

合肥 房地产



扫一扫，
关注合肥市房产局



扫一扫，
关注合肥市房协

主管单位：合肥市住房保障和房产管理局 编印单位：合肥市房地产业协会 安徽内部资料准印证号：皖L01-009

本期要闻

市房产局召开党建工作领导小组（扩大）会议
暨2019年党组织书记述职评议会议

调研分析

合肥市城镇居民养老住宅问题调查报告

市场观察

2020中国房地产上市公司百强揭晓 行业分化趋势延续

政策速递

自然资源部：非法购买小产权房等不得办理登记

半边街 摄影/锈剑



合肥市房地产业协会

地址：合肥市宿州路238号房地产大厦B座5楼

电话：0551-62650793

网址：www.hffx.org



保利海上明月
瑶海中轴·央企保利·国匠作品

第3期 | 2020年6月总第152期
内部资料 免费交流

封面：保利·海上明悦

封二：2019年度合肥市优秀房地产开发企业获奖名单

房地论坛 FORUM

03 稳住楼市房不炒，力促“六稳”和“六保”

本期要闻 CURRENT NEWS

- 04 市房产局召开党建工作领导小组（扩大）会议暨2019年党组织书记述职评议会议
- 06 合肥市房地产业协会召开第七届三次理事会暨合肥市优秀房地产开发企业颁奖大会
- 07 《合肥白蚁》正式出版
- 08 住建部住房保障司来我市开展完善住房保障体系试点工作调研
- 09 善用房屋“养老金”助力群众住有宜居——多措并举，积极推进维修资金使用
- 10 合肥市秉持“三个三”助力老旧小区旧貌换新颜
- 11 合肥市“四个结合”优化住宅小区环境
- 12 聚力改造棚户区 汇智托起安居梦
- 14 延伸系统端口 提升服务功能
- 15 合肥出台住房租赁中央专项资金管理办法
- 15 2020年5月合肥市房地产市场运行情况

调研分析 RESEARCH AND ANALYSIS

16 合肥市城镇居民养老住宅问题调查报告

市场观察 MARKET OBSERVATION

- 20 2020中国房地产上市公司百强揭晓 行业分化趋势延续
- 22 房企试水直播卖房，流量争夺战愈演愈烈
- 24 估值下降，上市房企掀起回购潮



2020年6月第3期
总第152期

主 任： 许道和
副 主 任： 苏 奎 程海林
委 员： 王跃林 孙全意 乔 磊 项 亮
(按姓氏笔画为序) 夏 勇 钱朝武 蒋冬平
主 编： 程海林
副 主 编： 卫治国 戴大伟
责任编辑： 孟凡秀 张 驰
编 辑： 熊丹丹 宋晨晨
法 律 顾 问： 北京京师（合肥）律师事务所



扫一扫，
关注合肥市房地产业协会

地 址： 合肥市宿州路238号房地产大厦B座5楼
邮 编： 230001
电 话： 0551-62650793
QQ群： 619090453
印 数： 1000册
印刷日期： 2020年6月30日
设计制作： 联宝互动传媒
0551-62878571/15395059977
印刷单位： 合肥银群印务有限公司
发送对象： 房地产行业单位相关主管部门
编辑声明： 内部资料，不公开发行，使用的个别图文作者暂不确定的，请作者及时与编辑部联系。

2019年度 合肥市优秀房地产开发企业获奖名单

(合肥市房地产业协会颁发，排名不分先后)

一、2019年度合肥市房地产开发企业投资10强

- 1、合肥旭辉企业管理有限公司
- 2、安徽保利房地产开发有限公司
- 3、合肥龙湖地产有限公司
- 4、文一地产有限公司
- 5、合肥万科企业有限公司
- 6、安徽华盛发展集团有限公司
- 7、金科地产合肥城市公司
- 8、合肥城改投资建设集团有限公司
- 9、招商蛇口合肥公司
- 10、合肥乐富强房地产开发有限公司

二、2019年度合肥市房地产开发企业销售10强

- 1、合肥融创置业有限公司
- 2、文一地产有限公司
- 3、合肥旭辉企业管理有限公司
- 4、合肥万科企业有限公司
- 5、安徽信达房地产开发有限公司
- 6、合肥碧桂园房地产有限公司
- 7、金科地产合肥城市公司
- 8、安徽正荣置业发展有限公司
- 9、安徽省高速地产集团有限公司
- 10、恒大地产集团合肥有限公司

三、2019年度合肥市房地产开发企业10佳销售员

- 1、李若君（合肥万科）
- 2、孙 月（旭辉地产）
- 3、吴志刚（金科地产）
- 4、石 田（信达地产）
- 5、吴 军（正荣地产）
- 6、王 艳（高速地产）
- 7、王丽霞（乐富强地产）
- 8、童海玲（招商蛇口）
- 9、杨爱娟（中房地产）
- 10、杨 峰（龙湖地产）

楼市聚焦 PROPERTY MARKET FOCUS

- 26 合肥非住宅改建租赁住房每平米奖补200元
- 28 合肥对住房租赁企业实行信用管理
- 29 安徽新建住宅限高80米

楼市报告 HOUSING MARKET REPORT

- 30 合肥住宅市场2020年4-5月月度供求分析

政策速递 POLICY COURIER

- 34 自然资源部：非法购买小产权房等不得办理登记

房市论道 HOUSING MARKET THEORY

- 36 今年“两会”为下阶段房地产调控与发展指明方向

名企风采 FAMOUS ENTERPRISE STYLE

- 38 双匠和鸣 耀启东城
- 40 造行业精品 筑百年企业

他山之石 INHERITANCE & INNOVTION

- 42 郑州：非本地户籍大学生买房时不再审查社保和个税
- 42 北京：鼓励直播售楼等营销
- 42 海南：赠与住房不受限购套数限制
- 43 深圳：使用满20年的房屋必须进行全面安全排查
- 43 天津：推进“证照分离”改革，直接取消审批等措施
- 43 济南：求学、就业、投亲都能落户

法律园地 LEGAL PARK

- 44 房地产行业现状及案例分析

主管单位

合肥市住房保障和房产管理局

协办单位

合肥城建 董事长：王晓毅

周谷堆置业 执行董事：王皓

新城控股 总经理：王玲

安粮地产 董事长：刘宇

葛洲坝地产 总经理（事业部）：伍韬

合肥学院房地产研究所 所长：朱德开

宝文置业 总经理：杜民

合肥万科 总经理：吴俊

合肥城改 党委书记、董事长：张平

文峰集团 总裁：张后伍

文一地产 总裁助理：张薇

易居（安徽区域） 总经理：李长俊

融创地产 总经理：李文军

中国网地产（安徽公司） 总经理：何伟

宝业房产 总经理：金国光

安徽置地 董事长：周琦

华润置地 总经理：胡传昶

金科地产 总经理：施翔

龙湖地产 总经理：袁刚

力高地产 副董事长：盛志明

稳住楼市房不炒， 力促“六稳”和“六保”

今年5月份召开的十三届全国人民代表大会第三次会议上，政府工作报告明确提出“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”的要求，再次重申“房住不炒”的定位，展示了中央政府在房地产问题上的清醒认识和坚定决心，既向市场发出明确信号，也向各级政府做出明确指示。虽没有提及不将房地产作为短期刺激经济的手段，但并不意味着政策导向的改变。

首先，房地产不能也没有条件成为刺激经济的手段。在此前经济发展过度依赖房地产的情势下，房地产投资增速和占比已经很高，再过度投资和消费将会对其他行业产生明显的“挤出效应”。通过对房地产实施刺激政策，不但不能对冲经济下行，还有可能丧失近年来房地产调控的成效，使房地产问题恶化。

其次，稳定适度的房地产投资是可行的和必需的。当然，不用它刺激，并不是不要房地产投资，而是不过度依靠房地产投资。房地产投资和消费应该保持在适度水平并保持结构性差异，重点是老城更新、旧房改造和新市民保障，既能满足居民真实有效需求，也能够保证房地产及相关产业员工的就业和收入稳定。

再者，稳住楼市作为宏观经济的重要目标任务，今年受疫情冲击及国际经济环境等不确定性因素的影响，楼市总体走势下行，存在不确定性甚至剧烈波动的风险，局部区域可能表现更为明显。房地产是中国经济的基本盘和压舱石，也是经济金融的重要风险源，稳楼市将是“六稳”和“六保”工作的重要一环，也应是房地产政策最重要的着力点。



市房产局召开党建工作领导小组（扩大）会议 暨2019年党组织书记述职评议会议

5月14日下午，市房产局召开党建工作领导小组（扩大）会议暨2019年党组织书记述职评议会议。局党组成员、党建工作领导小组副组长陶庭会主持会议，局党组书记、局长、党建工作领导小组组长许道和参加会议并讲话。局党建工作领导小组全体人员、机关党委班子成员、局属各党总支、党支部班子成员及机关处室负责人等70余人参加会议。

会议先后听取了局机关党委及局属各党总支、党支部书记2019年抓党的建设述职报告，并对每位党组织书记履职情况进行逐一点评，提出具体要求。随后，全体与会人员对各党组织书记进行了述职评议考核。

党建工作领导小组组长许道和认真听取了各党组织书记的述职发言，他指出，大家为此次述职做了精心准备，谈成绩实事求是，讲问题切中要害，抓党建思路清晰，充分体现了抓党的建设思想和行动自觉。

就如何推动我局党建工作深入开展，许道和提出三点意见：

首先，要充分肯定。过去的一年，是我局党建工作提质增效、收获满满的一年。局机关党委获评2019年市直机关党建考核“好”的等次，机关效能建设再获市效能

办优秀表彰，保障处处长入选全市十大“群众满意处长”，市白蚁所支部入选“过硬党支部”，市房地产管理中心支部书记赵文刚获评“合肥市优秀共产党员”。主要表现在：一是活动增多了。组织的生命力在于“活动”，“三会一课”“主题党日”活动扎实开展，爱心助学、廉政教育、志愿服务活动丰富多样，真正做到了机关党委能统筹、党支部有特色、党小组能落实的党组织活动体系。二是纪律加强了。出台了党员经常性管理、党员党性分析和意识形态分析等制度，党员领导干部以身作则、以上率下，普通干部职工遵规守纪、严格自律，自觉加班的人多了、风清气正的环境起来了。三是思想转变了。思想决定出路，作风决定成败。大家在工作上更加积极和主动，干事态度、工作力度等各个方面都有了积极转变。四是亮点呈现了。党组织战斗堡垒和党员先锋模范作用不断增强，“党建+业务”成效持续显现。棚户区改造工作获国务院真抓实干成效明显督查激励，房地产市场信访专班获评中央政法委系统优秀案例，红色物业入选中组部优秀案例，市民生工程、信访工作、政务公开等年度考核也均获评优秀。五是机制完善了。制定了局党的建设责任清单、党建工作领导

小组工作等制度，逐级压实了党支部书记、班子成员及支部协管员、信息员职责。实行机关党建季度督查机制，实现了监督检查常态化、规范化。

其次，要保持清醒。过去的一年，虽然各项工作取得了可喜成效，但必须要认清形势、时刻警醒。一是形式主义成分较大。不能满足于活动数量，更要提高活动质量和效果。要深入研究“三会一课”的形式和内容，坚决整治形式主义官僚主义，做到入脑入心，有触动、有收获，真正把党建工作抓到每名党员的心坎上、思想上。二是负面问题较多。要重视负面问题的影响，尽量避免、敢于担当。要重点查摆市委巡查、效能检查中暴露出来的问题，挖根源、强措施，举一反三、建立长效。三是党务能力较弱。虽然党建工作取得了一些成绩，但全局范围内党支部书记、党务干部之间不均衡，特别是新从事党务工作人员党建工作研究不深、经验缺乏，必须抓紧强化、对标提升。要主动学习阜阳市工商局等单位先进经验，加大党务能力培训的力度和频次，进一步扩大至支部党小组长、协管员和信息员。四是薄弱环节仍然欠缺。离退休人员支部建设不够，老干部工作相对比较薄弱，要定期举办符合老干部需要的党组织活动，凝聚奋进合力。五是重点工作突破较难。党建工作不是就党建抓党建，还要推进业务工作，把党建工作和业务工作结合起来。要深入研究业务能力、工作动力、思维方式等问题，重点推进好7个国家级试点城市建设，全面创优党建品牌。

最后，要坚持不懈。相较取得荣誉，守住荣誉更难。一要意识务必增强。要增强党要管党的意识，敢较真、敢批评，直面落后思想、消极意识，坚决发挥党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，帮扶转化后进党员，进一步增强党要管党、从严治党意识。二要责任务必扛紧。各党总支、支部书记要认真落实《局党的建设责任清单》要求，逐级落实党组织书记和班子成员职责任务，坚决做到自觉主动、落实整改。三要制度务必扎牢。扎牢制度的笼子，必须有章可循和监督检查。要以市委巡察反馈问题整改为契机，健全制度、督促检查，逐步扭转观念。坚持季度检查，通报问题、立行立改。四要整改务必到位。要对照整改方案中4个方面、16个类别、48条问题，一个一个整改销号，做到应改尽改。要严肃问责抓落实，不推诿不敷衍，杜绝形式主义官僚主义，让市委放心、群众满意，对全局每位干部职工负责。五要组织务必过硬。要进一步明确党总支、支部功能和定位，强化党组织书记“第一责任人”责任，明晰班子成员职责，做到组织活动到位、内部沟通到位、问题处置到位，充分发挥党组织战斗堡垒作用。六要工作务必出彩。要围绕机关党建热点、难点和年度考核细则要求，增强信心、保持斗志、敢于创新。要结合岗位职责和自身实际，积极投身打造“五高地一示范”的火热实践。

会议还研究了党建工作领导小组有关事项。

（市房产局机关党委供稿）



合肥市房地产业协会召开第七届三次理事会 暨合肥市优秀房地产开发企业颁奖大会

6月12日，合肥市房地产业协会第七届三次理事会在合肥市稻香楼宾馆成功召开。合肥市住房保障和房产管理局党组书记、局长许道和，合肥市住房保障和房产管理局调研员司明，合肥市房地产业协会会长程海林、监事会主席商茂松等出席会议。合肥市市场监管局消费者权益保护局局长彭鹏，亳州市住房发展中心主任彭化典等应邀出席会议。合肥万科、文一地产、旭辉地产、保利地产、合肥城改、金科地产等120余名在肥房地产开发企业代表参会。

工作报告，全面客观，彰显协会工作态势。大会首先由合肥市房地产业协会会长程海林作《合肥市房地产业协会第七届三次理事会工作报告》和《2019年度财务收支情况报告》。报告全面总结了2019年度协会工作并对2020年全年工作进行了谋划，财务收支也能严格按照《民间非营利组织会计制度》规定进行管理和核算。

5G时代助力房产，凸显未来网络优势。随着5G新时代的逐步到来，将对人们生活产生诸多改变，那么对房地产的影响又有哪些呢？合肥市移动公司党委书记、总经理何大伟在会上作了《5G，迎来智慧地产新时代》的主题分享，从建设施工、房产营销、运营管理等方面具体分析了5G给房地产行业带来的影响、变化和发展机遇，给在座的地产人增添了5G时代新的理念。



评优评先颁奖授牌，树立行业榜样标杆。为进一步树立榜样、表彰先进，激励广大房地产开发企业为维护合肥市房地产市场平稳健康发展，2019年度合肥市优秀房地产开发企业榜单经过企业申报、评审等既定程序出炉，本次理事会上为2019年度合肥市房地产开发企业投资10强、销售10强、10佳销售员分别颁发了奖牌和奖杯。

签署友好协会协议，促进双方共同发展。协会间工作的优势互补、资源共享是做好协会工作的一个至关重要的环节。为加强两地协会间的交流协作，促进经济繁荣，本着“增进友谊、促进合作、互惠互利、共同发展”的原则，进一步发展双方友好关系，会上还举行了合肥市房地产业协会和亳州市房地产业协会结为友好协会的签字仪式，亳州市住房发展中心主任彭化典热情洋溢的致辞，为两协会结为友好协会增添了浓厚的氛围。



▲合肥市房协会会长程海林作工作报告



▲合肥市房产局局长许道和为2019年度合肥市房地产开发企业投资10强颁奖

揭牌成立工作站，拓宽解决纠纷新思路。本次理事会上还隆重举行了合肥市房地产消费维权工作站揭牌仪式。随着人们生活质量的不断提高，对房地产行业的要求也越来越高，随之而来的房地产维权事件便会不断增多，为了能够公正、便捷、高效地解决当事人之间的房地产交易纠纷，保护消费者和房地产开发企业的合法权益，发挥出协会在房地产市场经营活动中的积极作用，合肥市房地产业协会在合肥市住房保障和房产管理局以及市场监管局的大力支持下成立合肥市房地产消费维权工作站。揭牌仪式后合肥市消费者权益保护局局长彭鹏发表讲话，对工作站的成立表示祝贺，并就今后工作站如何开展工作提出了建议和期望。

合肥市住房保障和房产管理局调研员司明就近期发生的房地产行业信访投诉问题，分别从更改规划建设、设施设备问题、前期销售宣传、房屋交付程序、物业增值服务等五个方面进行了分析，并对房地产开发企业提出了相应的要求。

合肥市住房保障和房产管理局党组书记、局长许道和对本次理事会的颁奖活动、友好协会的缔结、消费维权工作站的成立、移动5G智慧地产专题讲座等活动表示首肯，同时希望协会今后工作要进一步做实做细、做出特色、做出影响力。

最后，许道和局长还就近期房地产市场发展和政府监管过程中的相关问题对开发企业提出了具体要求。他强调，一要树正“三观”：一是要树正“质量观”，二是要树正“业主观”，三是要树正“利益观”。二要打消“三念”：一是要打消公共区间的不正确念头，二是要打消装修方面的不正确念头，三是要打消受疫情影响的不正确念头。三要扛牢



▲合肥市房协会会长程海林和合肥市消保委副秘书长丁云出席揭牌仪式



▲合肥市房协会会长程海林和亳州市房协会会长王敬新出席签字仪式

“三责”：一是要牢牢扛起化解矛盾的主体责任，二是要牢牢扛起主动防范的社会责任，三是要牢牢扛起承担后果的法律责任。

(合肥市房地产业协会供稿)

《合肥白蚁》正式出版

5月，合肥市白蚁防治研究所(以下简称“市白蚁所”)编著的《合肥白蚁》专著由安徽科学技术出版社编辑出版。这是一部专门描述合肥地区白蚁种类、危害及治理的专著。该书以专业的视角阐述了市白蚁所40年来的研究成果和实践成效。

《合肥白蚁》专著自筹备以来，一直受到各方的支持和关注。市白蚁所编写人员用了两年的时间完成了从框架建立到内容打磨，从野

外考察到资料整理等一系列的创作历程，加上多场专项推进会和数次反复修改、校对，最终将这部专著推送到读者面前。

成绩的背后，是艰辛的付出。多年来，合肥白蚁人直面挑战、抢抓机遇，坚持突出公益服务为主轴，环保理念支持转型升级，积极发展科普、做强科研，凭借开拓进取、不断创新的精神，将合肥白蚁防治事业做强做优。

(市白蚁防治研究所供稿)





住建部住房保障司来我市开展完善住房保障体系试点工作调研

5月28日至29日，住建部住房保障司翟波副司长一行来我市就政策性租赁住房试点进展情况开展调研。省住建厅厅长赵馨群、副厅长陈扬年、总工程师方延勇、住房保障处处长刘超，市房产局局长许道和、副局长谢华友等相关人员陪同调研。

5月28日，调研组一行深入实地现场查看了我市4个政策性租赁住房试点项目，通过现场观摩、询问查看、听取开发区以及企业负责人介绍等方式了解项目实施工作进展。

在5月29日上午召开的调研座谈会中，调研组首先听取了我局关于完善住房保障体系试点工作进展情况汇报。国家统计局合肥调查队、建设银行安徽省分行、市财政局等单位参会人员对照完善住房保障体系相关政策，结合各自工作实际，进行了交流发言。高新区、新站区建发局和相关住房租赁企业负责人围绕政策性租赁住房项目的建设运营及资金平衡等情况进行了专题汇报。

座谈会上，翟波副司长认真听取发言，不时提出问题并记录，并指出，合肥市开展完善住房保障体系试点前期工作扎实，成效明显，将把大家在座谈会上好的意见和建议带回去认真研究，希望合肥市要与相关金融机构、住房租赁企业加强统筹协调，共同推进政策性租赁住房试点工作取得新的进展。

（市房产局住房保障处供稿）



善用房屋“养老金”助力群众住有宜居

——多措并举，积极推进维修资金使用

近年来，市维管中心积极寻求办法，优化程序，化被动为主动，以服务民生为己任，知难而上，在维修资金使用方面进行了一些有益举措，力求破解维修资金使用难题。

2019年以来，我市市区共有417个项目支用维修资金，预算金额达3254.59万元，涉及88个小区，31507户业主受益。其中：共用屋面墙体渗水项目345个，预算资金1622.74万元，占比49.86%；电梯维修项目45个，预算资金1017.81万元，占比31.27%；消防设施改造4个，预算资金327.79万元，占比10.07%；其他项目23个，预算资金286.23万元，占比8.79%。从支用维修资金数据可以看出，项目、预算额、受益户数较往年均呈上升趋势。

随着房地产事业的迅速发展，以及早期交付使用的房屋逐渐超出保修期，申请房屋专项维修资金对共用部位、共用设施、设备进行的大中修和更新、改造项目越来越多。维修资金管理中心积极探索，多措并举，确保项目高质高效推行，为全市业主提供更加优质高效的服务。

1、建立支用物业专项维修资金第三方审计机构库。近年来，随着资金使用量的增大，合肥市物业专项维修资金管理中心通过合肥市公共资源交易中心平台，采取公开招标的方式，选择10家乙级及以上资质的工程造价咨询公司，建立了全省首家物业专项维修资金使用项目审计机构库。在维修资金使用中，引入专业、权威的第三方审计做“裁判”，则有利于打消业主对资金使用安全的顾虑，促使各个申报主体更加科学、合理地使用房屋的“养老金”。

2、建立应急维修使用物业专项维修资金绿色通道。根据《安徽省物业管理条例》等规定，维修项目是共用屋面渗漏或者是共用墙体渗漏的，维修资金使用前，业主委员会、物业服务企业或者街道办事处（乡镇人民政府）在物业维修相关区域公示不得少于7天，从申请使用物业维修资金的情况看，屋面外墙渗漏项目呈现上升趋势，对于这类紧急的、关系到公共安全的，有“绿色通道”可以走。

3、实行物业专项维修资金使用市、区两级管理。2019年在瑶海区开展物业专项维修资金使用市、区两级管理试点工作，将维修资金使用受理与初审工作交由瑶海区住建局实施。着力解决申报主体跑路远的困难，以及申请程序困惑，



提高了维修资金的使用，增强了申报主体对申请使用维修资金的信心。

4、加强维修资金使用的监督。在申请使用维修资金时，进行事前、事中、事后的监督，小区项目公示时、项目施工时、施工后都安排人员前往小区查看现场，记录影像照片。始终坚持以业主为中心，保障业主切身利益，将工作落到实处。

包河区望湖城桂香居共有6个苑区，房屋交付已有10多年，不少共用部位都需要维修，其中共用墙体、屋面均出现不同程度的渗漏，经统计共有83幢楼需要维修，项目预算额达243.64万元。考虑维修项目较多，工程项目较大，中心工作人员现场协助申报主体研究维修工程施工方案，就施工过程中注意事项进行说明，并针对申报主体提出的问题一一进行解答。该小区项目在公示、施工时，均安排人员进小区查看情况。共用屋面、墙体出现渗漏启用“绿色通道”，不仅简化了维修资金的申请程序，而且更快速地帮助业主解决问题。目前该小区工程已竣工，漏水情况也得到了解决，此次共有5913户业主受益。

（市维修资金管理中心供稿）

合肥市秉持“三个三”助力老旧小区旧貌换新颜

近年来，合肥市通过实施老旧小区改造，改善群众居住品质，提升城市文明形象，自2012年启动老旧小区改造工作以来，全市累计完成老旧小区改造930个，累计投资58亿余元，改造总建筑面积近2900万㎡，涉及1.15万栋，38万余户，惠及106万居民。在工作推进中，形成共议、共建、共享的良性格局。改造过的老旧小区，基础设施得到改善、居住功能得到提升、配套设施得到完善、生活环境得到美化。2020年，全市计划完成改造老旧小区102个，总建筑面积215万㎡，计划投资约6.5亿元。目前，所有项目资金已全部落实，已完成立项批复，正在组织方案设计。

一是集聚“三力”强推进。统筹发力。市政府始终把老旧小区改造作为重大的民生和发展工程，每年将其纳入市政府年度工作要点，统筹安排实施。市政府主要领导每年专题调度老旧小区改造工作。部门聚力。市老旧小区综合治理工作领导小组办公室不定期召开专题协调会，协调供水、供电、供气等实施管线迁移。协调邮政部门将智能信报箱建设纳入老旧小区整治内容，协调治安大队规范技防设施建设，为整治小区居民撑起了“保护伞”。参与合力。坚持把居民参与融入老旧小区改造全过程，保证民生工程取得民心支持。通过意见征询，充分听取居民意见，凝聚居民共识，做到问需于民。通过方案公示、推选居民代表作为义务监督员，接受居民监督。通过由居民代表参与成立的联合验收小组对工程的验收，请居民发现问题、督促整改，做到问效于民。2019年，省民生办委托省调查队的调查结果显示，合肥市老旧小区改造群众满意度达92.78%，居全省首位。

二是把牢“三关”严实施。在改造中，紧盯流程把关口，因地制宜搞设计、多方参与搞验收，把政府有限的资金用在刀刃上，真正把改造工程做成暖心工程、惠民工程。把牢项目启动关。改造项目启动前，组织街道社区工作人员，广泛开展入户调查，就小区改不改、改什么内容、项目怎么启动，吸纳广大居民智慧。在项目设计完成后召开群众座谈会，就设计方案进一步听取群众意见，确保“改成实用、改成宜居、改成暖心”的工程。把牢项目设计关。按照“因地制宜、一小区一方案”的原则，采取

“现场设计、行走设计”的方式，在结合居民意见建议的基础上形成设计方案，待专家评审后进行公示，兼顾了设计规范和居民的个性化需求，有效避免了“一刀切”“闭门造车”现象。把牢工程质量关。招标结束后，要求施工单位根据小区现场实际情况编制施工组织方案，始终把“业主代表现场监督、第三方巡查、专业质监机构抽查”贯穿整治全过程。工程竣工后，由项目单位组织参建单位验收，汇总解决尚存问题，对不符合验收条件的要求改正，待整改合格后重新验收，确保工程质量。

三是创新“三管”建机制。后期管理是维护改造成果的落脚点，决定着改造成效能否长期保持的关键。针对老旧小区类型及不同现状，区分管理类别，实施精准管理。因地制宜分类管。经改造后达到市场化管理基本条件的，将管理权移交给业主，引导其规范选聘物业服务企业，实施市场化管理。对于规模较小的老旧小区，由社区牵头组织，集中周边老旧小区打包选聘物业服务企业，实施集中运作管理。对于不能单独实施市场化管理，同时又无法和其他小区集中打包的小区，由社区成立物业服务中心，通过委派保洁、保安人员等，实施准物业化管理。对于小区居民结构单一、设施设备简单、业主自我管理素质较高的小区，指导其进行业主自治管理。政策支持激励管。2015年-2017年，市政府连续3年，每年安排1000万元专项资金，用于对物业企业的奖励。在街道申报、各区考核、综合复核的程序基础上，引入了第三方机构对物业服务品质进行评估测评，以评估结果落实奖补资金。已改造的老旧小区物业管理覆盖面由原来的10%提升到80%以上，社会效益明显提升。强化措施从严管。为最大限度发挥财政资金的引导作用，我局印发了老旧小区改造后期物业管理奖补经费相关管理和考核办法，通过考核奖补的方式督促和鼓励各区落实后期管理责任。各区本着政府引导、居民自愿、市场参与的原则，出台了加强老旧小区物业管理相关政策措施，分步推进老旧小区物业管理全覆盖工作。将“加强物业管理”纳入五年（2017-2021年）全省民生工程，接受年度民生工程考核，以考促管。目前，全市老旧小区管理长效机制已经初步建立。

（市房产局老旧小区环境综合整治办公室供稿）

合肥市“四个结合”优化住宅小区环境



近日，合肥在全市范围开展小区环境专项提升工程，把小区里占用楼道堆放杂物、占用消防通道乱停乱放车辆、电动车违规进楼入户和飞线充电、“牛皮癣”小广告、公益广告设置不规范、垃圾分类落实不到位及违章搭建、毁绿种菜等问题作为整治重点。市房产局组建4个工作组抽查市区47个住宅小区，现场反馈存在问题，督促整改落实，通报检查情况。将督查结果与街道（乡镇、社区）年度目标考核相结合，与物管小区的年度“市优”项目评比、季度“流动红旗”评比相结合，与物业服务评先创优、奖励奖补相结合。小区环境治理共管共建的局面基本形成，小区环境卫生和精神文明水平得到双向提升。

一是将环境治理与爱国卫生运动紧密结合。进一步巩固前期开展的第32个“爱国卫生月”活动效果，深入开展疫情防控知识、卫生健康常识等专项宣传，持续整治小区环境脏乱差问题，广泛发动小区业主、社区志愿者等开展“健康知识进小区”“爱绿护绿 从我做起”和“楼道杂物大扫除”等群众性活动。自4月份以来，全市2581个住宅小区（包括2088个物管小区）共组织开展以爱国卫生为主题、以环境整治为重点的群众性活动740多次，小区居民参与1.4万人次。

二是将环境治理与物业服务工作紧密结合。各住宅小区物业服务企业结合小区实际，每周对小区的公共楼道、

公共绿地、地下车库、楼顶平台等公共区域开展集中清理整治，重点清除楼道杂物、卫生死角、陈年垃圾，规范各类车辆停放，清洁园区景观水系，严格垃圾分类投放，同时做好“三无”小区的日常环境管理和维护。截止目前，市区有物业管理的住宅小区共组织开展环境卫生集中清理整治行动2813次，共清理楼栋杂物31500余处，清理非机动车“僵尸车”2200余辆，清理机动车“僵尸车”178辆，整治电动车进楼入户和违规充电问题1700余起，同时劝导业主自行拆除或配合城管等部门拆除违章建筑420多处，恢复毁绿种菜场所130多处。

三是将环境治理与其他专项工程紧密结合。根据任务分工，同步积极开展物管小区文明养犬、“小广告”、“小行为”专项提升工程。督促各小区物业企业认真制订文明养犬公约，大力开展专项宣传，积极做好住宅小区违法违规养犬行为的劝导工作；广泛开展小广告“牛皮癣”清理行动，共清除“牛皮癣”小广告11100多处；全面开展排查清理物管小区公益广告行动，共排查公益广告数25521幅，排查发现的内容陈旧、幅面破损、不合规的广告数1405幅，其中不合规广告已全部拆除，另已更新（更换）广告数743幅。在各小区建立文明志愿者和宣传员队伍，面向小区业主开展倡导文明行为习惯专项宣传，及时劝阻随地吐痰、高空抛物、乱扔垃圾等不文明行为。目前市区小区已组织开展的专项提升工程志愿活动1200多次。

四是将环境治理与营造文明氛围紧密结合。“七小”专项提升工程实施以来，市区各物管小区利用小区电子屏、宣传栏、梯屏电视和小喇叭（音箱）开展专项宣传，共有770多块LED屏、3200多个梯屏电视、4450多处宣传橱窗（栏）及2630多个小喇叭（音箱）用于宣传，同时张贴和发放与文明创建有关的宣传海报14000余份，制作景观公益广告860多处。小区文明创建氛围愈发浓厚。在小区环境治理过程中，注重挖掘和宣传文明创建工作示范小区，广泛宣传好的经验做法，树立典型强化引领。如包河区高速时代城小区加大环境治理力度，园区环境卫生保持高水准，业主满意度高，获合肥广播电台等媒体专题报道。

（市房产局物业处供稿）

聚力改造棚户区 汇智托起安居梦

5月21日上午,市政府新闻办在市政务会议中心举办《真抓实干 创先争优——国务院督查激励专项工作巡礼》系列新闻发布会第五场“聚力改造棚户区 汇智托起安居梦”,市住房保障和房产管理局负责人介绍了我市棚户区改造有关情况。2019年,合肥市科学规划,多措并举,持续积极推进棚改工作,新开工棚改安置房24074套,基本建成棚改安置房10223套,均全面超额完成国家和安徽省下达的目标任务,新开工量和基本建成量均位居全省前列。

近年来,我市全面贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府有关棚户区改造的决策部署,牢记“增进民生福祉是发展的根本目的”、“群众觉得好,才是真的好”,始终践行以人民为中心的发展理念,扎实推进棚户区改造安置房建设,有效改善了群众居住条件,缓解了城市内部二元矛盾,提升了城镇综合承载能力,促进了经济增长与社会和谐,人民群众的获得感、幸福感、安全感不断提升。2019年,合肥市科学规划,多措并举,持续积极推进棚改工作,新开工棚改安置房24074套,基本建成棚改安置房10223套,均全面超额完成国家和安徽省下达的目标任务,新开工量和基本建成量均位居全省前列。5月8日,国务院办公厅发布通报,对2019年落实有关重大政策措施真抓实干成效明显的地方予以督查激励。合肥市棚户区改造工作积极主动、成效明显,获督查激励。

为推动棚户区改造,主要做好以下工作。

一、强化组织领导

建立领导机构。成立以市长为组长的市保障性安居工程领导小组,市发改、财政、城乡建设、住房保障和房产管理、自然资源和规划等部门为成员单位,形成市政府统揽、房产部门牵头、相关部门分工、市县(市、区、开发区)联动的工作局面。强化统筹推进。实行保障性安居工程巡查督查、定期通报、专项检查和督办等制度,动态掌握并协调解决工作推进过程中遇到的困难和问题,做到全面指导、实时跟踪、及时协调。加强目标考核。将棚户区改造工作纳入市政府对县(市)区、开发区年度综合考核范围,分解目标任务,完善考核办法,量化考核指标,落实目标责任。

二、坚持群众路线

尊重群众意愿。棚户区改造过程中,充分发挥群众的积极性和主动性。在立项阶段,群众自愿率须达到90%以上方可立项,征迁安置方案同意率达95%以上才能实施改造。征求群众意见。在改造过程中,组织群众民主推荐成立自治帮扶小组,全程参与征迁安置工作,创新采取“红手印”“感恩墙”“一封家书”等方式,与群众共同研究解决改造过程中的疑难问题。接受群众监督。“三榜公示”是我市多年来实施棚户区改造的经验提炼,也是一项彰显公开、公平、公正的制度创新,由区、街会同群众自治组织,将搬迁人数、房屋面积和征迁安置方案要点分别在社居、街道、辖区政府和市级新闻媒体上进行公示,接受群众和社会监督。

三、明确补偿标准

坚持拆违在先。始终贯彻“先拆违后征迁”的改造原则,坚持阳光征收、规范征收、和谐征收。出台补偿办法。出台《合肥市国有土地上房屋征收与补偿办法》《合肥市被征收集体土地上房屋补偿安置办法》,做到安置补偿有政策依据。统一补偿标准。做到征收补偿政策统一、标准统一,一把尺子量到底。对征收集体土地上的房屋,按照人均30平方米建筑面积实行产权调换,产权调换后的剩余有效建筑面积按照单位平方米造价予以补偿,产权调换后安置对象可按照800元/平方米人均申请增购15平方米建筑面积;对征收国有土地上的房屋,按照套内面积“征一补一”,按产权调换房屋实际公摊系数计算产权调换建筑面积,被征收人可按产权证每户按建筑安装成本价增购不超过15平方米建筑面积。

四、落实保障政策

确保土地指标。棚改安置住房建设用地纳入全市土

地用地计划和供应计划优先安排,在申报年度用地指标时单列,做到应保尽保。落实规费减免。严格落实相关行政事业性收费和政府性基金减免政策,建设单位根据批准的规划方案和人防部门意见建设人防工程的,免收人防异地建设费。同时,还就减免流程做了详细规定,减轻了改造成本负担,减少了安置房建设的审批环节,加快了建设进度。落实资金保障。在落实地方财政棚户区改造资金的同时,积极争取棚改补助资金和发行专项债券。2019年累计争取中央和省各类补助资金10.39亿元,争取发行棚改专项债券62.13亿元。2020年,截至目前争取中央补助资金4.57亿元,申报发行专项债券51.01亿元。完善配套保障。将棚户区改造与社区建设和公共服务配套设施建设相结合,做到同步规划、同步建设、同步交付。另外,除按规划要求配套建设公共设施外,按照总建筑面积的5%配建商业用房,出租经营收入用于弥补物业服务开支和电梯、消防等设施设备应急大修等费用。

五、确保工程质量

严格建设程序。对照保障性住房工程质量安全管理相关规定,严格落实项目法人责任制、招标投标制、合同管理制、工程监理制、竣工验收制等相关制度。严格质量监管。保障性安居工程全部纳入质量监管体系,定期组织开展棚改安置房建设质量安全专项检查,建立健全质量安全档案。在明显位置永久公示建设、勘察、设计、施工、监理单位和负责人,接受社会监督。严格承接查验。加强日常监督和巡查,严把建筑材料质量关,明确工程质量检查要点,全面实施并严格执行工程质量分户验收制度,坚持“分户验收”,没有实行物业承接查验的项目,一律不得交付使用,确保被征迁群众住上放心房。

六、打造特色亮点

采用装配式建筑。充分利用装配式建筑在降低能耗、保护环境、缩短工期等方面的优势,在棚户区改造安置房项目中采用装配式建造方式,推动我市装配式建筑发展,相继开工建设了滨湖桂园、润园、磨店家园一期等装配式建筑项目。突出因地制宜。针对棚户区改造的不同特点,制定不同的改造方案,例如曾被称为“公园工厂”的安拖东村,留有许多老安拖人种下的香樟树,在棚户区改造规划设计中,对香樟树进行了最大限度的保存,围绕老树打造复层绿化,尽可能保留城市历史记忆,延续文化传承。强化党建引领。在棚户区改造过程中,强化党建引领,充分发挥基层党组织战斗堡垒作用,例如在安拖东村项目改造过程中,党员同志从自身做起、积极配合,率先签订协

议;街居党员干部以住户方便的时间为自己的工作时间,发挥忘我精神,舍小家顾大家,开创了“以党建带改造,以改造促党建”的工作新局面。

近年来棚户区改造的实施,在改善民生、提升城市综合实力、促进经济发展等方面发挥了积极作用。

一是切实改善了民生。居住在棚户区中的群众大多经济能力欠佳,通过实施棚户区改造,使这部分经济收入较低、生活困难、无法依靠自身力量解决住房问题的困难群众居住环境焕然一新,改善了居住条件和居住环境,享受到了改革开放和经济发展的成果,体现了社会的公平公正。同时,棚户区改造还有助于提升社会管理水平,消除棚户区中的不稳定因素。

二是提升了城市品味。我市二环内棚户区大多位于城市主要干道两侧,居住拥挤、交通阻塞、建筑破烂。通过实施改造,改变了城市面貌,让建筑变高、道路变宽、环境变美;完善了城市功能,改变了城市基础设施条件,解决了老城区市政设施和教育等配套相对滞后的症结,提升了城市形象和综合竞争力。

三是提高了土地利用效率。通过对集中连片棚户区实施改造,盘活了存量土地,提高了土地的使用价值和利用效率,使稀缺的土地资源得以再生利用,为推进产业结构调整、完善城市功能、促进经济发展提供了有利条件。

四是促进了经济发展。棚户区改造投入的资金量大,能够对经济产生联动作用,带动多个产业共进发展。另外,棚户区改造还直接刺激地方基础设施建设的完善,吸引更多资金投入 to 基础设施建设中,因此棚户区改造的大量资金投入,能够进一步促进经济的发展。

五是密切了党群关系。棚户区改造过程中,各级党员干部工作在基层,战斗在一线,通过有效化解矛盾和问题,增进了与人民群众的联系。同时,通过棚户区改造,让广大棚户区居民“出棚进楼”,稳定了民心,棚户区改造居民普遍对棚户区改造给予高度评价,认为棚户区改造是政府为民办实事、办好事,是老百姓欢迎的“民生工程”“民心工程”。

2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划的收官之年,我们将紧紧围绕全市发展目标,认真落实“五高地一示范”工作要求,抓好资金保障,确保工程质量,统筹推进项目建设,加快项目竣工交付,让更多棚改群众早日住上新房,早圆安居梦。

(市房产局住房保障处供稿)

延伸系统端口 提升服务效能

市房产局将业务系统端口延伸至企业，运用信息化手段打通政企数据通道和业务办理的线上通道，不断创新服务方式，提升服务效能，优化营商环境。目前已将业务系统端口延伸至房地产开发企业、房地产经纪机构、房屋租赁企业和物业服务企业等各类房地产行业企业。

延伸系统端口，将系统“拉伸”。市房产局着力构建信息化系统平台，建设房产业务系统，并将业务系统由政务端拓展至企业端，将系统端口延伸至各房地产行业企业，企业可登录相关业务系统进行业务申报办理，实现“业务线上办，数据线上跑”。目前，房地产开发企业可登录系统申报预售许可、申请预售资金开销户和资金使用、办理商品房网签备案等业务，房地产经纪机构可登录系统办理存量房交易和住房租赁相关业务，房屋租赁企业可登录系统办理住房租赁业务，物业服务企业可登录系统申请房屋专项维修资金使用等。同时，市房产局还将系统端口延伸至银行、街道居委会、小区业委会等，打通商品房预售资金监管、存量房交易资金托管、房屋专项维修资金查询使用等横向通道。

设置密钥登录，给系统“加固”。系统端口延伸至企业后，由于企业一线人员网络安全意识和安全防范技

能参差不齐，给系统安全带来潜在风险。为坚持创新服务与安全可控并重，保障系统安全，市房地产信息管理中心设置了业务系统密钥认证登录，统一制作发放业务系统登录密钥。目前已向各类房地产行业企业和街道居委会、小区业委会等制作发放商品房网签备案系统密钥857个、存量房交易系统密钥1771个、租赁平台系统密钥258个、房屋专项维修资金管理系统密钥251个。同时，市房地产信息管理中心不定期组织开展企业网络安全培训，强化网络安全意识，指导系统安全操作。

拓展系统应用，让系统“融通”。通过系统资源整合，数据标准整理，标准登录方式建立，市房产局积极推进业务系统与省市政务服务平台对接，深化“互联网+政务服务”，目前已实现34个房产政务服务事项网上办理。拓展系统移动端应用，开发“合肥住房”APP，将APP接入“合肥通”办事大厅，并在支付宝小程序上线运行，APP用户可对自身房源进行管理，实现房源核验、发布、签约、备案等功能，实现房屋买卖、租赁同平台服务；同时集成物业和维修资金等业务服务功能，引入热点服务应用，提升房产服务水平。

（市房产局信息化建设办供稿）

合肥出台住房租赁中央专项资金管理办法

2019年7月，我市成功获批中央财政支持住房租赁市场发展试点城市，获中央财政补助资金24亿元，专项用于支持我市住房租赁市场发展。近日，市住房保障和房产管理局会同市财政局联合出台《合肥市支持住房租赁市场发展中央资金管理办法》，加强中央专项资金使用管理，提高中央专项资金使用效益。

确定支持范围。《办法》中规定通过注入资本金、财政奖补、贷款贴息、担保费补贴等方式，重点支持新建和改建租赁住房、盘活存量住房、提高住房租赁备案率、培育规模化住房租赁企业、升级改造住房租赁平台、开展住房租赁基础性研究和采购第三方服务等方面内容。

建立负面清单。明确了9项负面清单：被列入异常经营名录、失信被执行人名单以及失信联合惩戒名单的企业；房源未录入合肥市住房租赁交易服务监管平台或未办理住房租赁合同备案的企业；新建租赁住房项目未设置自持租赁运营期不少于10年、不得以租代售等持续运营条件；用于旅游度假等需求的短期租赁住房及宾馆、民宿等；产权不明晰、违法违规建设、安全质量不达标的租赁住房；大户型、高端租赁住房项目；公共租赁住房项目；本办法实施前房地产开发企业按合同约定配建的租赁住房项目；市政基础设施建设、

旧城改造等与住房租赁市场没有明显关联的领域。

细化支持标准。1.新建改建租赁住房。利用国有商品住房建设用地新建或配建、集体建设用地和自有存量非住宅国有建设用地集中新建租赁住房，分别按照建筑面积800元、600元和200元每平方米进行奖补；利用非住宅，按规定集中改建为租赁住房，按照改造后建筑面积200元每平方米进行奖补。2.住房租赁企业融资。住房租赁企业向银行贷款用于相关经营活动的，对其年度实际发生的商业贷款利息，按银行贷款市场报价利率给予50%贴息。采用融资担保机构担保的，可按担保额的0.5%进行奖补。3.规模化住房租赁企业。对商改租、工改租的住房租赁企业，按备案面积15元每平方米进行奖补；对自筹分散式住房的住房租赁企业，根据备案规模以超额累进制分别按30元、50元和60元每平方米进行奖补。4.信用奖补。对年度信用等级AAA级、AA级和A级的住房租赁企业，分别按80万元、60万元和40万元给予奖补。5.试点期限届满后，根据累计备案规模和信用等级等情况综合评定，对前二十名的企业给予奖励：一至五名各奖励100万元，六至十名各奖励60万元，十一至十五名各奖励30万元，十六至二十名各奖励10万元。

（市房产局租赁处供稿）

2020年5月合肥市房地产市场运行情况

一、供应情况

5月份，全市新建商品房批准预售面积126.66万平方米，其中新建商品住宅批准预售面积88.48万平方米。

1-5月份，全市商品房批准预售面积469.41万平方米，其中商品住宅347.35万平方米。

二、交易情况

1. 新建商品房销售情况。5月份，全市新建商品房销售备案面积为153.03万平方米，比4月份上升8.76%、比去年同期上升23.33%。其中，新建商品住宅销售备案11583套，销售备案面积为131.27万平方米，比4月份上升9.09%、比去年同期上升35.49%。

1-5月份，全市商品房累计销售备案面积为492.01万平方米，比去年同期下降16.60%。其中，新建商品住宅销售备案37089套，销售备案面积为417.24万平方米，比去年同期下降5.57%。

2. 二手房成交情况。

5月份，全市二手房成交总面积为84.91万平方米，比4月份上升8.75%、比去年同期下降6.41%。其中，二手住宅成交7788套，成交面积71.6万平方米，比4月份上升3.2%、比去年同期下降14.28%。

1-5月份，全市二手房成交总面积为245.13万平方米，比去年同期下降30.31%。其中，二手住宅成交22699套，成交面积210.36万平方米，比去年同期下降32.28%。

三、库存情况

截止5月末，全市结转可售商品住宅面积为800.77万平方米。按过去1年平均成交量计算，全市商品住宅库存去化周期为9.15个月。

四、首套房占比

5月份，限购区内，市区户籍人口首套房备案量占比约为59.66%。





合肥市城镇居民养老住宅问题调查报告

近日，合肥市房地产研究中心和合肥学院房地产研究所就城镇居民养老住宅问题进行问卷调查。本次调查对象为合肥市区50岁以上常住居民，共发放1000份问卷，收回有效问卷879份，调查结果如下：

一、样本特征

受访居民平均年龄62岁，其中60岁以下占46.87%、60-69岁占32.65%、70岁及以上占20.48%；男性占50.57%、女性占49.43%；初中及以下占42.38%、高中/中专占31.45%、专科占14.35%、本科及以上学历占11.64%。平均家庭年收入6万元（中位数），其中≤5万元占49.38%、5-10万元占39.21%、>10万元占11.41%。根据从事的职业（含退休前），机关事业单位人员占15.88%、企业管理人员占10.35%、企业普通员工占38.28%、个体私营业主占14.07%、其他占21.42%。

二、调查结果

（一）生活状况

1、对养老保障政策满意程度

受访者对政府养老保障政策满意度评价平均得分80分，

处于满意状态。其中不满意（<60分）的占2.73%；比较满意（60-74分）的占22.89%；满意（75-89分）的占48.41%；非常满意（≥90分）的占25.97%（见表1）。

2、身体状况和子女状况

受访对象中，身体较好的占56.19%；身体一般，能自理的占37.61%；身体较差，部分自理的占5.69%；不能自理的占0.23%。有子女在本城的占66.19%；子女均不在本城的占30.70%；其他占3.12%（见表2）。

表1 对政府养老保障政策满意度

选项	占比(%)
不满意(<60分)	2.73
比较满意(60-74分)	22.89
满意(75-89分)	48.41
非常满意(≥90分)	25.97

表2 身体状况和子女状况

分类	选项	占比(%)
身体状况	较好	56.19
	一般，能自理	37.61
	较差，部分自理	5.96
	不能自理	0.23
子女状况	有子女在本城市	66.19
	子女均不在本城市	30.70
	其他	3.12

表3 老年人幸福包括的内容（多选）

选项	占比(%)
儿女孝顺	81.92
身体健康	69.79
有稳定的收入来源	55.49
有丰富的文化娱乐活动	41.65
受到社会家庭的尊重	21.28
能继续发挥余热	13.04
其他	1.37

（二）养老需求

希望给老年人提供的服务（多选）主要包括：健身、保健（占48.35%）；日间照料（占45.05%）和打扫卫生（占44.03%）。希望采取的养老方式，排在第一的是家庭养老（主要由家人照顾）（占55.16%）；其次是社区养老（主要由社区提供各种服务）（占19.47%）；第三是机构养老（入住养老院）（占15.41%）（见表5、表6）。

表5 希望提供的养老服务

选项	占比(%)
健身、保健	48.35
日间照料	45.05
打扫卫生	44.03
休闲娱乐	39.14
老年午餐	35.49
代购生活物品	25.71
有人陪说话	25.26
其他	3.87

表4 目前生活中的主要困难

选项	占比(%)
没有什么困难	45.43
很无聊，无事可做	34.13
身体不好，就医不便	33.33
孤独，无人陪伴，朋友少	33.22
生活无人照料，吃饭不便	21.05
其他	11.49

表6 希望采取的养老方式

选项	占比(%)
家庭养老（主要由家人照顾）	55.16
社区养老（主要由社区提供各种服务）	19.47
机构养老（入住养老院）	15.41
家庭养老（主要由保姆照顾）	6.37
其他	3.59

（三）对养老住宅的态度

1、对居住养老性住房的态度

受访者愿意居住养老性住房占33.43%、不愿意占49.79%、无所谓占16.78%。打算居住养老性住房的，选择购买的占59.83%、选择租赁的占40.17%。选择购买的，希望购买的面积平均91.85平方米（中位数90平方米）；选择租赁的，希望租赁的面积平均70.28平方米（中位数60平方米）。打算购买养老住宅的，未来三年会购买的占26.96%，其中计划1年内购买的占3.65%；不会购买的占54.79%；说不清的占18.26%（见表7）。

（四）选择养老住宅的要求

1、购买养老住宅时考虑的因素

购买养老住宅考虑的因素（多选）主要有：价格，占61.22%；配套设施，占57.14%；提供养老服务，占46.94%（见表8）。希望养老住宅提供的服务主要包括（多选）：起居照顾，占64.91%；医疗服务，占56.14%；家政服务，占54.39%（见表9）。希望提供的配套设施主要有（多选）：医院（占66.10%）、健身场所（占49.15%）和老年食堂（占45.76%）；希望养老住宅距子女住所的交通时间为1.1小时（中位数1小时）。

2、养老住宅设计要求

受访者认为养老住宅设计主要包括以下几个方面（多选）：社区智能化监控全覆盖（占54.32%）；台阶变坡道，实现无障碍行走（占48.94%）；人车分流，道路防滑（占44.68%）（见表10）。受访者最喜欢田园式养老（占49.18%），其次是以房养老（占23.35%），第三是异地旅居养老（占23.13%）。

表9 养老住宅应提供的服务内容

选项	占比(%)
起居照顾	64.91
医疗服务	56.14
家政服务	54.39
陪说话服务	45.61
应急求助	29.82
文娱服务	26.32
临终关怀	10.53
其他	0

表7 未来3年是否会购买养老住宅

选项	占比(%)
会	26.94
其中：1年内	3.65
不会	54.79
说不清	18.26

表8 购买住宅时考虑的因素

选项	占比(%)
住宅价格	61.22
配套设施	57.14
提供养老服务	46.94
小区景观	34.69
交通状况	34.69
物业管理	20.41
户型设计	10.20
其他	2.04

表10 养老住宅设计要求

选项	占比(%)
社区智能化监控全覆盖	55.32
台阶变坡道，实现无障碍行走	48.94
人车分流，道路防滑	44.68
公共区域安置扶手，防止摔倒	31.91
建筑物相互连接，不会淋雨	27.66
园区安装紧急呼叫按钮	14.89
全部安装电梯，并按医用电梯设计	14.89
建筑密集低，绿化高	12.77
住宅全部是多层	6.38
其他	8.51

表11 居住养老住宅意愿相关分析

影响因素	选项	占比(%)
性别	男	33.33
	女	36.98
身体状况	较好	46.51
	一般，能自理	36.02
	较差，部分自理	57.14
	不能自理	100.00
文化程度	初中及以下	38.45
	高中/中专	33.50
	专科/高职	31.11
	本科及以上	30.88
年收入（万元）	≤5	33.00
	5~10	38.72
	>10	35.44

表12 城镇居民购买养老住宅意愿相关分析

影响因素	选项	占比(%)
性别	男	24.53
	女	29.73
身体状况	较好	27.56
	一般，能自理	30.26
	较差，部分自理	7.14
	不能自理	0.00
文化程度	初中及以下	15.96
	高中/中专	26.98
	专科/高职	38.46
	本科及以上	35.00
年收入（万元）	≤5	23.08
	5~10	22.78
	>10	35.71

三、相关分析

（一）居住养老住宅意愿相关分析

调查发现，男性中，愿意居住养老住房占33.33%；女性中，愿意居住占36.98%，两者没有显著差异。身体较好的人群中，愿意居住养老住房占46.51%；身体一般，能自理的人群中，占36.33%；身体较差，部分自理的，占57.17%；生活不能自理的，占100%。身体健康状况越差，居住养老住宅的意愿越强烈。

初中及以下学历人群中，愿意居住养老住房占38.45%；高中/中专，占33.50%；专科，占31.11%；本科及以上，占30.88%。学历与居住养老住房意愿关系不大。年收入≤5万元的人群，愿意居住养老住房的占33.00%；5~10万元的，占38.72%；≥10万元的，占35.44%。收入水平与居住养老住房意愿关系不大（见表11）。

（二）购买养老住宅意愿相关分析

调查表明，男性中，愿意购房的占24.53%；女性中，愿意买房的占29.73%，两者差别不大。身体较好的人群中，愿意购买养老住房占27.56%；身体一般，能自理的，占30.26%；身体较差，部分自理的，占7.14%；生活不能自理的，没有。总体上，身体健康状况越好，购买养老住宅的意愿越强烈。

初中及以下学历人群中，愿意购买养老住房的占15.96%；高中/中专，占26.98%；专科，占38.46%；本科及以上，占35.00%。总体上，学历越高，购买养老住宅的意愿越强烈。年收入≤5万元的家庭中，愿意购买养老住房的占23.08%；5~10万元的，占22.78%；≥10万元的，占35.71%。总体上，收入越高，购房意愿越强烈（学历高往往收入也高）（见表12）。

（合肥市房地产研究中心 合肥学院房地产研究所供稿）

2020中国房地产上市公司百强揭晓

行业分化趋势延续



5月26日，“2020中国房地产上市公司测评成果发布会”举行，这是中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心连续第13年发布中国房地产上市公司测评研究成果。在本次发布会上，还同步揭晓了“2020中国物业上市公司测评成果”。

根据《2020中国房地产上市公司测评研究报告》，前十企业整体没有变化，仅排名出现微调。其中，万科位列第一，中国恒大、碧桂园分列第二、第三位。融创中国排名提升较大，位列第四；中国海外发展排名与上年一致，位列第五；保利地产排名下降两位，排名第六。华润置地、龙湖集团、新城控股和富力地产分列第七至第十位。

2020中国房地产上市公司综合实力榜前10强

排名	企业简称	企业代码
1	万科A	000002.SZ
2	中国恒大	03333.HK
3	碧桂园	02007.HK
4	融创中国	01918.HK
5	中国海外发展	00688.HK
6	保利地产	600048.SH
7	华润置地	01109.HK
8	龙湖集团	00960.HK
9	新城控股	601155.SH
10	富力地产	02777.HK

现状：上市房企总体呈现八大特点

根据测评研究报告，从核心测评指标来看，2019年上市房企总资产均值为1409.37亿元，同比上升25.67%；房地产业务均值为270.00亿元，同比增长34.39%；净利润均值为28.68亿元，同比增长11.94%；资产负债率均值同比上升1.87个百分点至69.96%；净负债率均值同比上升3.25个百分点至95.77%。

整体看，上市房企呈现八大发展特点：

在资本市场方面，企业估值向下调整。报告显示，2019年A股房地产板块表现弱于港股内房股板块，这是因为香港上市的地产业股大部分是龙头房企，当前市场向头部集中的趋势加速，资金更青睐龙头房企。

在运营规模表现上，经营规模稳步增长，行业分化趋势延续。2019年上市房企总资产均值、净资产均值、房地产业务收入均值都呈现同比大幅增长。从上市房企总资产规模来看，截至2019年末，总资产超过千亿的房企有57家，约占上市房企总量的28%，超过3000亿的企业22家，约占上市房企总量的11%，其中，超过万亿的企业有5家，依次是万科、恒大、碧桂园、保利和绿地。

从偿债能力来看，负债比率小幅提升，房企偿债风险可控。测评研究报告显示，2019年房地产企业负债水平保持稳定，偿债风险在可控范围之内。从长期偿债能力看，2019年末上市房企资产负债率均值为69.96%，较2018年上升1.87个百分点；净负债率均值为95.77%，较2018年末上升3.25个百分点。

在盈利能力方面，行业利润增速下滑。2019年上市房企

净资产收益率均值为9.50%，较2018年下降0.30个百分点；总资产净利率均值为2.18%，较2018年上升0.18个百分点；总资产报酬率均值为4.74%，较2018年下降0.03个百分点。三大盈利效率指标与2018年相比没有太大变化，表明当前市场进入了平稳发展时期。

在成长能力上，业绩增速整体向好。2019年上市房企营业收入、净利润和净资产规模同比均实现增长。从成长能力指标看，离散程度较大，表明上市房企成长能力差异较大。根据数据统计，52%的企业处于增收又增利的区间；22%的企业处于增收不增利的区间；11%的企业利润增长较快，收入出现下降；15%的企业处于低速增长区间。

从经营效率看，运营效率基本稳定，存货规模温和增长。2019年末存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率均值分别为0.33、0.28和0.20，较上年数据略有小幅下降。同时，截至2019年底，上市房企存货总计13.99万亿元，其中存货超过1000亿元的有33家，较去年增加4家；超过3000亿元的有10家，分别为恒大、碧桂园、万科、中海、保利、华润、绿地、融创、龙湖和招商蛇口。

在社会责任方面，上市房企践行社会责任理念愈加强，行为落实也更加细化全面。从纳税指标来看，2019年，上市房企纳税额均值为23.41亿元，同比增加10.38%。

从创新能力来看，发展迅速且占据较高市场份额的上市房企，普遍对市场的变动有着前瞻性的创新力。上市房企凭借持续输出的快速反应能力和创新能力树立起行业企业间的差异化竞争壁垒。从房企创新运营管理模式上看，归

功于技术层面的创新和提高，开发周期、销售周期大幅缩短，上市房企的运营效率明显提升。整体来看，近年来上市房企积极的在各个方面进行创新和突破。

趋势：坚持主业深耕 多元布局垂直下沉

本次发布的测评研究报告指出，在“房子是用来住的，不是用来炒的”的主基调下，中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，地方因城施策保持房地产市场稳定，融资政策逐步收紧，市场对房地产板块的关注度不如前些年来得大。

但对房地产企业来说，多数上市房企仍继续坚持主业深耕，大多数上市房企第一主营业务依旧为地产开发。房地产开发业务收入占总营业收入分别大于70%的上市房企数量，合计占比约达到了65%。

从战略趋势来看，上市房企多围绕“1+X”，即聚焦主业，多元业务协同的方向发展，更加重视集团健康、可持续发展，针对多元业务的布局更加审慎，“增利润，降负债”受到上市房企的关注。在多元业务方面，上市房企进军方向多数以围绕房地产上下游业务为主。其中，物业管理行业规模稳步增长，商业地产多数实现正向增长，酒店及相关、装修、文旅城运营、园区开发运营等业务，上市房企布局较少，规模有待增长。总体来看，上市房企的多元业务正在不断垂直下沉。

（文章来源：经济日报）



房企试水直播卖房，流量争夺战愈演愈烈



5月5日，碧桂园首次试水直播卖房，将近期明星直播卖房推向高潮。据碧桂园官方公布，当晚两个小时直播中，有知名主持人汪涵、大张伟坐镇的主会场观看人数达670万，连同29个分会场合计观看人数近800万；直播收获总音浪478万，为抖音直播小时榜第一名。

随着“直播卖房”成为房企的标配，其如火如荼的背后是“明星效应”。然而，流量汹涌，众多房企都想先尝先试。

“万物皆可播”，直播卖房逐渐升温

早在2016年，网络直播市场真正进入全民时代。手机视频直播迅速升温，各大直播平台备受青睐。彼时，房地产圈也有人想借直播东风，搞一把“线上售楼+直播卖房”。

然而，由于房地产交易的特殊性，成交主要依靠线下，“直播+卖房”可谓天不时地不利人和，连锦上添花的作用都没有起到，最终低开低走。

天有不测风云。2020年伊始，疫情蔓延，诸多房企或新推或重启“尘封”已久的线上售楼处。数据显示，在200强房企中，已有154家开启线上营销，超过140家房企重启或新推出线上售楼处。

“直播+卖房”也成为疫情期间房企对外输出旗下“房子”的最好形式。直播的形式是通过项目介绍及房源展示，希望实现线上拓客及蓄客并引流至线下成交，但无论关注度还是成交都收效甚微。直到“明星+直播+卖房”模式的出现，才真正引爆地产圈。

“直播万物皆可卖，唯独房子除在外”。这一魔咒，被4月

以来的4场“卖房直播”打破。

带货女王薇娅联手复地，李湘携手富力，佟大为、烈儿宝贝联手恒大，汪涵、大张伟联合碧桂园，4场“明星直播卖房”均引来千万数量的围观，“明星效应”让房企赚足了眼球。

对于买房卖房这样的大宗交易，开发商必须在直播中显示足够的诚意。言外之意，就是优惠力度够大。

薇娅卖复地壹中心，线上销售一张价值521元的购房权益券，最低折扣83折的优惠买走一套公寓，并同时获赠2年的物业管理费。富力在李湘的卖房直播中则推出一套72折特价房以及20张昆明富力湾8折券。

而恒大在直播中直推38套特价房，并推出99元抵10000元的优惠券。碧桂园则直接推出5.5元抵55000元购房券以及60城超3000套特惠房源。

这些在线下售楼处前所未有的优惠，加上明星顶级流量的加持，让房企试水“直播卖房”的关注度颇高。

据各大房企直播后公布的数据显示，薇娅的复地直播间当晚共卖出853张权益券，李湘的富力直播间则卖掉21套房源，佟大为、烈儿宝贝的恒大直播间则实现38套特惠房源秒罄，汪涵、大张伟直播间则售出2.5万张意向购房券。

自直播卖房出现后，其成交转化率受到外界关注。在直播卖房中，最大的受益者莫过于有购房意向、关注项目已久并考虑出手的买家们。他们期待的购房优惠，最终在直播中兑现。

这也给了房企新的营销启示，线上直播作为一种新的尝试，如果配合线下的高效率蓄客，有望打破销售的僵局。

不过，邀请电商顶流或明星参与直播卖房，并不具有普

遍性。据悉，富力邀请李湘直播的出场费高达80万，如果“明星直播卖房”成为房企线上的常态化营销，其巨额的营销费用并非中小房企能够企及。

品牌宣传效应明显，线上线下融合或成主流

抛开成交转化率，明星直播卖房不失为一则好的企业宣传广告。

对于房企来说，联手明星进行直播促销的举动，与以前房企找明星出席线下品牌活动有其相似之处，与其说是一种销售行为，不如说是一场品牌宣传活动。

泰禾集团副总裁全忠曾公开表示，这个时代被遗忘是一件恐怖的事情。无论线下还是线上售楼处及直播卖房，其实都是一个品牌传播行为，不要对线上销售有太高的预期和目标，另一方面它其实与品牌传播行为有较好的结合。

尽管成交并不理想，但“明星直播卖房”还是引发了诸多房企的关注。为此，不少业内人士均表示，事件营销带来的收获比房子买卖带来的利益要大得多，因此直播卖房将有助于重构房企线上营销。

对于房子来说，最大的问题是“大宗”，总价对大多数人来说是比较高的，且产品复杂，地域性特点明显，政策性强。因此，买房对现场体验的要求极高。而动辄上百万元甚至上千万元的交易价格，注定买房很少是一个人的事，而是一家人群体决策的结果。而房地产销售要想在互联网直播

中复制经验几乎是不可能的。

从实际的交易来看，房地产后期的成交还是以线下为主。也就是说，房产营销不可能脱离线下，线上也不是简单的楼盘和项目信息展示。碧桂园集团常务副总裁程光煜称，未来会大力推动线上线下相结合的方式，从而更好地服务客户。

房子本身的特殊性，也决定了未来房产销售只能是以线上营销模式为辅，把线上营销作为宣传、引流的一种辅助手段，而主流营销模式还是以线下为主。

但疫情促使房企对线上销售路径和技术手段应用的依赖性陡增，线上销售正在变成房企营销的标配，多数房企希望通过线上直播的尝试和创新，让房产营销环节的信息更加透明化，这是直播时代带给房地产行业的积极作用。

因此，房企如何完成“线上线下”融合，将成为房地产行业新的营销尝试。

业内人士表示，“线上线下”融合有助于推动行业在理念、技术方面的变革，让“卖房子”的传统营销模式更快地互联网化，并能够运用技术优势，更灵活地满足消费者的找房需求，从而促进行业的可持续发展。

综合来看，“直播卖房”并非什么新风口，也未开辟什么新时代，既不应该被“神化”，也不应该被忽视。

（文章来源：中国网）





估值下降， 上市房企掀起回购潮

5月19日，浙江广厦公告称，截至5月18日，公司回购专用证券账户通过集中竞价交易方式累计回购股份约882.85万股，占公司总股本的1.01%，已支付总金额3327.06万元（不含交易费用）。

今年以来已有多家房企发布了回购股份方案，包括万科A、万通地产、格力地产等。此外，金科股份、旭辉控股集团等房企高层则通过增持来提振投资者信心，表达对公司发展前景的看好。

有专家表示，回购、增持可稳定股价，缓解质押风险。预计接下来回购、增持还将增加。

竞价交易式回购成主流

5月16日晚，万科A公告称，为保护投资者长远利益，促进股东价值最大化，确保公司经营可持续，根据相关规定，董事会提请公司股东大会及类别股东大会授予公司董事会回购公司股份的一般性授权。此次回购公司A、H股股份的回购总额不超过公司发行总股本的10%，若以公告当日万科A收盘价计算，回购金额近300亿元。

同日，万通地产也公告称，截至5月14日，公司通过集中竞价交易方式已累计回购股份2250.63万股，占公司总股本约1.10%，与上次披露数相比增加约0.27%，回购最高价为8.11元/股、最低价为4.60元/股，已支付的总金额约为1.31亿元（不含印花税、佣金等交易费用）。

其实，早在2月份万通地产就首次实施了股份回购，并于4月21日召开了第七届董事会第三十次临时会议，将公司股份回购价上限由原方案的6.58元/股，调整为9.76元/股。

格力地产5月7日披露的第四次回购股份进展公告显

示，截至4月底，公司第四次回购股份已累计回购约7416.56万股，占公司总股本的3.60%，回购最高价为5.36元/股、最低价为3.95元/股，回购已支付的总金额约为3.65亿元（不含交易费用）。

除A股房企外，也有内房股实施股份回购。宝龙地产1月31日公告称，公司当日回购了50万股公司普通股本，约占公司总股本的0.01%，回购支付的总金额约为215.16万港元（不包括佣金及其他开支）。

对于此番回购，宝龙地产方面表示，回购股份反映了董事会及管理团队对公司长远策略及前景保持信心，公司认为回购符合公司及股东整体最佳利益。

此外，包括禹洲地产、正荣地产、碧桂园、九龙仓集团、中国金茂等房企都已发布了建议授出发行股份及回购股份的一般性授权公告。

高管和重要股东增持

公司管理层、重要股东的增持行为，是稳定股价、看好公司发展前景的最有力体现。

世茂股份5月13日公告称，公司收到了第三大股东世茂投资书面通知，后者于2019年12月25日至2020年5月12日，通过集中竞价交易系统累计增持了公司约1.5亿股，占公司总股本的4%。世贸投资的实控人则是世茂股份董事长许荣茂。公告称，增持是因为世茂投资对公司未来发展信心及公司长期投资价值的认可。

4月20日，金科股份公告称，公司于当日收到了董事长蒋思海、董秘徐国富集中竞价方式增持公司股票的通知，二人合计增持774993股，支付金额为625.18万元。

4月15日，金科股份曾公告称，出于对公司未来发展前景信心和对公司股票价值的合理判断，蒋思海、徐国富将于公告披露日起3个月内，在不超10元/股的情况下，以包括但不限于集中竞价方式择时实施增持计划。其中，蒋思海拟增持金额不低于3000万元，徐国富拟增持金额不低于500万元。

同日，龙湖集团公告称，公司一名重要股东Charm Talent于4月14日认购了公司420万股普通股本。该笔认购完成后，Charm Talent持有公司总股本约44.01%。Charm Talent全部已发行股本由Silver Sea全资拥有，Silver Sea全部已发行股本则由汇丰信托以XTH信托的受托人身份全资拥有，XTH信托是由龙湖集团董事长吴亚军的女儿作为设立人的全权信托。

也有公司股东回购后实施锁定期。3月25日，中南建设公告称，出于对公司持续发展的信心和对公司价值的认可，为维护资本市场稳定，公司控股股东中南城市建设投资有限公司计划自3月25日起至6月24日期间，以集中竞价方式增持不超公司总股份的1%，且本次增持股份遵守买入后六个月内不能卖出等有关法律法规关于股份锁定期限的要求。

回购增持或增加

东北证券研报称，今年初至4月23日，申万房地产指数、恒生地产类指数已分别下跌12.8%、18.0%。个股方面，龙头房企万科A、碧桂园、融创中国、中国恒大已分别下跌19.1%、24.1%、29.4%、36.0%。无论是行业还是个股，均

已在较短时期内经历了较大幅度下跌，且并未出现明显的企稳或反弹信号。

从行业估值来看，以恒生地产建筑业指数为代表，截至4月21日，行业PE为6.8倍。而历史上，板块估值处于5-7倍时，几乎都触发了大规模回购。

TOP30房企估值水平均出现了明显回落。从绝对值来看，2020年一致业绩预期对应的PE在5倍以下的公司达到11家，其中4倍以下的公司有5家。

该研报称，当前时点已构成较好的回购窗口期。因为今年市场流动性、债权和银行端融资均处于较好状态，主流房企现金短债覆盖倍数也未出现类似2013年、2014年状态，因此房企在能够妥善统筹现金流安排、确保企业正常经营投资活动开展不受影响的前提下，可以考虑进行适当的回购。

新时代证券首席经济学家潘向东表示，从年初至今，申万一级房地产行业指数下跌了12%，排在28个行业的倒数第五。除受房地产开发、销售冲击外，和政策放松不及预期也有关。

“预计房企回购股份、高管增持还将增加。”潘向东认为，首先，2018年《公司法》对上市公司回购股份进行修订，《关于支持上市公司回购股份的意见》也已发布，这拓宽了回购资金来源，简化了实施程序，从而促进回购增加。其次，回购股份、高管增持可实现包括股权激励、市值管理等目标。受疫情影响，股市波动大，股权质押风险仍在，回购有利于稳定股价，缓解质押风险，提升投资者信心。

（文章来源：中国证券报）



合肥非住宅改建租赁住房每平方米奖补200元

近日,《合肥市支持住房租赁市场发展中央专项资金管理办法》(下称《办法》)已获合肥市政府常务会议审议通过,自6月1日起施行。今后,非住宅改建租赁住房每平方米奖补200元;符合规定的住房租赁企业,若综合评定在前20名有望获重奖。

新改建项目应不少于50套且超3000平米

2019年7月中旬,合肥市成为中央财政支持住房租赁市场发展首批16个试点城市之一。试点期间,可以获得一大笔中央财政资金,专项用于支持住房租赁市场发展。

《办法》明确,中央专项资金通过注入资本金、财政奖补、贷款贴息、担保费补贴等方式,重点支持新建和改建租赁住房、盘活存量住房、提高住房租赁备案率、培育规模化住房租赁企业、升级改造住房租赁平台、开展住房租赁基础性研究和采购第三方服务等方面。

按照《办法》要求,中央专项资金奖补年度为2019至2021年,集中新建和改建租赁住房项目,房源应不少于50套(间),且建筑面积达3000平方米以上。

失信企业、短租、民宿等将不予支持

对于不支持范围,此次《办法》也进行了详细的规定。存在以下情形之一的,均不在支持范围:被列入异常经营名录、失信被执行人名单以及失信联合惩戒名单的企业;房源未录入合肥市住房租赁交易服务监管平台(下称市监管平台)或未办理住房租赁合同备案的企业;新建租赁住房项目未设置自持租赁运营期不少于10年、不得以租代售等持续运营条件。

另外,用于旅游度假等需求的短期租赁住房 and 宾馆、民宿等;产权不明晰、违法违规建设、安全质量不达标的租赁住房;大户型、高端租赁住房项目;公共租赁住房项目;本《办法》实施前房地产开发企业按合同约定配建的租赁住房项目;市政基础设施建设、旧城改造等与住房租赁市场没有明显关联的领域,也均不在支持范围。

非住宅改建租赁住房每平方米奖补200元

具体支持标准方面,《办法》也有详细规定。其中,利用国有商品住房建设用地新建或配建租赁住房、利用集体



建设用地新建租赁住房,分别按照建筑面积800元和600元每平方米奖补。

企事业单位利用自有存量非住宅国有建设用地新建租赁住房,经组织核准,按建筑面积200元每平方米奖补。利用商业、办公、工业厂房等非住宅,按规定集中改建为租赁住房,经组织核准,按照改建后建筑面积200元每平方米奖补。

贷款盘活存量住房有望贴息50%

住房租赁企业盘活存量住房,向银行贷款用于本企业收储、装修、出租等住房租赁相关经营活动,在市监管平台录入房源达1.5万平方米的,按贷款金额不超过500元每平方米的上限,对其年度实际发生的商业贷款利息,按银行贷款市场报价利率给予50%贴息。

另外,对符合财政贴息的商业贷款,采用依法依规经营的融资担保机构担保的,可对住房租赁企业按担保额的0.5%进行奖补。

自筹分散式住房超过0.3万平米就有奖补

利用商业、办公、工业厂房等非住宅,按规定集中改建的住房租赁企业,年累计备案面积达到0.3万平方米的,按15元每平方米年度奖补。

自筹分散式住房的住房租赁企业,年累计备案面积0.3万以上不满3万平方米的,按30元每平方米年度奖补;年累计备案面积3万以上不满10万平方米的部分,按50元每平方

米年度奖补;年累计备案面积10万平方米以上的部分,按60元每平方米进行年度奖补。

综合评定前五名各奖励100万元

试点期限届满时,主管部门将根据累计备案面积、信用等级等情况综合评定,对前二十名的住房租赁企业给予一次性奖励。其中,一至五名各奖励100万元,六至十名各奖励60万元,十一至十五名各奖励30万元,十六至二十名各奖励10万元(每套租赁住房备案面积不重复计算)。

《办法》还明确,对年度信用等级AAA级、AA级和A级的住房租赁企业,分别按80万元、60万元和40万元进行奖补。

骗取、挪用资金,3年内不得再申请

今后,合肥市房产局对中央专项资金绩效目标实现程度和预算执行进度实行“双监控”。中央专项资金实际执行与绩效目标偏离的,要及时予以纠正,确保绩效目标如期保质保量实现。获得中央专项资金支持的企业,应当专款专用、专账核算。

另外,申请中央专项资金支持的单位,要对申请材料的真实性负责。任何单位或个人以虚报、冒领等手段骗取和截留、挤占、挪用中央专项资金,按照相关规定予以处理,且3年内不得申请财政资金支持,相关记录记入信用档案。

(文章来源:中安在线)



合肥对住房租赁企业实行信用管理

日前,据合肥市房产局介绍,《合肥市住房租赁企业信用信息管理办法(试行)》(以下简称《管理办法》)正式出炉,将对全市住房租赁企业进行信用考评,加强对住房租赁企业的管理。

按照《管理办法》,合肥市住房租赁企业将分为6个等级,分别为AAA级、AA级、A级、B级、C级、D级,住房租赁企业的信用信息也将公开,供市民租赁房屋作为参考。

AAA级企业的年终信用评定分值为90份(含)以上;AA级企业的年终信用评定分值为80份-89份;A级企业的年终信用评定分值为70份-79分;B级企业的年终信用评定分值为60分

-69分;C级企业的年终信用评定分值为50分-59分;D级企业的年终信用评定分值为50分以下。信用等级A级及以上的企业为信用激励对象,B级企业可正常开展经营活动,C级企业为信用警告对象,D级企业为失信惩戒对象,无经营行为的企业除外。

合肥市房产局建立住房租赁企业信用档案,记载和保存住房租赁企业基本、良好、不良信用信息以及信用信息评价结果等,相关信息通过监管平台或网站媒体对外发布,供社会公众查询。

(文章来源:新安晚报)

安徽新建住宅限高80米

5月29日上午,《住宅设计标准》《高层钢结构住宅技术规程》《居住建筑节能设计标准》等3项安徽省工程建设地方标准举行宣贯会,新标准将于6月25日起施行,旨在提升我省住宅建设水平,老百姓对于居住质量、居住功能、居住环境等需求也将得到进一步保障。

据省住建厅人士介绍,我省住宅建筑设计执行的国家标准(《住宅设计规范》GB50096-2011、《住宅建筑规范》GB50368-2005)的一些指标要求已年代久远,不能满足人民现在对美好生活的需求,也不能适应安徽省独特的地理、气候条件,迫切需要制定一部符合安徽经济、社会实际,符合安徽人民美好生活要求的住宅设计标准。2017年,我省开始《安徽省住宅建筑标准的研究和制定项目》课题研究,2018年立项编制安徽省《住宅设计标准》,在绿色、节能、宜居、无障碍(适老、适幼)、全装修(一体化)、智能化等等,提出适合我省的住宅建筑标准的技术要求。

我省即将实施的新版《住宅设计标准》,共11章,从居住与共用空间、室外环境、室内环境、设施、室内装修等方面编制了详细标准。《标准》倡导绿色发展,从功能

空间、材料部品、人体工程、室内外环境、提高与创新五个方面,将绿色住宅建筑的要求贯穿全标准。

此外,《标准》全面提升居住舒适性,提出容积率、住宅建筑高度控制范围(高层II类(19-26层),住宅建筑限高80米,容积率2.9~3.1)。

居住与共用空间方面,提出阳台栏杆设计必须采用防止儿童攀登的构造,十八层以上的高层住宅宜设封闭式阳台;住宅层高不应低于2.8米;室外环境方面,提出居住区域内应设置雨水收集和再利用系统,项目配套建设应满足海绵城市建设要求和相关指标。

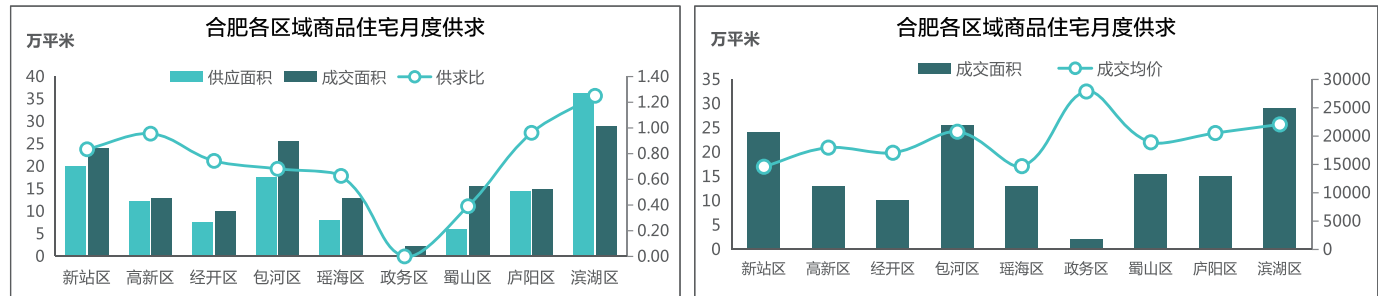
《标准》提出,新建住宅宜实施全装修交付,住宅的装修设计宜与建筑设计同步进行,绿色二星级及其以上住宅建筑应实施全装修。住宅设计应以人为本,除满足一般居住使用外,还要满足老年人、残疾人等特殊群体使用,比如在适老化设计方面,明确提出四层及以上的住宅,或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的住宅应设电梯;四层及以上住宅应对建筑入口、入口平台、候梯厅、公共走道等部位进行无障碍设计。

(文章来源:中安在线)



合肥住宅市场2020年4-5月月度供求分析

2020年4月-5月合肥各区域共供应122.77万方,成交148.01万方,其中滨湖区供应36.34万方,供应居首。成交方面,滨湖区备案29.07万方,备案量居首,成交均价22065元/㎡。

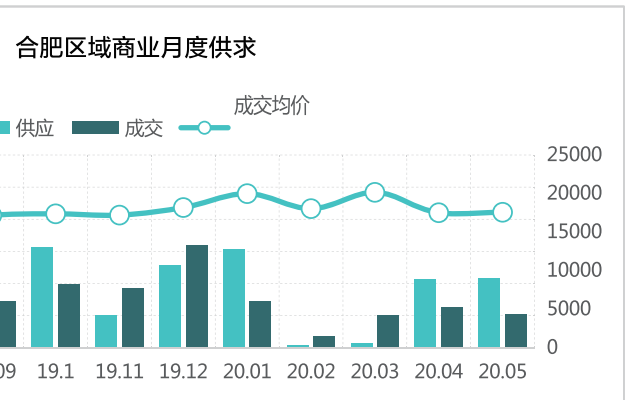


- 供应方面,2020年4-5月住宅供应122.77万方,供应套数为10474套。
- 成交方面,2020年4-5月住宅成交148.01万方,成交套数为12563套。
- 价格方面,2020年4-5月成交均价为18871元/㎡。

2020年4-5月滨湖区文一豪门金地备案268套,备案面积38250㎡,居榜首。

2020年4-5月滨湖区文一豪门金地备案金额82803万元,备案均价21648元/㎡,居榜首。

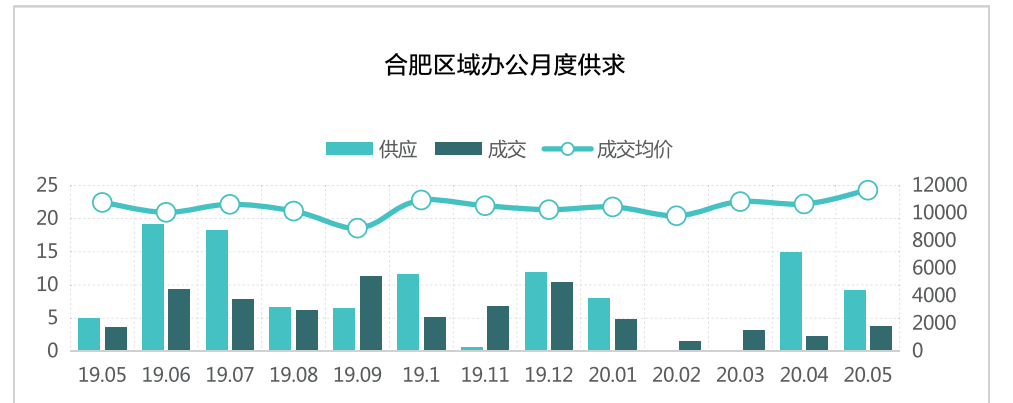
商品住宅（含别墅）本月成交面积TOP10					商品住宅（含别墅）本月销售金额TOP10				
序号	项目名称	区域	面积 (㎡)	套数	序号	项目名称	区域	销售金额 (万元)	销售均价 (元/㎡)
1	文一豪门金地	滨湖区	38,250	268	1	文一豪门金地	滨湖区	82,803	21,648
2	中海九樾	滨湖区	31,672	274	2	金隅南七里	蜀山区	70,588	22,651
3	海尔地产云玺	经开区	31,510	250	3	建发雍龙府	包河区	70,341	24,513
4	学林春晓	新站区	31,234	324	4	中海九樾	滨湖区	64,670	20,419
5	金隅南七里	蜀山区	31,163	213	5	国贸天成	庐阳区	63,299	23,889
6	建发雍龙府	包河区	28,695	217	6	翡翠天际	包河区	59,446	22,331
7	合肥启迪科技城	经开区	28,566	225	7	禹洲绿城蘭园	滨湖区	56,573	24,424
8	翡翠天际	包河区	26,620	211	8	合肥启迪科技城	经开区	53,693	18,796
9	国贸天成	庐阳区	26,497	197	9	海尔地产云玺	经开区	52,242	16,579
10	金隅金成府	包河区	25,236	251	10	金隅金成府	包河区	49,905	19,775



2020年4-5月商业供应8.63万方,成交4.61万方,均价17543元/㎡。其中新站区陶冲湖壹号院备案3360㎡居首。

月度商业项目网签面积TOP5 (面积：平米)					
排名	项目名称	区域	面积	套数	成交均价
1	陶冲湖壹号院	新站区	3,360	47	11,582
2	馥邦商务广场	新站区	3,329	54	6,291
3	文一塘溪津门	滨湖区	2,870	8	24,757
4	合肥万达文化旅游城	滨湖区	2,461	26	24,877
5	紫云赋江山印	滨湖区	2,141	20	14,842

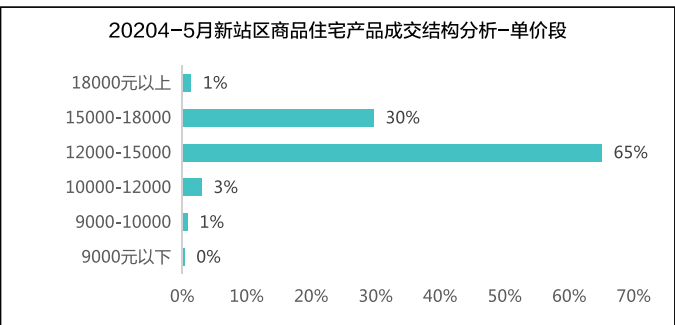
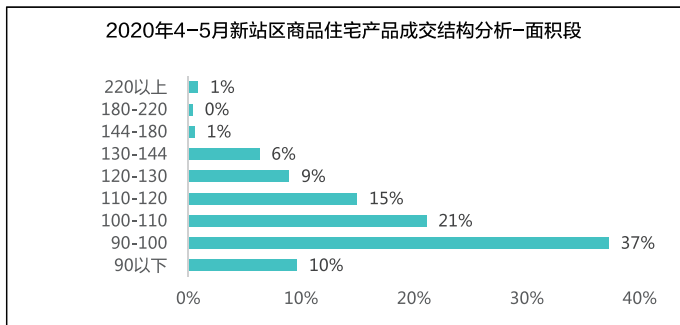
2020年4-5月办公供应24.22万方,成交6.06万方,均价11292元/㎡。其中包河区金保大厦备案22986㎡居首。



月度办公项目网签面积TOP5 (面积：平米)					
排名	项目名称	区域	面积	套数	成交均价
1	金保大厦	包河区	22,986	139	11,947
2	文一塘溪津门	滨湖区	4,085	33	14,564
3	华地金融中心	蜀山区	3,577	22	12,984
4	招商雍华府	滨湖区	2,306	47	11,136
5	万泓中心	包河区	2,303	43	7,282



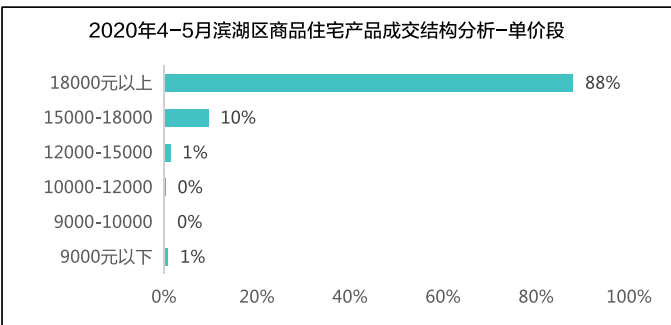
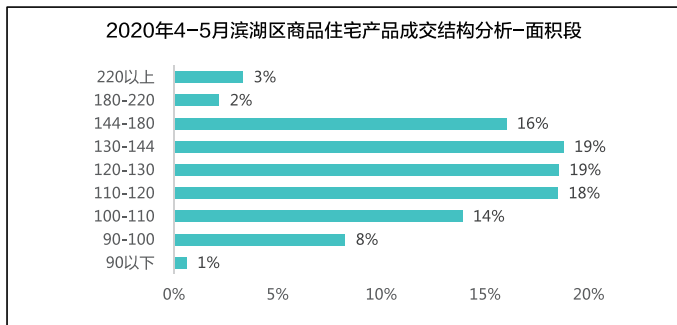
新站区2020年4-5月份成交面积集中在90-100㎡;成交单价段集中在12000-15000元/㎡。



面积段 (㎡)	成交面积 (㎡)	成交套数	成交均价 (元/㎡)	占比
90 以下	19169	219	14342	10%
90-100	80285	846	14606	37%
100-110	50295	479	14157	21%
110-120	39301	340	14618	15%
120-130	24982	203	15069	9%
130-144	19048	143	15062	6%
144-180	1962	13	16193	1%
180-220	1845	9	13233	0%
220 以上	4648	20	15296	1%

单价段(元/㎡)	成交面积 (㎡)	成交套数	成交均价 (元/㎡)	成交套数占比
9000 以下	660	3	8,624	0%
9000-10000	2,141	19	9,799	1%
10000-12000	6,903	68	10,915	3%
12000-15000	155,095	1,477	14,262	65%
15000-18000	72,833	674	15,556	30%
18000 以上	3,903	31	19,903	1%

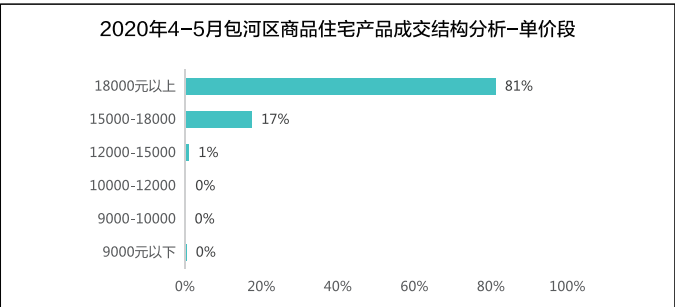
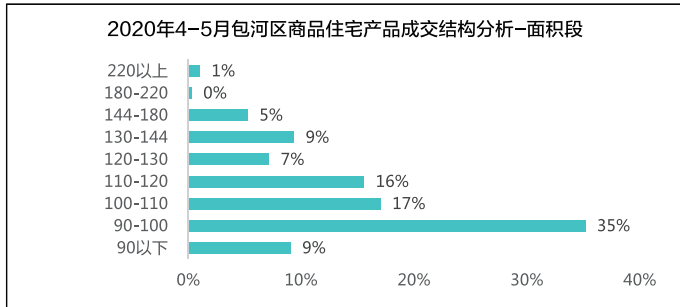
滨湖区2020年4-5月份成交面积集中在120-144㎡;成交单价段集中在18000元/㎡以上。



面积段 (㎡)	成交面积 (㎡)	成交套数	成交均价 (元/㎡)	占比
90 以下	1,141	13	11,938	1%
90-100	17,544	179	21,364	8%
100-110	30,991	302	19,367	14%
110-120	46,114	402	22,051	18%
120-130	50,490	403	21,432	19%
130-144	55,957	408	23,615	19%
144-180	54,046	348	24,886	16%
180-220	8,938	47	23,986	2%
220 以上	23,973	72	17,033	3%

单价段(元/㎡)	成交面积 (㎡)	成交套数	成交均价 (元/㎡)	成交套数占比
9000 以下	1,827	18	6,744	1%
9000-10000	1,782	4	9,610	0%
10000-12000	1,897	6	10,769	0%
12000-15000	7,492	29	13,058	1%
15000-18000	28,127	207	17,088	10%
18000 以上	248,068	1,910	23,173	88%

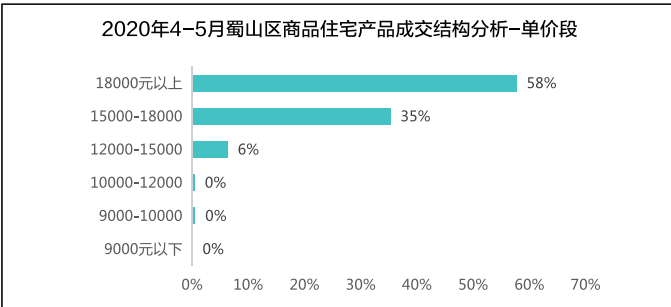
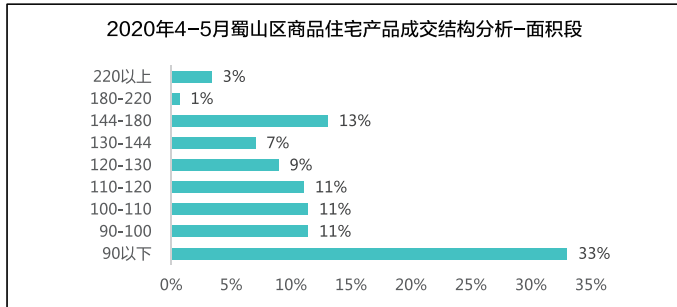
包河区2020年4-5月份成交面积集中在90-100㎡;成交单价段集中在18000元/㎡以上。



面积段 (㎡)	成交面积 (㎡)	成交套数	成交均价 (元/㎡)	占比
90 以下	17,959	210	18,521	9%
90-100	78,385	815	19,308	35%
100-110	41,496	395	20,558	17%
110-120	41,631	361	21,275	16%
120-130	20,631	166	22,296	7%
130-144	29,812	217	22,692	9%
144-180	18,736	122	23,104	5%
180-220	1,371	7	19,182	0%
220 以上	6,700	24	22,585	1%

单价段(元/㎡)	成交面积 (㎡)	成交套数	成交均价 (元/㎡)	成交套数占比
9000 以下	632	7	6,841	0%
9000-10000	0	0	0	0%
10000-12000	247	4	10,315	0%
12000-15000	2,882	23	14,286	1%
15000-18000	41,014	404	16,179	17%
18000 以上	211,946	1,879	21,799	81%

蜀山区2020年4-5月份成交面积集中在90㎡以下;成交单价段集中在18000元/㎡以上。



面积段 (㎡)	成交面积 (㎡)	成交套数	成交均价 (元/㎡)	占比
90 以下	27,380	480	18,583	33%
90-100	16,054	166	16,995	11%
100-110	17,341	166	16,474	11%
110-120	18,888	161	17,061	11%
120-130	16,088	130	18,090	9%
130-144	14,053	102	20,829	7%
144-180	29,032	190	22,984	13%
180-220	1,891	10	21,658	1%
220 以上	14,798	49	17,523	3%

单价段(元/㎡)	成交面积 (㎡)	成交套数	成交均价 (元/㎡)	成交套数占比
9000 以下	0	0	0	0%
9000-10000	782	7	9,445	0%
10000-12000	1,444	6	10,961	0%
12000-15000	10,474	91	13,266	6%
15000-18000	55,201	512	16,988	35%
18000 以上	87,623	838	21,010	58%

(文章来源:易居企业集团——安徽区域)



自然资源部： 非法购买小产权房等不得办理登记

日前，自然资源部印发《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（以下简称《通知》），要求地方各级自然资源主管部门加强组织实施，统筹协调，加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记。《通知》指出对乱占耕地建房，违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，不得通过登记将违法用地合法化。

加快地籍调查

全面查清宅基地和集体建设用地底数

据悉，由于全国宅基地数量大、情况复杂，一些地方还存在农村地籍调查基础薄弱、登记资料管理不规范和信息化程度低等问题。尤其受新冠肺炎疫情影响，部分地方推进工作受阻，增加了按时完成任务的难度。

《通知》要求，各地要加快地籍调查，全面查清宅基地和集体建设用地底数，对已调查登记、已调查未登记、应登记未登记、不能登记等情况要清晰掌握。正在开展地籍调查的，要加快推进调查和确权登记工作。尚未开展地籍调查的，要按照《地籍调查规程》《农村不动产权籍调查工作指南》等，因地制宜抓紧开展，形成满足确权登记需要的房地一体地籍调查成果。

采取灵活方式

调查宅基地和集体建设用地权属

各地可采取积极灵活的方式，完成宅基地和集体建设用地权属调查。对权利人因外出等原因无法实地指界的，可采取委托代理人代办、“先承诺、后补签”或网络视频确认等方式进行。要结合本地实际，选取合适的地



籍测绘技术方法。有条件或靠近城镇的，可采用解析法。不具备条件的，可利用现势性强的国十三调、农村土地承包经营权登记等形成的航空或高分辨率卫星遥感正射影像图，采用图解法获取界址、面积等信息。对暂不具备解析法和图解法条件的，可由市、县自然资源主管部门会同村委会组织人员，利用“国土调查云”软件结合勘丈法进行地籍测绘。地籍调查成果通过验收后，应及时纳入不动产登记信息管理基础平台的地籍数据库进行统一管理，支撑不动产登记及相关管理工作。

发挥乡村组织作用

解决宅基地“一户多宅”等问题

各地要充分发挥乡村基层组织作用，推动解决宅基地“一户多宅”、缺少权属来源材料、超占面积、权利主体认定等问题，按照房地一体要求，统一确权登记、统一颁发证书，努力提高登记率。市、县自然资源主管部门可会同乡（镇）人民政府、村委会，组织群众以行政村为单位，统一申请登记，实现批量受理、集中办证。

对合法宅基地上房屋没有符合规划或建设相关材料的，地方已出台相关规定，按其规定办理。未出台相关规定，位于原城市、镇规划区内的，出具规划意见后办理登记。位于原城市、镇规划区外且在《城乡规划法》实施前建设的，在办理登记时可不提交符合规划或建设的相关材料；在《城乡规划法》实施后建设的，由村委会公告15天无异议，经乡（镇）人民政府审核后，按照审核结果办理登记。对乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，不得通过登记将违法用地合法化。

各地要通过不动产登记系统，办理房地一体的宅基地和集体建设用地使用权登记，要加快已有宅基地和集体建设用地及房屋登记资料清理整合和汇交入库。各省级自然资源主管部门要将完成数据整合的农村地籍调查和不动产登记成果，以县（市、区）为单位，完成一个汇交一个，逐级汇交至国家级不动产登记信息管理基础平台。2021年底前，全国所有县（市、区）要完成汇交工作。

（文章来源：北京青年报）



今年“两会”为下阶段房地产调控与发展指明方向

受疫情影响,今年的全国“两会”延期至5月下旬召开。面临前所未有的挑战,又在决胜全面小康、决战脱贫攻坚的收官之年,今年的“两会”更显使命特殊——全面部署、统一意志、凝聚力量,确保完成重大目标任务。

房地产业作为国家经济重要的组成部分,维护市场稳定是人心所向、大势所趋,房地产发展只有兼顾民生、服从国家发展大局,方能行稳致远。

一、“保民生”是当前经济发展的重中之重

年初突如其来的疫情给全球经济带来了巨大冲击。在党中央的坚强领导和全国人民的共同努力下,中国疫情防控形势持续向好,本土疫情传播基本阻断,经济社会运行加快恢复。但国际疫情仍在持续蔓延,世界经济下行风险陡升,国内投资、消费和出口面临巨大压力,经济发展存在诸多不稳定不确定因素。

在此背景下,今年政府工作报告不设全年经济增速目标,而是聚力“六稳”“六保”,把落实扶贫目标、保民生、保就业等作为更优先目标,以集中更大的力量解决涉及人民群众切身利益的民生问题,有利于稳定民心、消除矛盾,积聚力量、谋求发展。而政府工作报告中一系列清晰而有力的信号,正是党和国家对于民生高度重视和关注的最好诠释,也意味着“保民生”成为当前经济发展的重中之重。

二、房地产稳定是对国家发展大局的最大贡献

本次政府工作报告关于房地产的表述与以往有较大不同,明确要求“深入推进新型城镇化,发挥中心城市和城市群综合带动作用,培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策,促进房地产市场平稳健康发展。”为下阶段房地产调控与发展指明了方向。

首先,重申“房住不炒”,表明自十九大以来的房地产宏观调控主基调将继续保持其连续性和稳定性,不会因为短暂的经济困难而改变,态度十分坚决。

其次,强调“因城施策”,在“房住不炒”的前提下,继续赋予地方政府根据实际调整,实现稳地价、稳房价、稳预期的目标。

再次,报告没有出现“房地产税立法”“长效机制”等提法,则是基于稳定预期的需要,毕竟房地产税立法、长效机制均是复杂的系统性工程,牵一发而动全身!

房地产业与各行各业关联度密切,且住房除了是普通老百姓的立命安身之所,住房资产更是占据家庭总资产的近80%。有鉴于此,无论是保就业保民生,还是实现脱贫目标、防范化解风险,都需要维持经济稳定发展大局,发挥房地产在经济发展的“压舱石”作用,维持房地产业稳定发展就是对“保民生”的最大贡献。

三、房地产市场维稳依然任重道远

在民生优先的基本国策下,党和国家绝不允许、不支持、不放纵房地产市场大起大落、房价无序上涨,3月份以来部分城市触及楼市调控核心政策的松绑遭遇被撤回的尴尬便是很好的证明。

随着疫情影响的逐渐消退,复工复产的加快,以及市场信心的恢复,全国商品房销售量同比降幅逐月收窄,市场恢复程度总体好于预期,这主要是房企普遍加大了促销力度,疫情初期积压的购房需求得到了有效释放。另外,城市资源的聚合效应使城市群、都市圈的地价上涨过快,将对房价带来新的上涨压力,未来市场竞争也将更为激烈。

虽然疫情对房地产业的影响不如旅游酒店业、餐饮娱

乐业和交通运输业直接快速,但潜在影响时间可能会相对较长,不同区域、不同业态、不同类型企业影响大小也不一。就目前而言,一线热点城市供求矛盾仍比较突出,二线城市供求相对平衡,三四线城市供大于求。总之,个人认为当前房地产市场距离“稳定”的目标依然任重道远,房地产企业必须充分估计困难、风险和不确定性,切莫掉以轻心!

四、中国房地产仍将大有可为

虽然政府工作报告提及房地产的话语寥寥无几,但要求加快推进城市群发展、新型城镇化、老旧小区改造,以及保市场主体、优化民营经济发展环境等等,都为房地产业持续稳定发展创造了良好环境、提供了强大动力。

基于中国新的环境特征和发展理念,新型城镇化进程将加速进入城市群、都市圈引领高质量发展的新时代,人才、资金、技术、产业等要素将持续流向城市群,进而形成城市群、都市圈带动辐射周边中小城市(镇)的协调共同发展的新格局。发挥中心城市和城市群综合带动作用,“培育产业、增加就业”“完善便民设施,让城市更宜业宜居”,意味着新型城镇化发展将进一步为房地产发展提供持续的市场需求,同时房地产发展又将带动更多产业发展、增加更多就业机会,从而形成良性循环发展。

可以预见,未来一个时期内,受疫情的影响和冲击,世界经济将严重衰退,国内经济发展也将困难重重……但我们有足够的信心,正如政府工作报告最后所说:中华民族向来不畏艰难险阻,当代中国人民有战胜任何挑战的坚定意志和能力。

(文章来源:观点地产网,文/王韶)



双匠和鸣 耀启东城

“城市，是一座不断生长的有机体，身在其中的建筑，既是见证者，也是推动者。随着2020年，合肥正式进阶新一线，合肥的土地热度也跃向新高，此时择一处优质的好房安家，便是一只脚踏上了成功的奠基石。斌锋当代府MOMA由斌锋控股集团&当代置业联袂打造，择址合肥东城正芯，享醇熟配套、双地铁覆盖、双园境比邻，全方位遇见不凡未来。”

双强联袂，敬献东城人居未来

上市当代，20载聚绿前行，专注绿色科技+舒适节能+数字互联全生命周期生活家园。2014年进驻安徽，6年8盘筑品质人居。

斌锋控股集团，作为东城品质人居领跑者，17载实力深耕，为城市带来了斌锋御云府、斌锋中心城、斌锋时代城等人居著作，以品质赢得客户青睐。

2019年当代置业首入合肥东城，就与斌锋控股集团强强联袂，打造东城芯大宅——斌锋当代府MOMA。

东城正芯，城市未来主场

此次斌锋与当代双强携手，在合肥东部新中心发展之际，以战略性眼光择址东城芯，龙

岗、裕溪路、撮镇三大板块交汇处，占位城市烫金高地。项目周边，汇聚龙湖瑶海天街、保利广场、禹洲中央广场等醇熟商圈，吃喝玩乐，购物便捷，日常生活所需皆可满足。

便捷交通，双线地铁覆盖

斌峰当代府MOMA居东城芯优越区位，紧靠新安江路主干道。不论是乘坐公共交通工具，还是驾驶私家车，皆享便利。毗邻地铁2号线三十埠站、6号线（规划中），享无拥堵的轨道交通，为未来居于此的精英人士，带来更便捷的生活体验。

生态之芯，邂逅鲜氧绿境

自疫情以来，人们对于健康人居的渴望愈



发强烈。清新的空气、盎然的花木、自然的栖居，将使我们的身心更加舒畅。斌锋当代府MOMA择址东城生态之芯，与月亮湾公园、约474亩瑶海湾湿地公园双园比邻，清晨推窗而来是双园涤荡的自然鲜氧，周末游园踏青，坐卧澄清心灵的生态大境。

超高性价比，抢住东城芯大宅

东城作为合肥副中心城市的东部门户，同步合肥发展，土地热度飙升，尤其是肥东和瑶海区的交汇处，配套和资源、交通等和瑶海区共享，并且不限购。斌锋当代府MOMA择址东部新中心，享城市繁华、便捷交通、生态绿境等利好，以东城芯大宅致敬一城未来，以超高性价比，兑现广大东城业主幸福安家的人居渴望。

（斌锋当代府供稿）





造行业精品 筑百年企业

“

成立于1993年的天鹅型材有限公司，二十多年来一直致力于门窗型材的探索和发展，现在形成以塑材、铝材、系统窗为支柱的综合性公司。

”

产品丰富，质量优越

天鹅型材有限公司的产品种类多，涵盖了型材、板材等门窗用制作产品，主要分为白色型材、双色共挤型材、全壁共挤型材、轧花型材、金属拉丝型材、覆膜型材以及铝塑复合型材，包括60平开、62推拉、65平开、70平开、82平开、80推拉、88推拉七大系列600多个品种，产品各项指标均达到或超过国家标准，是国内同行业中产品品种最丰富的企业之一。

术业专攻，实力雄厚

天鹅型材有限公司是中国塑料异型材国家标准修订单位，河南省政府认定的唯一一家“省级型材技术研发中心”，拥有先进的原材料化验和成品检测设备，可以对型材的各种化学成份和物理性能进行检测分析。同时积极与科研院所通力合作，致力于型材的研究与开发，截至目前，公司

已取得多项国家专利和技术创新成果，极大地提升了公司产品在国内、国际市场的竞争力。

此外，公司还通过了“ISO 9001国际质量管理体系认证”“ISO 14001国际环境管理体系认证”“GB/T28001国际职业健康安全管理体系认证”，并先后获得“中国塑料行业十强企业”“中国驰名商标”“全国守合同重信用企业”“国家免检产品”“中国著名品牌”“中国军需用品指定供应商”等多项殊荣，实力可窥见一斑。其产品销往河南、河北、山西、陕西、山东、北京、天津、宁夏、甘肃、内蒙等全国20个省、市、自治区，并出口俄罗斯、拉脱维亚、印度、斯里兰卡、柬埔寨、泰国、新加坡、马来西亚、越南等十多个国家和地区。

审时度势，再启征程

2013年，天鹅型材有限公司投入10亿元成立天鹅铝业

有限公司，购置土地600余亩，高起点、高标准打造河南省最大的建筑类铝型材生产基地。创新是企业发展的不竭动力和源泉。经过多年发展，天鹅铝业创新不仅体现在技术上，还在设备引进、管理模式等进行创新。

如今，天鹅铝业不仅拥有实力雄厚，还拥有先进的设备，并拥有配套完善的产品检测设备和金属化验分析设施。其主要设备引进自德、意、日、美等国内外知名厂家，并吸取国际先进的管理理念和管理方法，引进国内多名铝材行业精英，从模具的开发设计与制造，以及熔铸、挤压、氧化着色、电泳喷漆、粉末喷涂、氟碳喷漆、木纹转印、隔热断桥节能铝材等产品的研发与生产，都有一套完整的生产管理体系。

天鹅铝业产品性能优越，品种齐全。公司一次性通过了“ISO9001质量管理体系认证”“ISO14001环境管理体系认证”“OHSAS18001职业健康安全管理体系认证”，并获得“中国驰名商标”“中国著名



品牌”“中国建筑铝型材行业二十强品牌”“全国绿色节能环保品牌”“全国工程建材首选品牌”“建设康居示范工程推荐品牌”“中国质量、服务、诚信AAA企业”等荣誉。目前铝业公司年生产达14万吨以上，实现产值近30亿元。

2014年公司与德国德尔堡合作成立德尔堡窗业有限公司，所有设备和制作工艺全部由德国德尔堡提供，品牌沿用德国“巴蒂格德尔堡”，进军高端系统窗行业。

行有道、达天下，天鹅公司目前形成以塑料型材、铝型材、高端系统窗为支柱的行业综合实力领先地位。公司秉承诚信经营，质量为本的经营理念，立足高端，创造精品的管理思路，高标准，高起点，高质量，努力打造中国门窗行业第一品牌，做百年建材生产企业。

(天鹅铝业供稿)



郑州 非本地户籍大学生买房时不再审查社保和个税

5月12日,郑州市政府印发了《郑州市青年人才首次购房补贴发放及非郑户籍人才购房实施办法的通知》,《通知》中提到,郑州市户籍的大学生购买首套自主商品住宅时不需要再审查社保和个税证明的缴纳期限。对新引进落户、郑州市户籍未迁出户口的全日制博士研究生、35岁以下的硕士研究生、“双一流”建设高校的本科毕业生首次购买住房时,将给予补贴,具体分为博士每人10万元,硕士每人5万元,本科毕业生每人2万元。

(文章来源:澎湃新闻)

北京 鼓励直播售楼等营销

日前,北京市住建委发布通知,要求做好房地产开发项目售楼场所常态化疫情防控,鼓励开发企业充分利用电话、互联网、虚拟现实技术(VR)、直播售楼等非直接接触方式,开展线上楼盘展示、宣传等营销活动。同时将进一步优化网签备案服务,推进“互联网+网签”。鼓励有条件的开发企业,在符合有关法律法规和坚持公开、公平、公正原则的前提下,利用大数据、人脸识别、区块链等科技手段,推行线上选房及签约。

(文章来源:人民网)

海南 赠与住房不受限购套数限制

近日,海南出台本地居民多套住房限购政策细则,其中赠与的住房,不受住房套数限制,可以凭赠与合同办理合同网签备案和不动产登记等手续。赠与方已赠与非直系亲属的住房套数,仍视为赠与方实际拥有的住房套数。

此外,经合法继承、司法裁判的住房,不受住房套数限制,可以凭有效法律文书,办理不动产登记等手续。对于经司法拍卖程序后仍无法处置的房产,人民法院裁定将该房产交申请执行人或者其他执行债权人抵债的,不受住房套数限制,可以凭有效裁定,办理网签备案手续和不动产登记等手续。

(文章来源:新华网)

深圳 使用满20年的房屋必须进行全面安全排查

近日,深圳市住建局印发《深圳市既有房屋结构安全隐患排查办法》等三个规范性文件,加快构建房屋安全管理政策法规体系。其中,《深圳市既有房屋结构安全隐患排查办法》明确房屋结构安全隐患排查由深圳市房屋安全鉴定机构名录内的鉴定机构进行。文中指出,使用满二十年的房屋必须进行全面安全排查。在设计使用年限内,A类房屋每十年排查一次,B类房屋每五年排查一次,C类房屋按照相关要求进行治理。

(文章来源:深圳新闻网)

天津 推进“证照分离”改革,直接取消审批等措施

广东省民政厅、省发展改革委、省财政厅、省人力资源社会保障厅近日联合印发《广东省特困人员供养服务设施(敬老院)改造提升工程三年行动计划(2020-2022年)》,提出从2020年起,针对特困人员供养服务设施(敬老院)的设施条件、设备配置、服务功能、人员配备和管理工作实施为期三年的改造提升工程。同时明确到2022年底前,按照填平补齐的原则,每个县(市、区)至少建有1所符合三星级以上标准,以失能、部分失能特困人员专业照护为主的县级供养服务设施(敬老院)。

(文章来源:金羊网)

济南 求学、就业、投亲都能落户

6月1日,济南市《全面放开落户限制实施细则》正式实施,全面放开落户限制,实行了按户口迁入途径分类登记备案的迁入政策,主要提供了六种落户途径,包括人才途径落户、院校学生途径落户、居住途径落户、就业途径落户、投靠途径落户,以及其他情形落户,涵盖范围广。

具体来看,人才途径落户取消了中专学历人员参保限制、技术技能职级限制,扩大了人才落户范围,中专及以上学历人员即便在济南市无房也可落户。济南的大中专院校(含技工院校)在校学生,均可在就读学校学生集体户落户,外地的在校学生,可在济南市、区(县)人才集体户落户。

居住途径落户的包括两类,一是在城镇拥有合法产权或近亲有合法产权供其居住,二是租赁居住且经住建部门登记备案的。

就业途径也可落户,录(聘)用、务工经商、创业等人员,在济南市无合法产权房屋或使用权住房的,可自愿选择在单位集体户、租赁房屋处、就业地或居住地(租赁房屋地或借住地)的社区集体户、近亲属家庭户落户。

除此之外,配偶、子女、父母、(外)祖父母、(外)孙子女、兄弟姐妹之间的投靠也可解决落户问题。

如果上述情况都不满足,还有对按意愿落户政策提供的兜底落户途径,可选择在现借住地社区集体户落户。

(文章来源:国际金融报)



房地产行业现状及案例分析

经历了2010-2015年房地产市场的低迷期后，大量房地产企业由于之前疯狂地拿地建楼，出现了一批库存房，供过于求，2016年起伴随着各地政府推行一系列刺激政策去库存各地房地产市场繁荣、房价大涨，从2017年中，因抑制房价的过快增涨，国家出台政策：“限购限贷，限售限价”对房地产的进行调控。现阶段，房地产行业机遇与风险并存，抓住机遇，防范风险是房地产行业日后需着重考虑的方向。

案情简介

A系国有房地产开发企业，B系物业公司（具有房地产开发资质），C某市某区设立的经济开发区管委会，D为经济开发区内村委会后更名为社居委，因经济开发区招商引资拟对D范围内部分集体土地进行征收，考虑到征地范围附近未纳入征地范围的村民一并安置，故D作为供地方与A、B作为开发方签订协议一份，约定：D将协议地块交付给A、B共同开发，A、B按照协

议地价及期限支付土地款，并将项目前期配套费用支付给C。A与B又签订协议一份，对双方共同开发时前期的资金投入、职责分工作出了约定。A为履行两协议支付给D土地款400万元，支付C前期配套费用400万元，支付B前期地籍摸排费用130万元。后因协议地块被某市列为其他安置项目的安置用地，导致以上两协议无法履行，C与A签订终止征地协议，解除原协议并退还了A支付的土地款。后A向C要求返还前期配套费用400万元，向B要求归还前期摸排费用130万元均未果，后A向法院对B提起诉讼，后法院判决B归还A超出协议约定的30万元，驳回其他诉讼请求；征地协议解除后C分两次退还了A费用200万元，因C负责人的更换，尚余200万元一直未支付，因A没有确定债权催缴的负责人导致200万元拖了5年未回收，因C负责人已经数次更换，A向法院进行诉讼，后A与C达成调解书，C返还400万元前期配套费用。

法律分析

本案A作为房地产开发企业，至少在以下几个方面未有效控制法律风险：

一、A与D签订协议前基本的主体资格问题存在重大失误

《中华人民共和国土地管理法》明确规定：房地产开发企业取得土地使用权的方式有两种：土地使用权出让和土地使用权划拨，并由土地管理部门作为土地供给方签订协议，如项目用地涉及集体土地的还需履行征收为国有土地的审批手续。D作为村民自治组织并不具备转让土地的主体资格，故而该协议即使不解除也会被认定为无效合同。

二、协议因客观原因无法履行需解除协议时，协议各方均应在协议上签章确认

因项目开发用地被某市确定为其他安置项目用地导致协议无法履行，双方均同意解除原协议，B作为A的共同开发一方，该解除协议的签订，B作为协议一方当事人理应参加解除协议的谈判及签署，但A只单独与D签订终止征地协议解除原协议，导致A在法院起诉B时，B抗辩其未参加解除协议的签订也不知道解除协议的事实，法院最终认定该解除协议的解除效力不及于B；

同时，A与B签订的协议也应一并予以解除，双方应对协议解除前双方为履行协议所花费的相关费用予以结算，并根据结算约定剩余资金的归属以及责任的认定与划分。因双

方未解除双方协议且双方亦未对资金的使用情况进行结算，法院认为双方约定签订协议一个月内B收取100万元用于前期摸排费用符合约定，在双方协议未解除的情况下，B多收取的30万元应予退回，并驳回了A返还100万元的诉讼请求。

三、C不是协议的当事人，原本不承担协议义务，但该协议为其设定的权利不为法律所禁止，但后期需由其承担返还义务时应一并参加解除协议的签订

C在原征地协议中非当事人，只享有权利并不负担协议义务，在协议各方解除协议时涉及到款项的返还实际上是为其设定义务，合同法规定：为合同外第三人设定权利不为法律禁止也无需第三人同意，但设定义务必须经第三人同意或认可，A与D解除协议时必然涉及到前期费用的返还，A理应要求D加入解除协议的签订为后续返还款项提供合同依据；其二，对于债权清缴A企业应指定专人负责形成相关制度，权责不明导致债权的清缴无人落实。

综上，房地产企业在经营活动中应审慎防范法律风险，提高自我预测、评估和防范法律风险的能力，既抓住市场、政策性机遇发展，也能将风险排除或降到最低，才能可持续的发展下去。

（方新生律师团队 刘晓军
北京京师（合肥）律师事务所建筑房地产主任）