

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8期 总第304期



地 址：重庆市渝中区长江一路58号15楼

邮 编：400014

联系人：何燕生 电 话：(023) 63717855

传 真：(023) 63671733

邮 箱：hys.912@163.com

网 址：www.cqkfb.com

□ 国家发改委：今年编制成渝地区双城经济圈建设规划纲要

从国家发改委官网获悉，日前，国家发展改革委印发《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》，明确了新型城镇化建设的最新任务和年度目标。其中，明确提到，今年将编制成渝地区双城经济圈建设规划纲要。

《重点任务》指出，要编制成渝地区双城经济圈建设规划纲要。加快推进规划编制实施，促进重庆市、四川省通力协作，加大成渝地区发展统筹力度，发挥中心城市带动作用，加强交通、产业、环保、民生政策对接，共同建设具有全国影响力的科技创新中心，加快培育形成新动力源。

同时，督促城区常住人口300万以下城市全面取消落户限制。督促Ⅱ型大城市和中小城市（含设区市和县级市）坚决贯彻《中共中央办公厅 国务院办公厅关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》，全面取消落户限制，进一步促进劳动力和人才社会性流动。

此外，《重点任务》指出，推动城区常住人口300万以上城市基本取消重点人群落户限制。督促除个别超大城市外的其他超大特大城市和Ⅰ型大城市坚持存量优先原则，取消进城就业生活5年以上和举家迁徙的农业转移人口、在城镇稳定就业生活的新生代农民工、农村学生升学和参军进城的人口等重点人群落户限制。推动Ⅰ型大城市探索进城常住的建档立卡农村贫困人口应落尽落。鼓励有条件的Ⅰ型大城市全面取消落户限制、超大特大城市取消郊区新区落户限制。（本文来源四川新闻网）

□ 地方政府密集出台新一轮户籍、楼市新政

4月9日，中共中央、国务院发文指出，推动超大、特大城市调整完善积分落户政策，探索推动在长三角、珠三角等城市群率先实现户籍准入年限同城化累计互认，同时放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，试行以经常居住地登记户口制度。

一天前，南京市出台《关于支持促进高校毕业生在宁就业创业十项措施》，将本科学历直接落户年龄从40周岁放宽到45周岁，同时增加大专学历凭半年社保可落户的条款，进一步放宽了人才落户的限制。

无论是珠三角的深圳和广州，还是长三角的南京和杭州，抑或是被誉为“一带一路桥头堡”的西安，在过去三年里，从事实证明了人才新政的一石二鸟功效，

既能为城市发展带来各种急需的人才，又能为房地产市场带来新的需求。

不仅仅是人才落户政策调整，自新冠肺炎疫情爆发以来，已经有超过 30 个省市发布各类针对房地产市场需求端的利好政策，涉及购房补贴、公积金贷款限制、降低首付、下调按揭利率等措施，部分城市还对原有的限购、限售、限价等措施进行调整。

华北某地财税系统人士告诉经济观察网，在不违背中央“住房不炒”大基调前提下，地方政府通过因城施策来缓解财政压力，是当前形势下不得已而为之的选择，“除了卖地和卖房，可选择的增加地方收入的渠道不多。”

这一轮针对疫情影响的楼市政策调整中，有包括广州、宝鸡、驻马店等 6 个城市在放松限购、限贷政策不久后，选择撤回。然而，更多的城市和地区选择了“只做不说”，即不出台具体政策文件，仅通过住房部门和金融机构口头传递放松限购、限贷。

释放需求

多名重庆地产从业人士向经济观察网透露，重庆市主城区多数楼盘支持首套房二成首付办理住房贷款。碧桂园溪山玥、金科集美景湾、中梁合苑、富力院士廷等项目销售人员均表示可以做 20% 首付。

浣溪锦云的销售人员吴启(化名)表示，3 月中旬以来，销售部门相继收到各大银行通知，首房、首贷的购房客户可以按照 20% 首付按揭贷款。“目前只需要 20% 首付，就可以在房管局开出商品房买卖合同。”

但不同银行对首付两成要求也不同。工商银行要求只有首付、首贷的客户才能按照 20% 首付办理贷款，且购房者必须缴纳重庆社保或公积金；建设银行等要求 20% 首付的购房客户必须来自企事业单位；而农业银行则没有设置具体要求。

一位重庆银行人士证实，20% 首付在重庆一直都存在，但由于开发商回款及银行风险等问题，在疫情前一直没有规模推行，2019 年底，部分银行开始接受一些信用较为优质的购房客户 20% 首付申请贷款。

吴启透露，以往一直是 30% 首付，但由于疫情对房地产的冲击，降低首付比例一方面是为了吸引更多刚需购房者“上车”，促进成交和回款；另一方面也是为了帮助银行完成业绩考核。

自 2015 年取消限购政策以来，重庆也是全国唯一一个不限购的二线城市。2016 年中国人民银行、中国银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，不限购城市居民首次购买普通住房，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点。

吴启透露，重庆还有一部分项目支持“三无”（无户口、无社保和无纳税）客户购房，仅需要向银行购买约 5 万元理财产品，或花费 1 万元左右“包装”一下。3 月中旬以来，浣溪锦云项目约 1/4 成交客户成功办理 2 成首付或“三无”购房。

在需求端出现松动的并非重庆一个城市。3 月 27 日，广西省柳州市发布《进一步促进柳州房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》要求，首次使用公积

金购房首付比例不低于 20%，结清首套公积金贷款二次使用首付比例不低于 30%。同时柳州还取消了两年限售政策。

自春节假期以来，全国有超过 30 个省份或城市出台针对房地产需求端的扶持政策，主要包括放松人才落户限制、购房补贴、契税补贴、放松公积金贷款限制、放松限购限贷等不同方面。

据不完全统计，出台发放购房补贴的城市有衡阳、马鞍山等 8 个城市，大部分为三四线及以下城市；放宽公积金贷款条件或额度的有南宁、东莞等 5 个二三线城市；支持人才购房的有杭州、南京浦口等 4 个区域。

而更多的是通过降低人才落户门槛来释放需求。截止 4 月 8 日，已经有杭州、苏州、天津、南京、沈阳等超过 10 个城市发布人才落户新政，在原有基础上，进一步降低人才落户门槛。4 月 8 日南京出台的人才新政中，除了放宽落户年龄限制外，还出台人才安居补贴政策，博士月补贴房租 2000 元，硕士 800 元，本科 600 元。同时南京还计划在年内建成 7000 套 50 万平方米的人才公寓。

一周前，杭州发布人才优先购房政策，A 类人才在杭州首次购住房可免摇号，其他四类人才首次购房可拥有 20% 房源的优先选房权。

与杭州和南京相比，4 月初深圳推出三宗住宅用地，主要用来建设人才住房和保障性住房。其中宝安地块可售人才房限价 30040 元/平方米，较周边二手房均价低 15000 元左右/平方米；龙岗地块限价人才房销售均价为 23100 元/平方米，只有周边二手房价格的一半左右。

北京睿信致成管理咨询公司董事总经理郝炬认为，目前中央层面房住不炒的原则没有改变，各个地方都在试探之中。“试探其实是一个好事情。”郝炬认为，在没有明确指导意见的情况下，地方政府针对市场形势，结合自身发展实际情况因城施策，进行相应的政策调整。

调整背后

2 月百强房企销售额同比下降 34% 左右，3 月下滑 17% 左右，4 月初头部企业的销售已经初步回暖，基本复工率达到 90% 以上。郝炬认为，受疫情影响，短期抑制了小阳春需求，但市场的基本表现依然会继续回暖。

中指院数据显示，2020 年全国主要 15 个一二线城市中，仅有深圳、杭州、苏州等 3 个城市成交面积同比上涨，其他城市均有不同程度的下滑。其中北京、上海、西安和重庆下滑幅度均超过 50%。

2 月以来，杭州、厦门等 50 多个城市发文扶持房地产开发商，包括允许企业延缓土地出让金、降低获取预售证的条件和监管账户资金比例等措施。而针对需求端出台相关政策的城市也超过 30 个。

郝炬表示，地方对需求端政策的调整较为谨慎，对购房资格放宽基本没有明确说法，但不乏有城市默许一线销售放宽限制进行操作。以苏州等地出台的人才落户政策为例，其作用相当于在合理范围内放宽了限购条件。

中国城市和小城镇改革发展中心首席经济学家李铁肯定近年来房地产对国民经济发展的作用，无论是产业带动，还是对城乡居民生活水平的改善，抑

或是对地方财政和城市基础设施建设的支撑方面。

他认为，在中国特殊的体制条件下，由于政府和市场的双重推动，导致了地方政府对房地产发展的过度依赖，如地方债务增加，城市发展过于粗放，成本大幅度提高，房地产供给与实际需求在空间上严重的不平衡等。

在这种状况下，中央政府采取了严厉的房地产调控政策，从限价、限贷、限售、限建等政策入手，试图控制在局部地区和城市的房地产过度发展，进而缓解可能带来的金融风险。

上述华北某地财税系统人士介绍，房地产相关收入占财政收入比重较大，但由于实施较为严格的限购政策，从2018年下半年开始就面临着较大的财政压力。

在他看来，对于地方政府而言，解决财政收入渠道并不多，制造业企业的税收大部分通过各种途径返回去了，房地产的优势在于见效快。“卖地有钱，开工有钱，竣工有钱，交房有钱，末了还算一笔土增税。”上述人士表示。

常住人口、人均可支配收入，通常被认为是支撑起房地产需求的重要力量。某房企投拓负责人表示，他所在公司专门为投拓建立一个模型，作为区域公司拿地的依据。其中人口绝对数量、每年新增人口、人均可支配收入是最为重要的三项指标。

根据南京市官方披露，截止2019年底，南京市常住人口为850万，而实有人口已经达到1031万，比2018年增加了42万。2019年宣布人口超过千万的城市还有杭州，当年新增常住人口数量达到了55.4万。

上海之外，长三角的杭州、南京和苏州的常住人口或实有人口均超过千万，过去的一年中，这些城市也是整个长三角区域乃至全国房地产成交最活跃的区域。

中指院数据显示，2019年一线城市成交面积同比上涨12%，二线城市涨4%，三线城市跌8%。其中杭州涨11.36%，南京涨19.97%，苏州涨11.07%。同期全国有16个城市土地出让金超过千亿，杭州以2836.6亿元稳居第一名，苏州和南京排在第4位和第7位。

2020年一季度，全国15个一二线城市有3个城市成交面积同比增长，其中深圳为6.32%，杭州为75.13%，苏州为37.75%。同期，全国有上海、北京、杭州和广州等4个城市土地出让金超过200亿元，其中杭州以508.5亿元居第三，苏州第9，南京排14名。

因城施策

2020年以来，中央多次重申“住房不炒”、“不将房地产作为短期刺激经济手段”等基调，但也一定程度允许地方政府根据自身情况因城施策。

截至4月9日，全球新冠肺炎确诊病例超150万例，全球经济面临衰退风险。郝炬预计，今年下半年乃至明年，中国经济的出口外贸行业、中小制造业、服务业等面临严峻形势，房地产行业也很难独善其身。

“中国要用好房地产。”郝炬认为，眼下房地产行业既不能像2009年大规模放水，同时要保持地方政府对维持房地产市场稳定的弹性。“关键是要引导合

理的住房消费与中央提出的房住不炒原则相一致”。

李铁认为，调控的出发点是减缓对房地产的过度依赖，但政策的“急刹车”和强烈的行政调控色彩，也给经济发展带来一定负面影响。

在李铁看来，城镇化还会带来人口在空间的大范围流动，并形成人口分布空间格局的改变，还会在人口流入地区带来房地产的增量需求。特别是城乡人口的变迁通过城镇化进程，会直接拉动房地产经济的发展，应该是中国未来一段时间可以利用的产业红利。

郝炬认为，在限购背景下，对首套刚需住房和首次改善需求的第二套住房，其贷款、购房指标方面限制可适度调整。根据2018年-2019年统计数据，改善性需求占总市场份额一半以上。

从房地产调控的“五限”——限价、限购、限贷、限商、限售来看，郝炬认为，政策不宜“一刀切”。限价是基础，避免房价再一次暴涨。但限购和限贷的权限可以下放到地方政府，进行精准适度地放开。

例如，限购上允许落户政策放松、工作居住证的放松，解决在城市工作的新市民的购房资格难题等，释放首次置业的需求。其次，目前执行认房又认贷的限贷政策，可调整为只认贷，允许首套房没有贷款的人购买第二套房时，按首套房贷款条件来处理，促进改善性需求的释放。郝炬进一步解释称。

李铁强调要正视中国经济发展在空间上的不平衡。长三角、粤港澳和京津冀三大都市圈以及围绕着千万人口城市的城市群，外来人口多，经济发展活跃。从中国房地产供给形势看，人口密度最高的城市群和都市圈，房价在上涨，房地产供给格局偏于不足。

三四线城市房地产供给过剩形势并没有得到缓解，随着经济持续下滑，面临的销售困境和压力会越来越大。希望放松房地产控制的城市是经济发展面临压力大的城市，也是对房地产过度依赖的城市，李铁表示。

在郝炬看来，通过供给端或需求端的政策调整来刺激需求，首先要建立在区域上住房供需平衡的基础之上，“这是中长期目标，不是出台一个短期政策就可以解决的”。

房地产调控政策，在不同经济发展水平、不同人口密度以及不同产业结构空间内，带来的压力不尽相同。

李铁认为，调控“一刀切”的杀伤力在于政策针对性不足。房地产供给压力过大，房价偏高的城市，控制人口城市采取限价和限供政策，看似稳定了房价，但中低收入群体住房矛盾始终没有得到有效解决。

边际效应

郝炬表示，当前宏观经济对房地产行业的影响有两大不确定性。一是疫情在全球扩展，影响全球金融体系和资产价值的重估，不动产资产作为类金融的重要载体，将面临巨大不确定性。

第二个不确定性是由于全球疫情蔓延，中国的出口型企业和中小型服务业受到重创，短期体现在失业率上，中期来看将会明显影响到普通居民收入，收入的

减少对于购房的支付能力会产生一定的影响。

李铁也表示，长期稳定的外来就业人口增强了城市的消费潜力，但如果疫情造成就业形势变化和大量中等收入群体的收入变化，即使采取促进落户等各项政策，也并不一定能稳定住原有消费预期，甚至对于就业和定居也会重新选择。

李铁建议，应对原有房地产调控政策进行调整，至少取消各种“一刀切”政策，实行因地制宜的房地产发展政策。对于在城市稳定就业和自主经营的外来人口，可以放开落户限制，鼓励他们在城市购房定居。

在后疫情时代，地方政府因城施策的实施也因城市定位和发展目标不同而各异。3月3日，海南省发布《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主题责任制通知》，在鼓励商品住宅用地发展安居型住房、商业、办公、租赁房的同时，也进一步加大限购力度，同时要求新出让土地实行现房销售制度。

3月30日，贵阳市住建局发布《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》，对首付贷、分期首付等方式进行严格禁止，同时强调了不得擅自调整住宅预售申报价格。

北京和深圳也对茶水费和预售申报价格作出规范，北京一位开发商人士告诉经济观察网，其旗下项目，早已具备预售条件，但由于申报价格原因，多次申请预售许可证，均被退回，“我们正在和合作方重新核算价格，预计近期能拿到证。”

不同于深圳、杭州、南京、苏州等地3月下旬出现成交大幅上升，北京楼市虽然有所谓恢复，但成交正在进一步分化，部分位置较好、品质较好、价格较低的项目受到市场热捧，为位置较为偏远、限购条件较为苛刻、总价相对较高的项目则去化滞缓。

然而，更多的城市则选择只做不说，除了重庆悄然启动的20%首付外，河北三河、大厂等区域部分项目已经针对首套房放开限购，而这一行为也获得官方默许。但官方仍对外表示没有放松限购。

作为北京的卫星城，在过去十年间，包括三河、大厂在内的河北环北京区域，吸引了大量在北京工作的人购房、定居，一定程度缓解了北京人口、公共资源压力。但从2017年5月起，多数环京区域均实施严厉限购政策。

李铁建议，在都市圈和城市群的中心城市周边建设适合中低收入者居住区，提供与收入水平相应的商品房。同时适度建设基础设施和公共服务设施，加强都市圈城市间轨道交通建设，方便居民在居住地和中心城市的就业通勤。

李铁表示，适度因城施策调整，对于人口流入地区和经济相对活跃的城市群、都市圈有积极带动意义。但对于人口流出地区，还是要严格限制房地产的土地供给，防止继续通过土地财政导致债务放大。（本文来源经济观察网）

□ 28 城出台新规：可提更多公积金 建设租赁住房有补贴

对租赁住房项目进行奖补、上调租房提取公积金额度、给予各类人才租房补贴……2020年以来，至少已有北京、上海、杭州等28个城市出台租赁住房相关新规新政。

“真金白银”支持住房租赁市场

2019年7月，财政部、住建部公示首批财政支持住房租赁市场发展试点城市名单，北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都等16个城市入围。中新经纬客户端发现，济南、成都、广州、重庆、郑州、杭州、合肥等城市在2020年陆续出台相关资金管理辦法。

广州规定，利用集体、国有建设用地建设普通租赁住房的，按建筑面积750元/平方米给与补贴；建设集体宿舍型租赁住房的，将按建筑面积800元/平方米给与补贴。而对商业、办公、工业、酒店用房等非住宅经批准改造为普通租赁住房的按建筑面积500元/平方米给予补贴；改造为集体宿舍型租赁住房的按建筑面积550元/平方米给予补贴。值得注意的是，建筑面积不少于2000平方米且相对集中的城中村租赁住房规模化品质化提升项目，也能按建筑面积300元/平方米给予补贴。

郑州明确，新建类租赁住房，国有建设用地新建租赁住房按照不超过500元/平方米的标准奖补，集体建设用地新建租赁住房按照不超过400元/平方米的标准奖补。改建类租赁住房，按照不超过300元/平方米的标准奖补。郑州市相关部门还表示，2020年全市计划筹集各类租赁住房3.2万套(间)。

在合肥，根据《合肥市支持住房租赁市场发展中央专项资金管理办法》(征求意见稿)，中央专项资金通过注入资本金、财政奖补、贷款贴息、担保费补贴等方式，重点支持新改建租赁住房、盘活存量住房、提高住房租赁备案率、培育规模化住房租赁企业、升级改造住房租赁平台、开展住房租赁基础研究和采购第三方服务等方面。在“自选动作”方面，合肥还对并《合肥市促进住房租赁市场发展财政奖补资金管理办法》(征求意见稿)进行了修订，拟对个人出租自有住房每平方米奖励提升6元，提高至18元。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，考虑到今年租赁市场的发展依然是房地产的一个重点，所以预计中央和地方的政策依然会出台。一是财政金融政策刺激力度会加大，其对于降低企业经营、稳定租赁关系等都积极的作用。二是政策性租赁住房是一个重要的发展内容，包括部分人才类的租赁住房，都会成为后续政策关注和扶持的重点领域。

多措并举减轻房租压力

租金作为租客的重要生活开支，在总收入中占有不小的比重。58安居客房产研究院今年3月份发布的一份调查报告显示，48.7%受访者表示租房消费占比较高，排在各种生活消费之首。35.0%的租客月租金占个人收入的20-30%之间。

中新经纬客户端梳理发现，今年以来，北京、上海、沈阳、太原、杭州等城市纷纷提高了公积金租房提取限额。此前，住建部副部长倪虹在国务院应对新冠

肺炎疫情联防联控机制发布会上曾指出，支付房租有压力的缴存职工，可合理提高房租提取公积金额度，并灵活安排提取时间。

北京规定，在2020年6月30日前，受新冠肺炎疫情影响的缴存人可按租房合同或房租发票上的实付租金额提取公积金，不受月缴存额的限制。据了解，政策调整前，对于拿租房合同、房租发票方式申请租房提取住房公积金的缴存人，提取额度是按照月缴存额与月租金额孰低原则来确定。调整后，就不再看月缴存额了。

杭州也提出，对支付房租压力较大的无房职工，2020年6月30日前可按月提取本人住房公积金账户余额，提现额度按现有标准上浮50%确定。

六安则规定，租住公共租赁住房的，按照实际房租支出全额提取；租住商品住房的，每个家庭每年提取额从1万元调整为不超过1.2万元。

其他方面，北京市住建委近日发布《关于调整北京市市场租房补贴申请条件及补贴标准的通知(征求意见稿)》，拟放宽市场租房补贴申请条件，由家庭人均月收入不高于2400元调整为不高于4200元，家庭住房和资产条件保持不变。

上海则出台政策对廉租住房的租金制定给予规定，明确廉租住房基准租金标准参照房源所在区域市场租金的80%确定。房源所在区域的市场租金，应按照周边一定时期、一定区域内相似房源的市场评估租金标准确定。市场评估租金标准由住房保障实施机构按有关规定自行组织调查或委托第三方评估机构确定。

严跃进对此分析称，上海此类规定，对于地方政府明确租金计算等有积极的作用，对于后续廉租住房的开展也形成了较好的基础。而对于相关租客来说，若是收入水平较低，本身可以重点关注此类廉租房项目。

人才租房补贴诚意足

中新经纬客户端注意到，部分城市以租房补贴吸引人才，以此在“抢人大战”中夺得先机。

杭州明确，对全球本科以上所有应届大学生，在发放本科1万元、硕士3万元、博士5万元一次性生活补助的基础上，再给予每年1万元租房补贴，最多可享受6年。

在南京，研究生及以上学历、45周岁以下本科学历人员(含留学回国人员、非全日制研究生)，凭学历证书即可落户。40周岁以下大专学历人员，在南京就业参保半年即可落户。符合申领条件的博士、硕士、学士按每人每月2000元、800元、600元享受最长36个月的住房租赁补贴。

在昆明，在此就业创业的省外高校应届毕业生，最高可领1万元租房补贴。

在三亚，拔尖人才则可获得住房租赁补贴每月5000元。此外，其他类高层次人才住房租赁补贴每月3000元，硕士毕业生以及具有中级专业职称、技师职业资格、执业医师资格或具有国家和本省已明确规定可聘任中级专业技术职务的执业资格人才，住房租赁补贴每月2000元；本科毕业生住房租赁补贴每月1500元。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，人才更多应该与产业政策挂钩，对于

人才的居住也更应该以保障类型住房为主。

严跃进认为，预计全国各大城市会继续在人才购房等领域加码，尤其是在人才租赁住房的建设方面，会成为一个较大的方向，这也成为今年住房制度改革的一个重要内容，类似人才的流入，客观上也有助于此类城市购房需求增加和楼市的活跃。（文章来源中新经纬）

□ 楼市现回暖信号“住房不炒”基调未变

“半天卖光 54 套公寓，吸金约 23 亿元”，近日，深圳南山区某楼盘开盘半天时间全部售罄，深圳的楼市似乎再次热闹起来。随着疫情得到控制，购房需求被激活，此外，各地方政府纷纷推出稳定楼市政策，房地产市场逐渐回暖。

“近期二手房的成交量比较大，仅清明节期间，链家的日成交量就达到 400-500 套，去年的最高峰值是 500-600 套，”一位链家地产工作人员告诉记者。

据房天下查房价 4 月房价数据显示，69 个大城市中 45 城市上涨，全国近七成城市房价出现上涨迹象。其中北京楼市回暖迹象明显，环比增长 10.4%，涨幅位列全国第二，位列大城市第一。

数据还显示，北方楼市相对于南方楼市涨幅更大。涨幅前 10 的城市中，共有 8 个北方的城市，分别为：济宁、北京、洛阳、大连、乌鲁木齐、西安、包头、呼和浩特。

“通过近两个月的观察，能明显感受到业主的心理预期普遍提高了，以北京二手房为例，三月到四月之间，二手房报价明显有提高。”近期有购房打算的宋女士对记者表示，宋女士还表示，楼市会否整体反弹，可能还要看各地的政策会否进一步松绑。

受疫情影响，今年一季度，多地楼市低迷，为降低疫情对楼市的影响，近日多地纷纷出台稳定楼市政策。如住房公积金政策、落户条件、降低预售标准、发放购房契税补贴等举措。

日前，国家发改委称，2020 年将督促部分城区常住人口 300 万以下城市全面取消落户限制。对此，川财证券表示，当前部分城市对非本市户籍的购房者设有严格的限制，如对个税和社保缴纳期限存在规定等，此次落户宽松政策的推进，与 2019 年 4 月发布的取消重点群体落户限制的政策一脉相承，有望带动城镇化率进一步提升的同时，促进部分城市潜在需求逐步释放，实现市场稳步发展。

多地出台多项房地产利好政策，有利于激发楼市活力，但是否意味着楼市政策会全面出现松动？

业内人士表示，房住不炒总基调是不变的，房地产市场受疫情影响较大，政策主要是降低库存，缓解企业现金流压力，总体上政策还是趋向收紧。

诸葛找房数据研究中心分析师王小媯表示，近期楼市回暖是必然的，主要是疫情逐渐好转，看房及交易端流程逐渐恢复正常。疫情并没有抑制购房需求的释放，只是延缓了购房时间。此外，近期政策出现松绑迹象，支持合理融资需求、延迟缴纳土地出让金、降低商品房预售条件、降低预售监管资金、降低落户门槛、提供购房补贴、放宽公积金政策，市场预期转好。

东财证券表示，中期看，货币政策延续宽松，房企加权融资成本有望降低，居民按揭利率亦有所下行；房地产销售和开发投资反弹或不及预期，地价和房价下滑的可能性在提高，地方“一城一策”托底行业的可能性亦在提高。长期看，房地产刚需和改善性需求仍较充足。

王小媯还表示，今年的楼市整体呈现前冷后热的局面，上半年市场受疫情影响明显不及去年同期，下半年市场需求逐渐释放，预计会好于去年同期，但全年来看整体成交情况不及去年，全国商品房销售面积同比增速预计下降到-1.5%左右。（本文来源中华工商时报）

□ 3月百强房企销售额环比增长136%，二季度楼市仍不容乐观

自2月下旬以来，房地产行业陆续复工复产、线下售楼处恢复开放，房企销售业绩开始有所回升。

据克而瑞研究中心4月1日发布的报告数据显示，TOP100房企在3月份单月的销售额同比下降17%，同比降幅较2月份有近21个百分点的收窄。3月份单月销售额达到200亿元以上的房地产公司有11家。

数据显示，3月份TOP100房企单月实现全口径销售金额7690亿元，与2月份相比，业绩环比大幅增长136.2%。

从累计业绩来看，2020年一季度TOP100房企全口径销售业绩规模同比下降近20.8%。克而瑞研究中心认为，虽然疫情对一季度整体房地产市场的冲击较大，对房企销售、交付、结算等多方面的影响也将会持续较长一段时间，但目前市场表现正逐步恢复正轨。但克而瑞研究中心同时强调，二季度房地产市场依旧不容乐观，房地产开发投资等各项行业指标较难摆脱下降通道。

从城市上来看，3月份一线城市成交量同比全线回落，同比仍下降39%。仅北京成交量加速下滑，同比跌幅超60%，上海、广州和深圳同比跌幅均收窄，深圳降至10%以内。23个二三线城市成交有序复苏，同比仍下降31%。近4成二三线城市成交量同比跌幅回落至30%以内，仅宁波、郑州个别城市成交持续低迷，同比跌幅仍在80%左右。核心二线城市房地产市场似有回暖征兆，成都、杭州、昆明等成交量率先企稳回升，同比皆步入上行通道。

目前，各大上市房企的2019年年报披露已接近尾声。从目前已披露销售业绩和制定的2020年销售目标来看，规模房企2020年的业绩目标增长率基本保持在10%左右，较2019年进一步放缓，且均低于2019全年的业绩同比增速。货值目标去化率在60%左右，与2019年基本持平。

企业简称	2020 业绩目标	目标增长率	2019 年业绩	2019 业绩同比
中国恒大	6500	8.1%	6011	9.0%
融创中国	6000	7.9%	5562	20.7%
中海地产	4000	6.0%	3772	25.2%
华润置地	2620	8.0%	2425	15.1%
龙湖集团	2600	7.2%	2425	20.9%
新城控股	2500	-7.7%	2708	22.5%
绿城中国	2500	23.9%	2018	29.0%
旭辉集团	2300	14.7%	2006	32.0%
中国金茂	2000	24.4%	1608	25.6%
中梁地产	1680	10.2%	1525	50.2%
融信中国	1540	9.0%	1413	15.9%
富力地产	1520	10.0%	1382	5.4%
中国奥园	1320	11.8%	1181	29.3%
远洋集团	1300	0.0%	1300	18.7%
雅居乐	1200	1.7%	1180	14.9%
龙光地产	1100	20.2%	915	30.6%
合景泰富	1033	20.0%	861	31.5%
时代中国	823	5.0%	784	29.3%
越秀地产	802	11.2%	721	24.8%
首创置业	800	-1.0%	808	14.4%
弘阳地产	750	15.2%	651	37.7%

注：中海地产币种为港元；碧桂园、富力地产、龙光地产为权益口径，与公告一致

数据来源：企业公告、CRIC

克而瑞研究中心认为，2020年房地产市场调控及政策预期将维持平稳，但由于市场走向并不明朗，2020年房企在货值去化上更要注重营销策略的制定，通过线上与线下相结合的模式打通销售渠道，拓展更多的客源，确保全面目标的实现。

□ 首季 300 城土地出让金降一成 成交面积跌超两成

供地量减少、成交量下降、出让金额下跌……一季度的土地市场，几乎所有指标都在下降。

受疫情影响，市场变得谨慎起来。一方面是土地供应的确在减少，另一方面房企拿地的意愿也并不强烈。

但是随着疫情的影响力逐渐减弱，房企全面复工复产，各地的推地速度也在加快。广发固收研究表明，4月土地供给力度将进一步改善，带动4月成交有较大概率改善。

土地供应和成交量双降

受疫情影响，一季度全国土地市场无论是推出量或成交量上都有所下降，进而带动整体出让金也相应下降。

中指研究院数据显示，今年前3月，全国300城共推出土地5613宗，同比减少9%；推出土地面积22133万平方米，同比减少14%。其中，住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)1653宗，同比减少18%；推出土地面积7856万平方米，同比减少16%。

成交方面也下降明显。前3月共成交土地4353宗，同比减少18%；成交面积17151万平方米，同比减少23%。其中，住宅类用地1203宗，同比减少13%；成交面积6000万平方米，同比减少25%。

出让金和溢价率也低于去年。前3月土地出让金总额为7707亿元，同比减少10%；土地平均溢价率12%，较去年同期下降1个百分点。

不过，在平均楼面价方面仍然保持上扬。

今年一季度，300城成交楼面均价为2325元/平方米，同比上涨11%；其中住宅类用地成交楼面均价为4851元/平方米，同比上涨20%。

中指研究院常务副院长黄瑜告诉《每日经济新闻》记者：“2020年一季度受疫情影响，供求两端同比缩水，收金总额较去年同期减少近一成，楼面均价同比上涨。3月全国土地供应量同比增加，但因疫情影响，土地供应节奏仍较为缓慢，整体出让金总额环比减少。”

广发固收研究表明，3月下旬，尤其是月底最后一周推出的土地，有部分未能及时落实到3月成交，将在4月上旬的成交中体现。据现在已公布的4月推出计划，4月土地供给力度将进一步改善，带动4月成交有较大概率改善。

一线土拍溢价率继续涨

分城市层级来看，黄瑜表示，“一线城市供求量同比走低，但均价、溢价率及出让金总额均有所上涨；二线城市各项供求指标均较去年同期缩水；三四线城市土地供求量变化较小，成交楼面均价同比增加逾一成。”

前3月，一线城市共推出土地146宗，推出土地面积683万平方米，同比减少29%；共成交土地142宗，成交土地面积683平方米，同比减少15%。

需要注意的是，一线城市的土地出让金、楼面价、溢价率都呈现出上涨趋势。前3月土地出让金为1710亿元，同比增加42%；成交楼面均价为9092元/平方米，同比上涨31%；平均溢价率为9%，较去年同期上涨2个百分点。

二线城市则是全线下降。前3月共推出土地1815宗，推出土地面积7598万平方米，同比减少26%；共成交土地1564宗，成交土地面积6324万平方米，

同比减少 29%；土地出让金为 3585 亿元，同比减少 24%；成交楼面均价为 2778 元/平方米，同比下降 0.04%；土地平均溢价率为 12%，较去年同期下滑 3 个百分点。

三、四线城市的震荡没有二线城市明显。前 3 月共推出土地 3652 宗，推出土地面积 13852 万平方米，同比减少 6%；共成交土地 2647 宗，成交土地面积 10143 万平方米，同比减少 19%；土地出让金为 2412 亿元，同比减少 7%；

同时，三、四线城市也有上涨的指标。如成交楼面均价为 1312 元/平方米，同比上涨 11%；土地平均溢价率为 14%，较去年同期上涨 2 个百分点。

主流房企拿地意愿不强

房企拿地意愿正在下降。

广发固收研究表明，龙头房企下滑尤为明显。在其统计的年销售额 500 亿元以上的 64 家样本房企中，3 月单月拿地金额同比下滑 61%。

销售额 3000 亿元以上的 7 家房企中，从 3 月单月来看，7 家房企中仅绿地控股、中国恒大 3 月单月同比为正，其余 5 家中海地产、万科地产、碧桂园、融创中国、保利发展 3 月单月拿地额同比均下滑。

统计表明，今年前 3 月，香港置地、华润置地和绿城中国凭借前两月优势，继续占据拿地榜前三位。香港置地和绿城中国分别以 318 亿元和 163 亿元居第一、三位，拿地金额依旧遥遥领先。华润置地以 215 亿元的拿地金额位居第二，单月拿地 53 亿元。

对此黄瑜认为，目前拿地企业以国企为主，入楼面地价 TOP10 榜地块的竞得企业多为国有企业或者是国企联合体，部分原因在于其具有较大的融资优势，高单价地块多为其竞得。

同时黄瑜也表示，此时不啻为弯道超车的好时机。“房地产企业面对销售承压带来的资金紧张，投资拿地也更加谨慎，但此时亦成为部分资金较充裕的房企积极补仓或‘超车’的较好时机。房企土地储备规模与结构对业绩的影响持续加大，新的市场竞争格局正在重塑。”

□ 机构：2020 年房地产业或迎收并购大潮

随着房地产上市公司陆续公布 2019 年度业绩，行业内部两极分化正在加剧。从业绩发布会中企业针对 2020 年投资态度来看，业内分析认为今年将会成为房企收并购大年。

在公布年报的同时，融创、奥园、首创等企业纷纷表示 2020 年会继续发挥优势，趁部分小企业流动性压力较大的时候进行收购；正荣地产表示今年将会收并购与招拍挂并行，在有良好并购项目机遇的情况下可能增加部分拿地预算。

据中国指数研究院方面统计，在融资严监管的大背景下，2019 全年约 200 家房企参与收并购。其中，百强房企收并购金额占房企收并购总金额的比例约为 78%，房地产行业集中度进一步提升。

2019 年，融创、越秀、绿地、华润等房企均有不同程度的收并购行动。其中，融创延续了前几年的收并购步伐；恒大、绿地等企业通过收并购完成战略调整，巩固多元化成果。世茂作为老牌房地产企业，在规模增长停滞一段时间后，于 2019 年通过多起收并购方式补充了大量土地储备，收并购获取土地面积约占新增总面积 67%，全年销售业绩也回到行业前十。

过去几年，一些规模房企通过收并购加速全国化布局，快速完成规模增长阶段，目前基本处于相对稳定阶段。但是行业内部认为，随着调控政策延续，真正的竞争分化才刚刚到来。销售端普遍遭遇地方调控，融资渠道被监管部门持续收紧，土地成本不断走高。在此背景下，大量的中小企业开始面临转型或被收并购的境地。

“尤其是，2020 年初，疫情的来袭对中小企业无疑是巨大的压力，部分资金链脆弱且营销能力不足的中小企业面临生存危机，将引起一波新的收并购潮。”中指院一位分析人士指出，从目前来看，行业的调控基调并未大幅转变，资金的供应端仍将继续分化，中小房企的融资仍然困难；预计下半年随着规模房企资金面的改善，新一轮的收并购大潮将上演。

“新冠疫情或是龙头房企进一步提高市场占有率的机会。”亿翰智库一位分析人士同样认为，疫情发生后，由于规模差异，房企在抵御疫情冲击方面也各不相同。“显然，对大规模房企、债务机构稳健的千亿房企而言，疫情之后是提升市场占有率的机会；但是对于债务水平过高的增长型房企以及中小房企，疫情更是危机。”

□ 3 月楼市表现好于预期 70 个城市二手房售价环比上涨

3 月份，随着新冠肺炎疫情防控形势持续向好，生产生活秩序加快恢复，因疫情积压的住房需求呈现出逐步释放的势头，70 个大中城市房地产市场价格出现微涨。4 月 16 日，国家统计局发布 3 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，与 2 月相比，70 个大中城市中，价格下降的城市有 22 个，上涨的城市有 38 个，持平的城市有 10 个，最高涨幅为 1.4%，最低为下降 0.7%；与去年同期相比，70 个大中城市中，价格下降的城市有 6 个，上涨的城市有 63 个，持平的城市有 1 个，最高涨幅为 13.7%，最低为下降 3.6%。

数据显示，3 月份，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比由 2 月的持平转为上涨 0.2%，但涨幅比 1 月份回落 0.2 个百分点。其中，北京持平，上海和深圳分别上涨 0.1% 和 0.5%，广州下降 0.5%。二手住宅销售价格环比上涨 0.5%，

涨幅比2月扩大0.3个百分点。其中，北京、上海和深圳分别上涨0.2%、0.3%和1.6%，广州下降0.2%。

31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比2月扩大0.2个百分点，比1月份扩大0.1个百分点；二手住宅销售价格环比在连续两个月持平后上涨0.2%。

35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比2月扩大0.1个百分点，比1月份回落0.2个百分点；二手住宅销售价格环比由上月下降0.1%转为上涨0.1%，涨幅比1月份回落0.1个百分点。

同比来看，3月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.3%，涨幅比2月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格同比上涨2.4%，涨幅比2月扩大0.2个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.8%和2.5%，涨幅比2月分别回落0.4和0.5个百分点，均连续11个月回落。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.3%和2.8%，涨幅比2月分别回落0.6和0.5个百分点，均连续12个月相同或回落。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析表示，从房价指数数据看，3月份全国70个城市新建商品住宅价格指数环比涨幅出现了扩大，而同比涨幅出现了收窄。从实际情况看，今年3月份楼市表现好于预期，部分城市甚至出现了“抢房”等现象，这也使得3月环比涨幅相对2月份出现了一定的扩大。而同比涨幅方面则出现了收窄，这和近期环比涨幅数据总体偏小相关。

二手房方面，从房价指数数据看，严跃进说，3月份全国70个城市二手住宅销售价格指数也是环比涨幅出现了扩大，而同比涨幅出现了收窄。从3月份的楼市情绪和实际观察来看，虽然弱于去年同期水平，但明显已经走出了市场的低谷，客观上对于房东的定价等有一定的影响。

严跃进表示，从房价上涨和下跌的城市数量看，3月份二手房价上涨的城市数量相比2月份的14个呈现明显增加的态势。类似房价上涨城市数量的增加，和开复工等节奏有关。2月份受新冠肺炎疫情影响比较明显，而到了3月份市场基本上有所复苏，甚至是好于预期的，这也使得很多城市的二手房价格有所反弹。

□ 2035年西部陆海新通道将全面建成

从重庆市政府口岸物流办获悉，近日经市委常委会审议通过，《重庆市西部陆海新通道建设实施方案》（简称《实施方案》）由市政府正式印发实施。《实施方案》放眼于西部地区合作和国际互联互通，对未来5到15年重庆市建设西部陆海新通道作出了总体部署。

去年8月，国家发改委正式发布《西部陆海新通道总体规划》，西部陆海新通道上升为国家战略。重庆作为西部陆海新通道建设的发起者和倡导者之一，按照国家规划，结合重庆实际，制定了《实施方案》。

《实施方案》明确了总体目标：到2025年，国家规划的经重庆两条主通道集装箱运量将达到30万标箱；铁海联运班列、国际铁路联运班列、跨境公路班车开行数年均增长超过15%；通道沿线国家（地区）客货运航线达到50条；建成与东盟国家产业合作示范区3个。

到2035年，西部陆海新通道将全面建成。通道物流实现规模化、集约化运行；运营组织水平和通关便利化水平达到国际一流水平；物流成本大幅下降；支撑重庆建成内陆开放高地的作用充分显现；重庆引领区域协调发展和带动西部发展的新格局形成。

《实施方案》围绕建设重庆运营组织中心、完善通道网络体系、培育通道经济和枢纽经济等主要目标，明确了26项重点任务。并提出要加强通道物流和运营组织中心建设、强化通道能力建设、提升通道物流服务效能、促进通道与区域经济融合发展、提升通道对外开放水平、强化政策保障和组织实施，以加快西部陆海新通道建设，充分发挥“三个作用”，推动形成陆海内外联动、东西双向互济的开放格局。

对话

市政府口岸物流办主任聂红焰：

围绕三项重点任务 重庆打算这样干

8日，重庆市政府口岸物流办主任聂红焰围绕《实施方案》的出台背景、特色亮点和下一步工作进行了深度解读。她表示，接下来市政府口岸物流办将按照《实施方案》要求，强化物流降成本、土地供给、财税支持、人才培养方面政策保障，进一步培养国际化的营商环境。

三项重点任务

物流和运营组织中心怎么建？

宏观层面，重庆依托自身独特的区位优势，建设内陆国际物流枢纽和口岸高地，促进交通、物流、商贸、产业深度融合，激活区域人流、物流、资金流、信息流，最终形成具有一定规模的通道经济和枢纽经济，辐射并带动周边省区实现区域协调发展。

微观层面，重庆要组建通道物流和运营组织中心，作为协调通道建设实体机构。

两条主通道怎么建？

重庆着眼强化通道能力建设、提升通道物流服务效能、促进通道与区域经济融合发展、提升通道对外开放水平等四个方面，打造交通便捷、物流高效、贸易便利、产业繁荣、机制科学的主通道。

具体来看，就是要重点增强铁路运输能力、提升公路、港口和航空能力、完善通道市域网络等；

重点强化主枢纽分工协作、发挥辅枢纽支撑能力、打造干支联动的重要节点、畅通主辅枢纽之间“微循环”、提升运输组织能力、强化出海出境大通道高效衔接、打造境内外供应链节点体系、提升通关便利化水平等；

重点发展通道经济、培育枢纽经济、促进贸易提质增量、积极发展特色物流等；

重点发挥中新（重庆）战略性互联互通示范项目效应、发挥开放合作平台作用等。

省际协商合作机制怎么建？

重庆将联合西部省区、海南省、广东省湛江市，建立西部陆海新通道省际协商联系会议，统筹协调区域合作，研究制定区域政策保障体系，争取国家层面政策支持。

“近期，重庆将组织召开省际协商联席会议第一次会议，对组织体系、运行规则予以明确，研究讨论有关跨区域重大事项。”聂红焰说。

围绕新发展理念

打造跨区域公共运营平台

“在《实施方案》中，始终贯穿‘创新、协调、绿色、开放、共享’的新发展理念。”聂红焰表示，我市以创新驱动发展，紧紧围绕供给侧结构性改革为主线，大胆探索新业态、新模式、新举措，引领通道建设向更高效率、更高水平、更高质量方向迈进。

以创新引领为例，重庆将打造跨区域公共运营平台公司，联合通道沿线省区市实现通道的统筹运营，实现“三统一”，即统一品牌、统一规则、统一运作，打造国际化品牌。

“这是重庆在中欧班列运营模式上的创新升级，目的是推动资源进一步整合，实现资源优化配置和整体效应最优化。”聂红焰说。

在协调发展中，重庆将借力西部陆海新通道，发展通道经济，联合通道沿线省区市共建一批产业转移合作园区、战略性新兴产业基地、国际经贸合作园区；发展枢纽经济，依托重庆陆港型、港口型、空港型国家物流枢纽，实现通道与产业、重点枢纽与次级节点的协调发展。

西部陆海新通道还要“绿色低碳”，重点增强铁路运输能力，促进运输结构调整，释放铁路低能耗优势。《实施方案》明确，将加快推动渝怀铁路增建二线、铁路枢纽东环线、渝昆高铁、成达万高铁等项目建设；实施达万利铁路、成渝铁路、川黔铁路等项目扩能改造；开展广涪柳铁路、广忠黔铁路、渝贵高铁、渝湘高铁黔江至吉首段、兰渝高铁、沿江高铁重庆至宜昌段、万黔高铁等项目前期工作。

开放、共享是西部陆海新通道的重要属性，《实施方案》提出，打造境内外供应链节点体系。推动在新加坡、越南等地区建设境外分拨集散中心、海外仓和集装箱还箱点，构建国际物流供应链节点网络。创新建立集装新共享调拨体系，建设具备公共属性的集装箱调度管理中心，推进铁路箱和海运箱互换、共享，解

决内陆地区集装箱资源不足的问题。联合通道沿线省区，依托重庆运营组织中心，共建集中管理、统一调拨、平时服务、灾时应急、采储结合、节约高效的西部应急物流组织保障体系。

中国集装箱行业协会咨询研究部部长郝攀峰：

建设物流和运营组织中心 是对运营能力的考验

昨日，参与《总体规划》和《实施方案》编制的中国集装箱行业协会咨询研究部部长郝攀峰接受采访时表示，《实施方案》的出台必将引起通道沿线各方的高度关注，也必将成为未来一段时期全面指导重庆、引领西部建设西部陆海新通道的行动纲领。

郝攀峰说，作为西部唯一的直辖市，重庆牵头建设省际协调合作机制，具有先天的政治优势，也有集齐公铁水空各种运输方式的物流资源优势。

“建设物流和运营组织中心是对通道运营能力的考验和难点。重庆要成为通道运营中心，承担通道组织中心，还要协同各方下苦功夫，有很长的路要走。”郝攀峰认为，以下几点值得注意：

1

牵头协调区域基础设施的建设和完善

要以保证通道畅通、提升通道效率为导向，倒逼铁路、公路线路、相关场站和设施衔接等“卡脖子”问题的解决，加快补齐集装箱货运场站、快速货运铁路等设施短板。

2

共同推进通道规则体系建设

西部省区市抱团建设，以高频次的通道国际铁海联运班列为载体，开展通道标准化示范行动，加强和沿线国家相关机构的规则互认，逐步提升制定国际海运、国际贸易规则的话语权。

3

促进通道信息的互通衔接

建立“一站式”通道公共信息平台，为通道沿途货主、运输企业、报关代理企业提供通道运行信息、车货供需信息、集装箱实时位置和温湿度信息等服务。

4

推进多式联运新技术新装备运用

通道运营和组织中心要积极引导和协调冷藏集装箱、粮食专用箱等专业集装化装备在通道运输中的应用，加快引导智能集装箱、智慧化场站和智能中转设备的应用，支持运输企业与装备制造、租赁企业联动发展，培育集装箱租赁市场。

5

提供通道的金融服务支撑

利用金融机构各种融资产品，吸引国内外资本参与通道项目建设，设立通道建设基金、国际投资基金。推广使用沿通道的人民币结算，探索跨境和外币境内便捷网上支付模式，协调各省区市共同开发融资产品，设立物流结算中心。

6

加快建立境外公共节点和集疏运体系

强化与新加坡港、海防港等港口合作，主动建立与东盟国家内陆港联通，支持企业在新加坡、越南河内和胡志明市、老挝万象等中南半岛主要枢纽节点建立公共的境外分拨集散中心、集装箱提还箱点和海外仓，降低通道运行成本。

南向通道公司：

加强与各省区市对接 搭建运管服务体系

“《实施方案》的出台，为我们下一步的工作明确了方向和重点。”8日，中新南向通道（重庆）物流发展有限公司（下称南向通道公司）负责人表示，该公司坚决贯彻落实方案中的各项任务，坚持高质量运营西部陆海新通道铁海联运班列，为重庆打造内陆国际物流枢纽和口岸高地，推动重庆高水平开放、高质量发展做出应有的贡献。

“今年大力推动建设陆海新通道国际集装箱运管中心，完善通道的落地配套，以降低海运箱使用成本以及货物中转、分拨成本。”南向通道公司负责人表示，通过深化与银行的合作，争取年内上线通道金融服务产品；加快国际铁海联运“一单制”建设，实现“一次委托、一单到底”，提高全程运行效率，降低物流成本，提供便利通关和金融服务。

此外，南向通道公司还将加强海外拓展，加强与中欧班列（重庆）联动发展，扩大物流目的地覆盖的国家和港口，将远洋服务占比提升到20%以上。完善国内外服务网络，布局国内区域服务网络，设立马来西亚、印尼等海外分拨中心。并加强与市内各区县合作，精准服务产业；加强与通道沿线各省区市对接，构建以重庆为核心的运管服务体系。

□ 首店经济助力重庆建设国际消费中心城市

在重庆来福士，苏宁极物在西南地区布局的首家旗舰店里集合了数码潮玩、图书等商品，为市民带来消费新体验。

■所谓首店，是指在行业内具有代表性的品牌或新潮品牌，在某一区域开的第一家店

■据不完全统计，2019年落户重庆的各类首店中，有全球首店4家、全国首店8家、西南首店30家、重庆首店130家，主要集中在龙湖时代天街、北城天街、万象城、重庆来福士、新光天地等地，涉及零售、娱乐和餐饮等业态品牌

4月8日，重庆苏宁易购宣布：苏宁易购在西南地区落地的首个智慧零售广场项目——重庆苏宁易购广场，将于今年“五一”在两江新区开业。

这一消息，迅速在商业界和重庆市民中引起广泛关注。

更重要的是，该购物广场的背后，折射出重庆“首店经济”蓬勃发展的现实。

“2019年以来，重庆加快发展首店经济，培育新的消费经济增长点，吸引各类品牌首店纷至沓来。”市商务委相关负责人说，首店所到之处客流涌动，对重庆国际化、时尚度及商业活力的带动作用十分明显，成为重庆加快建设国际消费中心城市的重要推动力，也是重庆走向国际化的重要指标。

各类品牌纷纷来渝开首店

所谓首店，是指在行业内具有代表性的品牌或新潮品牌，在某一区域开的第一家店。也可以说，是传统老店通过创新经营业态和模式推出的新店。

自2018年上海在国内首次提出“首店经济”概念以来，上海、北京和成都等多个城市都在大力推动首店经济发展。

2019年，渝中区率先启动“四首经济”（首店、首牌、首秀、首发），通过在行政审批、活动场地等政策规范及标准限制方面，提供绿色服务通道，支持国际知名品牌来渝开设品牌首店。同时，鼓励商业楼宇集中引进品牌首店，形成集聚效应，鼓励本土传统品牌、商业老店升级更新，使传统门店积极向体验店、跨界店、概念店转型。

随后，全市各区各大商圈也开始大力引进品牌首店、品牌旗舰店，吸引各类品牌在渝开设首店。

譬如，2019年7月，位于解放碑八一广场的阿迪达斯品牌中心正式亮相。这家经营面积达到5000平方米的店铺，是全球第5家、西南首家阿迪达斯品牌中心店。此前，国内仅北京、上海有该品牌中心店。

2019年11月，位于两路寸滩保税港区水港功能区的京东电器超级体验店重庆店开门迎客。这是全球首家京东电器超级体验店，也是全球最大的电器超级体验店，建筑面积5万平方米，有20万款产品供消费者选择。

2020年1月初，沃尔沃和吉利共同拥有的豪华高性能电动汽车品牌——极星（Polestar），在龙湖北城天街推出极星快闪店。这是继中国北京、挪威奥斯陆后，极星在全球开设的第3家店。

来自市商务委的数据显示，2019年全市引进零售、娱乐和餐饮等业态品牌的各类首店100多家、举办品牌首发首秀活动30余场。其中，渝中区全年共引进零售、休闲等各类品牌首店65家、国际知名品牌10个，居全市之首。

另据赢商网不完全统计，2019年落户重庆的各类首店中，有全球首店4家、全国首店8家、西南首店30家、重庆首店130家。这些首店主要集中在龙湖时代天街、北城天街、万象城、重庆来福士、新光天地等地。

另外，八一广场、重庆泽科·星泽汇和棕榈MALL等商业项目，也有多个品牌首店入驻。

激发消费新活力

品牌首店纷纷在渝落地，以全新的经营业态给市民带来新的消费模式和体验。

玩VR游戏、试用5G手机，在“颜值机”前扫脸参与互动领券，电子货架自动推荐好物，电子价签、自助收银、刷脸支付……在重庆来福士，智慧零售“新

物种”苏宁极物在西南地区布局的首家旗舰店，用大量空间设置了消费体验与服务环节。

无独有偶，八一广场的阿迪达斯品牌中心将零售店铺与创意运动体验融为一体，打造出新鲜的体验消费模式。

在现场看到，这家店里集结了阿迪达斯训练、跑步、户外、三叶草 originals 等系列商品，内设了个性化定制区、体验互动区和健身俱乐部等区域。除了购买场内商品，消费者还能够定制属于自己的专属鞋子与个性服饰，利用会员系统预约专业运动课程服务。

“互动性强且风格多元的空间内容体验，能够让消费者在购物之余享受契合城市气质的愉悦艺术感受。越来越多的首店聚集在重庆，引领着新消费潮流，为行业与城市带来了许多新的想象。”凯德集团（中国）重庆来福士董事总经理黄瑞程认为。

以重庆来福士为例：其首店、旗舰店和概念店的占比达 40%。依托这些店铺，重庆来福士把国际品牌的流行趋势与消费体验带到重庆，打造了一个集“游、购、赏、品、玩、享”于一体的引领消费潮流的购物中心。

引领消费新潮流的各类首店，自然也成为了聚集人气、激发消费新活力的重要力量。

2019 年 9 月 6 日，苏宁极物重庆旗舰店开业第一天，人气爆棚，顾客排起了长队。据大数据显示，开业 3 个小时内，门店客流量突破 1.2 万人。当日，该店拿下了重庆来福士购物中心内单店客流量和单店销售量的两个第一，订单数达到 6522 单。

目前，八一广场已引进阿迪达斯品牌中心、耐克西南旗舰店和彪马西南旗舰店等 7 家运动品牌西南首店和重庆首店。这 7 家首店，经营面积占八一广场的近一半，对吸引人气起到了关键作用——八一广场平均每天客流量达 2.6 万人次，周末和节假日更是翻倍。其中，约 70% 的客流是冲着这些首店来的。

“很多市外的游客来解放碑购物，更是认准了八一广场的这些首店。”八一广场副总经理王杰说，该商场的消费主力是外地游客，他们在客源中的占比达到了 60% 左右。

得益于较旺的人气，上述 7 家门店销售额在各自品牌的西南区门店中均排名前列。其中，阿迪达斯品牌中心月均销售额突破了 1000 万元。

“种种迹象显示，众多首店依靠新的消费模式，对消费者产生极大吸引力，进一步激发了重庆的消费新活力。”市商务委相关负责人表示。

助重庆加快创建国际消费中心城市

“对于正在建设国际消费中心城市的重庆来说，首店经济显然具有重要意义。”第一太平戴维斯华西区商铺部董事林静认为。

在林静看来，大多数国际国内品牌首店在选址时，对城市本身的经济实力和零售市场发展水平都有一定的要求。每家品牌首店的入驻，都在一定程度上证明了品牌对城市发展实力的高度认可。

同时，首店本身就具备号召力和影响力。当一家首店进驻后，还将吸引更多同类型品牌首店进入重庆市场，促进城市零售市场进一步升级。

“国际消费中心城市必然是全球消费资源的集聚地，是一座城市乃至一个国家抢占全球消费市场的制高点，具有强大的消费引领和带动作用。”重庆大学经济与工商管理学院教授廖成林认为，发展“首店经济”有利于依靠国际国内知名品牌的影响力，助推重庆提升商业方面的国际影响力，尽快抢占全球消费市场的制高点。

为此，重庆从去年起积极推动首店经济发展。今年1月，市政府办公厅发布《关于加快发展流通促进商业消费的通知》，更是提出加快发展首店经济等20条举措，以推动流通创新发展，加快国际消费中心城市建设。

市商务委相关负责人表示，下一步，重庆将聚焦“四首经济”持续发力，引入更多国际国内首店品牌、首发首秀活动，进一步激发市场活力，推动城市商业魅力提升，为重庆加快建设国际消费中心城市提供助力。

林静分析，重庆是西部大开发的重要战略支点、“一带一路”和长江经济带的联结点，区位优势明显，城市发展潜力巨大，对各类品牌进驻开设首店具有很大吸引力。

林静还建议，重庆在首店的引进方面，不仅要重视国际奢侈品或国际零售品牌，更要注重品牌的多样性。同时，政府可加强与各开发商之间的紧密沟通及合作，为重点品牌进驻开辟办理相关手续的“绿色通道”。

□重庆加快构建“近悦远来”人才生态

重庆大力引进优秀人才

2019年重庆新增高层次人才345名，引进各类紧缺急需人才7000余名，目前全市人才资源总量超过548万人。

英才计划遴选人才规划

计划5年遴选支持优秀科学家、名家名师、创新创业领军人才、技术技能领军人才、青年拔尖人才等高层次人才2000名、团队500个

科技成果转移转化效果

培育科技型企业16918家、高新技术企业3141家，全市战略性新兴产业、高技术产业增加值分别增长14.8%和12.1%，高新技术产品出口占比提高到70.8%，科技进步贡献率58%

服务人才具体举措

推进人才安居工程，下达3万套人才公寓建设目标，已筹集人才公寓1.05万套，提供定向配租住房2.5万套。向21所高校、4个区县投放周转编制近4800个，畅通特殊人才职称评定“绿色通道”，353名特殊人才获得高级职称

4月3日，重庆日报记者从市委组织部了解到，据初步统计，2019年重庆新增高层次人才345名，引进各类紧缺急需人才7000余名，目前全市人才资源总量已超过548万人，为重庆高质量发展提供了坚强人才智力支撑。

好政策

带来更多获得感

3月31日，拿着公司一季度的业绩报表，重庆山外山血液净化技术股份有限公司董事长高光勇的心头有底了。公司业绩逆势上扬，销售业绩同比增长80%，为下一轮发展奠定了坚实基础。

这个业绩的取得，高光勇要感谢公司的营销总裁张新佳和他的团队。张新佳此前在上海工作，是国际血透第一品牌——德国费生尤斯公司的中国区营销总监。高光勇与他接触近10年，终于在去年底，把他从上海引进过来。

“近年来，重庆市委、市政府高度重视人才工作，人才政策越来越好，受益于优秀人才的加盟，我们公司也发展成为国内血透领域的龙头企业。”高光勇告诉记者。

重庆市对人才的优待，高光勇本人就深有体会。凭着在业界的影响力，重庆市为高光勇开辟人才评价绿色通道，破格评定高级职称，获得评为国家级人才的机会。如今，高光勇是高级工程师、“百千万人才工程”国家级人选、国务院特殊津贴专家。他也用自己的事例大力推介重庆的好政策，引进像张新佳这样的优秀人才来重庆创业。

重庆在人才政策措施方面频频出招，不断以政策红利释放人才效应，激发创新活力。

2019年，《重庆英才计划实施办法（试行）》实施，计划5年遴选支持优秀科学家、名家名师、创新创业领军人才、技术技能领军人才、青年拔尖人才等高层次人才2000名、团队500个。已评选出的首批389名重庆英才、95个团队，正在我市各领域发挥示范引领作用。

高规格成功举办2019重庆英才大会，180余名全球知名科学家、大学校长等重要嘉宾和1.5万余名优秀人才带着技术、成果、项目参会，36项活动场场人气满满。截至目前，签约引进紧缺急需优秀人才683名（其中博士211名）、项目248个，涉及资金647.7亿元，一大批人才、项目还在对接洽谈中。

深入开展“百万英才兴重庆”活动，举办全球科学家峰会，开展“千名博士重庆行”“民营企业引才服务月”等活动140余场次，人才集聚步伐进一步加快。

好平台

让事业发展更精彩

前不久，重庆英才·创新领军人才、重庆医科大学感染性疾病教育部重点实验室研究员陈娟，与同事应急攻关“新冠病毒IgM和IgG抗体检测试剂盒”项目，仅用40天就成功研制出化学发光法新冠病毒抗体检测产品，并获批上市。

栽好梧桐树，引得凤凰来。重庆坚持筑巢引凤和引凤筑巢相结合，全力拓展引才育才平台，让陈娟等优秀人才创业有机会、干事有舞台、发展有空间。

注重内育外引、开放合作、内涵发展，推动教育由规模型向质量型、普及型向提高型转变，增强教育服务经济社会能力。重庆市政府与教育部签署《共同加快推进一流大学和一流学科建设意见》和“职教20条”备忘录，部市共建全国首个中外人文交流及法律研究中心。中国科学院大学重庆学院实现招生，在校研究生313名。与北京大学、同济大学等6所国内知名高校联合举办人工智能、微电子、软件等6个二级学院，新引进国外高校来渝合作办学项目6个。新增10个ESI学科排名前1%学科，10所高职院校入选国家“双高计划”。

加大创新支持力度，完善技术创新体系，创新促进科技成果转移转化机制，推动科技与经济深度融合，不断积蓄经济发展新动能。获批建设国家新一代人工智能创新发展试验区。获得国家科技奖励12项，其中一等奖3项，获奖数量和级别实现历史性突破。综合科技创新水平指数和区域创新能力排名由全国第8位提升到第7位、保持西部第一，首次入围全球城市创新集群100强。新增2个省部共建国家重点实验室，获批建设国家应用数学中心，累计引进知名高校、科研机构、企业来渝建设新型研发机构65个。培育科技型企业16918家、高新技术企业3141家，全市战略性新兴产业、高技术产业增加值分别增长14.8%和12.1%，高新技术产品出口占比提高到70.8%，科技进步贡献率58%。加快推进国家“双创”示范基地建设，打造6个环大学创新生态圈，累计建设科技企业孵化器、众创空间等新型孵化平台390家（其中国家级86家），在孵企业8200余家。

好环境

让“近者悦、远者来”

“环境不错，我很满意！”日前，来自南京的华为重庆DevCloud创新中心总经理程国春，拎包入住渝北仙桃数据谷龙湖冠寓后，对居住条件赞不绝口。公寓装修设计有品位、配套服务很贴心，程国春感受到了家的温馨。

为给人才提供优质的住宿保障，重庆大力推进人才安居工程，下达3万套人才公寓建设目标，已筹集人才公寓1.05万套，提供定向配租住房2.5万套。

重庆在编制岗位管理、职称评审、绩效激励等方面也大力放权松绑，出台“1+10”分类推进人才评价机制改革实施方案，向21所高校、4个区县投放周转编制近4800个，畅通特殊人才职称评定“绿色通道”，353名特殊人才获得高级职称。

此外，重庆强化创新创业金融支持，知识价值信用贷款改革试点扩大至33个区县，2118家科技型企业获得贷款66亿元；种子、天使、风投引导基金参股组建子基金总规模达221.97亿元。推出“人才贷”及相关金融服务，为人才提供最高100万元免抵押、免担保、基准利率的创业贷款，500万元的知识价值信用贷款，发放“重庆英才”金融卡137张、贷款300余万元。国际化医院达7家，国际学生接收学校（中小学）达46所。全面建成市、区县两级“一站式”

人才服务平台，累计发放市级人才服务证 940 张，为高层次人才提供医疗、子女入学等便捷服务 1.8 万余人次、满意率达 99%，人才生态环境更趋优良。

当前，重庆正以“重庆英才”为统揽，加快构建“近悦远来”人才生态，真正聚天下英才而用之。

□重庆实施户口迁移登记新规

4 月 8 日，市政府公众信息网发布《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市户口迁移登记实施办法的通知》（以下简称“新办法”），即日起正式实施。

“新办法”对 2016 年 7 月出台的《重庆市户口迁移登记实施办法》进行了调研修改，将我市户口迁移登记分为务工经商、直系亲属投靠、人才、学生和其他户口 5 类，对每一类户口迁移登记所需的条件都进行了详细规定。

那么与 2016 年实施的户口迁移政策相比，“新办法”作了哪些调整修改？

市公安局治安总队相关负责人表示，此次“新办法”出台，是为了适应我市新型城镇化建设的城市布局，促进人口有序流动、适度集聚和社会融入，保障有能力在城镇稳定就业的农业转移人口落户。例如务工经商落户，“新办法”放宽了在主城都市区的主城区务工经商类落户条件，将务工及社保年限由最高 5 年统一放宽到 3 年、投资创业年限由 2 年放宽到 1 年；取消渝东北三峡库区城镇群、渝东南武陵山区城镇群投资创业落户 1 年以上的年限限制，不再作年限要求；取消“一区两群”各区域内跨区（县）务工经商落户年限限制，实现户口通迁。

人才落户则拓宽了范围，在原引进的专家、学者、留学回国人员以及在本市就业的专科或初级专业技术职称以上人员基础上，将在我市就业的具有高级工以上职业资格或相应职业技能等级人员一并纳入人才落户类，本人及其共同居住生活的配偶、未成年子女、父母均可申请落户。

学生落户则取消本市普通高等院校、中等职业学校时间限制，保障农村升学学生到城镇落户应落尽落，将原申请落户只能在入学当学期办理，宽延至在校就学期间均可申请办理。

□加快推动成渝地区双城经济圈建设 房地产市场将迎哪些发展机遇

定期召开联席会议推动成渝地区双城经济圈国土空间规划编制、住房公积金实现“互认互贷”、房地产企业加速布局……目前，成渝地区双城经济圈建设正在大力推进，两地房地产市场融合发展也迈开步伐，“双城经济圈”的建设，将给成渝两地房地产市场带来哪些利好？两地房企该如何抢占先发优势？

政策融合 住房公积金一体化发展

随着成渝经济圈的不断深化发展，两地楼市率先在政策面按下了一体化的“快进键”。

3月27日，为贯彻落实中央推进成渝地区双城经济圈建设重大决策，成渝地区召开双城经济圈住房公积金一体化发展座谈会。座谈会上形成了《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》。

近日，重庆市规划自然资源局与四川省自然资源厅召开了成渝地区双城经济圈国土空间规划工作第一次视频联席会议。双方一致决定，今后将定期召开联席会议就成渝地区双城经济圈国土空间保护、开发、利用、修复等重大问题，统一谋划、一体部署、相互协作、共同实施。

“这体现了很好的政策导向，这也是今年都市圈发展下的一个重要政策思路。”易居研究院智库中心研究总监严跃进向记者表示，此类政策对于后续两地房地产市场发展、房屋买卖等有较为积极的作用。比如，公积金一体化，使得相关城市的购房者使用公积金更加便利，一些异地缴纳公积金的购房者，也可以较好地提取公积金和进行公积金的贷款，有助于促进交易市场的活跃。同时，公积金一体化也对后续其他政策带来启发，包括社保一体化等实际上都是可以尝试和创新的。

除了楼市的相关政策外，业内人士认为，双城经济圈“1123”交通圈打造、公交地铁“一卡通”等推进，也将进一步拉近两地的空间距离，利于两地融合发展。

企业布局

房企积极抢占双城一体化红利

除了政策层面的融合，企业其实早已“闻风而动”。

过去几年，在成渝城市群以及西南部经济强大的吸引下，百强房企对于西南部核心城市的进入速度逐年加快。据中国指数研究院数据显示，2015年至2019年，进入成都的百强房企从45家增长至67家，5年之内增加22家；重庆从45家增长至62家，增加了17家。

不少业内人士认为，随着成渝地区双城经济圈概念的落地，未来利好政策可期，对于率先布局成渝地区的房企来说，将迎来一轮发展利好。

例如在成渝地区，融创和龙湖都是土储大户，前者土储超过2000万平方米，后者在1500万平方米左右。

今年来，企业拿地热情进一步高涨，如2020年3月，由招商、成都轨交、天投合资成立的成都天府招商轨道城市发展公司在天府新区豪取4宗土地，德商置业同样布局天府新区，位居成都拿地金额榜第3名。而在重庆，恒大一季度拍地4宗，以52.03万平方米位居重庆拿地面积榜榜首。成都万华1月再度布局重庆悦来，拿下两宗地金额达30亿元，位居重庆拿地金额榜榜首，目前万华在水土悦来区域已布局4个项目。

有业内人士分析，随着成渝地区双城经济圈的提出，未来房企在成渝两地的布局将更聚焦到成都和重庆的主城区或两地通勤的关键节点，以发挥极化效应。

机遇解读

城市扩容与城市更新

是地产发展两大机遇

中指研究院认为，成渝双城经济圈的建设，将继续提升成都、重庆作为国家中心城市的地位，对人才、资本的吸引力都将明显提升，进而对房地产投资、置业需求等带来明显利好。对于成渝两地的房地产企业来说，抓住这一重大历史机遇，将是企业在地产白银时代突出重围、实现高质量发展的关键。

那么，企业应该如何抓机遇？对此，仲量联行华西区董事总经理乔裕生认为，城市扩容与城市更新是成渝地产空间未来的两大发展机遇。

乔裕生说，成渝双城战略将带动重庆向西、成都向东相向发展。在重庆，高新区扩容带给城市地产更多发展空间。从“人、城、产”视角出发，未来伴随城市化进程向西扩展，人口持续导入，重庆西部高新区也将成为新一轮产业发展、消费增长的新高地，除了住宅外，也为商业地产的开发与招商带来更多机遇。

“如今重庆两江四岸启动统一规划打造，城市更新同样是未来重庆地产空间发展的机遇所在。”乔裕生表示，江北城、化龙桥板块是重庆大规模城市更新的早期范本，渝中半岛下半城、十八梯、朝天门等区域同样在城市更新中重新焕发活力。未来，核心商圈、核心区域的区位价值将在城市更新中再次突显，优质开发企业应与城市共同发展，为城市焕新创造更多留给这座城市值得永久记忆的作品。

□市住房城乡建委组织召开全市房地产开发建设领域信访突出问题专项治理工作部门联席会议

为总结 2019 年房地产开发建设领域专项治理工作，分析研判当前形势并扎实有序推进今年工作，3 月 31 日上午，我委召开了全市房地产开发建设领域信访突出问题专项治理工作部门联席会议。

会议由委党组成员、公积金中心主任张其悦主持。会上，委二级巡视员黄永俊通报了专项治理工作有关情况，参会部门围绕工作推进情况、疫情影响研判、

下步措施建议作了交流发言。市信访办副主任周洪亮肯定了 2019 年专项治理工作，并提出了下一步工作要求。委党组书记、主任乔明佳对做好今年专项治理工作作了安排部署。相关处室和直属单位负责人参加会议。