

开发建设资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市城市建设综合开发管理办公室



2019年7月 第8期 总第280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

□ 海南：租房合同最长期限不得超过5年

海南省住建厅等9个部门联合印发了《关于支持和规范住房租赁市场发展的通知》，多渠道支持住房租赁经营，同时为防范以租代售行为，规定住房租赁合同最长期限一般不得超过5年。

新规提出，要充分发挥市场作用，形成个人、中介机构、住房租赁企业、房地产开发企业、住房租赁平台公司等多主体参与的住房租赁市场发展格局。支持市场主体以共享经济的理念和模式，推动售后空置房源进入租赁市场。鼓励发展分时度假、在线租赁、房屋分享等各类共享型居住产品。鼓励房地产开发企业、住房租赁企业、中介机构等市场主体及个人，利用共享信息技术，通过互联网平台将空置房屋资源进行优化配置，提高利用效率，满足多元化的住宿需求。

在用地方面，符合规划的前提下，允许存量商品住宅用地转型建设租赁住房，在年度住房实施计划中单列。利用存量商品住宅用地转型建设租赁住房的，可按市场评估价差额补缴或退还出让价款。租赁住房用地的基准地价可暂按现行商品住宅用地基准地价的60%执行。产业园区内的产业用地可配套建设租赁住房等生活服务设施，其建筑面积比例不超过总建筑面积15%，按原用途使用土地，但不得分割转让。

新规提出，加快建立政府住房租赁服务平台，向社会提供房源核验等对外服务，并可链接各类市场主体的租赁服务平台，不断丰富服务功能。各部门根据共享的住房租赁合同网签备案信息，依法依规提供居住证、子女入学、社保、住房保障等公共服务。新政还规定出租住房以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，且人均租住使用面积不宜低于6平方米。

同时，为防范以租代售行为，规定住房租赁合同最长期限一般不得超过5年。此外，为避免出现北京、上海、杭州等地“租金贷”业务风险，规定住房租赁企业不得自行开办“租金贷”等金融业务，金融机构开展“租金贷”业务时，应确保承租人作为金融消费者的知情权。

□ 发改委明确：城里人到农村买宅基地的口子不能开！

6日，国家发改委就建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系有关情况举行发布会。国家发改委规划司城乡融合发展处处长刘春雨表示，城里人到农村买宅基地的口子不能开，按规划严格实行土地用途管制的原则不能突破，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

有记者问，农村土地制度改革是各方都很关注的问题，文件当中提到的承包地、宅基地和集体经营性建设用地改革，与现行相关的法律法规、规定有一些不一样的地方，请问如何协调解决。

刘春雨称，当前城乡二元的土地制度是影响中国实现城乡融合发展的重要制度，也是牵动中国城乡两个地理空间和工业农业现代化的关键性问题。

刘春雨表示，党的十八大以来，农村土地制度改革取得了不少新的突破，但是距离城乡土地的统筹高效、集约利用，距离真正建成城乡统一的建设用地市场，距离使每一寸土地都能释放出更多的发展活力和生产力，距离让广大农民平等共享城镇化过程中的土地增值收益还有很长的路要走，因此《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》提出了农村土地制度改革的若干举措。

第一项举措，农村集体经营性建设用地入市的制度。核心是要夯实土地的产权基础，建立城乡统一的建设用地市场。《意见》主要提出了要允许农村集体经营性建设用地入市，允许村集体依法把有偿收回的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地转变为集体经营性建设用地入市。这是盘活农村存量建设用地的重要改革措施，在改革中就要注意以下几个问题：

一是推进要有序，要按照国家统一部署来实施。《意见》提出到 2022 年城乡统一的建设用地市场要基本建成，到 2035 年城乡统一的建设用地市场要全面形成。目前农村集体经营性建设用地入市这项改革还是在部分地区开展试点，未来在全国范围内普遍推开的路径和时间节点，要视土地管理法的修改情况和国家统一部署来安排，要在修法的基础上进行全面推开。

二是推进要稳慎，要严守底线、防范风险。在推进农村集体经营性建设用地入市过程中，要严格守住土地所有制的性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损，不能把集体所有制改没了、耕地改少了、农民利益受损了。此外，也要重点守住生态保护的底线，守住乡村文化的根脉，还要有效防范各类政治、经济、社会等有可能发生的潜在风险。

三是以农民为主体，充分尊重农民的意愿。土地制度改革事关农民的切身利益，所以要以维护农民的基本权益为底线，绝不能代替农民作主，不能强迫农民选择，要真正让农民得到改革的红利。

四是前提要满足，不能一哄而上，随意改变用途。要把农村集体经营性建设用地入市的基础做扎实，确保待入市的土地符合空间规划、用途管制和依法取得，不得突破现有规划，不得随意改变土地用途，不得出现违法用地的行为。

第二项举措，改革完善农村承包地制度。这主要是进一步让农民吃上“定心丸”，抓紧落实第二轮土地承包到期后再延长 30 年的政策，要平等保护并且进一步放活承包地经营权，为现代农业的发展提供更加可靠的制度保障。在此过程中，需要注意的是承包地的农业用途不能改变，农民利益要得到充分保护，而且要坚持因地制宜，宜大则大，宜小则小，不搞“一刀切”式的土地规模经营。

第三项举措，稳慎改革农村宅基地制度。需要注意的是城里人到农村买宅基地的口子不能开，按规划严格实行土地用途管制的原则不能突破，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

□ 公租房发展迎利好！四部委：坚持实物保障与租赁补贴并举

据住建部网站 17 日消息，住建部联合发改委、财政部、自然资源部发布《关于进一步规范发展公租房的意见》（下称“《意见》”），提出要进一步规范发展公租房，努力实现低保、低收入住房困难家庭应保尽保；坚持实物保障与租赁补贴并举，满足困难群众多样化的居住需求。

《意见》公布的数据显示，截至 2018 年底，3700 多万困难群众住进公租房，累计近 2200 万困难群众领取公租房租赁补贴。但是，公租房发展不平衡不充分的问题仍很突出，部分大中城市公租房保障需求量大，但保障覆盖面较低，尤其是对住房困难的新就业无房职工、稳定就业外来务工人员的保障门槛较高、力度不够。

《意见》要求，继续做好城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭的保障工作。一是各地要全面梳理低收入特别是低保家庭、分散供养特困人员的住房状况，凡申请并符合条件的要实现应保尽保。持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的保障工作，明确合理的轮候期，在轮候期内给予保障。城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭的收入、住房困难等具体准入条件由直辖市、市人民政府住房保障主管部门合理确定，报经本级人民政府批准后，向社会公布实施，并及时进行动态调整。

二是对低保、低收入住房困难家庭和分散供养特困人员，可以实物配租为主、租赁补贴为辅；对中等偏下收入住房困难家庭，可以租赁补贴为主、实物配租为辅。实物配租公租房单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内；租赁补贴标准根据保障对象的收入水平实行分档。

三是多渠道筹集房源，有新增公租房实物供给需求的，可立足当地实际，制定在商品住房项目中配建公租房的政策，明确配建比例。利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房，租赁期限一般不低于 5 年。鼓励政府将持有的存量住房用作公租房。

此外，健全公租房退出管理机制，对违规使用公租房或不再符合保障条件的承租人，综合运用租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等多种方式，提升退出管理效率。

《意见》还要求，加大对新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员的保障力度。重点保障环卫、公交等公共服务行业以及重点发展产业符合条件的青年职工和外来务工人员，可设立最长保障期限，重在解决阶段性住房困难；住房保障主管部门要与用人单位精准对接，搞清需求，合理确定公租房供给数量、租金标准等。

同时，实物保障以配租集体宿舍为主，以小户型住宅为辅。新就业无房职工和外来务工人员较为集中的开发区和产业园区，可通过集中建设或长期租赁、配建等方式，增加集体宿舍形式的公租房供应，面向用工单位或园区就业人员出租。

对于公租房建设运营管理，《意见》提出了四点要求，包括加强公租房建设管理，全面落实质量终身责任制，对偷工减料等违法违规行为严肃追责；实施政府购买公租房运营管理服务，有条件的地方要逐步推广政府购买公租房运营管理服务，

吸引企业和其他机构参与公租房运营管理；加快推进住房保障领域信用体系建设，对公租房申请、使用、退出等环节失信主体实行分级分类管理，存在严重失信行为的列入失信联合惩戒对象名单予以联合惩戒；完善公租房配套基础设施和公共服务，将公租房小区及时纳入街道和社区管理等。

《意见》还指出，各地对列入市县年度计划的公租房项目，要落实好土地、资金、税费等各项支持政策，确保公租房工作顺利实施，包括确保用地供应、加强资金保障、落实税费减免政策等。

□ 住建部 1 个月内两发房价预警 利于稳房价政策出台

近期，多组数据印证楼市“小阳春”，监管的态度则是旗帜鲜明的贯彻“房住不炒”。

住房和城乡建设部继 4 月 19 日对 6 个城市进行预警提示后，5 月 18 日又对近 3 个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁等 4 个城市进行了预警提示。

“住建部此次对 4 个城市的预警提示，体现了监管层对于高房价继续管控的导向，亦是‘房住不炒’政策思路的体现。”上海易居研究院智库研究中心总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时认为，这将有助于后续各地稳房价政策的出台。

国家统计局数据显示，2019 年 4 月份，大连新房房价环比上涨 0.7%，同比上涨 13.2%。二手房环比上涨 0.8%，同比上涨 9.1%；南宁新房房价上涨 0.9%，同比上涨 11.5%。二手房环比上涨 1.4%，同比上涨 11.7%。虽然苏州和佛山不在 70 城房价统计名单中，但无论是近期苏州土地市场的持续火热，还是佛山新房成交价的连续多个月上涨，均印证了这两个城市房地产市场的高温不退态势。

58 安居客房产研究院首席分析师张波对《证券日报》记者分析称，从整体上看，今年以来，随着各地因城施策以及人才引进政策的不断落地，个别城市受政策松绑预期影响，房地产市场出现明显升温。在此背景下，住建部在 1 个月内两次发布预警提示具有很明显的“敲打”意味，同时体现了稳地价、稳房价和稳预期的调控决心。当然，也在一定程度上表明了因城施策绝不是因城放松。

事实上，无论是苏州或是佛山，都不是首次被住建部点名。尤其是佛山，在去年 5 月份住建部就房地产调控问题约谈 12 城相关负责人时，就有佛山市相关人员。随后，住建部等多部委联合启动的 30 城治理房地产市场乱象专项行动中，佛山毫无意外地又出现在治理名单中，此次苏州也位列其中。

虽然今年 4 月份住建部预警的 6 个城市名单并未公开，但结合近期苏州房地产市场的销售、价格、土地市场表现来看，其 5 月份出台的调控政策，或是对住建部房价预警提示的反馈。

张波预计，今年二季度市场热度较高的城市，尤其是二线城市的政策加码空间力度将更大。与此同时，在因城施策的背景下，房地产市场的松紧“微调节”状况将持续存在，不但松紧方式不同，松紧的力度亦会有所差异。

□ 人民日报：中国不会靠炒房拉动经济

近期，随着中美经贸摩擦再次升级，中国如何确保经济平稳增长受到海内外广泛关注。其中，有一种观点认为中国需要放松房地产调控以刺激经济。对此，分析人士指出，中国发展仍处于重要战略机遇期，中国经济拥有足够的韧性、巨大的潜力和不断迸发的创新活力。面对外部不确定性的冲击，中国将以“创新、协调、绿色、开放、共享”五大新发展理念为指引，深入推进供给侧结构性改革，追求更高质量发展，向改革要红利、向开放要潜力、向创新要动力。因此，中国将牢牢坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，确保房地产市场行进在正确的轨道上。

楼市延续平稳基调

今年以来，中国各地楼市延续了总体平稳的基调。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟在解读 2019 年 4 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况时指出，各地进一步落实好因城施策、一城一策、城市政府主体责任的长效调控机制，房地产市场基本延续平稳态势。

具体来看，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅均略有扩大；二线城市新建商品住宅销售价格涨幅扩大，二手住宅涨幅回落；三线城市新建商品住宅销售价格涨幅回落，二手住宅涨幅微扩。同时，一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均略有扩大；三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅回落，二手住宅涨幅与上月相同。比如，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.6%，涨幅比上月扩大 0.4 个百分点；31 个二线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.6%，涨幅回落 0.6 个百分点；35 个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.5%，涨幅比上月回落 0.2 个百分点。

天津财经大学经济学院教授丛屹在接受本报记者采访时指出，今年以来，尽管中国房地产市场总体平稳，但从同比指标来看，出现了一些结构性分化的苗头，部分地区房价有所异动，这是需要警惕的。“近年来，中国坚持‘房子是用来住的、不是用来炒的’，推动房地产回归居住属性，加大了去投机、去炒作力度，已经取得了不错的成绩。这时，如果稍有放松，就可能前功尽弃。”丛屹说。

热点城市调控加码

江苏苏州最近几个月因为楼市升温过快而受到关注。在这段时期内，部分紧俏楼盘基本上只有全款能买，“排队选房”“倒卖房号”等现象一度死灰复燃。上海易居地产研究院《百城住宅库存报告》显示，苏州楼市 3 月份成交面积 75 万平方米，环比增加 103%，同比增达加 47%。

对此，苏州市政府果断出台了相关措施，对苏州工业园区全域、苏州高新区部分重点区域新建商品住房实施限制转让措施；同时调整土地出让报价规则，将土地出让报价条件从定值调整为区间设置。

同时，国家有关部门也对热点城市楼市升温现象给予了及时关注。日前，住建部在 4 月 19 日对 6 个城市进行预警提示的基础上，又对近 3 个月新建商品住宅、

二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁 4 个城市进行了预警提示。住建部还要求，各地要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，进一步加强市场监测分析，及时解决市场运行中出现的问题，切实把稳地价、稳房价、稳预期的要求落到实处，确保房地产市场平稳健康发展。

58 安居客房产研究院首席分析师张波表示，今年以来，随着各地因城施策以及人才引进政策的不断落地，个别城市受政策松绑预期影响，房地产市场出现明显升温。在此背景下，住建部在 1 个月内两次发布预警提示具有很明显的“敲打”意味，同时体现了稳地价、稳房价和稳预期的调控决心。这也在一定程度上表明了“因城施策”绝不是“因城放松”。

稳增长依靠新动能

那么，外部冲击带来的“稳增长”压力，是否像某些机构所说的那样要靠拉抬房地产市场来化解呢？从有关部门近期密集发出的“稳楼市”信号中，不难找到答案。

自然资源部要求，保持住宅用地供应稳定，引导市场预期，促进房地产用地市场平稳健康发展。其中，商品住房库存消化周期 12—6 个月的要增加供地。同时，自然资源部《产业用地政策实施工作指引(2019 年版)》还明确指出，要深入推动节约集约用地，通过转变土地利用方式和提高土地利用效率释放更大的用地空间，保障新产业新业态发展和民生服务设施建设需求。

稍早前，中国人民银行《2019 年第一季度中国货币政策执行报告》亦指出，下一阶段货币政策要注重以供给侧结构性改革的办法稳需求，坚持结构性去杠杆，在推动高质量发展中防范化解风险，坚决打好三大攻坚战。

“房价虚高、空置率高、投机成分高会直接挤压居民其他消费、抬高社会融资成本。从各地实践来看，指望房地产拉动经济基本上不可能持久。”丛屹说，中美经贸摩擦扭转不了中国经济长期向好的基本面，更改变不了中国经济通过转型升级、结构调整迈向更高质量发展的趋势。中国正在加速实现新旧动能转换。一季度，医疗仪器设备及仪器仪表制造业、电子及通信设备制造业增加值同比分别增长 14%、9.4%，增速均明显快于规模以上工业；移动通信基站设备、城市轨道交通车辆、新能源汽车同比分别增长 153.7%、54.1%和 48.2%。新产业、新业态的带动力更强。未来中国仍会把精力放在练好内功、转型升级方面，而不是刺激房地产来对冲外部风险。

□ 2019 房地产蓝皮书发布：商品住宅市场应关注三大问题

日前,中国社会科学院城市发展与环境研究所及社会科学文献出版社共同发布了《房地产蓝皮书:中国房地产发展报告 No. 16(2019)》(以下简称“蓝皮书”),对国内房地产市场发展态势进行分析。

这些问题值得关注

蓝皮书指出,2019 年商品住宅市场应关注以下三个问题。

首先是住宅市场去库存基本成功实现预期目标。去年住宅投资和住宅新开工面积较快增长,但现房销售持续下降,这导致部分城市现房库存偏低。今年销售面积或将明显大于竣工面积,可售面积将进一步减少,可能对房价上升产生更大压力。

第二是因城施策和分类调控实施效果开始显现。去年各地出台 450 余项调控政策,因城施策使住宅市场建设、投资和销售指标的趋势和结构发生明显变化,其中有很多新的态势需要进一步调研和跟踪研究。未来因城施策和分类调控的成功实践将有力推进长效机制的形成。

第三是住宅价格趋势未变。蓝皮书指出,2018 年商品住宅平均销售价格 12.2%,今年预测全国平均售价将达到 9206 元/平方米,预期价格增长 7.6%。可以推测,部分重点城市价格将大幅超过这个预期水平。

蓝皮书提醒,应对部分重点城市加强多层面的预测、监测和预警,将防止价格刺激市场引发大幅波动作为调控的重点目标。

平稳调整态势不变

展望 2019 年,蓝皮书认为,货币政策进一步放松的空间逐渐缩小,对楼市的刺激作用有限,加之“房住不炒、因城施策”的调控思路并未发生改变,预期 2019 年房地产市场平稳调整态势不会发生实质性的转变。

国内商品住房销售增速可能会延续放缓趋势,房价涨幅整体回落,土地交易市场将回归理性,房地产投资增速将进一步回调。预计政策调整以结构化方式进行,各地将充分发挥城市政府的主体责任,自下而上,实行局部试探性微调。

蓝皮书指出,2018 年,国内城镇化率达到 59.58%,比 2017 年末提升 1.06 个百分点。短期可以预见,2019 年城镇化率仍将比 2018 年提高 1 个百分点以上,房地产市场仍存在较大发展空间。不过,不同城市的市场运行结果将明显分化。

其中,一二线城市以保障刚需和改善性需求为重点,适当松动过紧的行政管制措施,在政策边际改善之下,市场成交活跃度将有所提升,销售面积同比可能实现小幅增长;三四线城市区别对待棚改安置,已完成去库存的地区将逐步退出或减少货币化安置。

□ 文旅地产的泡沫会再现吗？

地产与文化、旅游并不是同一概念，但两者的嫁接由来已久。2009年，文化产业和旅游产业被上升为国家战略，依托文化和旅游业的“文旅地产”便应运而生。但在那时，文旅地产并非唯一的概念，旅游地产、度假地产，甚至康养地产等说法，都应运而生。

随后，文旅地产经历了一段无序和混乱的时期。一些房企打着“文化”“旅游”的幌子疯狂圈地，但开发和运营均缺乏可取之处。于是，在经过市场的选择和淘汰后，留下一批烂尾项目。在青岛、秦皇岛以及海南、云南的很多城市，至今仍能见到泡沫的遗迹。

2018年3月，国家机构改革组建文化和旅游部，“诗与远方”的融合再度掀起文旅地产的炒作热潮。2017年和2018年是房地产加码文旅项目力度最大的时段，很多企业通过买项目、求合作、挖人才等方式，发力文旅地产，其热度完全不亚于十年之前。

虽然房地产企业跟风炒作的做法一直遭人诟病，但文旅确有市场空间。文化和旅游部的数据显示，2018年国内旅游人数55.39亿人次，增长10.8%；全年实现旅游总收入5.97万亿元，同比增长10.5%。旅游市场的火爆，带来了包括居住、消费、出行、医疗、安全等在内的一系列需求，其中很多都与房地产有关。

但文旅项目的运营，绝不仅仅是盖房子、卖房子这么简单，从前期定位、规划，中期建设，到后期运营，都需要一套专业化和个性化的运作流程。对于习惯了“借鉴”、缺乏创新能力的房企来说，无疑是一个考验。

另一方面，大型文旅项目的投资回报周期通常都在十年以上，小型项目也要6-7年。对于将“高周转”奉为圭臬的房地产业来说，同样显得格格不入。

因此，房地产企业要想深耕这一领域，不仅要做好心理准备，而且要有足够的人才储备和成熟的商业模式。

近些年涉足文旅地产的，不乏投机者和炒作者，比如，中弘股份的股价就曾因其文旅策略而出现大涨。但由于文旅地产的回报周期实在太长，中弘最终深陷其中。在资金最紧张的时候，中弘的每一笔商品房销售回款，都要率先去填补文旅地产的窟窿。因为积重难返，最终于事无补。

就算有心做好文旅地产，也会遭遇挫折。文旅项目容易受天气、消费习惯、经济形势等因素影响，收益并不稳定。在美国金融危机期间，房地产价值下跌最大的区域，就在传统旅游胜地佛罗里达。

如今，房地产企业已经做到接近万亿的规模，房地产业的规模、销售额、利润等指标，在各行业中堪称难逢敌手。但事实是，能做好房地产，未必就能做好文旅项目，强如万达，其文旅项目也曾遭遇业主的集体投诉。

因此，房地产资金进军文旅，固然有利于“美好生活”的实现，但只有多一分敬畏心和专业精神，才能避免文旅泡沫又一次出现。

□ 银保监会、住建部整治融资乱象 预警 4 个涨幅较大城市

国家统计局刚刚公布的 70 城房价数据显示，有 67 个城市新房价格环比上涨，上涨城市数量创近 4 年新高。其中，北上广深 4 个一线城市新房价格环比全面上涨，并且新房和二手房价格涨幅均有所扩大。另外，二线城市新房价格和三线城市二手房价格涨幅均继续扩大。

4 月房价“小阳春”持续，楼市“火”势又起。

就在数据发布后两天内，银保监会、住建部相继出动“喊话”房地产，为市场“灭火”。

其中，银保监会整治房地产资金乱象，剑指违规资金变相用于拿地和购房；住建部在此前预警 6 个城市的基础上，再次预警 4 个房价涨幅较大城市，并再次强调“房住不炒”、“稳地价、稳房价、稳预期”。

业内人士认为，银保监会对房地产领域融资乱象整治后，有利于抑制房企冲动拿地和个人炒房等行为，房企开发资金将会被严格审查，资金面或再次收紧。后期，被住建部预警提示的城市或升级调控政策，后期房价、地价波动较大城市仍可能被预警提示，中央稳楼市的决心未变。

银保监会整治融资乱象

5 月 17 日，银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》，要求银行机构从股权与公司治理、宏观政策执行、信贷管理、影子银行和交叉金融业务风险、重点风险处置等五个方面开展整治；非银行领域各类机构按照相关要点开展整治，突出处罚和问责，下大力气解决违规成本过低的问题。

值得注意的是，整治内容中多处涉及房地产领域融资乱象。

其中，对银行机构关于宏观政策执行的乱象整治中，单独提到房地产行业政策：

- 1、表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；
- 2、未严格审查房地产开发企业资质，违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资；
- 3、个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；
- 4、资金通过影子银行渠道违规流入房地产市场；
- 5、并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎，资金被挪用于房地产开发。

对非银行领域乱象整治中，包括信托领域、金融资产管理公司、金融租赁公司的宏观调控政策执行：

- 1、信托领域：向“四证”不全、开发商或其控股股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资，或通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资；直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资，直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款。

- 2、金融资产管理公司：未执行关于房地产业务的各项政策和监管要求。

3、金融租赁公司：违规开展房地产业务。

从中可以看到，银保监会此次重点整治的房地产领域融资乱象，包括融资变相用于土地出让金融资和资金挪用于房地产开发或购房，与当前楼市、地市波动较大有关。

“近期全国各地土地市场突然升温，高价地明显增加，溢价率继续攀升，和当前稳地价的政策基调不符合。过去土地市场拿地需要审核资金来源，但估计近期部分房企拿地的资金审核方面，已经有所放松。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说，此次银保监会要求整治表内外资金和信托贷款直接或变相用于土地出让金融资，预计房企拿地的资金审核力度会强化，进而抑制冲动拿地现象。

另外，近期房屋买卖市场开始升温，各类推销贷款的广告也开始增多，或存在违规资金进入楼市的情况。严跃进表示，银保监会要求整治个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房，后续对于此类个人信贷的管控会强化，进而堵住炒房等行为。

亿翰智库也认为，通知多处强调明确房地产整治相关内容，防止资金违规流入房地产领域，有利于维护市场秩序和防范化解房地产市场风险，切实把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处，亦是进一步坚持了“房住不炒”的主基调。需要关注得是，此次加强房地产市场整治，对于房地产行业而言，资金面或再次收紧，部分房企又将面临资金短缺的掣肘。

住建部再预警 4 个城市

5月18日，住建部在4月19日对6个城市进行预警提示的基础上，又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。

住建部要求，各地要始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，进一步加强市场监测分析，及时解决市场运行中出现的问题，切实把稳地价、稳房价、稳预期的要求落到实处，确保房地产市场平稳健康发展。

值得注意的是，尽管此前预警的6个城市并没有公布名单，但4月新房价格同比涨幅高达23.8%、已经连续5个月涨幅全国第一的西安4月23日已经升级了调控政策，5月13日开始实施资金流动性风险防控一级响应措施，包括暂停异地购房提取公积金、降低公积金贷款额度、上调公积金贷款首付比例等。可以推测其或在名单之列。

而此次列入预警城市的苏州，近期楼市地市成交火爆，也于5月11日升级了调控政策，不仅对热点区域的新房、二手房实施限售政策，而且还调整了土地出让报价规则。预计其他被住建部预警提示的城市也可能升级调控政策，

中原地产首席分析师张大伟认为，住建部的预警系统已经建立完成开始常规性运行，未来，房地产调控将以地方主导，住建部与中央指导的为主，住建部的约谈、预警将依然影响地方房地产调控，包括2018年的多轮多城市房地产巡查在2019年将依然常态化。未来不排除有部分城市政策调整，但地方主体责任要求房地产市场平稳的大原则不变。

“住建部再次明确要求‘房住不炒’，代表了全国房地产的调控力度将依然维持之前的高温状态。虽然最近出现了部分城市的微调，但是整体看，中央遏制房价上涨的决心不会发生改变，‘房住不炒’也代表了未来楼市政策将依然打击投资投机，对真实居住需求保护，未来微调的政策也有利于刚需。”张大伟说。

□ 房贷利率下行趋势终结？ 一线城市稳定二三线城市上调

今年以来，北京、深圳、广州、南京、杭州等多个楼市热门城市传出房贷利率松动乃至下调的消息。而房贷利率的松动也直接带动了楼市的回暖。

但在“房住不炒”的政策基调下，监管部门依然时刻关注房价的走向，并做出预警提示。

5月18日，住房和城乡建设部(下称“住建部”)在4月19日对6个城市楼市进行预警提示的基础上，又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了房价预警提示。

随着监管层的警示和调控加码，房贷平均利率在连续多个月下降之后，5月多地出现上升态势。21世纪经济报道记者采访中发现，北上广深等一线城市目前房贷利率处于暂时稳定状态，此轮房贷利率的上升趋势目前主要出现在二三线城市，而监管部门此轮点名的城市也主要为二三线城市。

过快回温的楼市

21世纪经济报道记者采访中发现，随着房贷利率的松动，楼市回温，而在部分二三线城市，这种回温开始出现了“过快”与“过热”。

5月18日住建部点名四座城市，均在近年楼市表现“不俗”。其中，“强二线”城市苏州比较具有典型性，因其东临上海又产业密集，近3年来在国家稳楼市的情况下依然只涨不跌，甚至都没有横盘过。

一位苏州从事房产相关行业的人士对21世纪经济报道介绍，目前苏州城区实行的限购政策是2016年10月制定的，本市户籍家庭限购第四套房，外地家庭限购二套房并且在购置首套房时提供其他附加条件。

在首付比例方面，也从“房住不炒”的大方向下进行了调整：首套房最低首付30%；二套房首付最低50%，但是有一套房且房贷还没有结清的，申请商贷的首付比例从50%调高到了80%；家庭购置第三套住房，则不发放商业贷款。

虽然购房资格和首付比例较为严格，但是苏州近年来房价上升明显。根据苏州克尔瑞数据，今年一季度苏州市区商品住宅成交面积169万平方米，同比增长21%；成交均价20907元/平方米，同比上涨8%。4月份单月，苏州商品住宅成交面积105万平方米，环比增加58%，同比增加81%；成交均价更是涨至21881元/平方米，环比上涨6%，同比上涨10%。

“2019年这四个多月，园区二手房单价上涨4000属于正常现象，有些小区因地段好，直涨1万多。”一位苏州居民表示。

但即使如此也未能阻挡苏州楼市的继续火热。“苏州园区里最低的新房也要3.5万元一平，高一点的在5-6万元。有些新盘要看样板房，先要查卡里有没有700万。现在园区的新盘基本都要全款，就这样抢也抢不到。”一位没有抢到房的苏州本地居民表示，新房供应完全跟不上市场需求，“一个楼盘，犹豫了一天就没买上，因为那天去化率100%。”

与此同时，4月以来部分当地银行下调了房贷利率水平，以往普遍上浮25%的情景已经不再出现，并且放款有所提速。

根据融360统计，苏州地区监测的17家银行分(支)行中，9家银行都在4月份下调了首套房贷款利率，所有银行最低可执行利率都不超过基准的1.2倍，最低为基准上浮10%。其中，首套房贷最低可执行利率仍为基准上浮15%的有4家银行，10家银行基准上浮10%，3家银行基准上浮18%。

苏州央行信贷科人士对21世纪经济报道表示，今年1-4月苏州的住房信贷较为平稳，尚未出现大幅波动。目前对房地产开发贷也尚未出台政策收紧。

除苏州外，佛山、南京、杭州等二三线城市也于今年1-4月相继下调了房贷利率，并在下调后保持了一段时间的平稳。

以佛山为例，21世纪经济报道记者从佛山地产中介和多家银行处获悉，佛山的房贷利率自今年3月份出现了整体下调之后，近2个月来一直保持相对稳定。即首套房贷利率主流上浮10%，二套房上浮15%~20%。而在3月以前，佛山房贷主流首套房利率是上浮15%。

房贷利率拐点或将到来

但楼市过热的情况在最近遭遇了调控加码。从目前21世纪经济报道记者了解到的情况看，这一调控或将从房贷利率和当地政策都有所体现，房贷利率连续下行的拐点或将到了。

以苏州为例，在连续火热后，苏州出台多项政策调控楼市。5月11日，苏州市政府出台《市政府关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见》，对苏州工业园区全域、高新区部分重点区域新建商品住房实施限制转让措施，购房人自取得不动产权证之日起，满三年后方可转让。对于苏州工业园区全域二手住房，购房人通过二手住宅市场交易新取得不动产权证满五年后方可转让。

5月16日，苏州工业园区调控再度加码，用于申请入学的住宅，从“五年一学位”调整为“九年一学位”，这也是2019年全国第一个学区房收紧的政策。

同时，部分城市房贷利率开始出现上行趋势。

整体来看，北上广深四大一线城市房贷利率较为稳定。但值得注意的是，21世纪经济报道记者从深圳某地产中介处获悉，深圳某大行房贷业务在近期处于暂停阶段，主要原因或许与额度有关。

“市场理解的话应该是上半年额度用尽，对外或许会说正常开展，实际就是需要排队。但其他行目前放贷情况均正常，也暂时没有上调利率的趋势。”该人士指出。

而二三线城市的房贷利率明显较一线城市更具波动性，而利率波动性在二套房更加明显。

以此次住建部预警提示的南宁市为例。自 2017 年以来，南宁首套房贷利率从基准利率九折优惠一路走高，2019 年 2 月起南宁多家银行陆续下调了首套、二套房的房贷利率，主流房贷利率为首套利率上浮 20%，二套上浮 25%-30%。

但在近期，南宁多家银行的二套房利率出现上调，其中某股份行在南宁的二套房利率从此前的 25%上调至 40%。

合肥也在 5 月出现了部分银行房贷利率的上调。在目前首套房房贷利率主流上浮 20%的基础上，部分股份行上调至 25%。部分银行的放款速度也出现了下滑。

但也有利率在近期松动的城市，如长沙和武汉。

华南某二线城市股份行个贷业务人士指出，利率上调或者下行对二三线城市的楼市来说通常敏感度没有一线城市那么高。所以二三线城市的房贷利率可能会更加“个性化”，更多受到银行的额度、业务侧重、市场多方因素影响，不同银行存在一定差异。

他认为，近期二三线城市整体楼市回温明显，但如果回温过快，在整体政策指导下，大概率会影响目前的利率整体下行的趋势。尤其对于非刚需的购房者，二套房利率的波动影响更大。未来不排除上调利率尤其是二套房利率的可能性。

□ 构建产城融合新高地 解码蔡家智慧新城发展之路

去年1月，重庆两江新区“智慧两江”方案出炉，两江新区将围绕新一代信息基础设施和智慧生活、智慧经济、智慧治理、智慧政务等重点领域，全面提升经济社会智能化水平，到2020年初步建成新型智慧城市。

2019年北碚区政府工作报告中明确提出，要以蔡家组团为主体，围绕先进制造业和现代服务业两大主题，大力发展智能制造、信息技术、工业互联网、服务贸易等新兴产业，高水平建设产业兴旺、万物互联、生态宜居的现代化智慧新城。

同时，按照全市智慧园区总体建设要求以及蔡家组团整体发展定位，北碚区围绕基础设施网络化、建设管理精细化、服务功能专业化和产业发展智能化四个特征，正着力构建以同兴工业园区为中心、覆盖整个蔡家组团的标杆智慧园区。

推动高质量发展，创造高品质生活，立足高效率服务……在嘉陵江畔，一座崭新的蔡家智慧新城正在崛起。

宜业之城 蔡家智慧新城成民营经济发展沃土

过去，蔡家给人的印象就是以传统制造业为主的地方，但近几年来，蔡家正在完成从“制造”到“智造”的华丽蜕变。

今年7月初，重庆市北碚区2019年23个重点项目集中竣工开工仪式在蔡家组团举行，创新创业、智能制造、社会民生……诸多领域项目来到蔡家，蔡家智慧新城“装备”再次迎来全面升级。

本次北碚集中竣工项目11个，集中开工项目12个，总投资达47.79亿元。23个重点项目中，近三分之一选址蔡家智慧新城。

截止目前为止，蔡家已入驻工商实体企业548家，其中工业企业110家（其中世界500强企业17家、中国500强企业10家），形成了以汽车（摩托车）整车及零部件、装备及输配电制造、新材料、仪器仪表等为主导的产业体系。同时，更培育建成了院士工作站2个、国家工程技术中心1个、国家级企业技术研究中心2个和一批市级工程技术研究中心、企业技术研究中心。园区常住人口15余万人，产业工人达6余万人。蔡家管委会相关负责人向记者表示，“按照北碚区《重庆自贸试验区蔡家区域产业发展规划（2018—2020年）》，蔡家还将强化资金、人才保障，完善储备项目，让蔡家成为民营经济发展的沃土。”

对于企业服务，蔡家管委会长期秉承“精准到点”原则，在建立长效服务企业机制上进行探索。目前，蔡家智慧新城已建立起“1+N”问题解决工作机制，园区牵头，部门用力，让进场蔡家的企业，无论是考察、施工还是投产，皆能一路亮绿灯。当好服务项目建设的‘店小二’，尽最大努力优化营商环境。

除了产业升级，蔡家道路基础设施、蔡家自贸区总部基地、蔡家组团C标准分区农贸市场等基础设施建设项目，也让市民感受到了蔡家的巨大变化。“智慧新城的打造并不是单一的产业，既要产业智慧，也要基础建设的推陈出新，不断完善升级市民的生活环境，达到产城融合的效果。”蔡家管委会相关负责人告诉记者，在关注产业发展的同时，蔡家也在不断升级自身的城市建设。

宜居之城 蔡家智慧新城完善城市功能配套

事实上，目前高新企业的引进只是蔡家智慧新城实现高质量发展的缩影，未来，蔡家智慧新城在城市功能配套提升、民生改善等方面会有更多举措。

蔡家智慧新城范围内已建成投用3所综合医院，目前正在积极对接更加优质的医疗机构，洽谈大型医疗项目，努力完善城市功能配套。蔡家管委会相关负责人告诉记者，同时正在加快蔡家商圈建设，积极对接大型商业综合体项目，加快现代服务业项目的落地，还要充分发挥已入驻综合开发项目的的作用，满足居民的日常生活需求。

交通方面，根据规划，蔡家智慧新城未来将构建垂直轨道的公共交通网，与之形成良好接驳。通过公交干线、公交支线服务组团内部，同时结合站点功能，设置P+R停车换乘设施，在距离轨道车站出入口50米左右结合公交停靠港设置出租车停靠站，加强轨道交通与其它公共交通一体化衔接，提高出行效率。

一座城市的产业发展史，就是这座城市崛起的历程。蔡家依靠产业发展，书写一段独具特色的城市发展史，打造核心技术优势、发展大数据智慧产业、营造优质民营经济发展环境、完善城市功能配套，现在的蔡家不仅是人们眼中的宜居之地，更是宜业的产城融合新高地。

□ 2019上半年主城各区成交数据出炉 巴南位居成交榜榜首

“重庆向北”长久以来由于北区城市配套齐全生活便利，吸引了大批购房者的关注，然而近些年来随着城市扩容的不断加速，加之老牌热点区域可开发土地资源逐渐匮乏，新区土地供应量的不断增加，主城各区房地产市场逐渐呈现多头并进趋势。今天就让我们从上半年主城各区商品房成交数据，来看看哪些区域深受购房者青睐！

住宅市场：巴南区、渝北区、沙坪坝位列成交前三甲

2019年上半年巴南区、渝北区、沙坪坝区位居住宅市场成交量TOP3，重庆由单一向北转变为南、北、西三向发展；成交价格最高的区域为渝中区、两江新区和南岸区，成交价最高和最低的区域差价扩至一倍。



（数据来源：领域盛景）

巴南区高层住宅成交量居榜首

巴南、沙坪坝和渝北等供应量充足的区域成交量均超过 150 万方；渝中区成交量虽不高，但成交均价以 19549 元/m²位列第一。



（数据来源：领域盛景）

北碚区新晋 2019 上半年洋房成交第二

2018 年全年洋房成交区域 TOP3 中的巴南区和渝北区仍在榜，北碚区成为黑马，以 38.91 万方的成交量位居第二。



(数据来源: 领域盛景)

巴南区在别墅市场成交量上占据第一 渝北区紧随其后

别墅成交区域集中, 成交量前三的区域占主城总成交量 58%, 成交量居后五的区域成交总量仅 12 万方, 占总量的 14%。



(数据来源: 领域盛景)

在商业物业方面 九龙坡区以最低成交价 最高成交量位居榜首

九龙坡区、渝北区、巴南区位居成交体量 TOP3; 北区成交价格优势明显 : 江北区、渝中区、两江新区位居成交均价 TOP3。



(数据来源: 领域盛景)

沙坪坝区成交面积占同期主城商务公寓成交总量 41%

沙坪坝区商务公寓成交面积 23.17 万方, 集中于西永大学城组团; 区域商务公寓价格多低于同区域高层住宅。



(数据来源: 领域盛景)

写字楼从城市中心区域向外移

2019 上半年成交写字楼成交量超 6 成集中在两江新区和渝北区, 大渡口区由于设施不完善, 地理位置较偏远, 成交量较低。



(数据来源: 领域盛景)

□ 重磅! 2019年上半年重庆主城土地市场盘点

地价影响房价, 土地供应情况直接作用于商品房市场供需比之上, 同时间接影响房价起落。2019年上半年政府开始加大土地供应量, 从土地市场着手, 调节楼市价格, 随着6月27日, 在聚信美摘下最后一宗地之后, 2019上半年74宗居住用地(含部分商业、居住用地, 以下同)也宣告完成。

下面就让我们一起来对2019重庆土地市场成交情况进行简单分析。

重庆2019上半年政府供地增加, 土地成交环比增加

从下图可以看出, 2019上半年土地供应669万方, 土地成交598万方, 可建规模931万方, 同比下降32%, 而楼面地价为6449元/m², 2019年5月、6月成交可开发量较高, 均在250万方以上。



(数据来源: 领域盛景)

北区包揽土地供应成交前三

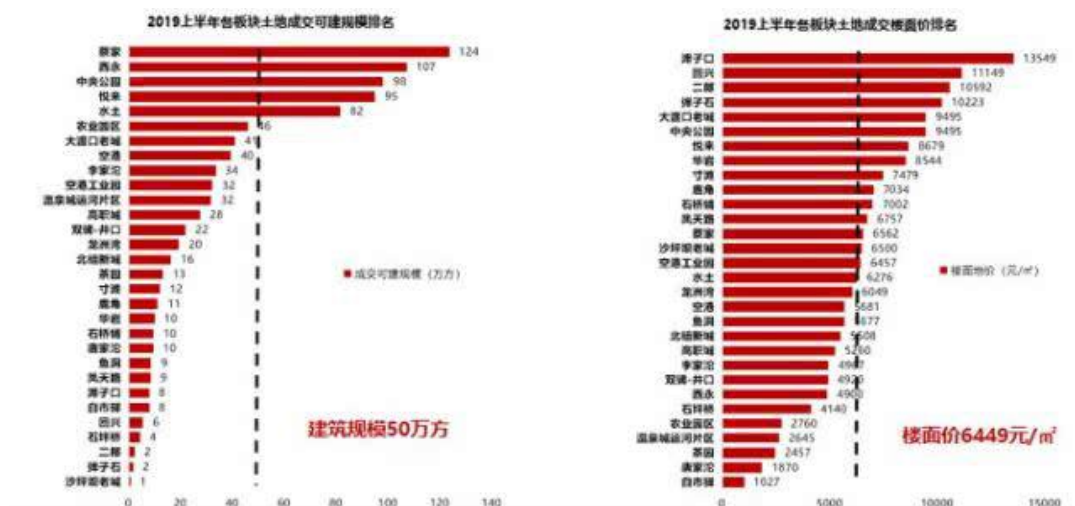
重庆向北, 置业向北, 2019上半年北区依旧为主城土地主要供应与成交区域, 两江新区、北碚区、渝北区成交居前三, 总可建规模占主城总成交62%; 大渡口区核心地块以楼面地价9495元/m²的价格成交; 渝中区由于可开发土地资源稀缺上半年为零供地。



(数据来源: 领域盛景)

土地外延主城二环

在 2019 年上半年重庆各版块土地成交可见规模排名中，蔡家版块位居榜首，其次是西永、中央公园、悦来、水土，板块成交体量均超 80 万方，而楼面价则是滩子口以 13549 元/m²的价格夺得第一，紧跟其后的是回兴、二郎、弹子石，土地地价均超过 10000 元/m²。



(数据来源: 领域盛景)

低容积率高舒适度成为新趋势

重庆成交土地容积率降低，平均容积率仅 1.55，容积率的下降从某一方面也说明未来这些地块所推出的楼盘居住舒适感会更高。



(数据来源: 领域盛景)

纯住用地热度高 商业用地遇冷 小宗地块成常态

2019年上半年纯住用地成交体量及成交宗数占比均在60%以上,受政府减少商业用地影响,商住地块中商业占比降低,纯商地块可建体量仅占10%,零溢价成交。上半年成交地块单宗土地平均10.3万方,纯商地块平均单宗5.3万方,小体量地块成常态。

纯住土地	商住土地	纯商土地
可建体量: 575万方 (占比62%) 56宗 (占比60%) ; 平均容积率: 1.6; 单宗土地平均面积: 10.3万方 楼面价: 7522元/m²; 溢价率: 23%	可建体量: 262万方 (占比28%) 18宗 (占比20%) ; 平均容积率: 1.5; 单宗土地平均面积: 14.6万方 楼面价: 5464元/m²; 溢价率: 23%	可建体量: 94万方 (占比10%) 18宗 (占比20%) ; 平均容积率: 1.5; 单宗土地平均面积: 5.3万方 楼面价: 2657元/m²; 溢价率: 0%

(数据来源: 领域盛景)

土地市场前热后抑 6月土拍市场流拍现象增多土拍转向初显

3月开启重庆土拍新热潮,地价不断创新高,6月土地成交量价开始下滑,流拍土地高达7宗,土拍市场有转向趋势。从下图可以看到,较之2018年,2019年上半年的土地流拍宗数有了明显上升,流拍面积也达到了122万方,其中由于李家沱和大渡口区较为偏远,配套尚未完善,地块异型的小体量地块流拍较多。



(数据来源: 领域盛景)

外来房企包揽楼面地价前三, 新增万元地块 11 宗

从下表的数据来看, 荣安以 13549 元/m²的成交价, 拿下了九龙坡区滩子口板块的土地, 溢价率为 51%, 成为热门话题。这其中溢价率最高的土地则是由融信成交的渝北区回兴的土地, 溢价率为 92%。

成交时间	区域	板块	土地位置	用途	面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交楼面价 (元/m ²)	成交楼面均价 (元/m ²)	成交价 (万元)	溢价率 (%)	竞得单位
2019/5/28	九龙坡区	滩子口	九龙坡区大佛石组团W01分区W01-3-1/07, W01-3-2-2/07, W01-6/07号宗地	二类居住用地、商业用地、商务用地	40040	2	80080	1607	13549	108500	51%	荣安
2019/4/25	两江新区	中央公园	两江新区两路组团C标准分区C12-1/04号宗地	二类居住用地	60151	1.5	90227	1175	11748	106000	38%	上海凯越
2019/4/10	渝北区	回兴	渝北区两路组团E标准分区E89-3/02, E90-1号宗地	二类居住用地	37791	1.5	56686.5	1115	11149	63200	92%	融信
2019/6/13	渝北区	中央公园	渝北区两路组团E分区E17-5, E17-6, E18-3号宗地	二类居住用地	E1914	1.5	90529	1082	10991	99500	19%	龙湖+平安
2019/6/13	渝北区	中央公园	渝北区两路组团E分区E17-1, E17-3, E18-1号宗地	二类居住用地	82635	1.5	123952.5	1073	10916	133000	15%	龙湖+平安
2019/6/17	渝北区	中央公园	渝北区两路组团E分区E20-1, E20-3, E20-4号宗地	二类居住用地	91311	1.3	118704.3	935	10783	128000	13%	龙湖+平安
2019/3/28	渝北区	中央公园	渝北区两路组团E分区E16-2, E16-3号宗地	二类居住用地	68156	1.5	102234	1066	10662	105000	47%	北碚
2019/3/28	渝北区	中央公园	渝北区两路组团E分区E19-2, E19-3, E19-4号宗地	二类居住用地	91238	1.5	136857	1060	10596	145000	49%	金科+融创
2019/3/15	九龙坡区	二郎	九龙坡区二郎两路组团A分区A2-1-2/04号宗地	商业用地	10455	2.3	24046.5	1634	10592	25471	0%	重庆九龙坡区新产
2019/6/21	南岸区	弹子石	南岸区弹子石组团E分区E4-1/05号宗地	二类居住用地	11477	1.5	17215.5	1022	10323	17600	20%	融信
2019/5/20	大渡口区	大渡口老城	大渡口区大渡口组团C分区C42-3号宗地	二类居住用地	41724.4	2.5	104311	1678	10066	105000	59%	德地

(数据来源: 领域盛景)

万科新增土储 109.7 万方, 掷金 78.6 亿成双榜第一

在 2019 上半年的拿地规模、金额榜中, 万科均位居第一, 建筑规模 109.7 万方, 成交金额 78.6 亿元, 其次则为融创, 2018 年拿地前三的渝派三强“龙湖、协信、金科”今年拿地不及外来房企。

2019上半年土地市场开发商拿地规模榜Top15

排名	房企	建筑规模 (万方)
1	万科	109.7
2	融创	62.9
3	友邦置业	44.6
4	金科	38.2
5	保利	36.1
6	恒大	31.9
7	中铁建	30.7
8	东原	30.7
9	龙湖	30.4
10	雅居乐	26.8
11	首钢	22.6
12	保亿	21.6
13	重庆西投台榭服务	20.4
14	华远地产	20.2
15	蓝光	19.0

2019上半年土地市场开发商拿地金额榜Top15

排名	房企	成交金额 (亿元)
1	万科	78.6
2	融创	37.7
3	保利	31.7
4	龙湖	29.3
5	中铁建	28.6
6	金科	25.6
7	雅居乐	21.7
8	平安	18.0
9	东原	17.9
10	阳光城	17.5
11	首钢	14.8
12	保亿	14.3
13	华远地产	14.2
14	联天康养(重庆城投)	14.0
15	友邦置业	12.4

(数据来源: 领域盛景)

□ 重庆上半年经济数据发布 总体平稳 稳中有进

7月18日,重庆经济上半年“成绩单”出炉:全市实现地区生产总值10334.76亿元,同比增长6.2%;全市规模以上工业增加值同比增长5.0%……一连串的数据,勾勒出全市经济运行总体平稳、稳中有进的发展态势。

7月18日,市政府举行新闻发布会,记者采访了市统计局、国家统计局重庆调查总队相关负责人及重庆工商大学经济学院专家就上半年运行情况进行了解读。

■上半年,全市实现地区生产总值10334.76亿元,按可比价格计算,同比增长6.2%

■分产业看,上半年第一产业实现增加值509.59亿元,增长4.1%;第二产业实现增加值4105.10亿元,增长6.5%;第三产业实现增加值5720.07亿元,增长6.1%

投资方面

■上半年全市固定资产投资同比增长6.1%;特别是工业技术改造投资增长50.0%,拉动工业投资增长14.0个百分点

消费方面

■上半年全市社会消费品零售总额4263.94亿元,同比增长8.9%

开放方面

■上半年全市实现进出口总值2663.64亿元,同比增长16.5%,高于预定的增长目标

增速咋看

六个方面显示经济稳中有进

上半年,我市经济增长保持了6.2%的增速,比一季度提高了0.2个百分点。

“符合实际，好于预期。”重庆市政府副秘书长、新闻发言人罗藹用8个字总结了这个数据。市统计局副局长、新闻发言人秦瑶用了“来之不易、弥足珍贵”来形容。

秦瑶说，我市经济保持了稳中有进的发展态势，主要体现在六个方面：

一是工业经济稳中回暖。上半年，规上工业增加值增长5.0%，较一季度提高0.7个百分点，扭转了2018年以来的持续下滑态势。支柱产业从去年“六增三降”转变为“八增一降”，汽车行业降幅较一季度收窄3.0个百分点，电子行业增速回升至12.4%。

二是固定资产投资平稳增长。上半年，我市工业投资持续回升，增长8.6%，较一季度提高3.3个百分点；本年新开工工业投资项目有1224个，项目个数和计划总投资同比分别增长11.0%和9.5%。

三是消费市场稳中有升。上半年，社会消费品零售总额增长8.9%，较一季度提高0.8个百分点，由一季度的低于全国水平0.2个百分点逆转为上半年的高于全国水平0.5个百分点。

四是对外贸易稳中有进。上半年，全市进出口总额增长16.5%，同比提高5.5个百分点，对欧盟、东盟进出口分别增长21.9%、47.7%，“一带一路”沿线服务外包业务增幅超过20%。

五是金融平稳运行。上半年，全市金融业实现增加值1042.67亿元，增长7.2%，增速较一季度提高1.1个百分点。

六是居民收入稳步提升。上半年，我市城镇和农村常住居民人均可支配收入同比分别增长8.7%和9.1%，均较一季度提升0.2个百分点，继续保持平稳增长态势。

质量怎样

经济向高质量发展继续前进

在市政府副秘书长、市政府新闻发言人罗藹看来，今年上半年，我市经济向高质量发展的方向继续前进，高质量发展服务高品质生活取得了进步。

优化经济结构方面，今年上半年，工业增长的新动能在加速发展，全市高技术产业增加值增长达到11.3%，较一季度提高3.3个百分点。与此同时，重庆市实施大数据智能化发展的行动计划，数字经济加速发展，1至5月全市规模以上增加值的增速为16.8%，较一季度提高2.7个百分点。在重庆的工业结构当中，原来汽车工业和笔电产业占的权重比较大。今年以来，在汽车降幅收窄的情况下，笔电出口保持了相对稳定，一大批高新技术产业逐步转化为产能，经济结构得到持续优化。

推进创新发展方面，上半年，全市新增重点科技型企业2383家、总数达到13409家，同比增长66.6%。全市专利综合实力位居西部第二。

金融风险防范方面，截至5月末，我市银行业不良率、小贷不良率分别为1.12%和7.53%，均低于全国平均水平。企业杠杆率继续下降，1至5月规上工业企业资产负债率为57.8%，同比下降1.2个百分点，较一季度下降0.6个百分点，为近两年来的新低。

三大民生得到较大改善——

就业总体平稳。上半年，全市城镇新增就业 44.7 万人，同比增长 5.5%，完成全年计划的 74.5%。

物价基本稳定。国家统计局重庆调查总队副总队长、新闻发言人李涛明介绍，上半年全市居民消费价格同比上涨了 2.3%，延续了温和上涨的态势。

收入与经济同步增长。上半年重庆全体居民人均可支配收入同比增长 9.5%，高于 GDP 增速。

此外，我市的绿色发展也取得了一定成效，截至 6 月 30 日，今年全市空气质量优良天数已达 160 天，同比增加 3 天，是近年来最多的一次；长江干流监测的 15 个断面水质满足 III 类的比例达 100%。

预期如何

创新动能释放 多点支撑态势形成

重庆工商大学经济学院院长李敬认为，投资、消费、开放三驾马车发力，重庆经济增长速度趋稳。上半年，全市固定资产投资同比增长 6.1%；特别是工业技术改造投资增长 50.0%，拉动工业投资增长 14.0 个百分点。消费方面，上半年全市社会消费品零售总额 4263.94 亿元，同比增长 8.9%。开放方面，上半年全市实现进出口总值 2663.64 亿元，同比增长 16.5%，高于预定的增长目标。

与此同时，我市经济结构向好，多点支撑态势形成。过去，重庆工业主要靠汽车和电子信息产业。今年，材料产业、消费品产业和电子产业实现两位数的较快增长，增速分别为 18.7%、12.7%和 12.4%。

新动能对经济的贡献也在提升。上半年，工业战略性新兴产业增加值同比增长 12.8%，增速高出全市规上工业 7.8 个百分点，对全市规上工业增长的贡献达 52.1%。

值得一提的是，随着创新动能不断释放，智能化产业成为亮点。1 至 5 月全市服务业中，增长最快的为科学研究和技术服务业，增速达到 23.6%。智能化产品的作用开始体现，全市上半年智能化商品零售快速增长，可穿戴智能设备增长 67.3%；智能家用电器和音像器材增长 82.6%；智能手机增长 160.1%。

李敬表示，虽然经济下行压力犹存，但随着我市稳步推进产业转型升级，加快内陆开放高地建设，加大对消费细分市场的挖掘，下半年全市经济增长是有好的预期的。

相关新闻》》

上半年市属国企营业收入同比增长 7.9%

2019 年上半年，我市 35 户市属国有重点企业主要经营指标保持了较快增长，高质量发展起步稳健。7 月 18 日，重庆日报记者从市国资委了解到，今年 1-6 月，上述企业累计实现营业收入 2299 亿元，同比增长 7.9%；实现利润总额 181 亿元，同比增长 8%；6 月末资产总额 33262 亿元、所有者权益总额 7806 亿元，同比分别增长 5.7%和 6.3%。

今年以来，市属国有重点企业主动聚焦主业实业，加快结构调整和转型升级步伐，经济运行呈现出“韧性强、潜力大、后劲足”的良好态势。国资委相关人士介

绍，市属国有重点企业上半年营业收入、利润总额实现了“双过半”，其中营业收入完成全年预算 51.3%，利润总额完成全年预算 58.4%。

在经济效益质量保持稳步增长的同时，市属国有重点企业降杠杆减负债效果持续显现。市国资委以行业资产负债率预警线为基础，加强对市属国有重点企业资产负债率分类管控，截至 6 月末，非金融企业带息负债总额同比下降 4.2%；平均资产负债率 59.7%，较 2018 年末下降 1.5 个百分点，企业债务风险整体可控。

同时，市属国有重点企业投入产出效率稳步提升，全员劳动生产率同比增长 9.6%；上缴税费稳定增长累计上交税费 143.8 亿元，同比增长 8%。

市属国有重点企业发展新动能实现快速成长。全市国资系统上半年推出首批 203 个智能制造和智能应用项目，目前已启动项目 127 个；市属国有工业企业研发费用投入同比增长 30.4%。此外，国有资本经营收益专项安排创新后补助资金 1.74 亿元用于支持企业自主创新，促进了企业转型发展。

1 农业生产稳定增长 畜牧业生产总体平稳

上半年，全市夏粮面积 563.6 万亩，同比下降 2.4%；产量 120.1 万吨，下降 1.6%。特色经济作物产量稳定提升，蔬菜产量 1039.4 万吨、增长 4.0%，水果产量增长 7.0%。畜牧业总体保持平稳。全市生猪出栏 766.4 万头，同比下降 0.8%；家禽出栏 10714.7 万只，增长 0.8%；禽蛋产量 19.0 万吨，增长 2.6%。

2 工业经济平稳增长 新兴动能贡献提升

上半年，全市规模以上工业增加值同比增长 5.0%。

上半年，工业战略性新兴产业增加值同比增长 12.8%，增速高出全市规上工业 7.8 个百分点，对全市规上工业增长的贡献达 52.1%。

3 服务业发展稳中向好 发展新动能持续增强

1-5 月，全市规模以上服务业实现营业收入 1397.52 亿元，同比增长 14.9%，较一季度提高 1.9 个百分点；其中增长最快的为科学研究和技术服务业，增速达到 23.6%。新动能行业发展势头良好，1-5 月，全市信息传输、软件和信息技术服务业营业收入 250.74 亿元，增长 18.6%；规上互联网和相关服务企业完成营业收入 44.74 亿元，增长 70.6%，其中各类互联网应用数量和收入稳步提高，完成互联网信息服务收入 32.40 亿元，增长 112.8%。

4 商贸经济平稳发展 消费结构稳步提升

上半年，全市批发和零售业商品销售总额 15256.36 亿元，同比增长 11.4%；住宿和餐饮业营业额 1093.84 亿元，同比增长 13.1%。

上半年，全市社会消费品零售总额 4263.94 亿元，同比增长 8.9%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额增长 8.7%，乡村消费品零售额增长 11.5%。按消费形态分，全市餐饮收入同比增长 13.7%，增速较商品零售快 5.7 个百分点。智能化商品零售快速增长，可穿戴智能设备增长 67.3%；智能家用电器和音像器材增长 82.6%；智能手机增长 160.1%。

5 固定资产投资平稳增长 工业投资结构优化

上半年，全市固定资产投资同比增长 6.1%。分领域看，基础设施投资下降 2.3%，

工业投资增长 8.6%，房地产开发投资增长 8.1%。工业投资结构持续优化，工业技术改造投资增长 50.0%，拉动工业投资增长 14.0 个百分点。重点产业技术改造投资增长明显，其中汽车、电子、装备、化医、材料、冶金产业技改投资增速分别为 32.2%、61.0%、17.0%、31.4%、110.2%、38.7%。

6 房地产市场平稳发展 商品房销售面积增速持续回落

截至今年 6 月底，全市商品房施工面积 2.51 亿平方米，同比增长 6.5%。其中住宅施工面积 1.64 亿平方米，增长 6.7%。上半年，全市商品房销售面积 3145.13 万平方米，同比下降 9.9%，其中住宅销售面积 2687.74 万平方米，下降 8.3%。商品房销售额 2619.84 亿元，下降 5.3%，其中住宅销售额 2276.91 亿元，下降 2.3%。

7 居民消费价格温和上涨 工业生产者价格基本平稳

上半年，全市居民消费价格总水平同比上涨 2.3%。八大类商品和服务价格呈“七涨一降”格局。除交通和通信价格下降 1.4%外，食品烟酒、衣着、居住、生活用品及服务、教育文化和娱乐、医疗保健、其他用品和服务类价格分别上涨 4.1%、0.4%、3.0%、0.7%、3.2%、0.7%和 2.0%。

上半年，全市工业生产者出厂价格同比上涨 0.6%，购进价格同比上涨 0.5%。

8 对外贸易持续增长 吸引外资形势平稳

上半年，全市对外贸易形势稳定，实现进出口总值 2663.64 亿元，同比增长 16.5%。其中，出口 1711.24 亿元，增长 16.5%；进口 952.40 亿元，增长 16.5%。全市开放平台体系更加完善，吸引外资形势总体平稳。全市实际利用外资 44.09 亿美元，增长 2.9%。其中，外商直接投资 13.78 亿美元，增长 5.9%。

9 财政收入小幅回落 居民收入稳步提升

上半年，全市一般公共预算收入完成 1185.9 亿元，同比下降 7.8%。其中，税收收入 852.4 亿元，下降 2.5%。

上半年，重庆全体居民人均可支配收入 14990 元，同比增长 9.5%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 19963 元，增长 8.7%；农村常住居民人均可支配收入 7528 元，增长 9.1%。

10 供给侧结构性改革稳步推进 “三去一降一补” 成效显著

企业杠杆率持续下降，1—5 月，规上工业企业资产负债率为 57.8%，比上年同期下降 1.2 个百分点；资金使用效率继续得到改善，全市工业企业流动资产周转天数 85.6 天，比上年同期减少 0.4 天；经济运行效益稳步提高，人均营业收入为 130.1 万元，比上年同期增加 11.6 万元。工业产能利用率继续保持较高水平，上半年，工业企业产能利用率达到 74.6%，比上年同期提高 2.3 个百分点。

第一产业投资同比增长 35.5%，高于全市投资 29.4 个百分点。

农业、环保、民生等领域投资较快增长，投资补短板作用进一步凸显。