.4%。房屋新开工面积58552万平方米,增长13.1%,增速提高1.2个百分点。其中,住宅新开工面积43335万平方米,增长13.8%。房屋竣工面积22564万平方米,下降10.3%,降幅收窄0.5个百分点。其中,住宅竣工面积16040万平方米,下降7.5%。

1—4月份,房地产开发企业土地购置面积3582万平方米,同比下降33.8%,降幅比1—3月份扩大0.7个百分点;土地成交价款1590亿元,下降33.5%,降幅扩大6.5个百分点。

### 商品房销售和待售情况

1—4月份,商品房销售面积42085万平方米,同比下降0.3%,降幅比1—3月份收窄0.6个百分点。其中,住宅销售面积增长0.4%,办公楼销售面积下降12.4%,商业营业用房销售面积下降8.8%。商品房销售额39141亿元,增长8.1%,增速提高2.5个百分点。其中,住宅销售额增长10.6%,办公楼销售额下降11.7%,商业营业用房销售额下降5.4%。

1—4月份,东部地区商品房销售面积16686万平方米,同比下降4.3%,降幅比1—3月份收窄2.5个百分点;销售额21023亿元,增长6.0%,增速提高4.9个百分点。中部地区商品房销售面积11836万平方米,增长2.4%,增速回落0.4个百分点;销售额8334亿元,增长10.4%,增速回落0.5个百分点。西部地区商品房销售面积12032万平方米,增长3.8%,增速回落0.5个百分点;销售额8553亿元,增长11.8%,增速回落0.4个百分点。东北地区商品房销售面积1531万平方米,下降4.2%,1—3月份为增长0.3%;销售额1230亿元,增长3.3%,增速回落3个百分点。



4月末,商品房待售面积51380万平方米,比3月末减少266万平方米。其中,住宅待售面积减少357万平方米,办公楼待售面积减少17万平方米,商业营业用房待售面积增加30万平方米。

#### 房地产开发企业到位资金情况

1—4月份,房地产开发企业到位资金52466亿元,同比增长8.9%,增速比1—3月份提高3个百分点。其中,国内贷款8955亿元,增长3.7%;利用外资34亿元,增长1.0倍;自筹资金15687亿元,增长5.3%;定金及预收款17249亿元,增长15.1%;个人按揭贷款8031亿元,增长12.4%。

#### 房地产开发景气指数

4月份,房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为100.92,比3月份提高0.14点。

## □ 全国居民购房杠杆率连降八个季度后首次回升

近日,上海易居房地产研究院发布2019年一季度全国居民购房杠杆研究报告显示,2019年一季度,全国居民购房杠杆率为31.7%,环比上升0.7个百分点,同比下降1.4个百分点。值得注意的是,这是自2017年一季度起,连续8个季度下行以来,居民杠杆率环比首次上涨。

上海易居房地产研究院研究员沈昕表示,一方面,2019年初银行流动性较为充裕,商业银行放贷节奏加快。另外,全国首套房利率自2018年12月连续4个月下降,居民贷款意愿增强。央行数据显示,住户贷款前4个月累计增加了2.34万亿元,比去年同期略有多增,多增500多亿元。

这也体现在了部分市场上。近两月,部分一二线城市出现“小阳春”行情。其中,4月单月,二线城市合计卖地金额高达2933亿元,刷新最近两年的最高纪录。中原地产首席分析师张大伟表示,合计45个城市年内卖地已超过百亿元,其中最高的杭州卖地947亿元,另外还有北京、天津、上海、苏州、福州、重庆等12个城市卖地超过300亿元。

据显示,2019年一季度,个人住房贷款余额新增11200亿元,环比增长29%,同比增长17%,房贷余额新增额创2017年一季度以来的9个季度新高,目前绝对值仍处于历史较高位。

沈昕指出,观察历史数据,该指标大致在2007、2009年和2016年分别达到高点。2016年三、四季度连续刷新历史最高值,达到50%和51%。随着房地产调控的开启,房贷占比有所下滑,回到2016年初水平,但仍高于2008年以来的平均值较多,说明住户房贷部门去杠杆仍有空间。

但沈昕也表示,此前住建部对2019年一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示,多地政策有所收紧。在此背景下,居民购房杠杆持续上涨可能性不大。

央行2019年4月份金融统计解读媒体吹风会上也明确,房地产调控和房地产

金融政策的取向没有发生改变，央行还将继续严格遵循“房住不炒”的定位。

央行金融市场司副司长邹澜指出，央行已注意到今年以来在部分地区，尤其是个别城市，房地产市场出现了一些苗头性的变化，对此央行一直在密切跟踪监测，相关主管部门也加强了对相关城市政府的指导，进一步落实城市政府的主体责任。

## □ 房企在部分二线热点城市高溢价拿地存在风险

今年一季度，全国土地市场表现疲软。按财政部统计，2019年一季度全国政府性基金预算收入14300亿元，同比下降6.2%，其中，国有土地使用权出让收入下降9.5%。

不过在全国土地市场疲软的同时，一些热点二线以及部分强三线城市土地拍卖竞争加剧。据统计显示，全国300城整体住宅用地成交楼面均价及溢价率均有所回升，3月、4月表现尤为显著。

成交楼面价方面，2月已经结束连续11个月的下跌趋势，到了4月同比涨幅保持在20%以上，绝对价格达到历史单月次高水平，仅比2017年9月稍低。溢价率2月份到4月持续走高，从10.6%、23.6%到30%以上。

在福州，4月30日土拍，共吸引10家竞买人报名竞拍，最终两幅地块由中梁地产、融创地产获得，共揽金16.3亿元。今年以来，融创在福州土拍市场可谓赚足了眼球，连续多场土拍战都保持较高的夺地热情。

4月30日，中海以33.97亿元竞得浙江宁波海曙区一宗地块，楼面价2.08万元/平方米，溢价率29.7%，配建保障房2.85万平方米。该土地面积7.12万平方米，经过2小时、273轮竞价才最终成交。

这还算不上大手笔。4月23日，融创在湖北省武汉市的公开招拍挂土地市场以152.38亿元，收获了4宗地块。当天，武汉共推出总起始价近200亿元的10宗地。

4月26日，合肥迎来了最大规模的土地出让潮。溢价率最高的地块是肥西一地块，被正荣以11.14亿元摘得，溢价率为144.23%。正荣也是这次土拍的最大赢家，狂揽4宗地块。

进入5月，房企的拿地热情不降反升。5月8日当天，包括天津、苏州、济南在内的10余城进行土地出让，吸引了包括碧桂园、金地、荣盛等在内的众多房企，多宗地块拍出高溢价率。

在3月份各个房企召开的业绩会上，多数房企都表示2019年主要的投资重心会聚焦一二线城市。阳光城(6.800, 0.00, 0.00%)、雅居乐、金茂、正荣等企业都明确提出聚焦一二线城市。

“从连续两周土地市场溢价率处于高位来看，房企对二线城市土地明显开始加速购入，拿地积极性全面提高。”中原地产首席分析师张大伟这样认为。

多重因素促使部分市场回暖

中国指数研究院分析认为，资金短期充裕、补仓意愿高成房企拿地积极性变高的因素。

中指院认为，一方面，2016年以来房地产市场持续高位运行，土地储备快速去

化，房企备储需求较为旺盛；叠加在行业竞争愈发激烈的背景下，部分大型房企坚持稳中有增的规模扩张战略，在提升销售目标驱动下，需大幅增加土地储备。综合来说，2019年房企整体补货意愿较为强烈。

同时，融资环境改善下，企业资金压力得到缓解。自2018年末，监管层逐步调整和优化企业融资政策，如：加快公司债审批节奏、支持符合条件的企业申报发行优质企业债券等，在此影响下，企业发债热度有所回升。

相关数据统计，2019年一季度，房企融资继续呈现回暖迹象。

一些开发商拿地也为了拼规模。“对开发商来说，最重要的就是拿地，尤其是在热门城市，有了地就有未来，拿了高价地可能会死，但没有地一定会死，归根到底还是市场的预期。”一位开发商如是表示。而一些业内人士也认为，规模给房企带来的最直接好处就是融资成本的降低。规模越大，评级越高，发债利率也越低。

房企高价拿地带来了诸多影响。业内专家表示，这种以“高总价、高单价、高溢价”为主要特征的高价地块项目，对周边房价和人们购房心理预期的影响非常明显，在过度透支房地产市场预期的同时，也增添了未来市场运行的不确定性，容易诱发市场恐慌性需求，加大调控压力。

高溢价拿地仍存在风险

当前，楼市调控政策不断收紧，开发商拿地赌未来、赌政策周期，尤其是拿下的“高价地”存在不小风险。

在“房住不炒”的背景之下，房企此时高溢价拿地无疑存在风险。克而瑞的最新研究报告认为，本轮土地的“窗口期”时间很短，支撑其持续的三个因素当中，资金面、政策面和市场面，均存在一定的不确定性。

“企业投资布局仍然需要保持谨慎。当然，谨慎并不意味着不拿地，聚焦、收缩战略之下，盲目追高并不可取。”克而瑞的报告警示。

同策集团首席分析师张宏伟发现，去年上半年土地的测算净利润率均控制在12%左右，净利率在8%-9%区间的土地出现流拍，而现在大部分地块经测算的净利润率已经大幅下降，只有5%左右。

房企面临利润空间的瓶颈只是一方面。2019年，房企债务集中偿付期也在到来，企业面临的资金压力依旧不减。

易居企业集团CEO丁祖昱在4月的克而瑞地产金融形势发布会上判断，土地市场的热度不一定会持续下去，“房企第一季度拿地，年底前可以做到上市销售，对很多房企来说是不错的选择，但到二季度末的时候，整体市场环境就会发生变化。”

克而瑞研究团队对全国22个重点城市土地市场的地价、库存风险分析后提示，在一些库存高、去化慢、地价涨幅大的城市，例如郑州、重庆、宁波、济南等，未来投资拿地需要更加谨慎和理性。此外，土地库存并无较大风险，但地价涨幅较大的一些城市，如南宁、西安、济南等，当前并不是拿地的最佳时期。部分地价回调但库存高企的三四线城市，如湖州、嘉兴等，更是需要谨慎对待。广告

4月19日，住建部按照《稳妥实施房地产长效机制方案》确定的月度分析、季度评价、年度考核的要求，对第一季度房价、地价波动幅度较大的城市做出了预警

提示。

“目前土地市场还是需要多观察，谨慎下手。”一位闽系房企负责人认为，“虽然土地市场火热，但销售市场的表现没有如预期一样好。目前土地市场还是存在风险的。”

“尽管土地市场确实出现了一定的回暖迹象，但不可忽视的是，整体来看，这些大幅上涨地块只是聚焦区域之下的个别案例，市场并未出现 2016 年那种疯狂势头。”克而瑞的最新报告也指出。

厦门大学管理学教授戴亦一表示，“房住不炒”的定位没有改变。目前，改善性需求、刚性需求、新型城镇化推进带来的新增需求对整个房地产市场有一定支撑。但是，地方政府也在积极引导市场平稳发展，因城施策，有效遏制了投机性需求。

可以预见的是，在“因城施策”政策之下，地方政府有义务严密监控楼市变化，将调控措施细化，做到更有针对性，才能促进市场平稳健康发展。

## □ 土地成交价不断走高 房企“抢地”容易置身“两难”

近期住建部发布地价波动预警，再三强调“房住不炒”“稳房价”的基调从未改变。此时高溢价拿地，房企很容易置身于两难境地。

自 3 月份以来，热点城市的土地市场明显升温，尤其是一二线和部分三线城市的土地竞拍市场普遍回暖。据不完全统计，5 月 8 日，包括天津、苏州、济南在内的 10 多个城市共成交地块 32 宗，单日成交额近 300 亿元。除个别地块以底价成交外，大多数地块都以高溢价率成交。参与拍地的企业既有房企龙头碧桂园，也有金地、奥园等实力房企，还有天阳、秦山之类的中小规模房企。房地产行业的调控政策尚未明显松绑，房企重启“抢地”模式到底有何底气？

4 月份以来，国内房地产价格整体回落，成交量下降，库存量上升。但土地拍卖市场却“量增价涨”，尤其是 4 月下旬以来，虽然各地土地供应量不断增加，但土地成交价却不断走高，溢价率同比和环比均明显增长。其中，荣盛以溢价率 68%、总价 8.84 亿元获得苏州某居住地块，成交楼面价 14263 元/平方米，周边新房的单价普遍在 15000 元至 18000 元之间。秦山以 4.39 亿元摘得浙江嘉兴某地块，楼面价 5217 元/平方米，溢价率达 56.50%，周边新房销售单价普遍在 8500 元至 13500 元之间。

土地量价齐升的背后是对房价上涨的预期，以及对房地产调控放松的预期，但事实似乎并不支持这一预期。5 月 11 日，苏州市人民政府发布《关于进一步促进全市房地产市场持续健康发展的补充意见》（简称《意见》）提出，对苏州工业园区全域、高新区部分重点区域的新建商品住房实施“限售”。《意见》还规定，新房须取得房产证 3 年后方可转让，园区全域二手房须取得房产证 5 年后方可转让。苏州限售政策的出台，似乎在预示调控力度有加码的迹象。

在这样的环境下，房企为何还要进行“抢地”？笔者认为，目前土地市场的火热主要还是受到政策面的催化。2019 年 4 月，国家发改委发布通知称，将全面放开



户籍制度。5月，国务院发布通知，允许闲置宅基地入市。加上此前关于“人才落户”政策的铺垫，意味着新一轮城镇化建设有望为房地产市场的复苏注入活力。

目前房企最关注的是两个问题：一是“开放户籍+宅基地入市+人才落户”政策到底能释放多少房地产需求？二是释放出来的需求能否顺利向城市转移。

从需求看，调控政策对人口的释放需要一个渐进过程。伴随需求逐步释放，企业资金周转速度减慢，土地持有成本和管理成本不断提高，考虑到地区性政策规划及城市自身需求的不确定性，房地产市场的需求更加充满不确定性。

首先，随着城乡一体化的逐步推进，城乡间的发展差距会逐步缩小，人口转移的重要性也将逐渐减弱，未来人口能否充分转移面临较大不确定性。一旦出现上述结果，房企目前的“抢地”行为就会与未来的城乡格局和市场需求存在较大落差。

其次，除了需求支撑外，拿地时机、拿地成本、拿地布局的合理性，还要取决于未来房价的走势，同样存在较大不确定性。近期住建部发布地价波动预警，并再三强调“房住不炒”“稳房价”的基调从未改变。此时高溢价拿地，房企很容易置身于两难境地。

## □ 银保监会、住建部整治融资乱象 预警 4 个涨幅较大城市

国家统计局刚刚公布的 70 城房价数据显示，有 67 个城市新房价格环比上涨，上涨城市数量创近 4 年新高。其中，北上广深 4 个一线城市新房价格环比全面上涨，并且新房和二手房价格涨幅均有所扩大。另外，二线城市新房价格和三线城市二手房价格涨幅均继续扩大。

4 月房价“小阳春”持续，楼市“火”势又起。

就在数据发布后两天内，银保监会、住建部相继出动“喊话”房地产，为市场“灭火”。

其中，银保监会整治房地产资金乱象，剑指违规资金变相用于拿地和购房；住建部在此前预警 6 个城市的基础上，再次预警 4 个房价涨幅较大城市，并再次强调“房住不炒”、“稳地价、稳房价、稳预期”。

业内人士认为，银保监会对房地产领域融资乱象整治后，有利于抑制房企冲动拿地和个人炒房等行为，房企开发资金将会被严格审查，资金面或再次收紧。后期，被住建部预警提示的城市或升级调控政策，后期房价、地价波动较大城市仍可能被预警提示，中央稳楼市的决心未变。

银保监会整治融资乱象

5 月 17 日，银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》，要求银行机构从股权与公司治理、宏观政策执行、信贷管理、影子银行和交叉金融业务风险、重点风险处置等五个方面开展整治；非银行领域各类机构按照相关要点开展整治，突出处罚和问责，下大力气解决违规成本过低的问题。

值得注意的是，整治内容中多处涉及房地产领域融资乱象。

其中，对银行机构关于宏观政策执行的乱象整治中，单独提到房地产行业政策：

- 1、表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、资金通过影子银行渠道违规流入房地产市场；
- 5、并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎，资金被挪用于房地产开发。

对非银行领域乱象整治中，包括信托领域、金融资产管理公司、金融租赁公司的宏观调控政策执行：

1、信托领域：向“四证”不全、开发商或其控股股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资，或通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资；直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资，直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款。

2、金融资产管理公司：未执行关于房地产业务的各项政策和监管要求。

3、金融租赁公司：违规开展房地产业务。

从中可以看到，银保监会此次重点整治的房地产领域融资乱象，包括融资变相用于土地出让金融资和资金挪用于房地产开发或购房，与当前楼市、地市波动较大有关。

“近期全国各地土地市场突然升温，高价地明显增加，溢价率继续攀升，和当前稳地价的政策基调不符合。过去土地市场拿地需要审核资金来源，但估计近期部分房企拿地的资金审核方面，已经有所放松。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说，此次银保监会要求整治表内外资金和信托贷款直接或变相用于土地出让金融资，预计房企拿地的资金审核力度会强化，进而抑制冲动拿地现象。

另外，近期房屋买卖市场开始升温，各类推销贷款的广告也开始增多，或存在违规资金进入楼市的情况。严跃进表示，银保监会要求整治个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房，后续对于此类个人信贷的管控会强化，进而堵住炒房等行为。

亿翰智库也认为，通知多处强调明确房地产整治相关内容，防止资金违规流入房地产领域，有利于维护市场秩序和防范化解房地产市场风险，切实把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处，亦是进一步坚持了“房住不炒”的主基调。需要关注得是，此次加强房地产市场整治，对于房地产行业而言，资金面或再次收紧，部分房企又将面临资金短缺的掣肘。

住建部再预警 4 个城市

5月18日，住建部在4月19日对6个城市进行预警提示的基础上，又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。

住建部要求，各地要始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，进一步加

强市场监测分析，及时解决市场运行中出现的问题，切实把稳地价、稳房价、稳预期的要求落到实处，确保房地产市场平稳健康发展。

值得注意的是，尽管此前预警的6个城市并没有公布名单，但4月新房价格同比涨幅高达23.8%、已经连续5个月涨幅全国第一的西安4月23日已经升级了调控政策，5月13日开始实施资金流动性风险防控一级响应措施，包括暂停异地购房提取公积金、降低公积金贷款额度、上调公积金贷款首付比例等。可以推测其或在名单之列。

而此次列入预警城市的苏州，近期楼市地市成交火爆，也于5月11日升级了调控政策，不仅对热点区域的新房、二手房实施限售政策，而且还调整了土地出让报价规则。预计其他被住建部预警提示的城市也可能升级调控政策，

中原地产首席分析师张大伟认为，住建部的预警系统已经建立完成开始常规性运行，未来，房地产调控将以地方主导，住建部与中央指导的为主，住建部的约谈、预警将依然影响地方房地产调控，包括2018年的多轮多城市房地产巡查在2019年将依然常态化。未来不排除有部分城市政策调整，但地方主体责任要求房地产市场平稳的大原则不变。

“住建部再次明确要求‘房住不炒’，代表了全国房地产的调控力度将依然维持之前的高温状态。虽然最近出现了部分城市的微调，但是整体看，中央遏制房价上涨的决心不会发生改变，‘房住不炒’也代表了未来楼市政策将依然打击投资投机，对真实居住需求保护，未来微调的政策也有利于刚需。”张大伟说。

## □ 房贷利率下行趋势终结？一线城市稳定二三线城市上调

今年以来，北京、深圳、广州、南京、杭州等多个楼市热门城市传出房贷利率松动乃至下调的消息。而房贷利率的松动也直接带动了楼市的回暖。

但在“房住不炒”的政策基调下，监管部门依然时刻关注房价的走向，并做出预警提示。

5月18日，住房和城乡建设部(下称“住建部”)在4月19日对6个城市楼市进行预警提示的基础上，又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了房价预警提示。

随着监管层的警示和调控加码，房贷平均利率在连续多个月下降之后，5月多地出现上升态势。21世纪经济报道记者采访中发现，北上广深等一线城市目前房贷利率处于暂时稳定状态，此轮房贷利率的上升趋势目前主要出现在二三线城市，而监管部门此轮点名的城市也主要为二三线城市。

过快回温的楼市

21世纪经济报道记者采访中发现，随着房贷利率的松动，楼市回温，而在部分二三线城市，这种回温开始出现了“过快”与“过热”。

5月18日住建部点名四座城市，均在近年楼市表现“不俗”。其中，“强二线”城市苏州比较具有典型性，因其东临上海又产业密集，近3年来在国家稳楼市的情况下依然只涨不跌，甚至都没有横盘过。

一位苏州从事房产相关行业的人士对21世纪经济报道介绍，目前苏州城区实行的限购政策是2016年10月制定的，本市户籍家庭禁购第四套房，外地家庭禁购二套房并且在购置首套房时提供其他附加条件。

在首付比例方面，也从“房住不炒”的大方向下进行了调整：首套房最低首付30%；二套房首付最低50%，但是有一套房且房贷还没有结清的，申请商贷的首付比例从50%调高到了80%；家庭购置第三套住房，则不发放商业贷款。

虽然购房资格和首付比例较为严格，但是苏州近年来房价上升明显。根据苏州克尔瑞数据，今年一季度苏州市区商品住宅成交面积169万平方米，同比增长21%；成交均价20907元/平方米，同比上涨8%。4月份单月，苏州商品住宅成交面积105万平方米，环比增加58%，同比增加81%；成交均价更是涨至21881元/平方米，环比上涨6%，同比上涨10%。

“2019年这四个多月，园区二手房单价上涨4000属于正常现象，有些小区因地段好，直涨1万多。”一位苏州居民表示。

但即使如此也未能阻挡苏州楼市的继续火热。“苏州园区里最低的新房也要3.5万元一平，高一点的在5-6万元。有些新盘要看样板房，先要查卡里有没有700万。现在园区的新盘基本都要全款，就这样抢也抢不到。”一位没有抢到房的苏州本地居民表示，新房供应完全跟不上市场需求，“一个楼盘，犹豫了一天就没买上，因为那天去化率100%。”

与此同时，4月以来部分当地银行下调了房贷利率水平，以往普遍上浮25%的情景已经不再出现，并且放款有所提速。

根据融360统计，苏州地区监测的17家银行分(支)行中，9家银行都在4月份下调了首套房贷款利率，所有银行最低可执行利率都不超过基准的1.2倍，最低为基准上浮10%。其中，首套房贷最低可执行利率仍为基准上浮15%的有4家银行，10家银行基准上浮10%，3家银行基准上浮18%。

苏州央行信贷科人士对21世纪经济报道表示，今年1-4月苏州的住房信贷较为平稳，尚未出现大幅波动。目前对房地产开发贷也尚未出台政策收紧。

除苏州外，佛山、南京、杭州等二三线城市也于今年1-4月相继下调了房贷利率，并在下调后保持了一段时间的平稳。

以佛山为例，21世纪经济报道记者从佛山地产中介和多家银行处获悉，佛山的房贷利率自今年3月份出现了整体下调之后，近2个月来一直保持相对稳定。即首套房贷利率主流上浮10%，二套房上浮15%~20%。而在3月以前，佛山房贷主流首套房利率是上浮15%。

房贷利率拐点或将到来



但楼市过热的情况在最近遭遇了调控加码。从目前 21 世纪经济报道记者了解到的情况看，这一调控或将从房贷利率和当地政策都有所体现，房贷利率连续下行的拐点或将到了。

以苏州为例，在连续火热后，苏州出台多项政策调控楼市。5 月 11 日，苏州市政府出台《市政府关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见》，对苏州工业园区全域、高新区部分重点区域新建商品住房实施限制转让措施，购房人自取得不动产权证之日起，满三年后方可转让。对于苏州工业园区全域二手住房，购房人通过二手住宅市场交易新取得不动产权证满五年后方可转让。

5 月 16 日，苏州工业园区调控再度加码，用于申请入学的住宅，从“五年一学位”调整为“九年一学位”，这也是 2019 年全国第一个学区房收紧的政策。

同时，部分城市房贷利率开始出现上行趋势。

整体来看，北上广深四大一线城市房贷利率较为稳定。但值得注意的是，21 世纪经济报道记者从深圳某地产中介处获悉，深圳某大行房贷业务在近期处于暂停阶段，主要原因或许与额度有关。

“市场理解的话应该是上半年额度用尽，对外或许会说正常开展，实际就是需要排队。但其他行目前放贷情况均正常，也暂时没有上调利率的趋势。”该人士指出。

而二三线城市的房贷利率明显较一线城市更具波动性，而利率波动性在二套房更加明显。

以此次住建部预警提示的南宁市为例。自 2017 年以来，南宁首套房贷利率从基准利率九折优惠一路走高，2019 年 2 月起南宁多家银行陆续下调了首套、二套房的房贷利率，主流房贷利率为首套利率上浮 20%，二套上浮 25%-30%。

但在近期，南宁多家银行的二套房利率出现上调，其中某股份行在南宁的二套房利率从此前的 25%上调至 40%。

合肥也在 5 月出现了部分银行房贷利率的上调。在目前首套房房贷利率主流上浮 20%的基础上，部分股份行上调至 25%。部分银行的放款速度也出现了下滑。

但也有利率在近期松动的城市，如长沙和武汉。

华南某二线城市股份行个贷业务人士指出，利率上调或者下行对二三线城市的楼市来说通常敏感度没有一线城市那么高。所以二三线城市的房贷利率可能会更加“个性化”，更多受到银行的额度、业务侧重、市场多方因素影响，不同银行存在一定差异。

他认为，近期二三线城市整体楼市回温明显，但如果回温过快，在整体政策指导下，大概率会影响目前的利率整体下行的趋势。尤其对于非刚需的购房者，二套房利率的波动影响更大。未来不排除上调利率尤其是二套房利率的可能性。

## □ 五月新版征信报告上线！看看重庆购房者将受到什么影响

相信大家最近听到看到频率最多是那可恶的剧透。小编也是！被剧透了！我简直是要恨死这种人，观影的时候我真的不能完全集中了，脑子一边看一边想着为什么结局是这样的……对于这种带着恶意的电影剧透，小编不可以接受。但另一件提及频率也很高的“新版征信”，小编估计大家还是希望能有更多“剧透”的。

说到征信，可能有些新来的朋友未必清楚，那么小编还是略略介绍一下何谓征信吧！

一般按业务模式来分的话，会分成个人征信与企业征信两大类，而企业征信主要是收集企业信用信息、生产企业信用产品的机构；个人征信主要是收集个人信用信息、生产个人信用产品的机构。

个人信用征信，是指依法设立的个人信用机构对个人信用信息进行采集和加工，并根据用户要求提供个人信用信息查询和评估服务的活动。

个人信用报告，则是征信机构把依法采集的信息，依法进行加工整理，最后依法向合法的信息查询人提供的个人信用历史记录。

而目前主要用于银行的各项消费信贷业务，随着社会信用体系的不断完善，信用报告将更广泛地被用于各种商业赊销、信用交易和招聘求职等领域。

此外，个人信用报告也为查询者本人提供了审视和规范自己信用历史行为的途径，并形成了个人信用信息的校验机制。

1. 据以识别个人身份以及反映个人家庭、职业等情况的个人基本信息；
2. 个人与金融机构或者住房公积金管理中心等机构发生信贷关系而形成的个人信贷信息；
3. 个人与商业机构、公用事业服务机构发生赊购关系而形成的个人赊购、缴费信息；
4. 行政机关、行政事务执行机构、司法机关在行使职权过程中形成的与个人信用相关的公共记录信息；
5. 其他与个人信用有关的信息。

换言之，就像个人的经济及信用身份证一样。以上就是关于征信的基本信息，而后面则是新征信的相关信息。

-目前征信系统正在更新中，并没有明确上线时间

金融机构和社会公众查询的报告没有变化，5月1日执行新版信用报告消息未经证实。

-目前征信系统并未采集个人水电费缴费信息

• 传闻最多的莫过于新征信是否将会记录欠缴水电费的记录，而从目前央行最新的消息来看，目前征信系统并未采集个人水电费缴费信息的。

• 而征信中心，早在2006年开始探索采集反映个人信用状况的“先消费后付款”的公用事业缴费信息，目的是扩大征信系统的覆盖面，为更多的有经济活动的个人建立信用档案，能够有助于帮助更多缺少信贷记录的个人建立信用记录。

一定程度上能反映借款人的偿还意愿，特别是没有或信用记录较少的信息主体，有助于这些主体获得信贷。

• 因此，与现行信用报告的模版一样，新版信用报告设计了水、电、电信等公用事业缴费信息的展示格式。但是，水电费缴纳情况并非强制记录在新版信用报告中。而从这个趋势上来看，大数据采集和征信系统的更加地完善，征信会更快地普及到每个人。

-延长了个人正常还款记录的保存期限

新版个人信用报告设计展示“5年还款记录”（包括还款状态、逾期金额），现行个人信用报告也展示了5年的还款记录，只是展示方式略有差异。个人信用报告展示“5年还款记录”是为了更好地展示信息主体的信用状况，帮助公众积累信用财富，促进获得融资。

-夫妻双方共同贷款会显示在双方征信上

由旧版征信夫妻双方贷款只显示在主贷方征信信息，而变成新版的双方的征信上都会显示其负债或贷款情况。

也就是说，夫妻双方共同贷款买房，离婚后，即使是非主贷人征信上依然会显示其有房贷或者负债的信息，也因此将无法再做出首套房或低首付的贷款。

-新征信信息更新变得更快

由旧版的更新信息需要约15个工作日，变成新版的要求各机构在采集时点T+1向征信中心报送数据，也就是说新征信信息更新会在个人信息发生变化的第二天。

-新征信信息会变得更详细

由旧版的车位贷款、装修贷款等实质为大额信用卡分期，征信仅体现信用卡，不体现分期金额，变成新版的体现分期时间和分期金额，信息变得更加细化。

-更多地记录个人工作与生活信息

由旧版的征信记录少量信息，房贷、银行卡等，变成新版的除借贷信息之外的更多信息纳入征信，如：电信业务、自来水业务缴费情况。还记录欠税、民事裁决、强制执行、行政处罚、低保救助、执业资格和行政奖励等信息。

总括而言，新版的征信将会更详细地记录我们信用以及贷款情况，也就是说会以前一些灰色手法将不可操作。其次也就是说我们在银行等相关机构的信息将会更加透明，申贷的时候也会越来越严格，而无信的老赖也就将无所遁形。

## □ 实施“三年行动计划” 重庆交通建设“加速跑”

交通运输是国民经济中基础性、先导性、战略性产业，重庆要在推进新时代西部大开发中发挥支撑作用、在推进共建‘一带一路’中发挥带动作用、在推进长江经济带绿色发展发挥示范作用，必须加快交通建设。”市交通局表示，今年，我市抓紧实施城市提升交通建设“三年行动计划”，在建的铁路、高速公路和“四好农村路”等项目明显加速，多个重点交通项目已开建或将开建。

“我们将认真学习贯彻国家领导视察重庆重要讲话精神，加力提速综合交通规划建设，大力实施城市提升交通建设‘三年行动计划’，加快建设国际性综合交通枢纽，努力为重庆发挥好‘三个作用’提供有力交通保障。”市交通局表示。

铁路

成渝铁路重庆站至江津段改造有望近期开建

平整的路基，沿着山脉向远处延伸。网状的边坡，由藤本、草本植物，以及乔木、灌木形成的多层次绿植，浓郁葱茏，盛开的鲜花点缀其间，犹如一条流动的风景线。与路基连接的隧道也已完工。

这是4月25日，重庆日报记者在重庆铁路枢纽东环线龙盛车站路基段看到的景象。在建的重庆铁路枢纽东环线，虽2021年底才建成通车，但龙盛车站长约4.3公里的路基以及连接的隧道等土建工程已完工。

重庆铁路枢纽东环线，包括东环线正线、机场支线和黄茅坪支线，将连接起重庆东站、重庆北站和江北机场等重要交通枢纽，建成后将大大方便市民出行。

截至4月初，重庆铁路枢纽东环线路基及站场土石方工程累计完成设计总量的53.2%，桥梁工程累计完成设计总量的36.5%，隧道工程累计完成设计总量的37.5%。

快速推进的重庆铁路枢纽东环线，只是我市在建重点交通项目“加速跑”的一个缩影。



市交通局称，目前重庆在建的铁路项目推进顺利。截至今年3月底，郑州至万州铁路(重庆段)完成土建工程、桥梁和隧道约一半。涪怀二线土建工程形象、桥梁进度完成近七成，隧道进度完成81%。黔张常铁路土建工程形象进度完成73%，桥梁、隧道已基本完成。

未开建的项目也在加快推进。渝昆高铁工程可行性研究报告已完成修编及审查，有望今年开建。渝万高铁完成了预可行性研究报告审查。成渝铁路重庆站至江津段改造工程已完成工程可行性研究报告审查，有望近期开建。

渝湘高铁重庆主城至黔江段先期开工段已于去年开工，全线初步设计已完成审查。万州新田港铁路集疏运中心也完成了初步设计审查。

### 高速公路

今年将开建渝遂扩能和渝湘扩能项目

在提速铁路项目建设的同时，我市已规划和在建的高速公路项目也加快推进。

4月27日，在渝黔高速公路扩能项目重庆段二合同段营寨村施工现场，重庆日报记者看到，该段路基基本完工，宽阔而又平整。工人们正在进行道路附属工程建设以及实施边坡绿化。

负责承建的中铁十八局称，该段路基长2公里，从营寨村一直延伸到民权村，是全线推进最快的一段。全线控制性工程之一——全长超过3公里的光明隧道，左右洞分别掘进400多米，预计明年初就可贯通。

“渝黔高速公路扩能项目作为重庆城市提升交通建设‘三年行动计划’重要组成部分，正全力推进。”施工方负责人称，截至4月底，项目土石方工程累计已完成设计总量的52.3%，桥梁和隧道工程均全部开工，各项重难点工程也在有序推进中。

据介绍，渝黔高速公路扩能项目重庆段全线长99.9公里，全线按双向六车道、时速100公里标准建设。

市交通局称，今年来，包括渝黔高速公路扩能重庆段18个在建项目正加快推进。今年2月，我市已开建奉节至建始高速公路。年内还将开建渝遂高速扩能重庆段和渝湘高速扩能重庆段等项目，目前这两个项目已分别完成初步设计和工程可行性研究报告编制。

今年，全长139公里、连接四川南充和泸州的潼南至荣昌高速重庆段也将建成通车，届时将为重庆增加两个高速公路出口通道。

此外，作为城市提升交通建设“三年行动计划”重要内容的普通干线公路，目前我市已启动改造800多公里，全年将启动实施3300公里。

## 四好农村路

### 1.2 万村民小组今年将实现通达或通畅

最近，徐汲光多了一个“打卡地”：隔三差五，就要到正在硬化的六组通组公路工地看看，了解工程进展情况。工地上若需帮助，他都会毫不犹豫地全力帮忙。

徐汲光是云阳县泥溪镇胜利村六组村民。在建的六组通组路长 2.26 公里，穿过徐汲光家门口。建成后，村民坐车只需 10 分钟就能到达泥溪镇。

该路虽然 2014 年已经建成，但一直没硬化。车不通，村民出行全靠步行，特别是到附近的泥溪镇，要花费近两个小时。村民种植的包谷、红薯等，也全靠肩挑背磨。

胜利村村支书黄沈称，该路建成后，将方便该组 100 多人出行。与此同时，连接该村 9、10、11 村民小组，全长 3.8 公里的硬化路，有望今年 8 月完工，届时全村村民将全部实现家门口通公路。

“修一条路，就打开了当地脱贫致富的大门。”云阳县交通局相关人士表示，2019 年，云阳县计划启动实施“四好农村路”建设 800 公里，积极推进部分未完工项目续建工作，力争村民小组通达率达到 90%、通畅率达到 75%。

市交通局表示，下一步将加快改善贫困地区交通环境，打通农村群众出行“最后一公里”问题，决不让任何一个地方因交通掉队。根据城市提升交通建设“三年行动计划”，今年我市将建设“四好农村路”2.4 万公里，新增 1.2 万村民小组实现通达（通公路）或通畅（通油路或水泥路）。

## □ “2018 央企重庆行” 签约项目已落地 24 个

在首届西洽会上举办的“2018 央企重庆行”主题活动上，重庆集中签约项目 42 个，签约总金额 1792 亿元。5 月 9 日，重庆日报记者从市国资委获悉，截至今年 4 月底，42 个项目中的 24 个项目已落地，涉及投资额近 560 亿元。

近日正式运营的航天信息西南研发中心，就是落地项目中的一个。5 月 9 日，重庆日报记者了解到，目前该中心已拥有 50 人的研发团队，后期将增加到 100 人左右。西南研发中心负责人表示，未来中心主研方面包括税务、企业管理系统和金盾工程社会信息采集平台等，将运用大数据和智能技术，促进西南片区政务和企业管理信息化。

据了解，在已落地的 24 个项目中，像航天信息西南研发中心这样的已投产或投入运行项目有 8 个，包括重庆中化农业投资项目、海康威人工智能实验室及运维中心等。此外，还有中铁建重庆产业研发总部基地、中电科重庆联合微电子中心等 6 个项目已开工，中交集团 STS 电动车生产基地等 10 个项目已签订正式合同。

自项目集中签约以来，重庆市政府及有关部门、区县和市属国有企业通过高水平服务、高质量把控，在推进合作项目落地方面取得了显著进展。目前，一批未投产、未开工重点项目正在紧锣密鼓推进。华能重庆奉节金凤山风电场二期扩建项目正在开展测风工作；中贸投公司豆制品大规模自动化智能化生产项目已通过环评，正在做规划设计；中石油西南油气田天然气地下储气设施项目正在铜锣峡地下储气库开展先导性试验，黄草峡储气库已完成可研……

市国资委相关人士表示，“2018 央企重庆行”项目合作涵盖现代农业、城市建设、生态环境、文化旅游、能源开发等各个方面，大多数项目都着眼于促进产业转型升级，推动传统产业与战略性新兴产业的深度融合。其中中船重工西南研究院、航天智慧北碚研究院、中铁建重庆产业研发总部集群等项目均聚焦创新研发，将极大提升重庆科技创新实力。

据悉，第二届西洽会上将举行“2019 央企重庆行”活动。对此，市国资委已于 4 月初赴北京与国务院国资委进行了对接，并已向央企发送了参加西洽会的邀请。

## **□ 重磅！重庆市教委最新通知：严禁民办学校招生与楼盘销售挂钩**

“从 2019 起，严禁任何民办学校招生与楼盘建设、销售挂钩，不得与楼盘新签订与学校招生名额相关的合同条款。对违反相关规定、造成不良影响或严重后果的学校，视情节轻重给予约谈、通报批评等，并追究相关部门、单位及人员的责任。”

近日，市教委印发了《关于做好 2019 年义务教育招生入学工作的通知》。

各区县（自治县）教委（教育局）：根据《教育部办公厅关于做好 2019 年普通中小学招生入学工作的通知》（教基厅〔2019〕1 号）精神，结合我市实际，现就做好 2019 年义务教育招生入学工作有关事宜通知如下：

# 重庆市教育委员会

## 关于做好2019年义务教育招生入学工作的通知

### 一、指导思想

以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精神，认真落实全国、全市教育大会部署，坚持党的教育方针，坚持立德树人根本任务，坚持义务教育的公益性和普惠性，促进教育公平，提升教育质量；坚持招生政策的严肃性和连续性，巩固义务教育招生入学改革成果；坚持稳中求进，规范教育秩序，营造良好教育生态，依法保障每一位适龄儿童、少年平等接受义务教育，确保所有适龄儿童、少年顺利入学，办人民满意的教育。

### 二、基本原则

#### （一）依法入学原则。

2019年8月31日（含8月31日）前，凡年满6周岁及以上儿童，应当依法接受并完成义务教育。就读特殊教育学校和条件不具备的农村地区村校（点）的儿童入学年龄可适度放宽。因身体状况需要延缓入学或者休学的，其父母或者其他法定监护人应当提出申请，报当地地区县人民政府教育行政部门备案，教育行政部门与学校要坚持对其实施追踪。

#### （二）就近免试原则。

本市户籍的适龄儿童、少年在户籍所在地就近入学。所有义务教育阶段公办、民办学校均不得采取考试方式选拔学生，也不得以招收推优生、保送生、特长生等方式招生。

#### （三）对口入学原则。

小学新生实行“三对口”入学原则，即学龄儿童与父（母）的户口、房屋产权证明（或房屋产权证、购房正式合同）和实际居住地一致，在对口学校入学。农村地区以学龄儿童户籍为主要依据，在对口学校就读。

（四）规范公平原则。禁止义务教育阶段公办学校招收择校生。完善招生公示制度、咨询制度和社会监督制度，实行“阳光招生”，做到信息公开、机会公平、结果公正。

### 三、招生办法

#### （一）本市户籍学生入学



凡户籍在我市的适龄儿童、少年，由其法定监护人持以下证明材料的原件和复印件，到对口小学、初中办理入学报名手续。

1. 适龄儿童与其法定监护人的同一户口簿。
2. 房屋产权有效证件。
3. 小学新生需提供预防接种证明，初中新生需提供小学毕业证明。

#### （二）流动人口随迁子女入学

坚持“两为主”“两纳入”，即以流入地政府管理为主、以公办学校接收为主，同时将流动人口纳入区域教育发展规划、将随迁子女教育纳入财政保障范围，保障流动人口随迁子女接受义务教育。各区县要加快建立以居住证为主要依据的义务教育随迁子女入学政策，实行随迁子女积分制入学的区县，要合理设置积分条件，不得随意提高入学门槛，确保符合国家《居住证暂行条例》基本要求的随迁子女应入尽入。随迁子女入学报名时需提交以下证明材料的原件和复印件：

1. 适龄儿童少年与法定监护人的户口簿。
2. 适龄儿童少年与法定监护人的合法居住证明、合法工作证明（市内户籍）和公安部门出具的流动人口居住证明（市外户籍）等有关材料。
3. 小学新生需提供预防接种证明，初中新生需提供小学毕业证明。

#### （三）残疾儿童入学

积极推进融合教育，公办学校必须接收招生范围内具有接受普通教育能力的残疾适龄学生随班就读。患有严重生理缺陷，但能适应学校学习、生活的残疾学生，由户籍所在地教育行政部门协助其进入相应的特殊教育学校就读。无法到校接受义务教育的重度残疾儿童、少年，学校及有关部门实施“一人一案”提供送教上门，纳入学籍管理。极个别情况特别严重的残疾儿童少年，须按相关规定依法办理缓、免学手续，方可实施。

#### （四）民办中小学校招生入学

各区县教育行政部门要加强辖区内义务教育民办学校招生入学工作统一管理。严格按照审批的办学规模核定民办学校招生计划，并报市教委备案。学籍系统将严格按照招生计划注册学籍，严禁超计划招生。

民办学校于5月10日起发布招生计划，6月20日起与公办学校同步开展招生录取工作。对报名人数超过学校计划数的民办学校，各区县可结合实际，探索采取电脑随机派位方式招生。同时，也可鼓励辖区内的民办中小学从招生计划中拿出一定比例通过随机派位方式进行招生。对违规招生、超计划招生的民办学校，将追究相关管理部门、学校及相关人员责任。

从 2019 起，严禁任何民办学校招生与楼盘建设、销售挂钩，不得与楼盘新签订与学校招生名额相关的合同条款。对违反相关规定、造成不良影响或严重后果的学校，视情节轻重给予约谈、通报批评等，并追究相关部门、单位及人员的责任。

#### 四、工作要求

##### （一）合理控制办学规模

各区县教育行政部门要统筹推进区县域内城乡义务教育一体化改革发展，合理控制义务教育阶段学校办学规模，稳定乡村学校生源，防止新增城镇大班额、大校额。加快城市开发区配套学校建设，防止盲目撤校并点，保证学生就近入学需要。稳步实施消除“大班额”专项规划，确保 2019 年实现义务教育阶段学校基本消除 66 人以上超大班额和逐年降低 55 人以上大班额比例目标，鼓励有条件的学校实行小班化教学。

##### （二）科学划定招生片区

各区县教育行政部门要按照“就近入学”原则，科学划定义务教育阶段公办学校的招生服务片区范围。片区划定后要保持相对稳定，确需调整时要按照依法治路的思路和办法审慎论证、广泛听取各方意见，并报当地党委政府同意；人口密集、学位紧张、择校冲动强烈的城区义务教育学校，稳妥实施多校划片，可采取随机派位等方式入学。除重庆八中渝北校区初一年级严格按“免试划片就近入学”原则招生外，市教委原直属重点高中保持不再招收初一新生政策。对群众高度关注的热点学校，要加快推进学区化、集团化办学、校长教师交流轮岗，发挥其辐射带动作用，扩大优质教育资源覆盖面。

##### （三）规范招生程序和时间

1. 公布招生入学政策。2019 年 4 月 20 日起，各区县教育行政部门应公布本辖区义务教育招生入学政策、工作安排、报名程序等相关信息。

2. 发布招生信息。5 月 10 日起，各区县教育行政部门和义务教育阶段公办、民办学校向社会公布招生计划，发布入学登记通告。

3. 信息采集和报名审核。为方便广大人民群众，提高教育公共服务水平，从 2019 年开始启动线上、线下“双通道”方式开展义务教育阶段学校报名信息采集。5 月 10 日起，符合入学条件的适龄儿童家长，可登录“重庆市义务教育阶段学校入学报名信息采集系统”（网址：[www.cqywjybm.com](http://www.cqywjybm.com) 或关注重庆教育微信公众账号）进行网上报名信息采集。6 月 20 日起，未在网上进行信息采集的适龄儿童家长，可携带相关证明材料前往所在区县设置的报名咨询点进行现场登记和资格审核。对已完成网上信息采集的适龄儿童，各义务教育学校按照所在区县

教育行政部门相关规定，对报名对象、报名材料进行审核。7月20日前对符合条件的适龄儿童、少年发放《重庆市义务教育入学通知书》。

#### （四）充分发挥学籍管理系统作用

各区县教育行政部门要充分依托中小學生学籍信息管理系统，发挥学籍信息管理系统在治理择校问题上的基础性、机制性作用。要通过学籍管理，及时掌握学生流动和辍学情况，为减少学生无序流动、全面就近入学、加强控辍保学提供技术支撑。学籍一经确立，不得擅自调取。学籍确需在区县内学校间调取的，必须经区县教育行政部门审核同意；在区县间学校调取的，必须经两地教育行政部门审核同意并报市教委备案。但同时要明确，学籍是学生入学的结果，转接学籍或新建学籍是招生入学的后置程序，不是入学和转学的前提条件，任何学校不得以学籍问题为由拒收学生。要做好为学生转接学籍和新建学籍工作，方便学生“籍随人走”“人籍一致”。学生没有到校报到注册的，学校不得将其学籍注册为正式在校生。

#### （五）做好义务教育阶段控辍保学工作

各区县教育行政部门要切实履行义务教育控辍保学法定职责，认真落实联控联保工作机制。各区县特别是四个控辍保学国家重点监测县（城口县、巫溪县、酉阳县、彭水县）的教育行政部门，要密切关注辖区户籍适龄儿童、少年报到入学情况，建立入学登记台账，重点关注残疾学生、留守儿童、贫困学生等群体的就学情况，对无法接受义务教育的重度残疾儿童、少年，须按相关规定依法办理和完善缓学、免学手续，务必做到底数清、情况明、数据实。对无故未按时报到入学的，特别是初中学段入学新生，要加强家校联系，及时了解情况，切实做好疑似辍学学生劝返复学工作，全面实施小学、初中双控保学。

#### （六）严格规范特殊类型招生

义务教育学校不得以“国际部”“国际课程班”“境外班”等名义招生。严禁义务教育阶段学校（包括公办、民办）特别是初中学校以体艺特长生、科技特长生等名义招生。加强对招收外籍人员子女的国际学校招生管理，不得擅自招收中国籍学生。义务教育学校要严格落实均衡编班规定，不得按学生的学业成绩进行分班，均衡配置教学师资，促进教育公平。严格按照课程标准执行零起点教学要求，不得增加学生课业负担。小学一年级设置过渡性活动课程，注重做好幼小衔接。

#### （七）妥善解决招生中的特殊问题

1. 适龄儿童、少年因父母无自购房，自出生日起户籍一直挂靠祖父母（外祖父母），与父母、祖父母（外祖父母）在招生服务区常住的，视为符合“三对口”入学条件。

2. 现役军人、公安英模、一至四级因公伤残军人、一至四级因公伤残公安民警、国家综合性消防救援队伍人员、援藏干部、政府引进的高层次人才、华侨、港澳台同胞、在渝工作的外籍专家，其子女接受义务教育按照相关规定，由居住地教育行政部门按政策规定安排入学。烈士子女可由监护人或法定监护人根据其具体情况自主申请就读学校。

3. 城市建设中拆迁户子女、配住廉租房、公租房的本市户籍人员子女申请接受义务教育的，由居住地教育行政部门统筹安排入学。

4. 要高度关注在“私塾”“读经班”等社会培训机构接受教育或在家接受教育的学生，对未按《义务教育法》规定接受义务教育的适龄儿童、少年，学校和教育部门要立即启动义务教育学生控辍保学工作机制，对其法定监护人发放劝返通知书，切实落实失学辍学学生劝返、登记和书面报告责任。对学籍管理系统空挂学籍的学生，要进行逐一排查，落实去向，确保每一个适龄儿童少年依法接受义务教育。

5. 在招生入学中遇到的其他特殊情况，由区县教育行政部门依据国家和本市有关法规政策妥善解决。公办学校不得拒绝接收应当在本学区范围内就学的学生和教育行政部门统筹安排的学生。

#### （八）建立招生入学工作预警制度

各区县教育行政部门要加强对学龄人口变化趋势的预测分析，出现常住人口中适龄儿童逐年增加、学位供给紧张的情况，及时向社会发布预警提示，合理引导家长预期。加快学校规划建设，增加公办学校资源供给。严格执行《重庆市主城区义务教育学校和幼儿园规划用地建设管理暂行办法》（渝府办发〔2017〕174号）的相关规定，确保配套学校与住宅建设项目同步规划、同步建设、同步交付使用，有效增加学位供给，坚决防止将政府举办义务教育的责任推向市场。同时要做好招生入学相关的安全稳定工作，积极协调公安、应急等部门成立应急小组，建立会商协调机制。要完善方案、制定预案，注重舆情搜集，加强招生研判，做好民意预判，对苗头性、倾向性问题和各种突发情况，按照预案妥善处理。

#### （九）加强招生工作的组织领导

各区县教育行政部门在当地党委、政府的领导下，对义务教育招生入学工作要早谋划、早启动、早安排，切实履行对招生入学工作的管理、指导、监督和检查的工作职责，责任督学要将义务教育招生入学工作纳入日常督导范围。要



畅通举报和申诉受理渠道，自觉主动接受社会监督，确保招生工作稳定、有序、顺利开展。要加强舆论宣传引导，充分发挥区域内主流媒体、区县和学校微信公众平台作用，深入、细致解读本辖区入学政策，引导广大家长树立科学教育观念，营造有利于学生健康成长的社会氛围。

严格落实“十项严禁”纪律要求。严禁无计划、超计划组织招生，招生结束后，学校不得擅自招收已被其他学校录取的学生；严禁自行组织或与社会培训机构联合组织以选拔生源为目的的各类考试，或采用社会培训机构自行组织的各类考试结果；严禁提前组织招生，变相“掐尖”选生源；严禁公办学校与民办学校混合招生、混合编班；严禁以高额物质奖励、虚假宣传等不正当手段招揽生源；严禁任何学校收取或变相收取与入学挂钩的“捐资助学款”；严禁义务教育阶段学校以各类竞赛证书、学科竞赛成绩或考级证明等作为招生依据；严禁义务教育阶段学校设立任何名义的重点班、快慢班；严禁初高中学校对学生进行中高考成绩排名、宣传中高考状元和升学率，教育行政部门也不得对学校中高考情况进行排名，以及向学校提供非本校的中高考成绩数据；严禁出现人籍分离、空挂学籍、学籍造假等现象，不得为违规跨区域招收的学生和违规转学学生办理学籍转接。对违反相关规定的区县和学校，视情节轻重将给予约谈、通报批评，并依规追究相关人员责任。

各区县教育行政部门和义务教育阶段学校要结合本地、本校实际制定2019年义务教育阶段招生工作实施方案，及时统计掌握招生情况。在招生过程中出现新情况、新问题，特别是影响社会稳定的情况，要及时报告市教委；招生结束后，各区县教育行政部门要组织开展逐校排查工作，严肃查处违纪违规招生行为。招生完成情况须于7月20日前报告市教委基础教育处。

## □ 重庆严查住房公积金骗提骗贷 违法信息将纳入个人征信

从重庆市公安局经侦总队组织的“打击和防范经济犯罪5.15集中宣传日”活动现场了解到，自2017年开始，重庆市住房公积金管理中心已与市公安局经侦总队建立了打击骗提套取住房公积金联动整治机制，近年来集中查处了一批协助职工违规提取公积金的中介机构，成功打掉近20个制假贩假窝点，违法中介机构相关人员被依法移送司法机关处理。

市住房公积金管理中心表示，住房公积金是我国城镇住房保障体系的重要组成部分，住房公积金在制度设计上，是把有限的个人资金汇集起来形成稳定、可持续的资金来源，主要通过发放住房公积金贷款、提取资金支付购房款等方式，帮助职

工解决住房问题，具有专用性、保障性和互济互助的特点和属性。因此，虽然住房公积金的所有权属于职工本人，但提取、贷款应当符合《住房公积金管理条例》及重庆市相关规定。

2018年，住建部、财政部、人民银行、公安部等四部委发布了《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》。按通知要求，对同一人多次变更婚姻关系购房、多人频繁买卖同一套住房、异地购房尤其是非户籍地非缴存地购房、非配偶或非直系亲属共同购房等申请提取住房公积金的，要严格审核住房消费行为和证明材料的真实性；集中开展治理违规提取住房公积金工作，全面清理宣传违规提取住房公积金的网站、微信、QQ、电话、灯箱、小广告等相关信息，对协助职工违规提取住房公积金的中介机构和其他组织，依法予以查处。据悉，市住房公积金管理中心目前已建立与公安、民政、不动产登记、主要商业银行等部门的信息协查机制，对身份信息、购房行为、贷款行为、婚姻关系、重大疾病、享受低保等信息实现联网协查。与此同时，对以虚构购房行为、捏造婚姻关系、同一住房频繁买卖等方式违规提取住房公积金的行为，将予以重点核查打击。

下一步，市住房公积金管理中心在做好职工提取、贷款服务工作的同时，将进一步加强与市公安局经侦总队等部门的配合，加大对住房公积金骗提、骗贷行为打击力度，重点查处协助职工违规提取公积金的非法中介机构，对构成犯罪的，移交司法机关依法处理；对使用虚假材料等手段骗提、骗贷住房公积金的职工，市住房公积金管理中心将终止办理相关业务，通报职工工作单位，追回骗提、骗贷资金，并自发现违法行为之日起取消职工一定期限内的提取、贷款资格，纳入个人征信及失信黑名单，将相关信息依法向社会公开。

## □ 着力推动渝中区智慧小区建设

为切实推进我区智慧小区建设工作，6月4日上午，我委邀请市建筑技术中心陈红霞部长到罗宾森项目指导工作，开发市场科陪同走访。会上市建筑技术中心向企业介绍了智慧小区建设基本评价标准、其他区县项目建设经验、近期示范观摩会等内容，并对企业提出的在项目推动过程中存在的具体困难进行了针对性解答。同时，我委也就智慧小区申报政策优惠、资金补助等文件精神向企业进行了宣传讲解，受到企业好评。

## □ 1-4月全市房地产开发投资平稳增长

1-4月，全市完成房地产开发投资1236.60亿元，同比增长12.5%，增速较1-3月上升2.5个百分点。主城区房地产开发投资同比增长11.0%，较1-3月上升4.2个百分点。全市商品房新开工面积2294.40万平方米，同比增长0.8%，增速较1-3月上升0.9个百分点。

## □ 2019年重庆房地产行业合力跑活动圆满举行

4月27日，阳光明媚，气候宜人，2019年重庆市房地产开发行业合力跑活动在广阳岛隆重举行。本次活动由重庆市房地产开发协会和重庆市社会体育指导中心联合主办，重庆华宇集团有限公司和兴茂旅游股份有限公司协办。

来自我市的50余家房地产开发企业的700余名员工代表参与了本次跑步活动。市住建委处长欧阳典跃、市房地产开发协会会长尹严全、市社会体育指导中心办公室主任张周发、南岸区文化和旅游发展委员会副主任朱健等领导也出席了本次盛会。



## 一、企业积极参与合力跑成为业内运动盛会

去年4月，重庆市房地产行业合力跑活动在照母山举办了第一届，获得了业界的广泛参与和好评，已在房地产行业形成了健康向上的品牌。

在去年合力跑活动大获成功后，今年4月，重庆市房地产开发协会再度牵头开展了第二届合力跑活动。

本次合力跑不仅吸引了一大批品牌开发企业，有华宇、兴茂、斌鑫、康德、康田、龙湖、恒大、保利、鲁能、金地、中铁二十局、千山、蕴丰等近50家会员企业积极参与，还吸引了沙坪坝区住建委、经开区建设局等建设行政主管部门，以及江津区开发协会、设计院、律师事务所、代理公司、物业公司、媒体、高等院校等相关单位参与，总参赛人数达700余人，覆盖了房地产上下游产业链。

## 二、活力点燃梦想健康成就未来

在强调高周转的房地产行业，房地产行业的从业者工作节奏快，加班更是家常便饭，许多员工由于长年累月的辛苦劳作，身体已处于亚健康状态。

然而，健康的身体却是任何工作的前提和基础，本次合力跑活动，目的就在于响应全民健身的国家战略，通过运动，锻炼业内从业者的身体，传递健康运动的理念。



同时，本次活动还将体育活动、房地产行业及房地产产业链的企业文化有机结合，展现企业拼搏奋进的精神风貌，展示我市开发行业蓬勃向上健康形象，有利于加强企业之间的交流，促进企业文化和房地产开发行业健康发展。

### 三、跑步带来快乐 这是一场不分年龄的运动盛会



本次跑步活动的参与者构成广泛，从企业高管到普通员工，再到员工家属，都广泛的参与了进来。从参赛者的年龄来看，上至 75 岁的老奶奶，下至 10 岁左右的儿童，也纷纷加入到了跑步中来。

虽然大家身份不同、年龄不同，但都有同一个愿望，那就是拥有健康的体魄，在跑步中挑战自我，得到快乐。

本次比赛分为 5 公里组和 10 公里组两种类型，在比赛中，大家团队互助，齐心协力，互相鼓励，边奔跑边享受广阳岛美丽的风景。

最终，来自重庆鲁能公司的杨强和重庆蕴丰公司的余乐分别获得 5 公里组男女第一名；重庆大学的宋风彪和重庆蕴丰的高慧，分别获得 10 公里组男女第一名。

## □ 看！云阳这些地方都变美了

按照全县城市提升大会工作部署，云阳县住房城乡建委高度重视，紧紧围绕城市提升百件实事，科学谋划、精心组织，大力开展城市提升工作，目前已取得初步成效。

已完成城区出入口沿线 1 万余平方的乱搭乱建棚舍进行拆除，将爱国路加油站一线打造成了 5000 余平米的城市观景阳台。

对香山御景、爱国安置房三合路等小区环境进行整治，对小区进行了绿化、美化、亮化。

启动城区 20 处边角地块整治，按“宜木则木、宜花则花、宜草则草”原则，对清理出来的空地绿化和美化，不能进行绿化的地块进行围合封闭。

累计栽植乔木 300 余株，栽植灌木 10 余万株，对体育路乱涂乱画乱贴的围墙实施美化工程，打造成了文化墙，稻场路等地段的闲置地块实施围合封闭。

对硬质挡墙和高切坡实施“美化”。

启动对北城大道、纱滨路、稻场路等沿线 17 处硬质挡墙、面积较大的高切坡，通过栽植琴丝竹、杨树以及种植藤蔓植物进行“美化”措施，让市民能够推窗见绿、出门见景、四季见花。

## □ 涪陵区住建委召开 2019 年房地产开发管理工作会

5 月 22 日，区住建委组织召开了“2019 年涪陵区房地产开发管理工作会议”，总结回顾 2018 年房地产开发管理工作，分析研判当前房地产市场运行情况及未来发展趋势，安排部署 2019 年工作。区内房地产开发企业负责人及统计人员，委机关相关科室、委属相关单位及房地产开发协会筹备组负责人，共计 100 余人参加了会议。

会上，区住建委分管领导通报了 2018 年我区房地产行业主要经济指标运行情况、解读了当前的房地产政策，结合消费者需求变化和房地产发展的逻辑转变分析研判了房地产未来发展的趋势。

会议指出，当前我区房地产行业存在自身实力不够、虚假宣传等七类风险隐患，要求开发企业要高度重视房地产矛盾纠纷排查化解工作，牢固树立责任担当意识，切实维护好社会和谐稳定。

会议就预售监管资金存入、预售许可证办理、销售监管、统计工作等相关情况进行了通报，指出了存在的问题，并就下一步工作进行了安排部署。区房地产开发协会筹备组负责人汇报了协会筹备工作开展情况，并就协会成立作了动员讲话。