

房地产资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2020年5月 第9期 总第305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

□ 房屋买卖网签即时备案 落实“房住不炒”政策再添“利器”

4月16日，住房和城乡建设部对外公布《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（以下简称《意见》）。根据《意见》，市、县住房和城乡建设部门要全面采集楼盘信息，按照规定建立健全覆盖所辖行政区域各类新建商品房和存量房的楼盘表，按照统一的数据标准要求建立楼盘表，动态更新楼盘表信息。

更引人注目的是，此次《意见》专门提出要优化网签备案服务。推进“互联网+网签”，鼓励使用房屋交易电子合同，利用大数据、人脸识别、电子签名、区块链等技术，实现网签即时备案。同时建立交易资金监管制度，商品房预售资金应当用于有关工程建设，纳入监管的存量房交易资金应在房屋转移登记完成后立即划转，不得挪作他用。

房屋信息纳入“一张网” 数据透明压缩炒房空间

近年来，住房和城乡建设部致力于加快房屋交易网签备案信息与国家政务服务一体化平台对接工作，实现全国房地产市场交易信息“一张网”。

为此，在《意见》中，住房和城乡建设部要求各地以房屋网签备案系统为基础，整合资质许可、房屋面积管理、房屋预售、交易资金监管等系统，加快建设具有自动核验、便捷查询、统计监测等功能的房屋管理基础平台；同时强化网络安全意识，严格执行信息安全等级保护和信息系统分级保护制度，严格个人隐私信息保护；将市本级房屋网签备案系统向所辖区县扩展，全面覆盖所辖行政区域，按要求接入全国房地产市场监测系统。

业内人士分析，上述政策措施对于进一步调控房地产市场、落实“房住不炒”政策，无疑是“如虎添翼”、再添助力。

中央财经大学法学院教授高秦伟说：“将全国房屋楼盘信息纳入‘一张网’内，一个人在全国有多少套房就一目了然，这对炒房客来说，无疑极大压缩了炒房的空间。全国联网后，个人征信情况、购房情况都能很快查询，对于贯彻‘房住不炒’政策有很大裨益。同时，全面采集楼盘信息，实施楼盘动态更新机制，极大地提高了房屋交易的安全性，也使得政策制定者能掌握更加准确全面的房屋信息，对于提升房地产调控的针对性和科学性，稳定社会预期等都具有积极意义。”

签完合同立刻网签备案增强房屋交易安全系数

《意见》提出，实现网签即时备案。按照减环节、减材料、减时限的要求，编制统一标准的房屋网签备案流程和办事指南。当事人仅需录入交易合同必填字段，房屋网签备案系统即可自动比对核验楼盘表信息及交易主体资格，自动生成

合同文本。推行房屋交易合同网上签约即时备案，当事人完成签约后，通过相关技术手段实现即时备案，生成备案编码，在楼盘表中自动更新房屋交易状况信息。同时保障交易便捷安全，建立交易资金监管制度，商品房预售资金应当用于有关工程建设，纳入监管的存量房交易资金应在房屋转移登记完成后立即划转，不得挪作他用。

“实现网签即时备案，有助于提高房屋交易效率，加快开发商的资金回笼速度，这对于优化整个房地产交易流程、畅通交易环节都是有益的。”中央民族大学法学院教授熊文钊说。

熊文钊认为，过去房地产交易特别是二手房交易纠纷较多，和房地产交易环节安全保障机制不健全有很大关系。现在《意见》提出，建立交易资金监管制度、网签即时备案等措施，加强了房屋交易的安全系数，有利于净化整个房地产市场环境。

《意见》提出，推进“互联网+网签”，实现“互联网大厅”模式，鼓励使用房屋交易电子合同，利用大数据、人脸识别、电子签名、区块链等技术，加快移动服务端建设，实现房屋网签备案掌上办理、不见面办理；延伸端口就近办理，将房屋网签备案端口延伸至房地产开发企业、房地产经纪机构、金融机构，方便房屋交易主体就近办理、当场办结；推送房屋网签备案数据，方便税务、金融、住房公积金、自然资源、公安、民政等部门和单位及相关公共服务部门利用，为当事人办理税务、贷款、住房公积金、不动产登记、积分落户等业务和公共服务提供便利，从而达到“让数据多跑路，让群众少跑腿”的目的。

业内人士评价称，住房和城乡建设部此举旨在推进房地产领域“放管服”改革，提高房屋交易管理服务效能，为各类房地产市场主体提供规范化、标准化、便捷化的服务，营造稳定、透明、安全、可预期的良好市场环境。

“房住不炒”基调不动摇促进市场平稳健康发展

接受《法制日报》记者采访的专家分析，此次《意见》适时出台，其实就是释放信号：重申中央坚持房地产调控、坚持“房住不炒”政策不动摇的态度不会改变，这也将成为我国房地产市场长期调控的主基调。

今年第一季度全国主要城市地价监测报告提到，为了缓解疫情对市场的冲击，近期地方政府陆续出台了一些支持政策，但坚持“房住不炒”仍然是中央强调的不能跨越的“红线”。

2019年12月底召开的中央经济工作会议强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

今年3月22日，在国新办发布会上，银保监会再次强调，要坚决落实“房住不炒”的要求，严格执行授信集中度等监管规则，严防信贷资金违规流入房地产领域，促进房地产市场平稳健康发展。但也提出，在此基础上，各地“因城施策”的执行将更具差异性。

2月末，河南省驻马店市推出公积金购房首付比例由30%下调为20%。后来，

政策取消，驻马店被河南省政府约谈。

随后，广东省广州市出台“商办松绑”政策；陕西省宝鸡市提出降低首付比例；山东省济南市提出在先行直管区内购买二星及以上绿色建筑商品住宅，不受济南限购政策约束。

这些政策都在出台后，被取消、叫停。

“由此不难看出，‘房住不炒’基调是坚决不动摇的，不把房地产作为短期刺激经济的手段，也是不会变的。”高秦伟分析，现在住房和城乡建设部正式发文，全面采集楼盘信息，逐步实现交易个体信息自动核验，建立全国“一张网”体系，对于抑制炒房、抬高房价等行为具有深远意义。

熊文钊称，地方政府在坚持“房住不炒”基调不变的情况下，因城施策，分别从供给端和需求端密集出台措施稳定预期，提振合理自住需求，缓解企业资金压力，这是可以理解的。通过网签备案系统能够掌握更加准确全面的住房信息，对于稳定社会预期、帮助政府制定正确的房地产调控政策、促进房地产平稳健康发展都具有积极意义。（本文来源法制日报）

□ 财政部制定会计规范 住宅专项维修资金要有“明白账”

近日，财政部制定发布了《住宅专项维修资金会计核算办法》（以下简称《核算办法》），自2021年1月1日起施行。《核算办法》明确，住宅专项维修资金应当作为独立的会计主体进行会计核算。财政部会计司有关负责人表示，通过规范维修资金的会计核算，有利于维修资金管理机构和广大业主交出一本符合统一核算标准的“明白账”，满足社会有关方面对维修资金会计信息的需要。

维修资金是由业主交纳并所有，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后维修和更新、改造的资金，在我国发挥着住宅“医保金”和“养老金”的重要作用。近年来，随着住房制度改革后新建商品住房逐步老化，维修资金使用金额明显增加。相应的，广大业主对维修资金的使用、管理、结余等情况越来越关注，对公开披露维修资金相关会计信息的需求越来越强烈。

财政部会计司有关负责人介绍，在总结现行有关维修资金会计核算规定基础上，根据《会计法》《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》（以下简称《管理办法》）等法律法规制定了《核算办法》。

“全国维修资金余额规模日益庞大，亟需在摸清家底基础上进行规范管理。但是，由于各地维修资金会计核算标准不统一，以及存在一定程度的不规范，导致主管部门在汇总数据时口径不一致、数据不完整，不能精准施策。通过统一会计核算标准，有利于科学衡量各地维修资金管理水平，也有利于各级主管部门制定有针对性的管理措施。”上述负责人说。

专家认为,《核算办法》的出台,有利于进一步规范住宅专项维修资金的会计核算,保证会计信息质量,促进维修资金的规范管理和安全有效使用。

对于适用主体,《管理办法》规定“住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则”,明确了维修资金是一项独立于其代管机构自身资产的资金。因此,《核算办法》将上述规定的代管机构负责管理的维修资金作为独立的会计主体,反映维修资金的收入、支出和结余情况,而与其代管机构自身资产无关。

同时,《核算办法》要求按照商品住宅、已售公有住房分别建账、分别核算。但是,考虑到部分代管机构同时管理商品住宅和已售公有住房维修资金,从简化实务考虑,也可以合并建账,但应当在有关会计科目下按照商品住宅和已售公有住房进行明细核算。

此外,为了保证维修资金会计核算的连续性,《核算办法》规定,已划转至业主大会管理的维修资金可参照执行本办法。

在会计核算模式方面,《核算办法》将业主交存的维修资金确认为收入,期末将收入转入净资产,这不仅符合维修资金收支管理的要求,而且符合基金会会计通过净资产反映基金结余的惯例,也能反映业主对维修资金净资产享有所有权的经济实质。

财政部会计司有关负责人表示,下一步将会同有关部门适时对《核算办法》进行培训。各级财政部门应当加强对《核算办法》的宣传和培训,积极指导各地维修资金代管机构深入学习《核算办法》,认真做好新旧制度衔接。(本文来自经济日报)

□ 银行人士：多举措严防信贷资金违规流入房地产领域

中证网讯(记者 彭扬)针对近日网上“深圳小微企业经营贷资金流入楼市”的传言,多家银行23日对中国证券报记者表示,当前已全面展开自查,严防小微信贷资金流入房地产相关领域;将持续不断做好贷款管理工作,切实加强对实体经济的支持力度。

迅速展开全面风险排查

多家银行已全面展开自查。上海银行深圳分行表示,针对近期经营贷相关情况,该行迅速展开全面风险排查,自查结果未发现小微企业经营贷违规流入房地产领域。

具体而言,对经营贷客户准入时均要求其必须注册一年以上,必须提供对公对私真实流水;在审批中重视需求合理性审查;原则上要求抵押房产过户时间在贷款申请半年以前;同时持续通过贷后系统监测贷款资金流向,例如年初曾发现

一贷款户贷款资金流向其关联企业，随即提前收回贷款；在贷后管理中明确首次贷后检查资料采集须重点关注借款人及配偶的征信中是否存在新增或减少房贷的情形。

中国银行深圳市分行表示，经过排查：深圳中行一直的准入门槛就是“借款人企业持续经营1年以上”，“抵押房产持有时间不低于6个月”的贷款准入政策，不存在房产交易完成后，短期内申请抵押经营贷的情形；对个人经营贷金额50万以上严格执行受托支付的要求，并对贷款资金流向进行严格监控，夯实贷款管理要求，今年未发现违规流入房市的情况。深圳中行还表示，不存在贴息资金进入房市的情形。

那么对于疫情期间客户准入是否不设门槛，深圳福田银座村镇银行行长李文荣对记者表示，“当然不是，我们坚持围绕‘下户调查、眼见为实、自编报表、交叉检验’十六字核心调查技术，对所有客户都做实尽职调查。”

李文荣介绍，3月以来为支持企业复工复产，银座村镇银行开启客户大拜访行动，信贷人员进社区、进厂区，累计电话联系及实地走访客户8000多户，重点了解客户受疫情影响、复工复产中存在的经营困难，掌握企业真实的生产经营活动及资金需求。对涉及企业复工生产经营的贷款需求，通过分析企业资产与负债的变化情况，并对购销合同、订单等信息进行交叉检验，确认申请授信金额是否合理，核实借款用途的真实性。对成立或受让时间较短的借款人则开展进一步严格审查，不存在对注册不久的企业发放贷款的不审慎情形。

严把客户准入关

事实上，各家银行在信贷业务办理时都坚决严把客户准入关，把好风险防控的第一关。比如，某某科技(深圳)有限公司，在招商银行深圳分行存量已有200万小微贷款，近期新向该行申请500万小微贷款。该行审查发现借款人近半年经营性流水仅150万左右，新增贷款金额与借款人经营规模不匹配，贷款资金用途存疑，拒绝准入。

同时，也有空壳公司用途不真实被拒的案例。今年中国银行深圳市分行客户经理上门查看某企业经营状况时，发现某借款人经营地址位于盐田区某小区，其实际用途是住家且并无员工在场，客户意向申请贷款600万元，用于购买电脑设备，客户经理与其沟通了解到公司并无实际经营，另经过上网比对电脑单价，明显低于客户采购单价，初步判断为空壳公司且用途不真实，拒绝了客户的贷款申请。

李文荣强调：“有房产作抵押也不能‘闭着眼睛’放款。对于通过房产抵押申请贷款的企业主，信贷人员都上门核实抵押物评估价值、抵质押状态以及房产持有时间等情况。我行坚持不满半年的房产不予申请抵押贷款，防止信贷资金被挪用变相流入房市。疫情期间我行累计发放抵押贷款16笔，总金额3224万元，所有抵押房产持有期限均在3年以上。没有出现客户全款买房，然后用新购房产作为抵押向银行申请经营贷的情形。”

另外，对于部分银行违规流入房地产市场的贷款也已提前收回。就招商银行

深圳分行来看，2020年，该行共发现违规流入房地产市场贷款3笔，均已提前收回违规贷款。

坚守“房住不炒”红线

多家银行强调，将持续不断做好贷款管理工作，切实加强对实体经济的支持力度。

对于支持企业复工复产的贷款资金去向如何跟踪，怎样确保真实合规，不进入楼市股市？李文荣认为，该行对贷款资金的使用情况都通过相关支付凭证、受托支付与贷后检查相结合的“交叉检验”方式，确保每笔资金真正用于复工复产。同时严查并禁止信贷资金借道回流借款人账户或违规流入房市，对借款人贷后房产新增情况也加强监测。

上海银行深圳分行称，该行一直秉持支持实体经济，服务市民的经营理念，严把客户准入关，强调合规风险和信用风险，注重客户经理职业操守教育，不得与不良中介发生往来，确保信贷资金在有效快捷支持小微企业发展的同时不流入房市股市。在即将开展的申请贴息工作中，也将严格按照市政府相关要求对相关贷款主动审查，杜绝骗取财税优惠补贴的行为发生。

招商银行深圳分行表示，将坚决守住“房住不炒”的红线，严格落实差别化住房信贷政策，严防信贷资金违规流入房地产领域挤占小微企业信贷资源，严格贯彻支持小微企业和复工复产的政策精神，积极开展“百行进万企”活动，帮助小微企业渡过难关。（本文来源中国证劵报）

□ 市场分化增速放缓 地价近十年来首降

受新冠肺炎疫情影响，土地市场在放缓的同时渐趋分化。中国土地勘测规划院日前发布《2020年第一季度全国主要城市地价监测报告》显示，一季度全国地价整体运行平稳，各用途地价环比、同比增速持续放缓，商服、工业地价较上一季度略有下降。

数据显示，一季度，全国主要监测城市地价增速环比为0.09%，较上一季度下降0.45个百分点。商业服务、住宅、工业地价环比增速依次为-0.22%、0.34%、-0.08%。

其中，36个重点监测城市中，综合地价环比增速为0.17%，较上一季度下降0.25个百分点，增速连续3个季度放缓；同比增速为2.81%，较上一季度下降1.10个百分点，增速连续9个季度放缓。

中国土地勘测规划院地价所所长赵松表示，在突发疫情的阶段性压力下，主要经济指标明显下降，各用途地价增速持续放缓，商服、工业地价出现近10年来的首次环比下降。

4月17日，国家统计局公布的数据显示，一季度房地产开发企业土地购置面积和土地成交价款同比分别下降22.6%、18.1%。

应引起注意的是，一线城市的优质地块在整体市场放缓环境下，仍然热度不小，使得市场实际上分化加剧。比如，今年一季度，上海和北京土地市场成交额居全国第一和第二位。在北京，因2019年不少供地对价格进行了限制，而今年一季度“不限价”地块频频开拍，吸引了众多房地产商关注。数据显示，一季度北京共成交16宗经营性用地，总成交金额为671.88亿元，创近5年同期新高。

中国指数研究院统计数据显示，一季度北京的土地成交楼面价约为34864元/平方米；其中，住宅用地的成交楼面价约为37057元/平方米，同比上涨约81%。

专家表示，当前房企融资环境有所改善，3月份多数房企销售量回升，因此开发商加大了对优质地块的布局。

赵松表示，预计今年第二季度，全国城市地价稳中小幅波动，部分城市住宅地价增速持续回落，商服、工业地价的调整幅度或将相对明显。

同时，有关专家表示，受资金面改善、需求恢复叠加地方供地力度加大等影响，二季度热点区域土地市场交易热度有望进一步回升，下一步土地市场将延续分化态势，人口流入多、区域发展前景好的城市将成为热点；多数三四线城市则仍以消化库存为主，土地市场可能相对低迷。

□ 购房热情释放：4月新房成交环比增43%，高端住宅迎小阳春

伴随着疫情的稳定，4月房地产市场持续复苏，克而瑞地产研究院公布的数据显示，4月一线城市中上海、深圳的豪宅项目大卖，高端客群购买力依旧强劲，二三线城市因疫情压抑的购房需求集中释放，成交量明显回升。二手房市场如是，部分城市如南京、杭州成交同、环比齐增，市场快速升温。

表：2020年4月全国28个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）

能级	城市	成交面积	环比	同比	较2020年月平均	能级	城市	成交面积	环比	同比	较2020年月平均
一线	北京	38	78%	-23%	40%	二三线	合肥	81	15%	9%	50%
	上海	62	66%	-21%	56%		苏州	74	19%	-35%	30%
	广州	90	26%	-8%	63%		济南	67	26%	-25%	66%
	深圳	39	8%	25%	32%		西安	67	20%	-27%	29%
	合计	228	37%	-10%	51%		常州	66	46%	-2%	61%
二三线	重庆	249	116%	-11%	123%		长春	64	3%	-21%	40%
	徐州	167	76%	73%	81%		昆明	64	11%	-37%	39%
	杭州	145	44%	25%	68%		东莞	55	72%	18%	75%
	青岛	140	45%	20%	75%		无锡	51	14%	-1%	46%
	佛山	134	40%	-3%	73%		大连	47	36%	-4%	74%
	成都	120	-25%	7%	10%		宁波	41	21%	-38%	19%
	郑州	115	207%	30%	102%		福州	25	6%	-15%	20%
	南宁	101	58%	8%	63%		厦门	12	0%	-24%	25%
	长沙	96	19%	10%	60%		合计	2155	44%	-4%	61%
	南京	88	45%	6%	53%		总计	2383	43%	-5%	60%
	武汉	85	6294%	-48%	58%						

备注：上表中城市成交面积为根据本月前28天数据预估所得

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

沪深杭等新房高端住宅现“小阳春”

伴随着供应稳步放量，4月楼市成交随之也显著回升。克而瑞数据显示，28个重点城市整体成交面积2383万平方米，环比增长43%，同比微跌5%，显著超过2020年月均水平。

从一线城市的表现来看，一线城市总成交为228万平方米，环比增37%，同比下降10%。北、上、广均呈现环比增、同比降态势，广州降幅最小，仅为8%。

值得关注的当属深圳，4月成交面积为39万平方米，环比增长8%，同比上涨25%，主要在于豪宅项目频频劲销，例如深圳招商太子湾·湾玺开盘当日即售罄。

克而瑞监测的数据显示，沪深杭等新房高端住宅现“小阳春”。4月下旬，上海碧云尊邸开放认筹，当前认筹率已超318%。此外，深圳南山区、宝安区等热点区域新房项目出现“喝茶费”等现象，市场火热程度可见一斑。

不过，深圳楼市近日正迎来全面整治。以新房为例，深圳市重点打击楼盘“喝茶费”“捂盘惜售”“恶意加价”等问题，一旦发现违法违规行为，依法依规严肃处理；二手房市场则主要打击交易过程中恶意炒作价格，捏造、散步涨价信息，哄抬价格等情况。

深圳中原董事总经理郑叔伦指出，随着国内疫情基本稳定，3月下旬开始市场复苏，供应与成交皆回暖。深圳中原研究中心的数据，截至4月29日，深圳新房成交套数已连续两个月回升，新房住宅成交3319套。不过，4月份，深圳

房地产市场监管趋严，相关部门加强了对市场价格和贷款资金流向的监管，在市场加强监管的情况下，预计后续部分客户会转向观望状态，市场会逐渐恢复冷静。

从二三线城市表现来看，4月总成交为2155万平方米，环比增44%，同比下降4%。从绝对量层面，重庆、徐州、杭州等都迎来了疫情后需求的集中释放，4月成交量均超140万平方米，典型代表如徐州，美的东湖天城项目4月内连续开盘2次，目前已全部售罄。

环比来看，二三线城市近乎全线“飘红”，仅成都成交面积较上月小幅回调。同比来看，多数城市仍未恢复至去年同期水平，武汉、苏州、昆明、宁波同比跌幅显著，均超35%，市场复苏动力略有不足。

超半数城市库存小幅扩容，北京、武汉等四城消化周期超36个月

克而瑞报告指出，4月，随着社会生产秩序逐步恢复，多数城市商品住宅供应明显放量，持续两月的供不应求状况有所改善，五成以上城市供求比大于1。受此影响，半数以上城市库存面积环比小幅扩容，同比来看七成以上城市库存也处在上升通道，武汉、郑州、长沙等同比增幅超40%。

总体来看，成交逐步复苏带动24个重点城市消化周期环比明显缩短，16个城市恢复至18个月警戒线以下。

但相较于去年同期，库存扩容叠加成交缩水，近九成城市消化周期同比拉长，其中北京、武汉、厦门、大连四城消化周期已高于36个月，去库存压力犹在。

表：2020年4月全国8个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

城市	成交面积	同比	环比
北京	101	-17%	43%
南京	84	11%	5%
杭州	74	41%	49%
深圳	53	-13%	-22%
成都	45	-63%	50%
青岛	41	-14%	32%
苏州	41	-65%	-12%
厦门	23	-52%	12%

注：上表中城市成交量为本月根据27日左右数据预估得到

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

二手房成交延续3月热度，杭州成交面积同比增49%

4月，二手住房市场交易延续3月热度，多个省区市迎来“小阳春”。

克而瑞监测数据显示，全国8个重点城市二手住房成交面积为463万平方米，环比再增16%，但同比仍跌29%，整体市场规模恢复正常水平仍需假以时日，预计在“房住不炒”的主基调下，全国二手房市场将维持量增态势。

不同城市的表现来看分化显著。北京、杭州、成都、青岛等成交继续放量，环比增幅皆超过30%，深圳环比跌22%显著回落，其他城市环比增幅放缓。南京、杭州本月成交面积均超去年同期，其中杭州同比更涨49%。

3月最亮眼的深圳则在4月迎来回调，二手房市场受监管层方面的影响更大。4月，深圳市场过热后出现的一些乱象引来包括央行以及深圳市住建局的管控，4月二手房成交量同、环比分别降22%和13%。

克而瑞认为，深圳当前购房需求旺盛活跃，预计后续市场规模将回归上扬。其余如北京、成都、青岛、厦门等城4月市场均保持恢复，环比量增、同比跌幅收窄。

展望后市，各地楼市或仍以“稳”为主基调。据贝壳研究院不完全统计，从2020年初截止至4月25日，全国约16个省市及市区（包括南京、宁波、山东、青岛、深圳、东莞等多个重点城市）16次发布关于房住不炒的表态，坚持不以房地产作为刺激经济的手段，目前各地主要以消费作为刺激经济的手段，包括拉动内需、加大投资力度等方式。

□ 房地产贷款余额增速连续 20 个月回落 楼市预期更清晰

房地产贷款余额增速连续 20 个月回落

“房住不炒”，楼市预期更清晰

楼市的起伏，不仅反映经济运行，也牵动着普通居民的心。中国人民银行近日发布的《一季度金融机构贷款投向统计报告》显示，截至2020年一季度末，人民币房地产贷款余额46.16万亿元，同比增长13.9%，增速比上年末低0.9个百分点，连续20个月回落。

专家分析，房地产贷款增速稳步回落，意味着住房需求更加偏向于居住主导，这有利于降低房地产金融风险，促进楼市平稳健康发展。事实上，近年来随着“房子是用来住的、不是用来炒的”定位持续深化，中国各地都在主动克服“房地产依赖”的冲动，这增强了房地产调控的定力，而民众对于楼市“稳”的预期也更加清晰。

炒房降温

筑巢买房用于安家

长沙姑娘魏蓓佳是湖南湘雅附一医院的一名护士。去年年初，她买下了位于长沙市北辰三角洲附近的一套150平方米的房子。“房子每平方米12500元，总价要将近两百万。我用向父母借的20万，再加上大学读书时兼职开淘宝店赚来的积蓄付清了首付。”魏蓓佳说。

魏蓓佳买房的决定，很大程度上受益于当地对“房子是用来住的，不是用来炒的”这一定位的坚持。据了解，2018年来，长沙市从保障市场供应、严格购房条件、户籍管理、打击炒房等方面对楼市进行了全面调控。“相关政策出台后，长沙的房价确实得到了有效抑制，虽然GDP已经迈入‘万元俱乐部’，但房价均价仅1万左右，我们长沙人幸福感满满。”魏蓓佳说。

徐梦菡是福建厦门市翔安区马巷镇的一名公务员，不久前刚刚结婚。新婚燕尔的小两口目前一起租了套房。不过，两个人还是打算近期在厦门市买一套属于自己的房子，迈出安居乐业的第一步。

在徐梦菡看房的过程中，她发现前几年火热的“炒房团”已然不见踪影。“‘房住不炒’断了炒房团的财路，像在厦门翔安就有一批炒房人员手里的房子到手后无人问津，一些炒房客血本无归甚至以破产收场。在很多地方，房价与收入水平的比例不合理，与前些年炒房团对房价的恶意哄抬有直接关系。可以说，炒房行为推高了房价、损害了民生，除了极少数人得益之外大多数人实际上都是受损的。”

事实上，有关部门对房地产的调控一直保持常态化运行。今年以来，中国政府扩大有效投资，货币政策定向降准，但对于房地产行业的运行准则始终未变。

4月13日，住建部发布《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》，要求全面采集楼盘信息、提供自动核验服务、优化网签备案服务、提高数据使用效能、推进全国一张网建设，为建立房地产市场监测体系，落实房地产市场调控工作提供支撑。4月23日，中国人民银行上海总部召开座谈会，要求商业银行坚持“房住不炒”定位，严禁以房产作为风险抵押，通过个人消费贷款和经营性贷款等形式变相突破信贷政策要求，违规向购房者提供资金，影响房地产市场的平稳健康发展。

预期稳了

供求总体保持平衡

在走访中，笔者发现，“稳”成为了越来越多人对楼市的预期，同时也是房地产市场保持供求平衡的社会心理基础。

家住福建龙岩的何丽莉一家，最近打算把居住的老房子卖掉，置换一套新房。何丽莉认为，龙岩市的房价涨幅相较全国其他城市来说处于合理范围。房价飙涨会让很多真正有居住需求的人买不到房子。“如果房地产的买卖行为能够大部分由需求而非收益驱动，那么也就实现了最理想的状态。炒房会带来预期不稳，这给投机商带来暴利的同时，也让很多小家庭难以决策，要么不敢买房，要么盲目买房。”何丽莉说。

作为卖方，人们也更加理性。

吴莹和丈夫住在昆明市盘龙区某小区，房子是8年前买的，两室一厅，82平方米。今年年初，吴莹顺利诞下了三胞胎，小小的屋子里顿时热闹了起来。为

了让孩子们未来能够住得宽敞些，他们打算把现在这套房子卖掉，换一套 130 平方米以上的房子。

“最近找了不少卖房中介，目前我们所在的小区二手房每平方米均价大概在 15000 元左右，未来房价也不可能出现大幅度上涨。”吴莹说，作为打算卖房的一方，自然希望有更大的利润空间，但自己还是觉得房价的“稳”比“涨”更符合大多数人的利益，也有利于营造房地产市场的健康生态。“在房价稳定的情况下，我们这种户型好、交通便利、装修精致的二手房肯定是更有竞争力的，只要房子的品质能够满足买家居住需求，就不愁平稳出手。”

“自 2019 年以来，我国房地产市场基本处于平稳运行态势。这一效果很大程度上得益于各地实施的一系列房地产调控政策的组合拳。落实‘房子是用来住的不是用来炒的’定位，稳定房价、实现供求平衡至关重要。”首都经贸大学城市经济与公共管理学院教授赵秀池说。

事实上，清晰的预期正在成为楼市平稳健康发展的新动力。4 月 29 日，58 同城、安居客联合发布 2020 年《4 月国民安居指数报告》显示，4 月购房者信心指数为 102.7，环比上升 1.8%。其中，48.9%的购房者认为政府会继续调控抑制房价上涨，有 44.5%的购房者认为 2020 年是买房的好时机。

业内人士指出，居住需求的有序回归并不会改变楼市整体稳定的节奏，坚持“房住不炒”也不是排斥合理的改善性需求，调控常态化将使房地产市场继续处于稳健的发展态势中。

良性互动

稳健发展舞台更大

专家指出，房价过高会对实体经济产生明显的损害，同时房地产业自身也是实体经济的重要组成，带动力强。因此，只有长期坚持“房住不炒”，让房屋回归居住属性、让楼市供求实现良性互动，才能实现平稳健康发展。

“前几年楼市热的时候，有经济能力的亲朋好友都想要投资一两套住房。这两年大家心态平和了。”郑信颖一家住在黑龙江哈尔滨，去年年底一家三口搬进了 160 平方米的新家。在郑信颖看来，随着“房住不炒”政策的落实，房地产行业的核心价值链改变了，执迷于“买房发财”的人少了，追求“生活品质”的多了。郑信颖发现，如今房地产开发商也开始更加注重建设高质量的楼盘，实现了良性的双向互动。

“租购并举”，长租公寓也成为满足住房需求的重要供应者。

总部位于北京的长租公寓运营企业自如，将自身定位为“提供高品质居住产品与生活服务的科技公司”。自如相关负责人介绍，截至今年 3 月，自如在北京、上海、深圳、杭州、南京、广州、成都、天津、武汉九座城市布局，为超过 50 万业主、300 万租客提供服务，管理房源超过 100 万间。在提供住房本身的同时，也为社会提供保洁、搬家、维修、优品电商等生活服务产品，累计服务订单超 3000 万。

“面对疫情，企业依然坚持以‘居住为本’提供服务。截至目前，我们150万在住租客中，绝大部分人员已顺利返程。疫情以来，自如共安置超过1.2万名返程租客，高峰时日均安置千人；为约6.5万名新签租客减免押金；为近1.8万租客提供了短期续约补贴和退租便利。”该负责人说。

业内普遍认为，建立健全房地产市场的长效机制，对房地产本身乃至宏观经济的发展都有积极影响。

“房地产连接投资与消费、实体与金融、民生与增长，也关系到地方财政收入，具有牵一发而动全身的作用。面对国内外形势的深刻变化，构建房地产市场发展长效机制，是实现房地产市场预期理性回归以及促进经济、金融及社会稳定的重要抓手。”中国民生银行董事长洪崎表示。

□ 前4个月中国百城房价累计上涨0.43% 为近5年同期最低

中国楼市复苏脚步逐渐加快，但目前主要城市房价仍然保持基本平稳。

中指研究院指数事业部研究副总监陈文静6日在一场线上形势分析会上指出，2020年1-4月份，中国百城新房价格累计上涨0.43%，涨幅较去年同期收窄0.40个百分点，累计涨幅仍为近五年同期最低。

4月份，楼市复苏持续，个别城市出现热销楼盘，但房价涨幅并未显著扩大。中指院发布的数据显示，2020年4月份，百城新建住宅均价为每平方米15233元人民币，环比上涨0.25%。上个月，这一数据为环比上涨0.14%。

成交规模亦反映出类似的趋势。中指院数据显示，2020年1-4月，50个城市商品住宅月均成交面积约1781万平方米，成交规模仍处近十年低位区间，同比下降约三成。

其中，4月份，成交面积同比降幅较3月收窄15个百分点，环比增长近30%。

从更有灵活性的周度数据看，28个城市2月下半月以来成交规模稳步提升，4月中下旬周度成交逐渐接近疫情前水平。楼市复苏迹象明显，但各地差异较大。

展望后市，中指院认为，楼市调控主基调保持不变，中央将继续坚持“房住不炒”定位，保持房地产金融政策的连续性和稳定性。在政府“稳地价、稳房价、稳预期”的政策导向下，地方政府仍将灵活地因城施策，保障房地产市场平稳运行。

4月份，沈阳、南京、重庆、南昌、无锡、中山等地出台或升级人才政策，加大人才住房保障；嘉兴等地对公积金贷款政策进行小幅调整；而一些松绑力度过大的地方，则陆续被“叫停”，调控政策出台后迅速撤回。

□ 重庆人居未来十年进入“升级模式”

一直以来，重庆人居的升级道路从未停止过。从上世纪 80 年代的筒子楼到直辖后雨后春笋般涌出的商品房，从重庆第一个真正意义上的商品房小区南方花园到重庆第一批花园小区加州花园，再从龙湖西苑、融侨半岛、蓝湖郡等到如今的来福士、翡翠都会、舜山府……

数十年间，重庆人的居住观念从单纯的遮风挡雨转入更高的居住追求，中间曾有过对超大居住面积别墅产品的向往，也曾有过对学区房学位房的狂热，但是近些年又逐渐回归居住属性本身，无论现实如何，对于未来的人居梦想，人们始终未曾停止想象，未来人居生活究竟会是怎样？从最近重庆楼市的表现中或许能够窥探出一些关键词。

关键词一：品质升级

随着经济的发展，人们越来越关注建筑的实用性，以及建筑的品质，从而追求更好的建筑设计、建筑结构以及建筑用材。今年上半年，重庆楼市不少品牌开发商不约而同地开始在品质方面发力。

3 月下旬，在香港置地重庆线上精装产品新标准发布会最后，香港置地重庆说道：“2020 年，香港置地将成为重庆市场，第一个推出规模化精装别墅的服务商”，未来将以人为本、以城市家庭高品质生活需求为出发点，聚焦客户在公区和室内两大场景系统之上的健康提配，并在其三大品质项目公园大道、长嘉汇、壹号半岛率先升级体验，精装守护健康居住。

而重庆万科针对未来住宅产品将如何升级品质、在哪些方面、细节进行迭代等问题同样有了深入研究，并同样在 3 月末率先推出新一代住宅标准，从 2 大择址观、6 项作品观、1 种服务观等维度，重新定义“好房子”，将住宅必不可缺的自然资源，与生活社区融合再造，生态、低密、绿色、亲氧、智能等多维度升级革新，为新十年的居住体验启写全新标准。

除了产品品质，社区品质同样值得关注，而到底未来的理想社区该是什么模样？融创在 3 月下旬首次给出了样本答案，据了解，融创首个“新场景”归心社区将落地重庆，融创率先将产品创新理念付诸实践，以社区 12 小时九大微创新居住场景，包含九大微创新居住场景，涉及归家、社交、娱乐休闲等多个社区生活环节，力求打造新形势下的“新场景”归心社区。

关键词二：智慧生态升级

提到智慧生态，近几年常常被一众开发商拿来作为楼盘卖点，但是到底该如何避免将所谓的“智慧”、“生态”停留在绿化、景观美化和改善建筑物内的某些设备等个别层面上的做法，这个着实考验开发商的眼界和实力，不过，令人欣喜的是，重庆有很多项目还是在朝着这一方向不断前行。

例如位于中央公园西的保利和光尘樾就用三大系统、二十六个光学设计、五大 OTA 设计，从建筑、园林、科技等多个维度诠释了其以产品为核心，以客户体验为上的宗旨。例如为了解决车库沉闷、阴暗、潮湿等问题，保利和光尘樾的设计师们用 28 个全矩形设计的阳光天井，最大限度地为地下空间提供充足采光，让普遍潮湿的地下车库湿度下降 30%，为业主带来更舒适的停车体验；而其中包括即可升级至 100%自动充电桩接口的新能源汽车 OTA、市场思考下健康升级的环境生态 OTA、生活后盾保障的一级物业 OTA、家电智控 OTA、定制无忧计划的新奢产品 OTA 等五大 OTA 设计更是堪称亮点，OTA 作为小区为未来生活预留的插座，只要有接口，万物皆可升级。

而在去年 3 月金科“生命建筑”发布会一年后，由金科自主研发的住宅类产品内核体系——“生命家”，已在全国 32 个城市的 40 个项目落地开花。早上六点半浴室灯光自动亮起，智能厨房推荐科学食谱；智能管家自动调节室内温度湿度、负氧离子、全屋清洁；小区智能安保、访客登记；归家时车库的智能充电桩；智能手环日程提醒、一键开启睡眠模式……如今，上述部分场景，都已在重庆金科的“生命家”里落地。

关键词三：物业服务升级

2020 年伊始，一场突发的疫情考验着无数小区的物业服务，毫无疑问，“安全”将作为物业公司未来数年间不断探索的课题。在重庆，重庆万科将自身的精细化服务再升级，充分运用科技与人防相结合的方式，打造无接触式智能社区，人脸识别，车辆识别，对社区每一个门禁、闸口、电梯进行零死角实时监控，安保人员 24 小时轮换值班……以更精细化的安保措施，守护社区安全；在疫情这场“大考”面前，保利物业在以居住业态为根基的同时，不断强化服务特色，重点发力公共服务领域，深入到景区、城镇、校园、交通场站等公共服务领域，承担了大量的疫情防控和服务保障工作，凭借自身事无巨细的服务理念和专业能力，充分展示了“大物业”应对公共卫生危机的全域化管理优势，彰显了“大物业”战略布局的协同价值。

重庆资深地产人徐波表示，在当前受到疫情影响，经济下行的情况下，人们往往会回到原点思考问题，在未来人居升级这个问题上面，首先现在可以看到的是，随着新土地政策到来，供应土地的容积率越来越低，这也就意味着未来居住的产品品质也会越来越好；其次，不断发展的基础设置投入让人居的舒适度有了不断升级的可能，所以产品才会不断革新，从高层到洋楼、大平层甚至到别墅；另外，像目前很多开发商提到的生态、智能、服务等等都只是未来人居升级中的一个板块，而未来人居升级的真正核心还是经济原因，正因为中国新中产阶层的产生带来强大的消费能力和对自身生活品质有着更高阶段的诉求，这才推动了品质建筑时代的到来，而未来人居到底将会向着怎样的方向发展也必然和这一群体不断涌现出的居住需求息息相关。

□ 成渝双区联动动作频频 重庆向西风口不容错过

近日，重庆高新区和成都高新区举行“推进成渝地区双城经济圈建设第二次联席会议”，并签署“双区联动”战略合作协议。成渝地区双城经济圈首支发展基金也落地重庆高新区，总规模约为300亿元。“双区联动”将为成渝地区高质量发展的强大引擎；而发展基金则标志着川渝两地在金融和产业领域深度合作的正式开启。不仅如此，高新区内规划建设全长约66km总投资超140亿的贯穿西部槽谷南北直线科学大道，自此，重庆西部槽谷的“大道经济”也拉开了序幕。

如果说之前重庆的发展是“一路向北”，那么“西进”，已成为重庆下一个十年的新方向。

一路向北 十年风云激荡

重庆向北，重庆继续向北，重庆一路向北，这样的口号直到现在仍然一路嘹亮。

重庆于2001年成立北部新区，2010年成立两江新区，两江新区作为继上海浦东、天津滨海之后的第三个国家级开发开放新区，代表着国家对重庆的蓝图设计及城市发展的远大希望。一路向北的口号自此越加嘹亮，引来众多慧眼识炬的开发商及购房者蜂拥追捧，政策、资金、资源、人才等高度聚集，城市规划、公路路网、轨道桥梁、公园绿化等飞速兑现，重庆北区，无论从开发体量、建筑规模、交房面积以及交易数量，都是位居重庆前列。北区楼市的“黄金十年”，也为众多市民带来了分享城市发展红利的财富的“黄金十年”。直到现在，北区仍旧是重庆楼市的价格天花板。

下一个十年热点：重庆向西

投资西区，重庆西进！可以说成为了最近两个月最热门的话题。随着众多知名房企在西区攻城略地这样的房市利好信号输出，更多的人发出了疑惑：“为什么是西区？凭什么是西区？”

1、发展速度明显加快，利好不断。

2003年以来西区的发展速度一直较北区缓慢。但有3个重要节点成为其历史性的发展标志：第一：2015年2月双碑大桥通车，大幅缩短大学城到北区的通行时间，实现两江新区、西永微电园区两大万亿级产业新区的跨江连接。第二：2017年9月，龙湖U城天街B馆的开业，大学城终于有了真正意义上的代表商圈。第三：2019年，市委市政府作出打造高新区升级版、建设科学城重大决策部署，大西区迎来价值井喷。

2、国家级高新区成立，2020年是未来10年的“发展起点”。

在成渝双城经济圈的国家战略之下，2020年必然是这个国家级高新区的发展元年，随着政府对区域内城市基础设施如科学城大道、科学城公园等的高规格规划、大手笔投入，毗邻的西部微电园、保税区等产业布局也为产学研联动提供极好场景，核心产业的变化，人口结构的变化，城市界面的更新，必将推高区域居住价格这对区域内的人居。对房地产行业来说，无疑提供了巨大的发展动力。

3、北上“到顶”，重庆的价值洼地更有机遇。

经过十年发展，北区的房地产市场显然已经进入高位，已经拓展到外环边缘，距离传统城市中心越来越远，上升空间有限。而西区距离主城核心距离适中，相比北区依然是前景可期，又恰逢重庆向西发展的历史新机遇，可以说当前正是进入西区、高新区，抢占城市发展潜力股的最佳市场窗口期。

重庆向西已进入实质性的落地阶段！未来必将会浓墨重彩地登上历史的舞台！众多开发商与西区吹响冲锋号角，龙湖自然走在布局西区前端，龙湖与香港置地两大品牌第二次的强强联合，与大学城板块上再创人居新佳作——学樾府，聚集了龙湖天街、地铁一号线，以及完善的教育配套，而项目自身规划的图书馆、美术馆、文化馆等设施，更将提供诗意栖居，领衔高新区成熟便捷都市生活。

□ 最新全国城市房产估值排名：重庆第八

今年一季度，我国GDP录得29年来首次单季负增长。国际上，全球金融市场大幅波动，叠加全球降息潮。波谲云诡的形势下，我国部分热点城市楼市却出现异常波动，引发了市场广泛关注。以深圳楼市为例，新盘开盘即售罄、戴口罩去抢2000万元起豪宅、百万喝茶费、热点区域的二手房挂牌单价上涨了几万、500万以下的房子就快卖没了……

深圳楼市再度上演空中加油，也引发了质疑。有人认为，在实体经济不济的情况下，就业都难以保障，高高在上的房价难以维持。从整体上看，我国城市“估值”水平远高于股市，回报率较低，重点城市房产估值水平更是高之又高，比国际大都市房产估值水平还要高出不少。

我国城市房产估值排名，厦门最贵

国际上通常用租售比来衡量房产估值水平。租售比是指每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积的房价之间的比值。换算成股市常用的市盈率指标，租售比即是市盈率的倒数。

举个例子。某个城市房价为5万/平米，租金60元/月/m²，即一套500万房产，月租金6000元左右；在房价不涨不跌的情况下，房东单靠房租要多少年能够收回本钱呢？

一年房租收入=600×面积×12个月。投入=5万×面积。目前房价的市盈率=总价/每年的盈利=(5万×面积)/(60×面积×12)=69.44倍。即需要近70年收回成本。租售比=盈利收益率=1/市盈率=1/69.44=1.44%。

那么,我国城市(不含港澳台地区)房产估值目前处于什么水平呢?数据宝统计了来自房地产协会主办的中国房价行情网数据,320个城市房产市盈率中位数为30倍左右,远高于目前上证指数12.5倍市盈率水平,以及沪深300指数(3912.577, 45.55, 1.18%)(3912.5772, 45.55, 1.18%)11.7倍市盈率水平。

厦门房产估值水平全国最高,平均单价47018元/m²,平均租金单价45.41元/月/m²,租售比1.16%,市盈率86.28倍。深圳房产估值水平位居次席,平均单价72380元,平均租金单价76.14元,租售比1.26%,市盈率79.22倍。三亚房产估值位居第三位,平均单价3533元,平均租金单价41.92元,租售比1.42%,市盈率70.24倍。

乌鲁木齐等城市具备投资价值

目前,国际上用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定为1:200~1:300。如果租售比低于1:300,这意味着房产投资价值相对变小,房产泡沫已经显现;而如果高于1:200,表明这一区域房产投资潜力相对较大,租金回报率较高,后市看好。

我国320个城市房产市盈率中位数30倍左右,即需30年、360个月收回购房成本。考虑到我国GDP仍处于高增长态势,该估值水平似乎尚可接受。

当然,不得不承认的是,各个城市房产估值水平差异较大。一般来说,发展潜力较大的城市,其房产估值水平也会较高。从这个角度出发,我们来看看最具发展潜力城市房产的估值水平情况,以此衡量部分具有良好前景城市房产的投资价值。

恒大研究院去年发布了我国最具发展潜力百强城市,数据宝对前50强城市的投资价值进行排名。

50个城市房产估值排名

排名	城市	租金回报率 (%)	市盈率 (倍)
1	乌鲁木齐	3.59	27.88
2	哈尔滨	3.16	31.69
3	长沙	3.09	32.38
4	长春	3.07	32.63
5	贵阳	3.00	33.35
6	南宁	2.81	35.53
7	兰州	2.73	36.69
8	重庆	2.67	37.44
9	大连	2.63	37.99
10	武汉	2.62	38.20
11	沈阳	2.61	38.38
12	海口	2.56	39.04
13	佛山	2.48	40.27
14	烟台	2.45	40.86
15	昆明	2.40	41.65
16	泉州	2.39	41.82
17	西安	2.38	42.03
18	中山	2.37	42.21
19	潍坊	2.35	42.55
20	成都	2.32	43.15
21	太原	2.30	43.55
22	镇江	2.29	43.63
23	郑州	2.25	44.52
24	南昌	2.24	44.64
25	杭州	2.22	45.06
26	绍兴	2.19	45.75
27	嘉兴	2.17	46.15
28	济南	2.08	47.99
29	徐州	2.05	48.78
30	东莞	2.04	48.99
31	合肥	1.97	50.72
32	温州	1.95	51.87
33	珠海	1.91	52.40
34	无锡	1.87	53.40
35	石家庄	1.81	55.11
36	广州	1.80	55.41
37	天津	1.80	55.42
38	宁波	1.79	55.83
39	金华	1.79	56.02
40	常州	1.76	56.78
41	北京	1.76	56.81
42	唐山	1.76	56.82
43	南京	1.75	56.99
44	上海	1.73	57.73
45	福州	1.68	59.54
46	南通	1.64	60.94
47	青岛	1.61	61.95
48	苏州	1.60	62.59
49	深圳	1.26	79.22
50	厦门	1.16	86.28

数据显示，在最具发展潜力 50 强城市中，市盈率水平最低的是乌鲁木齐，只有 27.88 倍，哈尔滨、长沙分列第二、第三位。按照国际通行说法，上述三个城市投资潜力相对较大。

我国主要城市房价估值高

股市好股票获得更好估值，优秀城市的房产获得更高估值，两者有相通之处。不过，这个估值溢价率是否太高，则需要商榷一番。与国际大城市相比，我国主要大城市的房产估值显著过高。

去年底，由“海外掘金”首创的全球城市租金回报率排行发布。数据显示，深圳以 1.49% 的毛租金回报率位居全球 37 个热门投资城市倒数第一，也就是估值在全球 37 个热门投资城市中最高。北上广杭位居倒数第二至第五。以净租金回报率来看（考虑到持有成本），新加坡以 1.28% 的净租金回报率倒数第一，深圳倒数第二。

此外，在 2019 年 5 月份，诸葛找房发布了 2019 年全球热门城市租金回报率排名。数据显示，全球 33 个热门城市租金回报率排名中，芝加哥、亚特兰大、迈阿密租金回报率在 7% 以上，排名靠前。中国城市租金回报率普遍较低，北京回报率仅为 1.68%，排名垫底。广州 1.84% 位居第二位，深圳 1.86% 位居第三位。

考虑到近年来深圳房价上涨幅度较大（普遍跑赢 10% 以上），其租金回报率相对料将下降 10 个百分点以上。综上所述，深圳房产估值在全球主要大城市中或达到最高水平。

□ 成渝地区双城经济圈首支发展基金将落地重庆高新区

4 月 29 日上午，在川渝国资委推动成渝地区双城经济圈建设领导小组第二次会议暨合作项目签约仪式上，四川发展（控股）有限责任公司、重庆渝富控股集团有限公司、重庆市地产集团有限公司、重庆高新区管委会、四川发展产业引导股权投资基金管理有限责任公司和重庆渝富资本股权投资基金管理有限公司六方签订《成渝地区双城经济圈发展基金发起人意向协议》，共同发起设立总规模 300 亿元的成渝地区双城经济圈发展基金（暂定名），此举标志着川渝两地在金融和产业领域深度合作的正式开启。

重庆高新区相关负责人介绍，该基金的设立，是推进成渝地区双城经济圈建设战略部署，形成高质量发展重要增长极、优化国家区域经济布局、打造内陆开放战略高地的重要举措；是建设中国西部科学城、国际金融中心、科技创新中心的重要内容；是两地资本开展深层次全方位合作，服务成渝地区双城经济圈产业融合，促进优质企业双城良性流动的良好开端；也是成渝地区国有平台公司、重庆高新区融入成渝双城经济圈建设、促进成渝合作深化的具体表现。

该负责人透露，该基金将落地重庆高新区，首期规模计划 100 亿元。基金将按市场化机制运营，重点投资于川渝两地集成电路、智能制造、新型显示、新材料、新能源、生物医药等战略新兴制造业和航旅、大健康等战略新兴服务业，以及智慧城市、新基建领域，助推成渝地区双城经济协同发展。

值得一提的是，该基金的投资方向与重庆高新区所聚焦发展的新一代信息技术、先进制造、大健康、高技术服务等主导产业完美契合，将成为重庆高新区相关产业发展引擎的助推剂。同时，作为首支“双城经济圈”发展基金（暂定名），将会引导和撬动更多社会资本加大对川渝地区重点项目的金融支持力度，助推川渝两地实体经济发展提质增效、转型升级。

去年，市委、市政府作出打造重庆高新区升级版的重大决策部署，赋予重庆高新区建设科学城的战略定位和发展使命。近日，成都东部新区获批设立，未来将建设成为国家向西向南开放新门户、成渝地区双城经济圈建设新平台。重庆向西，成都向东，川渝一家亲，共下一盘棋，成渝地区双城经济圈的建设已经拉开帷幕，精彩亮点将不断呈现。

□ 重庆楼市 2020 年 4 月份数据出炉，市场开始步入正轨

迟早总会到来，但不会缺席，在疫情的影响下，各地第一季度表现都不太理想，当然也有特殊一些城市，比如说深圳，但随着全面复工的开启，尤其是 3 月份过渡之后，在第二季度开月，重庆楼市开始稳步复苏，开始逐渐恢复正常状态，这里再次看到作为西部的明星城市，他强大的吸引力，那么在 4 月份重庆楼市具体表现如何呢？我们一起来看看

第一，我们首先看具体一些数据，根据重庆市网签数据统计来看（截止时间 2020 年 5 月 3 号 16 点 45 分）在 2020 年 4 月份一共有 162 盘入市，供应环比上涨 165%，14680 套房源入市，整体去化率 32.09%，其中中低端业态去化率为 34.55%

从具体业态来看，高层去化率 30.97%，小高层 38.37%，洋房 27.13%，大平层 20.96%，别墅 36%

从区域去化率来看，主城九区方向，江北区去化率 30.21%，渝北区去化率 31.76%，沙坪坝区去化率 40.09%，南岸区去化率 48%，九龙坡区去化率 47.45%，大渡口区去化率 36%，北碚区去化率 27.25%，巴南区去化率 19.32%

从数据上来看，虽然对比历年来的 4 月份成交有所失色，但如果只看 2020 年，那么银四所交出的数据是比较理想的，在渝北和沙坪坝方向是整个 4 月份支撑成交主力，从去化方面来看，其支撑主力以高层和小高层为主，这部分业态是成交主力，王牌中王牌，那么从板块方来看，沙坪坝成交主力集中在西永，尤其

是物流园和微电园方向，其中万科，华科，富力楼盘表现亮眼，那么渝北方向成交主力在中央公园，悦来，礼嘉和空港，其支撑主力开发商是龙湖，万科，恒大和桃源居，其中恒大和万科是主力中的主力

第二，我们在来看楼盘分布方面，中低端业态供在楼盘在整个4月份供应依然不多，只有38%占比，整个4月份依旧以中高业态为主

从具体业态来看，高层供应24盘，小高层37盘，洋房66盘，大平层8盘，别墅27盘，可以非常清晰看到，刚需选择余地和层面并没有变的宽广

从优惠方面来看，根据不完全数据统计来看，江北方向有16盘，南岸区方向22盘，九龙坡方向10盘，沙坪坝区方向28盘，渝北方向61盘，大渡口区方向13盘，北碚方向25盘，巴南方向52盘，渝中方向10盘，对比第一季度而言，优惠力度上进一步加大，中高端密集入市，开发商方面面临竞争也是非常激烈，对于改善型的购房者而言在预算有一定弹性空间条件下，选择余地是非常广阔

第三，我们再来看二手房市场，根据安居客的数据显示来看，在3月份重庆整体均价为11330，环比下降0.06%，在主城九区方向除开巴南区，北碚区，大渡口区以外，其他区域价格均高于均价，尤其是随着进出小区方便以来，其成交方面也开始增加，可以看到需求的释放

从银四来看，整个市场已经开始逐渐恢复正常，虽然距离正常值还有一定差异，但从4月份成交和供应两大方面来看，尤其是核心区方向供应在增加，但对于购房者而言，其选择层面并没有选择供应的增加而加大，特别是对于刚需的购房者而言，对于改善购房者面临选择的烦劳，尤其是预算有足够弹性的改善购房者，整体而言，随着新盘逐渐入市，供应方面逐渐扩大，对于购房者而言上半年置业条件非常理想，特别是改善型的购房者。

□ 1-3月房地产开发投资降幅收窄

受新冠疫情影响，1-3月全市房地产开发投资呈现负增长，随着3月以来开发企业全面复工复产，降幅较1-2月有所收窄。1-3月全市完成房地产开发投资764.55亿元，同比下降12.9%，降速较1-2月收窄27.1个百分点；商品房新开工面积1001.98万平方米，同比下降41.1%，降速较1-2月收窄23.7个百分点；商品房竣工面积561.93万平方米，同比下降31.3%，降幅较1-2月收窄8.2个百分点。

□ 市住建委第 11 督导组督查涪陵区住建委相关工作

4月28日，市住房城乡建设委第11督导组组长、二级巡视员卢斗昌率建管处处长夏太凤等一行5位同志，包片联系督查涪陵区住建委脱贫攻坚建档立卡贫困户危旧房改造、建筑业改革发展推进情况、建设工程质量安全、排水工作、营商环境开展情况等工作。

督导组对涪陵区脱贫攻坚农村危房改造进行督导，现场随机抽查走访了新妙

镇刘利权、瞿福平等建档立卡贫困户等4类重点对象危房改造户5户，细致查看贫困户住房安全是否保障；住房安全标识牌是否张贴、规范；用水、用电、卫生厕所和厨房等生活功能和附属设施



配套情况。现场查看了涪陵建筑产业园、滨江路14号箱涵、秋月台市级装配式建筑示范项目。

督导组表示，涪陵区住建委受督导的工作做得较扎实，农村危旧房改造到位，住房安全等级标识牌张贴规范；希望农房排查工作要更加仔细，公示牌张贴更规范，内容更清晰；要按照成渝地区双城经济圈建设和“一区两群”协调发展的要求，把推进建筑产业现代化作为促进建筑业转型升级和高质量发展的突破口，以装配式建筑为抓手，加强本地产业培育，完善产业链条，构建现代建筑产业体系，加快形成上下游产业配套、工地工厂协同、区内区外联动的产业集群，将涪陵区打造成重庆乃至西部建筑产业高地、绿色发展典范；常态化抓好疫情防控，建设高质量精品工程，保障建设工程质量安全；进一步梳理城市涝点，在汛前做好排水防涝；持续推进审批制度改革，进一步优化营商环境。

□ 市住房城乡建设委党组成员张其悦调研房地产开发企业

4月22日，市住房城乡建设委党组成员，市公积金中心党组书记、主任张其悦率队赴重庆龙湖地产公司、华侨城实业公司调研，实地走访了解龙湖光年（商圈高铁TOD综合体）、重庆华侨城（文化旅游综合项目）开发建设情况，并通过

座谈了解企业运营情况，现场宣传惠企政策，推进解决企业实际困难。张其悦在与企业交流时强调：一是要按照习近平总书记对重庆提出的“两高”目标要求，结合重庆市场需求，打造高品质的开发项目；二是要继续统筹抓好疫情防控和项目建设，优化施工组织和资源调配，把延期的进度赶上去、把损失的时间“追”回来；三是要抓住成渝地区双城经济圈建设重要战略机遇，提振信心，加大土地储备和开发力度，继续深耕重庆市场。

□ 重庆市开发协会会长尹严全一行走访调研海成集团重庆总部

4月23日上午，重庆市开发协会会长尹严全、副会长兼秘书长王芳等一行七人莅临海成集团重庆总部调研指导工作。集团董事长兼总裁李海、执行总裁谢冬、副总裁陈朝明等全程陪同并介绍集团相关情况。

在新落成的海成集团重庆总部会议室，双方举行了调研座谈交流会。座谈会由集团副总裁陈朝明主持，陈总代表海成集团对市开发协会领导在新冠疫情还未完全消散的特殊时期莅临指导工作表示热烈欢迎，同时对市开发协会长期以来对海成集团的发展壮大给予的支持和帮助表示衷心感谢。执行总裁谢冬就海成集团项目开发、运营业绩、战略规划、荣誉认可、公益责任等进行了全方面介绍，同时就集团“进军川渝两地，实施双百战略”的发展目标进行了阐述。



集团董事长兼总裁李海向尹严全会长一行详细介绍了海成集团的发展历程，历经二十八载风雨，依然步履稳健，既不激进，也不苟且；始终把持续稳健发展放在第一位，稳中求进。海成集团一直秉承“先做人、后做事，诚信为本”的企业宗旨，低调做人、低调做事，潜心做企业，海成追求的是不断增强企业的核心竞争力，在项目品质上下真功夫，力图将品质做到最好；不盲目追求规模的背后，是海成力保口碑、良心建房、追求品质的信念，也是海成持续发展的强大支撑。

对于海成下一步的发展，李董表示海成自有资金充足，且严控风险，将适度提高负债率，力争在重庆主城区区域打造高水平、高标准、高口碑的产品。海成对标行业标杆，着力品质打造，关注品牌建设，大幅度提高企业管理水平，提出了明年冲刺 200 亿，进入重庆前 10 强，达成全国 50 强管理水平的奋斗目标。

尹严全会长听取情况介绍后，对海成集团高效稳健的发展以及取得的经营业绩增长予以高度肯定和赞许。同时尹严全会长就市开发协会就党建活动、反映诉求、组织行业展会、推动企业品牌建设等方面做详细介绍，并在品牌、规划、土地、融资等多方面解决企业诉求，帮扶企业困难。

尹严全表示：希望双方密切交流，积极沟通。期待海成集团深耕落地重庆，在后疫情时代，打造符合绿色智慧人居的精品住宅，从产品设计、产品功能、社群交流空间等方面走出独有的海成品牌标签发展之路。

此次调研交流取得丰硕成果，通过开放式交流进一步加强了双方的了解，坚定了双方加强合作的力度。在市开发协会的关心和支持下，海成集团将继续坚持高品质项目建设，助力城市建设，贡献更多力量。