

开发建设资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2019年9月 第15期 总第287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

□ 个人住房贷款利率新政国庆假期后实施 13 省市率先执行

新的个人住房贷款利率政策将从 10 月 8 日起正式执行。中国证券报记者获悉，目前已有 13 个省市部署了个人住房贷款利率定价基准的转化工作，有望近期落地。一些房贷业务占比较多的大型银行已基本准备就绪，而大行公布的实施方案预计会对中小银行起到一定示范作用。

业界普遍认为，房贷利率新老政策将实现平稳过渡，换“锚”之后，房贷利率不会出现大涨大跌。

加点下限非一成不变

某银行住房贷款部门工作人员向中国证券报记者表示，目前暂未收到总部下发的房贷利率新政执行细则，但预计与当前执行的方案，即首套房房贷按基准上浮 10% 不会相差太多。

北京、上海房屋中介机构向中国证券报记者表示，暂未收到各家银行正式下达的通知。但有广州链家房屋销售经理人告诉记者，“有消息称，各银行的执行方案会在 15 日左右公布，中小银行预计会按照四大行的方案执行，首套利率相较之前会略高一些，但实际情况仍待确认。”

据悉，北京新的个人住房贷款定价基准为：首套商业性个人住房贷款利率不低于相应期限 LPR+55 个基点，二套商业性个人住房贷款利率不低于相应期限 LPR+105 个基点。

事实上，在此前房贷计算方式上，乘法方式出现很多弊端，当基准利率处于低位时，被乘后效应会相应变小。改用 LPR 加点的方式，可以解决效应变小的问题，使得计算方式更为直观。

按照最近一次公布的五年期 LPR（4.85%）计算，北京首套个人住房贷款利率下限是 5.4%，二套房是 5.9%，该水平与当前主要中资银行新发放的个人住房贷款利率水平基本相当。“这次定价水平的确定主要是为了实现与 LPR 挂钩，同时考虑了保持北京房地产金融政策的连续性和稳定性需要。”知情人士称。

值得注意的是，此次确定的加点下限并非是一成不变的。上述人士介绍，未来将根据北京房地产形势变化和 LPR 波动情况，指导利率定价自律机制适时适度调整个人住房贷款利率的加点下限。

大行基本准备就绪

央行公告称，新的个人住房贷款利率政策将从 10 月 8 日起执行。上述人士表示，“在此之前，将指导相应银行修改贷款合同、改造升级系统和组织员工培训。在 10 月 8 日之前，签订商业性住房贷款合同中可选择基准利率作为定价基准。

如果部分银行已准备就绪，在和借款人协商一致后可选择按照 LPR 加点方式来确定贷款利率。”

房贷业务占比较多的工商银行和建设银行均已开展相应工作。

中国工商银行个人金融业务部副总经理任西明表示，目前主要开展三方面工作：一是印发了关于进一步加强贷款市场报价利率应用的意见，对分行落实进行了安排和部署。二是制度层面，主要涉及个人贷款管理办法中利率条款的修订，如增加 LPR 的定价方式，9 月中下旬可以完成文件的印发。三是在系统方面，工行系统支持个人住房贷款选择 LPR 的定价模式。目前正在进行系统测试，9 月中下旬可完成该系统的准备工作。

建行也陆续开展多方面工作。中国建设银行住房金融与个人信贷部副总经理黄有纲介绍：一是研究制定业务实施细节，具体包括新发放房贷 LPR 的取值、利率调整方式、加点数值确定规则等。二是修改贷款合同。三是系统改造。加紧推进业务系统中 LPR 定价参数调整和文本变更等功能的开发实施。四是全面推进部署。已召集分行研究落实，指导分行做好 LPR 利率转换准备工作。五是组织员工培训。六是做好客户执行工作。

避免冲击房地产市场

有不少市场人士提出疑问，拉长周期看，未来 LPR 可能会向下浮动，会否导致房贷利率也一路走低？多位人士认为，如果 LPR 变化但加点不变，确实会使得房贷利率发生变化。但当前房地产调控强调因城施策，各地市场利率定价自律机制也会在利率确定过程中发挥重要作用。

事实上，如果出现个别城市因为 LPR 变化带来房贷利率变化，导致当地房地产市场矛盾比较紧张，那么市场利率指导就会相对频繁一些，比如一两个月就会调整一次。LPR 所反映的是贷款市场的趋势，同时房地产市场的趋势也会反映在 LPR 趋势上。

据知情人士透露，当前已有 13 个省市部署了个人住房贷款利率定价基准的转化工作，下周有望落地。

□ 河北：个人出租住房，按租金 5%-10% 核定所得税

河北省税务局对河北省个人出租住房个人所得税如何缴纳进行了规范完善。对个人出租住房不能提供成本费用的，按租金收入的 5%-10% 征收所得税。

9 月 4 日发布的《关于个人出租住房个人所得税征收管理有关事项的公告》共含 2 条内容，对个人出租(转租)住房应纳税所得额和一次性收取租金的计税收入确认有关事项进行了明确。

按照新规，第一，个人出租(转租)住房不能提供合法、准确的成本费用凭证，不能准确计算房屋租赁成本费用的，在租金收入的 5%-10% 的幅度内核定应纳税所得额。具体适用比例由市税务机关确定。市级税务机关是指，各设区市（含定州市、

辛集市)、雄安新区税务局。

第二,个人采取一次性收取租金形式取得的出租(转租)住房租金收入,凭合法、有效租赁合同(协议),可在对应的租赁期内按月平均分摊。

原则上,个人出租住房需要缴纳的税目较多,包括增值税、房产税、个人所得税、城市维护建设税等。但不同省市对于个人出租住房会按一个较低的综合税率简易征收私房出租税。

对于出台此次政策的背景,河北省税务局解读称,为了进一步规范个人出租住房的个人所得税征收管理,按照国家税务总局关于深入贯彻落实“减税降费”工作的总体要求,促进河北省房屋租赁市场健康发展,营造良好的营商环境。

新规定自 2019 年 10 月 1 日起施行。

业内人士指出,个人出租住房从法律角度的确应该交税,但约定俗成的当下市场,交税比例非常低,不足全国市场的 1%。这种情况下,引导纳税应该是长期过程。

□ 南京:市场化租赁住房不得分割转让,配建最小单位为一层

在今年 6 月征集市民意见之后,9 月 9 日,南京市人民政府正式印发《南京市市场化租赁住房建设管理办法》。该《办法》将于 2019 年 10 月 10 日起施行,有效期为两年。在《办法》出台前,已经出让的租赁用地、竞配建所建成的租赁住房,按照出让合同约定执行。

《办法》明确市场化租赁住房,是指采用市场化运作、由企事业单位投资、用于租住的新建或改建房屋,不含政府筹建的公共租赁住房、廉租房等租赁住房。无论是哪种类型的租赁住房,建成后不得分割转让、不得分割抵押;经批准整体转让或抵押的,不得改变租赁用途。

新建房屋,是指利用新出让的经营性用地、低效用地、企事业单位自有土地以及集体建设用地新建的租赁住房;改建房屋,是指对符合条件的存量用房按规定进行改造的租赁住房。

《办法》指出,国有土地竞争建设、配套建设的租赁住房以整幢、整单元或整层为最小单位。存量房改建,应按住宅、公寓或宿舍设计标准,原则上,商办用房应当按整幢、整层、整单元改建。

对于国有土地建设,包括利用经营性用地、低效用地和企事业单位自有存量用地建设租赁住房,利用经营性用地全部建设租赁住房,或通过竞争建设、配套建设方式建设租赁住房的,建成后房屋权属按土地出让合同约定登记。

竞争建设、配套建设的租赁住房以整幢、整单元或整层为最小单位,不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置,原则上以中小户型为主。建设项目分期建设的,租赁住房原则上应在首期建设完成。

符合条件的产业园区经批准，可将园区中工业项目配套建设行政办公及服务设施的用地面积占项目总用地面积的7%提高到15%，重点建设集体宿舍、员工宿舍，出租给园区职工居住，不得改变原用地性质，不得转让、不得分割抵押。

通过协议出让低效产业用地方式再开发为商服项目的，允许根据规划要求配建不超过30%的酒店式公寓作为租赁住房，由企业自持用于租住，不得分割转让、不得分割抵押。

企事业单位自有存量国有土地在满足城市规划的前提下，市政府可以采用“一事一议”方式，研究纳入年度租赁住房建设计划。

利用集体土地建设租赁住房的，实施主体原则上为项目所在镇街或村集体经济组织。

《办法》鼓励集体经济组织通过入股、联营等方式与其他经济组织合作开发建设，合作双方需成立新企业实施项目开发建设的，集体经济组织所占份额比例必须高于50%。

确定集体土地建设租赁住房项目前，原则上应征得拟占用土地所有权所属集体经济组织三分之二以上成员或村民代表同意，保证集体经济组织自愿实施、自主运作。

项目竣工验收通过后，实施主体向规划资源部门申请办理不动产登记；登记机构应按项目整体登记，不予办理分割登记，并在权利证书上注明，房屋类型为“集体租赁住房”，仅用于租住，不得转让、抵押。

存量房屋改建，包括工业用地上房屋改建和商办用房改建。工业用地上房屋改建，是指园区内产业用地上的厂房、办公楼等既有建筑改建为租赁住房的行为。商办用房改建，是指将已建成、未销售的商办用房按规定改建为租赁住房的行为。

存量房屋改建包括房屋结构改造和使用功能改变两类。结构改造是指对房屋主体结构改变；使用功能改变是指仅改变房屋内部使用功能，但不改变房屋主体结构。

存量房屋改建为租赁住房应根据租赁需求，执行住宅、公寓或宿舍设计标准，满足基本居住功能。原则上，商办用房应当按整幢、整层、整单元改建。

□ 《长租公寓评价规范》将建分级评价标准 自如或冲刺领先评级

由中国标准化协会与中国建设报社联合主办，中国标准化研究院、中国建筑标准设计研究院联合协办的“长租行业标准化建设”研讨会近日召开，《长租公寓评价规范》相关标准(下称标准)也正式启动编制。

与会专家表示，《长租公寓评价规范》不仅有助于推动行业标准化建设，分级标准更有望鼓励行业优秀企业冲击评级中的“领先评级”。据悉，自如“深呼吸”有望冲刺“领先评级”。

对长租公寓装修材料等建立分级评价标准

据了解，作为本次研讨会的重要成果，《长租公寓评价规范》启动编制在当前的市场发展阶段更具突破性和代表性。标准由中国标准化研究院牵头起草，中国建筑标准设计研究院等参与认证，中国建设报社、自如等参与主要编制工作。

中国建筑标准设计研究院有限公司总经理曹彬在研讨会上分享了一组数据：隔墙拆改的 95%，电路改造的 80%，水管改造的 68%。曹彬称，我国住宅的二次装修造成了大量的资源重复和浪费，同时还产生许多不可拆解的建筑垃圾，下一步希望通过构建长租公寓领域标准体系，树立行业标尺。

中国标准化研究院研究员刘霞会上介绍，标准将对长租公寓租住产品的装修主材、辅材及环境检测等类目制定分级评价指标，分为三个等级进行评定：基础评级，即符合该类目已有的国家标准；高于国标评级，属更环保标准；领先评级，参考目前国内甚至国际机构采信的高等级标准。

中国标准化研究院质量研究分院院长刘碧松表示，近年来，以长租公寓为代表的住房租赁市场蓬勃发展。

据中新经纬客户端不完全统计，8月以来，已有北京、深圳、武汉、南京等多省份发布住房租赁市场新政。北京提出，推动租赁立法工作，多渠道建设筹集租赁住房 5 万套(间)；武汉提出，将多方筹集 35 亿元资金，培育和发展住房租赁市场。房企方面，中国指数研究院统计，前 30 强房企中有 20 家准备布局或已经布局长租公寓业务。

刘碧松称，长租公寓是朝阳行业，已成为人民群众安居乐业的重要部分。《长租公寓评价规范》相关标准的启动就是抓住了长租公寓的“牛鼻子”，将对引领该行业的发展起到推动作用。

自如“深呼吸 2.0”有望冲刺“领先评级”

研讨会上，自如作为行业代表及参编企业代表，公布了参与此次标准编制的主要研究成果——“深呼吸 2.0”。据悉，在延续“深呼吸 1.0”的基础上，“深呼吸 2.0”以“标本兼治”为核心，提升产品品质。目前，治标方案包括采用高效净醛的空气净化器、壁挂智能新风机等设备；治本方案包括升级装修主辅材、家具板材等。

自如 COO 梁占华会上介绍，“深呼吸 2.0”实验经过对 322 位实验人员的 972 次实验中分析数据，产出 715 份实验报告，最终得出系统性环保升级方案。

他进一步解释，“深呼吸 2.0”治本方案的核心是从装修材料、家具板材两方面来实现环保升级。家具板材方面将采用“无醛人造板”(简称无醛板)，其甲醛含量约为国标 E1 级的 1/8，且优于行业认可的无醛板标准。装修材料方面，采用美国绿色卫士金级认证涂料，甲醛、VOC 均为未检出，此外，装修密封胶采用无醛 MS 胶，甲醛为未检出，并沿用无醛石塑地板等。

与会专家认为，“深呼吸 2.0”材料大部分标准已经高于国家标准，实测数据有望冲刺本次《长租公寓评价规范》评级中的“领先评级”。

梁占华还透露，“深呼吸 2.0”房源将于今年 10 月在自如九城陆续上线。

研讨会上，自如还与绿色板材领域代表企业万华禾香板业签订战略合作，推出联名款无醛板，自如也将成为首个大范围采用无醛板的长租公寓企业。

标准化不意味着单一和高价

中国消费者协会法律与理论研究部主任陈剑会上坦言，房屋租赁市场规模的快速扩大为长租公寓带来机遇，也应看到带来的挑战。她提出了室内污染物含量超标；有企业刚装修好就提供给消费者使用，无空置期；合同缺乏相应违约责任规定，出现纠纷时互相扯皮，消费者权利得不到保障；中介机构资金链断裂、倒闭等问题。

刘碧松认为，除了在法律法规层面外，最快捷的手段就是要用标准进行规范。这些标准既涉及到安全方面，也涉及到质量、服务分等级，纠纷处置等方面。

提到标准，中国建设报社社长王胜军在研讨会上称，标准化不意味着单一化，住房以及服务的供给应当是多样化的，因为需求是多样。标准化也不意味着高价格，而应当是高品质。另外，标准化围绕的是消费者，要给租房的这些群体提供好房子，推动全行业高质量发展。所以，标准化更不能成为一种门槛，也不能成为一种独家垄断。

陈剑同时称，安全权是消费者的首项权利，也是相关企业保障消费者权益的第一责任人，希望相关标准未来在人身安全、财产安全等方面能够充分的加以论证和研究，能够保障消费者的需求。

消费者的需求是多方面的，陈剑表示，希望该标准在建设标准、装修标准、交付标准、合同要件、资金管理、服务标准、纠纷处理等七方面都能做出相应的规定，也期待通过标准的制定，能够规范行业，促进企业，同时更好的保护消费者权益。

□ 中小房企年中成绩单透视：增长乏力，分化加剧

在刚过去的中报季，多家中小房企融资、高周转承压，从运营要利润成为大部分企业管理层共识。据悉，目前已有多家银行收到窗口指导，对房企开发贷额度收紧，对于中小企业而言，融资难度更大了。在当前行业局势下，调控收紧信号不断释放，房企下半年的发展如履薄冰。

业绩增长乏力

中小房企业绩增长乏力，是由于多个财务指标的变化。正如中原地产首席分析师张大伟所指，房企分化是 2019 年上半年报的主要特点，整体看，虽然规模依然上涨，但大部分企业的利润率都有所下调。他甚至认为，这不仅是中小房企的问题，已经蔓延到整个行业了。

以某中型房企为例，上半年它的收入下滑，上半年竣工面积减少，结转率减少，毛利率大幅增长 13.9 个百分点，物业毛利每股基本盈利、股东应占核心利润率均下跌。

张大伟认为，大量的中型标杆房企积极抢地，特别是从 500 亿冲刺 1000 亿，1000 亿冲刺 2000 亿的第二梯队房企，成为了抢地的主流企业。做大依然是当下房企的主流选择。整体看，房企拼规模趋势加剧，房地产企业销售业绩逐渐放缓，在调控持续加码的趋势下，房企依然在非常明显的拿地加速过程中。拿地多，也推动了房地产企业的融资需求。房企的资金压力越来越大。

运营能力分化

中原地产研究中心统计数据显示，截至日前，全国上市房地产公司公布 2019 年半年报的房地产企业已经接近 60 家，这 60 家房地产企业整体依然处于利润和规模上涨周期。但分化明显加剧，营收同比下调，利润同比下调的企业不少。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，分化是 2019 年上半年报的主要特点，虽然规模依然上涨，但大部分企业的利润率都有所下调。整体看，除了少数资金成本占优势的企业，2019 年房地产行业入秋的趋势非常明显。

房企分化下，大部分房企都在集中向一二线城市拿地。在华东地区，弘阳地产就在上半年开启了换仓动作，在长三角新一线城市积极布局。截止到 6 月份，该公司总土储达到 1569 万平方米，其中 83% 位于新一线城市，较 2018 年末增长接近 20%。

此外，降杠杆也不容忽视。以绿城为例，该公司财务资金中心执行总经理陈红伟对记者表示，公司净资产负债率每个月都控制在 80% 红线以内；土地储备上半年的权益已经提升至 65%。而另一家浙系房企滨江地产由于过往保守的资金管控，杠杆率一直很低，该公司在 2016 年-2018 年开始有加杠杆的动作，尽管上半年该公司净利润呈现下滑，但根据该公司管理层的简单模拟，今年完成 1000 亿全口径销售规模的话，以滨江占 40% 权益推算，那么就有 400 亿销售收入。预计 3 年之后这批房子交付，如果以 10% 平均利润率倒推，就有 40 亿利润。

□ 8 月 40 城新房成交环比降 9% 预计金九银十降价将增多

9 月 4 日，上海易居房地产研究院发布 8 月 40 城成交报告显示。报告显示，8 月，40 个典型城市新建商品住宅成交面积环比下降 9%，同比下降 3%。

从具体城市来看，8 月，4 个一线城市成交面积环比下降 19%，同比下降 16%；18 个二线城市成交面积环比下降 10%，同比增长 6%；18 个三四线城市成交面积环比下降 4%，同比下降 17%。2019 年 1-8 月，40 城成交面积累计同比微增 1%。其中一线城市累计同比增长 27%，二线城市累计同比微增 3%；三四线城市累计同比下降 9%。

对此，上海易居房地产研究院研究员沈昕表示，今年6月，部分房企冲刺半年度业绩，加大推盘量致40城成交环比小幅增长。但随着7月以来地方层面不断出台的调控收紧政策、房贷利率调整，8月成交量小幅下滑也是必然。

根据克而瑞地产研究中心的统计数据，8月份受监测城市普遍供大于求。全国29个重点城市新增供应面积2483万平方米，环比上升13%。在二手住房方面，重点监测的7个城市二手房累计成交479万平方米，环比下降8%。除南京环比回升18%之外，其余城市成交量环比皆小幅回落。

易居预计金九银十40城成交难以明显增长。2019年1-8月，40城新建住宅成交面积同比微增1%，这主要是一线城市和部分热点二线城市在今年3、4月出现了小阳春行情，而大部分去年成交火热的三四线城市则持续走弱。二季度，住建部对住宅价格指数累计涨幅较大的10个城市进行了预警提示，此后苏州、西安等城市纷纷加码调控，西安出台了二线城市中的最严限购令，7月以来，苏州、洛阳、呼和浩特、宁波等城市持续加码楼市调控。

在房地产信贷融资方面，今年5月以来监管层从银行、信托、债券等多方面出手，严控资金违规流入房地产。综合考虑这些情况，接下来几个月部分房企由于资金面紧张会加大推盘力度，打折促销的现象也会增多。在中央的明确表态下，楼市预期已经发生转变，虽然房企推盘量可能大幅增加，但成交量难以明显增长。分城市类别看，一线城市由于连续两年成交量低迷，已经企稳反弹，但难以持续增长；东部和中部二线城市后续还有可能继续降温，其他地区的二线城市和三四线城市的成交量则面临较大的下降风险。

中原地产首席分析师张大伟表示，8月份，我国房地产调控政策多集中在地方对房地产市场乱象的整顿和金融监管部门对涉房金融政策的收紧，加强对房地产金融把控。因此，预计下半年房地产市场难以有较大起色，但整体以稳为主。

沈昕认为，综合考虑房企对资金流的依赖程度，接下来的“金九银十”，房企或因资金面紧缩而大幅增加推盘量，加大打折促销的力度。也需警惕，部分非热点二线城市和三四线城市的成交量或面临较大的下降风险。

□ 131家房企超四成净利下滑 行业净利润率维持在12%以下

据同花顺 iFinD 数据显示，按照申银万国行业分类，《证券日报》记者根据沪深两市131家上市房企披露的2019年中期业绩报告统计获悉，截至6月30日，131家A股上市房企营收总计为9598亿元，同比增长21.3%；归属于母公司股东的净利润总计为1011亿元，同比上涨17.15%。

值得一提的是，131家房企中，归属于母公司股东的净利润同比走下坡路的房企数量高达四成以上，整个行业净利润率维持在12%以下。其中，万科以118亿元的净利润高居榜首，这意味着上半年，万科每天赚6542万元。

“整体来看，房企毛利率水平是有所提高的，但净利润率水平有所下行。”易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示，房地

产行业进入调整期已接近两年，盈利空间逐渐在收窄，行业分化现象愈发加剧。大型房企仍旧可以依靠低成本融资获得更高的盈利空间，中小企业日子则较为艰难，甚至有一些此前发展过快的中型房企也在甩卖项目换取现金流安全。

在上述 131 家房企中，中洲控股、珠江实业、美好置业、海航基础等多家企业利润同比跌幅超过 50%。

不过，一部分房企也实现了利润的快速增长。如：保利地产净利润同比增长 53.28%。金科股份、北京城建、苏宁环球、阳光城等企业上半年净利润增长较快，同比增速均超过 40%，最高者利润同比增长超过 200%。

“在利润率方面，房地产板块整体毛利率同比上升，达到近年高位，但由于 2018 年少数股东权益及计提资产减值损失显著上升，挤压了净利润率。”中银国际证券分析师晋蔚表示，2019 年上半年，整体房地产板块毛利率和净利率分别为 36.7% 和 11.8%，分别较上年上升 1.9 个百分点和下降 0.9 个百分点。

另有行业分析师也表示，今年上半年多数房企结算的是 2016 年和 2017 年房价上涨期间销售的项目，所以行业整体毛利率较高。但另一方面，龙头房企 2018 年大量存货减值在后续冲回或转销将有效平滑利润率。

不过，即使利润率有所波动，但销售业绩仍在上行，只不过增速放缓，企业表现不一。东吴证券分析师齐东表示：“龙头房企上半年业绩普遍超出市场预期，在我们筛选的 15 个一线房企中，11 家房企业绩增速超过 30%。”另有业内分析人士接受《证券日报》记者采访时也称，整个地产板块出现了一种现象，早些年进入第一阵营的头部房企业绩表现和盈利情况增长稳健；为了追求规模快速增长的大中型房企则受到这两年行业调整的影响，现金回流较慢，债务反而很高，因此不得不甩卖项目求生。

事实上，房地产行业销售额增速放缓，整体步入降温阶段已持续了一段时间，各家开发商都有卖房压力。

“2017 年四季度以来，热点城市调控未见放松，而多数房企近两年都在热点城市重仓，项目入市时间和入市价格都不好控制，尤其在限制销售价格的城市，推盘节奏和销售定价都不如预期，这将导致利润空间被压缩。”有房企高层向《证券日报》记者表示，以北京为例，2018 年以来，北京已经进入“限竞房时代”，对房地产企业来说，限竞房本身盈利空间预计 5% 左右，不少项目则是无法盈利的，有些限竞房销售情况较好尚可快速回笼资金，减少资金成本对盈利空间的侵蚀程度；但销售去化率不足 40% 的限竞房在市场上并不少见，这对房企盈利造成重压，甚至拖累企业整体资金状况。

晋蔚也表示，在房地产融资环境不断收紧的情况下，行业拿地及开工投资将逐步下降，房企将加快销售回款，销售价格增速或将回落，叠加 2016-2017 年土地购置价格上涨，行业利润率水平或将承压。另一方面，房企间持续分化，一、二线房企销售依旧稳健及预收账款充足，2019 年业绩望延续高增，而尾部房企将逐渐淡出市场，行业集中度或再度提升。

对此，齐东也表示，预计 2019 房地产行业销售规模将保持稳态，龙头房企竞争优势进一步凸显，强者恒强，龙头房企市占率和规模提升仍将延续。

□ 调控“大坝”已筑起 央行降准对中国楼市利好有限

9 月 6 日，中国央行年内第三次降准，全面下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点，释放长期资金约 9000 亿元(人民币，下同)。多位房地产领域专家表示，在此次全面降准之前，官方已多次针对房地产收紧调控政策，筑起“大坝”，避免资金过多流入房地产，此次降准对楼市利好有限。

降准并不意味着货币政策转向。贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示，这是央行 2019 年第二次全面降准。从 2018 年至今，央行降准一共进行了 6 次，降准的主要目的是降低实体经济融资成本，支持实体经济发展，缓解经济增长压力。许小乐强调，这次降准依旧实行有节奏、差别化政策，并不是“大水漫灌”，中国稳健的货币政策基调没有发生变化。

诸葛找房副总裁苑承建指出，外部经济形势复杂多变，当前中国经济面临较大压力。日前召开的国务院常务会议提出，及时运用普遍降准和定向降准等政策工具，并且明确指出，加大金融对实体经济特别是小微企业的支持力度。苑承建指出，这表明降准是针对实体经济的，不是针对房地产的。

从力度来讲，苑承建认为，此次降准是近年来规模最大的一次，有助于金融机构增加促进实体经济的资金来源，但总体资金释放稳妥有序。央行明确表示，此次降准与 9 月中旬税期形成对冲，银行体系流动性总量仍将保持基本稳定，而且定向降准分两次实施，也有利于稳妥有序释放资金。

此次降准对楼市影响几何？

许小乐认为，该政策对房地产市场的利好并不明显。降准通过向银行释放资金降低了银行的资金成本，从而可以降低贷款实际利率，但该政策带来的资金宽松对房地产市场的影响有限。

首先，虽然现在房贷利率以贷款市场报价利率(LPR)为基准，使得房贷利率有调整空间，但之前的房贷政策卡住了房贷利率的下限，因而限制了银行因资金宽松而降低房贷利率。

8 月 25 日，央行出台房贷新政，首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR 加 60 个基点。央行解释称，房贷的利率由基准利率变为参考 LPR，参考的基准变了，但利率水平不下降。

其次，许小乐指出，从历次降准来看，尤其是去年同期 10 月的降准效果来看，房地产市场并没有出现明显好转，其主要原因还是整体购房政策保持较紧的状态。当前房地产市场政策环境依旧保持稳中有紧的状态，“房住不炒”将继续实施，因此该政策对后期市场影响不大。

中原地产首席分析师张大伟也表示，降准前，官方已经多方收紧房地产金融政策，筑起“大坝”，避免过多资金流入地产领域。自今年5月份开始，类似政策十分密集，从住房按揭贷款到开发商的各种融资渠道，都有不同程度的政策收紧。据统计，仅7月份，有关房地产资金收紧，中央各部门有多达25次的各种政策与表态。

当然，全面降准对房地产市场具有一定的提振作用。易居研究院智库中心研究总监严跃进指出，年内房地产市场的悲观预期会有所淡化。

□ 两江新区一批市政道路完工通车 礼嘉片区路网更加完善

从两江新区建设局了解到，金山大道整治路段、陡溪立交金兴大道主线、平峰路等一批市政道路通车，进一步完善两江新区礼嘉片区路网，便捷居民日常出行和礼嘉智慧体验园周边交通。

其中，金山大道整治工程范围包含金山大道岚峰立交段至沙井湾立交段，全长约6千米。项目改造包括20万平方米的车行道整治、6万平方米的人行道整治等，其中道路基层挖补面积约4万平方米。2018年5月项目开工，今年4月进行车行道整治，已于近日完工通车。

陡溪立交金兴大道主线工程属于陡溪立交改造项目。项目位于翠云立交以东、宝圣立交以西、金渝大道以北，改造内容主要包含云松路拓宽、废除原有匝道并新建、对金兴大道进行局部拓宽，自2017年8月正式开工，共分为三个阶段工程实施建设。

项目于2018年12月完成第一阶段工程，建成A、B、C、D四个右转匝道，实现了市民日常出行与周边企业物流的交通分流，缓解了区域交通压力，有效优化区域路网，于今年6月结束第二阶段施工，即金兴大道北侧（左幅）通车。近日，作为第三阶段工程的金兴大道南侧（右幅）完工，意味着金兴大道主线道路全部完工通车。项目预计今年10月主体工程全部完工，改造完工后的陡溪立交是“8”字型全互通立交，共由10条匝道组成，投用后将优化区域交通，更好地串联翠云片区与礼嘉片区等周边区域。

此外，由渝高公司代建的平峰路拓宽改造工程也于近日完工通车。道路位于礼嘉片区，周边分布上汽红岩、长安福特、盈田实业等汽车制造公司和仓储企业，呈南北走向，向西连接高义口路，通往重庆国际博览中心，向东连接黄环北路。工程改造包括将双向两车道拓宽为双向四车道，标准路幅由原来16米拓宽为22米。道路通车后，将助力区域企业物流发展、便捷居民日常出行。

据了解，上半年，两江新区新开工金州大道与星光大道延伸段节点改造工程、方悦立交等工程10个，完工一横线提档升级工程（隧道）、石船安置房配套道

路等工程 17 个，快速推进六横线（空港至龙兴段）、观音山公园、万兴路穿龙王洞山隧道等重点项目的前期工作 10 个。

□ 中南高科迎接“智造时代” 赋能重庆产业转型升级

2019 年 9 月 5 日，“智造时代·赋能智慧城市发展交流会暨中南高科入渝发布会”在重庆隆重举行。相关领导、行业专家、商协会代表、企业家代表等重要嘉宾出席本次会议，共同探讨和分享智能制造为重庆带来的发展和时代机遇。本次活动，中南高科重庆公司分别与重庆市机器人与智能装备产业联合会、重庆市增材制造（3D 打印）产业协会及法国中小企业协会签定战略合作协议。签约双方建立起友好合作关系，实现资源共享优势互补，共同助力重庆产业转型升级。主办方中南高科是中南集团旗下的先进制造业产业集群投资运营商，为国家振兴实体经济提供全新动能。

2019 年 9 月 5 日，由中南高科重庆公司主办的“智造时代·赋能智慧城市发展交流会暨中南高科入渝发布会”，在重庆隆重举行。重庆市工商联、重庆市经信委、江北区、渝中区、璧山区、合川区、江津区、涪陵区等区县相关领导、重庆大学、法国中小企业协会、重庆市机器人与智能装备产业联合会、重庆市增材制造暨 3D 打印产业协会、山东商会等机构代表，以及智能制造行业企业家代表出席参与本次活动。会上，经济学者、行业专家、主办方就“智能制造在重庆的战略布局、产业转型与发展机遇”等主题进行多角度分享；本次活动，中南高科重庆公司完成与国内外三家组织机构签定战略合作协议，共同助力重庆产业升级转型。

重庆市工商联党组成员、社会组织综合党委书记陈智先生致辞并对在来宾表示欢迎，致辞中表示：“近年来重庆落实中央要求，最大限度释放全社会创新创业创造活力，深入实施以大数据智能化为引领的创新驱动发展战略行动计划，发展势头正盛，重庆正处于产业升级转型的阶段。时代机遇与政策利好，给予企业发展沃土。”陈智先生还表示，重庆市工商联为全市民营企业创造高质量的外部发展环境，一直在做努力，希望中南高科能充分发挥平台优势，携“智能制造”在渝腾飞，助力重庆加快“智慧名城”的打造。

重庆大学可持续发展研究学院副院长、经济学博士、市政府经济顾问蒲勇健先生就《重庆产业发展的今天和明天》进行主题分享，蒲勇健先生提出：智能制造是促进传统制造业升级的重要手段，重庆经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，重庆在中西部胜出，成为国家级原创性科技创新中心——西部科技创新中心，全国仅有 4 个。蒲勇健先生还表示：在全球加工贸易都出现下滑的情况下，重庆也在转型，打造了亚欧转口贸易中心。中国第一条中欧铁路：渝新欧铁路将欧洲与重庆链接，并且通过长江链接长江流域各个地区抵达太平洋，通过南向通道接驳印度洋上海上丝绸之路，节省了大量时间成本。由此把重庆定位一带一路的重要节点。

近年来，随着“一带一路”战略计划的推进，重庆积极链接海外城市，开放的环境除了激活众多本土企业，也吸引了大批外国企业入渝发展，其中不乏像法国中小企业协会这样的中欧纽带。Jean Bruno 先生作为代表出席活动并讲话。他说道：“法国中小企业协会拥有近 600 万法国企业资源，我们将它引入中国，借以搭建中法间企业的交流与合作，为重庆引入法国创新技术及智造需求，赋能重庆产业升级，并紧跟‘一带一路’战略规划，将创新技术输出到沿线国家。未来将重庆作为重要的战略城市，引入法国企业至重庆进行技术转移、转换等。”

中南高科重庆公司总经理陈硕先生发表《平台赋能产业升级》的主题分享：“重庆产业结构处于调整期，传统企业面临发展瓶颈，亟待转型升级，机遇与挑战并存。在这样的大时代、大趋势背景下，中南高科作为大型龙头企业，搭建了集产学研、产业链、投资、孵化、运营服务于一体的创新平台，赋能智慧城市发展。目前中南高科已布局全国 40 个城市，成功打造 54 园；2020 年将达到 50 城，100 园。重庆作为西部唯一直辖市，“一带一路”和“长江经济带重要联结节点以及内陆开放高地”，是中南高科重点布局的城市之一，中南高科坚持“赋能智慧城市发展、助力传统企业转型升级”的创新平台理念，为重庆承接产业转移、助力城市产业转型升级提供发展新动能。

会上，中南高科重庆公司分别与重庆市机器人与智能装备产业联合会、重庆市增材制造（3D 打印）产业协会及法国中小企业协会签约战略合作协议。签约方建立起友好合作关系，实现资源共享、优势互补，共同助力重庆产业升级，为重庆智能制造产业发展带来更大空间。

聚焦重庆，布局全国，放眼全球。中南高科紧跟“制造强国”和“一带一路”战略，秉持“载体、实体、运营”一体两翼发展定位，为振兴实体经济提供全新动能。中南高科本次新晋入渝，将发挥创新平台优势，助力城市“智能化”发展、助推企业升级，未来值得期待。

□ **3 金 1 银！财信智慧服务集团重庆公司再创佳绩！**

9 月 8 日，由江北区住宅和城乡建设委员会主办、江北区物业管理协会承办的 2019 年重庆江北“劳动之星”技能人才大赛中，财信智慧服务集团重庆公司力压群雄，荣膺秩序、客服、工程三个专业组赛区冠军及环境组亚军！

本次技能大赛分为理论考试与实操综合评比，在四个赛区同步进行比拼。金科、新大正、新鸥鹏、中海物业等 16 家知名物业企业参加了本次为期两天的技能激战 PK。

在本次技能比赛上，财信智慧服务集团重庆公司的参赛选手向同行及专业评审单位展示出了扎实过硬的专业功底与职业风采。同时，队伍本身也借由本次比

赛，在同样也具备极高职业素养的对手身上，看到了自己的不足。以赛代练，强化了团队本身的专业水平，也学习到了其他优秀先进单位的长处与优势。

去年，财信智慧服务集团在渝中赛区获得保安、工程组双项桂冠，企业总排名第二；获得沙坪坝赛区保安组冠军、客服组亚军。作为一名合格的财信物业人，我们认真对待并珍惜每一次机会与挑战，并将在学习中不断成长！

□ 重庆公办中小学不得新参与举办民办学校 不得混合招生

近日，重庆市人民政府办公厅出台《进一步规范公办中小学参与举办民办学校的通知》（以下简称《通知》），明确提出公办中小学不得新参与举办民办学校；所有公办和民办学校必须独立招生，不得混合招生。同时，中小学入学资格不得与楼盘销售挂钩。

公办中小学不得新参与举办民办学校

《通知》提出，公办中小学不得新参与举办民办学校。主城区（含两江新区）公办中小学不得在主城区跨区参与举办公办学校。

此外，主城区公办中小学在主城区以外优质教育资源不足的区县参与举办公办学校，需经两地区县政府同意，并报市教委备案。

严禁组织统一笔试等选择生源

《通知》提到，所有公办和民办学校必须独立招生，不得混合招生。公办学校不得参与其举办的民办学校招生，民办学校不得以参与其办学的公办学校或其分校的名义招生。民办义务教育学校招生纳入审批地统一管理，与公办学校同步招生。

公办和民办中小学要按照审批的办学规模核定招生计划，并通过学籍管理系统严格管控，不得超计划招生。对报名人数超过招生计划的义务教育民办学校，要引导其采取电脑随机派位的方式招生。

公办和民办义务教育学校要严格遵守义务教育免试入学规定，严禁组织统一笔试等选择生源，严禁以“奥数”等竞赛成绩和各类证书作为招生依据，严禁社会培训机构介入招生。

中小学入学资格不得与楼盘销售挂钩

根据《通知》，各区县政府要完善公办中小学布局规划，加快推进本行政区域公办中小学建设。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）等有关规定，确保为解决住宅项目业主子女入学需要而建设的义务教育学校与对应的住宅项目同步规划、同步建设、同步交付使用。

各区县政府要切实保障本行政区域内公办教育资源。凡纳入2017年市政府批准的《主城区中小学及幼儿园布局规划》的新建义务教育学校，必须办成公办学校。严禁擅自调整《主城区中小学及幼儿园布局规划》明确的规划用地性质，民办学校用地不得占用已明确规划为公办学校的用地。

此外，各区县政府要严格落实中小学入学资格不得与楼盘销售挂钩的有关规定。公办和民办学校不得接受购房合同中与中小学入学资格挂钩的特定条款，业主子女按国家和我市相关政策入学。要合理确定新建中小学的招生范围，配优配强管理干部和师资队伍，满足人民群众就近接受更高质量教育的需求。

公办学校不得以“帮扶”的名义参与民办学校的管理

《通知》提到，公办中小学已经参与举办的民办学校，要按照“五独立”原则运行，确保成为真正独立的办学主体。公办中小学不得向参与举办的民办学校新增派管理干部和教师，公办中小学参与举办民办学校的收入纳入市级财政收支两条线管理。

在学区化、集团化办学中，公办学校不得以“帮扶”的名义参与民办学校的管理。要切实规范学校之间的帮扶行为，被帮扶学校不得以帮扶学校名义冠名，不得以帮扶学校或其分校的名义进行招生宣传。

《通知》要求，各区县政府要切实履行属地管理责任，全面加强对本行政区域内公办和民办中小学的管理，切实规范办学行为。对公办中小学已经参与举办的民办学校，要按照国家和我市有关规定，“一校一策”稳步进行治理和规范，促进基础教育科学健康发展。

我市规范公办中小学参与举办民办学校相关工作，纳入市政府专项督查，各区县、各部门要进一步加大工作督导督办力度。对责任落实不到位、规范办学工作不力、顶风违规开展审批的，依法依规对相关责任人员严肃追责问责。

□ 前8月重庆“钱袋子”咋用的 住房保障支出同比增长16.5%

市财政局发布的1-8月重庆市财政预算执行情况显示，前8月全市一般公共预算收入完成1489.4亿元，同比下降7%；全市一般公共预算支出完成2949.5亿元，同比增长2.7%。

数据显示，1-8月重庆一般公共预算收入完成1489.4亿元，同比下降7%，其中税收收入完成1081.8亿元，同比下降3.4%。

分税种看，前8月重庆土地增值税增长较快，同比增长12.6%，对税收增长的支撑作用较强。增值税同比增长1.2%，受增值税降率等减税政策影响，增幅较去年同期回落12.3个百分点。个人所得税受起征点提高及专项附加扣除等减税政策影响，同比下降33.3%。

非税收入方面，受一系列降费政策及城市基础设施配套费收入转列基金预算收入影响，全市非税收入同比下降15.3%，减收73.7亿元，非税收入占一般公共预算收入的比重较去年同期下降2.7个百分点。

支出方面，1-8月全市一般公共预算支出完成2949.5亿元，同比增长2.7%。

分科目看，民生和重点领域支出得到了有效保障。其中，科学技术支出完成34.3亿元，同比增长11.3%；文化旅游体育与传媒支出完成30.8亿元，同比增

长 16.1%；社保和就业支出完成 566 亿元，同比增长 11.9%，住房保障支出完成 103.4 亿元，同比增长 16.5%。

此外，1-8 月重庆基金预算收入完成 1306.1 亿元，同比下降 15%。其中，国有土地使用权出让收入完成 1110.3 亿元，同比下降 25.2%；全市基金预算支出完成 1378.9 亿元，同比增长 16.1%。

国有资本经营预算收入完成 63.7 亿元，全市国有资本经营预算支出完成 18.4 亿元；社保基金预算收入完成 1292.9 亿元，同比增长 2.9%；全市社保基金预算支出完成 1155.6 亿元，同比增长 8.8%。

科学技术支出同比增长 11.3%

文化旅游体育与传媒支出同比增长 16.1% 社保和就业支出同比增长 11.9% 住房保障支出同比增长 16.5%。

□ 2758.23 亿元 重庆公积金缴存“晒家底”

公租房

棚户区改造

老旧小区改造

农村危房改造

公积金

已分配 51 万套

直接惠及约 140 万住房困难对象

已改造 3116 万平方米

惠及群众约 88 万人

今年任务是 5 万户

超九成居民认为必要

超九成五居民满意

今年主城已选定 50 个

94.66 万户已改造

2020 年动态消除新产生的 C、D 级危房

参加职工 345 万人

已为 63.83 万户职工家庭

发放 1781.5 亿住房贷款

到目前，重庆公积金缴存总额多少？

昨日，记者从重庆市住房保障成就新闻通气会上了解到，截至2019年8月底，重庆市公积金缴存总额达2758.23亿元，已为63.83万户职工家庭发放1781.5亿住房贷款。

公租房

已分配51万套

直接惠及约140万住房困难对象

据市住房城乡建委介绍，我市在住房保障上，不仅大力推进公租房建设、棚户区改造、老旧小区改造、农村危房改造等保障性安居工程建设，还进行了探索创新。

以公租房为例，重庆市公租房在全国率先打破城乡内外的差别和户籍制度的藩篱，准入条件设置为有工作无住房、不限户籍并放宽收入限制，覆盖外来务工人员、新就业无房职工等新市民群体。

保障对象中原住民占30%，本市进城务工人员占49%、外地来渝就业人员和大中专毕业新就业人员占21%。

截至目前，全市已累计分配公租房约51万套，发放租赁补贴0.96万户，直接惠及约140万住房困难对象。

棚户区改造

已改造3116万平方米

惠及群众约88万人

2013年以来，重庆市按照党中央、国务院的统一部署，加快推进以城市棚户区、城中村和国有企业棚户区为重点的城镇棚户区改造工作，通过成片拆除和修缮加固及改扩建类等方式，对城镇范围内危旧房屋集中、安全隐患突出、功能不完善、配套设施不健全的区域，尤其是老城区内脏乱差的棚户区实施改造，对棚户区内的历史文化建筑进行保护。

截至目前，全市已累计完成棚户区改造3116万平方米、25万户，直接惠及群众约88万人。

今年任务是5万户。

老旧小区改造

超九成居民满意

今年主城已选定50个

2018年市政府确定的沙坪坝、九龙坡、南岸、渝中4个老旧小区改造提升试点示范项目，目前沙坪坝、九龙坡、渝中区已完成，南岸完成75%。

老旧小区改造后，小区给排水设施得到更新改造、环境得到美化、道路平整、房屋美观、停车规范。据社区初步调查显示，90%以上的居民认为对老旧小区进行综合改造很有必要，居民对老旧小区改造总体评价很好和较好的超过95%。

2019年，重庆市扩大了主城区老旧小区改造提升试点示范范围，完成了50个改造提升项目选定。目前，两江新区邢家桥安置房小区、北碚区南京路风貌改造区等改造项目已启动改造提升工作。

农村危房改造

94.66万户已改造

340余万贫困群众受益

农村危房改造是以居住在农村C级、D级危房中的贫困群众为主要对象，通过拆除重建、修缮加固的方式，达到满足农村贫困群众最基本居住功能和居住安全的目的。

市住房城乡建委实行全覆盖调查、拉网式摸排，并与扶贫部门进行大数据信息比对，瞄准贫中之贫、坚中之坚，精准锁定改造对象。

截至2018年底，全市累计争取中央财政补助资金60.56亿元，落实市级财政补助资金32.63亿元，完成建档立卡贫困户等重点对象危房改造94.66万户，受益贫困群众340余万人。

2020年动态消除新产生的C、D级危房。

下一步对农村危房的改造，将从最贫困的群众，逐步过渡到更大的范畴。

公积金

已为63.83万户职工家庭

发放1781.5亿住房贷款

重庆市自1995年建立住房公积金制度，截至2019年8月底，公积金缴存总额2758.23亿元，参加职工345万人。主城区已实施住房补贴，政策惠及单位2487个，职工18万名，发放资金49.7亿元，人均2.7万元。

在支持职工提取资金用于住房消费方面，进一步放宽租房提取条件，实现租房提取、公积金贷款提取、离职满两年提取、退休提取等主要提取类型的在线办理。截至2019年8月底，全市职工提取使用住房公积金1716.40亿元，其中83%用于住房消费。

发放公积金个人住房低息贷款上，截至2019年8月，共计为63.83万户职工家庭发放个人住房贷款1781.5亿元。以贷款60万元、30年期限为例，公积金贷款大约可为职工节约利息支出30.5万元（与商业银行住房贷款比较）。

在支持保障性住房建设上，2011年发放公租房项目贷款30亿元，支持459万平方米的公租房建设；从公积金增值收益中，累计上缴财政廉租住房补充资金49.82亿元，支持全市廉租住房建设。