

# 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2月 第3期 总第275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

## □ 上海房产税房产原值减除比例调为 30% 减轻企业税费

1月31日，上海市人民政府发布《上海市人民政府关于调整本市房产税房产原值减除比例的通知》。

《通知》指出，自今年1月1日起，上海按照房产余值计算缴纳房产税的纳税人，房产原值减除比例调整为百分之30%。

资料显示，房产余值是指房产原值一次性减去一定价值后的余额，是房产税计税依据的一种。

国家目前现行房产税暂行条例规定，房产税依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳，具体减除幅度由省级政府规定。而上海市此前确定的减除比例为20%，目前则改为30%。业内人士认为，此举将有助于减轻企业税费成本。

## □ 深圳：做好稳房价、稳租金、稳预期工作

2月11日下午，深圳市政府六届五次全体（扩大）会议提出，2019年要做好稳房价、稳租金、稳预期工作。

对于2019年，上述会议要求，一是全力完成经济增长目标任务；二是抓好民营经济“四个千亿”计划落实；三是营造更加市场化、法治化的营商环境；四是确保年底全面消除黑臭水体；五是加快重点片区开发建设；六是做好稳房价、稳租金、稳预期工作；七是继续抓好P2P等金融风险防范。

此前1月18日，深圳市第六届人民代表大会第七次会议发布政府工作报告显示，2018年深圳生产总值突破2.4万亿元，同比增长7.5%左右，经济总量居亚洲城市前五。2019年该市制定的目标之一是地区生产总值增长7%左右。

同时，深圳还计划以更多的经济手段构建房地产市场健康发展长效机制，加快住房制度改革配套政策落地，推进住宅政策性金融机构改革试点，出台专门政策严控住房和产业用房租金过快上涨，为企业营商环境改善助力。

2018年12月26日，深圳市六届人大常委会第二十九次会议也提出，深圳市将编制全市统一、科学、合理的租金指导价格并定期向社会发布，引导骨干企业出租房的租金不高于所在区域的租金指导价格。

## □ 上海：2019年坚决遏制投资投机性购房

2月13日，上海召开市住房城乡建设管理工作会议。会上，市住房城乡建设管理委主任黄永平表示，今年上海要坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松、保持调控政策的连续性和稳定性，坚决遏制投资投机性购房，着力稳市场、稳房价、

稳预期。

黄永平还表示，2019年，上海将坚持以惠民生为出发点，促进城市高质量发展。紧紧围绕“抓好底线民生、基本民生、质量民生”要求，着力保持房地产市场平稳健康发展。上海要力争在改善群众居住条件、提升城市功能品质和促进高质量发展、防范风险确保城市运行安全等七个方面实现新作为。

据了解，今年上海将推进租赁住房建设，全年计划新建和转化租赁房源10万套，新增代理经租房源9万套。要加强代理经租行业监管，建立非居住房屋改建和转化租赁住房备案机制。完善住房租赁公共服务平台功能，建立租金监测指标体系和信息发布机制，合理引导市场预期。

为保障市民群众基本居住需求，上海今年还将加快推进保障性住房开工建设，确保新增供应各类保障性住房6万套。有序开展第七批次共有产权保障住房供应，推进非沪籍住房困难家庭纳入保障范围试点。

## □ 税务总局推进房地产交易备案共享

2月20日，国家税务总局发布《关于2019年开展“便民办税春风行动”的意见》，提及将推动多部门信息共享提高征管效率，2019年税务部门将继续强化与房地产管理部门协作，积极推进房地产交易合同网签备案信息、不动产登记信息共享，整合房地产交易、办税、办证业务流程，推动实施跨部门业务联办。

## □ 住建部拟新规：住宅或按套内面积交易

近日，住房和城乡建设部日前就《住宅项目规范》（下称《规范》）38项住房和城乡建设领域工程规范征求意见。意见中指出，住宅建筑应以套内使用面积进行交易，城镇新建住宅建筑应全装修交付，四层及四层以上住宅建筑或超过9m的新建住宅建筑应设电梯等。

城镇新建住宅建筑应全装修交付

《规范》指出，这是为了贯彻执行国家技术经济政策，保障住宅项目安全、适用、宜居、绿色和耐久，规范住宅项目规模、布局、功能、性能及技术措施而制定。住宅项目建设、使用和维护必须遵守本规范。

《规范》中的最大亮点是城镇新建住宅建筑应全装修交付，并应符合下列规定：户内和公共部位所有功能空间的固定面和管线应全部铺装或粉刷完成；给排水、燃气、照明、供电等系统及厨卫基本设施应安装到位；供水、供电、燃气、道路、绿地、停车位、垃圾及污水处理等规划配套设施应具备使用条件；消防设施应完好，消防通道应畅通。

据媒体报道，部分业内专家认为，公摊面积是房地产市场“最不透明的一项指标”，由此导致的房屋买卖纠纷及服务收费争议由来已久。他们建议，从制度上堵住现行法规漏洞，考虑适时引入国际通行的以套内面积为单位的房屋计价体系。

四层及四层以上住宅建筑应设电梯

《规范》也对电梯作了要求，四层及四层以上住宅建筑，或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的新建住宅建筑应设电梯，且应在设有户门和公共走廊的每层设站；十二层及十二层以上的住宅建筑，每个居住单元设置电梯不应少于两台，其中设置可容纳担架的电梯不应少于一台。

《规范》还对房屋布局做出了要求，由卧室、起居室、厨房和卫生间等组成的套型，其使用面积不应小于30平方米；由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的套型（开间），其使用面积不应小于22平方米。

在年限方面，《规范》规定，住宅建筑设计工作年限应符合以下规定：结构设计使用年限不低于50年，地下室防水不低于结构设计工作年限。

## □ 银保监会王兆星：持续关注房地产市场 对贷款审慎对待

2月25日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，银保监会副主席王兆星、周亮、梁涛出席并介绍坚决打好防范金融风险攻坚战有关情况。

对于房地产市场，王兆星表示，银保监会总的方针是促进房地产稳定健康发展，始终牢记和贯彻“房子是用来住的，不是用来炒的”。银保监会持续关注房地产市场，对房地产开发贷款、房地产个人按揭贷款审慎对待。

但他强调，对那些改善住房条件、有财务收入支付能力的需求，要给予相应的贷款支持；对于投资、投机和炒卖的，要严格贷款标准：有的将不予支持，有的将提高首付比例，有的要提高利率的风险定价。

## □ 央行：加强房地产金融审慎管理

2019年人民银行金融市场工作会议于2月25日至26日在北京召开。会议部署了2019年金融市场和信贷政策重点工作。其中提出，加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。

## □ 2019年1月中国房地产企业销售金额 TOP100

根据观点指数销售 TOP100 榜单，2019 年 1 月份百强房企销售额合计为 6647 亿元，与去年同期 6630.9 亿的规模相比，基本持平。

总体来看，1 月份 TOP100 的准入门槛为 8.9 亿元，相比去年略有提升。而榜单中，规模在 50 亿以下的企业数量最多，占比 59%；其次为 50-100 亿、100-200 亿的企业，分别占比 23%、12%。需要注意的是，除了位于金字塔顶端的前三名达到 430 亿以上，其他的只有保利超过 300 亿，销售额处于 200-300 亿区间的房企也仅有融创与中海。

若就市场份额而言，TOP3 房企的销售之和占 TOP100 榜单的 20.5%，TOP10 房企占比 41%，环比上月的 18.76%、39.66%均有所上涨，可见调控之下的市场集中度，仍在进一步提升。

今年 1 月，碧桂园、万科、恒大仍然占据着前三甲的位置，但与去年年终相比，排名位置发生了变化。其中，万科以 468.2 亿元晋升榜首，碧桂园、恒大则分列第二、第三的席位，与去年同期排名一致。

过去一年，碧桂园、万科都跨过了 6000 亿的门槛；恒大则踩线完成了 5500 亿的销售目标，并在公布年底业绩时提出新年将达 6000 亿。跨入 1 月份，排名第三的恒大销售 435 亿元，同比去年下降了 32.41%，但与身后的保利、融创等仍保持着较大的差距。由此看来，碧万恒在今年大概率还会是前三坐席的占有者。

另一方面，2018 年实现 750 至 900 多亿销售规模的房企，都有可能在新的一年成为千亿俱乐部的竞争者。首月，处于该梯队的房企排名大多有所上升，这成为他们新年规模“爬梯”的良好开端。但在行业集中度越来越高的环境下，中游企业在业绩突破中或许还将遇到挑战。

### 房地产调控“稳”字当头

调控常态化的 2018 年，房企们都在资金、土储、去化中奔忙，及至年终成绩单不断出炉，又是几家欢喜几家愁。但从 1 月份国家统计局公布的数据来看，2018 年商品房销售额为 149973 亿元，虽然比上年度回落了 1.5 个百分点，但还是获得了 12.2% 的增长，其中住宅销售额增长了 14.7%。数据来源：国家统计局、观点指数整理

若从单月来看，上个月，由于部分开发商为年度业绩做最后的冲刺，使得商品房销售额创下历年月度新高，达到 20464.9 亿元，环比增长 50.54%，同比增长 12.32%。而在销售额“翘尾”的同时，月底住房和城乡建设工作会议则为接下来的地产篇章添加了“稳”字的注脚。

该会议在之前中央经济会议“房住不炒和因城施策”的总基调上，首提“以稳地价稳房价稳预期为目标”，强调房地产市场供需双向调节，改善住房供应结构，

支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房，强化舆论引导和预期管理。

随后，在今年1月中旬，北京、福建、湖北等各地政府工作报告中，“稳房价”“稳地价”“一城一策”成为了经常被提及的字眼。银保监会也对外发声，2019年房地产市场既不要过热也不要过冷，最好是保持相对稳定。

在市场“温和”的信号中，租赁住房继续成为关注的重点。

月内，部分城市定下了租赁住房的供应目标，如北京宣布2019年要建设筹集租赁住房5万套（间）；广州市黄埔区也将租赁住房用地纳入年度土地供应计划，计划到明年年底，新出让用地中可用于租赁住房建筑面积，不低于年度出让住宅面积的10%，并探索将商业用房等按规定改造成租赁住房。

此外，自然资源部办公厅、住房和城乡建设部办公厅联合发布意见函表示，原则同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。

企业融资发力借新还旧

进入2019年，融资环境边际有所改善；而许多房企为了规避经营风险，面对债务到期的压力，他们也在减轻着负债的包袱。相关数据显示，今年房地产领域约有9000亿元的债券到期；预计至年底，行业整体在手资金量将从年初的2.7万亿元，下降22%至2.1万亿元。

今年1月份，在“借新还旧”的融资潮中，“超短期债”“美元债”成为被追逐的对象。

据观点指数不完全统计，月内，房企拟发行、已完成发行的超短期债约20笔，涉及金额约200多亿元。部分企业甚至在完成发行一笔超短期债之后，紧接着再发一笔，密度相对较大，平均融资成本约为4.91%。

此外，奔赴海外发债也是房企融资的惯用路径。1月份美元债发行主体除了融创、碧桂园、恒大、绿地等龙头企业，中小房企也有频频发力的表现。

其中，中国奥园两次发债，通过优先票据累计筹资7.75亿美元；正荣地产在宣布2亿美元票据即将上市，还额外发行1.5亿美元债。除此之外，建业地产、力高集团、宝龙地产、景瑞控股等也加入了发行美元债的行列。

观点指数通过对比发现，去年第四季度，企业发行美元债的利率整体较高，平均超过10%；而进入1月份，该类型融资的利率一般处于7.75%-9.125%之间，只有个别企业超过10个百分点。这在一定程度上体现了房企海外融资难度有所降低。

## □ 易居：房企长租公寓规模座次大洗牌

1月31日，易居克而瑞《2018中国长租公寓排行榜》正式发布，其中最为瞩目的便是房企背景公寓榜单。虽入局时间不久，但因为庞大资金和资源的支持，“房企系”公寓品牌后发制人，万科泊寓、龙湖冠寓、旭辉领寓分别以累计拓展23万间、10万间、5万间位列“2018房企长租公寓已拓房源排行榜”前三。其中2017年3月在成都开出首个门店的龙湖冠寓，以开业5.4万间登上累计开业量榜首。

## 公寓品牌规模扩张速度整体放缓

2018年，面对多品牌竞争、行业市场亟待规范、盈利模式不够明晰、社会关注和舆论不断增多等诸多因素影响下，整个长租行业充满了挑战和变化。

据迈点研究院监测数据显示，截至2018年上半年，“酒店系”、“房企系”、“中介系”、“品牌系”及“国家队”公寓企业阵营不断丰满，品牌数量已经超过2000家。

易居克而瑞发布的《2018年中国长租公寓排行榜》显示，截至2018年底，已拓房源TOP3的企业分别是万科、龙湖、旭辉，拓展房源量分别为23万间、10万间以及5万间。同时，榜单也对房企已开业长租公寓房源量做了展现，排名前三的分别为龙湖、万科、旭辉，开业房源量为5.4万间、5万间和1.5万间。在集中式公寓运营商已开房源排行榜中排名前三的是魔方公寓、世联红璞以及乐乎公寓，数量分别为7万间、3.5万间、3.05万间。而针对分布式公寓运营商，管理房源数量分别达到80万间、70万间以及40万间的自如、相寓和蛋壳公寓，跻身排行榜前三。

对比易居克而瑞2017年发布的榜单数据，各个公寓品牌的排位除了榜首稳居不动、前三有所微调外，其他公寓品牌的排位都发生了明显的变化，尤其是在2018年大力并购的蛋壳，管理规模从2万间激增到40万间。而横向对比各个派系之间的项目拓展及开业情况，有着资金和资源优势的房企系公寓品牌不仅在整体规模拓展上独占优势，在运营管理和产品服务的表现上也颇具亮点，而品牌系及中介系，整体项目开业和管理成绩也非常喜人。

2018年长租公寓行业整体有高量级增长同时，也不难发现部分数据表现并没有达到2018年年初的目标预期。迈点观察到，自2018年下半年房源获取白热化，部分资产价格非理性走高，公寓品牌规模扩张速度有放缓趋势，这也是行业各大品牌商基于企业长远健康可持续发展的综合考虑，主动调整的结果。

## 回归理性不唯规模论

在行业前期对规模盲目扩张的影响下，2018年下半年长租公寓行业频发“资金链断裂经营不善爆仓、租金贷、城中村改造、甲醛门”等问题。痛定思痛，“不唯规模论，关注品牌成长”成为住房租赁市场发展的主流。各品牌将重点转向真正对行业长足发展更具意义的运营、服务和产品上来。

龙湖集团冠寓发展部总经理张智聪表示，龙湖冠寓将一直坚守“规模、速度与质量”并重的战略三角，面对充满挑战的任务，不断地快速自我迭代和复盘，希望通过在运营、产品、服务方面不断的精益化管理与打磨，将冠寓打造成一个新租住行业真正的优质品牌，为城市的年轻人提供有生命的空间和有温度的服务。同为房企系阵营的旭辉领寓CEO张爱华也表示，长租公寓行业需要精耕细作并做好长线投资准备。窝趣创始人、CEO刘辉认为，长租公寓是一个重度运营的服务行业，应回归到对客户的关注上，品牌调性、产品设计、服务细节以客户感受为出发点，不仅要满足消费者的表层需要，更要满足他们的内在需求。

## 增强运营管理实力成关键

虽然各自派系不同，品牌基因不同，但在拓展规模这件事上，观点却高度一致

——通过增强品牌运营能力，服务好消费者，进而进行有效的规模增长。

在谈及 YOU+ 的运营法则时，YOU+ 国际青年社区董事长刘洋表示，企业通过提升社群运营与服务质量，使用户在不同维度上增强与品牌的黏度与信任感，并以此为依托让用户在社区产生更多的关注度和消费意愿，进而增加社区的非房租服务收入。自如 CEO 熊林也认为，“行业需要自审在产品、服务、团队和客户方面的不足之处，努力做到行有道、行有品才能为客户创造更大的价值，为行业赢得更大的发展空间，成为现代化城市有效运营的一部分。”

以龙湖冠寓为例，2018 年全面落地“核桃”“松果”“豆豆”三大系列产品线，更好的满足城市租房群体多样租赁需求。在运营方面，还推出“满意级、惊喜级、感动级”三级标准化服务产品，有效增强了租客对于“家”的归属感和认同感。张智聪表示，在进行项目拓展的过程中，龙湖冠寓充分洞察市场变化，保持理性。同时在战略评价体系引入“客户满意度”和“品牌认可度”两个指标，希望用不断优化的产品和服务解决客户的核心痛点。追求有质量的增长是冠寓始终坚持的。

事实证明龙湖冠寓交出了令人满意的答卷。截至 2018 年底，冠寓已累计开业 5.4 万间，位列本次房企公寓开业规模榜单首位。另据了解，冠寓的客户满意度超过了 91%，开业 6 个月以上门店，出租率也达到了 90% 以上。

迈点网副总裁兼众数信息总裁丁晓宇在《中国住房租赁品牌发展报告（2018）》中说到，长租公寓行业未来必将朝着规模化、集约化和专业化方向发展。而增强运营管理实力，提升市场住户的满意度、打造更有成效的管理后台和品牌，构建品牌优势是公寓运营商扩大市场份额的关键。

在行业的发展过程中，阵痛难以避免，但能迅速从阵痛中找到破解之法，并坚持一定的发展速度实属不易。对于住房租赁，这个短线看空，中线看平、长线看多的行业更是如此，但万变不离其宗，做好产品本身的品质以及客户服务永远都是王道。

## □ 中指院：2019 年首月中国百城新房价格稳中微涨

中指院当日发布的数据显示，2019 年，受监测的 100 个中国城市新建住宅平均价格为每平方米 14710 元人民币，环比上涨 0.22%。百城中，有 31 个城市房价环比下跌，66 个城市房价上涨，3 个城市房价与上月持平。

白彦军表示，自去年 11 月份，房价下跌城市数量突破两位数后，近月来，百城中房价下跌城市数量一直保持在 30 个左右。他认为，这种回落不是市场不好的表现，而是降温后，市场的自我修复，这说明中国主要城市房地产市场在稳步调整甚至是企稳。1 月全月，百城房价涨幅仅 0.22%，也说明市场处于稳定的状态，白彦军说。

在去年年底的房企集中推盘热潮之后，1 月份，房地产企业推盘规模有所下降。白彦军指出，1 月份，在受监测的 10 余个城市中，房企推盘规模环比下降 30% 左右，有些城市供应下降 70%，楼市供应出现“小低潮”。白彦军认为，这一方面是受春节假期临近的影响，另一方面则是房企在开年首月大多在做全年计划，营销策略相

对平稳。

供应减少的同时，市场需求也相对平淡，新楼盘去化率维持在 40%-60%左右。中指院指出，1 月份，各线城市成交量均呈现回调态势。

展望未来，白彦军认为，今年，“稳”字是房地产政策关键词，这意味着现有政策框架会保持平稳态势。在此前提下，各地会更多因城施策，针对现有制度进行优化，更好地保障理性的需求进入市场，这是有利于市场平稳的。

各地也释放出因城施策的信号。近期，湖北、河南、浙江、福建、安徽、长沙、成都等地均提出将研究制定并实行“一城一策”楼市调控方案。海口、青岛等地坚持因地制宜优化楼市调控政策。海南、苏州、南京等地则继续强化市场监管。此外北京、上海、天津、佛山等地提出进一步推动住房租赁市场发展。

白彦军认为，2019 年楼市整体交易量或不及 2018 年的高位水平，但是会保持在 16 亿平方米基础上。三四线城市房地产市场特别是东部城市将会承压，一线城市如北京等，共有产权房等中低价格项目会继续放量，但房价会大体保持稳定格局。

## □ 中指究：1 月全国房地产企业拿地排行榜

中指研究院数据显示，2019 年 1 月，从拿地金额来看，华润置地、万科、华侨城为 2019 年开年新三甲。华润置地以 134 亿元的拿地金额拔得头筹，首次位居拿地榜榜首；万科以 116 亿元位居第二，优势不减；华侨城以 80 亿元居于第三位，首次冲入拿地榜前三。TOP10 企业 1 月拿地总额 784 亿元，占 TOP50 企业的 43.9%，龙头房企获取土地资源优势继续保持。

从拿地面积来看，华润置地、恒大、新城拿地面积位列前三。2019 年 1 月，华润置地以 368 万平方米的拿地面积遥遥领先，获得拿地金额和面积的双料冠军；恒大以 325 万平方米紧随其后，新城控股以 205 万平方米拿地面积位列第三。2019 年 1 月，TOP10 房企拿地总面积 1890 万平方米，占 TOP50 房企拿地面积的 45.7%，拿地规模显著。

## □ 报告称 90 后成返乡置业主力占比超六成

据 58 同城、安居客《2019 返乡置业调查报告》显示，52.7%的人有回家乡及在周边城市置业的意向，与 2018 年的 58.7%相比，2019 年返乡置业意向人群占比略有下降，但仍超过一半，其中，90 后及 95 后已成为返乡置业的中坚力量，占比共达到 62.1%，80 后占比为 20%。随着 90 后一代进入成家立业的年龄，购房刚需逐渐显现，返乡置业的需求也较为强劲。

## □ 2019 年商业地产预测：房企或向轻资产模式迈进

搜铺网大数据研究中心统计，2018 年开出的商业项目数量达到 533 个，新增体

量 4811.35 万平方米。其中，商业地产并购活跃。2018 年伊始，万科印力收购凯德 20 个购物中心扩充商业版图。凯德也以 127.86 亿元收购上海北外滩星港国际中心项目。据新浪乐居统计，2018 年 1-11 月，商业地产大宗交易近 90 宗，房企参与的交易数量达 51 宗。

经历了规模扩张阶段之后，行业升级发展大幕已拉开，随着存量时代的来临，商业地产运营企业在模式创新上有了新的突破。

目前，行业内房地产公司也在尝试运营成本较低的轻资产运营模式。其中，华润置地、花样年、保利商业、万达新城控股等企业均推出轻资产管理项目。明源地产研究院总监艾振强表示，对于已经具有一定发展规模商业地产运营商而言，轻资产模式不失为一种新的运营方式。

而根据北京汉博商业发布的预测，2019 年，商业地产依旧会迎来蓬勃的发展势头，但伴随着存量过大的问题，行业内不少传统商业将会逐渐走向改造调整的道路，而越来越多的资产优化改造范本将会出现。

## □ 1 月全国房企销售额约 6773 亿

根据中指研究院发布的《2019 年 1 月中国房地产企业销售业绩 TOP100》的数据可见，1 月全国房企销售金额约 6773 亿元。

伴随着房地产调控深入，践行政府提出来的“稳地价稳房价稳预期为目标”，2019 年 1 月全国房企的业绩平稳。整个榜单呈金字塔分布，进入 TOP100 最低门槛是 13.2 亿。规模在 50 亿元以下的房企有 58 家，50-100 亿元的房企有 24 家，过 100 亿元的房企有 18 家。分别占比 58%、24%、18%。

其中，金字塔尖的房企业绩分化还是比较明显，超过 400 亿的房企有 3 家，分别是万科、碧桂园、恒大。超过 300 亿元的只有保利。超过 200 亿元的有 2 家，分别是中海和融创。而前三甲共完成 1376 亿元销售金额，占据全国房企 1 月销售业绩的五分之一。

1 月排名前三甲的房企也是 2018 年房企排名前三甲。根据 2018 年的数据显示，碧桂园、万科都超过 6000 亿元。恒大则完成了 5500 亿的销售业绩，1 月 7 日，中国恒大发布公告称 2019 年的合约销售目标为 6000 亿元。跨入 1 月份，恒大虽然完成 435 亿元销售金额，但同比去年下降了 32.42%。万科、碧桂园也在同比降幅 30%左右。但这三家公司与身后的保利、中海、融创还是有较大差距。所以 2019 年，这三家公司依旧是前三甲的种子选手。

## □ 一线城市去化压力犹存 房企回归核心二线城市

2018 年，楼市在政策持续调控的背景下急剧变化，一二线市场的热度持续下滑。进入 2019 年，土地市场回归理性、新房供应持续增长、降价潮涌，楼市形势仍然向下。

以上海而言，同策研究院首席分析师张宏伟分析认为，上海短期内市场去化压

力增加了。首先，拿到预售证的新房库存量达到 700 多万平方米，比去年下半年 600 多万平方米的供应规模略有增长；其次，最近三个月的市场去化速度是 14 个月，去年下半年基本是 12 个月。

#### 一线城市去化压力仍在

以上海为例，其房地产市场存量去化压力确在增加。同策研究院一份研报显示，2019 年 1 月上海市商品住宅供应面积为 40.25 万平米，同比下降 9 个百分点；成交面积为 52.97 万平米，同比上升 8 个百分点。

根据上海商品住宅存量及 3 个月移动去化反映，2019 年 1 月上海市存量为 709.5 万平方米，三个月移动去化周期为 14.08 个月，去年下半年基本是 12 个月。商品住宅市场存量近两年来创新高，市场去化压力增大。

二手房却不同。来自链家地产的数据显示，2 月前 10 天，上海市场住宅类产品网签 471 套，基本上与往年过年期间的市场行情类似；而上海链家 2019 年春节后 4 天带看并不活跃，比 2019 年 1 月日均带看量下降 35.88%，比 2018 年春节后 4 天的日均带看下降 7.66%。

但二手房成交有上涨趋势。2019 年 1 月，上海链家的成交量环比上涨 12.02%。成交均价与 2018 年 12 月相比小幅上涨，涨幅为 2.20%，扭转了 2018 年 5 月以来成交均价连续 7 个月的下跌趋势。上海中原地产数据表明，1 月上海二手住宅成交 1.65 万套，环比增加 6.5%，同比增加 39.6%。

张宏伟认为，可能短期内，二手房走势强于新房，实际上这是因为置换导致的。从上海各大区域库存的结构来看，金山区和青浦区的去化压力是最大的。市场如果继续调整，房价拐点将在这两个区域率先出现。

#### 房企觊觎核心二线城市

作为楼市的风向标，土地市场一举一动的变化，都将成为影响房价的重要因素。反观 2018 年，严苛的土地限制条件、长期调控政策不放松、资金压力、融资环境、市场下行等一系列的原因，导致房企拿地越发谨慎，土拍热度出现明显转变。一轮游、低溢价率、流拍、延缓出让、国企托市等现象在下半年屡见不鲜，土地市场下行趋势渐显。以 2019 年 2 月 15 日出让的福州 7 幅土地为例，7 幅地块中有三幅为此前流拍地块。

根据 2018 年底上海易居房地产研究院发布的《100 城市土地市场报告》显示，2018 年 11 月份全国百城土地储备规模达到超过 11 亿平方米，土地储备规模持续增加，全国百城土地储备去化周期达到近 19 个月，呈现出明显上升趋势，后期不少城市将面临土地储备去化周期持续加长的压力。

克尔瑞福州分析师张曙娇分析认为，就算是 2 月 15 日福州出让的 7 幅土地价格比较理性，但房企前期启动资金仍较高，对房企的资金和综合实力要求较高。

通过计算，本次 7 幅地块总体量约为 180 万方，其中安置型商品房占比约为 71%，除了 01 和 02 号地块，其他地块基本为住宅部分的 90%，实际可售面积相当少。但因为设置了“安置型商品房在一定期限内卖不掉，可由政府回收”这一条件，变相“救市”也使得房企的竞买热情随之增加。这些参与土拍的房企，账面现金也

比较充裕。

实际上，在过去一年的土拍市场中，鲜少见到福州系房企的身影。近年来，随着本土房企土地储备的消耗，为了巩固市场地位和可持续发展，房企补仓意愿逐渐加强。比如阳光城、融侨（与首开合作参拍）、正荣等福州知名房企重现土拍现场，阳光城、正荣经过多轮激战，分别将宗地 2019-02 和宗地 2019-03 地块收入囊中。而融信、宝龙虽然参与了却一幅土地也没有拿到。

需要指出的是，房企在过去两年在福州所拿的高价地，仍有大部分尚未入市。据 CRIC 初步统计，近两年福州主城区招拍挂市场成交的商住用地中，有六十多幅未入市地块，还不包括收并购地块、纯商业用地和前几年的未入市的地块。而这部分地块中，大部分在竞买条件中明确要求在指定时间内面市。2019 年福州或将迎来新盘供应潮。加之此前持销期的新盘还有一定的库存量，可选择的房源量将十分充足。

## □ “稳”字当头 近二十个城市微调楼市政策

2 月 26 日，南京市发展和改革委员会发布《南京坚持房价稳控政策不动摇》，提出南京市在房价过快上涨期间对房价采取了一系列稳控措施，防范大起大落风险。未来，将坚持房地产市场调控政策不动摇，力度不放松。

据某研究中心统计，当前全国近 20 个城市对楼市调控进行了微调，“因城施策、分类指导”的特点更为突出。

从今年 1 月开始，海口、广州、西安、大连、常州等城市陆续发布了人才引进政策。例如，海口放宽人才落户的学历年龄限制；西安取消本科学历落户年龄限制；广州市放宽引进人才的落户限制。业内人士分析认为，这些城市针对人才引进的新政策，对当地的房地产市场将产生短期的利好作用。

一研究员分析认为，虽然各地楼市政策出现了不同程度的调整，但主要还是因地制宜，“房住不炒”的基本面并未出现变化。结合各地的落户新政来看，本质还在于优化人口结构，以真实的居住需求带动本地楼市的发展。

值得一提的是，从全国 20 个典型城市 2 月以来的项目去化率表现来看，多数城市的去化率延续了下行趋势，仅有武汉、南宁、郑州、南京、深圳、常州等 6 个城市项目开盘去化率有了明显提升。

“随着部分城市楼市调控的微调、局部土地市场的回暖以及部分项目价格回调，部分城市出现了房价短期小幅回暖、少量项目热销的现象，但难改总体市场下行调整的大趋势。”该研究员表示。

总的来说，2019 年房地产政策面基本维稳，“因城施策、分类指导”的特点会更加突出，不同城市市场分化将加剧。具体来看，一二线城市有望低位企稳，市场表现将优于三四线，部分购买力透支、经济基础较差、缺乏人口支撑的弱二线和三四线城市将面临较大的去化风险。

## □ 招商蛇口旗下壹间公寓全国布局新站点——重庆

重庆，2019年3月17日上午10:00，在充满文艺气息的金山意库园区，招商公寓迎来了继深圳、天津、上海、南京、武汉的壹间公寓第六城品牌落地——以“壹间生活，致意乐活”为主题的重庆金山意库壹间公寓全新发布仪式，作为两江新区重点文创园区金山意库的配套公寓正式入驻，现场特邀金山街道办相关领导、招商公寓总经理周跃球女士、招商蛇口重庆公司总经理李朝晖先生、招商蛇口重庆公司副总经理、重庆招商金山意库总经理吴光龙先生以及各界主流媒体、房地产业内人士、众多租客代表等共同见证这一次的开业庆典！

络绎不绝的嘉宾纷纷提前而至，会场嘉宾座无虚席。活动现场金山街道办党工委书记徐书记首先致辞，表示金山意库作为两江新区重点打造的文创项目品牌，是政企合作的典型案例，壹间公寓作为产业园区的住宿配套，为金山意库及辖区的其他企业及个人提供了优质的住宿条件，从居住方面增进了民生幸福。

金山意库是由两江新区和招商蛇口联合打造的一个集文化艺术、创意设计、观光休闲及其配套设施与公共服务为主的文化创意产业园区。自2016年开园以来，致力于向大众持续传播文化艺术，联动商家与园区、园区与城市、产业与城市共同发展。招商蛇口重庆公司副总经理吴光龙先生说到：“招商蛇口旗下品牌-壹间公寓正式亮相金山意库文创园，作为招商蛇口重庆公司区位最佳的长租标杆项目，这是招商公寓首进重庆的一次重磅发声，也是招商蛇口打造美好生活圈的一次重大实践。”

这一次壹间公寓布局第六城——重庆，对招商公寓来说是全国战略布局的关键一步，通过结合招商公寓成熟的运营管理体系与金山意库园区优越的资源条件共同打造壹间精品公寓，可谓是强强联手。

招商公寓从2009年-2012年深圳蛇口槟榔园成功改造为壹间公寓，至今已有10年多的时间，已形成三大核心产品线，包括：壹栈人才公寓，壹间精品公寓，壹棠服务公寓，为客户的品质生活提供“全周期”租住解决方案。依托招商蛇口在深圳地区的总部优势，目前已运营公寓规模超过60万m<sup>2</sup>，1.3万余间，年租金收入约6亿元，截至2018年，公寓项目总体规模达98万m<sup>2</sup>，约2.4万间，项目布局北上广深、天津、大连、重庆、武汉、南京、杭州、苏州等13个重点城市。招商公寓总经理周跃球女士表示：“金山意库·壹间公寓项目作为重庆首个项目落地，意义重大！我们必将全心倾注，携手金山意库为企业及个人客户提供优质服务，为资产所有者实现高效运营，努力打造重庆长租公寓市场新标杆，让租房生活简单一点！”

现场由金山街道办相关领导、招商公寓总经理周跃球女士、招商蛇口重庆公司总经理李朝晖先生、副总经理吴光龙先生以及尊敬的客户代表共同开启壹间公寓全新发布仪式，随着金沙丝缕般倒入，耀眼夺目，为重庆乐活族美好文艺的租住生活注入新的血液。

重庆金山意库壹间公寓项目负责人郭苑傲先生为我们全面介绍了公寓情况，金山意库壹间公寓总面积为约 8177 m<sup>2</sup>，共计 176 套房，另外金山意库壹棠服务公寓也将在今年年底完工投入运营，面积约 13000 m<sup>2</sup>。目前壹间主力户型为单房（约 42 m<sup>2</sup>）和一房一厅（约 69 m<sup>2</sup>），融合金山意库文艺风向，整体设计简约有格调，方正通透，全新质感的家私家电，拎包入住，将配有多功能公共空间，健身房、瑜伽房、阅读区、休息区等，为住客带来精品公寓的租住体验，且交通便利、周边购物、教育、医疗、娱乐等配套齐全，悦享生活。最后，郭苑傲先生现场重磅推出开业优惠：“2019 年 5 月 17 日前签约入住一年及以上可享受首月租金五折优惠；现场签约额外赠送 3 个月物管费；已入住客户推荐新客户签约入住一年可获得 3 个月物管费减免，多推多得，不设上限”

2019 年 3 月 17 日上午 12:00，重庆金山意库壹间公寓全新发布仪式圆满落幕。预示着招商蛇口公寓业务离部署全国的战略目标更近了一步，也更彰显了招商公寓致力于让城市租房生活更美好的愿景。

## □ 重庆来福士购物中心签约主力品牌首次曝光

在刚刚结束的 2018 年度中国商业地产 TOP100 中荣获亚军的凯德集团，日前首次公布了重庆来福士购物中心已签约的五大主力品牌。

根据赢商大数据公布的统计结果显示，重庆来福士位列“2018 年度品牌商关注优质购物中心榜（拟开业）TOP50”中的第二名，业内外关注度可谓非常的高。

新加坡凯德集团旗下来福士品牌已有 32 年历史，每座来福士均位于城市核心地段，出自世界知名建筑大师操刀，兼顾国际化和本地化，涵盖多元丰富的业态。目前在中国北京、上海、杭州、深圳、成都等地开业的七座来福士项目也都已经成为了这些城市里闪耀的地标，以“乐享其城”为品牌内核，为每一座城市演绎了不同的新意与活力。

作为重庆开埠文化的见证，朝天门码头历来是商贾繁荣之地，作为凯德旗下全球第九座、中国第八座来福士，重庆来福士不仅将继承“来福士”的品牌基因，还承担着时代赋予它的使命，融入朝天门和重庆文化特色，助力区域的荣耀回归商业繁华。充足的体量才可能实现全客层、全业态的品牌布局，提升朝天门区域商业氛围，定位于中高端、多元化特色的重庆来福士购物中心体量 23.5 万方，共规划近 450 个品牌，计划于 2019 年第三季度开业。餐饮面积占比约 30%，零售品牌面积占比约 40%，全自持型商业，志在打造成社交聚集地。围绕朝天门商圈“品牌商贸、创意办公、文化旅游”提档升级的定位，重庆来福士着力引进新业态和品牌首店，针对已入驻重庆市场的品牌，则以引入品牌城市旗舰店或最新概念店为主。同时，重庆来福士作为城市旅游承接地，商场内划出特定区域，高度集合本地特产、重庆特色的伴手礼和“网红”餐厅，将分散于城市各个区域的潮流打卡点汇聚到重庆来

福士。覆盖最全的客群和多元化的消费需求，致力于打造一个集多元旅游资源、历史文化沉淀、中新文化艺术于一体的互动式国际社交目的地。

### 属于蔚来用户和朋友们的生活空间——蔚来中心（NIO House）

2014年11月，蔚来由李斌、刘强东、李想、腾讯、高瓴资本、顺为资本等深刻理解用户的顶尖互联网企业与企业家的联合发起创立，并已获得多家知名机构投资。NIO House（蔚来中心）致力于为蔚来用户营造一个属于自己的生活方式社区，这是蔚来对汽车行业用户体验的思考和重塑。蔚来中心包含七大功能区域，在这里，蔚来用户可以与工作伙伴头脑风暴，可以和朋友举办分享会、生日派对、个人音乐会，甚至开设属于用户自己的瑜伽课堂，也可以预约参与大咖演讲、设计、生活方式、极速赛车等主题的活动和体验。重庆来福士首度引入超1500方蔚来中心，打造重庆独家购物中心体验店。

### 高端影院品牌——CGV 影城

CGV 影城是国际化的专业连锁影院运营商及高端影院品牌。自从1998年第一家多厅影城开业以来，CGV 目前在中国大陆、中国香港、韩国、越南、美国、土耳其、印度尼西亚等国家和地区拥有超过400家的高端影城和3000多块高品质银幕。在中国，截至2018年底，CGV 影城有110家影城已开业，其高端的形象及细致的服务赢得了越来越多的城市白领和年轻家庭的喜爱和赞誉。CGV 重庆来福士店作为全国旗舰店，面积超5600方，将为重庆市场带来高端影院体验。

### 城市文化生活体验店——言几又

近年来在全国实体书店回归浪潮中突围而出的“黑马明星”——言几又即将入驻重庆来福士，其面积超过5300平方，是集实体书店、咖啡文化、文创产品、文艺沙龙、特色体验空间为一体的城市文化生活体验店。言几又一直在与未来沟通，试图组构一种以生活美学为观照的城市文化综合体，基于设计思维将生活解构，基于艺术立场将生活填充，让生活真正成为生活。现全国近60家门店已入驻北京、上海、广州、杭州、成都、重庆、西安等主流一线城市，将品牌slogan“传达·生活·可能”当做长久探索的指引，为当下的人们提供一方精神栖息地。

### 奇妙无限的动物乐园——茱莉动物园

作为“全业态、全客层”的大型购物中心，重庆来福士在公布的主力店中，还包括了茱莉动物园这样新奇的体验型业态。茱莉动物园致力于打造城市放松、感受、互娱的主题场所，让生活在钢筋水泥城市中的人们在近距离与动物互动中感受“生命的伟大奇妙”，茱莉动物园重庆来福士店签约面积达3300平方米，具有丰富的互动性、体验性、娱乐性，与温顺、美丽的萌属性动物朋友零距离接触，打造人与自然的完美结合。

华润万家旗下高端品牌——01e’

意向入驻重庆来福士的 01e’ 高端精品超市，是国内最具规模与实力的零售企业华润万家旗下品牌，01e’ 倡导自然、健康的品质生活，引领时尚、高端的生活潮流，凭借与众不同的商品与专业贴心的服务，传递国际化的灿烂文化和风土人情，在探索和发现之间找出生活的灵感，在时尚、舒适的购物环境中感受每一个细节带来的喜悦，在新颖的模块概念和多元化的生活元素组合中体验充满惊喜的购物之旅，01e’ 重庆来福士店为重庆地区第四家 01e’ 门店。

近年来，俨然已经成为旅游热点城市的重庆对国内外游客的吸引力可谓逐步攀升，地处朝天门的城市地标——重庆来福士必将吸引诸多外来客源，另一方面，综合体自身稳定客群的深度共享，也是购物中心源源不断人流的重要来源。重庆来福士购物中心非常注重与消费者的互动体验，针对不同年龄客群打造不同的体验式业态，增加各业态商户的体验式消费设计，全方位提供一个放松身心、满足多种需求的场所，把购物中心、文化旅游融合为一体。

秉承凯德集团“智在城市生活”的愿景，凯德星会员体系已经成为凯德集团数字化战略的重要组成部分。重庆来福士正构建“有机生活圈”，将用更前沿的思维和手段，以新动能的发展之势，运营深挖运用、线上线下高度融合、释放数据价值，打造超融合的有机生活圈，引领城市智能美好生活。

未来在重庆来福士购物中心，消费者们可以享受到的，是融合生活、居住、工作一体的数字化平台，这样体量的综合体项目，不论何种业态的服务对象，几乎都是服务平台深度黏性的客户，一体化的凯德星平台，将为购物中心带来源源不绝的忠诚顾客。

重庆来福士作为城市封面级综合体，以比肩一线城市的商业水准，依托朝天门的先天优势和凯德集团的运营实力，助力朝天门乃至渝中区商业氛围和核心竞争力实现飞跃。作为未来城市的生活中心，重庆来福士立志将一种“未来式”的生活方式带到重庆，并让世界看到重庆！

## □ 2018 年末房价涨幅收窄 重庆、杭州等二线城市涨幅较大

中新经纬客户端 1 月 23 日电 诸葛找房 23 日发布《新房市场 2018 年 12 月报》(下称《月报》)显示，2018 年 12 月，百城房价走势平稳，价格下跌城市数量增加，三四线城市房价涨幅明显回落。但年末新建商品房成交面积回升，各等级城市均有上涨，重点城市市场表现活跃。

36 城房价出现下跌

《月报》公布数据显示，2018年12月，百城住宅均价14678元/m<sup>2</sup>，环比微涨0.25%，其中36个城市出现新房价格下跌，数量持续增加。今年以来，百城均价涨幅明显收窄，整体价格趋于稳定。2018年最后一个月，房企冲击业绩，打折促销，叠加政策压力持续影响，房价调整势头将进一步延续。



图片摘自诸葛找房《新房市场2018年12月报》

《月报》显示，2018年，各线城市涨幅较去年同期均收窄，三四线城市涨幅回落最明显。具体来看，一线城市在调控持续高压下价格趋稳，1-12月环比平均涨幅0.03%，在各线城市中涨幅最小。二线代表城市1-12月房价环比平均涨幅0.57%，其中，厦门、济南、兰州等地出现价格回调。三四线代表城市1-12月房价环比平均涨幅0.7%，在各线城市中涨幅最高，但从全年来看涨幅已经出现明显回落。

《月报》分析称，部分城市房价环比上涨，主要由于2018年末部分热点城市在新房项目预售中，对价格的审核有所放松，一批高价项目得以放行，这些城市的新房交易均价也被拉升。

随着调控的不断深入，不同层级城市成交端出现分化。《月报》指出，从10大热点城市房价变化同比变化看，二线热点城市如重庆、杭州、成都等城市价格上涨幅度较大，主要受人才新政、2018上半年热点二线楼市火爆等因素的影响。

**广州去年12月成交面积涨164%**

《月报》数据显示，去年 12 月，10 大重点城市中，除深圳、杭州、成都、青岛供应面积出现回调，其他 6 城供应面积环比均上涨。一线城市中，北京、上海、广州新增供应面积大幅上涨，从而带动成交面积上扬。广州 12 月成交面积更是大幅上涨 164%。二线重点城市成交亦表现亮眼，除南京、青岛成交面积环比回落，其他城市成交面积均上涨。

《月报》指出，2017 年随着调控的不断深化，一、二线城市处于下跌态势，三四线城市仅小幅上涨。进入 2018 年，由于一线城市出台调控政策的时间最早，随着政策边际效应出现下降，需求也有所释放，年末一线城市成交面积同比上涨明显。二线城市告别了此前一房难求的过热市场，逐步趋于稳定。众多三四线城市纷纷出台调控政策，并伴随着棚改货币化安置的收紧，市场降温明显。

虽然成交面积上涨，但放眼 2019 年，部分专家认为，这种上行趋势难持续。58 安居客房产研究院首席分析师张波认为，2019 年的房地产市场可以用“两个回落、两个趋稳”来形容，即“销售回落、增速回落，土地趋稳、信心趋稳”，在“房住不炒”的调控预期下，今年的商品房销售面积或将下行。

中原地产首席分析师张大伟也表示，从市场走势看，成交面积已经连续多月出现涨幅明显放缓的趋势，房企年底虽有冲刺销售的行为，但成交面积仍出现明显下调。

据国家统计局 21 日数据，2018 年末商品房待售面积 52414 万平方米，比 11 月末减少 214 万平方米，比上年末减少 6510 万平方米。《月报》称，总体来看，待售面积依然呈现下滑态势，跌幅不断收窄，也说明去库存的动力正在逐渐减弱。部分城市去化周期降至 12 个月以下，三线、四线库存继续减少，当前房地产去库存任务初步完成。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，去库存已经接近尾声，这会对房价产生一定的支撑作用，随着 2019 年供应量的增加，库存或见底反弹。

## **□ 情暖万家 金科集团再次捐赠 500 万元为贫困家庭送新春温暖**

1月25日，“情暖万家——2019金科集团春节送温暖”活动在重庆市统战部大礼堂举行。在大会现场，金科集团无偿捐赠500万元，用以慰问重庆市公安英烈遗属、困难民警，以及重庆市石柱、奉节、巫溪、忠县、涪陵、丰都、大足、云阳、开州等9个区县的建档贫困户，帮助他们度过一个温暖幸福的春节。

重庆市委常委、统战部部长李静，重庆市委统战部常务副部长王庆，重庆市委统战部副部长，工商联党组书记向远春，重庆市慈善总会副会长况由志，重庆市工商联党组副书记、副主席彭光远，重庆市公安局政治部副主任孙明，金科控股董事局主席、金科股份创始人黄红云，金科股份董事长、总裁蒋思海，金科股份党委书记、监事会主席、纪委书记蒋兴灿等相关领导出席了本次公益活动。

让美好发生 金科“情暖万家”活动已惠及10万贫困户

在“情暖万家——2019金科集团春节送温暖”活动现场，金科控股董事局主席、金科股份创始人黄红云向10个受助区县和单位分别捐赠了50万元。金科股份董事长、总裁蒋思海将捐赠牌赠予重庆市慈善总会。



2019新春“情暖万家”金科集团捐赠500万元

贫困户代表谢宝良在现场发言，他长期患有慢支炎和心脏病，还是一名经济拮据的低保户，但多年来党和政府的关怀和照顾让他有了自强不息的信心和勇气。谢宝良对党和政府表示了感谢，也为金科温暖善举感动不已，他表示，虽然目前生活上有许多困难，但在今后的岁月里，必定不负众望，尽自己所能来回报社会。

其实，“情暖万家”春节送温暖活动迄今已连续举办9年，每年新春来临之际，金科就会为贫困家庭送上温暖，目前已累计10万户贫困家庭受益。慈善，早已融入金科的企业文化中，早在2009年，金科便开始实施“红太阳工程”，“情暖万家”即是金科“红太阳工程”重要组成部分，2016年，金科以产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫、医疗扶贫、公益慈善等创新思路，将原有的“红太阳工程”升级为一系列的“精准扶贫”项目。

#### 致富思源 金科始终坚持社会价值大于企业价值

在活动现场，金科股份党委书记、监事会主席、纪委书记蒋兴灿为大家送上了新春的祝福。

蒋兴灿在讲话中提到，2018年是改革开放的40周年，也是金科成立的20周年，在这一年金科销售规模突破千亿，一切成绩的取得，得益于改革开放的好政策，得益于党和政府的领导，得益于社会各界的大力支持。致富思源，富而思进。金科作为改革开放的实践者、受益者，理当积极回馈社会，积极履行社会责任。在未来，金科还将继续多为社会创造财富，切实发挥起大型民企在民营经济发展中的顶梁柱作用。同时，金科将更加积极参与公益活动和精准扶贫，多管齐下开展扶贫工作，为打好精准扶贫攻坚战贡献美好的力量。

在活动现场，中共重庆市委常委、统战部部长李静发表了重要讲话，对金科“情暖万家春节送温暖”活动给予了高度评价和支持，并对公益慈善事业做出了重要指示，她表示，金科集团多年来坚持慈善公益事业，向全社会展示了民营企业的良好形象，也为全市民营企业参与慈善公益事业树立了典范。当前，脱贫攻坚进入全面冲刺、决战决胜的关键阶段，需要凝聚包括民营企业在内的所有社会力量，形成脱贫攻坚的强大合力，大力度高质量打赢打好脱贫攻坚战，为如期全面建成小康社会作出新的更大贡献。

## 捐赠超 15 亿元 金科为打赢精准扶贫攻坚战贡献力量

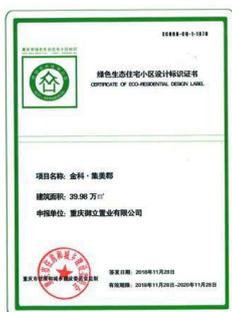
在精准扶贫的战场上，金科一直在行动。刚刚过去的 2018 年，金科集团宣布追投 1.2 亿用于精准扶贫事业。同时金科集团也重视支持生态公益发展，在 99 公益日中，金科发动千名爱心网友，号召大家携手保护中国西南山地生活多样性，共同为“诺亚方舟留住家园”项目配捐 25 万元。

截止目前，金科累计公益投入及直接捐赠超过 15 亿元，向国家级贫困县投资超过 300 亿元，近三年向国家贡献税收超过 200 亿元，拉动社会就业超过 20 万人，累计帮助 2100 多名贫困大学新生、2000 多名留守儿童、1100 多名孤寡老人及近 10 万个建档贫困户。

作为唯一荣获国家民政部“中华慈善奖”的重庆企业、“2017-2018 中国房地产年度扶贫标杆企业”，金科集团在重庆市连续多年位居民营企业公益慈善捐赠首位，在民营企业扶贫工作中一直也并将继续起好带头作用，为打赢精准扶贫攻坚战贡献民企力量。

## □ 重庆金科集美郡荣获重庆住建委“绿色生态住宅小区”称号

近期，经重庆市住房和城乡建设委员会评审，根据《重庆市绿色生态住宅小区评定管理办法》有关规定，由重庆御立置业有限公司开发的重庆金科 o 集美郡，荣获重庆市住房和城乡建设委员会授予的“绿色生态住宅小区”设计标识证书。



金科 o 集美郡 绿色生态住宅小区设计标识书

## “绿色生态住宅小区”理想的生活容器

顺应着住宅美学的发展，重庆市从 2005 年正式启动绿色生态住宅小区评审。据了解，绿色生态住宅小区是指在规划、设计、施工和运行各环节，充分体现节约资源与能源，减少环境负荷，创造健康舒适的居住环境，与周围生态环境协调的住宅小区。一般来说，绿色生态住宅小区必须要有足够舒适的空间，对小区的建筑密度和空气质量也有强制规定。其中，车库 CO（一氧化碳）监控也是绿色生态住宅小区的一大亮点，CO 监控与风机联动，可有效控制 CO 值，当 CO 浓度超标时，便会自动开启通风风机，营造鲜氧清新的车库环境。本次所评选出的楼盘，无一不是在规划设计、景观建设方面有独到之处！



示范区实景图

本次绿色生态小区评判标准极为严苛。评判标准包含节地与土地资源利用、室外环境质量、节能与能源利用、节水与水资源利用、节材与材料资源利用、室内环境质量、智能化数字化服务与管理、施工管理、提高与创新等共九个大项 157 个小项指标。

### 金科集美系代表作 致敬双福

回顾 20 年的峥嵘岁月，现在的金科已经从单一的房地产开发企业成长为多元化产业四位一体协同发展的大型企业集团，是城市发展进程中领先的“美好生活服务商”，被业内认为具有地产公司从产品到服务转型的里程碑式的意义。同

时对居住者期待拥有的更健康的体魄、更美好的邻里生活、更美好的居住空间、更美好的成长记忆、更美好便捷的生活，赋予新的解读。



示范区实景图

金科，正以民族文化自信的回归为出发点，将东方哲学与西方艺术淬炼于一体，在传承东方传统文化精髓的同时，吸纳西方生活主流，将东方美学的秩序仪式感，与西方的时尚潮流自然融合。打造独一无二的新式东方美学建筑体系，即将引领产品市场潮流。金科在渝 20 年，一直致力于为山城人民打造美好人居，不断推陈出新，带来一系列美学之作，金科·集美郡是金科集美系代表作之一，为双福美好人居而来。



示范区实景图

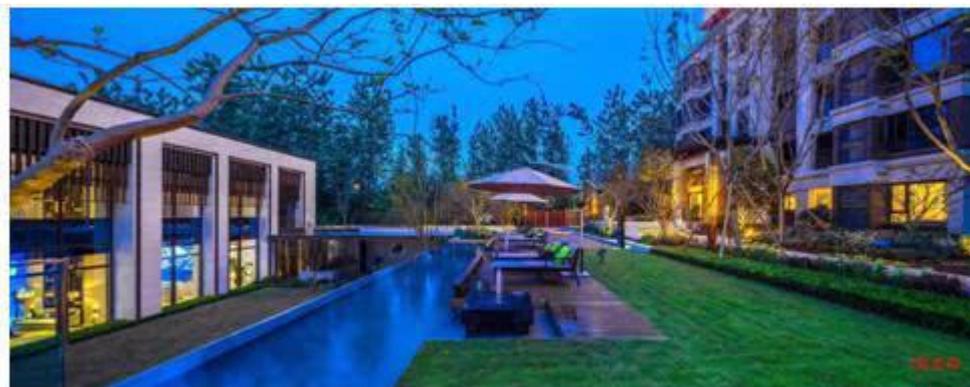
金科·集美郡坚持美好追求 让绿色回归生活

金科·集美郡，作为双福首个 40 万方新亚洲风格高端洋房社区，以四时植物景观为媒，加之传统园林艺术点缀，构建开阔的景观序列。拥有约 6000 方集中商业区，更是为美好生活锦上添花。整体营造一进府门，二进院门，三进堂门的新亚洲归家礼序，提升尊贵感与仪式感，在层层庄重中呈现中国文化气质与东方诗意之美。金科·集美郡将绿色、生态、环抱的建筑理念与美好生活的景愿，融入到建设过程的每处细节之中，以东方美学、园林山水、府院规制，还原理想的居所，再次刷新属于绿色生态住宅小区的标准。



示范区实景图

秉承东方建筑美学，再现东方山水大宅。承中国传统门第礼序，以府为尊、以园为韵。在整体的建筑设计上，以中轴为序，不偏不倚尽显世家风范，辅一轴七巷，搬自然山水入府，以境造园，照见东方风骨，注满院落英缤纷画意诗情。金科·集美郡在谨遵传统东方礼序的同时也糅合了现代人居理念，将古典东方营造哲学和现代建筑工艺完美融合。以“意”造“境”，匠心雕刻新亚洲风格花园洋房。



## 示范区实景图

金科·集美郡汇集了一直坚持对美好的追求，与东方文化相融共生，无论是园林的人文规划，还是在户型设计上皆以人为本。其中建面约 115-144 m<sup>2</sup>书香洋房南北朝向，畅享穿堂风；洋房之上建面约 100-111 m<sup>2</sup>轻轨高层，俯揽盛世。金科·集美郡的户型南北通透，可以保持整个房间的空气纯净清新，加之方正的格局规划，让空间的灵活性上升，业主的装修选择性可以更多。每一寸空间肌理都透露出金科严谨的科学设计规划理念，将东方美学与现代人居生活方式完美结合。

## □ 2019 年春运出行预测报告：重庆成最热门迁入城市

百度地图联合交通运输部科学研究院综合交通大数据应用技术行业重点实验室发布《2019 年春运出行预测报告》（以下简称“报告”），对春运期间人口迁徙趋势、交通出行状况及春节出游热点等进行了预测分析，为出行的人们奉上了一份“春运出行攻略”。

### 重庆成全国最热门迁入城市

中国春运被誉为“全球最大规模年度人口迁徙”，报告预测，2019 年春运从 1 月 21 日开始至 3 月 1 日结束，2 月 7 日（正月初三）至 2 月 11 日（正月初七）为春节迁徙高峰期，其中，2 月 10 日（初六）为春运返程迁徙的最高峰，此外，2 月 20 日（正月十六）还将达到一次春运返程迁徙小高峰。

春节前夕人口流动呈现哪些趋势？报告预测，重庆、北京、广州、成都等为热门迁入城市，吸引了不少人在此度过春节，深圳成为春节前“瘦身”最多的城市。

在春运返乡大潮中，外来务工者是最受关注的一个群体。报告预测，安徽、河南、湖南、江西、四川、山东六大外出就业省将面临较大规模的返乡潮，这些省份的外出就业人员主要集中在其周边省份及东南沿海地区。

海南作为公众的热门过年地的选择，预计小年前后，迁入人口开始增多，尤其是广东、北京、河南等地区公众前往海南过年的热度较高。

### **拥堵路段主要集中在长三角地区**

全国高速拥堵情况是每年春运期间车主们最关心的问题。报告显示，预计1月24日（腊月十九）至1月31日（腊月廿六），全国春运去程高速车流量明显增加，2月8日（正月初四）至2月11日（正月初七）将出现返程高速拥堵高峰，其中2月10日（正月初六）为高速拥堵最高峰。

为了帮助司机避开拥堵，报告对全国春运期间 Top10 易拥堵高速路段进行了盘点，主要分布在长三角地区。其中，去程时沪陕高速联络线、沪昆高速联络线、江罗高速、杭新景高速和日东高速等高速交通压力较大，返程时宿登高速、江罗高速、常合高速、沪蓉高速联络线和宁宿徐高速等高速交通压力较大。

### **泰国、日本成为出国过年新选择**

人们生活水平的提升还体现为对春节期间出游、娱乐的需求不断增加。报告显示，春节期间国内出游最热门 Top10 景区包括西湖风景区、乌镇风景区、大理古城、南京夫子庙、黄山风景区、上海城隍庙、西塘古镇景区、普陀山风景名胜、平遥古城等。

春节期间，人们出国游玩的热情高涨，预计1月30日（腊月廿五）为出国游出发小高峰，2月6日（正月初二）至2月10日（正月初六）为出国游高峰期。泰国、日本、美国、韩国、越南等国热度较高，曼谷、东京、大阪等将成为出国游热门城市。

## □ 房地产开发建设开局良好

1-2月，全市房地产开发投资平稳增长，建设规模同比增加。全市完成开发投资477.20亿元，同比增长15.4%，其中主城区完成开发投资293.53亿元，同比增长13.8%；全市商品房新开工面积1017.82万平方米，同比增长38.9%，其中主城区商品房新开工面积637.07万平方米，同比增长111.6%；截止2月底，全市商品房施工面积2.23亿平方米，同比增长8.3%。

## □ 涪陵区房地产开发企业一级资质实现零突破

2019年1月15日，住房和城乡建设部发布核准2018年度第四批房地产开发一级资质企业名单，涪陵区房地产开发企业重庆贵博地产集团有限公司榜上有名，实现了涪陵区房地产开发企业一级资质零的突破，进一步优化了涪陵区房地产开发企业资质结构。目前涪陵区有房地产开发企业83家，其中一级1家，二级17家，三级15家，四级5家，暂定资质45家。此次重庆贵博地产集团有限公司成功获批一级开发资质，将进一步引领涪陵区房地产开发企业做大做强，推动涪陵区房地产业持续健康发展。

## □ 荣昌区专题召开房地产开发企业安全生产工作会

2019年3月中旬，荣昌区住房和城乡建设委组织全区五十余家开发企业负责人，专题召开安全生产工作会，参加会议的有中共荣昌区委联系分管建设工作的领导、区政协联系分管建设工作的领导，区住房和城乡建设委、荣昌房地产开发协会及在荣昌执业的50余家房地产开发企业负责人。

会议由区住房和城乡建设委开发办负责人主持，开发办负责人根据《重庆市建设工程安全管理办法》的规定，系统的进行了学习和讲解，明确开发企业在项目建设中承担着安全生产主体责任，安全生产事关人民群众切身利益，各企业必须全面落实安全生产责任制，牢固树立安全生产意识，坚决克服麻痹思想、懈怠情绪、侥幸心理，坚持生命至上、安全第一、警钟长鸣，以更加强烈的责任感、紧迫感抓好安

全生产，切实维护人民群众生命和财产安全。

区住房和城乡建设委分管领导强调，安全生产事关改革发展稳定大局，各企业负责人要树立安全意识，警钟长鸣，安全生产责任重于泰山，宁可百日紧，不可一日松。各企业要时刻绷紧安全生产弦，全面落实企业主体责任，督促企业加强对作业人员的安全培训，做到让每一个员工牢固树立安全生产意识，提高安全生产技能，确保安安全全上班，平平安安回家，维护经济社会安全稳定发展。

## **□市住房城乡建委党组成员、市城建开发办主任张其悦赴石柱县组织召开黄水明月 绿洲项目专题协调会议**

3月22日，市住房城乡建委党组成员、市城建开发办主任张其悦率有关处室负责人赴石柱县就黄水明月绿洲信访突出问题召开专题协调会议，市信访办、市规划自然资源局、市高法院相关处室负责人，市四中院、中国华融资产重庆分公司有关负责人以及石柱县分管副县长和县有关部门负责人参加了此次会议。

会议由市城建开发办项目管理处处长艾云主持，石柱县副县长冉启明就项目的最新处置进展情况、下一步工作打算以及恳请市级有关部门协调解决的事项在会上进行了详细汇报，县有关部门负责人做了补充发言。中国华融资产重庆分公司、市四中院、市规划自然资源局、市高法院、市信访办和市住房城乡建委针对项目存在的问题依次发言，提出解决措施和建议，并明确表态积极配合石柱县化解该项目信访突出问题。

会上，张其悦主任充分肯定了石柱县和市级相关部门在推动该项目化解方面以及针对该项目信访稳定方面所做的大量工作，并对下一步工作提出了明确要求：一是要进一步摸清底数，建立业主购房情况工作台账，分析、判断购房的合法性；二是要制定工作方案，倒排处置时间表；三是要继续维护稳定，对业主的合理诉求要及时沟通协调，避免产生新的矛盾；四是要加强市、县各有关部门的沟通联系，该项目处置工作专班人员要相对固定，每月通报项目最新进展情况。