

# 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1月 第2期 总第274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

## □ 两部门明确公租房资产管理原则：所有权和使用权相分离

从财政部网站获悉，为规范公共租赁住房资产管理，财政部、住房城乡建设部近日联合制定了《公共租赁住房资产管理暂行办法》。

《暂行办法》明确，公租房资产管理原则为，所有权和使用权相分离；合理配置、高效使用、规范处置；资产管理与预算管理、绩效管理、财务管理相结合。公租房资产配置依据主要是，城镇保障性安居工程规划或年度计划；公租房实际需求；公租房资产存量情况及绩效评价结果；政府财力及债务状况等。

《暂行办法》指出，地方各级住房保障主管部门组织编制本级政府公租房资产配置计划。公租房资产配置计划包括当年公租房资产的增减套数、面积、资金需求和来源、上一年度资产存量以及配置方式、经营维护等情况。公租房资产配置计划随同部门预算一同上报财政部门，申请资金纳入部门预算。

地方各级住房保障主管部门应按照《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部令第11号）等制度出租公租房资产。公租房资产出租收入和罚款收入按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理。

《暂行办法》要求，地方各级住房保障主管部门可以组织对同一城市不同行政区划的公租房资产建立调剂使用机制，充分发挥公租房资产使用效率。公租房项目配套的非住宅资产对外出租应当通过公开方式进行招租。地方各级住房保障主管部门不得以公租房资产进行担保。

另外，《暂行办法》强调，地方各级住房保障主管部门应对保障对象使用公租房资产情况和保障对象家庭人口、住房、经济变化情况进行监督，对违反保障性住房政策和合同约定使用资产的，按照合同约定收回资产，并按照有关规定追究责任。

## □ 住建部：同意福州等5城市试点集体用地建设租赁住房

1月16日，自然资源部办公厅、住房和城乡建设部办公厅联合发布意见函表示，原则同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。

该意见函提出了八点意见，其中提出健全合同履行监管机制，保护租赁利益相关方合法权益；建立租金监测监管机制，租赁项目要合理确定租金，建立公开透明的租金变动约束机制，支持长期租赁。

意见函还提出，项目应与周边区域基础设施、公共服务设施配套工程统一考虑，明确配套设施建设主体与标准，实现与周边地区公共服务均等化。尽量将项目安排在区位条件好、基础设施完备以及人口集中度高、市场需求旺盛的区域。

此外，意见函表示，户型以90平方米以下中小户型为主，住房建筑质量、装饰装

修符合相关标准。同时鼓励金融机构参与试点建设，依法依规提供金融产品服务，严禁违规提供“租金贷”。强化事中事后监管，确保有序可控。

## □ 习近平再次强调实施房地产健康发展长效机制方案

近日，国家主席习近平在中央党校开班仪式发表讲话强调，当前我国经济形势总体是好的，同时因经济发展面临的国际环境和国内条件都在发生深刻而复杂的变化，推进供给侧结构性改革过程中不可避免会遇到一些困难和挑战。在房地产和金融市场方面，习近平总书记提出要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。要加强市场心理分析，做好政策出台对金融市场影响的评估，善于引导预期。要加强市场监测，加强监管协调，及时消除隐患。

## □ 房地产长效机制呼之欲 今年楼市须防三大风险

1月21日，省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专项研讨班在京开班。习近平总书记在开班式上发表讲话指出，要全面做好住房市场调控等工作，“稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”。

观察人士注意到，国内房地产调控的政策口径正在发生一些微妙的转变——与此前相比，长效机制后多加了“方案”二字，而过往建立、研究或构建长效机制的动作，也已进化到“稳妥实施”。

“经过长期编制和反复讨论，房地产长效机制已经得到高层认可并将逐步转向实施阶段。尤其是此次对长效机制的措辞调整，可以看作是一个实质性的进展。”广东省住房政策研究中心副主任陈洋对时代周报记者说，“但长效机制具体方案如何实施、何时实施，目前还没有直接正式下达到地方，但预计今年会在各个地方政策中逐步显现。”

按照同策咨询研究院研究总监张宏伟的判断，长效机制方案不太可能迅速在全国范围内推行，要全面落实相关政策也需要时间。他对时代周报记者说，“预计2016年10月调控开始首批出台政策的16个核心一二线城市，以及后期候补的4、5个城市，会率先出台长效机制中的局部政策。”

### **政策动态进化**

2015年4月的中央政治局会议中，就已提及建立房地产市场健康发展的长效机制。此后，相关政策不断走向明朗化。2016年12月的中央经济工作会议中，首次明确综合利用金融、土地、财税、投资、立法等五大手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止大起大落。

“长效机制不是凭空而来的，而是从过往调控政策的经验和教训中不断提炼出来的，它既是对历史的延续，一部分行之有效的（包括部分城市的限制性行政措施）政策会得以继续实施，也有对未来新蓝图的重新设计，特别是‘房住不炒、两多一并’大方向下的新的机制和体制创新，”贝壳研究院院长杨现领则对时代周报记者

说，长效机制不是固有的一成不变的，而是在历史调控基础上不断动态调整，不断进化。

恒大研究院的研究报告也指出，长效机制并不代表短期调控政策转向，而是制度化一些有效的短期调控政策，使其平稳运行、长期有效，比如在一线城市增加共有产权房和租赁住房供应、创新土地出让模式逐步替代“价格者得”的传统招拍挂模式、坚持差别化信贷等等。

“当前的土地、金融，以及各项政策工作，都是房地产长效机制的一个部分，也是应对当前市场情况的有效之举。”易居克而瑞深圳区域总经理陈洪海在接受时代周报记者采访时表示，更多的工作，比如房产税、立法等多个层面，需要一步一步来。

在张宏伟看来，目前房地产长效机制集中在土地、财税、金融三个方面，核心在于坚持“租购并举”“因城施策”“房住不炒”，“具体来看，长效机制方案应该包括增加土地供应，租赁市场托底，金融手段抑制投资投机等。但除了这几个核心措施，还应加上一些组合措施。”

### **防范潜在风险**

稳妥实施长效机制方案的同时，顶层设计也一并提出了要注意防范风险。

在1月21日的防范化解重大风险专项研讨班上，对长效机制的整体描述为：“各地区各部门要平衡好稳增长和防风险的关系，把握好节奏和力度。要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。要加强市场心理分析，做好政策出台对金融市场影响的评估，善于引导预期。要加强市场监测，加强监管协调，及时消除隐患。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，“稳增长和防风险是需要齐头并进的。在强调“房住不炒”主基调之外，也应鼓励各地根据实际情况来把关具体内容。”

杨现领分析，2019年楼市的风险有三个，包括三四线与部分二线再次去库存的风险、高房价的泡沫风险、与房地产相关的潜在金融风险。

“稳妥实施的核心在于落实‘一城一策’，既要通过地方的长效机制试点，不断总结经验，有序稳步推广，也要在中央的‘房住不炒’的大逻辑下进行，接受中央的指导和管理的，同时地方也会承担响应的责任，”杨现领进一步指出，只有这样，“一城一策”才能实现它的两个核心目标：给予地方调控的灵活性，同时避免统一调控带来的系统性风险。”

## **□ 地方两会透露 2019 年楼市调控信号：多省份提“三稳”**

正在陆续召开的地方两会上，10多个省份的政府工作报告提出房地产调控以稳为主，强调完善住房保障体系。此外，“一城一策”成为高频词。专家认为，这预示楼市调控灵活性增强。去年年底，住建部在全国住房和城乡建设工作会议上提出了“稳地价、稳房价、稳预期”要求，多地两会也明确提出“三稳”。

2018年房地产从严调控，市场逐步回归理性。正在陆续召开的地方两会上，10

多个省份的政府工作报告提出房地产调控以稳为主，强调完善住房保障体系。此外，“一城一策”成为高频词。专家认为，这预示楼市调控灵活性增强。

多省份提“三稳”，有地方提防控房地产领域风险

从已召开的各地两会看，今年调控以稳为主，确保房地产市场稳定发展被提到前所未有的高度。

去年年底，住建部在全国住房和城乡建设工作会议上提出了“稳地价、稳房价、稳预期”要求，多地两会也明确提出“三稳”。

上海将加强房地产市场调控不动摇、不放松，房地产市场平稳健康发展，房价保持总体稳定；河南强调，“加强市场供需双向调节，坚决遏制投机炒房，加强城市之间政策联动和统筹协调，落实稳地价、稳房价、稳预期责任”；福建提出，“健全促进房地产市场平稳健康发展长效机制，切实稳地价、稳房价、稳预期”。

不少地方还明确了稳定房地产市场的目标、措施。陕西省提出，推动房地产市场平稳健康发展，有效防控房地产领域风险。四川省提出加强房地产市场监管，促进房地产市场平稳健康发展。深圳市强调，以更多经济手段构建房地产市场平稳健康发展长效机制，加快住房制度改革配套政策落地，并推进住宅政策性金融机构改革试点。

“政策总基调没有变，依然是‘稳’。”北京市人大代表、北京大学房地产法研究中心主任楼建波认为，落实“稳地价、稳房价、稳预期”要求，今年各地定位房地产市场不会离开这个主基调。稳定房地产市场的核心，就是要防止房价暴涨暴跌，“房住不炒”的定位没有变。

易居研究院智库研究中心总监严跃进等业内专家分析，各地两会透露出“稳字当头”和强化预期管理的信号，表明各地楼市调控的稳定性和连续性将会继续下去。

住房保障力度加大，进一步补齐租赁短板

值得注意的是，今年各地两会强调完善住房保障体系，并强化了租赁住房布局。

一些城市普遍聚焦住房保障，力度比往年有所加大。北京提出，完善住房市场体系和住房保障体系，多渠道建设筹集政策性产权住房6万套，完成棚户区改造1.15万户，相较于去年力度更大。广州市明确，2019年要扩大户籍家庭住房保障覆盖面，基本建成保障性安居工程3.2万套，也超过了去年力度。

其他热点城市和省份也加强了住房保障体系的建设。上海提出，新增供应各类保障房8万套；深圳的部署更加具体，提出加大人才住房、安居型商品房、公共租赁住房建设筹集力度，建设筹集人才住房和保障性住房8万套、供应3.4万套；安徽预计新开工保障性安居工程21.45万套，基本建成10.19万套；福建2019年将完成棚户区改造4.5万套。

为构建租售并举的住房格局，各地在租赁市场下功夫颇多。福建强调加强共有产权住房和租赁住房建设，培育住房租赁市场；北京市今年多渠道建设筹集租赁住房5万套（间）；深圳提出完善住房租赁监管，出台专门政策严控住房租金过快上涨；上海新建和转化租赁房源21.2万套，新增代理经租房源14.6万套，建成住房租赁公共服务平台。

易居企业集团首席执行官丁祖昱认为，重视保障、鼓励租赁是近年来构建“租购并举”住房格局中的重要一环，今年多地将进一步补齐保障和租赁的短板。针对目前房屋租赁市场诸多不规范现象，多地加强制度建设、金融支持，有利于实现租售“两条腿”走路。

“一城一策”成调控高频词，多地将开展试点

“一城一策”成为多地政府工作报告中的高频词。专家认为，这预示着楼市调控灵活性增强。

多地政府工作报告明确提出实行“一城一策”。福建省提出，落实城市主体责任，编制实施住房发展规划，福州、厦门编制“一城一策”实施方案；河南省明确坚持因地制宜、综合施策，实行“一城一策”。另外，杭州、宁波、成都、长沙等地还明确将开展房地产市场调控“一城一策”试点。

“在‘房住不炒’的大前提下，‘一城一策’已经成为核心政策逻辑。中央定原则，地方定细则，夯实城市政府主体责任。‘一城一策’既能给予地方调控的灵活性，同时避免统一调控带来的系统性风险。”贝壳研究院院长杨现领表示。

据了解，自 2018 年底至今，菏泽、青岛、珠海等地对楼市政策进行了微调。安居客房产研究院首席分析师张波认为，无论地方采取何种微调都是为了“趋势的稳定性”，调控在不同城市表现出地区差异性，有利于楼市整体保持平稳。

## □ 十部门：进一步满足农业转移人口市民化住房需求

国家发展改革委同工业和信息化部、民政部、财政部、住房城乡建设部等十部门联合印发了《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019 年）》（以下简称《实施方案》）。其中，《实施方案》提出，进一步满足农业转移人口市民化住房消费需求。

《实施方案》提出，进一步满足农业转移人口市民化住房消费需求。加快发展住房租赁市场，发挥国有租赁企业对市场的引领、规范、激活和调控作用，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。将符合条件的农业转移人口纳入住房保障范围。支持部分人口净流入、房价高、租赁需求缺口大的大中城市多渠道筹集公租房和市场租赁住房房源，将集体土地建设租赁住房作为重点支持内容。

## □ 2019年楼市调控将继续保持连续性稳定性

16日，国家统计局公布的“2018年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况”显示，虽然一线城市新房价格年底有所上涨，但二三线城市房价保持稳定。从2018年全年数据来看，房地产市场逐渐回归理性。

一线城市新房价格环比上涨，二三线城市房价环比涨幅均回落

从环比来看，2018年12月份，新建商品住宅价格环比上涨的城市数量达到59个，较上月少4个，最高增幅为广州的3.0%；下跌的城市有8个，比上个月多4个，最大跌幅为厦门的0.4%；3个城市持平。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读称，一线城市新建商品住宅年底成交有所增加，价格有所上涨，二三线城市则继续保持稳定。12月份，4个一线城市新建商品住宅销售价格上涨1.3%，涨幅比上月扩大1.0个百分点；二手住宅销售价格则持续下跌。二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格虽略有上涨，但涨幅均比上月有所回落。

仲量联行上海项目销售部总监周静表示，北上广深的二手房市场需求持续疲软，经历了2018年量价齐跌的理性回归，更多房东愿意降价以吸引买家。二三线城市楼市则继续保持稳定，楼市成交冲高回落致使房价涨幅收窄。

厦门成为唯一一个新房价格同、环比均下跌的城市，且跌幅最大。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，2018年厦门挤房价泡沫效果最为明显。

刘建伟认为，各地继续坚持因城施策，切实履行城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。

一二三线城市新房价格同比涨幅扩大

从同比来看，2018年12月份新建商品住宅价格同比上涨的城市有69个，比上个月多1个，只有厦门以0.4%跌幅同比下降。其中，西安、海口和呼和浩特分别以22.4%、22.1%和21.0%的同比涨幅领涨全国。

国家统计局数据显示，12月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨2.8%，涨幅比上年同月扩大2.2个百分点；二三线城市新建商品住宅销售价格同比分别上涨11.3%和10.8%，涨幅比上年同月分别扩大6.2和3.9个百分点。

业内人士认为，高价楼盘密集入市，让房价同比涨幅数据出现反弹。“影响了成交结构，”周静说，开发商四季度加快推盘以缓解现金流压力，推动了新房价格年末“翘尾”。

以上海为例，2018年第四季度高端住宅迎来一波集中入市，成交量环比三季度上涨37.4%至805套。仲量联行监测显示，当季上海高端住宅新增供应量创2016年三季度以来的新高，1324套住宅取证入市，占全年供应总量近50%。

中原地产首席分析师张大伟认为，房价上涨较快的区域仍集中于二三线城市。

在同比涨幅位居全国前列的城市中，西安、海口、呼和浩特、贵阳、大理、徐州、秦皇岛、丹东、昆明、济南、三亚和石家庄等二三线城市自 2018 年 9 月以来轮流领涨。其中，海口连续 5 个月成为全国房价“领头羊”，12 月份西安成为全国涨幅最高的城市。

坚持“房住不炒”定位不变

据中原地产统计，2018 年各地出台房地产调控政策合计 450 次，同比 2017 年上涨 75%，刷新历史记录。各地在 2018 年 10 月前频繁升级调控政策，房地产市场逐渐回归理性。

国家统计局数据显示，2018 年 1 至 12 月，一线城市新建商品住宅销售价格平均同比上涨 0.5%，涨幅比上年同期回落 9.6 个百分点；二手住宅销售价格同比上涨 0.7%，涨幅比上年同期回落 11.3 个百分点。

数据同时显示，二线城市新建商品住宅价格和二手住宅价格有所回落：2018 年 1 至 12 月平均，二线城市新建商品住宅价格同比上涨 7.6%，涨幅比上年同期回落 1.5 个百分点；二手住宅销售价格同比上涨 5.8%，比上年同期回落 2.1 个百分点。三线城市新建商品住宅价格 1 至 12 月平均同比涨幅 7.8%，与 2017 年持平；二手住宅销售价格同比上涨 5.9%，比上年同期扩大 0.5 个百分点。

2018 年底，住建部明确提出“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，并强调坚持“房住不炒”的定位不变。业内人士认为，2019 年楼市调控将继续保持连续性稳定性，同时支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房。

## □ 预计 2019 年第一季度全国城市地价继续温和上行

17 日，中国国土勘测规划院发布了 2018 年第四季度全国主要城市地价监测报告，全国地价总体水平持续上行，各用途地价增速放缓。预计 2019 年第一季度，全国城市地价继续温和上行，住宅地价涨幅保持趋稳态势。

数据显示，2018 年第四季度，全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价较上一季度上升，而增速比上一季度下降。各用途地价中，住宅地价增速回落最明显，下降 0.73 个百分点。自然资源部中国国土勘测规划院地价所所长赵松表示，经济整体平稳是支撑地价上行的基本面。之前住宅地价环比增速已经连续 9 个季度处于较快增长区间，也就是季度环比大于 2%。本季度打破了这个状态，回落到低速温和上涨的幅度之内。而且各区域，以及一、二、三线不同类型的城市之间，这种大趋势表现的一致性非常高。

对于全国地价后期的走势，中国国土勘测规划院方面预计 2019 年第一季度全国城市地价继续温和上行，住宅地价涨幅保持趋稳态势。赵松表示，现在的调控政策导向，因城施策、强化城市主体责任，可能会有一些城市根据当地的实际情况对现有政策进行微调，有可能放松也可能收紧，只要总体目标导向不变，就是“房住不炒”、长效机制建设等，确保总的目标不走偏，地价整体还会是温和上行态势，住宅整体还会是趋稳状态，有些城市可能会出现负增长。



## □ 统计局：去年房地产开发投资超 12 万亿 同比增 9.5%

今日，国家统计局公布 2018 年 1-12 月全国房地产开发投资和销售情况。2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期提高 2.5 个百分点。住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%，比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年提高 4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。

### 房地产开发投资完成情况

2018 年，东部地区房地产开发投资 64355 亿元，比上年增长 10.9%，增速比 1-11 月份回落 0.4 个百分点；中部地区投资 25180 亿元，增长 5.4%，回落 0.5 个百分点；西部地区投资 26009 亿元，增长 8.9%，提高 0.7 个百分点；东北地区投资 4720 亿元，增长 17.5%，提高 1.3 个百分点。

2018 年，房地产开发企业房屋施工面积 822300 万平方米，比上年增长 5.2%，增速比 1-11 月份提高 0.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅施工面积 569987 万平方米，增长 6.3%。房屋新开工面积 209342 万平方米，增长 17.2%，比 1-11 月份提高 0.4 个百分点，比上年提高 10.2 个百分点。其中，住宅新开工面积 153353 万平方米，增长 19.7%。房屋竣工面积 93550 万平方米，下降 7.8%，降幅比 1-11 月份收窄 4.5 个百分点，比上年扩大 3.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 66016 万平方米，下降 8.1%。

2018 年，房地产开发企业土地购置面积 29142 万平方米，比上年增长 14.2%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 1.6 个百分点；土地成交价款 16102 亿元，增长 18.0%，比 1-11 月份回落 2.2 个百分点，比上年回落 31.4 个百分点。

### 商品房销售和待售情况

2018 年，商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 6.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，比 1-11 月份提高 0.1 个百分点，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2018 年，东部地区商品房销售面积 67641 万平方米，比上年下降 5.0%，降幅比 1-11 月份收窄 0.1 个百分点；销售额 79258 亿元，增长 6.5%，增速提高 0.9 个百分点。中部地区商品房销售面积 50695 万平方米，增长 6.8%，增速回落 1.1 个百分点；销售额 33848 亿元，增长 18.1%，增速回落 2.5 个百分点。西部地区商品房销售面积 45396 万平方米，增长 6.9%，增速提高 0.3 个百分点；销售额 31127 亿元，增长 23.4%，增速回落 0.1 个百分点。东北地区商品房销售面积 7922 万平方米，下降 4.4%，降幅与 1-11 月份持平；销售额 5740 亿元，增长 7.0%，增速回落 0.3 个百分点。

2018 年末，商品房待售面积 52414 万平方米，比 11 月末减少 214 万平方米，

比上年末减少 6510 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末减少 393 万平方米，办公楼待售面积增加 93 万平方米，商业营业用房待售面积减少 166 万平方米。

#### 房地产开发企业到位资金情况

2018 年，房地产开发企业到位资金 165963 亿元，比上年增长 6.4%，增速比 1-11 月份回落 1.2 个百分点，比上年回落 1.8 个百分点。其中，国内贷款 24005 亿元，下降 4.9%；利用外资 108 亿元，下降 35.8%；自筹资金 55831 亿元，增长 9.7%；定金及预收款 55418 亿元，增长 13.8%；个人按揭贷款 23706 亿元，下降 0.8%。

12 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.85，比 11 月份回落 0.09 点。

## □ 去年房地产销售面积和销售额再创新高

国家统计局 21 日数据显示，2018 年，商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%；商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%。

自 2016 年商品房销售面积迅猛增长后，房地产销售规模屡创新高。国家统计局数据显示，2015 年商品房销售面积为 128495 万平方米，销售额 87281 亿元。2016 年，商品房销售面积 157349 万平方米，销售额达 117627 亿元。2017 年商品房销售面积 169408 万平方米，销售额 133701 亿元。

中原地产首席分析师张大伟认为，三线城市成为本轮房价上涨、销售面积上涨的集中区域。2018 年从全国市场看，二三线城市棚改等政策带来的高峰期依然存在，部分城市依然处于去库存时期，房价上涨仍是主流。特别是中西部地区，销售面积和销售额上涨幅度均远超市场平均涨幅。

数据显示，一向是销售主力的东部地区，房地产销售面积有所下降，2018 年，东部地区商品房销售面积 67641 万平方米，比上年下降 5.0%，销售额 79258 亿元，增长 6.5%。而中部地区商品房销售面积 50695 万平方米，增长 6.8%，销售额 33848 亿元，增长 18.1%。西部地区商品房销售面积 45396 万平方米，增长 6.9%，销售额 31127 亿元，增长 23.4%。

“2018 年 12 月，房地产企业冲刺业绩，刷新了单月市场销售面积和销售额的纪录，第一次单月销售达到 2 万亿元，但这种增长势头难以持续。”张大伟说。

上海易居房地产研究院研究员沈昕表示，2018 年房地产行业多项指标整体表现好于预期。2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%，比上年同期提高 2.5 个百分点。其中，住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%，比上年提高 4 个百分点。

数据还显示，房地产开发企业房屋施工面积 822300 万平方米，比上年增长 5.2%，比上年提高 2.2 个百分点。房屋新开工面积 209342 万平方米，增长 17.2%，比上年提高 10.2 个百分点。房屋竣工面积 93550 万平方米，下降 7.8%，比上年扩大 3.4 个百分点。土地购置方面，房地产开发企业土地购置面积 29142 万平方米，比上年增长 14.2%，比上年回落 1.6 个百分点；土地成交价款 16102 亿元，增长 18.0%，

比上年回落 31.4 个百分点。

58 安居客房产研究院首席分析师张波表示，2019 年，整体房地产开发投资将进入新一轮“换挡期”，将分别表现在销售回落、增速回落、土地趋稳、信心趋稳。

张波预计，2019 年房企投资将由快速扩张变得更为理性，无论在拿地节奏还是开发速度上都会有所优化，部分房企关注点将从规模转向质量。2018 年商品房销售面积和金额双双增长的现象在 2019 年将很难再次出现。

“预计 2019 年一季度全国多项指标增速回落。”沈昕认为，短期内调控政策不会放松，全国楼市还将持续降温，预计未来几个月市场将整体保持稳中有降，多项指标增速有所回落。

## □ 统计局最新数据表明：2019 年楼市将有三点新变化

1 月 21 日，国家统计局公布了 2018 年的房地产市场的各项数据。虽然很多机构和业内人士都看衰去年楼市，但是通过最终数据来看，商品房销售面积和销售额均创造了新高。

数据显示，2018 年，全国商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%；商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%。

自 2016 年以来，国内房地产市场的销售面积和销售额增长就进入快车道，与之相对应的，则是房价的持续上涨。虽然之后迎来全国范围的楼市调控，但是这个趋势依然未能扭转，因此才造成了 2018 年楼市成绩单依然“亮眼”的结局。

去年商品房销售面积和销售额均创新高的同时，也从一个侧面揭示了今年房地产市场的一些走势。具体来看，通过国家统计局最新的数据来看，2019 年楼市将有三点新变化：

### **变化一：地价涨幅回落，稳房价有支撑**

国际统计局数据显示，2018 年房地产开发企业土地购置面积为 29142 万平方米，比上年增长 14.2%，比上年回落 1.6 个百分点；土地成交价款 16102 亿元，增长 18.0%，比上年回落 31.4 个百分点。

土地购置面积与土地成交价款的涨幅基本一致，说明去年出让土地的平均单价涨幅并不高。2017 年房地产开发企业土地购置面积比 2016 年增长 15.8%，但是土地成交价款则是增长了 49.4%，说明 2017 年的地价出现大涨。

地价涨幅不高，也就意味着房价难再大涨，这也与住建部提出的稳地价、稳房价、稳预期相一致，说明房地产开发企业拿地更加理性。

### **变化二：中西部地区楼市“跑赢”东部**

这些年来，国内的房地产市场成交主要集中在东部地区，中西部只有仰望东部的份。这也与国内经济发展相一致。看看一些机构发布的全国百城房价就不难看出，高房价的城市大多位于东部。

但是在 2018 年，这一现象得到了扭转。数据显示，去年东部地区商品房销售

面积同比下降 5.0%，而中西部地区则是分别增长了 6.8%和增长 6.9%，并且商品房销售额的增长幅度也远高于东部。

东部地区由于城市化程度高，可用城市建设用地数量不断减少，导致新建商品房的面积增速低于中西部地区。2018 年，武汉、合肥、郑州、西安等城市的楼市供需两旺，是中西部房地产市场的缩影。

2019 年，这一趋势还将继续保持，东部地区热点城市的房地产市场将以存量房为主，而中西部地区则是以新房为主。

### **变化三：房企资金趋紧，房价或松动**

国家统计局公布的另外一组数据，预示了房地产开发企业资金趋紧，2019 年或许会采取一些促销手段加速回笼资金，降低资金压力，因此房价有望松动回落。

数据显示，2018 年房地产开发企业施工面积同比增幅加快了 2.2 个百分点，而资金到位情况回落了 1.8 个百分点，预示着 2019 年房企资金面或将继续趋紧。业内人士分析认为，房地产行业整体净负债率将有所提高，但是不会出现系统性风险。按照以往经验，当房企资金趋紧时，以价换量，提高资金周转效率是缓解资金压力的重要措施。与 2018 年相比，2019 年全国房地产销售面积很难出现上涨，受此影响，各大房企为了抢客户，势必会采取一些营销手段，因此降价走量在所难免。

## **□ 顾云昌：未来房地产仍是经济支柱产业**

历任建设部城镇住宅研究所所长、建设部政策研究中心副主任顾云昌：房地产业是国民经济重要支柱产业，未来数十年内，这个支柱地位都不会发生变化。

所谓支柱产业是指，对经济贡献 5%以上的行业。现在房地产的贡献是 6%左右，所以是重要支柱产业。不仅如此，除了房地产业本身之外，其上下游产业对经济的贡献合计远远超过 20%，甚至 30%。这意味着如果房地产衰退，GDP 中的 20%-30% 的增长速度就损失掉了，这是中国的统计口径。

美国现在的房地产对经济的贡献率是 13%，对已经是存量市场的美国来说，统计口径主要是消费。如果按照这样的口径，中国房地产行业对经济贡献率不会低于美国，德国日本分别是 12%和 11%。在这里，我必须明确一点，在 2035 年之前，我国的城市化还在快速发展的过程中，房地产行业不能忽视，它依然可以做为经济的火车头。

## **□ 社科院：房价下跌速度趋缓 重点城市成交继续回升**

日前，中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组、住房大数据联合实验室发布了 2019 年 1 月《中国住房市场发展月度分析报告》。报告认为，房价下跌速度趋缓，重点城市成交继续回升，同时，报告建议，“房住不炒”仍是新形势下住房政策的前提，可以根据市场形势变化，对政策进行微调，使得房地产政策体系更为科学合理，稳妥推进经营性集体土地入市、期房预售、租购同权、基本公共服务

一体化等住房相关领域重大制度改革。

报告显示，2018年12月份全国房价下跌速度趋缓，下跌城市减少，房价总体实现稳中有降。其中，一、二线城市房价下跌速度显著减缓，房价下跌城市略有减少，在房价良性回调的同时，重点城市二手住房成交量继续增大；三、四线房价总体继续下调，同时下跌速度略有加快，不过，与一、二线城市相比，三、四线城市房价调整的背景有所不同。

报告分析认为，一、二线城市房价上涨的动力与下跌的压力并存，目前房价上行主要受制于严厉的调控政策及复杂多变的外部经济环境，一旦外部经济环境有所改善，部分一、二线城市楼市可能会率先缓慢回暖。三、四线城市房价短期以继续向下调整为主。

在政策建议方面，报告提出三点，一是保持调控政策的延续性与稳定性，继续抑制住房投资投机。报告认为，从防范风险角度看，要避免因短期的房地产市场调整而放弃对住房投资投机的管控，甚至出台刺激或鼓励购房政策。限购、限贷等行之有效的住房投资投机需求管控政策，仍应保持相对稳定。住房总量不足仍然是大城市住房市场的主要矛盾，住房需求管控政策没有整体退出条件。但在“房住不炒”的前提下，可以根据市场形势变化，对政策进行微调，使得房地产政策体系更为科学合理。

二是继续支持首次购房需求，合理支持居民改善性住房需求。继续支持居民家庭首次购房需求，通过构建完善政策性住房融资体系及缓解短期货币供求关系，改善首套房贷市场利率偏高的现象，切实降低居民首次购房的还款负担。合理支持居民改善性住房需求，适度引导住房消费升级。对于居民在一定时期内买一卖一的改善性住房需求，应从制度上创造交易便利和给予税费减免。通过市场过滤机制的作用，这将使更多居民的住房条件得到改善。

三是稳妥推进经营性集体土地入市、期房预售、租购同权、基本公共服务一体化等住房相关领域重大制度改革，逐步实现职住学平衡和住有所居的目标。通过推进集体土地建设租赁性住房试点等土地供应制度改革，建立完善多主体供应的住房体系，满足多样化的住房需求；通过期房预售制度改革，降低房地产业融资杠杆和住房金融属性、保护购房者权益；通过租购同权改革，保护租房家庭的合法权益，促进住房租赁市场发展；通过探索交通基础设施、医疗保障、基础教育等基本公共服务区域一体化，提高住房存量利用效率，逐步实现职住学平衡。

## □ 机构：“购买力不足”成今年楼市最大挑战

进入新年，对于楼市的预测比比皆是，“购买力不足”成为了许多机构的一致判断。“2019年的市场将呈现自然下行的趋势，整个市场购买力已经支撑不了持续上扬。根据链家监测的数据显示，2015年中国平均房价超过万元城市非常少，而到了2018年平均房价超过万元的城市已经接近70个，在过去的三年中房价呈现了快速上涨趋势，房地产市场面临购买力不足的问题”。日前在新京报举办的“2019·攻守道暨第十三届标杆地产颁奖盛典”上贝壳找房首席经济学家杨现领说。

持有这个观点还有易居企业集团 CEO 丁祖昱。他表示伴随着近两年来房价的不断上涨，购房者的购买力已经不足以跟上房价上涨速度。特别是刚需房客户，通过易居的大数据显示，从 2018 年开始，在一线城市和二线城市的远郊区已经出现了刚需类产品去化困难的情况。

购买力不足的这一状况不仅成为房地产业内机构的判断，在金融机构的年度报告也有所体现。在日前广发银行与西南财经大学发布的《2018 中国城市家庭财富健康报告》中指出，2018 年我国城市家庭的户均总资产规模为 161.7 万元，其中住房资产在家庭总资产中占比 77.7%。意味着未来房产消费主要是改善和置换住房。对于 2019 年以及未来一段时间房地产市场的发展走势，参加“攻守道标杆地产”活动的专家现场给出了几个关键趋势，一线城市“底火”，2019 年市场有望出现小幅回升；二线城市“压仓”，2018 年底二线城市市场已经趋于稳定，今年态势会以平稳为主；三线城市“库存再起”，2019 年房企的销售压力在三四线城市将会增大。

## **□ 内地商业地产投资额 2960 亿创新高 外资占三成**

戴德梁行 1 月 30 日发布的一份报告显示，2018 年中国内地商业地产投资市场总投资额达 2960 亿元人民币（约合 438 亿美元），较 2017 年上升 9.5%，其中外资占总交易额的 32%。

报告显示，2018 年外资投资总额达 960 亿人民币（约合 142 亿美金），占总交易额的 32%，其中美资交易额 141 亿人民币（约合 21 亿美元），可见中美贸易摩擦并未阻挡美资对中国商业地产的投资热情。

戴德梁行预计，2019 年粤港澳大湾区将越发受到投资者关注，除了如深圳、广州和香港这些核心城市之外，珠海、中山、佛山和东莞这些城市也极具投资潜力。

据了解，外资尤为偏好一线城市，占外资国内总投资额的近 99%，达 946 亿人民币（约合 139 亿美元），实际投资金额较 2017 增长一倍多，外资同时也占到一线城市总投资额（内资和外资）的 45%，明显高于 2017 年 25% 的份额。

戴德梁行大中华区资本市场研究及预测主管陈妍斐表示，内资开发商受信贷收缩影响，部分采取抛售物业以回笼资金，对售价的预期也于下半年有所下调。另外，根据伦敦经济研究院的预测，人民币将在未来三年不断增值，这将在现有的境外投资限制以及借贷收紧政策上，进一步减少内地投资商对海外物业的收购。

## □ 龙湖智慧服务获评中国房地产企业 500 强首选物业品牌

### TOP5

3月20日，2019中国房地产500强测评成果发布会在北京举行。备受关注的“2019中国房地产开发企业500强”、“500强房企首选供应商、服务商品牌”等系列测评榜单揭晓。龙湖地产获评“2019中国房地产开发企业500强”TOP10，龙湖智慧服务不负众望，入席“中国房地产开发企业500强首选物业品牌”TOP5。



### “2018 中国房地产开发企业 500 强首选物业品牌”

“中国房地产开发企业500强”由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合主办，已连续开展十余年，相关测评成果已成为全面评判房地产开发企业及房地产产业链供应商、服务商综合实力及行业地位的重要标准。

评选需经过企业申报、品牌感知度投票、行业协会提名、开发商调研及专家评审会六大流程。经过如上所述的数据收集调研，并采用“Z-score 标准化”方法进行分析，最终得出测评结果。另外，测评考虑到整体解决方案、行业细化以

及科技创新等能够有效推动房地产有序发展的多个因素，为开发商选择供应商提供有效的数据支撑和品牌认知。

创立于 1997 年的龙湖智慧服务，是国内第一家公开发布管理和服务标准的物业企业，并获得中国质量认证中心 ISO9001:2015（质量管理体系）认证。20 多年来，龙湖智慧服务始终秉持“善待你一生”的经营理念，为客户创造“满意+惊喜”的龙湖式幸福，连续十年物业服务客户满意度超过 90%。近年，龙湖智慧服务把握物业行业转型升级的时代机遇，依托物联网、大数据、人工智能等技术，探索搭建智慧社区运营生态体系，以科技驱动服务，用智慧服务生活。

与此同时，龙湖智慧服务竭力将科技成果及服务经验推而广之，为行业上下游的合作伙伴提供物业服务全价值链解决方案。凭借其匠心独具的服务标准、专业的服务品质、智慧的科技体系以及持续高满意度，成为众多房地产开发企业首选的物业服务商，先后与多家知名房企签订合作协议。

此外，龙湖智慧服务实现了从住宅到写字楼、购物中心、交通枢纽、医院、游乐园、城市公共服务等城市空间的全面拓展，截至 2017 年底，龙湖智慧服务已在全国 52 个城市展开规范化的物业服务工作，合约管理面积超过 2.08 亿平方米，服务 173 万户业主。

## □ 财信发展再获百强，壹号作品亮相杨家坪

2019 年 3 月 19 日，“中国房地产百强企业研究成果发布会暨十六届中国房地产百强企业家峰会”在北京隆重召开，会议发布了 2019 年中国房地产百强企业研究最新成果。财信发展凭借领先的综合实力及持续稳健的优异表现，再次荣膺“中国房地产百强企业”称号，并评为“2019 特色地产运营优秀企业”。





## 全业态布局

## 匠心淬炼人居精品

作为中国 A 股上市的中国房地产百强企业，财信发展已深耕重庆二十三载，并迅速以重庆为支点布局全国。业务区域覆盖了西部经济圈、粤港澳大湾区、长三角经济圈、环渤海经济圈四大经济圈的五十多个城市，开发物业囊括城市综合体、国际甲级写字楼、高端住宅、旅游地产、五星级酒店、商务公寓、特色商业街等多种业态形式，总开发量近 1200 万方平方米。

秉承着“让家与生活更美好”的品牌使命，财信发展不止建筑房屋，更关注居住者的美好状态，对品质的极致追求，便成为财信发展的口碑。公司开发的财信赖特与山荣获西部首个、重庆第一个中国十大超级豪宅，江北嘴丽晶酒店荣获“2017 年城建榜年度奢华酒店”、“2018 最佳人文设计酒店”等殊荣。

## 紧随重庆发展脉络

## 筑造城市核心资产

在取得优异成绩的背后，是财信多年来坚守的择址观。作为在本地成长起来的房企，也基于对重庆这座城市的更深层次了解，财信多在城市核心商圈地段拿地，其开发项目无论是在项目地段、交通区位的选择上，还是在环境资源上，都紧抓城市稀缺资源，占据得天独厚的环境和位置，再加上财信自身强大的品牌实力与追求卓越的匠心品质，以无可复制的城市精品对区域价值再造，成就了其“善筑核心城市资产”的美誉。

雄踞重庆母城渝中腹地的财信渝中城，扼守解放碑商圈门户地段，集商务、商业、居住功能为一体的综合大城；坐落于北滨路的财信北岸江山，揽一江风华，致力于打造成为具有国际品质的高端住宅；作为江北嘴 CBD 首个全业态时尚生活中心，财信广场以全新格局启幕江北嘴商业新纪元，成为滨江商业新地标……

延续“善筑城市核心资产”的发展脉络，继解放碑、江北嘴、北滨路等核心区域之后，财信再次深入杨家坪商圈腹地，重磅打造 2019 年壹号作品——财信铂雲府，杨家坪千亿级商圈高台之上，1600 亩彩云湖畔，汇聚城市繁华与自然生态，以划时代人居作品为这片土地的价值再造。

## **□ 重庆公共交通满意度位列全国第八 轨道交通将加速成网**

1 月 25 日，重庆轨道交通 5A 线、4 号线二期、5 号线北延伸段三条线路集中开工，标志着我市城市轨道交通第三期建设规划 3 条、共 70 公里新建线路全面落地，全市在建及运营城市轨道交通线路总里程突破了 500 公里。

“今年来，包括轨道交通建设在内的多个项目实现开门红，呈现出稳中有进的良好态势。”重庆交通开投集团董事长表示，今年 1 月，在中国社科院发布的 2018 年《公共服务蓝皮书》中，重庆公共交通满意度入围全国前十，位列全国第八。

### **提速城市交通一体化建设**

### **推进轨道交通加速成网**

今年，除了轨道交通三条线集中开建外，我市还将提速轨道建设，在引领城市发展格局上全面发力。重庆交通开投集团称，轨道交通建设将按照“中心加密、

两槽提速、两翼联通、外围辐射”原则，推进城市轨道交通加速成网，提速城市轨道交通二期、三期等 208 公里在建项目，全速推进城市轨道交通四轮项目，力争动工璧山至铜梁线，筹划实施城市轨道交通 TOD 项目。同时，今年我市有望开通两段轨道交通线：环线西南环（二郎-海峡路）和尖璧线，总长约 15 公里。轨道交通提速建设，只是我市加快公共建设的重要内容。

目前，重庆正在加快配套建设一批公租房公交首末站。2019 年，主城计划建成公租房首末站项目 5 个，即界石“樵坪人家”、南岸经开区“江南水岸”、龙洲湾东“龙州南苑”、蔡家南“碕都佳园”和木耳“空港乐园”。到 2020 年底，主城将再建成 8 个公租房公交首末站，总数达到 25 个。

## 圆满交出春运答卷

### 公共交通多个指标创下新高

2019 年春运，重庆主城公共交通多个指标创下新高：重庆交通开投集团系统共运送乘客 2.55 亿人次，日均 638.45 万人次，最高日客运量 888 万人次。

主城公交车平均每天出车 7345 辆次，较去年提高 1.9%。轨道方面，平均每天上线列车 233 列，较去年增加 17.68%，其中 2 月 22 日最高客运量突破 330 万人次，达到 335.59 万人次。

据介绍，春运期间，为全力保障旅客出行“最先和最后一公里”，重庆交通开投集团及所属各单位专门成立了春运工作领导小组，全面加强对春运期间安全运营服务工作的组织领导。

轨道方面，2 月 25 日启用了全新的列车运行图，5 号线最小行车间隔缩短 1 分钟，全线运能提升 15.49%；10 号线最小行车间隔缩短 40 秒，全线运能提升 12.96%。特别是轨道交通四号线、环线面临开线后的首次春运，全网轨道列车服务可靠度正点率、准点率分别达到 99.98%和 99.91%，均维持在较好水平。

公交方面，针对客流量较大的火车站、机场、码头、高校、各大商圈及周边线路，重庆交通开投集团安排专人站岗执勤，提供咨询、问讯、引导服务。利用“互联网+交通”，及时向公众提供出行信息。

## **实现“开门红”**

### **呈现稳中有进良好态势**

一系列交通项目的建设和管理运营，推动我市公共交通建设呈现稳中有进的良好态势。

在资金筹集方面，今年1月，重庆交通开投集团成功发行20亿元中期票据，认购倍数为3.5倍，发行年利率3.74%，较银行贷款相比可节约各类费用约6000万元。

运营方面，我市已开通的14条公交优先道，早晚高峰平均运行时速较实施前提升了30%；已累计开行观光巴士、定制公交、机场快车等新兴市场线路120条，为1900万人次提供个性化出行服务。

在推动供给侧结构性改革方面，重庆交通开投集团积极探索创新投融资模式，持续规范推进多个PPP（政府与社会资本合作）项目。同时，积极稳妥推进所属市场化企业开展混合所有制改革，加强和规范经营性资源管理等。

## **将持续推进公交优先战略**

### **积极推动“三铁融合”发展**

“今后，我们将持续推进公交优先战略，大力推动‘三铁融合’（城铁、市域铁路和高铁）发展。”，重庆交通开投集团将全面强化运营服务，在提升群众满意度上全面发力。

持续推进公交优先战略落实，全面提升轨道交通运能，持续优化公交和轨道交通换乘接驳，持续深挖常规公交潜力，全面提升行业服务能力和水平。

到 2020 年，主城区中心城区 500 米站点覆盖率力争达 100%，新增和优化公交线路 200 条以上，社区巴士线路达到 200 条，公里优先道达到 210 公里，公交便捷度、舒适度，市民满意度、获得感进一步增强。

完善铁路网络，加快推进“米字型”高铁网、市域铁路和枢纽站场建设，全面助力内陆开放高地建设。

深化改革创新，在探索集团转型发展上全面发力。集团将市委、市政府按照国企改革方案精神，以及“三铁融合”发展建设、运营、管理主体的定位要求，突出“专业化”“市场化”“智能化”改革。

## **□ 重庆华宇集团荣膺 2019 中国房地产综合实力百强企业第 49 名**

3 月 19 日，由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家机构共同举办的“2019 中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十六届中国房地产百强企业家峰会”在北京隆重召开。

会上，重庆华宇集团凭借在房地产市场中的卓越表现，荣膺 2019 中国房地产综合实力百强企业第 49 位。



## 稳中求进，创启华宇全新格局

重庆华宇集团是渝派房企的卓越代表，也是中国房地产界公认的“稳健实力派”。自1995年成立，历经36年深耕积淀，华宇集团已形成以房地产开发为龙头，地产、金融为“双核驱动”，商业、建设、物业为产业支撑，海外投资布局全球的产业格局。

其中地产集团获国家壹级房地产开发资质；商业集团经营收入达5亿元，利润达3亿元；物业集团与英国第一太平戴维斯建立股权合作，并更名为华宇第一太平戴维斯物业服务集团；建设集团总资产30亿元，年生产能力逾30亿元；金控集团发行首笔境外美元债券；海外公司总资产管理规模达3.13亿美元。目前，五大集团、六大产业协同发展，相互支撑，共同推动了华宇集团有质量的持续发展。

截至目前，重庆华宇集团项目覆盖重庆、成都、苏州、无锡、太仓、常州、合肥、宁波、余姚、长沙、沈阳等全国21座城市，累计开发楼盘185个，业态涵盖别墅、洋墅、洋房、高层，到商业、综合体、星级酒店等，整体开发规模逾2100万平方米，自持商业逾80万平方米。

华宇集团一直以“服务社会、创造价值”为企业目标，服务业主超 60 万人，致力于成为“中国最受赞誉的社区运营服务商”。累计社会慈善捐赠超 2.1 亿元，坚持创造社会价值，弘扬爱心。

## “御璟”精品系列，引领华宇三大住宅产品体系

当前，随着人们居住需求的升级，重庆华宇集团敏锐地感知到产品市场的变化，早早开始向精品住宅发力，在客户调研、产品创新方面持续大力投入，不断打造更优的产品线构筑理想人居。由华宇地产集团精心打造的三大住宅产品体系：高端稀缺资源系列、创新洋墅系列、精品山水系列，进一步细化客户需求，重新定义住宅品质标准，引领城市地产发展方向。

其中，尤以华宇高端产品系“御璟系”最为引人注目。“御璟系”是华宇基于对高端人群生活习惯深入研究、对产品细节精工追求，再配合专业精细服务而打造的高端居住精品。是集华宇 36 年开发经验之大成全新研发的产品线，代表着华宇在战略上的一次跨越式转型，更凭借中国人居七大精粹和多达 191 项的匠心雕琢，荣获“2017 中国房地产精品项目品牌价值 TOP10”大奖。

以御璟·悦来为例，作为华宇 TOP 御璟系代表作品，御璟·悦来落地重庆悦来生态城，它融合了悦来生态城市规划定位、智慧公共交通为导向的 TOD 模式规划理念、全新海绵城市结合湿地公园的循环生态实践。同时它也集合了东方美学、现代工艺和匠心坚守，7 大体系、191 项升级标准、333 项人居细节，将人居梦想、城市理想和生活志趣融于一体的高端轻奢社区。

以御临府为例，作为华宇集团全新超越之作，它坐落于重庆两江新区龙兴核心区域，先后斩获“2018 重庆区域品质楼盘”、“2018 地产风云榜典范宜居楼盘”、“重庆地标影响力楼盘”等奖项，实现了人们对城市高品质人居的向往。

御临府是建筑与艺术的共融，更是自然予以生活的期盼。它拥有极具特色的云崖艺术空间，低密度配比、全横厅组团、MCG 情感融合社区。于此同时，项目紧邻城市主干道以及轻轨站点，公园环绕，靠近天街等集中商业配套，教育资源优势明显。御临府融合了品质与自然，将用美好人居，重新点亮龙兴这块澎湃的土地。

## 四大商业产品线，带动城市核心商圈

作为重庆华宇集团旗下重要版图之一，华宇商业具有近 20 年商业开发及运营管理经验，目前商业开发体量超 100 万方，自持商业 80 万方，营业总面积达 52 万方，项目覆盖重庆、四川、华东等区域。华宇商业打造了四大产品线：华宇城、华宇广场、中央大街、美乐街，业态涵盖酒店、甲级写字楼、大型互动体验式购物中心、城市休闲步行街等，功能集购物、餐饮、娱乐、文化、休闲、旅游等多功能为一体，带动形成了多个城市核心商圈。

在“O2O”“互联网+”对实体经济带来影响与冲击的背景下，华宇商业充分利用庞大的社区业主资源，打造新型的社区商业模式。未来，华宇商业将进一步创新商业资产运营管理模式，把华宇商业打造成为具有影响力的全国性商业品牌，成为中国一流的多业态、规模化运营的新型不动产管理平台。

## 以人为本，助推华宇高速发展

华宇深知“人才强企”战略的重要性，所以始终把员工作为华宇发展的基石，坚持以“人即华宇核心资本，责任即华宇人执业之本”的人才观。目前，华宇管理人员本科及以上学历占比 79%，硕士及以上学历 90 人左右，中高级职称人员 300 余人。5 年及以上员工占比 18%，10 年及以上员工占比 9%。

华宇凭借良好的雇主品牌形象、强大的雇主品牌实力，获得“2018 中国房地产最佳雇主企业”的荣誉。未来，华宇将一如既往地坚持人才的优质培养，为员工搭建职业发展的理想平台，助推华宇的高速发展。

## 载誉前行，不忘初心

华宇除“2019 中国房地产百强企业”荣誉外，还获得了房地产开发企业 100 强，中国房地产开发企业经营绩效 10 强，销售业绩位列百亿榜 58 位，中国民营企业服务业 100 强、中国民营企业 500 强，中国房地产公司品牌价值 TOP20，中国建行 AAA 级信誉企业，中国物业服务百强企业，中国物业管理企业品牌价值 50 强，物业服务企业综合实力测评 TOP100，全国金牌物业奖、十大物业品牌等



荣誉。这些荣誉将与华宇偕行未来，继续鼓励华宇行稳致远，不忘初心，为更多人缔造幸福人居产品。

36年砥砺前行，重庆华宇集团从重庆走向全国，从中国走向世界，始终将“责任华宇，幸福一生”的品牌理念融入到每一处细节。展望未来，重庆华宇集团将继续贯彻“稳中求进、变革创新”的战略思想，持续拓展国际国内两个市场，继续秉承过“对社会负责、对企业负责、对自己负责”的企业价值观，服务社会、创造价值，为推动中国房地产行业的健康发展和实现人民的美好生活贡献力量。

## **□ 绿城在渝打造“透明房子”：315当天蘭园业主质量监督小组成立**

在“3·15”前夕，绿城中国重庆公司发布的一支视频在重庆业内传播甚广，视频的主题“什么是透明的房子”一时间在市场上引起了广泛讨论。“透明的房子”究竟是什么样的存在？根据绿城的解读，它代表着绿城对于美好生活的极致追求，是对产品品质和业主美好生活负责的真诚态度。

3月15日下午17:00，蘭园一期业主质量监督小组成立仪式在重庆蘭园生活美学馆隆重举行，解开了人们对“透明的房子”的疑问。绿城重庆相关领导及负责人、蘭园一期业主质量监督小组成员，重庆各大主流媒体参与了成立仪式。

### **透明的房子，让美好触目可及**

绿城中国公司重庆公司副总经理吴晓娜为成立仪式发表致辞。她提到，房产品只是“椽”，生活才是那颗“明珠”，绿城希望通过房产品为家人营造一种美好生活，而业主质量监督小组正是实现房产品品质的方式之一。

据吴总介绍，善待客户、做好产品是绿城取得长足发展的基础，绿城成立至今，客户和家人的意见和建议一直被视为成长、进步的动力。18年前的“3·15”，绿城成立了第一届客户质量监督小组，赋予客户权力，让他们成为绿城产品品质和服务品质的监督员，建立起了绿城与客户之间良好透明的沟通机制。

据悉，在绿城，每个项目在开盘后的 3-6 个月间，都会成立一个业主质量监督小组，这一传统在绿城已经坚持了 18 年。质量监督小组活动，拓宽了与客户之间沟通交流的渠道，同时也完善客户对绿城房产品品质和服务品质的监督反馈机制，促进绿城房产品品质和服务品质的不断提高。

作为绿城入渝的第一个项目，蘭园将业主质量监督小组成立仪式同样选在 3 月 15 日这一天举办，表达诚恳之余更能看出其背后的信心。

### **精工匠心，让品质始终绿城**

成立仪式上，重庆蘭园项目精装设计专业负责人黄欣，为来宾详细介绍了蘭园项目的基础情况以及工程进度和蘭园精装修的概况。小到一颗螺丝钉，大到项目的整体规划，每一个重要节点，蘭园都严格把关。

在精装板块，他还详细解读了选材管理及精装增项。无论是厨房吊顶的优化，还是石材踢脚线的设计改进，蘭园的每一个精装细节都体现着绿城这家企业对“真诚、善意、精致、完美”价值观的实践，和对业主生活负责的真诚态度。

宁可为价格解释一阵子，也不愿为质量道歉一辈子。这句引用自宋卫平先生的话，成为了绿城真诚态度最直观的解读，赢得了到场嘉宾的阵阵掌声。

### **园区服务，让生活更美好**

惟有家人最珍贵，重庆蘭园还提前为家人考虑好了楼栋管家专属服务等入住后的生活细节。对此，绿城物业重庆蘭园项目经理贾媛媛现场分享了绿城物业蘭园项目的服务内容。

据了解，蘭园将服务前置，在交付前就建立了业主兴趣及偏好习惯台账，并会针对业主爱好举办相关契蘭荟社群活动，私宴服务、节日及生日上门祝福等。而在交付后，一系列增值服务更成为了亮点。海豚计划、四点半学堂、颐乐学院等等绿城特色活动或服务都将持续落地。

在介绍中，她还特别强调了蘭园家庭医生的服务内容，为业主提供健康档案管理、专家指导等多重内容。这在重庆市场还极为少见。

### “看得见也摸得着”，让家园未来更好

活动最后，绿城重庆领导为业主代表颁发了聘书。这份聘书代表着重庆蘭园首批次的业主质量监督小组的成员，将可以在全年多次的工地参观日进入施工现场和售楼处对项目规划、设计、工程、服务等方面提出意见和建议并获得反馈。

蘭园业主质量监督小组的成立，将打开围墙，让业主深入工地，亲手触摸到建筑的一砖一瓦，亲身感受绿城工匠们的用心专注，使房子不仅“看得见”，还能“摸得着”。

据悉，位于西永的桂语九里项目后期也将成立业主质量监督小组，坚持绿城品质传承。在业主质量监督小组成立后，绿城将落实监督机制，组织业主参观工地并提出意见建议，让“透明的房子”落到实处。

情怀房企绿城入渝，在为重庆带来高品质住宅的同时，也带来了特有的诚意，相信蘭园等一系列“透明的房子”出现，会让山城客户体验到绿城为这座城市营造的美好生活。

## □ 澳洲第一酒店品牌签约入驻 重庆观音桥再迎国际巨头

3月2日，澳洲第一酒店品牌—雅阁酒店集团，首次入渝布局观音桥商圈。

雅阁酒店集团旗下轻奢品牌—雅阁澳斯特精选酒店，正式落子重庆观音桥E客公寓签约仪式圆满落幕；雅阁酒店集团有限公司副总经理王少东，雅阁酒店集团有限公司商务发展总监林峰及重庆澳斯特精选酒店营销总监陈艾琳女士等双方嘉宾应邀参加签约仪式并致辞。



签约仪式上，雅阁酒店集团有限公司副总经理王少东先生接受记者采访时表示：随着商务、旅游市场的快速发展，重庆正吸引着越来越多的国际酒店巨头的目光，雅阁酒店集团非常看好重庆酒店市场未来的发展前景，并明确表态，将全力深耕重庆澳斯特精选酒店项目，致力将其打造为观音桥的全新名片。

在采访中，重庆澳斯特精选酒店营销总监陈艾琳女士表示：作为入驻重庆观音桥的首个雅阁酒店项目，集团上下对“雅阁与重庆的第一次碰撞”都非常重视并满怀期待，观音桥雅阁·澳斯特精选酒店不仅秉承了雅阁酒店集团一贯的产品高水准打造，更将通过雅阁集团优秀的资产运营管理能力，重新划定观音桥酒店市场资产标杆。

自此，又一国际巨头落子观音桥商圈，为重庆最具活力的双千亿商圈注入全新资产血液。

### 雅阁集团首入重庆 登顶观音桥资产序列

近年来，随着重庆经济发展和城市战略地位的快速提升，这座中国最年轻的直辖市已逐渐成为世界舞台的重要角色，受到越来越多的国际级产业巨头的青睐；而富含自然人文旅游资源重庆，也以其独特的文化魅力成为国内乃至国际上

闻名遐迩的旅游地标。商务&旅游产业的快速发展，不仅驱动了重庆经济的良性增长，更让酒店产业成为近年来重庆增速最快的重要产业之一。

而这次雅阁酒店集团选择观音桥，从重庆多年来的战略重心和发展走向来看，也颇有远见。作为重庆北部最具资产竞争力的观音桥商圈，经过 10 余年发展早已成为可比肩渝中解放碑的城市核心资源领地，西部首条“AAAA 级景区”商业步行街的首席地位；在商务、旅游消费领域占据重庆半壁江山的观音桥，正进入商圈扩容再发展的关键阶段，在这个时机入列观音桥，毫无疑问将赋予雅阁·澳斯特精选酒店相当可观的资产爆发力。

### **澳洲第一酒店集团 全球 70 万客户的共同选择**

雅阁酒店管理集团（澳大利亚）——Argyle Hotel Management Group (Australia) 是一家来自澳大利亚的、专门从事酒店管理及相关服务的专业化公司。作为澳大利亚最具规模的酒店管理集团，雅阁酒店集团品牌价值超 1400 亿元，管理全球 300+亿元资产，位列全球酒店集团 60 强，外资酒店集团在华 10 强；旗下 9 个酒店品牌布局中国 97 座城市、131 家在酒店，客房总数 22350 套，并在全球范围内拥有达 70 万人的忠实客户群。

如今旗下澳斯特精选酒店品牌首入重庆，打造重庆首屈一指的轻奢型商旅酒店资产，凭借成熟和完善的运营管理机制、国际化的资源和成熟的酒店管理经验，为观音桥带来不与世同的全新财富机遇。

### **雅阁·澳斯特精选酒店**

#### **现代简约轻奢主义 营造跨界轻时尚生活艺术**

雅阁·澳斯特精选酒店，以简约现代国际范的设计风格，将时尚、健康与创意完美融合，营造出让客户“WOW”的跨界轻时尚生活艺术，为都市商旅人群打造舒心惬意的旅居体验。专业的风格定位，成就超越周边同类产品的市场业绩，以广州白云机场雅阁·澳斯特精选酒店为例，开业入住率 100%，最低优惠房价

均高于周边同类型产品；与此同时，雅阁·澳斯特精选酒店在国内各大酒店预订平台评分均在 4.5 分以上；

## **雅阁·澳斯特精选酒店**

### **精准服务理念锁定客群需求 提升客户忠诚度**

在产品服务标准上，雅阁·澳斯特精选酒店精准锁定城市精众人群，提出“C. O. C. O”空间设计理念以及 4B 核心产品理念，以“Coffee-纯正的咖啡情怀”、“Oasis-温馨的休憩之所”、“Communication-轻松的社交平台”、“Opportunity-近在咫尺的人生机会”和核心受众进行情感、空间需求的直接沟通，协同“COMFORTABLE-BED” “RELAXING-BATH” “NUTRITIOUS-BREAKFAST” “CONVENIENT-BUSINESS”品质生活需求，打造一站式的优质商旅居住体验的同时，提升客户粘性，为品牌与产品的消费口碑带来真实可见的持续增益。

## **雅阁·澳斯特精选酒店**

### **高于同类型酒店产品配置 保障未来稳定入驻率**

雅阁·澳斯特精选酒店沿袭当下时尚理念，以全玻璃幕墙设计建筑打造商圈高端商旅酒店地标，并以酒店产品罕见的 4.5 米层高客房设计，为客人带来畅意舒适的旅居体验。

同时建筑顶层设计高端会所公共空间，配置影院、健身房、宴会厅、会议室等顶级酒店才有的硬件服务环境。

客房内置轻奢装修风格，采用高档酒店定制家具用品，整体呈现出超同类酒店品质标准，一切为酒店今后的入住率提供有效保障。

### **总价 65 万元起 做观音桥有产者**

在顶级的品牌力、商圈的高潜力、优越的硬件配置背后，是雅阁酒店集团强大的酒店资产运营力。在重庆观音桥商圈在售物业套均单价 2 万+的市场高位环境下，雅阁·澳斯特精选酒店以卓越的成本控制能力，将自身公寓产品的准入线控制在建面均价 19000 元/m<sup>2</sup>，总价 65 万元起即可享有观音桥优质酒店公寓资产，更提供 9 年托管运营保障，短期低风险、高回报服务，在寸土寸金、开发空间逐渐狭窄的城市商圈领地，其无与伦比的投资性价比，必将成为 2019 年重庆投资市场不可忽视的资产硬通货。

## □ 市住房城乡建委召开服务民营企业座谈会

为深入贯彻落实全市民营企业座谈会议精神，按照市住房城乡建委第5次党组会工作要求，2019年1月8日上午，市住房城乡建委党组成员、市城建开发办主任张其悦主持召开服务民营企业座谈会，市城建开发办副主任黄永俊、委市场处、委物业处及市城建开发办相关处室负责人，相关房地产开发企业、中介机构、物业公司等12家民营企业负责人参加会议。

参会企业就企业发展情况、存在困难、促进民营经济发展的建议意见进行了交流发言。

张主任要求，参会企业和相关处室要对标对表“两高”目标，以及城市提升等行动计划的实施，优化建设品质、结构和布局，加大智慧小区、装配式建筑、绿色建筑、智能建筑的推进力度。

张主任表示，因当前处于政府机构改革期间，新的编制体制调整过程中产生的工作流程不顺、工作衔接不畅等问题，希望企业给予理解，加强沟通交流，主管部门要高度重视，及时给予帮助、协调、解决。对企业提出的问题，市住房城乡建委将按照规范管理、优质服务的原则，加强对民营企业的服务和支持，符合政策规定的，立听立办，马上解决；需要其他职能部门和单位办理的，主动衔接，移交处理；对政策以外的合理化建议，加强调研，研究处理办法。

张主任指出，重庆市房地产行业平稳健康发展的势头不会削减，各房地产开发企业、中介机构和物业公司影响着经济发展、社会稳定和老百姓的幸福指数，务必要增强信心和定力，沉心静气规范管理、诚信经营，努力提高发展品质，共同推动重庆市开发、建设领域民营经济高质量发展。

## □ 市城建开发办召开项目资本金监管工作区县座谈会

为贯彻落实全市民营企业座谈会精神，市城建开发办近日分别召开主城区、渝西片区和渝东北、渝东南片区项目资本金监管工作区县座谈会，全市各区县住房城乡建设主管部门分管领导和开发科室负责人分片区参加了座谈会。

会上，各区县分别汇报了项目资本金监管情况和在支持民营开发企业发展方面的举措，并提出了在日常工作中关于项目资本金监管方面存在的一些普遍问题。艾云处长充分肯定了各区县在支持民营开发企业发展方面所做的工作，并对各区县提出的问题与大家进行了充分讨论和交流。艾云强调，各区县住房城乡建设主管部门特别是具体负责开发建设工作的同志一是要进一步加强关于项目资本金监管方面有关文件的学习，吃透文件精神，更好的为开发企业服务；二是要及时召开开发企



业座谈会，保持与开发企业的沟通、联系，及时了解开发企业的想法，及时解决开发企业的困难；三是要结合实际，在项目资本金监管方面积极探索并实行差别化管理、灵活监管，努力营造良好的房地产开发环境，促进我市房地产开发持续健康发展。

## □ **全市房地产开发企业一级资质突破 60 家**

市城建开发办积极培育一级资质，帮助企业做大做强，2018 年，新增房地产开发企业一级资质 10 家，全市房地产开发企业一级资质突破 60 家，二级资质 720 余家，一二级占比 30%，高于全国平均水平。

## □ **市城建开发办赴合川区开展智慧小区建设工作专题调研**

为加快推进我市 2019 年度智慧小区建设工作，近日，市城建开发办项目管理处处长艾云赴合川区开展智慧小区建设工作专题调研，市建设技术发展中心智慧建设部副部长黄祁聪、合川区住房城乡建设委党委副书记周剑龙、住房建设科科长邓清华和重庆世纪金马实业(集团)有限公司、重庆蕴丰建设工程有限责任公司、重庆威斯勒建设有限公司等单位主要负责人及其他工作人员参与调研。

艾云处长首先对合川区世纪金马·鎏金香榭智慧小区项目建设情况进行了深入调研，并组织召开了技术交流会。会上世纪金马公司董事长谢春雨介绍了鎏金香榭项目施工计划和竣工安排，并提出要在现有智能化系统基础上升级改造，将项目打造成二星级智慧小区。合川区住房城乡建设委党委副书记周剑龙介绍了合川区既有智慧小区建设总体情况，并表示将根据市住房城乡建设委统一部署，认真做好 2019 年度智慧小区组织申报工作。市建设技术发展中心智慧建设部副部长黄祁聪介绍了 2019 年智慧小区申报要求，并组织专家结合鎏金香榭项目实际情况提出了智慧化提升方案。随后，全体与会人员围绕“绿色、智慧、环保、人文”等方面对高质量发展、高品质居住进行了深入探讨。最后，艾云处长提出了下步工作要求，一是加快推进合川区既有智慧小区建设进度，加强项目监管，提高项目实施质量；二是认真做好合川区 2019 年度智慧小区组织申报工作，按时完成年度既定任务指标。三是围绕“绿色、智慧、环保、人文”等方面不断提升小区居住品质，为民众创造高品质生活，提升民众获得感、幸福感和安全感。