

# 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3月 第4期 总第276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

## □ 北京：企业和企业之间非住宅交易网签取消

从市住建委获悉，为持续优化营商环境，提升北京政务服务水平，北京市住房和城乡建设委员会会同北京市规划和自然资源委员会、国家税务总局北京市税务局进一步简化不动产登记领域办事流程，取消了企业之间存量非住宅房屋买卖合同强制网上签约的要求。企业间存量非住宅房屋买卖合同网上签约将遵从自愿原则，对没有网签需要的，企业双方可通过各区不动产登记大厅综合服务窗口一次性申请房屋缴税及转移登记，两环节两个工作日内即可办结。

新政实施之后，企业之间存量非住宅房屋买卖，双方持自行签订的买卖合同及相关材料，就可直接通过各区综合服务窗口申请仓库、商业或办公等非住宅用途房屋缴税及转移登记，对符合办理条件的，自业务受理之日起两个工作日内办结。对于仍有网签需要的办事企业，将继续提供该项服务。

通过跨部门信息共享、流程并联审批等手段，实现企业只跑一次即可完成交易、缴税、登记等全流程事项，两个工作日内即可到综合窗口或通过邮寄领取不动产登记证书。

减少申报环节、提升政务服务水平是推出此项举措的根本目的，存量非住宅房屋买卖其他政策保持不变，如产业项目的买卖，应仍遵守《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发[2017]121号）等规定。

北京市房地产业协会副会长兼秘书长陈志认为，市住建委优化营商环境，推出“两个环节两日办结”新举措，真正体现了以服务企业为中心。以往，企业和企业之间的存量非住宅交易，买卖双方需通过经纪机构或区交易大厅服务窗口办理合同网签手续，凭网签合同方可办理缴税、不动产登记等后续业务。此次调整后，双方可持自行签署的纸质合同和其他相关材料，直接办理缴税和不动产登记，而且符合条件的，两日内即可办结。

## □ 政府报告：6条有关房地产内容

3月5日上午9时，十三届全国人大二次会议开幕，国务院总理李克强作政府工作报告。此次政府工作报告围绕建设小康社会，提出了一系列政策内容。从房地产行业和产业相关角度，有六个方面值得重点关注。

第一，稳步推进房地产税立法，“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。”

第二，继续强调落户政策，“抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。”

第三，明确中心城市和城市群的关系，“深入推进新型城镇化，坚持以中心城市引领城市群发展。”

第四，关注群众住房问题，“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性

住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。”

第五，高度重视存量市场，“城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。新型城镇化要处处体现以人为核心，提高柔性化治理、精细化服务水平，让城市更加宜居，更具包容和人文关怀。”

第六，农村土地改革从试点到推广，“推广农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点成果。深化集体产权、林权、国有林区林场、农垦、供销社等改革。改革完善农业支持保护体系，健全粮食价格市场化形成机制，扩大政策性农业保险改革试点。持续深化农村改革，广袤乡村必将焕发新的生机活力。”

## □ 楼市定调释放 8 大信号 以中心城市引领城市群发展

3月5日上午，国务院总理李克强在十三届全国人大二次会议上作政府工作报告。报告通过“房地产税”“新型城镇化”“棚户区改造”“群众住房问题”等关键词，勾勒出2019年及未来房地产市场的发展趋势。

中国城市经济专家委员会副主任宋丁分析认为，今年的政府工作报告对民生领域较为关注，提及要更好解决群众住房问题、落实城市主体责任、改革完善住房市场体系和保障体系、促进房地产市场平稳健康发展、继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造、保障困难群体基本居住需求等。从政策层面看，房地产政策不会那么严格，将以因城施策为主。

深入推进新型城镇化

今年政府工作报告中提到，“深入推进新型城镇化”。

对此，全联房地产商会创会会长聂梅生认为，原来的城镇化基本上是盖新房，或者说是开发商在推动中国城镇化的过程当中起到很重要的作用，从新城镇、新建筑这个角度介入的比较多，例如望京新城、回龙观、天通苑等，操作方式是先把房子基础设施这块干好了，然后人才住进去，是一个先有物再有人的过程，一些卫星城和国外也有过这样的操作。实际上就是不断圈地，不断地从版图上扩大的过程。

报告中提到的发展是城市内涵性的一个增长，所以它叫新型城镇化。新型城镇化并不是版图的扩张，而是城市的更新，包括老城市老旧小区的升级，实际上它是给城镇化赋予一个新的内容，更多从人的角度来考虑城镇化。

中原地产首席分析师张大伟表示，2018年末全国常住人口城镇化率为59.58%，户籍人口城镇化率为43.37%，分别比上一年提升了1.06、1.02个百分点。已经非常接近《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》中提出的到2020年，常住人口城镇化率达到60%左右、户籍人口城镇化率达到45%左右的目标。未来两年，中国城镇化速度依然会加快。

以中心城市引领城市群发展

政府工作报告明确指出，“坚持以中心城市引领城市群发展”。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，这有两个含义：第一，中心城市和城市群发展就类似“内核和圈层”的概念，后续预计中心城市的发展会有较多的机

会，尤其是一些中西部的中心城市，会有较好的发展导向，这样也会发挥更好的辐射效应；第二，预计后续一些城市群中的中小城市会有较好的发展机会，这是楼市发展的一个重要方向，尤其是类似武汉、郑州、西安、沈阳等城市，周边的中小城市发展机会将明显上升。

张大伟分析认为，经济发展与城市发展的趋势必然是大城市圈发展。从房地产角度看，过去的三年，这些区域都已经建立了初步的房地产调控协同机制，最典型的北京与周围的环京，基本实现了房地产调控的协同。未来房地产市场发展的核心区域也必然是这些热点城市，另外围绕这些城市的核心城市圈、城市群也是经济发展、人口流入的核心区域。

同策咨询研究中心总监张宏伟指出，从房地产角度来讲，一些资源配套、人口、教育、产业也会在中心城市集聚，开发企业还是会把主要精力放在国家中心城市和区域中心城市，才能为企业创造更多的业绩；另一方面，一旦核心城市有了布局并且地位得到确认之后，比如上海、南京，上海周边的昆山、嘉善，南京周边的马鞍山、滁州等，这些城市的基础设施配套和产业资源也会产生联动。

#### 继续强调落户政策

政府工作报告明确指出，“抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。”

严跃进认为，关于人才引入和落户政策，是这两年政策调控中争议较多的内容。此次政策中提到了要抓好农业转移人口落户政策，这其实也是为了更好实现 2020 年的城镇化的发展目标。实际上近期各地都在抓这个工作，这有助于人口导入的门槛降低和市民化的进程加快。类似落户政策预计会形成一波新的红利，预计 2019 年通过落户政策而带动的购房消费需求会继续上升。未来两年，中国城镇化速度依然会加快。

张大伟表示，户籍制度改革全面落地，31 个省（区、市）及新疆生产建设兵团已全部出台户籍制度改革方案或意见，大多数城市已经放开放宽落户限制，许多中小城市基本实现落户零门槛，农业转移人口市民化制度性通道全面打通。”

#### 更好解决群众住房问题

政府工作报告指出，“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。”

严跃进认为，这和 2018 年的两会精神是一致的，而今年两会继续强调群众住房问题的解决。从政策上看，这和此前中央经济工作会议的精神是一致的，主要是 3 个要点，即落实城市主体责任、完善住房体系、推进棚改工程。类似表述中，最主要是要关注落实城市主体责任的概念，预计今年会不断推进对各地楼市调控的考核，这里虽然没有提“一城一策”，但估计接下来会有陆续细分政策出台。尤其是在住房规划、住房政策调整、住房金融政策完善等方面有创新。

新城控股高级总裁欧阳捷指出，虽然报告提出“落实城市主体责任，改革完善住房体系和保障体系”，但除了因城施策、一城一策、落实责任之外，预计不会有更大力度的改革新举措，也不会有更大力度的刺激政策或抑制政策，房地产市场平

稳健康发展是未来的市场走势。

#### 推进保障房建设和棚改

政府工作报告明确，“继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。”

张大伟认为，从全国库存看，房地产市场已经基本告别库存积压时代，当前房地产去库存任务初步完成，一、二、三、四线城市商品房库存去化已十分充分，很多城市去化周期均在12个月以下。必须明确的是，棚改的数量将减少，这已经是2018年的政策要求，另外货币化安置的逐渐收紧也已经是趋势。但一刀切的可能性不存在。

张宏伟认为，房地产调控基调基本不会变，在此基础上做好民生类的工作，解决低收入家庭的居住问题。

#### 存量市场受到高度重视

政府工作报告明确指出，“城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。”

严跃进认为，这和过去的棚改的做法是有差异的。实际上在这次政府工作报告中，提出了很多新的产业，包括水电路气配套设施、加装电梯、便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等7个细分领域，这是很多涉及城市运营的开发商可以积极关注的。

聂梅生表示，老旧小区的改造提升，更多的是增加服务业的活力，增加就业，增加商业的活力，使人在其中发挥更大的作用。

#### 集体经营性建设用地入市

政府工作报告中提到，“推广农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点成果”。

严跃进表示，从房地产发展的角度看，集体经营性建设用地入市是焦点，这和当前发展租赁市场的改革导向有关。从此次政策来看，强调了“推广”的概念，意味着此前全国18个城市试点工作会推广。所以预计包括苏州、东莞、重庆、济南等城市后续在集体建设用地配建租赁住房等方面，会有较多的动作和政策导向。

张大伟则认为，从趋势看，农村土地的价值将提高，但目前依然是使用权的变化，短期看，产权发生改变的可能性不大。

#### 稳步推进房地产税立法

政府工作报告明确，“稳步推进房地产税立法”。

聂梅生指出，2019年仍将是房地产税落地的准备之年，继续完善诸如调查研究之类的前期准备工作。

全国政协委员、房天下董事长莫天全表示，房产税迟早要推出，而且应该要推出，这是大势所趋。但房产税推出的时间节点，值得我们谨慎考虑和把握。

张大伟认为，房产税立法过程较长，目前在积极准备草案阶段，短期出台可能性不大。

## □ 2019年前2月房企拿地节奏分化明显

根据中原地产研究中心统计数据显示：随着房地产市场逐渐进入平稳，部分城市出现下调，大部分城市去化速度放缓，但房地产龙头企业拿地的节奏明显分化，万科在1-2月合计拿地283亿，成为拿地最高的房企，另外还有7家房企拿地超过百亿。

整体看，虽然楼市退烧，但龙头房企拿地依然积极。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，房企去杠杆逐渐成为趋势，融资难，一二线城市限价导致的入市难，这些都导致部分标杆龙头房企减少了拿地，但依然有部分企业拿地积极。出现龙头房企拿地分化的原因有三点，

首先，部分企业的资金压力在最近有所缓解。2018年虽然房地产企业销售依然刷新历史记录，房地产企业销售业绩涨幅逐渐放缓，最近几个月部分房企融资难度降低。

其次，截止2018年，继续刷新了中国房地产历史上涨周期最长历史。累计市场销售数据依然在上升。

第三，当下一二线城市虽然土地供应明显增加，积极参与土地市场的大部分都是地方国企央企等，对于楼市2019年预期看，目前土地市场的土地大部分都有各种配套，限价限售等政策，另外比如万科等企业，在股权市场也频繁获得土地。

## □ 2月百城住宅均价环比涨幅持续收窄 变化大多在1%内

近日，中指院公布2月份百城房价指数。当月，百城（新建）住宅平均价格为14724元/平方米，环比上涨0.10%，涨幅收窄0.12个百分点。

根据中指百城价格指数对全国100个城市新建住宅的全样本调查数据，2019年2月，有56个城市环比上涨，39个城市环比下跌，5个城市与1月持平。其中，环比上涨的城市数量减少10个，涨幅在1%以上的城市有9个，较1月减少9个。2月价格环比下跌的城市数量增加8个，其中跌幅在1%以上的城市有2个，较1月增加1个。

同比来看，全国100个城市（新建）住宅均价较去年同期上涨4.62%，涨幅较1月收窄0.28个百分点。按中位数计算，全国100个城市（新建）住宅价格中位数为9141元/平方米，环比上涨1.02%，同比上涨8.77%。

2019年2月份，适逢春节，也是房地产市场的传统淡季。期内，全国多个城市密集发布了新年房地产市场政策基调。各地普遍因城施策优化调控政策组合，但整体基调仍以“稳”为主。

价格方面，百城住宅均价环比涨幅继续回落，绝大多数城市价格变化在1%以内。

中指研究院上海分院分析师方颀近日表示，未来房地产市场将呈现出“市场趋

于合理、投资增速放缓”，“因城施策推进，市场量价趋稳”，“一线城市加大有效供给，二线城市人才竞争引导需求，三四线城市受棚改政策调整下行压力加大”等几大特点。

中指院方面认为，房地产调控政策仍将以“稳”为主，在“因城施策”背景下各地政府根据市场运行实际情况稳步优化政策体系。

#### 十大城市（新建）住宅价格涨跌情况

根据百城价格指数对北京、上海等十大城市（新建）住宅的全样本调查数据显示，2019年2月十大城市住宅均价为26773元/平方米，环比上涨0.04%，涨幅较上月收窄0.07个百分点。十大城市中，5个城市环比上涨，较上月减少2个；4个城市环比下跌，较上月增加1个；1个城市（新建）住宅价格与上月持平。具体来看，成都、广州涨幅分别为0.56%和0.39%；南京、深圳、重庆（主城区）涨幅在0.20%以内。武汉、天津、杭州、上海4个城市下跌，跌幅分别为0.30%、0.08%、0.05%以及0.04%。北京（新建）住宅价格与上月持平。

同比来看，十大城市住宅价格同比上涨2.26%，涨幅较上月收窄0.09个百分点。十大城市同比无一下跌。具体来看，重庆（主城区）涨幅为10.78%；杭州、成都、南京涨幅在5%-10%之间；武汉、天津、广州、深圳、北京以及上海涨幅在5%以内。

#### 十大城市主城区二手住宅价格涨跌情况

根据对北京等十大城市主城区二手住宅活跃样本的调查，2019年2月，十大城市主城区二手住宅样本平均价格为38393元/平方米，环比下跌0.13%，同比下跌0.80%。

环比来看，2019年2月十大城市主城区二手住宅平均价格下跌0.13%。十大城市中，7个城市环比下跌，较上月减少2个；3个城市环比上涨，较上月增加2个。具体来看，重庆跌幅为1.12%；深圳、上海、成都跌幅在0.5%-1.0%之间；武汉、杭州、天津跌幅在0.3%以内。北京、广州、南京均上涨，涨幅分别为0.69%、0.27%和0.18%。

同比来看，2019年2月十大城市主城区二手住宅平均价格下跌0.80%。十大城市中，成都、上海、天津、武汉同比下跌，跌幅分别为6.96%、4.22%、3.42%和0.79%，其余6个城市均上涨，上涨城市数量与上月持平。具体来看，南京涨幅为6.64%；杭州、重庆、广州、北京、深圳涨幅均在3%以内。

## □ 百强房企2月销售总额同比下降11%

2月28日，克而瑞发布《2019年1-2月中国房地产企业销售TOP100》排行榜。榜单显示，碧桂园2019年1月-2月操盘金额997.5亿元，排名第一；万科和恒大分别排在第二和第三。不过，百强房企2月单月的整体销售规模（操盘金额）较1月环比下降22.9%，其中TOP51-TOP100房企降幅最大，环比下滑32.6%。同时，2月百强房企销售总额同比下降11%左右。

尽管百强房企2月销售总额环比下降，但从1-2月累计销售情况来看仍然强于

整个行业，百强房企销售规模与去年同期基本持平，同比微升 3.5%。

数据显示，TOP10 及 TOP20 梯队房企的销售金额门槛较去年同期有一定下滑，销售权益榜 TOP10 房企的入榜门槛为 171.3 亿元，同比降幅近 20%。除此之外，其他各梯队房企的销售金额门槛与去年同期基本持平。

对于 1-2 月份销售额不及预期的原因，克而瑞分析认为：“春节市场持续转冷，三四线城市返乡置业潮爽约。春节期间，三四线城市并未迎来市场期盼已久的火爆销售场景，成交量不增反跌，暂以 23% 同比跌幅居前。诸如徐州、淮安等返乡置业型城市成交明显遇冷，成交量同比皆腰斩。”

克而瑞发布房地产企业 1-2 月操盘榜单，其中操盘榜单是以企业操盘为口径，即若某项目为多家房企合作开发，则该项目的业绩仅归入操盘企业。

万科前两月拿地排第一 碧桂园拿地滞后

根据中指研究院发布的《2019 年 1-2 月全国房地产企业拿地排行榜》显示，2019 年 1-2 月，从拿地金额来看，万科、绿地、华润置地占据榜单前三位。万科在拿地方面不断发力，以 274 亿元一跃位居榜首；绿地以 194 亿元居于第二，拿地势头猛进；华润置地虽以 138 亿元的拿地金额位居第三，但 2 月拿地方面动力明显不足。TOP10 企业 1-2 月拿地总额 1367 亿元，占 TOP50 企业的 45.7%。

值得注意的是，虽然碧桂园的操盘金额仍然位于排行榜第一，但是拿地力度却相对减弱。在 1-2 月，碧桂园拿地金额 32 亿元，仅仅位于排行榜的第 36 位。

从全国拿地情况来看，今年房企的拿地力度相比去年也有所减弱。2019 年 2 月，Top50 房企拿地总额 1206 亿元，同比下降 13.6%，环比下降 32.5%，降幅显著。

中国指数研究院指出，2 月有传统的春节假期，土地市场普遍低迷，金额回落亦属正常。同时，房企在收并购市场表现突出，比如，绿地以收并购方式斥资 121 亿元获取上海项目，华润置地 1 月以总额 138 亿元收购多宗土地等。

从目前的投资方向来看，一二线城市仍然为百强房企的投资重点。其中，北京以 589 亿元的成交总价位于榜单首位，同比上涨 4%，苏州以 310 亿元的成交总额占据榜单第 2 位。从成交面积来看，成都以 843 万平方米跃居榜首，同比增长 84%；广州土地市场以 700 万平方米位列第二，同比增长 244%。

## □ 张力：今年看好二三线城市房地产

全国政协委员、富力地产集团联席董事长兼总裁张力 3 日表示，楼市今年会放松。

至于是分城市放松还是全面的放松，张力表示，由各个地区自己控制，肯定地区和地区之间不一样。

当前，我国楼市调控正处于向长效机制完善落地的过渡关键期，尤其是去年以来，调控地域不断拓展，一城一策，差别调控。同时，围绕建立租购并举的住房制度和房地产长效机制，共有产权住房、集体土地上建设住房租赁等许多试点工作均在推进之中。

国家统计局数据显示，2018年，全国房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%，增速比上年提高2.5个百分点；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%，比上年回落1.5个百分点。

专家认为，严格把“房住不炒”落到实处，在加强和完善宏观调控的同时，加快推进房地产税相关政策举措，推进财税、土地、金融等方面的配套改革，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，是经济实现转型升级和百姓实现住有所居的关键之举。

张力还表示，看好今年二三线城市的房地产市场。

## □ 300城土地成交量价齐跌 2月成交金额同比下降三成

据同策研究院监测数据显示，2019年2月份，全国300个城市建设用地共成交1168宗，比上月减少929宗，比去年同期减少275宗；成交金额达1984.75亿元，环比下降40.26%，同比下降30.36%；平均成交楼板价2315.97元/平方米，环比上涨15.68%，同比下降7.5%。

从成交楼板均价来看，一线城市成交楼板均价为11008.22元/平方米，环比大幅上涨106.3%，同比上涨13.41%；二线城市成交楼板均价2553.6元/平方米，环比上涨1.29%，同比下滑23.94%；三、四线城市成交楼板均价1117.64元/平方米，环同比分别下滑2.27%、6.76%。

值得关注的是，多数房企拿地意愿并不是非常强烈。据同策研究院监测数据显示，2019年前2个月，买地金额TOP20上市房企拿地集中度基本不变，而成交建筑面积TOP20上市房企拿地集中度则略有下滑。

从成交金额来看，TOP20上市房企前2个月月共计成交2593.01亿元，占全国土地成交金额的48.86%，占比同比上升0.2个百分点；而从成交建筑面积来看，TOP20上市房企共计成交5756.56万平方米，占全国土地成交建面的22.88%，占比同比下滑4.42个百分点。

另据中原地产研究中心统计数据显示，2019年前2个月，热点城市土地溢价率基本保持在10%左右，保持低位；另外，8家房企权益拿地总价均超过100亿元，其中万科以283亿元居首。

中原地产首席分析师张大伟表示，2019年开年，全国多个城市土地成交依然处于调整期，特别是一、二线城市，房企对住宅类土地拿地积极性较高。但楼市逐渐进入调整期，导致房地产企业整体拿地意愿不强烈。加上信托等资金监管严格，融资渠道受阻，房地产企业对总价较高的地块相对谨慎。

“去年有些房企计划支出的拿地金额并没有花完，行业进入调整期后，融资渠道不畅通，房企最终主动选择了收缩投资战线。”有房企高管向《证券日报》记者表示，2019年是房企还债高峰期，有些房企已经将股权大比例质押去融资，为了抵御行业风险，缩减投资并不令业内意外。

张大伟则认为，总体来看，房地产去杠杆已成为趋势，一、二线城市限价政策导致项目入市难，都会降低房企拿地意愿。但仍有部分企业积极拿地，一方面是有些地块是通过股权转让获取，价格可能低于市场预期；另一方面则是当下一、二线城市土地供应明显增加，加上近期房企融资难度较以往有所降低，个别企业资金压力有所缓解，所以增加土地储备。

## □ 全国房价涨幅继续回落 新一轮“因城施策”调整已开始

仲量联行近日发布《全国房价涨幅继续回落》报告。报告指出，二月下旬，国家统计局发布了2019年1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，70个城市新建商品住宅平均价格环比微涨0.6%，涨幅较上个月回落0.2个百分点，这也是自2018年9月以来连续第5个月价格环比增幅放缓。分城市看，一线城市价格涨幅冲高回落至0.4%，二线城市1月环比上涨0.7%与前月持平，三线城市则继续了前几个月的回落态势，价格增幅进一步放缓至0.6%。

仲量联行中国区研究部总监姚耀表示：“价格增幅回落背后，是市场情绪转变和成交量放缓的现实。自2018年9月起，整体住宅市场销售开始放缓，购房者逐步回归理性。在政策持续调控下，随着前期累积需求被陆续释放，临近年底，大量新盘集中入市分流了购房人群，不少城市出现了开盘去化率下降、项目蓄客不及预期的情况。”

土地市场方面，由于限购限价政策和市场销售放缓，开发商的利润空间继续受到挤压且现金流压力日益增大，拿地热情继续下降。因此各城市住宅用地成交溢价率均出现不同程度下降。

### 2019年“因城施策”下的政策转变

在上一轮的楼市政策周期中，楼市调控不断深化，多地楼市步入“五限”时代，即“限购、限价、限售、限贷和限商”。2018年下半年，“五限”政策压顶，房贷实际利率持续攀升，加之棚改货币化安置政策收紧等多重效应叠加，给楼市需求端带来巨大压力；同时，全国“去杠杆”进入深水区，房企资金多渠道收紧，迫使开发商在供给端加速推盘以回流资金。可以说，2018年下半年，各类调控政策的累加效应达到了顶峰。

2019年，不论从货币政策还是行政调控政策的角度来说，都将走向边际宽松。货币政策方面，春节前夕，央行下调存款准备金率共100个基点。2018年12月，全国首套房贷款平均利率为5.68%，是过去23个月以来首次出现环比下降，而2019年1月房贷平均利率还在继续下降，受银行流动性利好影响，后期房贷利率有望继续下行。

楼市调控政策方面，自2018年12月起，便有部分城市因地制宜地调整了部分限制政策。如山东省菏泽市取消限售政策，湖南衡阳暂停限价政策，广州调整“商住房”政策，北京新推两幅土地取消商品住房价格限制等。在刚过去的2月20日，合肥12家银行确认房贷已结清的二套房可按照首套利率执行。而21日又传出阜阳

市 2019 年新挂出的几宗商业住宅用地取消了限价。就在同一天，发改委发布意见提出“放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制”。这些消息在当前“一城一策”及诸多城市住房政策调整之际引发市场关注。

2019 年楼市政策将迎来边际放松

姚耀表示，在全球经济放缓的大环境下，预计 2019 年我国货币政策、财政政策以及楼市调控政策的边际放松已是大势所趋。若出台全面宽松的刺激政策概率较低，将加剧现有经济的系统性风险。“预计 2019 年的楼市调控主基调将保持不变，但各城市将延续”因城施策“的调控风格，在稳地价、稳房价、稳预期的目标下，一些过严的调控政策将迎来调整。”

预计 2019 年上半年一线和强二线城市的成交量将继续回落，但随着房贷利率稳中有降、部分城市政策适度放松，预计下半年的成交量将得到有力支撑。而三四线城市将继续受棚改货币化安置政策紧缩的影响，成交量进一步回落。在政府的限价政策下，预计热点一、二线城市的一手价格将保持平稳。而三、四线城市由于有效需求缩减导致销售进一步放缓，一手价格涨幅将进一步收窄，部分城市或现出现价格下跌。

## □ 多地微调楼市政策 重点城市成交下滑

2 月，多地继续因城施策，政策微调松紧并存，整体基调仍以“稳”为主。不过，受春节假期及三四线城市返乡置业退潮影响，重点城市成交环比腰斩。

多地政策微调松紧并存

梳理 2 月各地楼市政策发现，多地政策调整有松有紧，整体基调仍以“稳”为主。

在政策微调宽松的城市中，海口、西安、南京、常州、深圳等城市调降人才落户门槛，海口发布引进人才住房保障细则，购房补贴最高 6 万/年；南京积分落户调整，房产每满 1 平方米加 1 分，最高加 90 分。合肥、南京、青岛等市下调房贷利率上浮比例；安徽阜阳在出让土地的条件中取消了限价，房企可自行调整项目售价；北京取消企业之间存量非住宅买卖合同网上签约要求。

与此同时，多地政策继续从紧。其中，上海表示，今年要坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松、保持调控政策的连续性和稳定性，坚决遏制投资投机性购房，着力稳市场、稳房价、稳预期；深圳指出，要做好稳房价、稳租金、稳预期工作；南京回应“房价突破限价”，并称将继续贯彻中央关于坚决遏制房价上涨的重要决策，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持房地产市场调控政策不动摇，力度不放松。

重点城市成交腰斩价格涨幅回落

尽管政策整体稳定，但是受春节假期影响，楼市整体成交大幅下滑，重点城市甚至成交腰斩，成交价格环比涨幅则继续回落。

克而瑞研究中心的数据显示，2 月全国 29 个重点城市整体成交 960 万平方米，

环比锐减 53%，相比 2018 年降幅达 28%。其中，一线城市成交 89 万平方米，环比下降 57%，同比上涨 12%。二三线城市总体成交面积环比下降 53%，同比下跌 31%，多数城市的成交依旧下行。

从价格来看，房价涨幅也继续收窄。中国指数研究院发布的数据显示，2 月，全国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 14724 元/平方米，环比上涨 0.10%，涨幅较 1 月收窄 0.12 个百分点。与 1 月相比，2 月价格环比上涨的城市数量减少 10 个，其中涨幅在 1% 以上的城市有 9 个，较 1 月减少 9 个；2 月价格环比下跌的城市数量增加 8 个。

个别市场回温难改整体下行大势

尽管春节后个别城市存在个别项目涨价、千人看房等“异动”迹象，但是业内人士认为，个别城市小反弹不会演变成大反弹，难改总体市场下行调整的大趋势。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭接受证券时报记者采访时表示，今年那些调整比较充分的或者说降温时间较长的一些城市，主要是一线城市，尤其是京沪，还有类似厦门、环京这种城市会有春季行情，而大部分降温降得比较晚的三四线城市、中西部地区都没有行情。

克而瑞研究中心也认为，基于前期需求、购买力透支而造成的需求疲软问题仍将持续一段时间，难改总体市场下行调整的大趋势，三四线城市也将面临更大的调整压力。

中国指数研究院预计，未来，房地产调控政策仍将以“稳”为主，在“因城施策”背景下各地政府根据市场运行实际情况稳步优化政策体系，房地产市场整体将继续平稳运行，但各线城市市场将延续分化。

## □ 易居：2 月 40 城土地市场各项指标均回落

2019 年开年土地市场冷却，2 月份成交量跳水。3 月 7 日，易居房地产研究院发布的 2 月份土地市场成交报告显示，40 个典型城市土地市场各项指标均大幅回落。

2 月份，受春节假期影响，全国土地市场成交建筑面积大幅下降，40 城市土地成交建面同比下降 29.4%；土地出让金收入同比下降 27.5%。土地成交均价同比下跌 11.3%；土地成交溢价率同比下降 12.1 个百分点。

综合 1 至 2 月数据，40 城年初以来累计土地成交建筑面积同比下降 16.2%；累计土地出让金同比下降 20.9%。

易居研究院研究员王若辰表示，2 月份，受监测的 40 个典型城市土地成交建筑面积已连续 4 个月同比下降。土地成交均价连续 12 个月同比下跌；土地成交溢价率也维持在历史最低水平。

王若辰分析认为，“各地房企资金压力较大，购地节奏明显放缓，预计 2019 年上半年成交面积同比增速也将维持在负区间内。”

综合各项指标来看，目前 40 城土地市场相比去年同期出现明显的降温态势。王若辰表示，“随着房企的资金压力逐渐加剧和对市场预期的转变，全国的土地市场仍会继续降温。”

## □ 悦来已基本完成 18.67 平方公里的海绵城市建设

小雨不湿鞋、大雨不内涝，这里是一座会呼吸的城市。昨日，从两江新区了解到，作为全国首批 16 个海绵城市建设试点之一，悦来已基本完成 18.67 平方公里的海绵城市建设任务，建成滨江海绵公园、海绵城市展示中心等典型海绵城市工程，其样板模式逐渐向全市推广。

据了解，到明年底，重庆 20% 以上建成区将达到海绵城市标准；到 2030 年，这一数据将上升到 80%。那么，悦来海绵城市有哪些海绵功能呢？

### 城市道路能“呼吸”

与传统城市道路路面不透水、排涝压力大不同，在两江新区悦来，大部分城市道路不仅能“吸水”，还能“补水”。

在嘉岚路，车行道两旁靠路沿石的豁口可收集雨水，雨水经生物滞留带下渗到下层土壤，同时滋养生物滞留带内的植物景观。在降雨时能就地或就近吸收、存蓄、渗透、净化雨水，补充地下水、调节水循环，在干旱缺水时有条件将蓄存的水释放出来，并加以利用。

### 生活配套有了“海绵公园”

从无人问津的小鱼塘变身风光秀丽的“海绵公园”，步行在悦来生态保育区内，最直观的感受就是水清了、草绿了、环境更好了，这得益于两江悦来的海绵设施。

在建设海绵城市的过程中，两江悦来探索到建设海绵城市的关键，就是用好地形与植物两大法宝。在生态保育区整治前，将优先项目建设在低洼地带，同时种植苦草、小茨藻等沉水植物；在人行小道，多孔的设计能更快地透水净水；路旁陡峭的草坡底部也挖出了一条浅草沟汇聚雨水，再通过多种水生植物净化，能有效避免被污染的雨水直接汇入江中。

### 道路和屋顶有“智慧”

海绵设施的智慧成果也带来了更宜居的小区住宅环境，这体现在小区道路和屋顶上。

在小区内，人行小道设计成透水路面，道路两边增加植草沟，可收集周边雨水，储存到地下水箱用于回收利用。同时利用地形设计雨水花园，有效收集道路或宅间雨水，让雨水通过卵石、植物、细沙、土壤等过滤层进行净化、下渗。

而在小区屋顶，通过栽种绿植来吸收多余雨水，并将雨水净化过滤、收集存储。同时，多样植物的绿植层可吸收建筑热量，缓解城市热岛效应。

据了解，作为重庆两江新区核心区域，悦来以保护长江为宗旨开展海绵城市建设，包括公建民建小区、城市水系、市政道路、园林绿地等 75 个项目，目前已完工 71 个项目，其海绵建设试点样本通过全市推广，正助推重庆加速度成为山清水秀美丽之地。

## □ 重庆养老机构怎么建，怎么管？

日前，市政府发布了《重庆市养老机构管理办法》（以下简称办法）。重庆本市行政区域内养老机构的规划建设、机构设立、扶持发展、服务运营及其监督管理将适用本办法。办法提出，市、区县（自治县）人民政府应当将养老机构发展纳入同级国民经济和社会发展规划，研究制定扶持发展政策，保障经费投入。据悉，办法自 2019 年 4 月 1 日起施行。

### 新建城区应配套建设养老机构

对于养老机构的规划，办法提出，新建城区和新建居住（小）区应当按照规划要求和养老服务标准规范相对集中、配套建设相应的养老机构。配套建设的养老机构应当与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步使用。

老城区和已建成居住（小）区应当通过购置、置换、租赁等方式或者在旧城更新和改造过程中配置相应的养老机构。

### 不得擅自暂停或终止服务

办法提出，设立养老机构，应当依法办理登记手续：

（一）举办非营利性养老机构，符合事业单位登记规定的，向事业单位管理机关办理登记手续；符合社会组织登记条件的，向民政部门办理社会组织登记手续。

（二）举办营利性养老机构，向市场监管部门办理登记手续。

此外，养老机构因改建、扩建等原因暂停服务的，或者因解散、被宣告破产等原因终止服务的，应当提前书面通知老年人及其监护人、代理人。

养老机构应当按照国家有关规定，于暂停或者终止服务 60 日前，向民政部门提交老年人安置方案。安置方案应当明确老年人的数量、安置计划及实施日期等事项，经民政部门审核后实施。民政部门应当自收到安置方案之日起 20 日内完成审核，督促养老机构实施安置方案，并为其妥善安置老年人提供帮助。

养老机构不得擅自暂停或者终止养老服务。

## 社会力量办养老机构有补贴

办法提出，市、区县（自治县）人民政府按照国家和本市有关规定，给予社会力量举办的养老机构建设补贴。

区县（自治县）人民政府根据社会力量举办的养老机构运营情况，可以给予运营补贴。

## 社会力量办养老机构优惠政策

- （一）养老服务收入免征增值税；
- （二）非营利性养老机构自用房产和土地免征房产税、城镇土地使用税；
- （三）符合条件的非营利性养老机构的收入，按照规定免征企业所得税；
- （四）非营利性养老机构建设免征行政事业性收费，营利性养老机构建设减半征收行政事业性收费；
- （五）用水、用电、用气等按照居民生活类价格执行；
- （六）国家和本市规定的其他优惠政策。

鼓励水、电、气安装服务企业和有关经营性单位对养老机构实行收费优惠。同时，外国投资者设立的养老机构，与国内投资者设立的养老机构享受同等优惠政策。

此外，对具有本市户籍、生活长期不能自理且经济困难的老年人，市、区县（自治县）人民政府根据其失能程度等情况，按照国家和本市规定给予相应的护理补贴或者为其购买服务。

## 侮辱老年人，将追究法律责任

办法提出了相应的法律责任，比如，未与老年人或者其监护人、代理人签订养老服务合同的；利用养老机构的场所、设施、设备，开展与养老服务宗旨无关活动的；歧视、侮辱、虐待或者遗弃老年人以及其他侵犯老年人合法权益等以上行为之一的，由民政部门责令限期改正；逾期未改正的，处2千元以上1万元以下罚款；情节严重的，处1万元以上3万元以下罚款；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

对于新建居住（小）区的建设单位未按照规划和养老服务标准规范配套建设相应养老机构的，由有关部门责令改正，并依照相关法律、法规规定予以处理。

## □ 重庆个人房屋登记信息实现网上通查，名下几套房一查便知

想知道自己名下不动产的具体情况，即日起可通过“重庆市政府”APP和“重庆市不动产”微信公众号查询。6日，重庆市规划和自然资源局发布消息称，个人房屋登记信息实现网上全市通查。

#### 两种途径可查询个人不动产登记信息

据重庆市规划和自然资源局介绍，此前要查询个人房屋登记信息，需要到房屋所在的各区县不动产登记中心查询，如果不动产分布的区县不同，还需要跑不同的区县不动产登记中心现场查询。

此次，重庆市规划和自然资源局整合应用互联网、大数据、人脸识别等技术，推出了个人房屋登记信息网上查询的便捷服务。

“网上查询功能在重庆市政府APP的‘渝快办’版块和‘重庆市不动产’微信公众号上线使用。”市规划和自然资源局相关负责人称。

不仅如此，开通网上查询后，权利人（自然人）可在网上查询本人在重庆市辖区内已登记的全部房屋信息。与过去相比，在查询方式上不再局限于到不动产登记中心现场查询，网上随时可查，更快、更方便；在查询范围上不再局限于一个区县内，网上全市通查，查询到的登记信息更全面。

市规划和自然资源局透露，下一步，还将在“渝快办”和“重庆市不动产”中拓展不动产登记网上申报功能，为群众提供更加全面的网上办事大厅，进一步方便群众办事。

#### 仅权利人（自然人）本人可查 若有异议可网上反馈

市规划和自然资源局称，网上查询目前仅权利人（自然人）本人可查，“权利人在重庆市辖区内国有土地上已登记的全部房屋，都可查询。”

若对房屋信息查询结果有疑问，在勾选确认房屋信息前，可点击“若您对以上信息有异议，点击提交勘误”反馈相关情况；在勾选确认房屋信息后，仍可向房屋登记辖区不动产登记中心的档案查询窗口申请复核。

“3-5天内，我们将回复信息。如果权利人提交的信息和档案一致，我们会及时更正。如果权利人提交的信息和档案不一致，权利人需要带着相关资料，到现场办理。”市规划和自然资源局称。

对于查询结果，“下一步我们会开通打印功能。”

新闻多一点>>

#### 手把手教你查询个人房屋登记信息

途径一：下载“重庆市政府”APP一点击“渝快办”一在“户政服务”中查找“不动产”版块一点击“个人不动产信息查询”一实名注册用户一人脸识别验证登录一获取查询结果。

途径二：关注“重庆市不动产”微信公众号一点击“办事大厅”一点击“查询我的不动产”一实名注册用户一点击“查询我的不动产”一点击“我要查询”一视频验证一获取查询结果。

## **□ 重庆“智慧城市”建设方案获国家专家组肯定 预计上半年对外发布**

重庆正在起草的“智慧城市”建设方案，获得国家专家组肯定。3月21日，重庆日报记者从市大数据应用发展管理局获悉，日前《重庆市新型智慧城市建设方案2019-2022年》（以下简称《方案》）专家研讨会在北京召开，中央网信办、国家发改委、工信部等相关负责人，中国工程院院士戴浩等专家学者参会。

会上，《方案》联合起草组对该方案的定位考虑、思路原则、目标愿景、总体架构、任务工程、保障措施等内容进行了详细汇报。

国家部委负责人和与会专家经过深入研讨认为，《方案》紧密衔接国家新型智慧城市相关政策要求，思路清晰、架构完善、内容详实、具有较强创新性、前瞻性和可操作性，符合重庆市新型智慧城市发展需求。

中央网信办、国家发改委、工信部等相关负责人均表示，将全力支持重庆“智慧城市”建设，并建议重庆建设好国家大数据综合试验区，围绕“智慧城市”做好制度创新、标准创新、应用创新等建设内容，将重庆培育成为西部地区“智慧城市”样本。

“在研讨会上，参会专家围绕重庆新型智慧城市建设目标定位、架构设计、特色应用、实施落地等提出的修订意见，对我们大有裨益。”市大数据应用发展管理局负责人说，包括戴浩院士提出的“明确智慧城市运行管理平台管理职责、落实值班维护和应急指挥调度”，北京邮电大学可信网络通信协同创新中心主任杨放春提出的“智慧城市要体现新业态、培育新企业”，中国大数据智慧城市研究院院长王学德提出的“智慧城市建设要对重要交通要道、对人流量进行监控”等建议，都给《方案》联合起草组提供了新思路。接下来，联合起草组将按照这些意见和建议，对《方案》进行补充完善。

据介绍，市大数据应用发展管理局自去年11月成立以来，即开始编制《方案》。该局会同中国信息通信研究院和重庆信息通信咨询设计院专家，组建了联合起草组，并邀请到中国移动、中国联通、中国电信、阿里巴巴、华为、百度、腾讯、浪潮、平安、航天长峰、科大讯飞等大数据领军企业作为参编单位。

截至目前，联合起草组已征集到400多条意见和建议，正在对《方案》进行反复修改完善，预计将在今年上半年对外发布。

## □ 重庆房贷利率下调至最低上浮 10% 网友：早买 1 个月损失一辆车

3月22日，记者从市内各大银行、楼盘及房屋中介处了解到，继年初部分银行房贷利率下调了5-10个百分点，多家银行再次下调了房屋按揭贷款上浮比例，目前市内多数银行首套房贷款利率为基准利率上浮10%，二套房贷款利率为基准利率上浮15%。

### 房贷利率出现大面积下调

“这两天去楼盘看好了一套房子，置业顾问提醒说，合作的银行已有调整贷款利率的意向，让我多等等。”市民陈先生向记者反映，果然不到两天，贷款利率比之前下降了5个点，首套房贷款可按基准利率上浮10%来申请贷款，还贷压力减轻不少。

根据陈先生提供信息，3月21日，记者来到中央公园的这家楼盘，针对银行贷款利率下调，置业顾问告诉记者，他们的7家合作银行，其中5家贷款利率确有一定程度的下调，下降幅度在5个百分点左右。“以前的首套房是在基准利率的基础上上浮15%，二套房是20%，现在首套房是基准利率的基础上上浮10%，二套是上浮15%，如果客户个人征信和流水都好，个别银行贷款利率还可以再有优惠。”该置业顾问说。

在一街之隔的另一家楼盘，置业顾问介绍，开发商是一家在港上市的大型房企，“这是在重庆的第一个项目，沿用了同样定位中高端市场的产品系列，”该置业顾问说，由于是按精装修标准交付，均价会比周边同在销售的清水房，每平方米要高出3000元左右。

“尽管价格上稍高一些，但按揭成本相比去年反而减少了。”据介绍，该楼盘目前销售的还是去年底开盘没卖完的高层房源，面积在110平米左右，而与该楼盘合作的近10家银行，最近都下调了房屋按揭贷款上浮比例，幅度在5-10个百分点左右，”该置业顾问称，这对改善型刚需客户的吸引力还是比较强。

### 首套房“上浮15%”降至“上浮10%”

随后，记者从市内银行证实到，近期多家银行确实下调了房贷上浮比例。

中国银行一名信贷经理介绍，该支行从这个月开始进行下调，目前对一手房，首套按揭贷款利率上浮10%，二套上浮15%。二手房没有变化，“还跟去年差不多”，执行的是首套上浮30%，二套上浮40%。

“3月19日刚开始执行，首套房在基准利率的基础上上浮10%，二套房是15%。”重庆农商行一位信贷经理告诉记者，在此之前，该支行是按照首套上浮20%、二套上浮25%，这次相当于分别下调了10个百分点。招商银行一名信贷经理也表示，从这周开始，市民办理首套房贷降至上浮10%、二套上浮15%。

除了贷款利率下调，多家银行表示“现在放款速度变快了”。原本需要排队等待的国有银行，现在的速度也在加快。“之前要等2个月左右，现在到了就可以直接办理了。”一家股份行人士表示，只要把资料收集齐全，3个工作日就能批复结果。

银行人士同时表示，市民办理首套房贷，最终能得到怎样的利率水平，还要看借款人的信用状况、收入水平、所处行业、购买楼盘，以及持有该行金融资产的情况等一系列具体因素而定。由于不同银行在和不同楼盘合作的时候，利率上浮的情况不一样，甚至同一家银行的不同支行也会有不同的情况。

“心塞，损失一辆小汽车”

据了解，重庆首套房贷利率从2017年开始上调，2018年上半年到达上浮20%—25%，之后年末开始陆续开始回落，春节前部分银行下调至15%。因此，不同时间买房，申请贷款的置业者感受不同。

“现在房贷利率下降，我真的是幸运。”在渝北工作的刘女士表示，自己2018年初就考虑换房，房子一直挂在二手房市场，但是卖不出去，来看房的人少，还个个砍价“凶狠”，一直拖到去年下半年，房子也没卖出去。临近年末，刘女士主动降价10万，终于促成成交。

过了春节，她马上在照母山置换了一套90平的3居室。“我申请贷款利率为上浮10%，去年上半年利率为上浮20%，要是去年上半年卖了房置换的话，利息多掏十几万，而且现在放款还挺快，不到半个月就办下来了。”刘女士没想到晚了半年卖房，节省了十几万的利息，还特别顺利。

而在年前买房的李先生，感受就不一样了。李先生在2017年就开始看房，但是一直机缘巧合没有下叉，今年孩子5岁了，他下定决心，年初以190万的总价买下一套学区房，当时首套房贷利率上浮20%。

1个月后，他偶然从置业顾问的朋友圈上看到，同样户型不仅有比较充足的房源，贷款利率还下调到上浮10%，“算了一下，白白损失了一辆小汽车，说不郁闷那是假的。”李先生顿时心里五味杂陈。

2019年或回到基准利率

房贷上浮比例的下调，市民最直观的感受就是还款压力减轻。公开报道显示，2019年春节后全国多地个人房贷利率出现松动。进入3月，部分城市首套个人房贷利率上浮幅度重回5%之内。

那么，2019年是否会还有一波集体性下调？对此，多位银行人士和地产分析师表示，2019年房贷利率往上走的可能性不大。至于未来能不能回归八五折、九五折的优惠并不能完全确定，但很有可能可以回到基准利率。

“房贷利率集体下调的概率很大。”易居房地产研究院副院长杨红旭分析，2019年一线和强二线城市有可能降到基准利率或者基准以下。58安居客房产研究院首席分析师张波也表示，2018四季度以来的央行多次定向降准、释放市场流动性，部分热门城市下调的节奏的确有可能带动其他城市跟进调整，但金融调控楼市的政策并不会放松，针对二套及以上购房的利率依然会维持严格的上调措施。

交通银行首席经济学家连平认为，2019年房地产调控政策仍将坚持“房住不炒”和“因城施策”原则，但在行业内外需求因素的影响下，调控政策可能适度结构性松动。此外，房贷利率有见顶回调之势，部分城市的银行可能小幅下调个人按揭贷款利率，加快放款速度。

## □ 重庆龙湖的2019：布局75个全新城市空间

2019年3月26日下午，名为“无界”的重庆龙湖2019年媒体沟通会在龙湖时代天街D馆重演时代艺术中心举行。会上，重庆龙湖对外公布了在集团“空间即服务”战略下，在山城的多维业务推进计划，2019，龙湖将在重庆打造总计75个全新空间，并提供更智能化和高品质的服务，这些空间涉及居住、消费、养老、长租、公共文化等多个领域，进一步构造全新城市生活体验。

### 2019，空间战略的再一步探索

空间即服务，是龙湖集团在2018年提出的全新企业战略，而在重庆，相信业界和消费者在刚刚过去的2018年都有明显感知。

当天的沟通会上，重庆龙湖副总经理、营销负责人李帅向在座嘉宾介绍，从1993年到2018年，龙湖在重庆一共构造了214个城市节点，比如71个交付园区、12个开业商场、9个长租公寓……去年，重庆龙湖快速落地集团“空间即服务”全新战略，四大主航道业务齐发、创新业务陆续呈现，更重要的是通过更多的新空间，建立起了立体式的高效服务。

2019，龙湖的空间战略将继续加速。据介绍，今年重庆龙湖将打造75个新空间，继续城市服务探索——包含在去年已经成功交付三十个社区体育文化公园

之后，还将继续建造完毕六十二个社区公园；加速落地八个商业体、三个住宅新项目入市、两个人才公寓，以及养老领域的新项目，另外，重庆龙湖还计划推进一次产城服务项目尝试。

同时，龙湖的优质服务也将随着新空间的出现，在服务领域进行横向拓展；在纵向，龙湖则更多依靠科技的力量，推进线上线下的无界融合，为城市提供更深入的数字化服务。

### 场景 IP 化，三大新天街将启全球招商

作为重庆商圈的推动者，本次沟通会上，还有让城市居民兴奋的消息发布——重庆龙湖首次同步发布旗下 8 大商业空间的最新效果图和设计细节，其中，包括六个天街项目以及两个全新商业体，分别是龙湖金沙天街、龙湖礼嘉天街、龙湖西永天街、龙湖公园天街、龙湖龙兴天街和龙湖时代天街 E 馆，以及新壹街二期加巴滨路创新商业体。

龙湖商业华西一区总经理蔡勃在沟通会上透露，龙湖礼嘉天街、龙湖公园天街预计将于 2021 年底前开业，龙湖金沙天街预计将于 2020 年投入运营，今年内，这三大天街将同启全球招商。

据介绍，作为龙湖的第十座天街，礼嘉天街定位为打造天街 4.0 版，整个天街将以自然绿植贯穿整个商业体，并将首次打造 18 米挑高的高街中庭、空中运动场以及多层退台式设计观湖餐饮区，打造空间 IP。金沙天街则将依托 TOD 模式，打造极具辨识度、地标感的城市 IP，并融入吊脚楼设计等重庆城市特色元素，打造城市会客厅。龙湖公园天街则位于整个中央公园商业集群的 C 位，以生态化的空中花园打造城市亮点。

为何龙湖在重庆明显加快商业布局的速度？蔡勃透露，龙湖希望在重庆实现商业的“网格化布局”，即每一个商业体都是一个城市单元，彼此之间保持更紧密的交互关系，实现“转念即达的欢乐入口”的新目标；而对于城市的意义或许更大，在城市组团化布局的重庆尤为明显，网格化的商业，不仅加速重庆新商圈的“城熟”速度，还将同时增强区域组团之间的交互与衔接，进一步激活城市消费。

### 市场再细分 个性化居住空间的尝新

在居住空间，龙湖在重庆也不断创新。首先，是新兴的集中式长租公寓。2018 年，重庆龙湖已经在主城拓展了 5483 套长租公寓，用作冠寓品牌的打造和运营，占据重庆长租市场的八成以上市场份额。冠寓入市后受到重庆市场的热捧，开业三个月的冠寓出租率高达 97%。2019 年，冠寓还将聚焦重庆的经济升级、新兴人

才引进以及产业配套，推出更偏重于人才配套的服务和产品，全年预计将新增5000套长租产品满足人才长租所需。

重庆龙湖还在住宅方面深化客研，为城市发展带来的更细分客户群打造个性空间。比如，今年重庆龙湖就将尝试在观音桥商圈中，打造建面200个平方米以上的两室一厅的居所空间。这种设计不会是所有人都接受和理解，但却是重庆经济更外向后，更时尚和更商务的客群所需。

沟通会上，关于居所，还有一个令大家都相当关注的领域，即养老。来自重庆龙湖的信息称，在去年成功试水养老公寓之后，龙湖在重庆正在筹划打造首个社区照料中心。而上述空间都将成为重庆龙湖“打破边界”，为更广泛的用户群提供优质化、数字化服务的“端口”。

## **□ 1~2月重庆房地产市场销售下降 8.4%**

重庆市统计局近日公布了1~2月份部分经济运行情况。数据显示，1~2月，重庆固定资产投资增长5.7%，其中房地产开发投资同比增长15.4%。

统计数据显示，2019年1~2月，重庆市固定资产投资同比增长5.7%，较去年同期提高0.9个百分点。从产业来看，第一产业投资同比增长55.2%；第二产业投资增长3.6%，其中工业投资增长3.5%；第三产业投资增长5.6%。房地产开发投资完成情况方面，1~2月，重庆房地产开发投资477.20亿元，同比增长15.4%，增速比去年全年提高8.6个百分点。其中，住宅投资增长33.5%，增速比去年全年提高19.1个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为72.5%。

此外，1~2月，房地产开发企业房屋施工面积22347.59万平方米，同比增长8.3%；房屋新开工面积1017.82万平方米，增长38.9%；房屋竣工面积644.88万平方米，增长18.5%。商品房销售方面，1~2月，商品房销售面积797.48万平方米，同比下降8.4%。其中，住宅销售面积下降8.8%，办公楼销售面积同比增长1.9%，商业营业用房销售面积同比下降13.8%。

1~2月，全市规模以上工业增加值同比实际增长3.0%。分三大门类看，1~2月，采矿业增加值同比增长4.0%，制造业增长3.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长0.7%。分行业看，1~2月，39个大类行业中有33个行业增加值同比增长。支柱产业中，摩托车产业增长4.8%，电子产业增长7.6%，装备产业增长7.0%，化工产业增长10.3%，医药产业增长6.4%，材料产业增长17.7%，消费品产业增长16.3%，汽车产业下降19.6%。分产品看，1~2月，368种主要产品中有204种产品产量同比增长。摩托车增长4.1%，液晶显示屏增长22.6%，钢材增长3.5%，铝材增长14.0%，水泥增长7.5%；汽车同比下降41.0%，微型计算机设备增长12.3%，手机下降39.3%。

## □ 两江新区建设局四举措坚决打好防范化解房地产重大风险攻坚战

一是提高政治站位，高度重视攻坚工作。各级各部门要提高政治站位，强化政治意识，把防范化解重大风险当作一项重要政治任务，把各类风险防控工作摆到突出位置。二是强化组织领导，明确工作职责。对标对表市住建委和市城建开发办工作部署要求，结合新区实际制定具体落实方案，强化组织领导，明确牵头配合单位职能职责，具体问题具体分析，将风险清单化、台账化，实行常态化工作管理模式。三是开展风险排查，全力化解处置风险点。按照属地属事监管责任要求，全面组织开展风险摸排工作，对风险点要做到底数清，对摸排的风险点要有专门的化解方案和措施。四是加大宣传力度，加强舆论引导。利用传统媒体与新媒体，开展宣传活动，宣传防范化解重大风险的创新做法和成功经验，加强舆论管控，做好舆论引导。

## □ 巫山县召开房地产领域信访维稳工作会议

为切实做好我县房地产领域信访维稳工作，2019年3月11日，我县组织召开了房地产领域信访维稳工作会议，副县长陈恭福同志主持会议，住建委、国土资源局、信访办、相关乡镇及街道办单位参加。会上相关单位就我县在建项目的基本情况进行了汇报，陈县长要求各相关单位要提高政治站位，高度重视涉房地产领域信访问题，做好事前防控，积极稳妥化解我县住房维稳矛盾。

## □ 涪陵区住建委主动作为积极化解农民工工资拖欠信访难题

近日，20余名农民工代表面带久违的喜悦之情给涪陵区住建委送来了锦旗和牌匾。涪陵区住建委先后接访20余次，组织召开协调会10余次，在涪陵区委政法委的统筹协调下，积极与涪陵区法院、辖区街道办事处联动，妥善解决了这起历时较长、案件复杂、矛盾交织叠加的农民工工资拖欠事件，205名农民工顺利地领到了被拖欠的1505万元工资。

2019年以来，涪陵区住建委针对春节期间建筑领域拖欠农民工工资信访案件，采取一对一的方式约谈相关企业，再次厘清企业拖欠和解决农民工工资情况，并和企业一起分析日常管理中存在的问题、查找原因，强化整改措施，确保治欠保支“一金三制”制度落地落实。先后约谈建设单位（房地产开发企业）、施工总承包企业、专业承包企业、劳务分包企业等10余家30余人次，解决农民工工资2800余万元。

## **□ 万科天琴湾（南地块）顺利通过智慧小区竣工评审**

按照市政府《关于深入推进智慧城市建设总体方案（2015-2020年）》（渝府办发[2015]135号）文件要求，智慧小区建设作为全市推进智慧城市建设的重要内容自2018年起得到了全面推进。我委按照市政府的统一部署在全区范围内大力推进智慧小区建设工作，并选定了万科天琴湾（南地块）、恒大御龙天峰等项目作为我区2018年智慧小区建设重点培育对象。经过2018年全年的精心培育，我区首个智慧小区项目万科天琴湾（南地块）项目于2019年1月10日顺利通过了市建委技术发展中心专家组智慧小区竣工评审。该项目严格按照《重庆市智慧小区评价标准》（DBJ50/T-279-2018）一星级标准进行开发建设，着重针对智慧硬件、智慧小区公共服务平台两部分在实施/对接过程中产生的问题进行有效解决。万科天琴湾（南地块）项目顺利通过智慧小区竣工评审是我区智慧小区建设工作取得的重大进展，为此项工作在全区的进一步推进增强了信心。2019年，我委将按照市政府相关要求继续加大智慧小区建设工作力度，在全区范围内扩大智慧小区项目范围，为整体提升我区开发项目智能化水平作出更大贡献。