

开发建设资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2020年4月 第7期 总第303期



地 址：重庆市渝中区长江一路58号15楼

联系人：何燕生 电 话：(023) 63717855

邮 箱：hys.912@163.com

邮 编：400014

传 真：(023) 63671733

网 址：www.cqkfb.com

□ 央行：有序推进存量浮动利率贷款定价基准转换

中国人民银行货币政策委员会 2020 年第一季度（总第 88 次）例会于 3 月 26 日在北京召开。

会议分析了国内外经济金融形势。会议认为，新冠肺炎疫情对我国经济的冲击总体可控，我国经济增长保持韧性，长期向好的基本面没有改变。稳健的货币政策体现了前瞻性、针对性和逆周期调节的要求，大力支持疫情防控、复工复产和实体经济发展，宏观杠杆率基本稳定，金融风险有效防控，金融服务实体经济的质量和效率逐步提升。贷款市场报价利率改革效果显现，贷款实际利率明显下降，人民币汇率总体稳定，双向浮动弹性提升，应对外部冲击的能力增强。当前国内疫情防控形势持续向好，生产生活秩序加快恢复，但经济下行压力加大，境外疫情扩散蔓延及其对世界经济产生不利影响，也给我国疫情防控和经济发展带来新的挑战。

会议指出，要跟踪世界经济金融形势变化，加强对国际经济形势的研判分析，加强国际宏观经济政策协调，集中精力办好自己的事。创新和完善宏观调控，稳健的货币政策要更加注重灵活适度，把支持实体经济恢复发展放到更加突出的位置。运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，保持物价水平总体稳定。有效发挥结构性货币政策工具的精准滴灌作用，用好 3000 亿元专项再贷款、5000 亿元再贷款再贴现专用额度和 3500 亿元政策性银行专项信贷额度，引导金融机构加大对抗疫保供、复工复产、脱贫攻坚、春耕备耕、畜禽养殖、外贸行业等的信贷支持。深化金融供给侧结构性改革，引导大银行服务重心下沉，推动中小银行聚焦主责主业，健全具有高度适应性、竞争力、普惠性的现代金融体系。下大力气疏通货币政策传导，继续释放改革促进降低贷款实际利率的潜力，引导金融机构加大对实体经济特别是小微、民营企业的支持力度，努力做到金融对民营企业的支持与民营企业对经济社会发展的贡献相适应，推动供给体系、需求体系和金融体系形成相互支持的三角框架，促进国民经济整体良性循环。进一步扩大金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。

会议强调，加大宏观政策逆周期调节力度，着力激发微观主体活力，全面做好“六稳”工作。健全财政、货币、就业等政策协同和传导落实机制，对冲疫情对经济增长的影响。深化利率市场化改革，有序推进存量浮动利率贷款定价基准转换，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。打好防范化解金融风险攻坚战，平衡好稳增长、防风险、控通胀的关系，注重在改革发展化解风险，守住不发生系统性金融风险的底线。

本次会议由中国人民银行行长兼货币政策委员会主席易纲主持，货币政策委员会委员邹加怡、刘国强、郭树清、易会满、田国立、刘世锦、刘伟、马骏出席

会议。丁学东、连维良、陈雨露、宁吉喆、潘功胜因公务请假。中国人民银行营业管理部负责同志列席会议。

□ 成渝间深入推进住房公积金异地转移“一地办”和“互认互贷”

为贯彻落实中央推进成渝地区双城经济圈建设重大决策，推进两地住房公积金共建共享，昨（27）日，成渝地区双城经济圈住房公积金一体化发展座谈会在重庆市住房公积金管理中心召开，川渝双方就推进信息共享、深化互认互贷等七个方面达成共识。

重庆市住房城乡建委党组成员、重庆市住房公积金管理中心党组书记、主任张其悦，四川省住房城乡建设厅党组成员、副厅长樊晟，以及川渝两地住房公积金管理机构相关负责人参加会议。会上，川渝双方分别介绍了两地住房公积金管理运行及信息化建设情况。

目前，根据住建部住房公积金监管司相关要求，两地间已初步建立了跨区域转移接续和互认互贷机制，职工在成渝地区间转移住房公积金的，由“两地跑”变为“一地办”，办理时间由1个月压缩为2-3个工作日，办理要件简化为1张表，真正实现了“账随人走、钱随账走”。同时通过建立两地互认互贷机制，职工可更加便捷跨区域使用住房公积金贷款，方便两地间人才流动，具备了两地推进住房公积金一体化发展的合作基础，也契合了两地职工的期盼。四川省住房城乡建设厅副厅长樊晟指出，成渝地区住房公积金一体化发展有利于扩大制度受益群体，希望成渝两地加强合作，求同存异，集中力量办大事，为住房公积金跨省级区域合作提供范例。

据了解，为做好会议准备工作，重庆市住房公积金管理中心自2020年1月起主动联系对接四川省住房公积金监管部门，经多次磋商，形成了合作框架和工作机制。本次会议讨论通过了《深化川渝合作推动成渝地区双城经济圈住房公积金一体化发展合作备忘录》。该备忘录就建立工作机制、推进信息共享、深化互认互贷、联动治理住房公积金欠缴、套取、骗贷失信行为，以及两地资金融通等七个方面达成一致共识。会议商定，近期将在成都召开成渝地区双城经济圈住房公积金一体化发展首次联席会议，签订合作备忘录、交流工作经验、研究合作事宜。

重庆市住房城乡建委党组成员，市住房公积金管理中心党组书记、主任张其悦指出，接下来双方要继续发扬密切合作精神，协同推进一体化发展，更加注重创新、突出实效，紧紧围绕国家和两省市以及住房公积金制度改革相关要求，抓紧研究制定具体工作方案和举措，推动各项工作尽快落地实施，助力成渝地区双城经济圈建设。（本文来源[华龙网](#)）

□ 贵阳住建局：规范购房首付、网签等行为 违规将列入失信名单

近日，贵阳市住房和城乡建设局发布《关于进一步加强商品房购房首付、网签、过度营销等销售行为监管的通知》，针对近期市场中商品房购房首付、网签、过度营销等销售行为进行规范。

《通知》指出，在购房首付方面，严禁房地产开业企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，不得为购房人垫付首付款或采取首付分期等其他方式变相垫付首付款，不得通过任何平台和机构提供首付融资，不得以任何形式诱导购房人进行融资支付首付款，不得组织“众筹”购房。如有上述行为的房地产开业企业和中介机构，将被列入严重违法失信企业名单，并根据规定对企业及从业人员进行罚款等相应处罚。

商品房销售价格方面，则要求房地产项目依法依规一次性公开全部销售房源，严格按照申报价格明码标价销售，严格执行明码标价、一房一价制度，不得擅自调整住宅预售许可证可申报价格，严禁使用返券、返卡、返现金等手段过度营销，促销赠送物品的，物品价值严格控制在合理比例范围内。如房地产项目有以上违规行为，同样将按照相关法律及法规进行行政处罚。

此外，在商品房销售合同网签方面，要求房地产开业企业及中介机构应当自销售合同签订之日3日内将销售合同报送主管部门备案登记，主管部门应推行电子政务，及时进行网上备案。如房企及中介违规，不按规定网签备案的，将根据相关法律法规责令整改，逾期不改的将处罚款或暂停办理网签备案手续。

《通知》强调，对拒不整改、屡教不改的房地产开业企业，住建部门将视情节严重情况，报请贵阳市委市政府列入黑名单；对涉嫌犯罪的，移交司法机关依法追究行事责任，直至清出贵阳市房地产市场。

□ 公积金贷款申请将查婚姻状况 弄虚作假者5年内不受理贷款申请

今后，购房人申请公积金贷款时，对于婚姻关系情况，审核人员将联网北京市婚姻登记系统进行审核，若发现申请贷款中存在弄虚作假的行为，5年内不受

理其贷款申请。

在本市房地产调控政策中，差异化住房信贷是重要的内容。其中一条就规定：对离婚一年内的贷款人实施差异化住房信贷政策，商贷和公积金贷款均按二套房信贷政策执行。具体到北京公积金贷款的话，若二套房为普通自住房，首付款比例不低于 60%；若二套房为非普通自住房，首付款比例不低于 80%。

“根据近年工作实践，为完善内控制度，进一步提高风险防范水平，对非网签项目和借款申请人婚姻关系加大审核力度，同时对失信惩戒予以明确。”北京住房公积金管理中心相关负责人介绍，北京住房公积金管理中心于日前正式下发《关于进一步加强住房公积金个人住房贷款审核有关问题的通知》，其中一项重点内容，便是加强对申请人婚姻关系的审核。

《通知》规定，贷款初审人员在受理贷款申请时，应通过北京市婚姻登记系统联网审核申请人婚姻关系情况，进一步加强借款申请人婚姻关系审核，审核结果截图作为电子档案留存。对于系统联网反馈结果和借款申请人提供的婚姻关系凭证不一致的，以婚姻关系登记时间距办理贷款时间近的婚姻情况为准；对于无查询结果的，应严格审核借款申请人提供的婚姻关系凭证。

对于公积金贷款申请中个人或中介机构的弄虚作假行为，北京住房公积金管理中心也首次明晰惩戒制度。《通知》提出，对申请贷款时弄虚作假、提供虚假材料、隐瞒真实情况等对贷款审核结果产生影响的职工，一经发现，将个人信息记入管理中心不良信息库，并自违规行为发现之日起 5 年内不受理其贷款申请。而对申请贷款时中介机构、代办人员协助申请人造假、隐瞒真实情况的，一经发现，将中介机构及代办人员记入不良信息库，视情节轻重采取约谈、暂停、停止业务办理等惩戒措施。

《通知》最后提出，对于新申请的集资合作建房等非网签项目，贷款经办部门在严格履行现行审核要求的同时，应进一步审核项目的立项批复文件、《国有土地使用证》或《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、项目未能办理网签的原因说明等相关材料，并须到现场核实项目情况、借款申请人所购住房情况，严格审核抵押物、保证人担保能力。

□ 增长 22.77% 167 家房企去年营收近 4.3 万亿

已发布年报的房企整体业绩增速放缓，分化加剧。Wind 数据显示，截至 3 月 29 日，167 家 A 股房企和赴港上市内房股发布 2019 年年报，合计营业收入 4.26 万亿元，同比增长 22.77%，净利润同比下降 7.56%。其中，92 家房企 2019 年归

属于上市公司股东的净利润同比上涨。51家公司净利润增幅超过20%，占比30.5%。

业绩下滑

Wind数据显示，截至3月29日，37家A股房地产公司发布了2019年年报，合计实现营业收入约1.5万亿元，同比增长22.81%；归属于上市公司股东净利润合计1263.37亿元，同比增长17.92%。

其中，渝开发、天保基建、金科股份、保利地产、深物业A等25家A股房企实现净利润同比增长，14家公司增幅超过20%；南国置业、沙河股份、世联行等12家公司净利润同比下滑。

另有130家赴港上市内房股披露了2019年年报，合计实现营业收入2.76万亿元，同比增长22.75%；归属于上市公司股东的净利润为4866.31亿元，同比减少12.46%。

其中，融创中国、合景泰富集团、碧桂园、华润置地等67家赴港上市内房股实现净利润同比上涨，37家公司增幅超过20%；太古地产、恒基地产、九龙仓置业、长实集团等63家公司净利润同比下滑。

整体看，上述167家房企合计营业收入增长超过2成，归属于上市公司股东的净利润下降7.56%。赴港上市内房股整体表现不及A股房企。

分化明显

头部房企业绩出现分化。

碧桂园等第一梯队房企净利润增长幅度远高于均值。报告期内，碧桂园共实现营业收入约4859.1亿元，同比增长28.2%；实现归属于上市公司股东的净利润约395.5亿元，同比增长14.2%；股东应占核心净利润约401.2亿元，同比增长17.6%。截至2019年末，账上现金余额约2683.5亿元，占总资产比例为14.1%，另有未使用授信额度达3167.9亿元。

万科A实现营业收入3678.9亿元，归属于上市公司股东的净利润388.7亿元，同比分别增长23.6%和15.1%。截至报告期末，集团持有货币资金1661.9亿元，净负债率33.9%。报告期内，公司拟每10股派送10.45元(含税)现金股息。

中国恒大预计，2019年全年取得核心业务净利润为408亿元，同比下降48%；实现净利润约335亿元，同比下降50%。利润下降主要是售价较低的清尾楼宇结转，交楼单价下降所致。

积极扩张

业绩增长的房企报告期内均积极进行扩张，拿地热情不减，并积极进行多渠道融资，扩大资产规模。

部分积极拿地的房企，在业绩发布会上宣布保持销售高速增长目标。以旭辉控股为例，2019年公司实现合约销售额2006亿元，同比增长32%；实现确认收入548亿元，同比增长29.3%；归属于上市公司股东的净利润为64.37亿元，同比增长19%。报告期内，集团应占土地出让金为532亿元。旭辉控股董事局主

席林中在业绩发布会上宣布，2020年公司合约销售目标为2300亿元，同比增长15%。

融创中国则表示，公司连同其合营公司及联营公司的土地储备约2.39亿平方米，权益土地储备面积约为1.5亿平方米，土地储备货值预计约3.07万亿元。其中，超过82%位于一二线城市，平均土地成本约4306元/平方米。

□ 房企“第一军团”年报扫描：告别市场红利，重视现金流

房企“第一军团”年报扫描：告别市场红利，重视现金流
6308亿元，6011亿元，5522亿元(权益)，5562亿元。

3月31日，随着恒大2019年业绩会落槌，中国房地产“第一军团”——万科、恒大、碧桂园、融创2019年销售业绩悉数浮出水面。

近期，上市房企陆续披露2019年业绩，规模、利润双双增长，土储充裕，负债可控，构成了头部房企良好的基本面。

但与此同时，随着行业竞争白热化和楼市调控常态化，一些指标开始走低，比如毛利率和净利润率。利润率下滑的现象覆盖整个行业，除融创外的“第一军团”均出现盈利能力下降，“利润王”中海、“稳健先生”龙湖也未能幸免。在一些财务分析人士看来，这意味着房企正在告别市场红利。

因此，当融创宣称谨慎并购，并试图将手中的持有型项目出让时，房地产业的“风向”似乎开始变了。2020年第一季度，在新冠肺炎疫情的叠加影响下，房地产业不再有以往常见的高昂情绪，降速、维稳正在成为今年的主流思路。

这一次，他们能安全着陆吗？

利润都去哪了？

2019年，万科的毛利率由2018年37.48%下降至36.25%。其中，房地产及相关业务的结算毛利率为27.2%，下降2.5个百分点。在连续两年增长后，万科的房地产业务毛利率出现下滑。

2019年，“利润王”中海的毛利率为33.7%、净利率为25.4%，在连续两年走高后也出现下滑。以稳健著称的龙湖，去年毛利率为33.6%，核心税后利润率为15.5%，后一个指标已连续两年下降。远洋集团的净利率低至8.18%，连续三年下滑。

实施了“以价换量”策略的恒大，毛利率从2018年的36.2%降至27.8%，降幅达到8.4个百分点。

2019年，旭辉、华润、新城控股等大型房企都出现利润率下滑的现象。头部房企中，仅融创的毛利率从2018年的25%小幅升至2019年的25.1%，但这并不是一个高水平。

利润率普遍下降，反映出房企盈利能力下降的现实。从头部房企的年报中不难看出，这主要源于销售价格增长乏力，以及各项成本的提高。

价格方面，除了“以价换量”策略外，各地出台的“限价令”，成为“蚕食”利润的重要因素。近几年，北京的商品房项目在备案时，普遍面临因价格过高而不能获批的情况。这不仅延迟了项目的入市时间，而且因此增加了资金成本。

成本提高则是近几年的大趋势。克而瑞研究中心指出，去年中海地产新增土储楼板价约为9994元/平方米，同比大幅增长61%。考虑到房地产开发的周期性，这不仅影响当下，还会影响到以后的业绩表现。高盛预计，中海地产今年毛利率将会进一步下降至32%。

融创则面临着融资成本和销售成本的压力。2019年融创的平均融资成本为8.1%，高于2018年的6.8%。去年融创销售成本的增幅达到36.6%，明显高于销售额20%的增幅。但由于融创有超过六成的土地通过并购获得，土地成本较低，才得以维持其利润率不降。

有财务分析人士指出，利润率下降，说明房企正在告别此轮市场红利。在我国过往的房地产周期中，这并不罕见。

由于楼市调控频发，企业在保持销售增速的同时，很难兼顾对利润的追求。以万科为例，2010年至2016年，万科的房地产业务毛利率从29.61%一路下滑至18.5%。借助本轮市场红利，到2018年，该指标一度回升至29.7%的高位，但2019年再度下滑。

实际上，在2019年的中期业绩中，万科的利润率就已出现下滑。去年8月，时任万科集团财务负责人的王文金表示，随着地价占售价比的不断提升，未来毛利率下降是行业长期趋势。今年3月，万科总裁祝九胜再度表达了这一观点。

这种看法已成为行业共识。3月31日，恒大集团董事局主席许家印、副主席总裁夏海钧在业绩会上表示，“房地产黄金时代没有了”。

保卫资金链

正因意识到这一趋势，在2020年的业绩目标制定中，大型房企普遍显得保守。

万科、碧桂园均未公布2020年销售目标。考虑到新冠肺炎疫情的影响，手握8000亿可售货值的融创，将销售目标调整到6000亿的水平。向来保守的龙湖，设定的今年销售目标为2600亿，仅比去年实际销售额提高了7.2%。

虽然部分企业仍有规模追求，但在2020年，大型房企设定的销售目标增幅普遍在20%以内。其中，新城控股制定的销售目标为2500亿，甚至低于去年的实际销售水平(2708亿元)。

相对于单一的规模指标，企业考虑更多的是整体安全。在近期的业绩会上，保证财务稳健、现金流安全，成为房企管理层口中的高频词汇。富力就明确了今年的降负债目标，碧桂园则强调抓现金流。

“今年本来不想提销售目标的，我们认为销售目标不太重要。”3月27日，融创中国董事局主席孙宏斌在业绩会上表示，到了这个规模以后，利润与降负债已经变成第一位，公司希望稳健、安全，通过提高综合竞争力来提高利润。

不仅如此，近年来持续并购的融创，也开始谨慎面对并购市场。孙宏斌认为，今年的并购机会会增加，但好标的可能不会太多，所以公司会十分谨慎。同时，融创正在尝试出售旗下的文旅、酒店、商业等持有型物业，并降低融资成本。

去年刚刚完成一宗大幅并购的世茂，也表达了类似的观点。世茂集团董事局副局长兼总裁许世坛指出，今年的收并购有更大的机会，但对收并购的标准会更严格、质量更好，“不一定会跟去年一样这么多的并购动作”。

上海易居房地产研究院智库中心总监严跃进指出，房地产业因其需求的刚性和周期波动规律，有着相对较强的耐受力，但疫情的影响仍然不可忽视。比如，今年前两月的销售规模普遍下滑，会使房企面临短期的资金压力。此外，虽然已在陆续复工，但疫情后的市场复苏前景，也存在一定的疑问。

另据21世纪经济报道了解，出于降费增效的需要，以及新冠肺炎疫情带来的外部压力，很多企业已经启动了薪酬、架构、人事等制度的调整。其中，降薪现象在房地产业已颇为普遍。另有不少房企启动了管理架构调整和人员裁撤，其中涉及碧桂园、融创、华夏幸福等大型企业。

□ 龙头房企土储充足 今年拿地“控量重质”

房企年报密集出炉，十大龙头房企中已有8家发布2019年年度报告。数据显示，截至2019年末，万科、融创中国等总土储面积均逾1亿平方米。多家房企表示，土储可支撑未来3年至5年的发展，今年拿地策略将“控量重质”，注重在核心城市布局优质地块。

龙头房企优势突出

克而瑞研究中心数据显示，2019年，销售百强房企新增货值超9.7万亿元，较2018年下降10%左右，但规模房企优势突出，42%的新增货值被前十占据。

万科年报显示，2019年获取新项目147个，总规划建筑面积3716.5万平方米，同比减少20.6%。截至2019年底，万科土储总建筑面积约15650.4万平方米。融创中国去年获取了货值约1.34万亿元的高质量土储。目前，融创中国拥有确权土储货值3.07万亿元，超过八成土储位于一二线城市，平均土地成本为4306元/平方米。中国金茂期内新增土储1390万平方米，79%位于一二线核心城市，平均土地成本为7525元/平方米，同比下降7.4%。今年，中国金茂可售货源为3110亿元。

并购拿地增多

值得注意的是，龙头房企通过并购实现拿地的案例明显增多。中国指数研究院(简称“中指院”)数据显示，2019年，境内房企作为买方完成并购事件约333宗，涉及交易金额近3000亿元，其中百强企业所涉金额近八成，百强企业借助自身资源优势在城市更新、产城融合、文旅地产等领域积极扩充土地储备。

以融创中国为例，在货值3.07万亿元的土储中，超过60%通过收并购方式获取。2019年以来获取的高质量土储中，收并购获取6741亿元货值，占2019年总新增土储的50%。

中指院表示，未来房企要把握收并购机会，择优择机入手。2020年，预计部分中小房企受疫情影响较大，资金链脆弱，为优质房企提供了收并购时机。

紧盯一二线城市

对于今年房企拿地策略，中指院认为，一二线城市仍是房企拿地主战场，强产业支撑的三四线城市机会犹存。2019年，多家房企提出聚焦一二线城市策略；此次疫情过后，重点一二线城市因较好的基础设施和医疗卫生条件将更受青睐，人口将进一步向其聚集，为房企长期重点布局区域。

克而瑞研究中心研究总监林波认为，2020年房企拿地整体会偏谨慎。由于销售节点的关系，上半年土地市场有望更活跃。今年市场不确定性大，聚焦大湾区和长三角地区或是较好选择。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示，2019年全国房企购地面积下跌14%左右，预计疫情过后，房企拿地会更加谨慎，但部分大型房企在一线及强二线城市仍会积极拿地。

□ 一季度中国百城房价微涨 0.18% 季度涨幅为近 5 年最低

新冠肺炎疫情影响下，一季度中国房地产市场多项核心数据出现明显下滑。

中国指数研究院指数事业部研究总监曹晶晶1日在一场月度分享会上指出，一季度，中国100个城市(新建)住宅价格累计上涨0.18%，是2015年5月开启上涨行情以来的季度涨幅最低值，较去年同期收窄0.37个百分点。

中国指数研究院当日发布的数据显示，2020年3月，百城住宅平均价格为每平方米15195元人民币，环比上涨0.14%，上月这一数据为下跌0.24%。

楼市成交量也出现明显下滑。据该机构监测，一季度，50个代表城市商品住宅月均成交面积约1400万平方米，为2011年以来同期最低水平，同比下降接近四成，一二三四线城市成交规模同比均明显下降。

值得注意的是，经过2月的大幅下调后，3月份以来，多地房地产市场逐步复苏。

曹晶晶指出，新冠肺炎疫情虽未完全解除，但随着各地复工复产的有序推进，重点城市整体推盘量较上月增加。同时，多地售楼部陆续开放，新房市场成交处

于逐步复苏阶段。部分热点城市市场恢复较快。3月份深圳、杭州、合肥等城市新房市场周成交规模已经超过去年同期。

在部分城市，“日光盘”“秒光盘”、排队抢购等象征楼市火爆的标志性场景也开始出现。

展望后市，中指院认为，短期市场压力的凸显主要源于疫情集中暴发带来的影响，随着疫情防控取得实质性成效，线下售楼处恢复营业、土地出让回归正常、施工人员顺利到岗，房地产市场调整幅度将会明显缓和。短期行业政策环境在不违背“房住不炒”主基调的前提下仍存优化预期。在疫情影响下，部分租房需求向置业需求转化，改善需求也将积极释放，综合考虑，预计二季度房地产市场供需两端将逐渐恢复。

□ 今年重庆拟建“智慧小区”100个

从市住房城乡建设委了解到，市住房城乡建设委正组织开展2020年度重庆市“智慧小区”申报。今年，我市计划建设“智慧小区”100个。

所谓“智慧小区”，是指具备智能建筑特点的现代化居住小区，它充分利用互联网、大数据、云计算等新一代信息技术的集成运用，从与小区相关的政务信息、物流信息、物业服务、商业服务等方面入手，为小区居民提供一个安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活环境。在我市，“智慧小区”评价指标体系包括通信基础设施、公共应用系统、家庭应用系统和小区公共服务平台四个板块，由低到高划分为一、二、五星级。

市住房城乡建设委人士介绍，自2018年3月，重庆正式启动全市“智慧小区”建设工作以来，截至目前，全市共打造了“智慧小区”137个；其中，2018年建成“智慧小区”60个，2019年建成77个。137个“智慧小区”中，一星级65个，占比约47.5%；二星级58个，占比约42.3%，三星级14个，占比约10.2%。

建成后的“智慧小区”如何运营维护？市住房城乡建设委要求，各物业服务企业应保障“智慧小区”建成后的日常运营和维护维修，建立健全“智慧小区”运营管理机制，培养智能设备运维的专业人才，提升“智慧小区”的运营管理能力；同时，还应保障“智慧小区”公共服务平台的信息安全，对随意贩卖平台数据或泄露居民个人隐私的行为，市住房城乡建设委将对其进行全市通报，并按有关规定予以严肃处理；对涉嫌违法行为的个人或企业，将移交公安机关处理。

□ “四隧齐发”助力重庆建设西向大通道

从城投集团了解到，城投集团正全力推进土主、金凤、大学城复线、陶家四座特长穿山隧道建设。这四座隧道的建成，将有助于重庆建设西向大通道、打通穿山瓶颈，在助力成渝地区双城经济圈建设方面发挥重要作用。

土主隧道（含东西连接线）西起渝蓉高速，穿越中梁山后东接两江新区金渝大道，全长 14.4 公里，总投资 65 亿元，该项目西连渝蓉高速，辐射重庆璧山、铜梁、大足，为四川省成都市至两江新区的最便捷通道。

金凤隧道西起璧山区黛山大道，穿越缙云山后东接高新区高新大道，全长 9.2 公里，总投资约 52 亿元，为璧山区重要融城通道。

大学城复线隧道西起高新区坪山大道，穿越中梁山后东接内环快速路，全长 5.9 公里，总投资约 40 亿元，处于成渝经济发展主轴，西连科学城，辐射璧山、铜梁、大足。

陶家隧道西起渝泸北线高速，穿越中梁山后东接快速路二纵线，全长 13.5 公里，总投资约 69 亿元，为江津区乃至四川省泸州市连接重庆主城的最便捷通道。

据介绍，四座隧道中，土主隧道正加快建设，计划明年竣工通车；金凤隧道正积极推进项目建设工作；大学城复线隧道、陶家隧道正抓紧开展前期工作，计划年内开工。

□ 重庆春季线上房交会开幕 15 天，引 51 万网友观展

3 月 20 日，重庆春季线上房交会正式开幕，开幕至今 15 天，吸引了约 51 万网友围观。

据悉，本次线上春交会分为新房馆、二手房馆以及商业馆三个展馆，按项目区域、价格、品牌、产品户型等多维度进行分类展示，涉及物业包括住宅、公寓以及商业等。

参展企业多：

项目包含新房、商业商务项目及二手房

本次线上房交会，包含了重庆大部分品牌房企及大型中介机构。

参展房企包括龙湖、恒大、金科、保利、融创、鲁能、凯德、绿城、金地、融信、卓越、荣盛、美的、华宇、香港置地等 90 余家品牌房企，涉及商品住房项目超过 300 个、商业商务项目 50 多个，覆盖重庆各大区域。

参展中介机构包括链家、到家了、中原等，可供市民挑选的二手房源 20 余万套。

此外，本次房交会分为新房馆、二手房馆、商业馆三个展馆，几乎囊括了重庆目前的所有优质房地产资源，产品类型涵盖了高层、洋房、写字楼、公寓、商铺等。

无论是刚需高层，还是改善性的洋房别墅，目前重庆市场上的主流户型，在线上春交会上都能找到。

比如，在新房馆里，金科美的原上、龙湖长滩原麓等市民关注度高的楼盘，集中亮相。

优惠折扣多：

限时折扣、一口价减免，优惠力度大

据了解，本次线上房交会带来的优惠折扣也相当吸引人，不少项目推出各类购房抵用卷。

目前，约有 4300 余人在线领取好房折扣。

市民胡先生称：“年前我们看上的房子价格较贵，本来还在犹豫中，这次春交会折扣力度大，所以就直接领了折扣券，买了一套。”

这样的折扣并非只有新房能享受，商业商务项目、二手房，均有优惠。

比如，二手房展馆，中介机构也推出了 0 元注册获 999 元购房补贴等活动，还有中介服务费和按揭服务费 8 折等优惠。

并且，本次线上房交会还可以在线查询最新购房咨询，房贷政策、首付比例、银行参考利率、公积金现行政策、契税标准等，都可以在线上查询，网友可以享受最省心的购房体验。

展现形式多：

VR 看房、现房直播，全方位了解房源

本次线上房交会还将线下房交会的功能搬到了线上，提供 VR 看房、现房直播、一站式咨询、预约和看房服务。足不出户就能 24 小时在线看房，随时满足购房人的需求，突破地域界限，远离舟车劳顿，避免人群聚集，动动手指即可随时随地看房交会。

线上参展房源覆盖了重庆市主要城区的新楼盘、二手房，手续齐全有保障，购房者可以在线上与置业顾问面对面云交流，安心选房。

同时，本次线上房交会体验多样、便捷，有图片、视频、VR 全景等多种形式的楼盘介绍，还增加了楼盘对比和房贷计算器、预约看房等实用功能，为市民购房提供了便利。

□重庆新开工 28 个重大项目，总投资达 1054 亿元

4月3日下午，重庆市2020年首轮新基建项目集中开工视频连线活动在重庆高新区举行，万州、两江新区、大渡口、江北等地设立了12个分现场。本次集中开工项目共28个，总投资约1054亿元，其中，新型基础设施项目22个，总投资815亿元，涵盖5G网络、数据中心、人工智能等众多领域。

当前，5G、大数据、物联网、人工智能等新技术、新应用为代表的新型基础设施建设，在推进疫情防控和复工复产中发挥了巨大的作用。加速布局新型基础设施建设，正成为国家加速推进高质量发展的重要举措。在当天举行的重庆市2020年首轮新基建项目集中开工视频连线活动上，以5G网络、数据中心、人工智能等为代表的22个新型基础设施项目集中开工，总投资815亿元。

新型网络基础设施项目是此次集中开工的一大亮点。本次共集中开工重庆移动5G工程等6个项目，总投资307亿元。其中重庆移动、重庆联通、重庆电信将在年内建设共计超过3万个5G基站，实现主城5G网络全覆盖，打造国内领先的5G精品网络示范区。

在智能计算基础设施项目方面，本次集中开工数据中心项目5个，总投资超67亿元，包括备受关注的腾讯西部云计算数据中心二期项目、中国华录·重庆数据湖产业园等。其中，腾讯西部云计算数据中心二期项目，总投资30亿元，将在一期项目的基础上，规划建设服务器10万余台，打造中国西部最大的单体数据中心。中国华录·重庆数据湖产业园，总投资20亿元，项目建成后，将有效填补重庆光磁一体存储能力短板。

近年来，重庆将人工智能作为新型基础设施建设重要组成内容，今年3月科技部正式批复支持重庆建设国家新一代人工智能创新发展试验区。在集中开工活动上，5个人工智能为代表的转型促进基础设施项目也正式亮相，总投资274亿元。其中，光大人工智能产业基地总投资规模达200亿元，将全力打造国内乃至全球顶尖的科技创新示范区和智慧城市标杆，项目达产后预计可实现年产值逾千亿。

此外，还有多站融合智能变电站等3个融合应用基础设施项目（总投资155亿元），长安汽车L4级无人驾驶运营平台等2个创新试验基础设施项目（总投资11亿元），省级工业互联网安全态势感知平台等1个网络安全基础设施项目1个（总投资1亿元）等项目集中开工。

除新型基础设施项目外，当天还一同集中开工了6个基础设施补短板项目，总投资达239亿元。其中，市公共卫生医疗救治中心应急医院、三峡公共卫生应急医院建成后，将新增各类床位3500张，极大补充完善我市传染病应急医疗设施。渝黔复线高速公路连接道、武隆至道真高速公路总投资分别超过50亿元，建成后将进一步缓解重庆主城区南部交通压力，提升渝东南快速通道通行能力。

“加快新型基础设施建设，有利于扩大有效投资、培育新的增长点，有助于引领实体经济转型升级、激活发展新动能，是当期稳增长、长远促发展的有力举措。”重庆市发展改革委相关负责人表示，这批项目的成功落地，将为重庆建设

“智造重镇”“智慧名城”、加速产业“补链成群”发挥重要作用，同时更表明2018年、2019年智博会成功举办后，市场和企业更加认同重庆实施的以大数据智能化引领的创新驱动发展战略行动计划，重庆投资环境持续优化，市场主体活力迸发。

重庆聚焦以新基建把握新机遇、拓展新空间、培育新动能，进行系统谋划，正在梳理策划新型基础设施建设重大项目动态库，截至目前入库项目250余个，总投资超2300亿元，包括中国智谷（重庆）超算中心、智慧广阳岛、超瞬态物质科学、5G自动驾驶公共服务平台、全SiC新型充电桩等新项目。

助力成渝地区双城经济圈建设 重庆国企有这些“动作”

助力成渝地区双城经济圈建设，重庆多家市属国企已经在积极行动。近日，记者从市国资委获悉，包括重庆渝富集团、重庆渝康公司、重庆交通开投集团等，目前都已经具有具体项目在加速推进。

据重庆市国资委消息，重庆渝富集团与四川发展公司、广安市政府和邻水县政府日前签署了四方合作协议。依据协议，将共同组建注册资本为10亿元的合资公司，开展川渝合作高滩新区产城融合项目建设。

据了解，川渝合作高滩新区产城融合项目位于邻水县高滩新区核心控制区，毗邻重庆渝北区，处于重庆半小时经济圈内，距重庆两江新区15公里，是四川距重庆主城区最近的园区，是川渝合作的前沿阵地、广渝合作的“示范窗口”。

园区总面积约15平方公里，以“川渝合作、产城相融、创新高地”为定位，积极对接融入重庆，大力发展汽车零部件、装备制造等优势产业，积极导入新能源汽车、智能制造、电子信息、军民融合等先导型产业。

而重庆渝康公司与四川发展资管公司日前也签署合作备忘录，拟在全国率先建立地方AMC（金融资产管理公司）双城合作机制，搭建服务双城经济圈建设的AMC体系。

据悉，依据备忘录，双方达成了建立双城AMC合作机制、推动“大不良”合作收处、联合拓展专业服务手段、强化资源资本整合、凝聚合力建言献策等5项共识。

双方将推动建立涵盖川渝两地各类AMC的合作机制，搭建服务双城经济圈建设的不良资产处置生态体系。共同拓展金融、类金、非金“大不良”资产收购和处置渠道，推进跨区域非金不良资产的联合收处、金融不良资产的联合处置，共同防范和化解成渝地区金融风险。

重庆交通开投集团则提速推进市域快线璧铜线建设，市国资委方面表示，该项目总投资近 70 亿元，向东连接城轨快线 27 号线，建成后将为成渝城市群构建快速便捷的交通运输网络。

市郊铁路璧山至铜梁线西起铜梁区淮远新区铜梁西站，向东沿迎宾路前进，经人民公园设铜梁站，上跨龙腾大道后，至规划兰渝高铁铜梁枢纽设铜梁新城站，蒲吕工业园区设蒲吕站，穿云雾山至璧山区，经大路站、青龙湖站、河边站、黛山大道站后，折向东至璧山站。线路全长 37.5km，正线数目为双线，设计时速 140km/h，采用城轨快线车，25kV 交流供电制式。建设工期约 60 个月。

□ 贯彻新发展理念 推动高质量发展

习近平总书记近日指出，“要统筹推进经济社会发展各项任务，在全力以赴抓好疫情防控同时，统筹做好‘六稳’工作”。中央全面深化改革委员会第十二次会议指出，“新时代加快完善社会主义市场经济体制，要全面贯彻新发展理念，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用”。贯彻新发展理念，推动高质量发展，是中央经济工作会议所确定的 2020 年的重点工作。认真学习和领会中央精神，切实把中央要求落到实处，不仅对于保持我国经济长期持续稳定增长十分重要，对于当前做好“六稳”工作也十分重要。

认真学习和深刻领会中央精神，切实增强行动自觉

首先需要明确看到，中央经济工作会议将“坚定不移贯彻新发展理念”列为今年首要重点工作，具有很强的现实针对性和工作导向性。去年以来，在国内外发展环境十分复杂的背景下，我国经济在继续保持总体平稳、稳中有进总体态势的同时，也面临下行压力持续加大、困难和风险依然较多的问题。在这种背景之下，宏观政策如何取向，工作重点如何确定，成为今年我国经济工作面临的重大选择。对此，中央给出的答案十分明确，那就是，尽管经济下行压力加大，尽管国际环境十分复杂，我们必须保持定力，坚定不移贯彻新发展理念，着力推动高质量发展。将发展理念问题放在年度重点工作的第一条，凸显了在今年经济下行

压力加大的特殊背景下，中央坚持以供给侧结构性改革为主线和不搞“大水漫灌”的政策取向。

为什么在经济下行压力持续加大的背景下中央做出这样的抉择呢？这一方面是因为，对于我国当前面临的问题，简单的需求刺激政策无异于饮鸩止渴，不仅不能从根本上解决问题，而且会贻误改革和调整时机，并给下一步发展留下后患；另一方面也是因为，现阶段我国经济持续下行，除了发展阶段性变化等内部原因和一些外部原因外，还有一个重要原因，那就是由于一些体制性和政策性因素的制约，我国巨大的发展潜力还没有能够充分释放。

比如，劳动力成本的快速上涨是近年来导致我国一些产业竞争力下降和外迁的一个重要原因。但通过分析不难发现，我国劳动力成本虽然高于东南亚、非洲等地区的一些发展中国家，但还是远低于美国等发达国家。由于我国在能源、资金、物流以及税费等成本方面相对比较高，使得我国劳动力成本优势的发挥受到很大制约。而要降低这些方面的成本，最根本的是要靠改革，靠打破上游行业的垄断，强化其竞争，要靠继续深化社会保障体制、劳动用工体制和税费体制等方面的改革。

再比如，现阶段我国城乡投资需求依然很大，包括农村道路硬化、村容村貌整治、垃圾污水处理、农村危房改造、农田水利设施建设、城市地下管网建设、老旧小区改造等。加大这些方面的投资，既有利于补短板和改善民生，也有利于增强发展后劲，而且也有利于扩大需求和稳增长。但要充分释放这些方面的投资需求潜力，涉及到投融资制度、农村建设用地制度以及乡村治理体制等方面的改革。如果这些改革能够有效推进，不仅能够释放出巨大的需求潜力，也能够为这些投资需求提供比较充足和可持续的资金支持。

因此，通过坚定不移贯彻新发展理念、坚定不移推进供给侧结构性改革，着力突破制约经济增长潜力充分释放和高质量发展的体制机制障碍，不仅能够为经济的中长期持续增长奠定基础，也是短期稳增长的有效途径。

全面把握新发展理念的内在要求，增强推动高质量发展能力

贯彻新发展理念，推动高质量发展，不仅涉及产品、服务、民生保障、基础设施和生态环境等多方面的质量提升，也涉及观念、文化、体制、政策等多方面的转变和协力配合，可以说是一项非常复杂的系统工程。为此，必须在认真学习中央精神和深刻把握其内在要求的基础上，紧密结合各地区、各领域实际，采取有效对策，力争取得实效。现阶段，尤其需要处理好以下几个方面的重要关系，增强推动高质量发展能力。

一是要处理好发展新产业、新业态、新商业模式与促进传统产业转型升级的关系。新产业、新业态、新商业模式等的发展有利于提高产品和服务的科技含量和质量水平，是落实新发展理念的重要途径，这一点是毫无疑问的。事实上，近年来，我国互联网、大数据、人工智能、共享经济等的蓬勃发展，不仅极大地提升了我国产业的质量档次，优化了产业结构，也极大地促进了消费需求的增长，成为支撑经济稳定的重要力量。今后一个时期，进一步优化环境，大力发展新产

业、新业态、新商业模式，仍然是推动高质量发展的重要途径。但同时也要看到，传统产业尤其是传统制造业的质量提升，也是新时期推动高质量发展的重要方面。因为传统制造业范围更广、体量更大，对满足人民群众需要和国家整体发展的影响更大。目前我国虽然已成为制造业大国，但还不是制造业强国，其中的短板，除了一些“核高基”（核心电子器件、高端通用芯片及基础软件产品）技术受制于人外，还在于总体而言我国制造业产品的质量档次、安全标准等不高。传统产业转型升级不仅大有可为，而且前景广阔。核心的问题，就是要通过智能化、精细化、绿色化、服务化、品牌化，促进传统产业的转型升级，提高其质量、效益和竞争力。

二是要处理好制造业质量提升与服务业质量提升的关系。目前我国服务业增加值在 GDP 中的比重已经超过 50%，成为经济的主体。但与制造业类似，服务业存在的主要问题，也是规模大而质量层次有待提高。以生活性服务业为例，近年来随着我国发展水平的提升，居民在旅游观光、休闲康养、家政服务、文化体育等方面的需求越来越大，不仅成为居民消费升级和增长的新亮点，也成为拉动经济增长的新动能。但由于这些领域在服务质量、安全标准等方面良莠不齐，制约了相关产业的稳定健康发展。生产性服务业的情况也基本类似。随着经济发展阶段的转变，金融保险服务、电信数据服务、会计审计服务、检验检测服务、认证认可服务、律师仲裁服务等，不仅需求越来越旺盛，成为新的增长点，也对其他产业领域的转型升级和质量提升发挥重要的支撑、引领和带动作用。但由于这些方面总体来讲也存在质量不高的问题，不仅限制了自身的发展，对其他领域的转型升级也形成了制约。

三是要处理好提质增效与补齐短板的的关系。长期以来我国经济在实现快速增长的同时存在的一个比较突出的问题，就是发展的平衡性、协调性不足，短板问题比较明显。这个问题不仅表现在区域之间、城乡之间，也表现在城乡内部、区域内部；不仅表现在经济与社会民生之间，也表现在经济与社会民生内部；不仅表现在产业之间，也表现在产业内部。这些方面的例子可以说不胜枚举。近年来党和政府高度重视补短板工作，取得了明显成效，但问题依然突出、任务依然艰巨。发展的不平衡、不协调，不仅影响了我国发展的质量和“成色”，也制约了发展的后劲；不仅制约了民生的改善，也不利于发展潜力的充分释放。正因为如此，新发展理念把“协调”作为重要内容。这方面工作做好了，也能促进发展潜力释放，对短期稳增长和惠民生作出贡献。

四是要处理好经济社会发展与环境质量提升的关系。绿水青山就是金山银山。好的生态环境和人居环境，不仅是美好生活的基本要求，也是实现现代化的重要内容。经过近年的持续不懈努力，我国在这方面已经取得了显著进展，但人居环境和生态环境的短板依然突出，仍是今后需要重点努力的领域。同时，从近年的实践来看，改善生态和治理环境污染的努力应当注意把握好力度和节奏，增强政策制定和实施的科学化和法治化水平，增强政策的透明性和可预期性，为经

济主体的合规性、适应性调整留出合理的时间周期，避免对营商环境和经济主体正常经营活动造成不必要的冲击。

着力完善有利于贯彻新发展理念和推动高质量发展的体制和政策环境

贯彻新发展理念，推动高质量发展，关键的还是要进一步完善相关的体制和政策环境，当前最重要的有以下四个方面。

一是要进一步完善公平竞争和优胜劣汰的市场环境，充分激发企业主体活力。首先要进一步优化民营经济发展环境，稳定民营企业家的预期与信心，尤其要通过深化供给侧结构性改革破除对非公有制经济企业的各种隐形壁垒和隐形歧视。其次要进一步加强市场监管，依法加大对各类不正当竞争行为的处罚力度，增加违规成本。同时，要根据发展阶段变化，及时更新和提高质量、环境、安全标准，充分发挥国家标准对促进产业升级和提升发展质量的倒逼机制。再就是要进一步转变政府职能，减少政府对经济活动特别是产业升级方向、方式以及产业优胜劣汰与重组等的直接干预，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用。转向高质量发展阶段，经济增长将更多依靠创新，技术进步和产业发展方向将会面临更大的不确定性。什么技术、产业和企业更有发展前景，什么技术、产业和企业需要淘汰，都只能通过市场竞争来检验。政府的作用，要更多转向功能型社会性支持政策，切实完善社会保障制度，防范和化解财政金融风险，为市场作用的发挥创造更好的体制和政策环境。

二是要进一步完善促进创新的环境，充分激发社会各方面的创新潜力。不难预见，今后一个时期创新的国际竞争将更加激烈。科技的竞争说到底人才的竞争，当前，如何加快营造良好的在全球范围内具有竞争力的吸引人才的环境，显得尤为紧迫和重要。为此，必须着力改革我国的科研、教育和人才管理体制，着力营造能够吸引全球优秀人才来华从事科研教育工作或能够充分为我所用的良好环境。只有我们的创新环境比别人强，更有吸引力，才能最终在科技创新竞赛中获得竞争优势。同时，要进一步改革和完善我国的科研项目立项、管理制度和科技成果评价激励制度，促进产学研更好结合和成果转化；进一步改革政府监管和政府采购制度，为各类市场主体创造更加宽松和更加公平的市场竞争环境；进一步加大知识产权保护力度，特别是要切实解决侵权成本低而维权成本高的问题。

三是要充分调动广大干部尤其是地方领导干部贯彻新发展理念的积极性。改革开放以来我国经济之所以能够取得快速发展，其中一个重要原因，就是地方政府和广大干部具有极大的发展积极性。面对贯彻新发展理念和推动高质量发展的艰巨任务，需要尽快建立与新发展理念和高质量发展相适应的统计指标体系，加快完善相应的干部政绩考核评价制度、激励和容错制度等，以充分激发和调动广大干部干事创业的积极性。

四是要着力营造有利于贯彻新发展理念和推动高质量发展的社会环境。推动高质量发展，除了充分发挥企业家群体、科技创新人才群体、干部队伍群体这三类关键群体的积极性之外，也离不开社会公众的普遍参与和共同努力。一方面，

要通过宣传教育培训，以及相应的激励机制建设，在全社会形成崇尚技能、崇尚实干的氛围，提倡工匠精神，壮大工匠队伍，推动各行各业劳动者精益求精、提升质量。另一方面，大力倡导崇尚绿色、崇尚品质的消费观念和消费方式，以消费理念、消费方式的转变，推动、引导和倒逼发展质量的提升。（作者系国务院发展研究中心副主任、党组成员张军扩）