

房地产资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2020年12月 第23期 总第319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

住建部等六部门发布《推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务意见》

中国网地产讯 12月15日，住房和城乡建设部等部门发布《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》。

意见指出，以智慧物业管理服务平台为支撑，大力发展居家养老服务。通过线上预约，为老年人提供助餐、助浴、保洁、送药等生活服务。对接医疗医保服务平台，提供医疗资源查询、在线预约挂号、划价缴费、诊疗报告查询、医保信息查询、医疗费用报销等医疗医保服务。加强动态监测，为居家养老提供安全值守、定期寻访、疾病预防、精神慰藉等服务，降低老年人意外风险。

意见提出，广泛运用5G、互联网、物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，对接城市信息模型（CIM）和城市运行管理服务平台，链接各类电子商务平台。推动智能安防系统建设，建立完善智慧安防小区，为居民营造安全的居住环境。实现车辆管理智能化，增设无人值守设备，实现扫码缴费、无感支付，减少管理人员，降低运营成本，提高车辆通行效率。统筹车位资源，实现车位智能化管理，提高车位使用率。完善新能源汽车充电设施，方便绿色出行。

以下为全文：

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（委、管委、局）、工业和信息化主管部门、公安厅（局）、商务主管部门、卫生健康委、市场监管局（厅、委）：

为深入贯彻落实《中共中央 国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》《国务院关于加快推进“互联网+政务服务”工作的指导意见》，推进基于信息化、数字化、智能化的新型城市基础设施建设，对接新型基础设施建设，加快建设智慧物业管理服务平台，补齐居住社区服务短板，推动物业服务线上线下融合发展，满足居民多样化多层次生活服务需求，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。现就推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务提出如下意见。

一、构建智慧物业管理服务平台

（一）明确平台基础功能。广泛运用5G、互联网、物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，对接城市信息模型（CIM）和城市运行管理服务平台，链接各类电子商务平台。以智慧物业管理服务平台为支撑，打造物业管理、政务服务、公共服务和生活服务应用，构建居住

社区生活服务生态，为居民提供智慧物业服务。

（二）支持物业服务企业建设平台。住房和城乡建设主管部门制定智慧物业管理服务平台建设工作规划，加强平台建设工作指引，在统一物业管理服务规范的基础上明确数据共享标准，促进物业服务行业资源整合。引入政务服务和公用事业服务数据资源，利用 CIM 基础平台，为智慧物业管理服务平台提供数据共享服务。支持物业服务企业联合建设通用、开放的智慧物业管理服务平台，降低平台建设运营成本，提高服务资源整合能力。鼓励大型物业服务企业开放自有智慧物业管理服务平台功能，拓展服务范围，为中小物业服务企业提供平台支撑和技术支持。引导各类智慧物业管理服务平台加强与电商、科技、金融、快递等第三方平台互联互通，实现资源对接、互补。利用智慧物业管理服务平台对物业服务企业及其从业人员进行信用信息收集、整理和利用，加强信用管理和信用评价，规范物业服务企业经营行为。

（三）保障平台安全运营。严格落实网络和数据安全法律法规和政策标准，建立健全安全管理制度，采用国产密码技术，增强安全可控技术和产品应用，加强日常监测和安全演练，确保智慧物业管理服务平台网络和数据安全。规范与第三方平台合作，在数据安全、应用安全、网络安全、应急处理等方面，制定安全管理策略，实现智慧物业管理服务平台计算资源和数据资源的有序共享。全面建立隐私数据保护机制，保障用户知情权、选择权和隐私权。

二、全域全量采集数据

（四）采集物业管理数据。以加强城市新型基础设施建设为基础，大力推进居住社区物联网建设，对设施设备进行数字化、智能化改造，补齐数字化短板。对设施设备赋予唯一识别码，运用传感器、全球定位、射频识别、红外感应等装置与技术，全面感知、识别和记录水、电、气、热、安防、消防、电梯、水泵、照明、管线、变压器等设施设备运行数据。运用物联网、大数据、人工智能等先进技术，实时记录物业服务动态信息。对物业服务基础资料和档案进行全面数字化。

（五）共享公共服务数据。通过数据集成、应用集成和平台集成等技术手段，推动智慧物业管理服务平台与各类政务服务平台、公用事业服务平台相关资源、信息和流程的协同和共享。充分利用数据交互成果，为住房公积金、住房保障、就医、就学、养老、供水、供电、供气、供暖以及社区警务等各种应用场景提供动态需求信息。

（六）优化数据资源管理。依托智慧物业管理服务平台，对多主体、多来源、多应用、多服务产生的数据进行全周期系统化管理。优化数据组织方式，按照用途、用户、权限等维度对数据封装打包，进行分布式文件存储。鼓励物联网设备制造企业在按照统一标准接入智慧物业管理服务平台，并与 CIM 基础平台、公共服务平台以及各类电子商务服务平台实现便捷数据交互。

三、推进物业管理智能化

（七）推动设施设备管理智能化。提高设施设备智能管理水平，实现智能化

运行维护、安全管理和节能增效。通过基于位置的服务（LBS）、声源定位等技术，及时定位问题设备，实现智能派单，快速响应，提高维修管理效率。通过大数据智能分析，对消防、燃气、变压器、电梯、水泵、窨井盖等设施设备设置合理报警阈值，动态监测预警情况，有效识别安全隐患，及时防范化解相关风险。监测分析设施设备运行高峰期和低谷期情况，科学合理制定设备运行时间表，加强节能、节水、节电控制，有效降低能耗。

（八）实现车辆管理智能化。加强车辆出入、通行、停放管理。增设无人值守设备，实现扫码缴费、无感支付，减少管理人员，降低运营成本，提高车辆通行效率。统筹车位资源，实现车位智能化管理，提高车位使用率。完善新能源车辆充电设施，方便绿色出行。实时监控车辆和道闸、充电桩等相关设施设备运行情况，保障车辆行驶和停放安全。

（九）促进居住社区安全管理智能化。推动智能安防系统建设，建立完善智慧安防小区，为居民营造安全的居住环境。完善出入口智能化设施设备，为居民通行提供安全、快捷服务。根据居民需要，为儿童、独居老人等特殊人群提供必要帮助。加强对高空抛物、私搭乱建、侵占绿地等危害公共环境和扰乱公共秩序的行为分析，及时报告有关部门，履行安防管理职责。

四、融合线上线下服务

（十）拓宽物业服务领域。鼓励物业服务企业依托智慧物业管理服务平台，发挥熟悉居民、服务半径短、响应速度快等优势，在做好物业基础服务的同时，为家政服务、电子商务、居家养老、快递代收等生活服务提供便利。发挥物业服务企业连接居住社区内外的桥梁作用，精准掌握居民消费需求，对接各类供给端，通过集中采购等方式，为居民提供优质商品和服务。推动物业服务线上线下融合，促进物业服务企业由物的管理向居民服务转型升级。

（十一）对接各类商业服务。构建线上线下生活服务圈，满足居民多样化生活服务需求。连接居住社区周边餐饮、购物、娱乐等商业网点，对接各类电子商务平台，为居民提供定制化产品和个性化服务，实现家政服务、维修保养、美容美发等生活服务一键预约、服务上门，丰富生活服务内容。通过在居住社区布设智能快递柜、快件箱、无人售卖机等终端，发展智能零售。

（十二）提升公共服务效能。推进智慧物业管理服务平台与城市政务服务一体化平台对接，促进“互联网+政务服务”向居住社区延伸，打通服务群众的“最后一公里”。对接房屋网签备案、住房公积金、住房保障、城市管理、医保、行政审批、公安等政务服务平台，为政务服务下沉到居住社区提供支撑。对接供水、供电、供气、供暖、医疗、教育等公用事业服务平台，为居民提供生活缴费、在线预约等便民服务。鼓励物业服务企业线下“代跑腿”“接力办”，助力实现公共服务线上“一屏办”“指尖办”。

（十三）发展居家养老服务。以智慧物业管理服务平台为支撑，大力发展居家养老服务。通过线上预约，为老年人提供助餐、助浴、保洁、送药等生活服务。对接医疗医保服务平台，提供医疗资源查询、在线预约挂号、划价缴费、诊疗报

告查询、医保信息查询、医疗费用报销等医疗医保服务。加强动态监测，为居家养老提供安全值守、定期寻访、疾病预防、精神慰藉等服务，降低老年人意外风险。

五、推进共建共治共享

（十四）加强党组织对物业工作领导。依托智慧物业管理服务平台，加强社区党组织对物业工作的领导，促进党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制有效发挥，推动物业管理与基层治理的深度融合。通过“指尖上的党务”促进社区党建工作。

（十五）促进城市管理下沉。对接城市运行管理服务平台，实现城市管理进社区。畅通居民投诉举报网络渠道，结合城市管理线下执法，有效治理私搭乱建、侵占绿地、乱堆乱放、张贴小广告等违法违规行为。把智慧物业管理服务平台作为城市管理政策宣传、政策解读、信息发布、舆论引导、执法结果公示的重要窗口，方便居民开展政策咨询、提出政策建议、实施政策监督，增强居民对城市管理工作的认同和支持，推动居民参与城市管理，营造“人民城市人民建，人民城市为人民”的良好氛围。

（十六）发动居民共建共治共享。通过智慧物业管理服务平台调动居民参与居住社区事务的积极性和主动性。建立“网上议事厅”，引导居民参与互动，不断完善业主大会议事规则。畅通电子投票渠道，对重大事项进行表决。公开利用业主共有部位开展停车、广告、租赁等经营收支明细及入账情况，以及住宅专项维修资金使用及结存信息，接受居民监督。组织居民开展线上线下形式多样的居民互助、邻里守望活动，共同缔造美好家园。

六、加强领导统筹推进

（十七）切实加强组织领导。各省级住房和城乡建设、工业和信息化、公安、商务、卫生健康、市场监管部门要会同有关部门完善协作机制，细化职责分工，建立保障措施，指导各地推进物业服务企业发展线上线下生活服务。各地要加强组织领导，统筹协调各方力量，整合利用已有信息化基础设施和数据资源，整体谋划、系统推进，及时研究解决工作中遇到的困难。

（十八）分期分批组织实施。按照先试点探索、后全面覆盖的模式，区分商品房、保障性住房和老旧小区等不同类型，结合城镇老旧小区改造、绿色社区创建、完整居住社区建设等工作，以点带面、分类推进，逐步提高物业服务智慧化水平。2021年，各省（区、市）选择部分基础条件较好的城市开展试点。在试点工作的基础上，总结形成可复制、可推广的实践经验，加快推进智慧物业管理服务平台建设，实现居住社区生活服务线上线下融合，推动城市提质增效，促进城市高质量发展。

□ 川渝联合出台住房保障合作政策

重庆市住建委与四川省住建厅近日共同研究制定《深化川渝住房保障合作工作方案》，推动两地住房保障领域相关合作事项落地生效，带动周边地区更多的人在成渝地区双城经济圈安居乐业。

方案明确，双方将在建立常态化联络机制、推进完善住房保障体系、协同解决新市民住房问题、共同推动保障信息公开、推动租住管理刚柔并济等方面进行合作。

根据方案，双方将加快推动完善川渝地区住房保障信息共享，在当地信息公开平台建立川渝地区住房保障信息公开栏，公开对方城市住房保障政策、申请渠道、房源和保障对象情况、网上申请入口等信息，在公租房申请窗口设立绿色通道，两地跨区域申请公租房互相优先办理，逐步实现川渝地区公租房网上申请，共同推动公租房保障范围城镇常住人口全覆盖，实现无差别受理、同标准办理。

方案还提出，双方将共同建立健全保障对象进入退出审核监管机制，通过调用查询接口、系统对接、线下数据比对、联合审查等多种方式，对保障对象严格审核、动态跟踪、及时退出，确保住房保障资源“能进能出”公平善用。双方还将依据社会经济发展水平，共同建立健全保障标准动态调整机制，同步提高公租房实物和货币保障的覆盖范围和保障标准，让保障对象及时分享到经济社会发展成果，加强对环卫、公交等公共服务行业，以及重点产业和创新创业人群的精准保障，逐步实现区域内公租房保障对困难群众住房改善的支持力度大体相当。

□ 南京：进一步加强住房租赁市场监管，规范市场秩序

针对住房租赁市场存在的发布虚假房源信息、收费不规范、违规“租金贷”、部分企业开展高风险经营活动等问题，市房产局、市发改委、市公安局、市市场监管局、市金融监管局、人行南京营管部、银保监会江苏监管局、市委网信办联合印发了《关于进一步加强全市住房租赁市场监管 规范市场秩序的通知》（以下简称《通知》），规范住房租赁市场主体经营行为，保障住房租赁各方特别是承租人的合法权益。

《通知》坚持问题导向，从机构登记和开业、房源发布、合同网签备案、服务收费、房屋安全、租金收付、行业自律、部门联合监管等八个方面做出具体规定。

《通知》具体内容

一

严格机构登记和开业管理

01

规范登记管理

要求 1

在宁从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，以及转租住房 10 套（间）以上的单位或个人，应依法办理市场主体登记。

其中，从事住房租赁经纪服务的机构经营范围应当注明“房地产经纪”；从事住房租赁经营的企业经营范围应当注明“住房租赁”，已办理市场主体登记的，其经营范围包括“住房租赁经营”或“房屋租赁”，可不再变更。

要求 2

住房租赁机构注册地与实际经营地不一致的，应在迁入新的经营地起 30 日内，办理注册地址变更手续。

要求 3

严禁从业人员以个人名义自行承接住房租赁业务。

02

加强开业管理

要求 1

房地产经纪机构、住房租赁企业开展租赁业务前，应向市场主体登记住所地的区房产管理部门办理经纪机构备案或租赁企业开业报告手续，通过南京市房屋租赁服务监管平台（以下简称“租赁平台”）或服务窗口办理。

要求 2

已备案或开业报告的相关机构及其从业人员名单在房产管理部门门户网站等渠道公布并实时更新。

二

加强租赁房源发布管理

03

加强市场主体信息核验管理

房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，应向房产管理部门获取主体资格需验信息。

相关从业人员承接租赁业务前，应当核对委托人和房屋产权信息。

☛ 提供住房租赁信息发布服务的网络信息平台经营者应当依法履行联网备案责任，对信息发布者的真实身份信息负责；

☛ 应依据已备案或开业报告的相关机构及其从业人员信息，核验租赁经营主体资格；

☛ 对发布 10 套（间）以上转租或代理房源信息的单位或个人，应当核实发布主体经营资格；

☛ 不得允许未备案或开业报告、被列入经营异常名录或者严重违法失信名单的房地产经纪机构、住房租赁企业及其从业人员发布房源信息。

☛ 对一次性承租 5 套以上的承租人，网络信息平台经营者应将信息及时向相关部门通报。

04

落实房源真实性管理

☛ 对外出租、受托出租房屋的相关主体，应对其房源信息真实性、合规性、有效性负责；开业前应当申领租赁平台账号，用于发布房源、租赁合同网上签约和申请备案等；在经营门店、网站、APP 等渠道发布出租房源信息时，应包含房源核验码、房源位置、用途、面积、图片、价格等内容，同时，应载明房源发布机构、门店及人员信息。

房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，应通过数据接口、房源核验码等方式向房产管理部门获取房源需验信息，对发布房源的房屋权属进行核验。

05

动态监管房源发布

网络信息平台应实现对不同主体发布同一房源信息的合并展示，同一主体不得重复发布同一房源；及时撤销已成交或超过 30 个工作日未维护的房源信息。

房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，以及出租、转租、代理住房的单位或个人，在不同渠道发布同一房源信息应保持一致，已成交或取消发布的房源信息应在 5 个工作日内从各种渠道上撤销。

对提供虚假材料、虚假信息等违法情形及存在“高进低出”“长收短付”高风险经营行为的信息发布者，网络信息平台经营者应当保存相关记录，主动采取删除、屏蔽相关信息等必要措施，维护网络经营秩序，并向房产、网信、市场监管、公安等部门报告，按照相关部门要求限制或取消其发布权限。

三

落实租赁合同网签备案

06

规范使用租赁合同

租赁合同网签备案应使用政府部门监制的南京市房屋租赁合同示范文本，规范租赁经营行为，保障租赁当事人合法权益。

07

实行租赁合同网签备案制度

房地产经纪机构、住房租赁企业应登录租赁平台或通过系统对接方式办理合同网签、登记备案或实时报送租赁合同信息，符合备案条件的应即时网签备案。由房地产经纪机构、住房租赁企业提供租赁服务或房屋的，应由其申请办理网签备案。

未按要求办理房屋租赁登记备案或报送租赁合同信息，仍继续从事住房租赁经营活动的企业将作为重点监管对象，相关部门应将加大现场检查频次，对违法违规行为依法查处。

四

严格规范租赁服务收费

08

规范租赁机构收费

房地产经纪机构、住房租赁企业等经营主体，收费应明码标价，出具收费清单，列明全部服务项目、收费标准、收费金额等内容，由当事人签字确认。

经纪机构不得赚取租金差价、收取续约合同佣金。住房租赁企业不得违反合同约定，拖欠房屋业主租金，擅自提高承租人租金；租赁合同期限届满或解约时，除冲抵合同约定的费用外，住房租赁企业应及时退还承租人剩余租金、押金等。

09

配套生活服务约定

住房租赁企业等经营主体接受委托提供住房租赁配套生活服务的，应与承租人另行签订生活服务协议，约定相关服务内容和收费标准。

相关主体应提供与收费标准相匹配的生活服务，不得以此为名变相收取租金。

五

加强租赁房屋安全管理

10

落实安全主体责任

☞ 住房租赁企业、出租人、承租人应当按照《市政府办公厅关于加强群租房安全管理工作的意见》，落实宣传、使用、治安、消防等安全责任，发现出租房屋安全隐患应当及时消除。

☞ 成套出租房中除非亲属关系人员共同居住外，人均居住建筑面积标准不得低于 15 平方米。

☞ 住房租赁机构应当编制房屋使用说明书，告知承租人房屋及配套设施的使用方式和注意事项。

11

规范改造出租房

改造非住宅类房屋用于出租居住的，应按照《南京市市场化租赁住房建设管理办法》《南京市存量房屋改建为租赁住房办理实施细则（试行）》等文件规定，办理相关审批、验收手续。

在具备直接天然采光和自然通风条件、保障房屋结构安全的前提下，住宅起居室（厅）可改造用于出租居住，改造后不得影响人员疏散、逃生和消防救援。

住房租赁企业等相关主体对出租住房进行改造或者装修的，应当取得产权人书面同意，使用的材料和设备应符合国家和地方标准，装修后的空气质量应符合国家有关标准。

六

加强租赁机构租金收付管理

12

施行租赁机构租金银行监管

以代理经租和转租方式开展住房租赁经营活动的住房租赁机构，应在房产管理部门、人行南京分行营管部、银保监会江苏监管局指导下，与驻宁商业银行签订住房租赁资金监管协议，开立全市唯一的住房租赁资金监管账户，该账户不得支取现金，不得归集其他性质的资金。

☛ 住房租赁机构应在经营场所、房源发布平台、租赁合同中明示专户信息和租金收付方式。承租人向住房租赁机构支付租金周期超过三个月的，住房租赁机构应将收取的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金存入监管账户，同时缴纳与经营规模匹配的风险保证金；承租人向住房租赁机构支付租金周期在三个月以内的，由承租人自主决定租金和押金是否存入监管账户管理。

☛ 存入监管账户的租金在住房租赁机构、承租人和监管银行签订三方住房租赁资金监管协议生效后的次月初按月划转给住房租赁机构。

对拒不执行相关规定的，房产部门将会同网信部门暂停其在网络信息平台发布房源权限，市场监管部门依照《江苏省工商行政管理系统黑名单管理制度》，将相关主体列入黑名单，并采取惩戒措施。

13

规范租赁消费金融业务

严禁住房租赁企业等相关主体通过自办金融或与其他机构合作，为租房违规加杠杆提供产品和服务。

住房租赁企业等相关主体不得以租金分期、租金优惠等名义诱导、隐瞒、欺骗或强迫要求承租人使用“租金贷”。

银行业金融机构要审慎、规范开展“租金贷”业务，确保业务合规、风险可控、权责明确，已发生的“租金贷”业务应在2020年12月31日前向金融监管部门备案。

七

强化行业自律管理

14

完善租赁行业自律经营

市住房租赁协会和房地产经纪协会应制定完善行业执业规范和行为准则，组织开展住房租赁从业人员教育培训，发布租赁行业风险提示，促进从业机构和从业人员守法经营、诚信经营。

15

建立健全纠纷调处机制

房地产经纪机构、住房租赁企业等相关主体应建立投诉处理机制，主动对接相关部门、属地街道及行业组织，承担租赁纠纷首要调处职责，积极处理12345政务热线投诉，妥善化解涉企矛盾纠纷。

八

强化部门联合监管

16

建立部门联动机制

房产、发改、公安、市场监管、金融监管、网信等部门要强化部门联合监管、联合惩戒，建立住房租赁市场监管协同机制。江北新区管委会、各区政府要加强组织领导，充实力量，落实辖区住房租赁市场管理主体责任；充分发挥街道社区作用，将住房租赁管理纳入基层网格化管理。

17

明确部门职责

市房产管理部门

市房产管理部门强化住房租赁行业监管，建立完善房屋租赁服务监管平台，建立房源发布核验、租赁合同网签备案制度，建立租赁机构信用管理办法；会同金融监管部门施行住房租赁租金银行监管制度；建立房源核验基础数据库及从业人员数据库，为房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台等相关主体提供房源核验信息服务；按属地管理原则，各区房产（住建）部门根据市场监管部门提供的租赁企业信息，加强日常监管。

各区房产（住建）部门

各区房产（住建）部门做好辖区住房租赁市场日常监管，督促房地产经纪机构、住房租赁企业等经营主体使用租赁合同示范文本办理网签备案；对辖区内采用收取时间跨度超过三个月租金、服务费及“租金贷”形式的住房租赁机构，会同金融监管部门督促其落实租赁资金银行监管；各区房产部门会同市场监管、金融监管等部门，结合“双随机、一公开”监管工作要求，加强检查；对不具备持续经营能力、扩张规模过快的住房租赁企业等相关主体，采取约谈、告诫、暂停网签备案、发布风险提示等措施依法依规查处。

发改、房产部门

发改、房产部门会同有关部门、房地产行业组织建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，将住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员以及出租人和承租人的诚信记录纳入全国信用信息共享平台，并对违法违规住房租赁企业等相关主体、法定代表人及负有直接责任的负责人、高管实施联合失信惩戒。

市场监管部门

市场监管部门依法落实企业主体登记制度，查处房地产经纪机构、住房租赁企业等相关主体捏造、散布涨价信息哄抬价格、囤积居奇等价格违法行为，查处无照从事住房租赁经营活动、注册地与实际经营地不符以及实施垄断协议和滥用市场支配地位的违法行为；配合房产部门建立高风险经营主体负责人工商注册信息通报制度，配合实施住房租赁经营主体违法违规联动惩戒机制。

金融监管部门

金融监管部门加强住房租赁金融业务监管。人行南京分行营管部在职责范围内，指导商业银行开展住房租赁金融业务；银保监会江苏监管局负责查处所监管的辖内商业银行开展“租金贷”业务中的违规行为；市地方金融监管局加强对小额贷款公司等违规提供“租金贷”行为进行规范。

公安部门

公安部门加强出租房治安管理，指导住房租赁企业等相关主体落实治安主体责任，开展经常性的治安检查；依法查处合同诈骗等违法犯罪行为。

网信部门

网信部门做好舆情监控和舆论引导，指导属地网络信息平台落实主体责任，配合房产等部门对违法违规的房地产经纪机构、住房租赁企业等相关主体依法处置。

18

加强投诉处理和舆论引导

各区、各部门应畅通投诉举报渠道，加强与 12345 政务热线协同，及时调查处理涉企租赁投诉举报，对涉企租赁合同纠纷，引导企业与当事人沟通协调、妥善处理；实行住房租赁网格化管理，发挥街道社区等基层组织作用，化解租赁矛盾纠纷。各区应及时充分运用网络、电视、报刊、新媒体等渠道，加强宣传报道，营造遵纪守法、诚信经营的市场环境。发挥正反典型的导向作用，及时总结推广经验，曝光典型案例，发布风险提示，营造住房租赁市场良好舆论环境。

□ 调整二套房信贷首付比例 宁波市“加码”房地产市场调控政策

12月10日，宁波市住建、资规、人民银行、银保监四部门联合印发《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的补充通知》，对当前宁波市房地产调控措施进行进一步完善，坚持“房住不炒”，促进房地产市场平稳健康发展。

《补充通知》从强化住房购买资格管控、加强购房合同更名及住房赠与交易管理、调整住房信贷首付比例等四方面对7月6日调控新政进行了补充完善。《补充通知》自12月11日起实施。

两类购买资格从严

《补充通知》要求，父母投靠成年子女落户满2年、离异单身满2年的购房人，按照本市户籍居民家庭限购政策和无房家庭优先认购新建商品住房政策相关规定执行。

父母投靠成年子女落户我市未满2年，申请在限购区域内购买一套住房，须满足以下条件：父母双方在海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区行政区域（以下简称“市五区”）无住房；父母之一自购房之日起前三年内在本市连续缴纳24个月及以上个人所得税（含零申报）或者社会保险。

父母投靠成年子女落户海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区、奉化区行政区域（以下简称“市六区”）未满2年，申请在市六区优先购买一套新建商品住房，须满足以下条件：父母双方在市六区内无住房；父母之一近三年内在市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险。

离异单身未满2年的购房人在限购区域内购买住房或是在市六区申请优先认购新建商品住房的，须满足以下条件：本市户籍购房人无住房，离异前家庭成员（配偶双方及未成年子女，下同）在市五区只有一套或无住房的，可申请在限购区域内购买一套住房；非本市户籍购房人离异前家庭成员在市五区无住房，且购房人在购房之日起前三年内在本市已连续缴纳24个月及以上个人所得税或社会保险的，可申请在限购区域内购买一套住房；市六区户籍购房人离异前家庭成员在市六区无住房的，可申请无房家庭优先认购资格；非市六区户籍购房人离异前家庭成员在市六区无住房，且购房人在购房之日起前三年内在市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险的，可申请市六区无房家庭优先认购资格。

规范合同更名和住房赠与行为

为防止投资客利用无房家庭优先认购资格认购商品住房后，通过合同更名进行炒房，《补充通知》规定，无房家庭优先认购新建商品住房的，除增加购房人配偶或者变更为购房人配偶外，不得办理商品房买卖合同购房人变更备案手续。

同时，加强住房赠与交易管理。对限售房产的赠与交易提出限制条件，规定“除配偶或者直系亲属之间、产权共有人之间赠与外，属于限售范围的住房在限售期内不得办理房产赠与交易”。

调整二套房信贷首付比例

《补充通知》对差别化住房信贷政策作了进一步的明确规定：市六区已有1套住房且相应贷款未结清的居民家庭，再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的，贷款首付比例不得低于60%；市六区已有1套住房且相应贷款已结清的居民家庭，再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的，贷款首付比例不得低于40%”。

“我们将始终坚持‘房住不炒’定位，保障刚需、抑制炒房、稳定预期，推动我市房地产市场平稳健康发展。”市住建局相关负责人表示。

权威解读

一、为什么要出台《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的补充通知》？

2020年7月，我市加大了房地产市场调控力度，发布房地产调控“十条”新政，对促进我市房地产市场的平稳健康发展发挥了积极、重要的作用。由于新政中的多个措施系在我市首次实施，尚处于探索阶段，落实过程中暴露出一些问题，如个别楼盘投资客较多、部分特殊群体以落户和离婚为手段投资炒房、利用赠与规避限购限售政策等，影响了房地产市场交易秩序的公平和稳定，亟须管理部门予以明确监管规则。为切实解决当前房地产市场面临的问题，结合当前我市房地产市场实际，四部门联合出台了《关于进一步保持和促进我市房地产市场平

稳健康发展的补充通知》（以下简称《补充通知》），提出了4方面有明确针对性的政策措施，着力解决当前房地产市场中的现实问题，持续促进我市房地产市场平稳健康发展。

二、在强化住房购买资格管控方面，主要针对哪些群体，有哪些管控措施？

对于“落户即可购房”、“离婚购房”等问题，《补充通知》吸取了社会意见，对投靠成年子女落户我市的父母、离异单身人士购房进行限制性规定，目的在于保障其合理居住需求，限制其投资买房。具体措施分别针对限购资格和无房家庭优先认购资格两个方面。

对于父母投靠成年子女的，《补充通知》规定：“（一）父母投靠成年子女落户我市未满2年，申请在限购区域内购买一套住房，须满足以下条件：1. 父母双方在海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区行政区域（以下简称“市五区”）无住房；2. 父母之一自购房之日起前三年内在本市连续缴纳24个月及以上个人所得税（含零申报）或者社会保险的。（二）父母投靠成年子女落户海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区、奉化区行政区域（以下简称“市六区”）未满2年，申请在市六区优先购买一套新建商品住房，须满足以下条件：1. 父母双方在市六区内无住房；2. 父母之一近三年内在市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险。”

例1、父母王某、李某投靠本市户籍成年人儿子小王，在2020年1月将户籍由外市迁入小王家庭户籍内，王某李某计划2021年1月在我市限购区域内购买一套住房。王某在申请限购资格证明时，需提供本人或者李某近三年内在本市已连续缴纳24个月及以上个人所得税或社会保险证明，经核查王某李某在市五区（奉化区除外）没有住房的，为符合限购条件，可以在限购区域内购买1套住房。如果王某李某不能提供符合条件的个人所得税或社会保险缴纳证明，或者在市五区已有1套住房的，在落户满2年之前，不能在限购区域内购买住房。

例2、父母王某、李某投靠本市户籍成年人儿子小王，在2020年1月将户籍由外市迁入我市小王家庭户籍内，王某李某计划2021年1月份在我市海曙区某楼盘以无房家庭申请优先认购一套新建商品住房。王某李某在向该楼盘申请无房家庭购房登记时，应当符合在市六区内无住房、王某李某其中一人近三年内在市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险（请注意，不同于限购资格，无房家庭优先认购资格条件中仅包括“社会保险”）等条件。

王某李某落户满2年后申请无房家庭优先认购新建商品住房的，如果户籍所在地为市六区，须符合市六区无住房这一条件；如果户籍所在地为非市六区的本市其他县（市），王某李某仍须符合在市六区内无住房、王某李某其中一人近三年内在市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险的条件。

对于离异单身人士，《补充通知》规定：“离异单身未满2年的购房人在限购区域内购买住房或在市六区申请优先认购新建商品住房的，须满足以下条件：1. 本市户籍购房人无住房，离异前家庭成员（配偶双方及未成年子女，下同）在市五区只有一套或无住房的，可申请在限购区域内购买一套住房；2. 非本市户籍

购房人离异前家庭成员在市五区无住房，且购房人在购房之日起前三年内在本市已连续缴纳 24 个月及以上个人所得税或社会保险的，可申请在限购区域内购买一套住房；3. 市六区户籍购房人离异前家庭成员在市六区无住房的，可申请无房家庭优先认购资格；4. 非市六区户籍购房人离异前家庭成员在市六区无住房，且购房人在购房之日起前三年内在市六区已连续缴纳 24 个月及以上社会保险的，可申请市六区无房家庭优先认购资格。”

例 3、赵某、陈某原系夫妻，有一子赵某某。赵某陈某于 2020 年 8 月份离婚，赵某某归赵某抚养。陈某计划 2021 年 1 月在我市限购区域内购买一套住房。

(1) 如果陈某户籍在宁波市，陈某在申请限购资格证明时，应当提供赵某赵某某的身份信息。经核查赵某陈某赵某某在市五区（奉化区除外）合计只有 1 套住房或者没有住房的，陈某可以在限购区域内按政策规定购买住房。

(2) 如果陈某户籍不在宁波市，陈某在申请限购资格证明时，需提供本人近三年内在本市已连续缴纳 24 个月及以上个人所得税或社会保险证明，经核查赵某陈某赵某某在市五区（奉化区除外）没有住房的，符合限购条件，可以在限购区域内购买 1 套住房。如果陈某不能提供符合条件的个人所得税或社会保险缴纳证明，或者赵某陈某赵某某名下在市五区已有 1 套住房的，在离婚满 2 年之前，不能在限购区域内购买住房。

例 4、赵某、陈某原系夫妻，有一子赵某某。赵某陈某于 2020 年 8 月份离婚，赵某某归赵某抚养。陈某计划 2021 年 1 月在鄞州区某楼盘以无房家庭申请优先认购一套新建商品住房。

(1) 如果陈某为市六区户籍，在向该楼盘申请无房家庭优先购房时，应当符合“陈某、赵某、赵某某在市六区均无住房”的要求。

(2) 如果陈某为非市六区户籍，在向该楼盘申请无房家庭购房登记时，不仅应当符合“陈某、赵某、赵某某在市六区均无住房”的要求；还应当提供陈某购房之日起前三年内在市六区已连续缴纳 24 个月及以上社会保险的有关证明。

三、在加强购房合同更名管理方面，有哪些特别措施？

按照我市商品房合同备案管理相关规定，经合同各方同意，在不损害第三方权益的前提下，新建商品房买卖合同的购房人可以变更为配偶、直系亲属，也可以变更为配偶双方共有或配偶一方单独所有。我市实施无房家庭优先认购新政后，有可能会出现无房家庭认购成功后，通过商品房合同更名将认购的住房更名给父母或者成年子女，再次利用无房家庭资格申请优先认购新建商品住房等情况，有悖于“保障自住需求”的政策本意。

为防止投资客利用无房家庭优先认购资格认购商品住房后，通过合同更名进行炒房，《补充通知》规定“无房家庭优先认购新建商品住房的，除增加购房人配偶或者变更为购房人配偶外，不得办理商品房买卖合同购房人变更备案手续”，禁止无房家庭优先认购房源后，通过合同更名给成年直系亲属等方式进行炒房，有利于保障自住需求，也有利于维护政策制度的公平公正性，保障市场交易秩序稳定。

四、对于限售房产的赠与交易提出限制条件，是出于什么考虑？

在限购限售政策执行过程中，近期已出现规避限购限售政策的做法：限购区域内的二手房交易中，房屋所有权人先向交易对方赠与房产所有权份额的1%（按照现行限购限售政策，住房赠与中受赠方不需提供限购证明且赠与的房屋不受限售期间限制），在办理不动产登记后，原所有权人及1%份额的受赠人再以共有人份额转让的方式签订买卖合同，完成该房屋剩余产权份额的转让。为维护调控政策的有效性和严肃性，《补充通知》规定“除配偶或者直系亲属之间、产权共有人之间赠与外，属于限售范围的住房在限售期内不得办理房产赠与交易”。

五、为什么要调整住房信贷首付比例？具体内容是什么？

调整房地产信贷政策主要出于以下考虑：

一是现行差别化住房信贷政策的层次和精准度有待提升。现行政策中，享受最低档首付比例的包括首次自住购房和改善型购房两类，且改善型购房占比较高；为体现对真正首套自住购房的支持，宜将两类群体区分开来。另外，对贷款未结清的改善需求，在原有基础上适当加大调控力度。二是目前宁波的首付比例在兄弟城市中持续处于较低水平，有向上调整的必要和空间。

为此，《补充通知》提出在保持首套住房信贷政策不变的基础上，提高第二套房商业贷款首付比例，具体措施为“（一）市六区已有1套住房且相应贷款已结清的居民家庭，再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的，贷款首付比例不得低于40%；（二）市六区已有1套住房且相应贷款未结清的居民家庭，再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的，贷款首付比例不得低于60%”。

为实现信贷政策的平稳过渡，对于《补充通知》发布实施前双方已经签署书面认购协议，购房人支付了定金或者部分房款并能提供银行等金融机构转账凭证的，可以视为事实上的购房合同关系已成立。

□ 透视 11 月 70 城房价：多地调控起效 需防范二手房炒作

国家统计局 14 日公布的 11 月份 70 城房价数据显示，有 36 城新建商品住宅价格环比上涨，10 月为 45 城。环比看，济宁是环比增幅最大的城市，涨幅为 1.2%。一线城市中，北京下跌 0.1%，广州上涨 0.9%，上海和深圳环比持平。

二手房方面，11 月份，70 个大中城市中有 44 城二手住宅销售价格环比上涨，10 月为 39 城；环比看，广州涨幅 0.8% 领跑。

表1：2020年11月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

城市	环比	同比	定基	城市	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北京	99.9	102.4	147.5	唐山	100.3	111.7	153.4
天津	100.3	101.1	134.2	秦皇岛	100.2	103.9	153.2
石家庄	100.4	103.6	160.2	包头	99.9	103.2	126.5
太原	99.6	98.5	129.1	丹东	100.7	106.5	135.9
呼和浩特	100.4	105.9	158.0	锦州	100.4	108.5	128.3
沈阳	99.9	106.0	149.3	吉林	99.7	105.1	140.5
大连	100.0	104.9	143.0	牡丹江	99.7	100.0	123.2
长春	99.7	103.4	141.5	无锡	99.9	107.1	163.1
哈尔滨	99.7	101.9	145.1	扬州	100.1	107.1	159.9
上海	100.0	104.1	155.8	徐州	99.9	111.4	173.2
南京	100.1	104.8	160.8	温州	99.7	104.4	126.0
杭州	99.8	105.1	154.5	金华	100.2	104.9	140.4
宁波	100.0	104.9	145.1	蚌埠	100.2	104.8	136.3
合肥	100.6	103.1	165.4	安庆	100.3	97.5	123.6
福州	100.5	103.5	150.3	泉州	100.2	105.6	121.5
厦门	100.4	104.4	163.2	九江	99.8	104.7	148.2
南昌	99.6	100.4	140.8	赣州	100.4	104.4	133.7
济南	99.7	98.3	140.4	烟台	100.2	106.3	149.8
青岛	99.9	102.8	142.5	济宁	101.2	107.9	145.6
郑州	99.7	99.0	143.8	洛阳	100.1	102.5	146.7
武汉	100.2	105.1	167.7	平顶山	100.6	103.8	134.3
长沙	99.8	105.8	153.3	宜昌	100.4	102.1	133.2
广州	100.9	104.1	163.3	襄阳	100.5	104.8	140.5
深圳	100.0	104.9	157.5	岳阳	99.9	100.4	121.8
南宁	99.9	105.6	158.8	常德	99.8	98.4	126.0
海口	100.3	102.8	152.3	惠州	99.8	108.1	151.4
重庆	99.9	104.7	148.8	湛江	100.5	101.4	131.8
成都	100.0	107.2	163.8	韶关	100.0	99.4	122.7
贵阳	100.5	101.5	149.2	桂林	99.8	100.9	131.4
昆明	100.2	105.0	155.1	北海	99.8	97.9	137.9
西安	100.2	107.1	180.4	三亚	100.4	105.9	161.0
兰州	100.6	105.3	133.0	泸州	99.9	99.6	121.2
西宁	100.6	109.5	147.5	南充	99.6	98.7	127.7
银川	100.4	115.0	146.3	遵义	100.3	100.6	129.0
乌鲁木齐	100.2	103.7	120.9	大理	99.9	102.5	150.9

国家统计局城市司首席统计师绳国庆对11月份70城房价数据解读称，11月份，各地认真贯彻落实党中央、国务院部署，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，进一步落实房地产长效机制，推动房地产市场平稳健康发展，70个大中城市房地产市场价格涨幅总体平稳，略有回落。

多地楼市政策收紧对房价上涨起到抑制作用

58安居客房产研究院分院院长张波分析称，从11月一二手房价格环比来看，仅济宁的新房环比上涨超过1%，绝大部分的城市的月度涨跌幅都控制在1个百分点内。随着各地精准调控不断落地，同步强化商品房预售监管、实行差别化调控政策、优化土地供应管理，稳定了市场预期，保障了房价稳定。

张波指出，一手房认筹度也在不断提升，在推高了市场热度的同时也对房价起到了一定的助推作用。从房价表现来看，一线城市一手房价上涨幅度低于二手房，二手房中广州的上涨表现最为明显，其中深圳的外溢需求起到了不小的推动作用。深圳在史上最严的调控之下，新房价格表现相对稳定，而二手房的市场热度已有一定降温。

此外，在张波看来，房价整体稳定的倾向性表现明显，城市间的政策出现分化，多地楼市政策的收紧对房价上涨起到一定抑制作用，以往热度较高的宁波、成都、西安等城市调控的精准度和本地化特点愈加明显。杭州、长沙、徐州等热点城市的新房价格环比出现下降，以哈尔滨市为代表的政策放松也折射出部分城市加快新建商品房去化，保持楼市市场稳定的态度。

谈及济宁成为此次房价环比上涨最快的城市，易居研究院智库中心研究总监严跃进对中新经纬客户端表示，此类城市房价上涨和城市规划等有关。尤其是鲁西南的城市高铁等规划较好，楼市也容易抬升。“实际上，类似城市的走势和此前分析的苏北房价炒作有一定的关联，基本上是属于徐州周边的相关城市。后续需要对此类城市的房价进行管控，防范各类炒作。”

专家：防范二手房价格受土地市场的影响

谈及后续展望，严跃进对中新经纬客户端表示，二手房的房价走势和一手房会比较类似，但要防范部分二手房随意涨价的风险。

严跃进谈到，到了年底，部分房企销售业绩或会加快完成，后续也会进入重新拿地的工作中来。他表示：“要防范部分热点区域地价炒作的现象，同时防范房东借此炒作和涨价。换句话说，要防范二手房价格受土地市场的影响。”

□ 有城市房价回到5年前 11月70个大中城市房价涨幅继续

回落

14日，国家统计局发布数据显示，11月，70个大中城市房地产市场价格涨幅总体平稳，略有回落。11月，新房价格环比上涨城市数量为36个，10月为45城；下跌城市为28个，创年内最高。

有专家认为，房价只涨不跌时代已经过去。2021年，房地产市场成交将基本平稳，房价涨幅有望进一步收窄。

新房价格环比上涨城市大幅减少

11月，新房价格环比上涨城市数量为36个，较10月再次大幅减少，且已连续4个月减少。

新房房价环比下跌城市数量为28个，创今年最高。

二手房房价环比上涨的城市数量由 10 月的 39 个增至 44 个。

新建住宅			
时间	上涨	持平	下调
2019年11月	44	5	21
2019年12月	50	4	16
2020年1月	47	8	15
2020年2月	21	26	23
2020年3月	38	10	22
2020年4月	50	9	11
2020年5月	57	2	11
2020年6月	61	2	7
2020年7月	59	5	6
2020年8月	59	2	9
2020年9月	55	7	14
2020年10月	45	6	19
2020年11月	36	6	28
二手房			
时间	上涨	持平	下调
2019年11月	32	5	33
2019年12月	38	6	26
2020年1月	33	5	32
2020年2月	14	29	27
2020年3月	32	10	28
2020年4月	37	7	26
2020年5月	41	7	22
2020年6月	50	1	19
2020年7月	45	5	20
2020年8月	47	5	18
2020年9月	50	3	17

数据来源：国家统计局

“整体上看，当前房价涨幅放缓的原因主要有两个。”中原地产首席分析师张大伟表示，一是调控政策持续升级。下半年以来，已经累计出现 32 个城市收紧政策，虽然力度不一，但对房地产市场的影响，特别是对新建住宅的影响逐渐显现。所以，从数据上看，9-11 月份的楼市上涨放缓。

二是市场供应量增加，年底前大部分房企都在抓紧增加供应，部分房企也出现了促销行为。

房地产市场大分化时代来临

易居企业集团 CEO 丁祖昱表示，在所有重点关注的城市中，已有近 20 个城

市 11 月均价低于 2018 年全年均价，部分城市房价甚至已回到 2016 年前后水平，但基本以三四线城市为主。

这是否意味着房地产市场结束了“只涨不跌”时代？

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华认为，在因城施策的政策背景下，各城市房地产市场的差异化将成为常态。新冠肺炎疫情的出现，加速了房地产市场大分化时代的来临。市场差异化有利于避免房地产市场系统性风险的发生。在大分化时代，单纯宏观分析工具难以有效判断区域房地产市场走势，房价局部大涨大跌风险将成为防范房地产市场风险的重点。房价只涨不跌的时代已经过去。局部房价下跌监测预警，将成为市场监测预警的重要方面。

“总体来看，在各城分化的同时，各个城市内部不同区域也开始分化明显。未来房价走势可能会随着不同城市不同区域的选择而产生不同的曲线。”丁祖昱说，预计热点城市未来会在稳定地价、稳定房价、市场交易秩序等方面发力，以真正贯彻“三稳”的政策思路。

2021 年房价怎么走？

2020 年即将结束，对于明年房价走势，交通银行(4.530, -0.02, -0.44%)金融研究中心发布报告显示，2021 年，房地产市场环境将呈现出“一变两不变”的特征：“三道红线”融资监管改变行业生态，“房住不炒”和“因城施策”调控政策基调不变，城镇化维持增长趋势不变。

报告预计，2021 年，房地产市场成交基本平稳。年初销售复苏行情延续，供给推盘量加大，居民购房需求平稳释放。但下半年受三四线城市拖累，销量存在下行压力。全年销售面积和销售额同比增速可能分别约为 2%和 5%，并呈现前高后低的态势。

此外，报告认为，房价涨幅有望进一步收窄。房价经过近 5 年的持续纠偏，已基本回归合理定价水平。在调控政策常态化背景下，房价上涨空间十分有限；加之畅通资金链的迫切需求倒逼房企更加重视内源性融资，以价换量是一个稳定可控的选择。预计房价同比增速稳中有降，涨幅收窄至 3%左右。

社科院最新发布的报告同样认为，各城市房地产市场的差异化将成为常态，房价只涨不跌的时代已经过去，2021 年将是分化进一步加剧的时代。

□ 多地加强商品房预售资金监管 房企回款状况改善

为确保预售资金用于商品房项目工程建设，防止建设资金挪作他用，导致项目烂尾等问题的出现，多地相继出台政策加强商品房预售资金监管。

多地采取举措

12 月 7 日，唐山市住建局称，为进一步加强商品房预售资金监管工作，维

护商品房交易双方合法权益，对《唐山市商品房预售资金监管办法》进行修改完善并公开征求意见。其中提及，房地产开发企业存在拖欠工程款、农民工工资情况或预售项目存在严重质量问题或发生质量事故的，监管银行将暂停拨付监管账户内的全部商品房预售资金。

山西省太原市也于日前下发了《太原市新建商品房预售资金监管实施细则（试行）的通知》，提出要确保商品房预售资金用于商品房项目工程建设，新建商品房预售资金实行全程监管，对用于支付工程建设等费用的预售资金实行重点监管。

之前，已有湖南、江西、昆明、银川等地出台类似政策。“融资环境趋严下，越来越多的城市开始加强商品房预售资金监管，避免开发商拿到回款后跑路。在‘三道红线’融资政策下，开发商资金压力更大，因此该类制度的细化则显得尤为重要。”诸葛找房数据研究中心分析师王小婧对中国证券报记者表示。

值得一提的是，唐山市日前公布的征求意见稿就提及到，采用装配式建筑技术且建筑单体预制装配率达到 50%以上或者采用被动式超低能耗建筑技术建造的商品房项目，其项目预售资金重点监管额度降低 20%，采用被动式超低能耗建筑技术建造的商品房项目，在重点监管资金中留存 5%，在房屋竣工交付满两年后，解除监管。

回款状况改善

结合近期房企市场表现来看，目前回款或有所改善。

据机构统计，截至 11 月末，前 100 房企中近 8 成销售业绩超去年同期。设定全年销售目标的房企中，近 6 成完成率达 90%以上。头部房企中，中国恒大 11 月实现销售回款 555.7 亿元，前 11 个月累计实现销售回款 5863.1 亿元，超去年全年 4715 亿元的回款额。

易居房地产研究院日前发布的报告显示，11 月重点监测的 40 城新房成交面积环比增长 3%。

易居研究院研究员沈昕表示，临近年底，预计房企推盘力度和促销力度将加大，以期加快去库存、促回款、降负债。华泰证券也表示，在年度销售目标和“三道红线”的双重压力下，房企年末料将持续加大推盘和营销力度。

中指研究院预计，房企在全年销售目标压力下，推盘积极性依然较高，降价促销、抢收业绩促回款仍将持续，部分基本面较好的城市市场仍将保持一定活跃度。

□川渝共同实施重大项目已开工 26 个

截至11月底，川渝两地今年共同实施的31个重大项目中，已有26个重大项目相继开工建设，累计完成投资318亿元。12月11日，记者从省发展改革委获悉，自7月底川渝两地正式推出共同实施的两批重大项目名单以来，平均每月有超6个项目开工，每天有超2亿元投资投入成渝地区双城经济圈内。

一个个重大项目，仿佛急切的鼓点，烘托出成渝地区双城经济圈内热火朝天的建设态势。

今年1月3日，中央财经委员会第六次会议提出大力推动成渝地区双城经济圈建设。7月10日，省委十一届七次全会审议通过《中共四川省委关于深入贯彻习近平总书记重要讲话精神、加快推动成渝地区双城经济圈建设的决定》。

变国家的战略规划图为施工图，以一大批基础性、支撑性和引领性的重大项目，助力推动成渝地区双城经济圈建设重点突破、整体成势。7月底，川渝两地共同实施的两批重大项目名单正式推出，项目共计31个、总投资约5563亿元。其中，“内联”构建“1小时”交通网、“外畅”打通出川大通道的交通基础设施项目19个，总投资约4516亿元，包括提升川渝毗邻地区互联互通水平的高速公路、快速通道项目11个，涵盖南充至潼南、内江至大足等项目。

从开工项目数量来看，交通基础设施项目开工数量最多，达15个，完成投资97亿元。其中，5个高速铁路项目已开工2个，成渝客专提质改造项目正开展站房和信号等改造施工，渝昆高铁项目（川渝段）先期开工点泸州站加快建设；成达万高铁项目可研报告已获批复，成渝中线、渝西高铁项目已完成可研报告鉴修审查。

从完成投资来看，新基建项目虽然只有2个，总投资665亿元，但推进速度快，已全部开工，完成投资150.8亿元，占累计完成投资总额的近一半。其中，成渝地区5G网络覆盖项目累计建成站点8万余个，人工智能融合应用平台项目平台算法及设备适配工作基本完成。“新基建先行”是今年推动成渝地区双城经济圈建设重大项目建设领域一大亮点。

基础先行，产业紧跟。前11月，成渝地区双城经济圈内，总投资320亿元的5个产业项目全部开工，完成投资67.8亿元。其中，包括正在开展装修工程的重庆西部电子电路产业园、100万头生猪产业化项目一期30万头生猪项目、荣昌隆昌40万亩“稻渔”综合种养绿色发展产业带、巴蜀非遗文化产业园、大巴山国际旅游度假区项目等。

下一步，推动成渝地区双城经济圈建设联合办公室将会同川渝两地有关方面，围绕高铁、高速公路、物流等方面，抓紧再组织实施一批川渝合作标志性项目。

项目投资及开工情况

5 个高铁项目

总投资 3495.5 亿元，已开工 2 个、完成投资 3.4 亿元

8 个毗邻地区高速公路项目

总投资 896.3 亿元，全部开工、完成投资 72.1 亿元

3 个毗邻地区快速通道项目

总投资 62.6 亿元，已开工 2 个、完成投资 11.5 亿元

3 个内河航道整治项目

总投资 62 亿元，全部开工、完成投资 10 亿元

5 个港口、场站和物流项目

总投资 61.1 亿元，已开工 4 个、完成投资 2.4 亿元

5 个产业项目

总投资 320 亿元，全部开工、完成投资 67.8 亿元

2 个新基建项目

总投资 665 亿元，全部开工、完成投资 150.8 亿元

金科发布五年高质量发展战略规划: 2025 年力争总销售规模 4500 亿

12 月 15 日，金科股份在上海举办“激发新动能 迈向新征程—金科股份 2021-2025 年战略规划说明会”，正式对外发布“四位一体、生态协同”的高质量发展战略：即精耕地产主业，做强智慧服务，做优科技产业，做实商旅康养，在此基础上进一步整合产业链生态圈；力争向 2025 年冲击 4500 亿元的目标奋斗，年复合增长率 15%以上，并力争冲击更高目标。金科股份董事长蒋思海、联席总裁方明富、董事会秘书张强，金科产业集团董事长杨刚等管理层出席说明会。

据悉，这是金科在进入千亿新阶段后的又一次全新超越，下一个五年，金科将以更多元化的业务格局，提供高品质、多元化的美好生活产品与服务，与城市共筑美好未来。

“四位一体 生态协同”

5 年内实现“两转变、两升级”高质量发展

在当天的发布会上，金科股份联席总裁方明富就金科 2021-2025 年度企业战略进行了深入解读。方明富表示，2017-2020 年，金科有效执行了跨越式发展战略，抓住了房地产行业周期，利用聚焦城市群、外延式发展、标准化产品和品牌优势，满足客群需求，实现了快速扩张，取得了阶段性的成绩。今年 1-11 月公司及所投资的公司实现销售金额 1,954 亿元，位居克而瑞百强房企第 16 位；随

着金科服务 11 月在港交所成功上市，已成功打造 A+H 双资本运作平台。

金科认为，未来 5 年地产市场将在总量保持稳定的基础上有按年微升趋势，预计 2030 年至少达到 18 万亿的市场规模；但规模化竞争会向差异化竞争转变，比拼增速的时代已经结束；数字化在房企价值链的各个环节开始渗透，持有物业的估值水平将会迅速提升，卓越的地产企业只有捕捉不同阶段市场需求、不断进行多元化产品组合，拓展创新业务领域，从而获得穿透市场周期、实现永续经营的能力。

此次纲要的制定就是金科协在新的历史起点上，深刻把握行业发展趋势，结合公司经营情况所提出来的，将进一步推动公司战略升级，实现跨越式发展向高质量发展升级，迈向世界一流卓越企业集团的战略目标。

未来，金科将用 5 年时间实现“两转变、两升级”，即由高速度发展向高质量发展转变；由常规发展模式向创新驱动模式转变；由单赛道为主向多赛道协同发展升级；由传统地产向科技地产及数智服务产业升级。

具体来看，公司将继续以发展民生地产为主体，民生地产与精品住宅相互促进的“双模驱动、创新发展”模式，在“周转效率型”与“品质利润型”之间形成新的着力点和平衡点，在平衡盈利能力和负债指标的基础上，计划到 2025 年“品质利润型”产品销售收入占比达到 30%，并推动创新型业务发展如代建业务、城市更新业务，挖掘新的利润增长点。

在智慧服务方面，保持空间服务增长态势、聚焦生活服务重点领域、科技服务业务化、提升客户满意度、机制创新等关键策略，打造以客户为中心、全国领先的智慧生活服务商，实现业务规模高速增长。今年 11 月，金科智慧服务已正式在港交所上市，成为西部年内最大一笔 IPO，截至 15 日，总市值已超过 350 亿港元，位居行业头部。

加大布局以大产业、大健康、大消费为主的“地产+”多元化赛道，进一步提升公司的盈利能力和永续经营能力。其中大产业板块，聚焦科技创新、人工智能、互联网、大数据、云计算、5G 等产业类型，形成“短、中、长”期的持续性发展动力，到 2025 年销售规模超 200 亿元，新增持有资产规模约 100 亿元。

“大消费”板块，坚持“开发+资产”双轮驱动、协同发展业务模式，优先在中高能级城市高潜力区域获取“商业+住宅”优质土地，以“现金流滚资产”的模式沉淀优质资产，培育和提升商业运营能力，预计到 2025 年销售规模超 200 亿元，新增持有资产规模约 200 亿元；积极探索“健康养老+地产”互相融合的业务模式，布局长远，由点到面逐步形成规模效益，进而打造大健康业务生态，实现可持续发展。总的来说，“地产+”业务到 2025 年计划销售规模达 500 亿元以上；持有优质资产大幅提升，优质资产规模达 300-500 亿元，永续经营能力全面提升。

在产业链生态圈的打造上，金科将围绕地产产业链整合要素资源，适度投资新赛道，实现地产与产业链双向赋能，拓展未来发展空间。

此次纲要的发布，也意味着在下一个五年，金科将聚焦城市升级、消费升级

和产业升级，继续焕新城市面貌，以更磅礴多元的格局，全方位助推美好生活的实现。

“再造”一个金科

力争到 2025 年销售超 4500 亿元

总体发展目标方面，金科提出，公司 2021-2025 年战略发展的主要目标中，其一是保持规模较快增长，在综合“规模、业务、利润、负债”等因素的动态平衡测算下，计划公司及所投资的公司力争到 2025 年总销售规模 4500 亿元以上，年复合增长率 15%以上，并力争冲击更高目标。这相当于在目前的基础上再造一个金科。

其二是“地产+”业务迅速发展，到 2025 年公司总销售规模中的“地产+”业务销售模达到 500 亿元以上；持有优质资产大幅提升，优质资产规模达到 300-500 亿元，永续经营能力全面提升；实现代建业务规模 300 亿元；智慧服务业务规模保持高速增长。

其三是经营管理能力和盈利能力显著提升。服务力进一步提升，客户满意度达到行业先进水平（90%以上），产品力明显提升，“品质利润型”产品占比达到 30%，提高产品溢价；投资力进一步提高，多元化投资结构更加合理，招拍挂与非招拍挂方式获取土地占比达到 50%：50%，力争实现盈利能力优于标杆企业平均水平。

与此同时，公司将不断强化以财务指标为核心的经营管理理念，持续改善资产负债率、净负债率、现金短债比等财务结构指标，实现有息负债规模合理增长，负债结构和成本持续优化。据了解，过去 2017 年、2018 年、2019 年三年，金科归母净利润实现 20.05 亿、38.86 亿、56.76 亿元；加权净资产收益率为 10.63%、19.45%、23.63%；近两年净利润率保持 9%以上，公司销售回款率高达 97%，获得 AAA 主体信用评级。

此外，公司将持续深入创新驱动发展战略，设立创新研究院，推动公司创新活力明显增强，战略制定能力、市场研究、产品研发、模式创新等均获得显著提升；品牌影响力不断扩大，力争将金科打造为国内知名、形象年轻、行业引领、客户喜好、社会赞美的 TOP 级企业品牌。

为确保五年整体战略实施，金科将不断加强在企业文化、创新、治理、科技、管控、执行、风险防控、战略制定、品牌经营、资本运作等十大能力的打造。其中，在创新能力的打造上，公司通过创新研究院的设立，研究新技术、新工艺，加强产品研发力和成果转化，及时进行应用和试点，将创新转化为实践产出，强化投入产出效益的管理；在风险控制上，公司也将在国家的金融监管政策下，严控投资风险和资金链风险。

运营、人才，是企业持续发展的保障。在良好的企业基石上，金科坚持以管理标准化为抓手建设强大的运营体系，实现企业组织“功能清晰、权责对等，运营高效、风险可控”；打造善打大仗，敢打硬仗、能打胜仗的“狼性团队”，确保为公司迅速发展提供充分的竞争力。

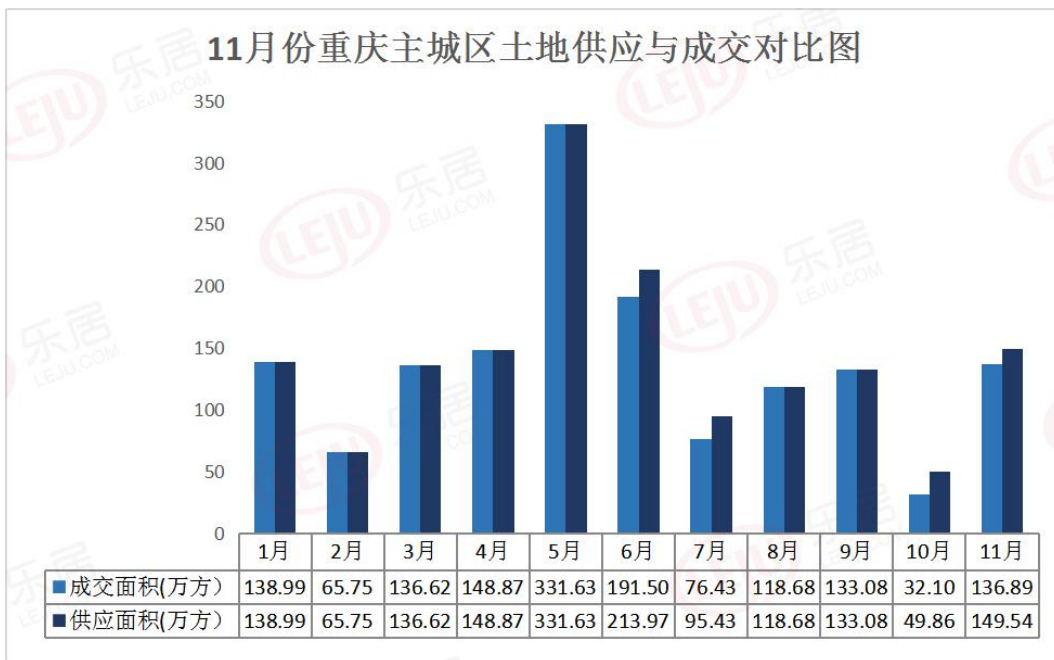
长远来看，随着“四位一体生态协同”战略的深入实施，通过各项管理机制的完善，金科将实现：平台打造日益优质，员工获得感明显增强，经营质效显著改观，资本市场广泛认可，社会影响持续加大，客户满意度进一步提高，从而全面提升综合实力。

□ 11月重庆土地市场迎来“小高峰”！ 卖地 137 万方 环比涨幅 326%

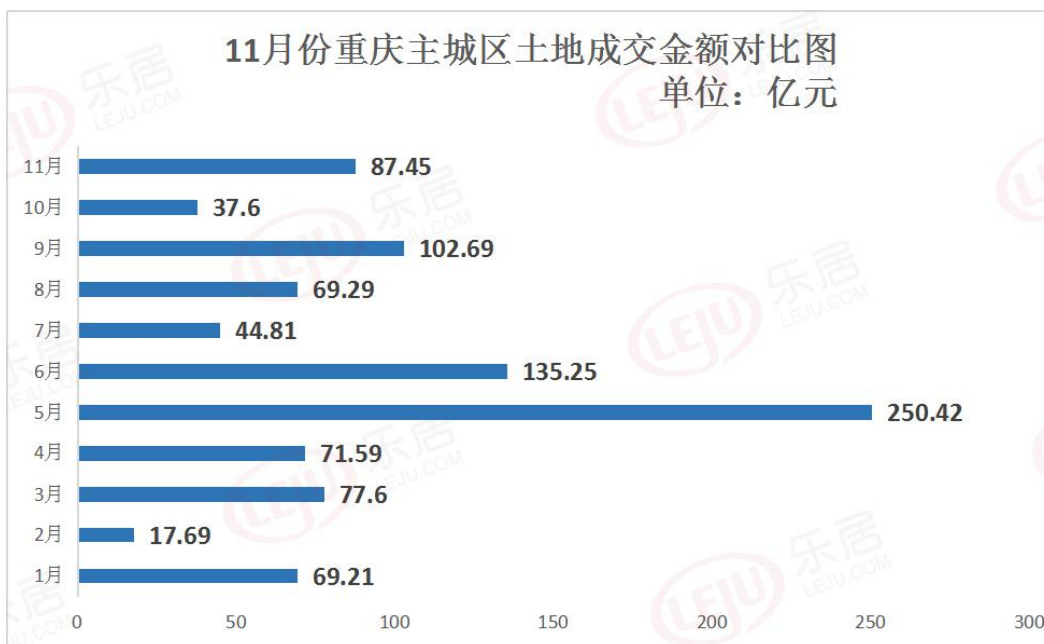
11月份，重庆迎来“供地潮”。单月重庆主城区供应面积环比上涨 200%。年底，土地市场回暖，成交面积环比上涨 326%，成交金额环比上涨 133%。

涨幅 326%！11 月土地成交 137 万方

据数据统计，2020 年 11 月份，重庆主城区土地市场供应 11 宗，供应面积 149.54 万方，与 2020 年 10 月份相比，环比上涨 200%，同比 2019 年 11 月份下降 11%。从供应面积来看，居住用地供地 8 宗，商住综合用地供应 2 宗。



成交方面，重庆主城区土地市场成交 10 宗地，1 宗地块中止拍卖。其中，本月拍卖 5 宗，挂牌 5 宗。成交 87.45 亿元，环比上涨 133%。从成交面积来看，单月成交 136.89 万方，成交 1359 亩，环比上涨 326%，同比下降 18%。



从成交均价来看，2020年11月份，重庆主城区土地市场成交均价为6388元/m²。其中，单宗最高成交楼面价为9769元/m²。

具体来看，本月单宗地块成交均价整体偏低，多数在4000元-5000元/m²左右，仅两宗地块单宗成交均价超9000元/m²，未有万元地块出现。由于本月龙兴、鱼洞、空港、李家沱等板块较偏僻地块成交，成交楼面价较低，拉低整体成交均价。



拿地积极！房企土拍现场活跃

从成交区域来看，本月地块主要集中于北区。其中，北区成交5宗地块，南区成交3宗地块，西区成交2宗地块。从板块来看，悦来成交2宗地，分别由保利和悦来兴城资产经营管理有限公司竞得。

近年来，作为“四小龙”中的核心板块，悦来将规划为生态城+会展城+智能城，将打造成重庆乃至西部现代宜居生态示范区。而本月成交的2宗地块，均在

轨道6号线国博支线高义口站附近，在打造条件上需集中供暖、供冷，在海绵城市的打造上也有最低要求。

从拿地房企来看，本月房企拿地积极，众多熟悉面孔活跃在土拍现场。其中，鲁能斥资14.5亿元斩获大渡口重钢地块，成交楼面价7276元/m²，溢价率27.24%。该地块吸引了鲁能、象屿、华宇、保利、金茂、金科、中建三等7家房企参拍，5家举牌企业均为国企。举牌31轮，最终鲁能成功拿下。

另外，作为本月唯一的联合体，龙湖携手颐天康养拿下高新区曾家地块，紧随“重庆向西”步伐。该地块目前周边无在售项目，竞争压力较小，主要竞争来源于大学城在售项目。目前曾家板块处于发展初期，仅成交2宗住宅类地块。该地块在禹洲曾家地块附近。

从乐居梳理的11月份初期主城区土地市场“四大冠军”中可以看出，悦来两宗地块均上榜。其中，保利拿下的悦来地块单月成交总价最高，为20.5亿元。悦来兴城资产经营管理有限公司拿下的悦来地块单月土地面积最大，为226亩。

11月份重庆主城区土地市场四大冠军			
冠军类型	地块位置	地块亮点	竞得者
单价冠军	渝北区两路组团	楼面价：9769元/m ²	万科
总价冠军	两江新区悦来组团	成交总价：20.5亿元	保利
面积冠军	两江新区悦来组团	土地面积：226亩	悦来兴城资产经营管理有限公司
溢价率冠军	大渡口区大渡口组团	溢价率：27.24%	鲁能

2827亩！12月重庆供地爆发

截止12月22日，重庆主城区供应14宗地块，累计供地2827亩。

从板块来看，鱼嘴供应4宗地块，累计供地155.92万方。其中，起拍楼面价最低仅为2495元/m²。

此外，南岸区供应一宗居住用地。该地块位于南坪中心，土地面积15.79亩，容积率2.5，起始总价2.24亿元，起始楼面价8500元/m²。紧邻南开融侨中学、人民融侨小学、珊瑚中学。

□ 川渝携手建设具有全国影响力的科创中心

12月10日，在首届川渝科技学术大会上，优秀论文一等奖获奖作者代表领奖。
记者 张锦辉 摄/视觉重庆

12月10日，首届川渝科技学术大会在成都举行。作为川渝两地的综合性、跨学科、开放性科技学术盛会，此次大会促进川渝两地学术繁荣和科技创新，为建设具有全国影响力的科技创新中心贡献力量。

记者在现场采访发现，不少川渝高校的科技工作者已有合作成果，未来还会有更多合作。

已经结出川渝合作之“果”

“我是一名农业科技工作者，七个月前，我还是一名在读博士生。通过首届川渝科技学术大会这一平台，我能与川渝两地的科技工作者展开交流，非常荣幸。”来自四川大学玉米研究所的郭超博士说。

“我的专业是作物遗传育种，此次我的论文获评优秀论文，对我来说是一个很大的鼓励。”郭超介绍，该篇论文涵盖了遗传学、植物发育学、基因组学等多个生命科学交叉学科。他认为，唯有合作，才能实现进步，才能在学科交叉点上有所创新。

实际上，作为论文共同作者之一的贺俊博士，擅长基因组学，他俩经常面对面地学习、讨论，才最终形成了观点融合。如今，贺俊在西南大学继续从事科学研究，他们的研究也成了川渝合作之“果”。

希望四川的院士专家多到重庆来

“四川的大院大所多，高端人才相应也多，包括院士、长江学者、国家杰青等高端人才，重庆这方面还是有不足。”重庆医科大学教授陈娟在首届川渝科技学术大会上接受重庆日报记者采访时坦言。

在前不久举行的2020重庆英才大会上，重庆市青年科技领军人才协会成立。该协会由13名中青年科技工作者发起，已吸引166名会员加入，陈娟也是常务理事之一。她表示，协会将致力于打造人才交流、联谊、服务平台，支持青年科技领军人才创新创业创造，推动青年科技领军人才的成长与发展，也将为重庆培养院士、长江学者等高端人才进行人才储备。

“我们也特别希望借助青年科技领军人才协会这一平台，与四川的很多学会、协会加强合作，让更多院士专家到重庆来，到重庆的大学里，对一些青年科技工作者的项目给予实质性指导，给予更多高屋建瓴的建议，这对于青年人才的学术研究和自身成长将有非常重要的促进作用。”陈娟说。

发挥各自优势加快原始创新步伐

“我的获奖论文是关于高性能无机钙钛矿太阳能电池的研究，这是一种新型薄膜太阳能电池。”重庆大学光电工程学院教授臧志刚在首届川渝科技学术大会上接受重庆日报记者采访时说，此次获得优秀论文特等奖，是评审专家对他们原

创性成果的充分肯定，将激励他们更加努力地去开展从 0 到 1 的原始创新，潜心研究，解决一些“卡脖子”技术难题。

在他看来，借助川渝两地搭建的高规格学术交流平台，将更加有利于两地高校发挥各自优势，加快创新研究的步伐。“比方说电子科技大学，在电子科学技术方面实力强劲，全国领先，我们完全可以在学术资源上进行共享，共同围绕国家重大项目攻关，以及重大科研平台、大科学中心等重大科技基础设施建设展开更大的合作。”他表示。

与此同时，很多四川的学者也向重庆抛来“橄榄枝”。

“我是做新型有机钾离子电池研究的，希望开始做成果的商业化。”电子科技大学副教授樊聪说，随着川渝两地学术交流合作日益增多，他希望与重庆的化学、材料等领域的科技工作者联合攻关，甚至在未来，与重庆的汽车企业开展产学研合作，让这项成果能够从实验室走向市场。

□ “十三五”期末重庆主城都市区中心城区道路通车里程将达 5577.8 公里

12 月 5 日，快速路“二横线”西段土主隧道右线顺利贯通，预计本月有望双线贯通。该项目建成后，市民开车从大学城片区到渝北区最快仅需 15 分钟时间。

土主隧道的建设，是过去五年重庆主城都市区中心城区大力推进的城市道路基础设施建设的一个缩影。12 月 6 日，重庆日报记者从市住房城乡建委了解到，截至“十三五”期末，主城都市区中心城区城市道路通车总里程预计达到 5577.8 公里，与“十二五”期末相比新增城市道路 1204.8 公里；较“十二五”期末增长 27.6%，年均增长 5.0%。

据介绍，“十三五”时期，中心城区城市道路建设呈现三大亮点——

一是跨江大桥建设加快，有利于解决中心城区过江通道的瓶颈问题。“十二五”期末，重庆中心城区有跨江大桥 27 座。截至“十三五”期末，建成通车寸滩长江大桥、内环高家花园复线桥两座跨江大桥。预计年底前曾家岩大桥有望通车。届时，中心城区跨江大桥数量将达 30 座。

二是稳步推进穿山隧道建设，助推东西部槽谷地区辐射发展。“十二五”期末，中心城区有穿山隧道 14 座。“十三五”期末，中梁山隧道复线、华岩隧道、龙洲湾隧道、歇马隧道 4 座隧道建成通车，中心城区穿山隧道数量达到 18 座。

三是各等级道路网持续完善，有力促进城市交通微循环，市民出行变得更方便。“十二五”期末，中心城区建成快速路里程407.5公里、主干路里程845.5公里、次支路里程3120.0公里。到“十三五”期末，中心城区快速路通车里程约为462.9公里，较“十二五”增长13.6%，基本形成“五横六纵一环五联络”的快速路网结构；主干路通车里程约为1127.1公里，较“十二五”增长33.3%；次支路通车里程约为3987.8公里，较“十二五”增长27.8%。

□11月份商品住宅销售价格涨幅略有回落

12月14日，国家统计局公布了11月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。国家统计局城市司首席统计师绳国庆介绍，2020年11月份，各地认真贯彻落实党中央、国务院部署，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，进一步落实房地产长效机制，推动房地产市场平稳健康发展，70个大中城市房地产市场价格涨幅总体平稳，略有回落。

绳国庆介绍，各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅与上月相同或回落。初步测算，11月份4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点。二手住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅与上月相同。

31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅比上月回落0.1个百分点。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅与上月相同。

此外，70个大中城市新建商品住宅销售价格同比涨幅比上月回落，二手住宅涨幅总体稳定。初步测算，11月份一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.9%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格同比上涨8.3%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格同比上涨2.1%，涨幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.8%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格同比上涨1.5%，涨幅与上月相同。

梳理发现，在70个大中城市中，与上月相比新建商品住宅销售价格上涨的城市有36个。山东济宁位居首位，上涨1.2%。二手住宅方面，与上月相比价格上涨的城市有44个。广州涨幅居首，上涨0.8%。

中原地产首席分析师张大伟表示，之所以出现房价涨幅放缓的情况，一方面是因为调控政策持续升级，对新房市场的影响逐渐显现。另一方面，大部分房企赶在年末增加供应，部分房企还开展了促销活动。

同时，许多业内人士还表示，房价涨幅收窄的原因跟信贷宽松程度相关，前

期房价上涨的城市进一步加强了金融监。

□前 11 月房地产开发投资同比增 6.8%

15 日，国家统计局公布 2020 年 1-11 月份全国房地产开发投资和销售情况显示，1-11 月份，全国房地产开发投资 129492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。

从典型指标来看，数据均有所好转。1-11 月份，房地产开发企业房屋施工面积 902425 万平方米，同比增长 3.2%，增速比 1-10 月份提高 0.2 个百分点。房屋新开工面积 201085 万平方米，下降 2.0%，降幅收窄 0.6 个百分点。房屋竣工面积 59173 万平方米，下降 7.3%，降幅收窄 1.9 个百分点。商品房销售面积 150834 万平方米，同比增长 1.3%，增速比 1-10 月份提高 1.3 个百分点。商品房销售额 148969 亿元，增长 7.2%，增速提高 1.4 个百分点。

中原地产首席分析师张大伟表示，11 月年内首次同比销售面积上涨。根据国家统计局数据计算，11 月单月房地产销售面积为 1.75 亿平米，同比上涨 12%，销售额为 1.73 万亿，同比上涨 18.6%，也是我国历史上单月销售最多的 11 月。

上海易居房地产研究院研究员沈昕表示，3 月以来随着各地房企复工复产，商品房销售逐渐恢复正常，同比降幅开始持续收窄，1-11 月全国商品房销售面积同比转增。但从商品房成交均价来看，1-11 月同比上涨 5.8%，低于 2018 年和 2019 年同期，楼市整体呈现量增价稳的良好态势，基本实现了年初制定的平稳健康发展的目标。

□成本化数字建设助力房企高质量发展——广联达高级经理

王磊

12 月 2 日，由重庆市房地产开发协会主办的，主题为“推进双城经济圈建设 创造高品质人居生活”的，2020 第二届重庆房地产行业高质量发展大会成功

举办。

会上，广联达集团高级经理王磊，着重探讨了房企成本数字化建设助推高质量发展的问题。她提出，数字化建设应遵循三步曲：一是建立业务标准；二是基于业务应用场景把模型建立起来；三是随着系统运转进行沉淀、训练。

成本数字化实现在线化管理

据王磊分享，在2010年大部分房企开始注重内部经营管理时，就有一大批ERP厂商进驻到房地产行业，从设计、成本、施工、运营等方面安排上了管理系统，以解决企业管理在线化问题。现在管理虽然在线化了，但管理完以后决策又被绑架了。于是，广联达开始探索让企业的运营实现数字化，决策不再被绑架的行业需求。

王磊表示，成本数字化，就是把现有的管理系统、作业层、施工、营销等各个岗位数据打通，将各业务线条跟成本相关的数据打通，通过计算大数据方式，实现数据分析、加工、再利用，使企业运营更加智能化、高效化，帮助企业在未来的高质量发展路上更高效、稳健。

成本数字化实现精准决策

“成本数字化不仅能进行精准决策，还能实现精准管控。”王磊表示，用大数据方式在后台建模，根据模型调节系数，把历史数据应用起来，就能对当前工程量测算更精准。

现在各企业在成本数字化路程上还存在着一些问题。到底积累什么样的数据才有效，数据怎么用，还没有进行进一步的拓展。

仔细梳理，目前主要面临两方面问题，即业务和技术。业务方面，面临缺乏顶层系统设施的问题。对房地产公司而言，不管是营销、设计、成本各维度，数字化程度都还不错，但都是相互割裂的。

技术层面，数字化更多是希望通过数据积累实现业务运营智能化，真正解放生产力，让更多人服务于经营目标。这需要大量的数据和系统来支撑。