

# 开发建设资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2019年10月 第19期 总第291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

## □ 五部门联合发文 违规 3 次将被禁止房源“上网”

网络绝非法外之地。昨天，市住建委同市场监督管理局、市互联网信息办公室、市通信管理局、市公安局发布《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》，自 2019 年 11 月 1 日起施行。《通知》明确，房地产经纪机构和住房租赁企业要先亮明身份，方可在互联网交易平台发布本市住房租赁信息，若出现 3 次以上违规发布房源的行为，将不得再通过互联网交易平台发布本市住房租赁房源信息。

### 网上发布租房信息先“亮身份”

谁有资格在互联网交易平台发布本市住房租赁信息？这是首先要明确的关键问题。《通知》提出，房地产经纪机构和住房租赁企业通过互联网交易平台发布本市住房租赁信息的，应符合三项条件：企业依法登记、备案且正常经营；信息发布人员持有从业人员信息卡；编制房屋状况说明书并留存相关资料备查。被列入异常经营名录或严重违法失信名单的企业，未按规定办理信息卡或使用他人信息卡的从业人员，以及被住建、市场监管等部门依法限制发布的企业，不得通过互联网交易平台发布住房租赁信息。

### 30 日未维护房源需下架防“僵尸”

互联网交易平台也要切实履行起平台信息审核和管理责任。《通知》明确提出，互联网交易平台有六项审核管理责任：房屋照片要与实际相符；租金、佣金等明码标价；同一房源不得由同一家机构（含分支）重复发布；同一房源由多家不同机构发布的，逐步实现合并展示；不展示发布超过 30 日未维护房源信息；不得发布法律、法规禁止出租的房源信息。

此外，互联网交易平台在房地产经纪机构、住房租赁企业展示房源信息的页面，还要同步企业营业执照信息、备案信息和从业人员信息卡标识、企业投诉受理电话、在本平台被投诉的记录、发布房源信息的数量、行政管理部门提供的信用记录和北京市房屋租赁合同示范文本、房屋租赁经纪服务合同示范文本。

### 3 次违规不得再经互联网发布

房地产经纪机构若违规发布“假房源”如何处理？《通知》明确，房地产经纪机构、住房租赁企业或其从业人员违规或使用他人信息卡发布住房租赁信息的，由市、区两级住建（房管）部门负责认定，网信部门通知互联网交易平台下架相关房源信息并暂停该企业 and 从业人员通过互联网交易平台发布房源信息 1 至 3 个月。违规发布 3 次以上的，不得再通过互联网交易平台发布本市住房租赁房源信息。

《通知》也表示，本市将建立互联网住房租赁信息综合治理工作机制，住建、市场监管、网信、公安、通信管理部门按照各自职责，加强对互联网平台发布住房租赁信息的监管，综合运用约谈告诫、责令改正、行政处罚、公示曝光、暂停信息发布等方式加大对发布虚假、违法违规房源信息的互联网平台、企业及相关人员的惩处力度。

北京大学房地产法研究中心主任、北京大学法学院教授楼建波表示，《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》的发布，进一步明确了发布机构和互联网平台的责任，要求从业人员“持卡发布、平台履行“审核义务”、页面展示“亮明身份”，将互联网活动纳入监管范围，为治理租赁中介行业乱象发挥重要作用。特别是，《通知》加大了对住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员违规发布房源信息处罚力度，能更好保证各项要求落地执行。

## □ 规范住房租赁市场须完善信用体系

日前，在全国住房租赁中介机构“守法经营、诚信服务”公开承诺活动中，住房租赁中介机构代表现场宣读承诺书，100家有影响的住房租赁中介机构签署承诺，共同号召全行业守法经营、诚信服务。

网民指出，全国住房租赁市场快速发展，越来越多的人通过租房解决居住问题，住房租赁已成为解决城镇居民居住问题的重要渠道。住房租赁中介机构要用实际行动践行承诺，加强行业自律管理。同时相关部门应该完善信用体系建设，逐步建立房地产经纪机构信用档案管理平台，落实中介机构备案管理。

网民“伊一”表示，住房租赁市场和机构专业化住房租赁企业的发展，对稳定住房租赁关系发挥了重要作用。但发展的过程中也暴露出一些问题，如发布虚假房源信息、隐瞒住房出租重要信息、捏造散布涨租信息、恶意克扣押金租金、出租有严重甲醛污染的住房等行业乱象，扰乱了市场秩序，严重侵害了群众利益。

网民“秦虹”认为，租赁市场的发展离不开中介服务，中介队伍素质的高低，直接影响租赁市场的规范程度。对企业来讲，未来一方面要提高专业化水平，积累更多的经验和人才；另一方面还要用实际行动加强自律管理，杜绝“黑中介”现象复燃。

破除行业陋习，是一个道阻且长的过程。网民“刘俊海”指出，除了企业自律管理，相关部门还要完善信用体系建设，逐步建立住房租赁中介机构信用档案管理平台，落实中介机构备案管理。定期发布住房租赁中介机构的信用档案、受理举报投诉及处理结果反馈。同时还要建立失信联合惩戒制度和多部门联动监管机制，加大对住房租赁中介机构的监督检查。

网民“朱树英”建议，应完善房屋租赁市场机制，增加供应，壮大市场主体做大规模，稳定租赁关系，加强权益保障提高服务质量。同时，加强中介服务人员的培训，提升素质。

## □ 地产反腐大幕拉开！多家房企高调反腐

近日，美的置业发布了一则集团反腐公告，称包括区域公司副总、项目营销经理、置业顾问等在内的数名员工集体舞弊，利用职权牟利。目前，已有 6 人被当地公安机关采取刑事强制措施。

地产反腐好戏不断。不久前，万达集团和复星集团刚刚出现反腐大案。今年以来，还有包括中粮置地、保利地产、融创等在内的多家房企刮起“反腐风暴”。

营销团队集体舞弊 美的置业高调反腐

美的置业的公告称，审计风控中心接到举报并查实：

原某区域公司副总经理代某，原某项目营销经理欧阳某某，串通下属置业顾问高某等 5 人利用销控操控房源，对外加价销售牟取非法利益超百万元；

原某区域公司某城市公司总经理胡某某，任职涉案项目总经理期间，利用职务便利，要求营销经理为其操控房源，牟取非法利益，数额较大。

美的置业称，以上违纪违法行为属营销团队集体舞弊与个人利用职权牟利的综合性案件，严重扰乱公司正常营销秩序，损害公司形象，性质恶劣，涉嫌犯罪。

美的置业决定，对代某予以开除处理，并移交司法机关；对欧阳某某前期已做出开除处理决定，现一并移交司法机关；对置业顾问 5 人予以开除处理，并列入黑名单；对胡某某予以开除处理，并处经济负激励 17 万元。

目前，代某、欧阳某某、胡某某以及 3 名置业顾问共 6 人已被当地公安机关采取刑事强制措施，其中主要责任人代某、欧阳某某目前已被司法机关依法批准逮捕。

美的置业表示，集团审计风控中心再次重申，对于触碰公司管理红线的行为，将一查到底，绝不姑息，情节严重的移交司法机关。

高速发展压力巨大 内设“十条红线”多次反腐

这并非美的置业首次向腐败“挥刀”。

近年来，美的置业先后对多名触碰公司管理红线甚至触犯法律的员工予以开除处理，并或辅以经济处罚措施。

仅 2018 年，美的置业风险控制中心便查实违法违纪案件 9 起，其中达到刑事立案标准的 5 起，其他严重违纪案件 4 起；涉及查处的违纪违法人员共 19 人，追缴非法所得近 500 万元。

今年 2 月和 4 月，美的置业先后两次发布反腐处理公告，对涉嫌集体舞弊的某区域公司某项目原销售负责人欧阳某某及置业顾问 13 人、涉嫌向供应商索贿的某区域公司原项目总监郭某等进行处理。

据了解，美的置业内部设置了“十条红线”，首当其冲就是利用职务之便为个人或他人谋取不正当利益，此外还包括侵占公司财务、与供应商之间存在不正当经济往来等行为。

过去几年，美的置业是复合增速最快的房企之一。此前披露的数据显示，美的置业合约销售额由 2015 年的 111 亿元增至 2017 年的 507 亿元，复合年增长率

达到 114%。2018 年，登陆资本市场的美的置业实现合约销售金额 790 亿元，同比上升 56%。

不过高速发展之后，美的置业也面临更多管控压力，包括运营成本上涨。2019 年半年报显示，上半年其销售及营销开支为 10.45 亿元，同比增长 34%；行政开支为 10.31 亿元，同比增长 52%。

今年年初，美的置业将 2019 年的销售目标定为 1000 亿元，比此前公开的“2020 年千亿计划”整整提前了一年。

而最新公布的数据显示，2019 年前 9 月，美的置业的合同销售金额约人民币 708 亿元，同比增长 21.65%，但距离全年目标也还有近 300 亿元的距离。

地产行业掀起反腐高潮，多家房企自曝“家丑”

房企反腐并不鲜见。过去地产行业高速发展的时代，催生出无数财富神话，自然也暗藏无数贪腐行为。近年来，地产行业掀起反腐高潮，不少房企自曝“家丑”，以儆效尤。

仅今年以来，就有包括中粮置地、保利、万达、复星等巨头在内的多家房企曝出高管腐败事件。基金君梳理如下：

2019 年 1 月，中粮置地成都总经理熊启中因严重违纪违法被双开，已被提起公诉，案件正在审理之中。

2019 年 1 月，雅居乐地产海南区域总裁简毓萍、广州区域副总裁蔡小鹏因严重廉政违纪，均被开除解雇。

2019 年 5 月，朗诗绿色集团成都公司常务副总经理邓敏，因涉嫌经济犯罪被开除，并被司法机关采取逮捕强制措施。

2019 年 5 月，保利地产副总经理吴章焰被立案调查并采取留置措施。

2019 年 6 月，融创上海和无锡分公司发生贪腐事件，涉事资金或超亿元，已向公安部门报案。

2019 年 8 月，万达商管集团原总裁助理兼华南运营中心总经理王某、武汉区域原招商营运副总经理密某、黄冈万达广场原总经理付某、孝感万达广场原招商营运副总经理张某等 4 人向商户、供方及员工索贿，涉案金额近亿元，严重违反集团制度，涉嫌犯罪。万达已与上述 4 人解除劳动关系，并将其移交司法。

2019 年 9 月，复星旗下海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司副总裁及其两名下属将部分公寓与别墅加价出售给购房者，获利近 2 亿元。3 人已被移交相关司法部门。

2019 年 10 月，美的置业数名员工集体舞弊，以权谋私，目前已有 6 人被公安机关采取刑事强制措施。此前 2 月和 4 月，美的置业两次发布反腐公告。

据易居研究院智库中心研究总监严跃进介绍，地产反腐案例主要有三类：一是从营销口进行查处，尤其在房源稀缺时，往往“一房难求”，即存在所谓的购房需要托关系等现象；二是对采购端进行查处，尤其涉及到建材等领域，部分管理层谋求私利，导致工程质量下降；三是对土地市场的管控，尤其拿地等方面会存在各类腐败机会。

房地产行业的贪腐案例不在少数，而房企反腐从过去多采取“内部劝退”，到近年来越来越明朗化，甚至常常通报警方进行刑事处罚。房企反腐风暴为何越刮越猛？

有分析认为，在调控趋严的大背景下，房地产行业从“黄金时代”进入“白银时代”，房企利润空间进一步压缩，行业竞争日益精细化。因此，内部腐败不仅侵蚀着房企利润，甚至威胁到房企生存，反腐势在必行。不仅如此，房企还开始加强内控制度。近年来，万科、恒大、龙湖等房企纷纷建立监察部门，制度反腐成为行业趋势。

## □ 前三季度国民经济运行总体平稳 结构调整稳步推进

前三季度，面对国内外风险挑战明显增多的复杂局面，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，持续深化供给侧结构性改革，加大逆周期调节力度，着力做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，狠抓各项政策落实落地，国民经济运行总体平稳，经济结构持续优化，民生福祉不断改善。

初步核算，前三季度国内生产总值 697798 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.2%。分季度看，一季度增长 6.4%，二季度增长 6.2%，三季度增长 6.0%。分产业看，第一产业增加值 43005 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 277869 亿元，增长 5.6%；第三产业增加值 376925 亿元，增长 7.0%。

### 一、农业生产形势较好，秋粮丰收在望

全国夏粮早稻合计 16801 万吨，同比增加 60.6 万吨；秋粮生产总体较好，有望再获丰收，全年粮食总产量有望继续保持在 6.5 亿吨以上，实现增产。前三季度，种植业增加值同比增长 4.3%。种植结构进一步优化，优质稻谷播种面积扩大，玉米面积调减，大豆面积增加。前三季度，禽蛋产量同比增长 5.5%，牛奶产量增长 2.5%；猪牛羊禽肉产量 5508 万吨，同比下降 8.3%；其中禽肉、牛肉和羊肉产量分别为 1539 万吨、458 万吨和 330 万吨，分别增长 10.2%、3.2%和 2.3%，猪肉产量 3181 万吨，下降 17.2%。

### 二、工业生产持续发展，高技术制造业占比提高

前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长 5.6%。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.7%，股份制企业增长 6.9%，外商及港澳台商投资企业增长 1.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 4.6%，制造业增长 5.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 7.0%。工业战略性新兴产业增加值同比增长 8.4%，增速快于规模以上工业 2.8 个百分点。高技术制造业增加值同比增长 8.7%，增速快于规模以上工业 3.1 个百分点；占全部规模以上工业比重为 14.1%，比上半年提高 0.3 个百分点。太阳能电池和新能源汽车产量同比分别增

长 25.1%和 21.4%。9 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 5.8%，增速比 8 月份加快 1.4 个百分点，环比增长 0.72%。

1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 40164 亿元，同比下降 1.7%，降幅与 1-7 月持平；规模以上工业企业营业收入利润率为 5.87%，与 1-7 月份持平。

### **三、服务业较快增长，现代服务业增势良好**

前三季度，服务业继续保持较好发展势头。信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，金融业增加值同比分别增长 19.8%、8.0%、7.4%和 7.1%，增速分别快于第三产业 12.8、1.0、0.4 和 0.1 个百分点。全国服务业生产指数同比增长 7.0%，其中 9 月份增长 6.7%，增速比 8 月份加快 0.3 个百分点。9 月份，服务业商务活动指数为 53.0%，比 8 月份上升 0.5 个百分点；服务业业务活动预期指数为 59.3%，处于较高水平。

1-8 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 9.5%，增速比 1-7 月份放缓 0.1 个百分点。其中，战略性新兴产业、高技术服务业和科技服务业营业收入分别增长 12.1%、11.9%和 11.6%，增速分别快于全部规模以上服务业 2.6、2.4 和 2.1 个百分点，保持较快增长。

### **四、市场销售稳定增长，升级类商品销售增长较快**

前三季度，社会消费品零售总额 296674 亿元，同比增长 8.2%，扣除汽车后的社会消费品零售总额增长 9.1%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 253524 亿元，同比增长 8.0%；乡村消费品零售额 43150 亿元，增长 9.0%。按消费类型分，餐饮收入 32565 亿元，增长 9.4%；商品零售 264109 亿元，增长 8.0%。消费升级类商品销售增长较快。前三季度，限额以上单位智能家用电器和音像器材、可穿戴智能设备零售额同比分别增长 41.6%、11.1%。前三季度，全国居民人均消费支出 15464 元，同比增长 8.3%。其中，人均服务性消费支出增长 10.2%，增速快于居民人均消费支出 1.9 个百分点。9 月份，社会消费品零售总额 34495 亿元，同比增长 7.8%，增速比 8 月份加快 0.3 个百分点。

前三季度，全国网上零售额 73237 亿元，同比增长 16.8%。其中，实物商品网上零售额 57777 亿元，增长 20.5%，占社会消费品零售总额的比重为 19.5%。

### **五、投资保持平稳增长，高技术产业投资增长较快**

前三季度，全国固定资产投资（不含农户）461204 亿元，同比增长 5.4%。其中，民间投资 264805 亿元，增长 4.7%。分产业看，第一产业投资下降 2.1%；第二产业投资增长 2.0%，其中制造业投资增长 2.5%；第三产业投资增长 7.2%，其中基础设施投资增长 4.5%。高技术制造业投资同比增长 12.6%，增速比全部投资快 7.2 个百分点；高技术服务业投资增长 13.8%，增速比全部投资快 8.4 个百分点。

前三季度，全国房地产开发投资 98008 亿元，同比增长 10.5%。全国商品房销售面积 119179 万平方米，同比下降 0.1%；全国商品房销售额 111491 亿元，增长 7.1%。

## 六、进出口规模扩大，贸易结构不断优化

前三季度，货物进出口总额 229145 亿元，同比增长 2.8%。其中，出口 124803 亿元，增长 5.2%；进口 104342 亿元，下降 0.1%。进出口相抵，顺差 20462 亿元，同比扩大 44.2%。贸易方式结构进一步优化，一般贸易进出口增长 4.8%，占进出口总额的比重为 59.5%，比上年同期提高 1.1 个百分点；机电产品出口增长 4.7%，占出口总额的比重为 58.1%。民营企业进出口增长 10.4%，占进出口总额的比重为 42.3%，比上年同期提高 2.9 个百分点。9 月份，进出口总额 27826 亿元，同比下降 3.3%。其中，出口 15289 亿元，下降 0.7%；进口 12537 亿元，下降 6.2%。前三季度，规模以上工业企业实现出口交货值 90913 亿元，同比增长 2.4%。

## 七、居民消费价格涨幅扩大，工业生产者价格同比持平

前三季度，全国居民消费价格同比上涨 2.5%。其中，城市上涨 2.4%，农村上涨 2.6%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 5.1%，衣着上涨 1.8%，居住上涨 1.7%，生活用品及服务上涨 1.0%，交通和通信下降 1.5%，教育文化和娱乐上涨 2.4%，医疗保健上涨 2.5%，其他用品和服务上涨 3.0%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，猪肉价格上涨 21.3%，鲜菜价格上涨 5.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 1.7%，涨幅比上半年回落 0.1 个百分点。9 月份，全国居民消费价格同比上涨 3.0%，涨幅比上月扩大 0.2 个百分点；环比上涨 0.9%。

前三季度，全国工业生产者出厂价格同比持平。9 月份，全国工业生产者出厂价格同比下降 1.2%，环比上涨 0.1%。前三季度，全国工业生产者购进价格同比下降 0.3%。9 月份，全国工业生产者购进价格同比下降 1.7%，环比上涨 0.2%。

## 八、就业形势总体稳定，农村外出务工劳动力增加

前三季度，全国城镇新增就业 1097 万人，完成全年目标任务的 99.7%。9 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，与上月持平。其中，25-59 岁人口调查失业率为 4.6%，低于全国城镇调查失业率 0.6 个百分点。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%，与上月持平。9 月份，全国企业就业人员周平均工作时间为 46.7 小时。三季度末，农村外出务工劳动力总量 18336 万人，比上年同期增加 201 万人，增长 1.1%。

## 九、居民收入增长与经济增长基本同步，农村居民收入增长快于城镇居民

前三季度，全国居民人均可支配收入 22882 元，同比名义增长 8.8%，扣除价格因素实际增长 6.1%，与经济增长基本同步。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 31939 元，实际增长 5.4%；农村居民人均可支配收入 11622 元，实际增长 6.4%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.75，比上年同期缩小 0.03。全国居民人均可支配收入中位数 19882 元，同比名义增长 9.0%。

## 十、重点改革任务扎实推进，经济结构调整优化

供给侧结构性改革不断深化。三季度，全国工业产能利用率为 76.4%，与二季度持平，其中计算机、通信和其他电子设备制造业，化学原料和化学制品制造业产能利用率均比二季度提高 1.1 个百分点。9 月末，全国商品房待售面积 49346 万平方米，比上月末减少 438 万平方米，比上年同期下降 7.2%。8 月末，规模以

上工业企业资产负债率为 56.8%，同比下降 0.5 个百分点。前三季度，生态保护和环境治理业、教育等短板领域投资同比分别增长 40.0% 和 18.5%，分别比全部投资快 34.6 和 13.1 个百分点。

三大攻坚战扎实推进。8 月末，全国地方政府债务余额 214139 亿元，控制在全国人大批准的限额之内。精准脱贫加力显效，贫困地区农村居民人均可支配收入保持较快增长。污染防治持续推进。初步核算，前三季度，天然气、水电、核电、风电等清洁能源消费量占能源消费总量的比重比上年同期提高 1.2 个百分点，单位国内生产总值能耗同比下降 2.7%。

经济结构调整优化。前三季度，第三产业增加值占国内生产总值比重为 54.0%，比上年同期提高 0.6 个百分点，比第二产业高 14.2 个百分点；第三产业增长对国内生产总值增长的贡献率为 60.6%，高于第二产业 24.3 个百分点；规模以上工业中战略性新兴产业和高技术产业保持快速增长。最终消费支出增长对经济增长的贡献率为 60.5%。在全部居民最终消费支出中，服务消费占比为 50.6%，比上年同期提高 0.7 个百分点。重大区域战略稳步推进，区域协调联动发展的新格局正在形成。

总的来看，前三季度国民经济运行总体平稳。但也要看到，当前国内外经济形势依然复杂严峻，全球经济增长放缓，外部不稳定不确定因素增多，国内经济下行压力较大。下一步，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，增强紧迫感和责任感，集中精力办好自己的事，抓好发展这个第一要务，把稳增长、保持经济运行在合理区间放在更加突出的位置，进一步向改革开放创新要动力，从拓宽国内市场需求挖潜力，以改善民生为导向培育新的有效投资和消费需求，增强经济发展韧性，顶住经济下行压力，统筹做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作，促进经济持续健康发展。

## □ 房地产行业市场化改革提速 中国城镇化迈开新步伐

1987 年，一场土拍在南方一城市举行，一宗 8588 平方米地块的 50 年使用权被成功拍卖。这是我国土拍史上的“第一槌”，这个城市叫深圳。一年后这里建成了“东晓花园”，并在内地第一次以按揭贷款的方式出售，不到 1 个小时便售罄。

多年来，房地产行业带动整个社会经济一路狂奔。2018 年，房地产行业创下近 15 万亿元新高。回望来路，房改、招拍挂、房企、调控等等，每一个行业的关键词，都是改变历史的关键节点。

关键词 1：房改

“等国家建房，靠组织分房，要单位给房”，延续近半个世纪的福利分房制度，终结于房改。

1988年，深圳颁布《深圳经济特区住房制度改革方案》，在全国率先发起住房制度改革，提出“补贴提租、鼓励买房”，住房分配货币化进程由此开启，积极推动了我国房地产市场的形成。

1998年7月，国务院出台《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，提出的各项政策包括提薪降息鼓励消费、完善住房供应体系、开展住房抵押贷款、放开住房二级市场、支持住房企业发展等核心内容，将我国住房建设与分配推向商品化与市场化。

至此，福利分房制度寿终正寝，“市场化”成为住房建设的主题词。我国真正进入商品房时代。接下来10年间，国人经历了历最大规模的人居变迁，既有从拥挤不堪的弄堂胡同搬到现代化房屋的欣喜，也有房价飙升悔之不及的忧愁。

作为原房改课题组组长，孟晓苏曾透露过一组数据：中国的房地产投资规模从房改前的3580亿元，一路增长到2017年的14万亿元，20年间增幅达40倍；由此拉动国内生产总值从1998年的7.8万亿元增长到2017年的82.7万亿元，20年间增长了10倍。

2018年6月5日，深圳发布《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见（征求意见稿）》，重塑整个住房供应体系，确立租购并举下各类住产的硬性供应指标，深圳二次房改来临。

从福利分房到住宅市场化，再到租售并举，时至今日，不仅新地块配建（或自持）租赁住房常态化，且存量用地盘活建设租赁住房也已常态化。以租为主、租售并举、先租后买的住房供应新体系也正在形成，房地产长效机制有了更清晰的突破框架。

#### 关键词2：招拍挂

以协议方式拿地，动辄100%、300%乃至更高利润的土地暴利时代，终结于招拍挂。

2002年，北京市发布《关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让有关规定的通知》，简称“33号文”。

2003年12月8日，北京国际饭店举行了北京市土地整理储备中心成立以来的第一次土地拍卖会。来自全国各地的10家开发商参与了大兴区黄村卫星城北区一号地的角逐，最终，当时的北京顺驰以9.05亿元天价拿下了该地块，高出起拍价1倍多，改写了北京市场的土地价格标准。

8个月后，2004年8月31日，国土资源部发布《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》（“71号令”），要求从2004年8月31日起，所有经营性土地一律都要公开竞价出让。各省区市不得再以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性国有土地使用权，以前盛行的以协议出让经营性土地的做法被正式叫停。

全国土地政策正式实施的2004年8月31日，即业界俗称的“8·31大限”。

至此，资金实力成为开发商获取土地的最大决定因素。部分资金实力偏弱的开发商因无力拿地而退出江湖，留下的强者开始抢夺优质地块，并不断创造“地王”。很长一段时期内，这一被给予厚望“从土地供给上抑制房地产过热”的杀手锏，被诟病为推高地价进而导致房价高涨的元凶。

当年的数据很快就有了反映——2004年房地产开发投资额持续增长的同时，地价和商品房价格双双走高。国家统计局资料显示，2004年房地产开发投资13158亿元，比上年增长28.1%；商品房销售额10376亿元，增长30.0%；土地购置费同比增长19.9%，全国商品房价格同比增长15.2%。

关键词 3：房企

1992年，是中国历史进程中极具里程碑符号的年份，第一个房企诞生潮来临。

碧桂园、雅居乐、保利地产、合生创展、绿地集团、建业地产、华发实业、宝能集团、金融街、北大资源、泰达股份等，都在这一年登上历史舞台。

如今活跃在房地产市场的关键人物，多与这一年休戚相关——杨国强、许家印、冯仑(博客)、潘石屹(微博博客)、易小迪(微博博客)、张玉良、胡葆森等企业家逐渐闯出中国房地产独特发展之路。

次年，龙湖地产、富力地产、远洋集团、保利置业、五矿地产、敏捷地产、珠江投资、新城控股等房企相继成立，并逐渐成长为如今的行业弄潮儿。

与此同时，房企上市潮也接连诞生。

自万科1991年挂牌上市之后，公开资料显示，1993年~1998年6年间，23家房企在A股或港股上市，比如大悦城、华润置地、路劲集团等；2006年~2009年间，35家房企成功上市，其中在港交所上市的房企数量达到了22家，包括碧桂园、中国恒大、龙湖集团等；2013年~2015年，国家对房地产市场的调控开始有所放松，这段时期也成了房企高速发展重大机遇，不少房企因此开始将上市提上日程，但多为借壳上市方式，包括绿地控股、招商蛇口等都是如此。

发展至今，据克而瑞研究报告，有不少房企已实现了双平台上市，如万科、世茂、大悦城等。截至2019年7月，TOP200房企上市数量已有118家，若再包括正在申请中的5家，这一比例将超6成。

由此可见，在TOP200强中房企上市已成常态，借力资本市场支持以谋求更好发展，成为大多数房企的共识。可供佐证的数据是，TOP100以内的房企上市率达74%，而TOP101~200上市房企的比例则仅44%。

截至2018年12月31日，中国内地共有203家主营业务为房地产开发的上市公司。Wind数据库上市公司年报统计显示，这些房地产上市公司2018年总营业收入为44256.49亿元，总营业利润为9340.13亿元。

在宏大的时代背景下，有人春风得意，也有人黯然出局，但不管怎么说，中国房地产加速向前发展的动能已然形成，为经济发展贡献力量。

关键词 4：调控

宏观调控，则是贯穿房地产行业整个发展周期的关键词。

1993年，国务院出台《关于当前经济情况和加强宏观调控意见》，提出整顿金融秩序、加强宏观调控的16条政策措施(即“国16条”)，开启我国房地产行业调控先河。

2003年6月，中国人民银行下发《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(俗称121号文件)，调整商业银行个人住房贷款政策。规定对购买高档商品房、别墅或第二套以上(含二套)商品房的借款人，适当提高首付款比例，不再执行优惠住房利率规定。这是中国第一轮房地产牛市启动之后，官方第一次采取抑制房地产过热措施。

同年8月，《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(俗称18号文)，首次明确“房地产业成为国民经济支柱产业”。

2005年3月底，国务院办公厅下发《关于切实稳定住房价格的通知》，提出抑制住房价格过快上涨的8项措施(即“国八条”)，建立政府负责制，将稳定住房价格提升到政治高度。

2006年5月，国务院常务会议通过有针对性的6项措施(即“国六条”)，将调整住房供应结构作为调控着力点。

2009年，中国房地产市场从年初的“试探性抄底”，到年中的“放量大涨”，再到年底的“恐慌性抢购”，短短一年间迅速地由低迷转变为亢奋，由萧条转变为繁荣，调控由“去库存”转变为“挤泡沫”。

从2010年开始，宏观调控成为常态，限购、限贷、限价三管齐下。

2010年4月27日，国务院发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(即“国十条”)，二套房首付比例提高至不低于四成，房贷利率上浮10%，当时被称为史上最严厉调控政策。2011年1月26日，以限购为主要内容的“新国八条”全面跟进，全国36个城市先期纳入限购范围，此后限购范围越来越大，达到46个。

2018年末，中央经济工作会议明确定调，要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

今年以来，据中原地产研究中心统计数据，继7月的56次调控之后，8月全国共出台60次房地产调控政策，单月数量已接近今年1月份68次的最高峰值。

与此同时，今年前8个月，全国累计出台房地产调控政策已达到367次，较去年同期的315次增长17%，累计次数刷新房地产调控纪录。

结尾：

这是中国房地产行业起步、成长、腾飞的30余年，作为国民经济的支柱产业，房地产以其广泛的关联性，带动了建材等多个产业链行业，为中国经济的高速增长作出了巨大贡献。

## □ 房企利润增速放缓 寻求新利润增长点或为出路

上市公司归母净利润为扣除内部交易后母公司的净利润加上子公司盈利中属于母公司的部分。是财报中的核心指标之一，这一指标能在一定程度上更真实反映企业的盈利能力。我们从 2019 年上半年上市房企财报中归母净利润出发，一窥房企的盈利能力及新的利润增长点。

2019 年上半年，大部分房企披露的归母净利润增速同比均呈增长态势。据了解，70 家典型房企归母净利率中位数为 11.6%，与 2018 年上半年基本持平。归母净利润下降的多为中小企业，不过，恒大、招商蛇口、远洋等规模较大的企业也出现在归母净利润负增长名单中。

中海地产以 219.56 亿元高居归母净利润榜榜首，也是上半年唯一一家归母净利润超过两百亿的房企。同时中海地产上半年的归母净利润率达到 26.71%，在规模房企中也属于较高水平。业内人士认为，中海地产能多年均保持归母净利润在行业较高水平，主要原因之一是公司在选择项目时更加注重利润空间，与此同时，中海地产拿地、开发、建设等的全产业链业务也都在最大限度地控制成本。

其次，中海地产净利润得以维持行业领先水平，在融资方面的优势难以忽视。凭借较高的信用评级，即使在行业整体融资难的环境中，中海地产依然具有强大的融资优势，财务费率与综合融资成本在行业中处于低位，这也是公司保持高净利润的基础。

公开统计显示，万科 A 在 2019 上半年归母净利润为 118.4 亿元，同比增长 29.8%，归母净利率仅为 8.5%，偏低于行业中位数。相同的情况还有碧桂园。万科和碧桂园等房企归母净利润规模较大但归母净利率较低的一个重要原因是企业之间合作项目的增加拉低了归母净利率。

碧桂园首席财务官兼副总裁伍碧君曾对媒体表示，公司一直是银行等融资机构的优质客户。在逐渐趋严的金融环境中，碧桂园上半年加权融资成本为 6.13%，同比并无明显上升。相对较低的融资成本也是碧桂园的利润保障。

值得一提的是中国恒大 2018 年上半年归母净利润达到 308 亿，当时超过了中海达利润榜第一，但是 2019 上半年，中国恒大归母净利润仅为 149.15 亿元，同比下降 51.58%。但是作为龙头房企之一，倚仗规模优势，该成绩仍可居于归母利润榜第三位。对于归母净利润下滑原因，恒大表示，是由于上半年结转慢所导致，下半年随着结转加快，全年净利润有望获得同步增长。

在 2019 上半年归母净利润榜单中，有几家房企的归母净利润增速尤为突出。其中，大发地产、三湘印象和栖霞建设的归母净利润同比增速为 6781.88%、934.86%和 522.41%。

亿翰智库“财报有料”分析认为，归母净利润增速较大的房企大多是由于企业规模较小，上半年结转增加导致营业收入和净利润大幅增加，从而表现为归母净利润出现超大幅度的增长。

中小型房企因其规模原因，业绩出现大幅波动是常态。归母净利润不仅容易出现大幅增长，还易出现下降。今年上半年，归母净利润出现下降的名单中照例

多为中小型房企，但其中也不乏颇具规模的房企身影。除恒大归母净利润腰斩式下降外，招商蛇口、远洋等规模房企归母净利润也出现不同程度的下降。

上半年招商蛇口归母净利润规模 48.98 亿元，同比减少 31.17%，营业收入 166.87 亿元，同比减少 20.49%；远洋集团继 2018 年利润下降后，2019 年上半年利润再度缩水，归母净利润 18.8 亿元，同比下降 19.64%。营业收入 164.74 亿元，同比增长 7%。

对于公司业绩下滑，招商蛇口的解释为，主要是由于结算节奏影响所致。因为项目竣工及结转时间主要集中在今年下半年，今年上半年便会出现结算金额不足的现象。预计 2019 年全年的公司业绩将实现稳健增长。远洋亦表示营收同比微增而归母净利润出现下滑的原因一方面是毛利较低的回迁房进入项目结算期，另一方面由于结算项目的权益占比较低。

2019 年伊始，央行降准 1 个百分点，补充了金融市场的流动资金。同时在一季度，政府提出鼓励发行公募 REITs 产品和保险资金增持优质企业的股票。基于此，尽管监管层多次强调保持房地产金融政策从严总基调不变。但今年一季度整体融资环境仍略有改善，多家房企在资金压力下密集融资。随着金融机构违规放款给楼市的事件不断曝光，从 4 月份开始，银保监会针对资本违规“输血”给房地产行业的行为开出多张罚单。5 月份开始，房地产信托、海外发债连续收紧，房地产金融监管再次升级，融资收紧预期增强。

9 月 17 日，央行开展 1 年期 MLF 操作 2000 亿元。维持 MLF 利率不变，仍为 3.3%。打破了之前很多分析人士预计央行会小幅下调 MLF 利率的猜想。央行这次没有下调 MLF 利率，显示了政府的战略定力，意图明显，就是要持续加强房地产市场资金管控。

在目前政策调控常态化、房企利润持续受到挤压的市场环境下，房企要保持一定的盈利水平面临较大的客观压力。特别是中小型房企，归母净利润的下滑多是因融资成本增加而拖累盈利。

随着房企融资环境收紧，融资渠道不断收窄，金融机构对于企业的资质要求也越来越高。典型房企因其规模大、信用评级高、留存资金多、偿债能力强的优势，更容易筹得资金。部分中小型房企缺乏自有资金，更加依赖于信托融资。随着融资渠道开始收紧，龙头房企相对于中小房企在资金上的竞争优势愈发明显。强者恒强的局面逐步建立，行业集中度将进一步上升。

融资成本上升的背景下，房企早就开始了抱团取暖以规避风险。

2019 年上半年，融创中国上半年实现应占联营及合营公司溢利净额 36.3 亿元，较去年同期增加 25 亿元，对税前利润占比近 20%。合景泰富集团上半年实现联营及合营公司投资收益 26.82 亿元，较去年同期增加近 23 亿元。

近年来，房企增加合作、并购股权方式获取土地及项目使联营、合营企业增加，致使公司投资收益增加，在财报中表现为少数股东损益和合作项目投资收益提升。目前土地价格和融资成本都处于较高水平，地段较好的土地更是价格不菲，

房企为了扩大规模优势，通过合作拿地、运营等方式降低成本是较好的选择。同时，在地产行业回报率下降的趋势下，也能更好的规避风险。

在回报率下降的趋势下，房企也开始不断的寻找新的利润增长点。随着房地产市场从增量开发转向存量运营，房企纷纷谋划多元化战略布局。长租公寓因其庞大的市场需求和精准的政策扶持，一直被业内认为是房企的第二赛道，对于改善企业营收结构起到了积极作用。前几年一度出现房企们布局长租公寓领域的热潮，多数房企均表示过要进军长租领域或加大布局，但长租公寓盈利难的问题是至今仍旧无解的行业难题，能实现盈利的屈指可数。如何处理长租业务的盈利难题，也是开展长租业务的房企们的重要挑战。今年上半年，朗诗、远洋甚至宣布剥离长租业务以救表。

自 2018 年开始，房企出现了“去地产”更名潮，保利、万科、恒大、朗诗等房企纷纷更名，给出的原因大同小异，多是企业不再局限于地产业务，要多元化发展，扩大经营范围等。但是隔行如隔山，大部分房企在教育、汽车、文旅、农业和养老等完全转型的业务表现并不亮眼，或许也和业务刚刚起步有关。

不同于多数鸡肋的转型业务，物业管理作为房地产下游产业，成为大多数房企多元化布局的第一站，作为存量维护的重要内容之一，市场需求逐步升高。从物业服务的需求来看，未来发展空间巨大，或许会成为房企盈利的新方向。

2014 年 6 月，彩生活成为国内首个分拆物业服务成功上市的企业。挂牌首日估值便达 46 亿港元。近年来，大批物业企业赴港上市成为市场一股热潮。近期蓝光发展旗下物业公司嘉宝股份也正在酝酿上市。

事实上这些物业公司上市之后的表现也颇为亮眼。如绿城服务，在分拆上市之后股价一路飘红，其市值早已远超其母体绿城中国。9 月 26 日收盘后，绿城服务市值为 213.89 亿港元，绿城服务市值为 213.89 亿港元，为绿城中国 134.81 亿港元市值的 159%。

可以看出，目前市场物业服务市场广阔，是房企盈利的一条重要赛道。如何在物业服务上抢占市场，提高赢利点，是企业需要重点规划的方向。

房企纷纷培育新业务寻找新利润的增长点，新业务的投资，必然会有风险。在互联网、长租公寓、特色小镇领域，不乏败笔。控制规模增速同时开展新业务，需要重新调整组织架构，还需要充裕的资金支持，林林总总，这些条件的满足并非短时期就能完成。可见，房企寻找新的利润增长点之路，正所谓“路漫漫系其修远兮，仍将上下而求索。”

## □ 降准后的楼市:新房淡定二手房降温 刚需刚改心动

房地产市场的持续下行，最新发布的降准政策也未能成为房企的救命稻草，当降准遇上中秋，北京楼市的火热并未如期而至。北京商报记者近期调查发现，与之前炒作“春天来了”伺机趁势营销不同，此次降准政策发布后，大部分开发商保持淡定，北京和环京新房市场并无大的变化；而二手房市场还有降温现象，据统计，截至9月16日，9月北京二手房网签4827套，较去年同期下降52.69%，并没有因降准而有所提振。但不得不提的是，此次央行降准虽没能对北京楼市带来过多利好影响，却在一定程度上提振了购房者信心，部分刚需、刚改购房群体开始考虑入市。

#### 新房：销售看淡降准

在今年的中秋节前夕，央行再次宣布降准，但这份中秋礼包对于房地产而言，却难改此前已经形成的降温局面。

在北京，北京商报记者走访发现，与此前炒作“春天来了”，伺机趁势营销不同，楼盘销售人员在向购房者进行项目推介时，均未提及降准这一所谓购房“红利”。

“央行降准对于目前市场而言，并未带来多大影响，而且对于资金银行管得越来越严，首付不变，现在这个市场不是降准能刺激出来的。”包括万科城市之光·东望、中海·寰宇天下、华润·未来城市等多家现场销售人员均向北京商报记者直言，不只不向客户聊这个，营销圈子内部也看得很淡，这一曾经被屡次炒作不爽的购房“红利”当下如同“鸡肋”一般。

尽管销售人员对降准释放的利好很淡定，但在中秋节北京商报记者走访一月前踩盘的同一批项目时发现，看房客有明显的增加。“还是小长假的因素多一些，现在开发商都很拼，售楼处建的要么跟游乐园似的，要么就跟咖啡馆一样，看房的同时也当休息了。”

上述多个项目销售人员一致判断，到访客户的增加与降准的利好并没有太大的关系。

与北京城区的项目类似，环京地区楼市在中秋假期期间，也迎来不少看房客群，相同的是，央行降准“红利”在这些“18线”市场也未能得到体现。

“如果非要说此次降准能为房地产带来哪些利好影响，就是降准对刚需的心理有影响，觉得不得不买赶紧买，可能会释放一部分，另外就是投资的担心手里的钱不值钱，将房地产与黄金画等号此外，降准以后，会刺激银行增加对个人贷款的发放力度，购房者群量会有所增长。”固安孔雀城一位销售人员直言。

似乎过去的经验在告诉我们，只要降准，总能在一定程度上给房地产市场带来利好。但业内人士认为，在“房住不炒”的大背景下，房地产调控加码不断，相应的房地产投资属性被不断弱化，以投资为出发点的购房者将会越来越谨慎，观望情绪趋浓。

“监管层面持续收紧，降准资金很难流入房地产市场。”中原地产首席分析师张大伟也认为，只要信贷政策不出现明显变动，其他政策的调整对楼市影响非

常有限。整体来看，今年的房地产政策依然是除信贷以外政策微调越来越多，但整体政策基本面依然保持比较紧的状态。

事实上，降准这一“红利”对房地产市场的影响在数据端也可见一二：据统计显示，截至9月16日，9月北京新建商品住宅(不含保障房、商住房、共有产权房)成交1557套，环比上月同期下降7.92%，与去年同期相比下降6.93%；共有产权房成交746套，环比上月同期增长284.54%，但仍较去年同期下降40.75%。我爱我家研究院方面表示，就目前的数据来看，降准并未对北京新房市场产生大的影响，9月上半月增长较多的只有共有产权房，但这主要与供应及政策有关。

#### 二手房：成交不增反降

与新房市场类似，央行降准的刺激，在二手房市场也反应平平。

以往的经验是，降准政策出台后，二手房市场最直接的表现就是房源成交周期缩短、挂牌价格调高等。

此次的情况并非如此，北京商报记者从多家中介门店了解到，受市场遇冷影响，近期北京二手房挂牌均价持续走低，虽然降幅很小，大概单价在一两百元左右，但下滑趋势日渐显现。

链家和平里地区的一位中介人员向北京商报记者表示，最近一周北京二手房市场并没有太大波动，降准消息出来后，来看房的客户数量也与之前没有太大差别。“金九银十”一般是房地产市场的活跃期，但受严格调控政策的影响，这一概念在今年并没有得到体现。“按照目前的情况来看，今年的房子是越来越难卖，二手房市场很难继续冲高，达到往年的销售成绩。”该中介人员进一步表示。

同区域的我爱我家中介人员则向北京商报记者透露，降准消息出来后，也有一小部分业主表达了想“提价”的需求，但从整体来说，目前房价没有大幅上扬的趋势，更多的是“吃老本”，以稳为主。

近期北京二手房成交量并不理想，数据显示，截至9月16日，9月北京二手住网签4827套，较上月同期的6232套下降22.54%，较去年同期的10203套下降52.69%，网签量下降幅度明显。

对于下一阶段的北京楼市走向，我爱我家研究院方面表示，虽然降准后资金仍有流向房地产的动力，这会与政策产生一定的冲突、博弈，但今年国家对资金向房地产流动的渠道是严防死守，当前的房地产调控形势依然是从严趋紧，北京作为首都更是市场焦点，因此未来一段时间里北京楼市很难有大的回温，无论是新房还是二手房、市场偏向低位企稳，这种情况或许要到明年春节后才能有所改变。

近两年来，央行降准的思路基本一致，其核心就是为实体经济减压，定向支持中小微企业，稳定经济发展，同时避免资金流向房地产，促进经济脱虚向实，这与当前国家的整体经济形势以及国际经济形势大有关系。

#### 购房者：刚需“候场”

与销售们的淡定不同，刚需购房者对于降准还是有反应的。

35岁的许伟在这个中秋节终于出手花了300万元在大兴买下了自己在北京的第一套房，这个购房计划她足足酝酿了两年。“市场一直不好，总觉得可以等等，说不定还会降。”然而降准的消息释放后，许伟变得不再淡定。“可能市场还会降，但到时候有没有谈判的空间就不知道了。”许伟透露，没贷过款、没买过房，家里给的首付款也比较充足，这让自己成为了开发商眼里的“优质客户”，谈下来的折扣点也比较客观。

“当下，刚需客群应当把握住最后的时间窗口，对看好的楼盘及时出手，加速办理前期首付、签约、申贷等流程手续，最大化降低置业成本上升的可能性。”合硕机构首席分析师郭毅认为，在“房住不炒”、“因城施策”的调控纲领下，凡是楼市过热的城市，购房者很可能将在10月8日后面临“惩罚性”高利率。如果现在还没有选到适合的地产项目，那么可以考虑压缩单套总价，通过提高首付比例、减少贷款金额的方式控制购房成本，这对于刚需客群而言尤为重要。

易居研究院智库中心研究总监严跃进则表示，从今年房价调整来看，实际效果还是比较明显的，各地也开始有了降价现象。但是盲目降价也容易引起市场的恐慌，而且降价中如果刚需购房者因为各种制约而不入市，那么市场交易萧条对于经济稳定也是不利的。

在严跃进看来，正常的购房需求，包括刚需和改善型需求，其实还是需要通过货币政策来进行刺激的，这是很合理的消费需求。所以后续的楼市调控基调或会有小幅调整，过去对于“房住不炒”的理解，其实是希望通过降低房价来实现“房住不炒”的效应，但后续其实更需要强化对交易秩序的管控，进而落实“房住不炒”的导向。

## □ 双向调控松紧并存 9月全国楼市调控48次

数据显示，9月，全国房地产调控政策发布次数高达48次，前9个月合计房地产调控415次，密集程度刷新历史纪录。

近期，各地楼市调控政策继续出台，并且松紧并存。其中，扬州提高了住房公积金贷款最高限额、宿州对农民进城购房落户给契税补贴、此前二手房价连续10个月同比涨幅第一的呼和浩特出台了楼市调控组合拳。有研究机构统计，9月，全国房地产调控政策发布次数高达48次。业内人士预计，四季度，全国楼市将依然是双向调控，房价平稳的城市不排除出现宽松政策，但只要上涨明显，房地产调控肯定会加码。

10月8日，扬州市住房公积金管理中心发布公告称，为充分发挥住房公积金的作用，帮助城镇中低收入职工解决住房困难，支持刚性住房需求，决定从10月15日起，将住房公积金贷款最高限额从35万元恢复至50万元（单职工缴存住房公积金的，最高限额从21万元恢复至30万元）；将住房公积金贷款还贷能力系数由目前的0.3上调为0.5。其他贷款使用政策不变。

同日，宿州市住建委官方微信发布了《关于推进农业转移人口市民化 致全市人民群众的一封信》，提出了四项农业转移人口市民化后的保障措施，其中提出农业转移人口在主城区购买首套商品住房、办理不动产登记证并落户，对缴纳的契税给予全额财政补贴。

对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进接受证券时报记者采访时表示，扬州公积金贷款额度明显上升，能够减少职工购房贷款的压力，政策调整的出发点是解决住房需求问题。从原因来说，或也和近期贷款额度略有增加有关。

不过，也有业内人士认为，扬州此举是为刺激低迷的楼市。易居研究院的统计数据显示，9月，扬州住宅成交面积环比减少8%，同比下降79%。今年5月以来，扬州住宅成交面积持续下滑，从5月的24万平方米降至9月的11万平方米。

而对于宿州的契税补贴政策，严跃进指出，契税是购买新房中需要缴纳的最大的一个税种，一套住房的契税至少要几万，类似给予财政补贴的做法，有助于降低购房压力和刺激购房需求。但他同时指出，宿州的政策不完全是购房政策的放松，更多的还是新型城镇化的政策。

在部分楼市低迷城市调控政策微调宽松的同时，房价上涨过快的城市也在加码调控。9月30日，二手房价同比涨幅连续10个月全国第一的呼和浩特出台了一系列调控组合拳，包括提高二套房首付比例、落实土地交易的熔断机制、明确土地转性的比例关系、成立价格审定小组、明确落实“正负零”的制度、解除抵押才可预售等，涉及到的责任单位包括市住建局、自然资源局、市场监管局、市公共资源交易监督管理局等多个相关部门，可见调控决心。

呼和浩特市政府表示，要坚持“房住不炒”定位，全面落实“稳地价、稳房价、稳预期”调控目标，统筹房地产市场供需双向调节，分类调控、因城施策，完善房地产调控举措，强化行业监督管理，坚决遏制投机炒房行为，防范化解市场风险，促进房地产市场平稳健康发展。

今年以来，全国楼市调控密集程度刷新历史纪录。中原地产研究中心统计数据显示，9月，全国房地产调控政策发布次数高达48次，前9个月合计房地产调控415次。中原地产首席分析师张大伟认为，相比之前政策，9月份房地产调控最大的特点是金融政策密集出台，从银保监会到央行、中央部委，最近几个月针对房地产金融收紧政策持续发布，从房地产按揭到开发商的各种融资渠道都有不同程度的收紧。与此同时，房地产公积金政策也密集出台，成都、无锡、武汉、海南、贵阳等多城市发布了公积金政策，公积金政策有宽松有收紧，整体看，大部分城市都是针对自身楼市发展现状实施“一城一策”。

张大伟预计，四季度，全国楼市将依然是双向调控，房价平稳的城市不排除出现宽松政策，但只要上涨明显，房地产调控肯定会加码。

## □ 洪崖洞观音桥跻身全国最火爆网红商圈

在刚过去的中国第 20 个“十一”黄金周，放假正在扮演最大的生产力，带动消费猛增。

支付宝昨日发布的十一消费报告显示，假日经济效应凸显，重庆洪崖洞、观音桥商圈消费猛增，跻身全国最火爆商圈。

美食、出行、零售三大行业堪称拉动国庆长假消费的“3 驾马车”。随着移动支付不断丰富人们的购物体验，通过刷脸、无人零售等智能售卖的商品交易金额猛增了 9 成。

今年“十一”长假，面对吃、住、行、游、娱、购等丰富的消费产品供给，全民人均在实体店消费的频次增长了 45%。

这个“十一”，大批消费者强势打卡各地网红商圈。全国人气最火爆的网红商圈中，昆明金马碧鸡坊、南屏街，西安回民街排名全国前三。

除此之外，北京南锣鼓巷、成都宽窄巷子、福州三坊七巷、广州北京路、杭州湖滨、厦门中山路、鼓浪屿、上海外滩、人民广场、沈阳中街、武汉江汉路、西安小寨、民乐园、长沙黄兴路、重庆观音桥、洪崖洞商圈消费都有显著的猛增。

随着移动支付的不断普及，县城的消费活力令人眼前一亮。十一黄金周，3 线以下城市消费频次增幅全部高于 50%，县城消费频次更是猛增近 90%。

## □ 秋季房交会 10 月 17 日开幕 200 余参展项目供市民选购

10 月 17 日-20 日，2019 重庆秋季房地产展示交易会将在南坪国际会议展览中心举办。

这是我市举办的第 40 届房交会。市房地产业协会相关负责人表示，本次房交会将继续坚持“房住不炒”的定位，发挥房交会引导市场作用，有效稳定市场预期，推进房地产市场平稳健康发展。

房交会为市民搭建购房平台

据了解，本次房交会将为市民搭建丰富而全面的购房平台，其参展内容涉及广泛。龙湖、金科、万科、融创、保利、恒大、华宇、碧桂园、香港置地、华侨城、财信、融信等众多品牌房企都将在房交会现场为市民展示丰富多样的住房产品。

除了 200 余个商品房项目展示及交易外，还有旅游地产、商业商务地产项目以及二手房、长租公寓展示、装饰及家居建材展示等。

不仅如此，交易智能化也成为开发商吸引购房者的一个亮点。据金地相关负责人介绍，“我们将在展厅现场设置智能机器人，让市民与机器人互动，体验科技魅力。借助房交会平台，我们将为市民提供更精彩的购房体验。”

可见，本次房交会不仅能为购房者提供更多更广的产品选择，也成为开发商展示企业形象、提升品牌影响力的重要平台。

重庆大学教授王林在接受华龙网-新重庆客户端记者采访时认为：“房交会已经成为促进开发商相互学习、促成企业与市民沟通并成交的重要载体。”

### 重庆房地产市场呈平稳发展态势

在“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，重庆市政府深入贯彻落实“房住不炒”要求，严厉打击楼市投机炒作行为，积极落实因城施策等长效调控机制，保持重庆房地产市场的平稳健康发展。

重庆党校副教授、房地产经济专家伏虎在接受华龙网-新重庆客户端记者采访时也指出，从重庆房地产目前的市场情况来看，较之前加速上升阶段来说温度已降下来，各项调控政策已经取得成效，市场呈现平稳健康发展态势。

市统计局日前公布数据显示，2019年1-8月，重庆房地产开发投资2829.97亿元，房地产开发企业房屋施工面积25862.05万平方米，商品房销售面积3986.19万平方米。除商品房销售面积外，均保持了比较稳定的增长。

业内人士表示，今年商品房销售面积增速回落，说明当前房地产市场已经从去年的非理性状态逐渐回归理性市场。与市场相对稳定的2016年同期商品房销售面积约3522.78万平方米的统计数据相比，可以看出，我市房地产市场仍处于稳中有升的发展态势。

这一点从重庆市2019年1-8月商品房施工、竣工以及销售方面的数据也得到印证。从重庆市统计局数据来看，2019年1-8月，房地产开发企业房屋施工面积25862.05万平方米，同比增长4.9%，增速比1-7月回落0.7个百分点。房屋竣工面积2113.36万平方米，同比增长24.8%。商品房销售面积3986.19万平方米，同比下降8.5%。

伏虎认为，目前重庆房地产市场已进入稳定阶段，各项调控政策已经取得成效，市场呈现平稳健康发展态势，此刻秋交会的举办可谓恰逢其时。“本次房交会的开展是一个更加精准施策、更加理性科学决策的利国利民之举。”

王林教授表示，房交会能促进购房者更加了解重庆房地产市场宏观上的进步，也能帮助购房者更理性购房，也是推动重庆房地产市场平稳健康发展的重要方式。

## □ 农村集体经营性建设用地入市相关细则正在制定

距离 4200 多万亩集体土地直接入市还剩不到 2 个月时间，中国证券报记者了解到，国庆节前，自然资源部在京分两期举办了新修改《土地管理法》专题培训班，培训对象涵盖各省、自治区以及主要地市的自然资源主管部门相关处室人员。

中国证券报记者从相关人士处获悉，目前涉及农村集体经营性建设用地出让转让条例的修改起草工作正加紧推进，新条例出台将进一步规范相关用地出让转让。

8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过《土地管理法》修正案，自 2020 年 1 月 1 日起施行。其中，集体经营性建设用地入市流转是本次修法的重点。多位地产和金融行业人士表示，非常关注集体建设土地入市相关配套行政法规的制定信息和相关细节。

#### 相关细则有待明确

此前我国《土地管理法》规定，农村土地必须征收转变为国有性质土地后才能入市交易。同时，修正前的《土地管理法》第 43 条规定，任何单位或个人需要使用土地的必须使用国有土地。在本次修正案中，该条被删除。

自然资源部法规司司长魏莉华在相关新闻发布会上表示，这次新修改的土地管理法破除了农村集体建设用地进入市场的法律障碍。规定农村集体建设用地在符合规划、依法登记，并经三分之二以上集体经济组织成员同意的情况下，可以通过出让、出租等方式交由农村集体经济组织以外的单位或个人直接使用，同时使用者在取得农村集体建设用地之后还可以通过转让、互换、抵押的方式进行再次转让。

一位土地领域专家对中国证券报记者表示，修正案关于农村集体建设用地的新内容意味着，农村集体经济组织作为土地所有权主体，可以出让或出租集体建设用地使用权，直接可以向市场供应农村集体建设用地，使用者获得的是集体建设用地使用权。使用者在取得农村集体建设用地后，与取得国有土地一样，都可以通过转让、互换、抵押的方式再次转让农村集体建设用地使用权。

不过，在一些投资人士看来，与国有建设土地出让的整个流程都有较成熟的法律法规相比，集体建设用地入市还有很多细节尚未明确。例如，可供入市的集体建设用地是存量土地还是增量土地？如何理解工业、商业等经营性用途？工业和商业的定义中是否包括房地产行业？土地入市后产权如何分割？土地入市如何享有抵押权益？这些都有待于相关法规的出台。

#### 或成稳定房市“利器”

本次修法前，相关部门已经在全国 33 个市(县)区域内进行改革创新试点。试点地区集体土地入市用途各异，工商业生产、教育乃至租赁住宅建设均有涉及。

不过，近期北京市大兴区的三宗地块的试点颇为引人注目，这三宗地块明确将用于共有产权住房建设，且近期一宗地块已经入市成交。

今年 9 月，北京市规划和自然资源委员会官网信息显示，三块用地入市试点用于共有产权住房建设的集体建设用地的一宗——集体建设用地区级统筹大兴

区瀛海镇地块已经入市成交，成交价格为 15.13 亿元，为起始价成交。地块建设用地面积 47891.78 平方米，预计可以提供 1 千多套共有产权房。此次共有产权房的价格为 2.9 万元/平方米(含全装修费用)，该项目预计 2022 年下半年入市。和国有土地出让一样，该土地使用权出让的年限为 70 年。

为何北京大兴区的三块试点土地能够成为共有产权住房用地？

房产公号“京房字”曾分析指出，突破口或许来自于相关规划。去年发布的北京新总规对于职住平衡有了更细致要求，大兴这类平原多点地区，职住用地比应该是 1:2，即 1 万平方米的产业用地，要配 2 万平方米的住宅用地。但大兴区尤其是亦庄，是产业比较集中的区域，目前的职住用地比倒挂，居住用地明显不足。利用集体建设用地建设住宅，不但可以探索集体建设用地入市的试点改革，而且还可以缓解目前倒挂的职住用地比。此外，共有产权住房完全是为了满足刚需，且购买与份额转让中受到严格限制，也杜绝了利用政策套利的可能性。

有地产人士指出，从北京市的试点来看，在一些住房土地供应紧张、地价房价高涨的地区，未来在符合相关法规的前提下，不排除存在部分集体建设土地入市用于政策性住房，从而增加供应平抑房价的可能性。“北京市的试点是否有可复制性，还有待进一步观察，也有待于相关法规出台后的细则。”一位法律界人士表示。

也有房地产人士指出，从目前大兴区情况来看，集体建设用地面积占全区土地面积比例不足 10%，且大部分还是宅基地，实际上可以入市的集体经营性建设用地很少。大兴区这一尝试目前不会对当地房地产市场产生太大影响。

## □ 中新互联互通项目展厅揭幕 重庆来福士华丽亮灯

屹立于两江之上的重庆来福士，因独特的地理位置和建筑造型，一直备受各界关注。10 月 15 日晚，重庆来福士正式华丽亮灯，标志着这个城市级地标的盛装开业。

当天，也恰逢中新两国政要共同为位于重庆来福士的中新互联互通项目展厅揭幕并参观展厅及项目水晶连廊。



(图片来源：新加坡副总理王瑞杰 Facebook)

展厅选址重庆来福士 助力中新（重庆）战略性互联互通示范项目远航

2015年，第三个中新政府间合作项目落地重庆。2016年，重庆来福士正式挂牌“渝中区中新合作项目促进中心”。同时，凭借独特的地理位置、超高的社会关注度、以及在两国合作中的重要地位，中新互联互通项目展厅选址重庆来福士。展厅的正式揭幕，象征着中新经济交流与合作迈上新台阶。未来，中外游人和本地市民将通过这个窗口近距离了解中新合作的实质内容。凯德将以综合实力和国际化视野，赋能重庆来福士，使其成为带动重庆国际化形象提升、产业和消费升级的新兴力量。

重庆来福士位于城市心脏朝天门，是新加坡在华投资最大的单体项目，总投资达240亿人民币。在近八年的建设期间，创造了多项世界建筑奇迹，例如位于250米高空的中国首座横向摩天大楼。正式亮相前就已成为国内外知名媒体竞相报道的明星项目，首发业态购物中心启幕头三天更是创造了超90万的客流，使朝天门重新成为万众瞩目的焦点。

中新互联互通项目展厅揭幕仪式后，中新两国领导来到了重庆来福士水晶连廊进行参观。水晶连廊作为重庆来福士“扬帆起航”的点睛之作，在建设期间就获得了来自海内外的关注，是国内高空建筑一次划时代的突破。未来，也将成为重庆看往世界的“重庆之眼”。

凯德集团首席执行官李志勤表示：“中国是凯德集团的战略重地。作为凝聚了集团的全产业链实力和优势资源的重点项目，重庆来福士能够在中新第三个政府间合作项目中承担重要角色，迎接中新互联互通项目展厅的落地，我们深感这是两国政府对凯德的信任和肯定。凯德进入中国市场以来，一直积极致力于发挥中新经济和文化交流的桥梁作用。未来，我们将继续紧密配合当地政府，发挥企业优势，进一步助推中国和新加坡的深度合作。”

重庆来福士多业态分阶段开业 搭建中新共赢之桥

当晚，重庆来福士正式亮灯，其灯光效果由曾担纲自由女神像照明改造的BPI进行设计。色彩的变换、徐徐流动的帆影、水晶连廊上的流星雨效果都悉数登场，为山城美轮美奂的夜景增添了一抹绚丽的色彩。

负责中国业务的凯德集团总裁罗臻毓表示：“一直以来，重庆来福士都备受关注，今晚的亮灯，标志着项目正式进入深耕运营期。地处城市心脏，重庆来福士充分融合本地文化和国际潮流，助力朝天门商业升级，连接重庆与世界。重庆作为中国重要的中心城市，将在‘一带一路’、西部大开发等国家战略中肩负重要作用。我们将抓住重庆发展的新机遇，继续深耕，与重庆同发展共成长。”

作为集团旗下投资和体量最大的一座来福士综合体，重庆来福士从诞生伊始便被赋予了中新合作桥梁担当的使命。

早在 2015 年 5 月，凯德集团与新加坡能源公司就重庆来福士启用领先的区域制冷系统签订了为期 20 年的合同，成功将新加坡能源集团首次引入重庆，并促成新加坡能源集团于 2016 年 8 月与渝中区政府签订战略合作协议，致力于为重庆居民打造高品质的绿色城市生活方式。

2019 年 9 月 6 日首发业态购物中心惊艳亮相，交出 95%招商率、93%开业率、40%品牌首店/旗舰店/概念店，三天客流 90 万的亮眼成绩。这些品牌当中，来自新加坡的 TWG、love&Co、Paris Bijoux、Yakun、Charles & Keith、awfully chocolate、美珍香等也均取得了开门红的业绩表现。

2019 年 9 月 30 日，重庆来福士第二个业态雅诗阁服务公寓投入试营业。这也是凯德集团旗下全球知名服务公寓及酒店业主和运营商——雅诗阁有限公司的旗舰品牌。与此同时，它将新加坡美食品牌 Collin's 首度带入中国，为住客提供超凡尊贵的服务。

2019 年 10 月底，位于重庆来福士 T4N 22-24 楼的凯德自有共享办公品牌奕桥 (Bridge+) 即将亮相。作为渝中区中新合作项目促进中心所在地，重庆来福士一直致力于引进金融服务、信息通信技术、商贸物流、教育文化、健康医疗、商务服务等领域的世界 500 强和国内外优质企业入驻其办公楼，打造成中新第三个政府间合作项目的服务业承接地。凯德集团也携手渝中区政府，多次进行海外联合招商。伴随着共享办公空间的亮相，以及今年底办公楼的交付，越来越多的优质企业将扎根于此，为朝天门的繁荣带来更加蓬勃的商机和活力。

金秋十月，凯德以 25 年扎根中国为积淀，将继续深耕中国，以创新引领的姿态共建城市美好未来！

## □ 房企以价换量，9 月全国商品房销售额 1.6 万亿同比涨 9%

10 月 18 日，国家统计局发布 2019 年 1~9 月全国房地产开发投资和销售情况。2019 年 1—9 月份，全国房地产开发投资 98008 亿元，同比增长 10.5%，增速与 1—8 月份持平。其中，住宅投资 72146 亿元，增长 14.9%，增速持平。

58 安居客房产研究院分院院长张波指出，从统计局发布的数据来看，房地产严格调控的效果继续在市场显现，房地产降温的步伐相比 8 月更为稳定，相比 1-8 月份，前三季度房地产开发投资增速保持稳定，商品房销售面积同比下降，但降幅环比 1-8 月已经有所收窄。

以价换量策略效果显现，9 月单月销售额 1.6 万亿元

国家统计局数据显示，1—9 月份，商品房销售面积 119179 万平方米，同比下降 0.1%，降幅比 1—8 月份收窄 0.5 个百分点。其中，住宅销售面积增长 1.1%。商品房销售额 111491 亿元，增长 7.1%，增速加快 0.4 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%。

尽管前 9 月商品房销售面积同比仍现下降，不过从 9 月单月来看，9 月份房地产市场销售活跃，环比同比均明显上涨。中原地产首席分析师张大伟指出，拆

分单月数据看，9月全国房地产市场销售面积达1.733亿平米，同比上涨2.9%，销售额达1.6万亿，同比上涨9.4%。

另据国家统计局数据，1—9月份，房地产开发企业房屋施工面积834201万平方米，同比增长8.7%，增速比1—8月份回落0.1个百分点。其中，住宅施工面积583683万平方米，增长10.1%。房屋新开工面积165707万平方米，增长8.6%，增速回落0.3个百分点。其中，住宅新开工面积122308万平方米，增长8.8%。

诸葛找房副总裁苑承建表示，房地产市场整体平稳，销售面积在以价换量策略下9月单月实现增长，全年累计降幅收窄至1%，销售回款改善了开发企业现金流，到位资金率从上月的6.6%增至7.1%；销售保持较好水平，也稳定了开发企业投资信心，新开工面积增速和施工面积增速虽有回落但幅度较上月收窄，开发投资增速整体与上月持平。

张大伟预测，1—9月销售额同比上涨7.1%，成交面积同比下调仅0.1%，预计2019年全年有望再次刷新2018年创造的15万亿销售额历史记录。

#### 9月房企资金有所缓解

从开发企业到位资金情况来看，销售回款成为开发企业现金流改善的主要方式。

国家统计局数据显示，1—9月份，房地产开发企业到位资金130571亿元，同比增长7.1%，增速比1—8月份加快0.5个百分点。其中，国内贷款19689亿元，增长9.1%；利用外资104亿元，增长1.4倍；自筹资金42024亿元，增长3.5%；定金及预收款43877亿元，增长9.0%；个人按揭贷款19900亿元，增长13.6%。

苑承建指出，1—9月，定金及预收款增长9%，个人按揭贷款增长13.6%，较1—8月均有明显上涨，推动开发企业到位资金上涨7.1%，增速加快0.5个百分点。但国内贷款增速比上月下降0.7个百分点，自筹资金增速仅有3.5%，显示出开发企业融资环境进一步收紧，资金压力仍非常大。

#### 楼市调控依然严格，各地政策出现微调

按照中原地产研究中心监测数据，9月全国房地产调控政策依然密集发布，统计数据显示：9月单月全国房地产调控政策发布次数高达48次，虽然少于8月份的60次、7月份的56次，但整体看，2019年房地产调控政策的密集程度依然刷新历史记录。

9月以来，各地人才政策依然频繁发布，虽然国庆长假影响，但9月以来，累计看，已经超过30城发布了各种人才引入政策。

整体年内累计看，2019年全国已经有超过150城发布了各种人才政策，与2018年同期相比上涨超过40%。

中原地产研究中心数据显示，当下全国看，虽然房价上行城市依然占主流，但市场已经出现了逐渐平稳的迹象，调控政策严格的北京、上海、深圳、杭州、南京、合肥等城市，房价下行苗头已经出现。

此外，热点城市再次开始进入卖不完时代，除了深圳相对活跃外，包括北京、上海、杭州、南京、温州、福州等市场，除少数热点刚需项目外，去化率快速下行。不过整体看，房地产市场平稳仍是主流。

对于四季度预判，苑承建认为，四季度开发企业会采取更加积极主动的以价换量策略，房地产销售将保持平稳；融资环境收紧进一步影响开发企业的投资预期及投资能力，新开工面积或进一步下降，开发投资增速在当前水平略有下降。

## □ 云阳住建委联合多部门督查城区空气颗粒物污染防治工作

为切实加强我县城区空气污染防治工作，进一步改善城区空气质量，全力实现 2019 年 9 至 12 月云阳城区空气质量污染天数“零”目标，10 月 9 日，县住建委联合县生态环境局、城管局、北部新区管委会、双江街道办事处、县城市管理综合行政执法支队等部门组成联合检查组对我县城区空气颗粒物污染重点区域进行检查。

联合检查组先后到碧桂园天麓湾五期、云阳县迎宾大道改扩建工程、御云壹号、东风隧道至盐厂路段等地，分别就施工扬尘、道路扬尘、渣土密封运输，施工车辆带泥进城等容易造成空气污染行为进行突击检查，针对检查中发现的问题，检查组当场进行了反馈，并要求立即进行整改和规范。

为压实责任，确保百日攻坚行动顺利进行，县城市空气颗粒物污染防治领导小组办公室成立督查暗访组和联合检查组，在我县城区范围内展开明查暗访。重点对工业企业污染物排放、道路扬尘、市区施工扬尘、露天焚烧等工作进行检查，对发现的问题现场交办并向主管部门转办。

## □ 前三季度全市房地产开发投资保持增长

前三季度，全市完成房地产开发投资 3321.82 亿元，同比增长 6.0%，其中主城区同比增长 5.6%；商品房新开工面积 4949.95 万平方米，同比下降 9.6%；商品房竣工面积 2338.64 万平方米，同比增长 20.1%；商品房施工面积 2.65 亿平方米，同比增长 3.8%。