



巢湖中庙



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](http://www.hffx.org)

# 合肥房产



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：合肥市住房和城乡建设局 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

合肥市物业行业党委召开物业行业党建工作推进暨业务培训会

调研分析

2020年12月合肥市房地产开发企业调查报告

市场观察

“三道红线”高悬 房企各显“瘦身”“增肌”术

政策解读

建设工程企业资质审批条件进一步大幅精简



venfuxin  
文峰中心

第6期 | 2020年12月总第155期  
内部资料 免费交流

# CONTENTS



▲市房协秘书长完颜万里主持活动

## 合肥市房地产业协会举办 《中华人民共和国民法典》暨房地产纠纷案例讲座

为帮助会员企业管理层与法务人员快速掌握《中华人民共和国民法典》(以下简称“《民法典》”)精髓，帮助企业提高风险防范意识，树立诚信房地产企业形象。12月4日，合肥市房地产业协会在房地产大厦九楼会议室举办《民法典》暨房地产纠纷案例讲座。来自合肥城改、华地置业、合肥城建、高速地产、龙湖地产等二十余家协会会员企业代表50多人参加，协会秘书长完颜万里出席并主持活动。

本次讲座特邀北京京师(合肥)律师事务所资深律师方新生负责讲解，方新生律师首先结合《民法典》编纂的重大意义、草案的主要内容，以及最新修改的88条法规中与房地产开发企业息息相关的部分条款进行讲解，将其中的变化、细化和新增部分逐一进行剖析。随后，方律师就民间借贷新

规从利息如何计算、常见借贷问题解答等方面进行了分享和解读。方律师还结合房地产行业中投诉情况，对投诉内容分布、投诉对象分布、主要投诉案例类型等进行了详细说明。同时就企业在经营管理、法律安全意识等方面，如何防范、规避法律风险进行了讲解，精彩的授课让全体听课人员受益匪浅，受到参培人员一致好评。

本次普法讲座对《民法典》中与房地产行业相关的法律知识进行了宣讲，并结合民间借贷新规和房地产纠纷案例进行解读与分析，营造了学法、守法的良好氛围，对于企业经营实践有借鉴意义，为企业业务规范开展和风险防控带来诸多启发。

(市房协供稿)



2020年12月第6期  
总第155期

### 主任

许道和

### 副主任

苏奎 程海林

### 委员 (按姓氏笔画为序)

丁磊 王跃林 王晓毅 王皓 刘宇  
乔磊 伍韬 朱德开 张生卫 杜民  
何伟 李晓霞 李长俊 李文军 吴俊  
张后伍 张平 张薇 金国光 周琦  
胡传昶 施翔 袁刚 盛志明 谢爱民  
蒋冬平 虞波

### 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

封面：文峰中心

封二：合肥市房地产业协会举办  
《中华人民共和国民法典》暨房地产纠纷案例讲座

### 房地论坛 FORUM

03 促进住房消费健康发展 “房住不炒”仍是关键

### 高层声音 HIGH-LEVEL VOICE

04 中央经济工作会议在北京举行  
习近平李克强作重要讲话  
08 全国住房和城乡建设工作会议召开

### 本期要闻 CURRENT NEWS

12 合肥市物业行业党委召开  
物业行业党建工作推进暨业务培训会  
14 合肥市提速既有住宅加装电梯步伐  
15 合肥市六部门合力强化新建商品房交付管理  
15 合肥市用好四招兜紧扎牢住房保障网  
16 合肥市“四点发力”推进住房租赁试点  
17 2020年11月合肥市房地产市场运行情况  
17 合肥市高质量推进老旧小区改造  
18 聚势赋能 传播美好  
——合肥市房地产业协会2020年征文摄影团队  
走进斌锋集团江淮侨乡·六家畈活动圆满落幕

### 调研分析 RESEARCH AND ANALYSIS

20 2020年12月合肥市房地产开发企业调查报告

### 市场观察 MARKET OBSERVATION

24 “三道红线”高悬 房企各显“瘦身”“增肌”术  
26 各地监管部门纷纷亮剑 商品房预售资金监管趋严  
28 多方参与 探索多元化住房保障新途径

2020年12月

**楼市聚焦 PROPERTY MARKET FOCUS**

- 30 过去五年 合肥商品房年均销售超1500万平方米
- 31 合肥市房产局再发住房租赁市场风险提示
- 32 合肥将出台办法 规范二手房交易
- 33 既有住宅加梯不得“长胖”

**楼市报告 HOUSING MARKET REPORT**

- 34 合肥住宅市场2020年10-11月月度供求分析

**政策解读 POLICY ANALYZING**

- 38 建设工程企业资质审批条件进一步大幅精简

**房市论道 HOUSING MARKET THEORY**

- 40 房地产企业应当全面“触网”逐步摆脱渠道绑架

**名企风采 FAMOUS ENTERPRISE STYLE**

- 42 融心皖梦 步履不休 精诚致远
- 44 国贸地产：建筑从心开始

**他山之石 INHERITANCE & INNOVATION**

- 46 广州：土地闲置满2年政府将无偿收回
- 46 海盐：不得在高于备案价的基础上进行打折或充值抵价
- 46 深圳：住房租赁企业不得用暴力手段驱逐承租人
- 47 成都：热门楼盘优先无房家庭
- 47 苏州：放宽落户限制，20%新房房源人才优先购买
- 47 西安：对住房租赁企业信用分级，将惩戒信用低的企业

**法律园地 LEGAL PARK**

- 48 承包人主张工程款债权并不等同于  
主张建设工程价款优先受偿权

**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  
**Q Q群：**619090453  
**印 数：**1500册  
**印刷日期：**2020年12月31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。

## 促进住房消费健康发展 “房住不炒”仍是关键

11月25日，国务院副总理刘鹤在人民日报撰文，标题为《加快构建以国内大循环为主、双循环相互促进新发展格局》。

文中在全面落实加快构建新发展格局的决策部署部分，明确指出房地产业影响投资和消费，事关民生和发展，要“坚持房子是用来住的、不是用来炒”的定位，坚持租购并举、因城施策，完善长租房政策，促进房地产市场平稳健康发展。

这是继国务院总理李克强在政府工作报告中提及“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后，高层再次明确表示房地产在消费和投资领域的作用。

对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，此次发文提及房地产领域的内容，具有三点含义：第一，房地产市场地位受到了重视，政策认为其既影响投资和消费，也影响民生和发展，所以客观上是对房地产市场地位的重新认识；第二，政策明确了“房住不炒”思路，这也会成为“十四五”阶段总纲或指导方针，后续各类房地产交易等行为也需要遵循此类基本原则；第三，继续强调租赁市场重要性，尤其是租购并举和长租房政策，这也是后续改革的一个重要内容，房企等可以积极关注。

58安居客房产研究院分院院长张波认为，再次提及“房住不炒”，释放出回归住房的消费本质、重视居住品质的升级和多维度满足人群住房需求这3个信号。过往20年，房地产行业快速发展取得了重大成果，居民住房条件得到了极大改善，但也必须看到部分城市和地区房价上涨过快，房产投机行为对于市场的平稳健康发展起到了明显阻碍作用，“十四五”期间对于“住房不炒”的坚持和弱化住房投资属性这一基调会长期持续坚持。

据易居研究院发布40城住宅成交报告显示，下半年以来，多地调控收紧起到了明显作用。10月重点监测的40个典型城市新建商品住宅成交面积环比小幅下降3%，同比增长12%。

今年三季度，楼市成交量和用户找房热度同比去年整体有所提升，从调控政策来看，整体的大基调依然是稳中从紧。加之房企在“三道红线”下，偿债高峰来临，年底面临降负债和冲业绩的双重压力。业内分析认为，在行业融资收紧预期下，叠加全年销售目标压力，房企后续或加大推盘及销售回款力度，年末供给料持续放量。

此时再次强调“房住不炒”表明政府不会通过刺激购房来刺激经济，抑制住房投资投机的方向没有变。不难看出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒”的定位仍将是未来房地产调控政策的主基调，促进住房消费健康发展有望给市场带来更大增量空间。

(文章来源：中国房地产报)





# 习近平李克强作重要讲话 中央经济工作会议在北京举行



12月16日至18日，中央经济工作会议在北京举行。中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平，中共中央政治局常委、国务院总理李克强，中共中央政治局常委栗战书、汪洋、王沪宁、赵乐际、韩正出席会议。

习近平在会上发表重要讲话，总结2020年经济工作，分析当前经济形势，部署2021年经济工作。李克强在讲话中对明年经济工作作出具体部署，并作了总结讲话。

会议认为，今年是新中国历史上极不平凡的一年。面对严峻复杂的国际形势、艰巨繁重的国内改革发展稳定任务特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，我们保持战略定力，准确判断形势，精心谋划部署，果断采取行动，付出艰苦努力，交出了一份人民满意、世界瞩目、可以载入史册的答卷。我国成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体，三大攻坚战取得决定性成就，科技创新取得重大进展，改革开放实现重要突破，民生得到有力保障。这些成绩来之不易，历经艰难险阻，是以习近平同志为核心的党中央坚强领导的结果，是全党全军全国各族人民团结奋战的结果。

会议指出，今年是“十三五”规划收官之年。经过5年持续奋斗，我国经济社会发展取得新的历史性成就，“十三五”规划主要目标任务即将完成。我国经济实力、科技实力、综合国力和人民生活水平又跃上新的大台阶，全面建成小康社会胜利在望，中华民族伟大复兴向前迈出了新的一大步。

会议强调，在统筹国内国际两个大局、统筹疫情防控和经济社会发展的实践中，我们深化了对在严峻挑战下做好经济工作的规律性认识：党中央权威是危难时刻全党全国各族人民迎难而上的根本依靠，在重大历史关头，重大考验面前，党中央的

判断力、决策力、行动力具有决定性作用；人民至上是作出正确抉择的根本前提，只要心里始终装着人民，始终把人民利益放在最高位置，就一定能够作出正确决策，确定最优路径，并依靠人民战胜一切艰难险阻；制度优势是形成共克时艰磅礴力量的根本保障，只要坚定“四个自信”，坚持集中力量办大事的制度优势，就一定能够使全党全国各族人民紧密团结起来，发挥出攻坚克难、推动事业发展的强大能量；科学决策和创造性应对是化危为机的根本方法，只要准确识变、科学应变、主动求变，就一定能够在抗击大风险中创造出大机遇；科技自立自强是促进发展大局的根本支撑，只要秉持科学精神、把握科学规律、大力推动自主创新，就一定能够把国家发展建立在更加安全、更为可靠的基础之上。

会议指出，在肯定成绩的同时，必须清醒看到，疫情变化和外部环境存在诸多不确定性，我国经济恢复基础尚不牢固。明年世界经济形势仍然复杂严峻，复苏不稳定不平衡，疫情冲击导致的各类衍生风险不容忽视。要增强忧患意识，坚定必胜信心，推动经济持续恢复和高质量发展。要办好自己的事，坚持底线思维，提高风险预见预判能力，严密防范各种风险挑战。要继续高举多边主义旗帜，积极参与全球治理改革完善，推动构建人类命运共同体。

会议强调，明年是我国现代化建设进程中具有特殊重要性的一年。做好明年经济工作，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，坚持系统观念，巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，更好统筹发展和安全，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，科学精准实施宏观政策，努力保持经济运行在合理区间，坚持扩大内需战略，强化科技战略支撑，扩大高水平对外开放，确保“十四五”开好局，以优异成绩庆祝建党100周年。

会议指出，明年宏观政策要保持连续性、稳定性、可持续性。要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持对经济恢复的必要支持力度，政策操作上要更加精准有效，不急转弯，把握好政策时度效。要用好宝贵时间窗口，集中精力推进改革创新，以高质量发展为“十四五”开好局。积极的财政政策要提质增效、更可持续，保持适度支出强度，增强国家重大战略任务财力保障，在促进科技创新、加快经济结构调整、调节收入分配上主动作为，抓实化解地方政府隐性债务风险工作，党政机关要坚持过紧日子。稳健的货币政策要灵

活精准、合理适度，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定，处理好恢复经济和防范风险关系，多渠道补充银行资本金，完善债券市场法制，加大对科技创新、小微企业、绿色发展的金融支持，深化利率汇率市场化改革，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

会议要求，构建新发展格局明年要迈好第一步，见到新气象。加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，要紧紧扭住供给侧结构性改革这条主线，注重需求侧管理，打通堵点，补齐短板，贯通生产、分配、流通、消费各环节，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡，提升国民经济体系整体效能。要更加注重以深化改革开放增强发展内生动力，在一些关键点上发力见效，起到牵一发而动全身的效果。

会议确定，明年要抓好以下重点任务。

**一是强化国家战略科技力量。**要充分发挥国家作为重大科技创新组织者的作用，坚持战略性需求导向，确定科技创新方向和重点，着力解决制约国家发展和安全的重大难题。要发挥新型举国体制优势，发挥好重要院所高校国家队作用，推动科研力量优化配置和资源共享。要抓紧制定实施基础研究十年行动方案，重点布局一批基础学科研究中心，支持有条件的的地方建设国际和区域科技创新中心。要发挥企业在科技创新中的主体作用，支持领军企业组建创新联合体，带动中小企业创新活动。要加强国际科技交流合作。要加快国内人才培养，使更多青年优秀人才脱颖而出。要完善激励机制和科技评价机制，落实好攻关任务“揭榜挂帅”等机制。要规范科技伦理，树立良好学风和作风，引导科研人员专心致志、扎实进取。

**二是增强产业链供应链自主可控能力。**产业链供应链安全稳定是构建新发展格局的基础。要统筹推进补齐短板和锻造长板，针对产业薄弱环节，实施好关键核心技术攻关工程，尽快解决一批“卡脖子”问题，在产业优势领域精耕细作，搞出更多独门绝技。要实施好产业基础再造工程，打牢基础零部件、基础工艺、关键基础材料等基础。要加强顶层设计、应用牵引、整机带动，强化共性技术供给，深入实施质量提升行动。

**三是坚持扩大内需这个战略基点。**形成强大国内市场是构建新发展格局的重要支撑，必须在合理引导消费、储蓄、投资等方面进行有效制度安排。扩大消费最根本的是促进就业，完善社保，优化收入分配结构，扩大中等收入群体，扎实推进共同富裕。要把扩大消费同改善人民生活品质结合起来。有序取消一些行政性限制消费购买的规定，充分挖掘县乡消费潜力。要完善职业技术教育体系，实现更加充分更高质量就业。



要合理增加公共消费，提高教育、医疗、养老、育幼等公共服务支出效率。要增强投资增长后劲，继续发挥关键作用。要发挥中央预算内投资在外溢性强、社会效益高领域的引导和撬动作用。激发全社会投资活力。要大力发展数字经济，加大新型基础设施投资力度。要扩大制造业设备更新和技术改造投资。要实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造，建设现代物流体系。要加强统一规划和宏观指导，统筹好产业布局，避免新兴产业重复建设。

**四是全面推进改革开放。**构建新发展格局，必须构建高水平社会主义市场经济体制，实行高水平对外开放，推动改革和开放相互促进。要完善宏观经济治理，加强国际宏观政策协调。要深入实施国企改革三年行动，优化民营经济发展环境，健全现代企业制度，完善公司治理，激发各类市场主体活力。要放宽市场准入，促进公平竞争，保护知识产权，建设统一大市场，营造市场化、法治化、国际化营商环境。要健全金融机构治理，促进资本市场健康发展，提高上市公司质量，打击各种逃废债行为。要规范发展第三支柱养老保险。要积极考虑加入全面与进步跨太平洋伙伴关系协定。要大力提升国内监管能力和水平，完善安全审查机制，重视运用国际通行规则维护国家安全。

**五是解决好种子和耕地问题。**保障粮食安全，关键在于落实藏粮于地、藏粮于技战略。要加强种质资源保护和利用，加强种子库建设。要尊重科学、严格监管，有序推进生物育种产业化应用。要开展种源“卡脖子”技术攻关，立志打一场种业翻身仗。要牢牢守住18亿亩耕地红线，坚决遏制耕地“非

农化”、防止“非粮化”，规范耕地占补平衡。要建设国家粮食安全产业带，加强高标准农田建设，加强农田水利建设，实施国家黑土地保护工程。要提高粮食和重要农副产品供给保障能力。要加强农业面源污染治理。

**六是强化反垄断和防止资本无序扩张。**反垄断、反不正当竞争，是完善社会主义市场经济体制、推动高质量发展的内在要求。国家支持平台企业创新发展、增强国际竞争力，支持公有制经济和非公有制经济共同发展，同时要依法规范发展，健全数字规则。要完善平台企业垄断认定、数据收集使用管理、消费者权益保护等方面的法律规范。要加强规制，提升监管能力，坚决反对垄断和不正当竞争行为。金融创新必须在审慎监管的前提下进行。

**七是解决好大城市住房突出问题。**住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，国有和民营企业都要发挥功能作用。要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。

**八是做好碳达峰、碳中和工作。**我国二氧化碳排放力争2030年前达到峰值，力争2060年前实现碳中和。要抓紧制定2030年前碳排放达峰行动方案，支持有条件的地方率先达

峰。要加快调整优化产业结构、能源结构，推动煤炭消费尽早达峰，大力发展战略性新兴产业，加快建设全国用能权、碳排放权交易市场，完善能源消费双控制度。要继续打好污染防治攻坚战，实现减污降碳协同效应。要开展大规模国土绿化行动，提升生态系统碳汇能力。

会议指出，经过几代人一以贯之、接续奋斗，我国即将全面建成小康社会。这是新生活新奋斗的起点，要继续艰苦奋斗。要巩固拓展脱贫攻坚成果，坚决防止发生规模性返贫现象。要做好同乡村振兴的有效衔接，帮扶政策保持总体稳定，分类调整优化，留足政策过渡期。

会议强调，要促进经济运行保持在合理区间，继续做好“六稳”“六保”工作，合理把握宏观调控节奏和力度，精准有效实施宏观政策。要持续激发市场主体活力，完善减税降费政策，强化普惠金融服务，更大力度推进改革创新，让市场主体特别是中小微企业和个体工商户增加活力。要依靠创新提升实体经济发展水平，促进制造业高质量发展。要充分挖掘国内市场潜力，以改善民生为导向扩大消费和有效投资，完善支持社会资本参与的机制和政策，更加注重民生基础设施补短板，推动新型城镇化和区域协调发展。要全面推进乡村振兴，抓好农业生产，推进农村改革和乡村建设。要深化重点领域和关键环节改革，推进“放管服”改革，不断优化营商环境。要加强污染防治，不断改善生态环境质量。要做好基本民生保障工作，促进重点群体多渠道就业，持续改善人民生活。

会议指出，适应新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发

展格局，必须加强党的全面领导，善于用政治眼光观察和分析经济社会问题，真抓实干把党中央决策部署贯彻到经济工作各方面。督查、督导等工作要规范进行，讲求实效。各级领导干部要提高专业化能力，努力成为领导构建新发展格局的行家里手。要增强补课充电的紧迫感，自觉赶上时代潮流。要抓好发展和安全两件大事，有效防范化解各类经济社会风险，高度重视安全生产和防灾减灾工作，坚决防范重特大事故发生。要继续深化社会治理，严厉打击各类违法犯罪活动。疫情防控要毫不放松抓好“外防输入、内防反弹”工作，严防死守，确保不出现规模性输入和反弹。要安排好“两节”市场供应，确保基本民生，做好困难群体兜底工作。

会议号召，全党同志要紧密团结在以习近平同志为核心的党中央周围，齐心协力、开拓进取，以优异成绩迎接建党100周年，为全面建设社会主义现代化国家、实现中华民族伟大复兴的中国梦不懈奋斗。

中共中央政治局委员、中央书记处书记，全国人大常委会有关领导同志，国务委员，最高人民法院院长，最高人民检察院检察长，全国政协有关领导同志以及中央军委委员等出席会议。

各省、自治区、直辖市和计划单列市、新疆生产建设兵团党政主要负责同志，中央和国家机关有关部门、有关人民团体、中央管理的部分金融机构和企业、中央军委机关各部门主要负责同志等参加会议。

(文章来源：新华网)





# 全国住房和城乡建设工作会议召开

12月21日，全国住房和城乡建设工作会议在京召开。会议深入学习贯彻习近平总书记关于住房和城乡建设工作的重要指示批示精神，贯彻落实党的十九届五中全会和中央经济工作会议精神，总结2020年和“十三五”住房和城乡建设工作，分析面临的形势和问题，提出2021年工作总体要求和重点任务。住房和城乡建设部党组书记、部长王蒙徽作工作报告。

会议指出，习近平总书记高度重视住房和城乡建设工作，对住房和房地产、城市建设与城市治理、脱贫攻坚和乡村建设等工作作出一系列重要论述和指示批示，为住房和城乡建设事业发展指明了方向、提供了根本遵循。全国住房和城乡建设系统要持续深入学习贯彻习近平总书记重要指示批示精神，更加坚定自觉地用于指导住房和城乡建设工作实践，进一步增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，确保习近平总书记重要指示批示精神在住房和城乡建设领域落地见效。

会议指出，2020年，全国住房和城乡建设系统坚决贯彻落实习近平总书记重要指示批示精神和党中央决策部署，担当作为，攻坚克难，住房和城乡建设各项工作取得了新的进展和成效。



**一是举全系统之力抓好疫情防控和复工复产工作。**全力抢建应急医疗设施，切实保障城市运行和居民生活，积极采取支持政策帮助企业解决实际困难，分区分级推动复工复产，为疫情防控取得重大战略性成果作出积极贡献。

**二是稳妥实施房地产长效机制方案。**因城施策、分类调控，加强金融土地政策联动，规范发展住房租赁市场。在各方面共同努力下，房地产市场保持平稳运行，基本实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

**三是住房保障工作扎实推进。**推进完善住房保障体系试点，大力发展战略性租赁住房。1-11月，全国各类棚户区改造开工206.9万套，超额完成年度计划任务。

**四是城市高质量发展迈出新步伐。**在36个城市开展城市体检工作。强化历史文化保护和城市风貌管理。有序实施城镇老旧小区改造，1-11月，新开工改造城镇老旧小区3.97万个，惠及居民近725万户。开展城市居住社区建设补短板行动，推进完整居住社区建设。深入推进海绵城市建设，地级及以上建成区黑臭水体消除比例达96%。加强城市排水防涝工作，实现安全度汛。加快推进生活垃圾分类，46个重点城市生活垃圾平均覆盖率达86.6%。

**五是住房和城乡建设领域脱贫攻坚取得决定性成就。**全面完成贫困户农村危房改造扫尾工程任务。全国2341.6万户建档立卡贫困户均已实现住房安全有保障。加强定点扶贫和大别山片区扶贫工作。

**六是乡村建设进一步加强。**开展乡村建设评价试点。推进装配式钢结构新型农房建设。加强农村生活垃圾污水治理，基本完成非正规垃圾堆放点整治任务。开展农村房屋安全隐患排查整治工作。

**七是建筑业加快转型发展。**推动智能建造与建筑工业化协同发展，开展绿色建筑创建行动。加大工程质量安全管理力度，深入实施城市建设安全专项整治三年行动。

**八是重点领域改革不断深化。**构建城乡历史文化保护传承体系。推进工程建设项目审批制度改革。深化建筑业“放管服”改革。推进基于信息化、数字化、智能化的新型城市基础设施建设。推动房地产开发企业转型发展，促进城市开发建设方式转变。

**九是党的建设全面加强。**坚持以党的政治建设为统领，持续深入学习习近平新时代中国特色社会主义思想。积极创建模

范机关。加强作风和纪律建设，严格执行中央八项规定及实施细则精神。加大干部教育培训力度。

会议指出，“十三五”时期住房和城乡建设事业发展取得了历史性新成就。

住房发展向住有所居目标大步迈进，2019年城镇、农村居民人均住房建筑面积分别达到39.8平方米、48.9平方米；全国棚改累计开工超过2300万套，帮助5000多万居民出棚进楼。

城市建设发展成就显著，新型城镇化深入推进，城市数量达到684个、城市建成区面积达6.03万平方公里，市政基础设施建设步伐加快，城市人居环境显著改善。

城市治理法治化、智慧化、规范化水平进一步提高，城管执法队伍素质明显提升。

住房和城乡建设领域脱贫攻坚任务全面完成，累计支持522.4万户建档立卡贫困户改造危房，住房和城乡建设部对口帮扶的4个定点扶贫县和大别山片区36个贫困县全部脱贫摘帽。美丽宜居乡村建设深入推进，农村面貌焕然一新。

“中国建造”谱写新篇章，建筑业支柱产业作用不断增强。住房和城乡建设领域深化改革取得新突破，管理体制机制和政策体系不断完善。

五年来住房和城乡建设事业的发展成就，充分彰显了中国共产党领导和中国特色社会主义制度的显著优势。有习近平总书记作为党中央的核心、全党的核心领航掌舵，有党中央的坚强领导，有全国住房和城乡建设系统广大干部职工团结一心、共同奋斗，一定能够战胜各种困难和挑战，在新征程中把住房和城乡建设事业不断推向前进。

会议强调，做好2021年住房和城乡建设工作，要深入学习



贯彻党的十九届五中全会精神，紧扣“三个新”，切实做到“三个着力”。

**一是紧扣进入新发展阶段，着力推动住房和城乡建设事业实现新的更大发展。**深刻认识和把握住房和城乡建设面临的新形势、新问题，抓住机遇，应对挑战，统筹谋划和推进“十四五”时期住房和城乡建设事业高质量发展。

**二是紧扣贯彻新发展理念，着力推进住房和城乡建设发展方式转变。**住房和城乡建设是贯彻落实新发展理念的重要载体和主要战场。要坚持以人民为中心的发展思想，不断增强城乡建设和城市发展的整体性系统性，把生态和安全放在更加突出的位置，坚定不移推进改革创新，把新发展理念贯穿全过程和各方面。

**三是紧扣构建新发展格局，着力发挥住房和城乡建设的重要支点作用。**积极发展住房新供给，加快推进“新城建”，打造居住社区消费新平台，建设现代宜居新农房，发展智能建造新产业，推动构建新发展格局，促进经济社会持续健康发展。

会议要求，2021年要持续深入学习贯彻习近平总书记关于住房和城乡建设工作的重要指示批示精神，贯彻落实党的十九届五中全会和中央经济工作会议决策部署，重点抓好八个方面工作。

**一是全力实施城市更新行动，推动城市高质量发展。**切实转变城市开发建设方式，统筹城市规划、建设、管理，推动城市结构优化、功能完善和品质提升，深入推进以人的新型城镇化，加快建设宜居、绿色、韧性、智慧、人文城市。完善城市空间结构，构建以中心城市、都市圈、城市群为主体，大中小城市和小城镇协调发展的城镇体系。实施城市生态修复功能完善工程，提升人居环境质量。强化历史文物保护，塑造城市风貌。全面推进城镇老旧小区改造，加快建设完整居住社区，推动物业服务企业发展线上线下服务业。深入开展新型城市基础设施建设试点工作，探索形成可复制可推广的机制和运行模式。系统化全域推进海绵城市建设，统筹推进城市内涝治理，巩固城市黑臭水体治理成效。进一步推进生活垃圾分类。

**二是稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展。**牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制，保持房地产市场平稳运行。

**三是大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题。**加强住房市场体系和住房保障体系建设，加快补齐租赁住房短板，解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。加快构建以保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。扩大保障性租赁住房供给，

人居环境。推进以县城为重要载体的就地城镇化和以县域为单元的城乡统筹发展。

**六是加快发展“中国建造”，推动建筑产业转型升级。**加快推动智能建造与新型建筑工业化协同发展，建设建筑产业互联网平台。完善装配式建筑标准体系，大力推广钢结构建筑。深入实施绿色建筑创建行动。落实建设单位工程质量首要责任，持续开展建筑施工安全专项整治，坚决遏制重特大事故。

**七是持续推进改革创新，加强法规标准体系建设。**全面实施城市体检评估机制。深化城市管理体制改革，加强城管执法队伍规范化标准化建设。深入推进工程建设项目审批制度改革，持续推进建筑业“放管服”改革。加快完善住房和城乡建设领域法规标准体系。

**八是加强党的全面领导，打造高素质干部队伍。**强化政治机关意识教育，进一步提高政治站位，持续深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，坚定不移推进全面从严治党，不断提高党的建设质量。加大干部队伍建设力度，切实提高广大干部贯彻新发展理念、构建新发展格局的能力和水平。

会议号召，全国住房和城乡建设系统要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，进一步增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，以更加昂扬的斗志、更加坚定的信心和更加扎实的工作，努力开创住房和城乡建设事业高质量发展新局面，实现“十四五”开好局、起好步，为全面建设社会主义现代化国家作出新的更大贡献，以优异成绩庆祝建党100周年。

住房和城乡建设部副部长易军、倪虹、黄艳、姜万荣，中央纪委国家监委驻部纪检监察组组长宋寒松出席会议，易军作会议总结讲话。各省、自治区住房和城乡建设厅、直辖市住房和城乡建设（管）委及有关部门主要负责人，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局主要负责人，海南省自然资源和规划厅、水务厅主要负责人，中央和国家机关有关部门相关司（局）、中央军委后勤保障部军事设施建设局、中国海员建设工会、中央企业有关负责人，驻部纪检监察组负责人，部机关各司局、部直属各单位主要负责人以及部分地级及以上城市人民政府分管住房和城乡建设工作的副市长参加会议。

（文章来源：住房城乡建设部网站）





## 合肥市物业行业党委召开 物业行业党建工作推进暨业务培训会

为不断提升物业行业党建工作规范化水平，12月3日，市物业行业党委召开2020年物业行业党建工作推进暨业务培训会。市住房保障和房产管理局党组书记、局长许道和出席会议并作培训动员讲话，市住房保障和房产管理局二级调研员、市物业行业党委书记司明主持会议。

会议开始前，与会人员参观了鸿鹤物业党支部建设和党建文化长廊，并观看了鸿鹤物业党支部2020年党建宣传片。

许道和在动员讲话中强调，成立市物业行业党委是新时代下加强非公企业党组织建设的创新举措，此次培训会也是全市物业行业重点企业党组织关系划转到市物业党委后第一次集中进行党建业务培训，希望大家珍惜此次机会，做到统一要求、统一思想，共同探讨如何提升党组织规范化、标准化建设水平。

许道和指出，做好物业行业党建工作，要重点研究好四个方面的问题。**一要研究好“三化”问题。**

一是专业化，要求做到专人专职专责；二是规范化，要按照《中国共产党章程》《中国共产党支部工作条例（试行）》等规范性文件做好支部建设；三是精细化，党建工作核心和本质是人的工作和思想的工作，要注重抓好党员思想教育工作。**二要研究好“三全”问题。**一是组织健全，符合成立党组织条件的企业应做到应建尽建，企业也可根据生产经营情况在项目上建党支部或党小组，就近开展活动；

二是班子健全，要将班子是否健全作为党支部建设重要考核指标；三是制度健全，根据上级要求完善基本制度，以及结合企业自身建立具体制度。**三要研究好“三保”问题。**一是阵地有保障，企业要提供党员活动阵地；二是活动有保障，特别在时间上要保证各项活动正常开展；三是经费有保障，以勤俭

节约为原则，投入必要的经费支持党建工作。**四要研究好“三好”问题。**一是做到上下衔接好，明确行业党建工作职责，做好组织隶属关系清晰；二是作用发挥好，发挥党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，为企业发展进言献策，推动企业各项决策落实到位，协调处理好经济效益和社会效益、服务与管理、内部与外部、管理者与员工之间的关系；三是形象树立好，通过党建活动树立企业品牌，积极承担社会责任，扩大企业影响力，让企业党建真正发挥作用，最终推动全市物业管理上台阶。

本次培训会采用集中授课的方式，邀请市委非公工委办公室和市委组织部组织综合处相关领导分别就非公企业基层党组织建设和党务基础知识进行授课。各县（市）区物业行业党委相关负责人、开发区住建部门物业行业党建业务负责人和市物业行业党委直属管理的党组织所在企业负责人、党建负责人及党务工作者共计80余人参加培训。

（市物业行业党委供稿）





## 合肥市提速既有住宅加装电梯步伐

2019年以来，合肥市启动既有住宅加装电梯工作，在政策落实中，坚持听民声、解民忧，积极协调多方参与，深入探索创新路径，扎实推进便民举措。截止2020年11月底，全市已开工建设电梯252部。其中，建成使用电梯111部，在建电梯143部，通过方案审查待开工电梯33部。共惠及92个小区、200栋住宅、252个单元、3451户。既有住宅加装电梯步伐走在全省前列。

**1.群商共议破解意见统一难。**遇有反对意见或意见难以达成一致的，街道、社居委及时召集意见方、业主委员会、居民代表集体沟通协商，通过搭建居民议事平台，化解矛盾纠纷，提高工作时效。安徽医科大学宿舍27栋、安医附院宿舍10栋等4个楼栋、省立医院宿舍9栋、省公安厅宿舍19栋20栋、名君家园4栋5栋、财政厅宿舍2栋5栋，万振逍遥苑9个单元等多部电梯的成功加装，都是在集体沟通中形成可接受方案。

**2.拓宽渠道破解资金筹措难。**制定补助资金管理办法，明确加装电梯补助资金的适用范围、补助原则、补助标准、申请时限、申请需提供的材料、审核拨付程序、绩效管理、责任追究以及执行的期限等。遵循事后审核、一次性拨付的原则，加装电梯补贴资金按20万元/台予以补贴，市、区财政各承担50%。出台加装电梯提取公积金政策，打通个人提取通道。

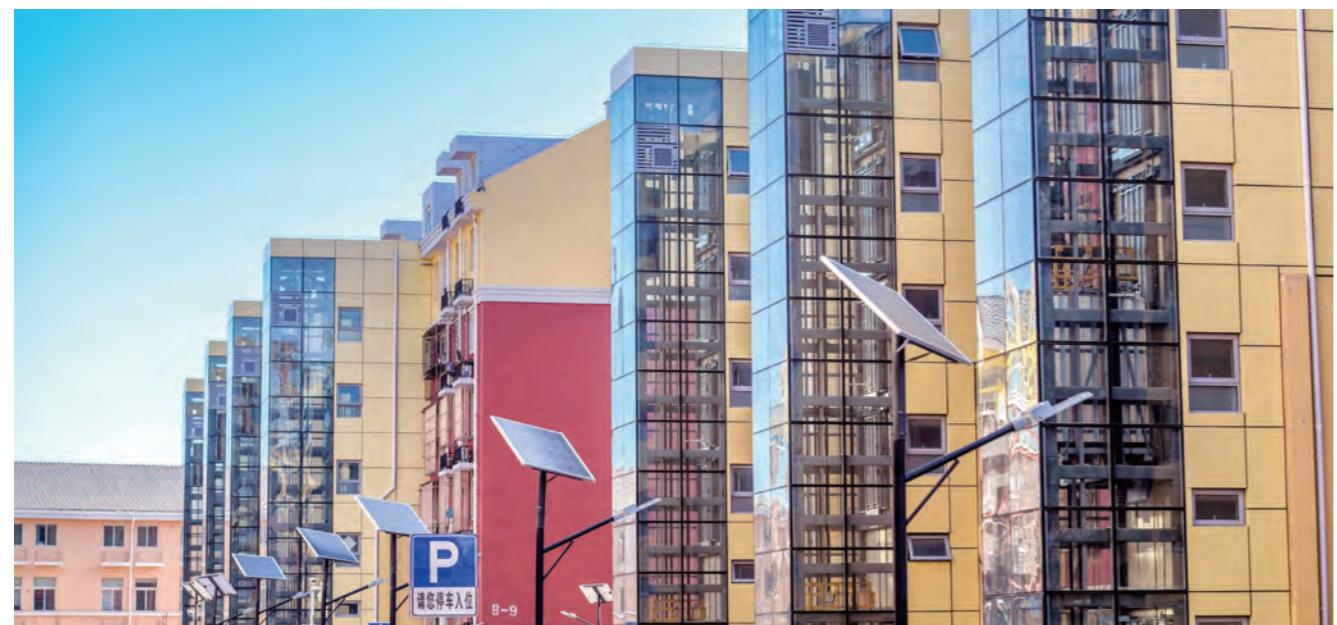
**3.聚心合力破解施工落地难。**市成立了既有住宅电梯加装工作领导小组，下设领导小组办公室，明确牵头部门和分

管负责人。各区政府、开发区管委会、街道层层成立相应的领导小组。对不同意加装的个别住户，多次组织区住建部门、街道、社区入户宣传引导，化解工作阻力。建设、规划、消防等10多个部门根据职责分工开展工作。组织6次加装电梯工作推进情况调研，了解进展情况、存在的矛盾及需要协调解决的问题。每月组织一次加装电梯工作推进会，调度推进加装进度。

**4.专业护航破解质量保障难。**委托安徽省建筑设计总院，编制合肥市既有住宅加装电梯技术设计导则，解决电梯加装设计不科学、技术指标不统一、加装管理不规范等问题；委托第三方巡查单位对在建电梯项目进行督查检查。印发《关于规范既有住宅加装电梯工作的通知》，对通过新增电梯候梯厅和连廊实现平层入户的，严格控制候梯厅和连廊面积的四项规定，禁止借加装电梯之名行扩大个人住宅套内使用面积之实，稳妥推进电梯加装工作实施。

**5.政策优化破解提量增速难。**为降低意见征询比例，进一步推动我市既有住宅加装电梯工作，修改《合肥市既有住宅加装电梯工作实施意见》（合政办〔2019〕1号），将“有反对意见的，不得加装”修改成“书面意见征询时，凡需业主共同决定的事项，应当根据法律规定进行表决。在实施过程中遇有矛盾，经协商不成，通过司法途径解决。”政策调整的第二个月，申请电梯加装数量环比增长了35%。

（市房产局老旧小区环境综合整治办公室供稿）



## 合肥市六部门合力强化新建商品房交付管理

今年以来，市房产局、市公安局、市市场监管局、市自然资源和规划局、市建设局、市城市管理局六部门协作配合，全面强化新建商品房交付管理。

**推行“9631”体系，规范交付行为。**市房产局督促房地产开发企业在商品房买卖合同约定的交付时间前9、6、3、1个月开展交付准备工作。**加强风险排查。**项目交付日期前9个月成立项目交付工作组，对照设计图纸，检查工程构造、公共配套；对照建设规范，检查工程质量；对照购房合同，检查使用功能。**加强问题整改。**项目交付日期前6个月明确交付组织、计划时间、节点安排等，报项目所在市、县（市）房产、建设主管部门。**加强验收管理。**项目交付日期前3个月，组织设计、施工、监理、物业等相关单位开展预验收和分户验收，按户出具分户验收表。**加强交付准备。**项目交付日期前1个月，确定项目工地开放日，邀请业主代表到项目现场察看，逐项记录问题，交付前20日书面告知业主收房时间与应提交的资料等。如遇延期，提前1个月书面告知业主，说明原因和交付时间，按合同约定履行责任。

**落实“三个必查”制度，加强全程监管。**加强销售现场检查。项目开盘前，市房产局重点检查商品房项目是否存在违法违规销售、相关信息是否按要求进行公示、商品房预售资金是否纳入监管等事项；市场监督管理局重点检查房地产广告发布

是否规范、是否存在虚假宣传、是否存在价格违法行为等事项。**加强交付过程检查。**各部门深入项目现场检查“9631”制度落实情况。市房产局重点检查是否存在违规交付，交付资料是否按要求进行公示等；市城乡建设局重点检查施工是否规范、工程质量是否符合规范要求、验收是否规范等；市市场监督管理局重点检查是否存在乱收费现象等。**加强投诉问题核查。**对业主反映的商品房项目建设、销售和交付等过程中的突出问题，各部门逐一调查核实，分析原因，督促企业依法依规和合同约定及时进行整改。

**建立联合惩戒机制，加大查处力度。**建立联动工作机制。六部门定期召开商品房项目交付工作联席会议，通报、研究相关问题；联合开展专项督查和矛盾调处，形成商品房交付管理各负其责，相互配合、齐抓共管的工作格局。**加强行业信用管理。**健全和完善房地产企业信用管理制度，强化诚信教育，推进行业自律。对房地产企业违法违规销售、存在严重质量问题、虚假宣传、违规交付、信息公开不及时等行为，记入企业信用档案，并公开予以曝光。**加大依法查处力度。**对企业存在违法违规行为的，责令限期改正，拒不整改的，依法从严查处；对在商品房交付过程中，有关人员有故意寻衅滋事等扰乱社会公共秩序的行为，依法从严处理。

（市房产局信访办供稿）

## 合肥市用好四招兜紧住房保障网

### 筹资减税抓稳“钱袋子”

积极争取上级资金，已争取棚改中央及省级财政棚户区改造补助资金1.92亿元，中央预算内投资资金2.63亿元，奖励项目中央预算内投资资金0.35亿元。做好专项债券发行工作，2020年棚改专项债券31.51亿元已到位。落实税费减免政策，免征城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。

### 统筹进度完成“作业本”

对部分工程建设进展慢的项目，现场重点督办，统筹推进项目建设。截至10月底，全市新开工棚改安置房25645套，完成率101.2%，基本建成棚改安置房21565套，完成率127.87%，列入国家2017年度及以前棚改计划的开工项目竣工率达90.19%，公租

房新开工建设922套，均完成年度目标任务。

### 谋划项目编好“计划书”

严格对照棚户区改造范围和标准，按照新开工项目6月底前开工60%，9月底前全面开工的序时进度要求，预申报2021年保障性安居工程项目，共预申报棚户区改造新开工28个、60682套，基本建成项目6个、6938套，公租房新开工项目1个、1198套。

### 推进试点走出“融资路”

联合建设银行安徽省分行举行发展政策性租赁住房银企合作对接会，建设银行安徽省分行与12家企业达成合作协议，共提供约160亿元贷款期限3-25年，利率约4.25%的信贷支持。

（市房产局住房保障处供稿）



## 合肥市『四点发力』推进住房租赁试点



合肥市作为国家住房租赁4项试点城市，通过创新政策、增加供应、优化平台、引导行业，试点工作取得阶段性成效。目前，市住房租赁发展股份有限公司已组建成立，负责城区国有租赁住房统一规划建设运营管理。2019年度完成两部委下达的绩效目标任务，绩效评价得分位居16个试点城市中第3位。

### 发力政策引导，完善制度体系

出台20条发展和规范住房租赁市场政策措施，涵盖有效增加供应、完善支持政策、规范经营行为、落实主体责任、明确监管职责、健全管理机制等方面，形成了较为完备的制度体系。特别是在成套住宅改造（客厅改造为租赁住房）、非住宅改建、信用管理和住房租赁税收优惠等几个具体方面予以明确政策规定，住房租赁企业反响较好。

### 发力房源筹集，增加租赁供应

一是支持竞自持新建，将商品住宅用地拍卖方式，调整为最高限价时转为竞自持租赁住房，目前全市开发企业自持租赁住房项目39个，约可新建租赁住房1万套。二是支持非住宅项目改建，在16个试点城市中率先出台具体实施办法，明确联合会审机制，对项目条件、改建要求、申报流程和验收办法予以规范，为企业改建提供了清晰的路径。三是支持合房股份发挥示范引领作用，积极筹集新改建租赁住房，整合盘活国有租赁房源，拓展“收房”“存房”业务，提高国企在租赁市场的占有率，已累计筹集房源约1.4万套/间。

### 发力优化升级，丰富平台功能

利用中央财政奖补资金，继续对平台进行升级改造。一是

立足平台服务功能，实现信息发布、租金支付、银联认证、微信支付宝登录等特色功能，提供“一站式”住房租赁服务。二是开辟财政资金兑现通道，将中央财政奖补项目纳入平台管理，在项目建设、资金拨付、运营管理等环节实施全流程动态监管。三是加强数据共享，通过政府租赁平台与公安等部门数据共享，实时将租赁住房出租和待出租信息推送至各区、街道、社居委和辖区派出所，与流动人口管理和基层综合治理等工作形成良性互动，推行“人房结合、以房管人”模式。

### 发力行业监管，整治市场秩序

一是开展租赁乱象专项整治，市房产局会同公安、市场等部门，摸排重点风险企业22家，发布风险警示函，约谈警示企业负责人。少数企业资金链断裂后，公安部门组织立案调查，迅即控制企业负责人，按照属地管理原则，化整为零，共同做好风险防控和矛盾纠纷调处工作。二是实施租赁企业信用管理，制定住房租赁企业信用考评办法，定期开展信用评价，引导企业规范发展，同时对年度信用较好企业，给予中央财政奖补，获住建部肯定，在中国建设部头版宣传并组织其他城市学习借鉴。三是创新租赁房源核验制度，依托政府租赁平台，在试点城市中率先推行租赁房源核验，将整治虚假房源与推广政府租赁平台、摸清市场底数相结合，取得明显成效。累计核验租赁房源信息17.8万次，下架虚假或无效信息约21万套次，平台房源从3.1万套增长到26.8万套，网签备案租赁合同从1.8万份增长到10.8万份，入网企业从80家增长到近500家，APP注册用户从0.5万人增长到18.1万人。

（市房产局租赁处供稿）

## 2020年11月合肥市房地产市场运行情况

### 一、供应情况

11月份，全市商品房批准预售面积148.77万平方米，其中商品住宅109.11万平方米。

1-11月份，全市商品房批准预售面积1525.56万平方米，其中商品住宅1173.09万平方米。

### 二、交易情况

**新建商品房销售情况。**11月份，全市新建商品房销售备案面积为197.84万平方米，比10月份上升19.27%。其中，新建商品住宅销售备案13905套，销售备案面积为159.30万平方米，比10月份上升11.03%。

1-11月份，全市商品房累计销售备案面积为1570.14万平方米，比去年同期上升14.82%。其中，新建商品住宅销售备案119393套，销售备案面积为1337.31万平方米，比去年同期上升27.95%。

**二手房成交情况。**11月份，全市二手房成交总面积为95.13万平方米，比10月份上升22.54%、比去年同期上升57.58%。其中，二手住宅成交8927套，成交面积84.33万平方米，比10月份上升25.16%、比去年同期上升78.21%。

1-11月份，全市二手房成交总面积为787.06万平方米，比去年同期上升1.32%。其中，二手住宅成交71556套，成交面积671.96万平方米，比去年同期下降2.31%。

### 三、库存情况

截至11月末，全市结转可售商品住宅面积为801.47万平方米。按过去1年的月平均成交量计算，全市商品住宅库存去化周期为7.62个月。

### 四、首套房占比

11月份，限购区内，市区户籍人口购买首套房占市区户籍人口购房备案量的比值约为57.90%。

（来源：市房产局官网）

## 合肥市高质量推进老旧小区改造

自2019年10月被列为老旧小区改造全国试点城市以来，合肥市进驻改造项目调查研究，探索创新体制机制，不断提升老旧小区改造提升水平。今年合肥市老旧小区改造项目共103个，目前已全部开工建设。

### 明确管线费用

统筹协调通信、广电、水、电、燃气等小区内管线单位，明确入地管槽费用纳入项目预算，管线及规整、序化、入管等费用由管线产权单位承担，免去管线迁改的后顾之忧。

### 调整补助标准

将基础类改造项目补助标准由300元/平方米调整到400元/平方米，市和区按6:4比例分担；将补助范围覆盖至四县一市，市和四县一市按3:7比例分担；将中央和省级补助老旧小区改造资金全部兑付给县（市）区财政。

### 推进综合试点

按照《合肥市城镇老旧小区改造试点工作方案》要求，市民政局已出台的“社会力量以市场化方式参与社区养老服务设施建设机制”、市地方金融监管局已出台的“金融机构以可持续方式支持的机制”，各区试点项目均确定改造方案，确保项目实施。

### 落实金融支持

10月份，组织由建行合肥市分行、各区住建部门参加的专题协商座谈会，推动金融支持参与老旧小区改造资金落地事宜，并重点推介建行的融资方案。已与新站高新区管委会初步确定7个旧改小区项目的2000万元融资需求和东元家园等7个小区项目的1.5亿元融资需求，目前以上项目正处于前期设计阶段。

### 完善专项规划

做好老旧小区调查摸底，编制合肥市2021-2025年城镇老旧小区改造专项规划，积极申报2021年改造项目。计划2021-2025年期间，改造提升老旧小区项目882个，总建筑面积2674.38万平方米（其中市区432个，总建筑面积1679.91万平方米；四县一市450个，总建筑面积994.47万平方米），涉及9148栋，285053户。

（市房产局老旧小区环境综合整治办公室供稿）



## 聚势赋能 传播美好

——合肥市房地产业协会2020年征文摄影团队  
走进斌锋集团江淮侨乡·六家畈活动圆满落幕

金风送爽，秋色宜人。合肥市房地产业协会2020年征文摄影比赛颁奖仪式暨提升投稿作者创作水平讲座于10月31日在美丽的巢湖之滨——安徽斌锋控股集团江淮侨乡·六家畈举行。此次活动共吸引了来自城改集团、保利地产、斌锋集团、中铁四局、华盛集团、信达地产、中房合肥、伟星置业、高速物业等会员企业共20余人参加，合肥市房地产业协会监事会主席商茂松，合肥市房地产业协会秘书长完颜万里，城改集团工会主席陈晓明以及安徽新闻出版学院教授杨子龙等受邀参加了本次活动。

### 座谈交流

上午时分大家在畈塘·拾吾舍会议厅进行了座谈交流，会议由市房协秘书长完颜万里主持。斌锋集团六家畈文旅公司王婷婷经理为大家作了项目介绍。江淮侨乡·六家畈位于巢湖北岸，项目建设秉承以生态修复与环境保护相结合，旨在建设“乡村振兴”的合肥样板新名片。

### 参观古民居

听完项目介绍后，大家一同来到畈塘·拾吾舍民宿进行参观采风，民宿在建筑形式上既保留了巢湖老味道，又呈现出江淮民居新风貌，独具特色。

大家依次参观了传统玩具博物馆、三飨一宅古宅、票证博物馆等，各景点通过橱窗、园艺等景观载体，让大家体验到乡村的宁静与美好，大家在美景中流连忘返，纷纷举起手机、相机将美好的瞬间收入镜头。

### 摄影讲座

摄影专家杨子龙老师对本次摄影获奖作品进行点评指导，他根据每幅作品的特点依次进行剖析，分别指出了作品的优点和不足之处，并现场教授了各种实用的摄影技巧。

接着，杨老师为大家带来摄影专题讲座——如何拍出好照片。他从摄影定义、控制曝光、摄影组织、处理主体等方面，结合名作赏析和自身摄影感受，深入浅出地进行摄影规则、技巧的讲解。大家认真记录，纷纷表示杨老师的讲座干货满满，生动精彩，令人获益匪浅。



▲六家畈文旅公司王婷婷经理做企业介绍



▲参观古民居



▲摄影专家杨老师现场教授摄影技巧

### 颁奖仪式

合肥市房地产业协会2020年“迎国庆、话中秋”征文摄影比赛经过专家严格评审，从60多篇幅参赛作品中，最终产生了11篇幅获奖作品，并在此次活动中举行了简约的颁奖仪式。

市房协监事会主席商茂松、城改集团工会主席陈晓明、斌锋集团董事长秘书汪梅分别为获奖人员颁发荣誉证书和奖金。



▲市房协监事会主席商茂松作总结发言

合肥市房地产业协会  
2020年度征文和摄影比赛颁奖仪式



▲市房协监事会主席商茂松 (左二) 与一等奖获奖人员合影



▲城改集团工会主席陈晓明 (右一) 与二等奖获奖人员合影



▲斌锋集团董事长秘书汪梅 (左四) 与三等奖获奖人员合影

颁奖仪式过后，斌锋集团董事长秘书汪梅发表了讲话，她对大家的到来表示欢迎与感谢，希望以后有更多机会与协会会员企业进行更深层次的合作和交流。

最后，市房协监事会主席商茂松作总结讲话。商主席对此次参加活动的各位领导和人员表示衷心的感谢，同时感谢杨老师精彩的授课。他希望今后大家能够一如既往地积极参加协会组织的活动，协会也将竭尽全力为会员单位做好服

务，努力搭建好会员单位沟通交流的平台。

此次征文摄影活动经过协会精心策划与组织，为成员单位和摄影写作爱好者搭建了交流学习的平台，丰富了房地产人的业余文化生活。大家在繁忙的工作之余陶冶了情操，促进了交流，同时在摄影创作方面积累了经验，提升了水平，激发了房地产人的生活热情与爱岗敬业的工作精神。

(市房协供稿)

# 2020年12月 合肥市房地产开发企业调查报告

为分析合肥市房地产市场情况,2020年12月,合肥市房地产业协会和合肥学院房地产研究所联合对全市房地产开发企业进行问卷调查,本次调查收回有效问卷63份。为便于比较,对问卷中选择较旺(满意、增加)、一般(基本满意、持平)、较冷(不满意、下降)分别赋值1分、0分和-1分,调查结果如下:

## 一、样本基本特征

本次调查共涉及开发项目129个,其中市区100个、四县一市29个(见图1-1)。受访企业分布合肥市区九个区域以及肥东县、肥西县,其中政务区占19%,包河区、瑶海区分别占16%和14%(见图1-2)。

开发企业母公司注册地在合肥本地的占65.1%、安徽省内其他地区占7.9%、省外占27.0%(见图1-3)。

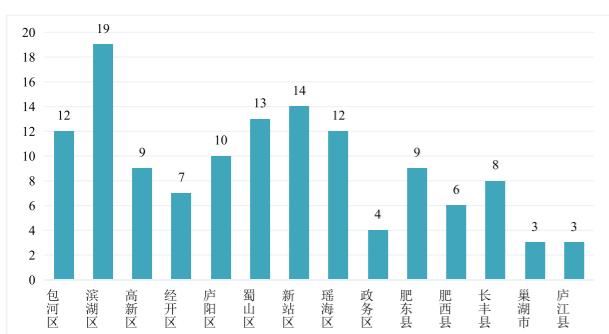


图1-1 各开发企业项目区域分布图

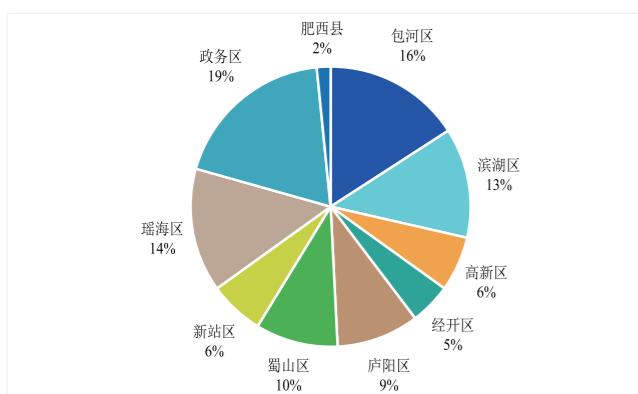


图1-2 各开发企业区域分布图

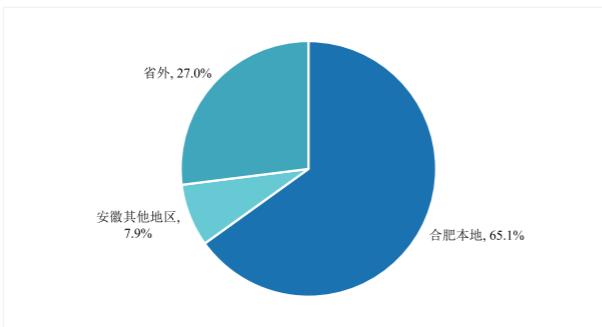


图1-3 各开发企业母公司注册地

## 二、调查结果分析

### (一) 企业运行情况

#### 1.施工和新开工面积

11月份,施工面积环比综合得分由负转正、同比综合得分由正转负,分别为-0.05和0.03分,与上月相比,环比综合得分出现下降、同比综合得分上升。36.51%的企业认为施工面积同比增加,较上个月有所上升(见表2-1)。

新开工面积环比综合得分-0.19分、同比得分为-0.17分,环比综合得分较上个月有所下降、同比综合得分与上个月略有上升,26.98%的企业认为新开工面积同比增加,占比与上月相比略有上升(见表2-2)。

表2-1 施工面积

选项	环比			同比		
	2020.09	2020.10	2020.11	2020.09	2020.10	2020.11
增加	25.00%	26.56%	25.40%	28.57%	28.13%	36.51%
持平	58.93%	59.38%	44.44%	33.93%	35.94%	30.16%
下降	16.07%	14.06%	30.16%	37.50%	35.94%	33.33%
综合得分	0.09	0.13	-0.05	-0.09	-0.08	0.03

表2-2 新开工面积

选项	环比			同比		
	2020.09	2020.10	2020.11	2020.09	2020.10	2020.11
增加	8.93%	18.75%	20.63%	17.86%	23.44%	26.98%
持平	58.93%	51.56%	39.68%	35.71%	34.38%	28.57%
下降	32.14%	29.69%	39.68%	46.43%	42.19%	44.44%
综合得分	-0.23	-0.11	-0.19	-0.29	-0.19	-0.17

### 2.销售情况

来访量环比综合得分为-0.16分、同比综合得分-0.17分,环比综合得分较上月持平、同比综合得分较上月明显上升。30.16%的企业认为来访数量同比增加,占比较上月有所增加(见表2-3)。

来电量环比综合得分-0.24分,与上月持平;同比得分-0.27分,较上月大幅提升,26.98%的企业认为来电量同比增加,占比较上月大幅上升(见表2-4)。商品房销售面积环比综合得分-0.14分、同比综合得分-0.22分,较上月环比略有下降、同比略有上升。25.40%的企业认为销售面积同比增加,占比较上月略有上升(表2-5)。

选项	环比			同比		
	2020.09	2020.10	2020.11	2020.09	2020.10	2020.11
增加	26.79%	25.00%	23.81%	17.86%	23.44%	30.16%
持平	37.50%	32.81%	36.51%	25.00%	18.75%	22.22%
下降	35.71%	42.19%	39.68%	57.14%	57.81%	47.62%
综合得分	-0.09	-0.17	-0.16	-0.39	-0.34	-0.17

选项	环比			同比		
	2020.09	2020.10	2020.11	2020.09	2020.10	2020.11
增加	14.29%	18.75%	19.05%	8.93%	14.06%	26.98%
持平	50.00%	37.50%	38.10%	37.50%	26.56%	19.05%
下降	35.71%	43.75%	42.86%	53.57%	59.38%	53.97%
综合得分	-0.21	-0.25	-0.24	-0.45	-0.45	-0.27

表2-5 销售面积

选项	环比			同比		
	2020.09	2020.10	2020.11	2020.09	2020.10	2020.11
增加	23.21%	26.56%	26.98%	21.43%	21.88%	25.40%
持平	39.29%	35.94%	31.75%	26.79%	31.25%	26.98%
下降	37.50%	37.50%	41.27%	51.79%	46.88%	47.62%
综合得分	-0.14	-0.11	-0.14	-0.30	-0.25	-0.22

表2-6 销售回款速度

选项	环比			同比		
	2020.09	2020.10	2020.11	2020.09	2020.10	2020.11
增加	14.29%	14.06%	15.87%	21.43%	17.19%	22.22%
持平	53.57%	51.56%	50.79%	25.00%	43.75%	34.92%
下降	32.14%	34.38%	33.33%	53.57%	39.06%	42.86%
综合得分	-0.18	-0.20	-0.17	-0.32	-0.22	-0.21

### 3. 融资状况和销售成本

销售回款速度环比综合得分-0.17分、同比得分-0.21分,与上月相比,环比综合得分略有上升、同比综合得分基本持平。22.22%的企业认为销售回款速度同比增加,占比较上月有所上升,销售回款速度略有改善(见表2-6)。

表2-7 财务融资成本						
选项	环比			同比		
	2020.09	2020.10	2020.11	2020.09	2020.10	2020.11
增加	17.86%	23.44%	26.98%	33.93%	28.13%	36.51%
持平	75.00%	62.50%	58.73%	48.21%	53.	



有42.86%的企业认为当前土地市场较旺、52.38%的企业认为商品住宅市场较旺、6.35%的企业认为商办等非住宅市场较旺，与上月相比，认为土地市场、商品住宅市场较旺的占比大幅上升，非住宅市场较旺的占比略有下降（见表2-10、2-11、2-12）。

表2-11 商品住宅市场的评价			
选项	2020.10	2020.11	2020.12
较旺	28.57%	34.38%	52.38%
一般	58.93%	56.25%	44.44%
较冷	12.50%	9.38%	3.17%
综合得分	0.16	0.25	0.49

表2-12 商办等非住宅市场的总体评价			
选项	2020.10	2020.11	2020.12
较旺	7.14%	10.94%	6.35%
一般	39.29%	40.63%	47.62%
较冷	53.57%	48.44%	46.03%
综合得分	-0.46	-0.38	-0.40

## 2. 政策评价

对房地产调控政策评价综合得分为正值，满意和基本满意合计约占97%，与上个月基本持平。当前调控政策总体有效，能被开发企业接受（见表2-13）。

分项来看，限购政策综合得分0.30分，比上月下降，有33.33%的企业对限购政策满意，超过不满意占比（3.17%）；限价政策综合得分0.32分，比上月也有下降，有34.92%的企业对限价政策满意，超过不满意占比（3.17%）；差别化信贷政策综合得分0.24分，与上月基本持平，有30.16%的企业对差别化信贷政策满意，超过不满意占比（6.35%）；

表2-13 对当前本市房地产调控政策的评价			
选项	2020.10	2020.11	2020.12
满意	32.14%	32.81%	33.33%
基本满意	66.07%	65.63%	63.49%
不满意	1.79%	1.56%	3.17%
综合得分	0.30	0.31	0.30

表2-14 对当前本市限购政策的评价			
选项	2020.10	2020.11	2020.12
满意	35.71%	35.94%	33.33%
基本满意	57.14%	62.50%	63.49%
不满意	7.14%	1.56%	3.17%
综合得分	0.29	0.34	0.30

表2-15 对当前本市限价政策的评价			
选项	2020.10	2020.11	2020.12
满意	35.71%	37.50%	34.92%
基本满意	55.36%	59.38%	61.90%
不满意	8.93%	3.13%	3.17%
综合得分	0.27	0.34	0.32

表2-16 对当前本市差别化信贷政策的评价			
选项	2020.10	2020.11	2020.12
满意	33.93%	31.25%	30.16%
基本满意	60.71%	60.94%	63.49%
不满意	5.36%	7.81%	6.35%
综合得分	0.29	0.23	0.24

表2-17 对当前本市房价地价联动政策的评价			
选项	2020.10	2020.11	2020.12
满意	32.14%	35.94%	31.75%
基本满意	62.50%	60.94%	63.49%
不满意	5.36%	3.13%	4.76%
综合得分	0.27	0.33	0.27

房价地价联动政策综合得分0.27分，比上月略有下降，有31.75%的企业对房价地价联动政策满意，超过不满意占比（4.76%）。按满意度排序，限价政策>限购政策>房价地价联动政策>差别化信贷政策（见表2-14、2-15、2-16、2-17）。

## （三）现房销售

对现房销售的态度综合得分为0.25分，其中支持现房销售的企业占41.27%，较上月略有下降，连续九个月支持现房销售的企业超过反对的企业（见表2-18）。

表2-18 对现房销售的态度			
选项	2020.10	2020.11	2020.12
支持	33.93%	46.88%	41.27%
一般	50.00%	39.06%	42.86%
反对	16.07%	14.06%	15.87%
平均得分	0.18	0.33	0.25

## （四）市场预期

对未来一年商品住宅市场预期综合得分为0.51分，52.38%的企业持乐观态度；对未来一年商办等非住宅市场预期综合得分为-0.22分，14.29%的企业持乐观态度。与上个月相比，对未来一年商品住宅市场乐观的占比显著上升；对未来一年商办等非住宅市场乐观的占比略有下降（见表2-19、2-20）。

表2-19 对未来一年本市商品住宅市场的预期			
选项	2020.10	2020.11	2020.12
乐观	37.50%	45.31%	52.38%
一般	50.00%	40.63%	46.03%
不乐观	12.50%	14.06%	1.59%
综合得分	0.25	0.31	0.51

表2-20 对未来一年本市商办等非住宅市场的预期			
选项	2020.10	2020.11	2020.12
乐观	5.36%	20.31%	14.29%
一般	53.57%	40.63%	49.21%
不乐观	41.07%	39.06%	36.51%
综合得分	-0.36	-0.19	-0.22



## 三、主要结论

1.本次共调查63个企业、129个开发项目，其中市区100个、四县一市29个；开发企业集中在政务、包河、瑶海三个区域，合计占49%；开发企业母公司注册地主要在合肥本地，占比超过六成。

2.调查表明，企业开发经营相对活跃。与上月相比，施工面积、新开工面积、来访量、来电量、销售量同比综合得分均有所上升，销售回款速度趋好，销售成本下降，但财务融资成本上升。认为施工面积同比上升的企业占37%，占比上升；认为新开工面积同比上升的企业占27%，占比上升；认为来访量、来电量同比增加的企业明显增加，分别为30%和27%；认为销售量同比上升的企业占25%，占比上升；认为销售回款速度同比增加的企业占22%，占比上升。认为销售成本同比增加的企业占比为41%，占比下降；融资成本同比增加的企业占比为37%，占比上升。

3.根据调查，企业对当前土地市场、商品住宅市场总体乐观，且认可度明显上升，对商办等非住宅市场总体评价相对较冷。约43%的企业认为土地市场较旺，综合得分为正值；约52%的企业认为商品住宅市场较旺，综合得分为正值；约46%的企业认为商办等非住宅市场较冷，综合得分为负值。

4.调查表明，企业对当前调控政策总体满意，其中满意和基本满意约占97%，分项来看，按满意度排序，限价政策>限购政策>房价地价联动政策>差别化信贷政策。支持现房销售的企业占比约41%，已连续九个月，支持现房销售的企业超过反对的企业。对企业开发经营相对活跃。与上月相比，施工面积、新开工面积、来访量、来电量、销售量同比综合得分均有所上升，销售回款速度趋好，销售成本下降，但财务融资成本上升。认为施工面积同比上升的企业占37%，占比上升；认为新开工面积同比上升的企业占27%，占比上升；认为来访量、来电量同比增加的企业明显增加，分别为30%和27%；认为销售量同比上升的企业占25%，占比上升；认为销售回款速度同比增加的企业占22%，占比上升。认为销售成本同比增加的企业占比为41%，占比下降；融资成本同比增加的企业占比为37%，占比上升。

5.综上所述，开发企业认为，当前房地产市场总体健康，但超过四成企业认为新开工面积、销售回款速度同比下降。建议加强房地产市场调控政策，加快热点区域居住用地的拆迁和供应节奏，加强对批而未供和闲置土地的清理力度，提高土地利用效率，适时将部分闲置商办用地更改为居住用地，增加居住用地有效供应，同时，整顿规范二手房市场，依法依规出台整顿二手房市场的相关政策，依法打击投机炒房行为，对于散播谣言哄抬房价扰乱市场秩序的行为由相关部门依法处理；进一步优化房地产营商环境，精简办事流程，提高办事效率，多举措加快企业销售回款速度；积极探索房地产行业高质量发展新路径，改革现有商品房预售制度，根据市场情况，适时在部分新出让土地中推行现房销售。

（合肥市房地产业协会 合肥学院房地产研究所供稿）



## “三道红线”高悬 房企各显“瘦身”“增肌”术

2021年起，“三道红线”政策将在全行业全面实施。在融资新规对房企有息负债“穿透式”精细化管控要求下，房企相关动作愈加频繁，“瘦身”“增肌”手段并举。一方面，房企加速分拆旗下物业资产上市以增权益、加厚现金流“增肌”；另一方面，密集出售旗下高负债标的以“瘦身”。

### 加速分拆以“增肌”

房企“增肌”方式包括分拆资产上市、配售新股、引入战投等，分拆旗下物业资产上市又最为常见。

11月23日晚，越秀地产公告称，公司正考虑可能分拆物业管理业务在港上市，广州地铁正考虑参与可能分拆的投资机遇。同日，越秀地产以2.8亿元收购广州地铁旗下两家公司部分股权。

金科服务、融创服务控股日前在港上市。从各房企中报数据来看，融创服务控股母公司融创中国“三道红线”全部踩中，金科服务母公司金科股份踩中“三道红线”中的两条。

国泰君安研报称，房企降杠杆反映在所有者权益端，可通

过股权融资和分拆上市实现。股权融资不会增加有息负债，同时可以增厚权益，对改善公司负债水平作用显著；房企通过分拆旗下盈利能力较强业务上市，尤其是物业业务，可以减轻自身融资压力，获得新利润增长点，并改善流动性。

中国恒大方面曾表示，单就恒大物业引入235亿港元战略投资，预计就可降低中国恒大净负债率19个百分点。中国恒大持有恒大物业71.94%权益，恒大物业上市后仍为中国恒大附属公司，可从所有者权益端帮助中国恒大实现降负债目的。

安信证券研报指出，若以各房企中报数据为划档依据，从三季报数据来看，“踩线”两条的房企中38.5%已实现“降档”。华侨城、苏州高新由“踩线”两条转为无“踩线”，华侨城主要通过增加权益方式实现降低净负债率指标。

### 出售高负债标的以“瘦身”

房企“瘦身”举措主要表现为密集出售亏损或高负债状态标的。

北京产权交易所日前披露公告显示，华侨城拟19.77亿元

底价转让武汉天创置业有限公司30%股权及相关债权。后者前9个月净亏损339.43万元，截至9月30日的资产总额为71.86亿元，负债总额为71.89亿元，所有者权益为-339.43万元。

招商蛇口拟10.98亿元底价转让深圳市太子湾商储置业有限公司100%股权及2.38亿元债权。截至8月30日，后者资产总额为3.04亿元，负债总额为1.64亿元，所有者权益为1.39亿元；前8个月营业收入为0元，净亏损31.23万元。就公开挂牌转让公司来看，转让方多为央企，且被转让标的多处于亏损或资不抵债状态。

中指研究院企业研究副总监刘水表示，“三道红线”下，央企为响应政策号召积极降负债。出售负债较高水平的项目，可快速有效降低负债水平，且可实现资金回笼。

旭辉控股集团、中国恒大等通过赎回债券以减少支出保护现金流。10月13日，中国恒大提前偿还两笔公司债，本息合计114.27亿元；10月20日，全额偿还40亿港元夹层融资；10月23日，提前赎回121.29亿港元优先票据。

克而瑞研究中心企业研究总监房玲表示，控制杠杆水平、出售资产“瘦身”、股权融资已成为房企应对“三道红线”重要方式。但此调整并不能真正把握好降杠杆和规模扩张的平衡，房企未来仍需加强销售回款，提升运营效率和盈利水平，增强自身“造血”能力。

### 向管理要红利

佳兆业集团控股副总裁刘策日前称，公司在规模跨越的

同时，将经营质量作为核心。年初至今公司坚持向管理要红利，重点实施包括提升品质质量、销售价格、开发速度，控制建安成本、融资成本等“四升四降”举措。提效方面，公司提出“地产+城市更新+产业”战略，产业链涉及文化体育、商业运营、旅游产业、酒店餐饮、物业管理、航海运输、健康医疗、科技产业、公寓办公、足球俱乐部等。

旭辉控股集团董事会主席林中日前称，过去20年房价单边上涨，买块地放几年可能就增值了。在当前的低增长期，资金损耗越来越大，最终不得已进入管理红利。在他看来，管理红利需要三大维度的能力，包括资源获取、赢得客户和运营能力。

万科董事会主席郁亮此前称，房地产行业的土地红利和金融红利已经远去，未来需要把握“管理红利”。未来企业应该聚焦好产品、好服务，实施长期主义。

万科南方区域事业集团首席执行官孙嘉称，万科南方区域要聚焦产品和服务，巩固和提升基本盘，进一步完善业务和管理架构。孙嘉将万科南方区域新业务管理架构称为“一体、两翼、双核”。其中“一体”是指整个南方区一盘棋，把整个区域的精力、资源通过协作方式凝聚起来，更高效地服务客户，满足客户各方面需求。

诸葛找房数据研究中心分析师王小嫱表示，长期看，房企要加强自身内增长，精细化运营，寻求合理稳健的发展路径。精细化运营要求房企注重主业，包括去化速度、回款能力、财务指标是否稳健等。

(文章来源：中国证券报)





## 各地监管部门纷纷亮剑 商品房预售资金监管趋严

11月23日，江西省住建厅、江西银保监局联合印发的《关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知》里明确提出，房地产开发企业在申请商品房预售许可前要确定监管银行，并以楼栋为基本单位开设预售资金监管专用账户，预售资金应全部存入预售资金监管专用账户。

实际上，除了江西，多地已出台加强商品房预售资金监管的新规。监管部门此举意在从加强商品房预售资金的监管入手，确保资金只用于本项目建设，不能随意支取，进而保障房地产市场平稳、健康发展。

### 多地出台新政，加强预售资金监管

从新规的内容来看，江西发布的《通知》与福建省9月15日的条款基本一致。其实早在2010年10月26日，北京市住建委印发《北京市商品房预售资金监督管理暂行办法》，正式拉开了各地新房预售资金监管的序幕。此后10年间，各省市关于预售资金监管政策层出不穷。虽然各地的规定不断出台，但是很多地方的商品房预售资金监管形同虚设。尤其是2020年疫情突袭加剧了商品房预售资金的违规挪用。在此背景下，各地监管部门纷纷亮剑。

据不完全统计，2020年以来共17个省市出台加强商品房预售资金监管的相关政策。其中，江西、昆明、福建、银川、石家庄、资阳、荆州、黄石、桂林、蚌埠、衢州等多地相继出台或完善商品房预售资金监管的相关规定，而惠州、汕头、淮安市淮安区等地则发布商品房预售资金监管征求意见稿。

可以预见，商品房预售资金监管的加强，有助于通过专款专用防止房地产开发项目烂尾，维护购房人利益，从而保障整

个房地产市场的良性发展。

### 多维度规范，政策各有侧重

以2020年各省市相关政策为例，内容主要集中于四个方面：一是要求开发商开设商品房预售资金监管专用账户；二是要求开发商与监管机构、监管银行签订预售资金监管协议；三是对信用资质不同的开发商实行差别化资金监管额度；四是在预售资金使用方面按照工程进度支取相应比例的资金。

从开设资金监管专用账户方面来看，2020年以来桂林、福州、银川、石家庄等城市印发《商品房预售资金监管办法》，均规定房企应在监管银行开设监管专用账户，原则上一个预售项目只能开设一个专用账户，惠州、衢州的《监管办法》规定一个开发项目最多开设不超过两个账户，汕头市每个商品房项目（含分期建设项目的）的专用账户总数最多可有3个。

在预售资金监管额度方面，长沙、惠州、长春、荆州、汕头等城市规定根据房地产开发企业的信用状况、综合实力等情况，实行差别化管理。

从预售资金的留存比例看，不同城市在取得预售许可证、建设层数、主体结构封顶、竣工验收、交付使用等不同节点设置了不同的监管留存比例。

总体来看，银川、福州的监管力度较大。以主体结构封顶为节点看，预售资金留存比例要求分别为30%和40%。而桂林、长沙的监管力度相对较低，以结构封顶为节点看，预售资金留存比例要求分别为10%和8%。以竣工验收为节点看，汕头、桂林的资金留存比例要求较低，均为5%；福州资金留存比例要求最高，为15%。

2020年部分城市预售资金留存比例要求		
城市	监管资金类型	监管资金留存比例
惠州	预售资金总额	规划验收10%;竣工验收8%;不动产首次登记5%
桂林	预售资金总额	结构封顶10%;五方验收5%;竣工验收备案2%
长沙	预售资金总额	取得预售许可证20%;10层以上15%;结构封顶8%
汕头	工程款总额	主体结构封顶35%;主体工程完成15%;竣工验收5%;房企三年无违规;上述减半
石家庄	预售资金总额	取得预售许可证40%;建成规划层数一半30%;主体结构封顶20%;竣工验收报告10%;五方验收5%
银川	预售资金总额	建成比例设节点，按节点支取，最低留存50%;主体结构验收30%;竣工验收备案10%;《商品房交付使用证》5%
福州	预售资金总额	主体结构封顶40%;竣工验收15%;项目交付使用5%

(资料来源：各城市政府官方网站、贝壳研究院)

过去，商品房预售资金被开发商挪用屡见不鲜，尤其是三四线城市较为明显，一旦开发商的现金流紧张，旗下大量在建楼盘或将面临停工烂尾。因此，多地文件中也多次提及“专款专用”。业内人士分析，把购房款存入监管账户，对房地产市场的预售制体系来说，是一次深刻的变革。

然而，也有一些业内人士认为，监管部门或监管银行很难核实房企的真实销售情况，如果房企私下收取费用，还是会架空预售资金监管政策。因此，应当让房企每月如实报告销售情况，进而核查购房款是否及时、足额纳入监管。此外，在资金支取上，预售资金监管银行都与开发商有业务合作，让这类银行去监管开发商，也容易出问题。银行方面需要真正落实第三方监管职责，一旦项目出现问题，要承担监管不到位的责任。

贝壳研究院首席分析师潘浩表示，预售资金监管主要针对烂尾楼的预防以及供应的提效。烂尾楼如同土地市场中的闲置用地，需要整体盘活，稳定新房市场供应，解决市场问题存在的滞后性。

除了商品房预售资金监管外，今年还出台了针对重点房地产企业的资金监测和融资管理规则。而监管的持续加强，将助力房地产行业的可持续发展。

(文章来源：中国网)



# 多方参与 探索多元化住房保障新途径

2017年8月，国土部、住建部联合印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》。时隔3年，各地试点举措渐进落地，在破除集土入市阻碍、完善制度建设、畅通多方参与渠道等方面进行探索，不断在实践中为丰富租赁市场供给、提升居民居住质量积累经验。

当前，多项集体用地建设租赁住房项目在各地开展。据公开资料显示，2017年至今，利用集体建设用地建设租赁住房试点城市已从13个扩容至18个。

3年来，试点工作取得哪些积极进展？形成哪些可推广、可复制的区域经验？

## 破除障碍，制度建设不断完善

租赁住房是我国建设住房保障体系的重要组成部分。其中，集体土地的入市不仅可以有效补充租赁供给，也是保障居民居住需求，激发城市活力的重要举措。

三年来，从中央到地方，从制度建设到落地试点，各项探索集体土地“入市”的举措不断出台，为畅通集体经营性建设用地入市提供制度保障。

2019年8月，第十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过了新修订的《土地管理法》，于2020年1月1日实施。与此前相比，新《土地管理法》删去了“从事非农业建设必须使用国有土地或者征为国有的原集体土地”的规定，明确了工业、商业等集体经营性建设用地土地所有权人可通过出让、出租等方式交由单位或个人使用，破解农村集体经营性建设用地“入

市”的法律障碍。

同年4月，国家发改委出台《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，在“建立健全城乡统一的建设用地市场”方面提出多项要求，为集体土地改革在实际落地层面给予更为清晰的路径和指导。包括“出台农村集体经营性建设用地入市指导意见”“扩大国有土地有偿使用范围”“建立农地入市的增值收益分配制度”等。

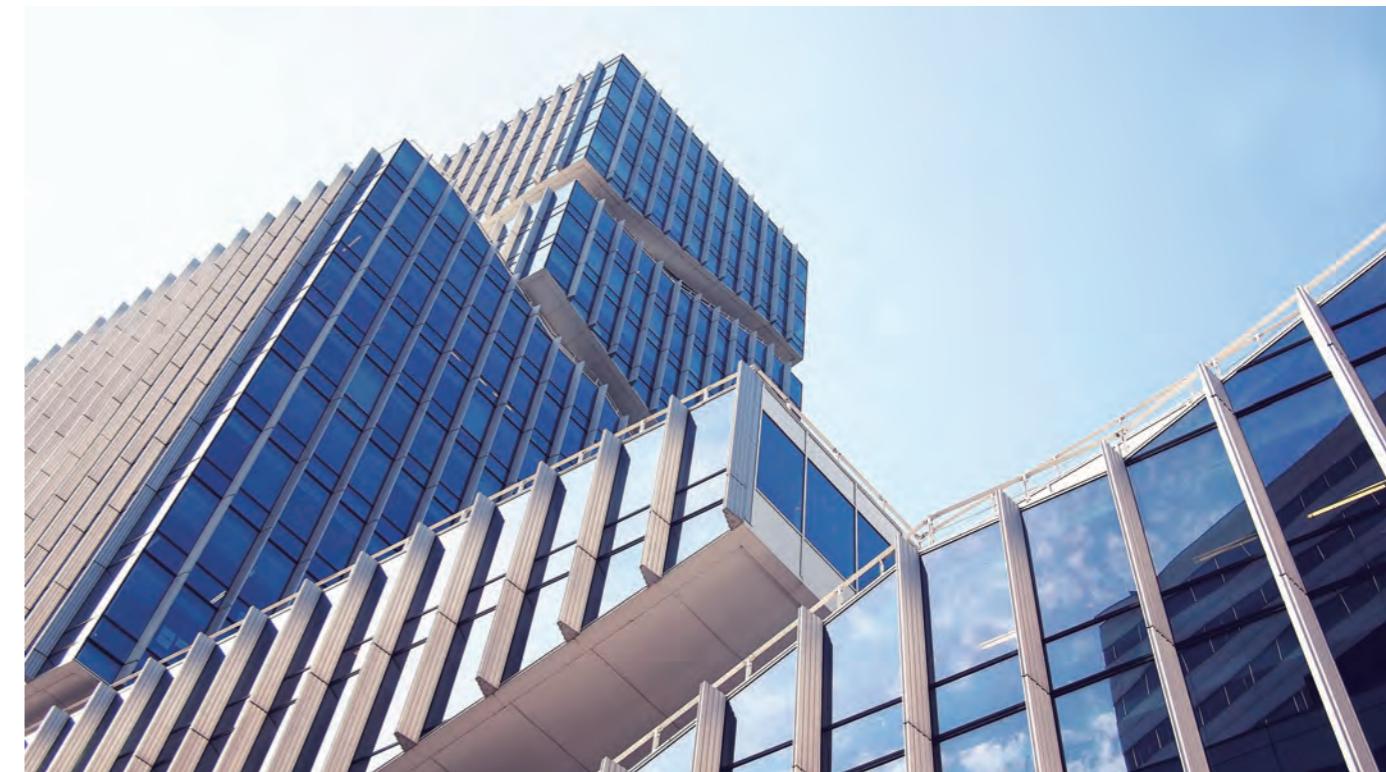
不仅如此，各试点城市集体建设用地建设租赁住房试点方案相继获批并渐进落地。目前，北京、上海、广州等地的集体租赁项目均已开工，取得不同程度进展。

数据显示，2017年以来，全国18个集体土地租赁住房试点城市推出了超过150个试点项目地块。其中，北京市已有39个集体土地租赁住房项目开工，可提供房源5.3万余套，有两个项目已投入运营。10月底，合肥首个利用集体建设用地建设租赁住房滨纷公寓项目开业运营，项目总建筑面积5.3万平方米，建成租赁住房514套。此外，上海、广州等地的集体用地建设租赁住房试点项目相继开工实施，未来预计将有更多的试点项目进入运营阶段。

## 多方参与，探索试点建设新路径

3年来，包括北京、上海、广州在内的18个试点城市先行先试。其中，北京作为最早的试点城市，不仅实现了首批试点项目的成功入市，也为全国其他城市提供更多参考经验。

今年7月，全国首个集体土地租赁项目北京成寿寺社区正



式投入运营。项目合作企业万科集团北方区域副总经理曾巍表示，作为北京市第一批集体土地建设租赁住房的试点工程，该项目在政府支持和政策推动下得以顺利进行，拓宽了企业参与保障房建设渠道，在探索集体用地市场化运营方面进行有益尝试。

据介绍，在该项目中，成寿寺村集体以项目经营权出租方式与民营企业进行合作，将项目建成后45年的经营管理权及收益权进行转让，由企业负责前期建设投入及后期运营。在收益分配上，双方对每年收益支付的最低限额进行约定。若盈利超出预期，村集体还将额外获得一定比例的超额收益。既保护了村民的基本利益，又让村民有机会共享市场增量红利。

贝壳研究院高级分析师黄卉表示，大多数村集体都缺乏运营管理能力，对市场化机构参与运营有较大的需求，双方通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房，能够充分发挥各自优势，保障项目顺利入市运营。

## 持续探索，推动项目建设标准化

经过三年发展，集体土地租赁住房试点在规范管理机制、完善运行机制、迭代产品设计等方面实现突破性进展。但从整体看，行业发展仍处于探索发展初期阶段，

制度建设、商业模式等仍待在各方检验中不断完善。

专家指出，目前市场力量参与集体用地租赁住房建设已初步探索出可行的实施路径。但仍存在项目标准化程度相对较低，大规模推广受制于集体用地的流转情况等问题。

黄卉表示，虽然在政策鼓励下，大量房地产开发企业获取了集体土地及自持性地块用以发展政策性租赁住房项目，但项目未来仍面临着投入高收益低、大型租赁社区运营经验不足等实际问题。由于集体土地无产权，企业受制于单一的抵押担保方式，也对企业获取债权融资带来一定难度。

对此，他建议，在制度建设方面，要进一步明确利益分配机制及合作流程，建立企业与村集体合作规范化制度，推动信息透明化。要结合租赁群体实际需求，进一步完善集体土地租赁住房产品的设计标准。此外，建议关注集租企业税负比例，加强集体土地租赁企业的资金支持，促进行业良性发展。

对于企业自身来说，未来则需进一步明确目标客群定位，围绕客群居住体验对产品进行不断优化迭代，探索优化商业模式及运营方式，实现租赁群体的长期稳定居住。

(文章来源：人民网)



## 过去五年 合肥商品房年均销售超1500万平方米

“十三五”以来，合肥市房产局坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。数据显示，过去五年，合肥商品房年均销售面积约1523万平方米。

“十三五”以来，全市投资建设分配公租房120210套，其中，政府投资81105套，企业投资39105套。

实施人才安居工程，新建人才公寓项目11个，总用地面积683亩，规划总建筑面积125万平方米，为来肥各类人才累计发放租房补贴近1.2亿元。

棚户区改造取得新突破。截至目前，全市相继开工建设各类棚户区改造安置房项目281个、293420套，其中，“十三五”期间新开工建设棚改安置房项目110个、130968套。

“十三五”期间，全市年均完成房地产开发投资约1498亿元，较“十二五”期间同比增长约42%。全市商品

房年均施工面积约8050万平方米，较“十二五”期间同比增长约22%。全市商品房年均竣工面积约1315万平方米，较“十二五”期间同比增长约29%。商品房年均销售面积约1523万平方米，较“十二五”期间同比增长约5.6%。

物业管理方面，截至目前，全市开展实际经营的物业服务企业达620多家，从业人员10万余人，物业服务覆盖面积达92%以上，新建小区100%实行物业管理。

“十三五”期间，全市累计改造老旧小区726个（2020年正在改造103个），改造总建筑面积2055.01万平方米，涉及8726栋、26.18万余人。实施既有住宅加装电梯，率先在全省出台既有住宅加装电梯技术导则，自2019年以来，累计开工加装电梯206部，建成使用91部，惠及75个小区、151栋住宅、206个单元、2748户居民。

（文章来源：江淮晨报）

## 合肥市房产局再发住房租赁市场风险提示

近期，各地住房租赁市场频现企业“爆雷”“跑路”。观察这些企业特点，都有一个共同的经营模式，就是“高收低租”“长收短付”，即支付房东租金高于收取租客租金、收取租客租金周期长于支付给房东房款的周期。这种“高进低出”“长收短付”高风险经营行为，一旦资金回流受限或融资受阻，极易引发资金链断裂。甚至一些不法企业和个人有意利用这种模式形成“资金池”，待积累大量资金后卷款跑路，发生“爆雷”，给房东和租客带来重大经济损失，严重扰乱市场秩序，影响社会稳定。

为此，合肥市房产局再次郑重提醒广大住房租赁当事人，在租赁活动中，增强风险防范意识，小心租赁陷阱，避免经济损失。在进行住房租赁行为时，特别注意以下几点：

### 1、租赁企业选择要谨慎

房东、租客应优先选择规范经营且市场信誉度高的住房租赁企业或房地产经纪机构租赁住房，至少做到三个“查看”，即一看有无营业执照；二看是否在房产部门办理登记备案；三看相关资质及投诉纠纷情况，以及该企业是否被列入经营异常名录、严重违法失信企业名单等。多渠道了解其市场口碑和客户反映。住房租赁企业的相关信息，可通过国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>)、合肥市住房租赁交易服务监管平台 (<http://60.173.254.127>) 等渠道查询。对无照经营、超范围经营、列入异常经营、未报送开业信息、信用不良、存在违法违规记录的企业，要慎重选择。

### 2、住房租赁房源要核验

租客租房时，应仔细查看所承租房屋不动产权证（或房产证）信息，可登录合肥市住房租赁服务监管平台 (<http://60.173.254.127>) 校验房源核验码，验证租赁房源是否真实，避免租赁无合法权属证明的住房。

对住房租赁企业委托的出租房源，租客要主动要求查看房屋业主（房东）与该公司签订的托管协议或租赁合同，主动对接房东了解委托房源的租金水平、租赁期限、房租支付方式等信息。

### 3、周边租金价格要了解

房东和租客在租房过程中，应多方了解周边或同地段住房的市场平均租金价格。

房东将住房委托给企业出租时，对委托价格明显高于市场租金水平的，要提高警惕，切勿被过高租金诱惑，避免既收

不到租金又收不回房屋的风险；租客租赁住房时，对应付租金明显低于市场租金水平的，要慎重选择承租。

房东和租客要警惕企业“高进低出”（如收房价3000元/月，租房价2500元/月）、“长收短付”（如对房东月付，要求租客季付、半年付、年付）带来的风险，避免企业“爆仓跑路”遭受损失。

各租赁平台应承担起社会责任，对存在高风险行为（高进低出、长收短付、虚假房源等）的企业应拒绝与其合作，及时向有关部门报告相关情况。

### 4、住房租赁合同要备案

务必要求住房租赁企业到属地街道或在市住房租赁交易服务监管平台进行房屋租赁合同备案。签订租赁合同时，推荐采用合肥市房产局会同合肥市市场监管局联合制定的《合肥市房屋租赁合同》（示范文本）签约。签署合同时，务必认真阅读、充分理解合同内容，对违约责任、押金退还等约定要了解仔细，避免霸王条款、隐形条款，划去合同空白处。切勿在空白合同上签字盖章。

### 5、租金支付约定要慎重

租客在签订租赁合同时，要特别注意租金支付期限和方式，尽可能在合同中约定按月或最长不超过按季支付租金，避免一次性支付较大额度房租。要特别警惕一次性预付3个月以上租金或租金大幅优惠的宣传，降低自身权益受损风险。

租客支付房租和押金时，应向合同约定的企业账户（出租方为企业）、个人账户（出租方为个人）支付款项。当出租方为企业时，切勿向合同约定之外的企业账户、业务员个人账户或其他个人账户支付款项（包括支付宝、微信等个人收款账户）。转账支付应保留转账凭证，现金支付应要求收款方出具收据。

### 6、发现不良动态快举报

在合同约定期内，房东、租客要与其签约的租赁企业保持联系，密切关注企业租赁行为，一旦发现企业有不良经营行为，要及时向有关部门进行反映。

房东或租客如有发现租赁企业“爆仓”“跑路”，或租客遭遇暴力驱赶、房东不能及时收到租金等情况，应及时向属地公安机关报警，向房屋所在地的街道、住建部门、市场监管部门和行业主管部门进行投诉举报并提供相关佐证材料，通过人民调解、行政调解、司法调解、民事诉讼等途径，维护自身合法权益。

（文章来源：合肥市房产局官网）



## 合肥将出台办法 规范二手房交易



由于市场环境的复杂性和交易主体是否诚实守信的影响，二手房交易市场一直以来最容易出现纠纷。为了提升交易服务水平，促进合肥市存量房市场平稳健康有序发展，近日，合肥市住房保障和房产管理局起草了《合肥市存量房买卖合同网签服务管理办法》（征求意见稿）规范二手房交易，正在向社会各界公开征求意见。

### 买卖双方提供信息要核实

即将要过户了，才知道房子还有其他抵押，导致种种原因不能过户；签了合同要办贷款，发现买房没有贷款资格，这也是二手房市场经常会出现的情况。此次《办法》规定，进行房屋交易前，卖方应如实提供交易房屋的共有人、抵押、租赁等情况；买方应当具备相关政策规定的购房资格；经纪公司提供居间服务时，须对买卖双方提供信息进行核实。

存量房买卖合同网签，大家所熟悉的就是通过房地产经纪机构交易，其实买卖双方也能自行交易。买卖双方可通过实施机构设立的服务网点、自助服务终端或主管部门指定的其他服务网点办理存量房买卖合同网签，其中买卖双方自助办理的须经实名认证后注册个人账户。

存量房买卖合同的网上签订须按如下流程进行：核验交易双方身份信息；核验交易房源信息；网上签订《合肥市存量房买卖合同》（通过经纪机构成交的，需在签订合同前网上签订《合肥市存量房经纪服务合同（委买/委卖）》）；合同条款信息经确认并上传后生成合同编号；最后打印《存量房买卖合同》和《存量房网签信息确认单》，买卖双方在合同、确认单

上签字（签章）后生效。

### 小心系统自动撤销记录

双方交易未能成功需要解除交易怎么办理？根据《办法》，在办理不动产登记前买卖双方解除交易的，买卖双方按约定的撤销合同网签记录的方式凭有效证件、原网签合同等相关资料到原服务网点办理撤销手续。如原服务网点不具备服务条件的，由当事人持相关材料前往主管部门申请撤销。

已办理存量房资金托管的，由当事人持相关交易终止材料或生效的法律文书至托管银行解除托管，托管银行解冻托管资金并将已托管资金退回后，当事人持相关材料到实施机构设立的服务网点办理撤销手续。

存量房买卖合同网签后60天内未办理存量房资金托管或不动产登记申请等手续，系统将自动撤销其合同网签记录。

### 弄虚作假或送司法部门

《办法》还明确提出，经纪机构及其从业人员在服务过程中不得有这些违法行为：以不正当手段获取房屋信息，违背当事人意愿发布、泄露、转卖当事人及房屋的相关信息；隐瞒经纪事实进行存量房买卖合同网签；未经买卖双方当事人同意，擅自进行存量房买卖合同网签或变更；违反合同约定的方式擅自撤销合同网签记录；代收代管交易资金等情况。

一旦发现经纪机构及其从业人员弄虚作假的，记入其诚信档案；情节严重的，暂停其存量房买卖合同网签资格；涉嫌犯罪的，依法移送司法部门。

（文章来源：合肥日报）

## 既有住宅加装电梯不得“长胖”

既有住宅加装电梯原本是件大好事，但随着这项工作的推进，出现部分小区在加装电梯时，增加电梯连廊面积影响其他楼栋采光等情况。对此，合肥市房产局发布《关于规范既有住宅加装电梯工作的通知》，要求通过新增电梯候梯厅和连廊实现平层入户的，应严格控制候梯厅和连廊的面积，并符合相关规定。

### 规范既有住宅加装电梯工作

“出台《通知》目的是为了规范加装电梯的建筑方案设计，进一步推动既有住宅加装电梯工作。”合肥市房产局老旧小区环境综合整治办公室相关负责人表示，通知明确提出既有住宅加装电梯应严格按照《合肥市既有住宅加装电梯技术导则》要求规范实施。受托单位（实施单位、设计单位等）要积极做好对委托业主的政策宣传和引导工作，严格按照相关规定和本通知的要求做好加装电梯的方案设计。

据了解，这是继9月1日合肥市发布修改合肥市既有住宅

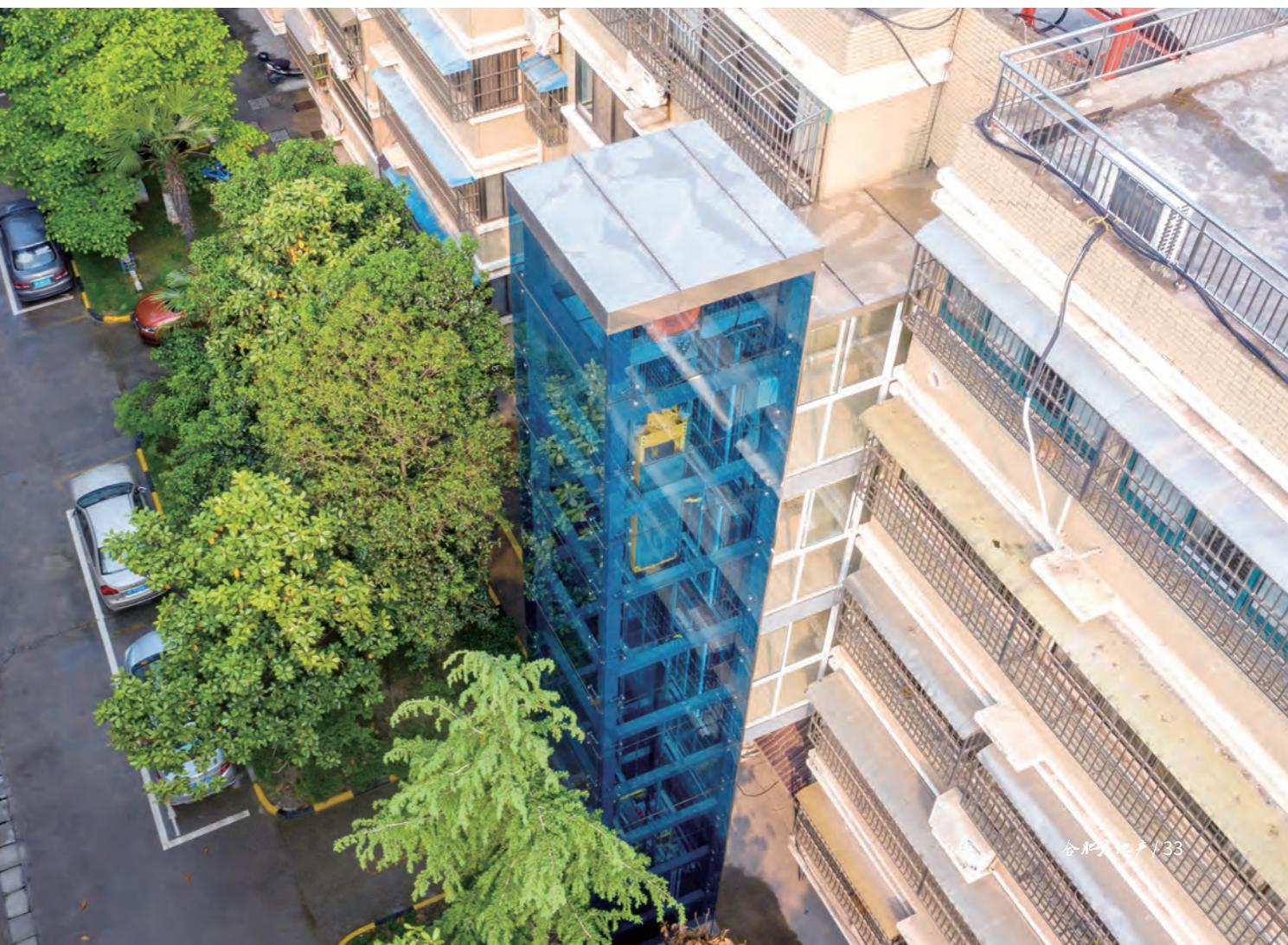
加装电梯工作实施意见部分条款后，再次下发通知规范既有住宅加装电梯工作。

### 严控候梯厅和连廊的面积

《通知》规定，对通过新增电梯候梯厅和连廊实现平层入户的，应严格控制候梯厅和连廊的面积。并符合如下规定：新增连廊应当遵循就近入户，并只可延伸至原楼梯间相邻第一开间范围内，并满足防火规范相关要求；应保留原楼梯间的自然通风、采光和消防疏散功能。如不能满足，应增加补救措施；严禁加建改建扩建以扩大住宅套内使用面积。严禁设置安装入户门，将候梯厅、连廊变为业主的独用空间；严禁通过扩建既有住宅阳台或新建阳台实现平层入户。

截至11月份，全市今年共开工建设95部电梯，5部完工，40部加装方案通过审查。其中包河区开工建设45部、庐阳区23部、蜀山区19部、瑶海区4部、高新区3部、经开区1部，其他区没有新开工加装项目。

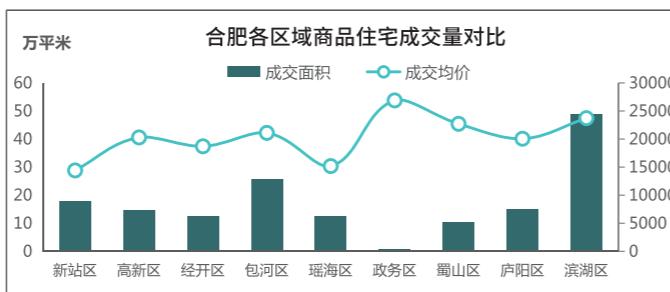
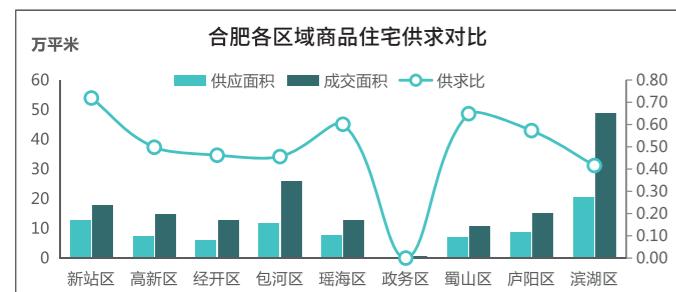
（文章来源：合肥报业全媒体）



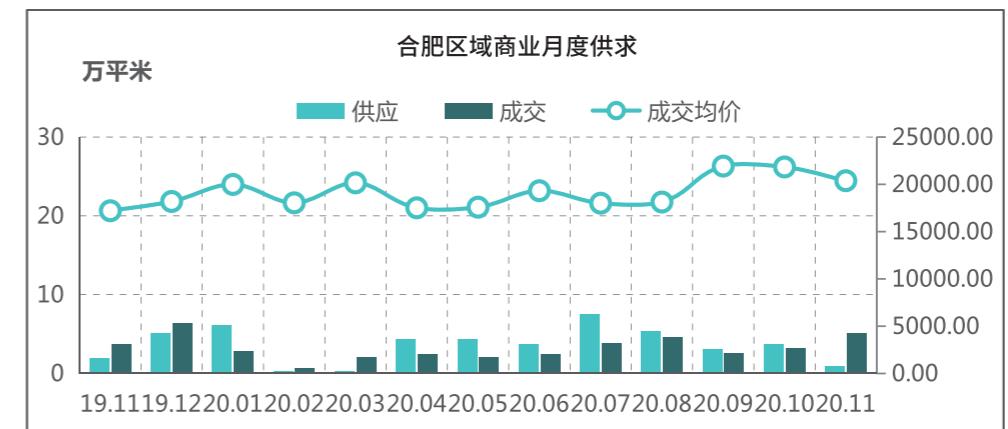


## 合肥住宅市场2020年10-11月月度供求分析

2020年10-11月，合肥各区域共供应81.03万方，成交158.58万方，其中滨湖区供应20.29万方，供应居首。成交方面，滨湖区备案48.78万方，备案量居首，成交均价23726元/m<sup>2</sup>。



- ◎ 供应方面，2020年10-11月住宅供应81.03万方，供应套数为6809套。
- ◎ 成交方面，2020年10-11月住宅成交158.58万方，成交套数为12877套。
- ◎ 价格方面，2020年10-11月成交均价为20456元/m<sup>2</sup>。



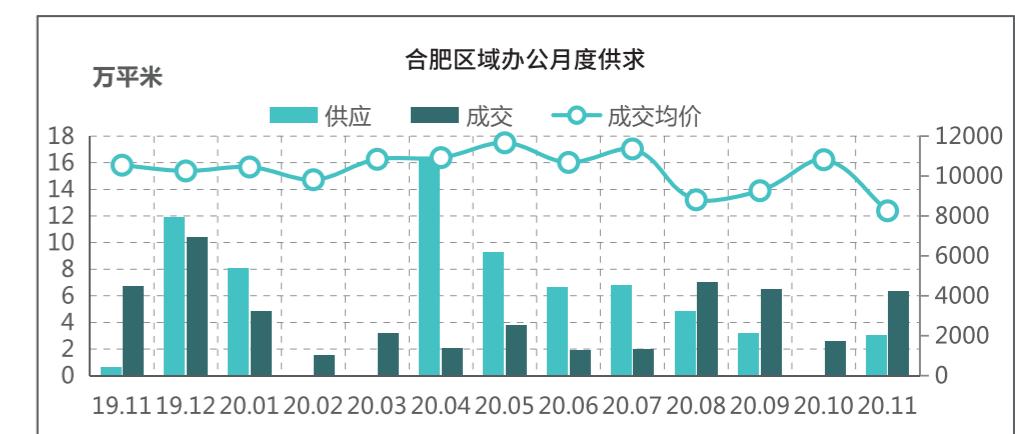
月度商业项目网签面积TOP5 (面积: 平米)					
排名	项目名称	区域	面积	套数	成交均价
1	天下锦城	包河区	25912	4	20905
2	万达文化旅游城	滨湖区	6423	43	25810
3	森林商业广场	庐阳区	4857	50	32898
4	融创城	经开区	4759	19	17081
5	文一塘溪津门	滨湖区	3752	19	25034

2020年10-11月，商业供应4.63万方，成交8.34万方，均价20938元/m<sup>2</sup>。其中包河区天下锦城备案25912m<sup>2</sup>居首。

商品住宅(含别墅)本月成交面积TOP10				
序号	项目名称	区域	面积(m <sup>2</sup> )	套数
1	保利和光尘樾	滨湖区	69344	581
2	阳光城檀悦	滨湖区	51046	425
3	中海上东区	经开区	48090	408
4	绿城招商诚园	滨湖区	46618	380
5	融创滨湖印	滨湖区	45296	293
6	公园万象	经开区	39553	387
7	中海九樾	滨湖区	36414	283
8	万科高第	高新区	32652	251
9	大富鸿学府	蜀山区	30750	275
10	翡翠天际	包河区	28802	208

商品住宅(含别墅)本月销售金额TOP10				
序号	项目名称	区域	销售金额(万元)	销售均价(元/m <sup>2</sup> )
1	保利和光尘樾	滨湖区	161375	23272
2	阳光城檀悦	滨湖区	124503	24391
3	融创滨湖印	滨湖区	118317	26121
4	绿城招商诚园	滨湖区	109519	23493
5	中海上东区	经开区	98064	20392
6	大富鸿学府	蜀山区	94851	30846
7	中海九樾	滨湖区	89218	24501
8	公园万象	经开区	75459	19078
9	万科高第	高新区	72979	22351
10	旭辉恒基铂悦天汇	滨湖区	69323	25063

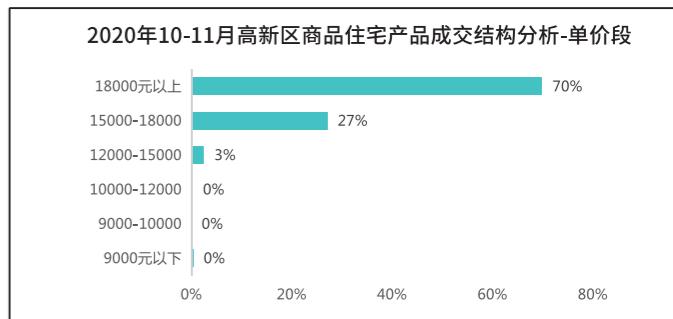
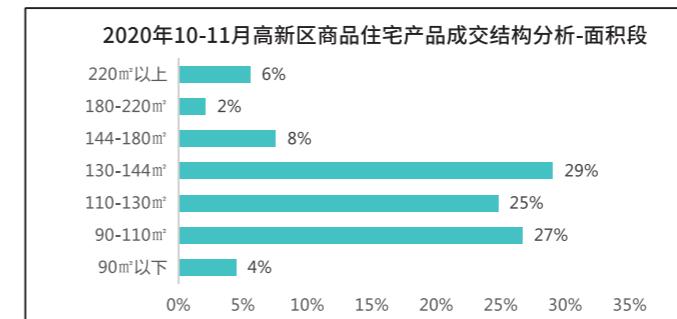
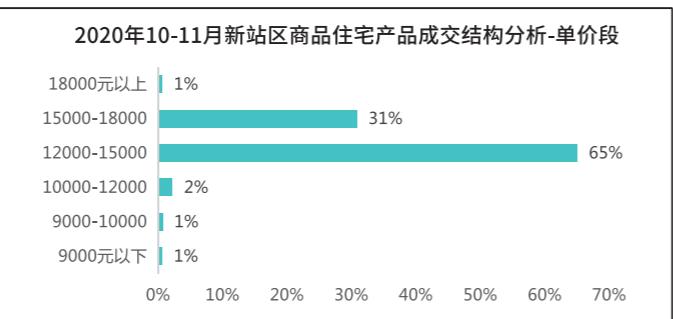
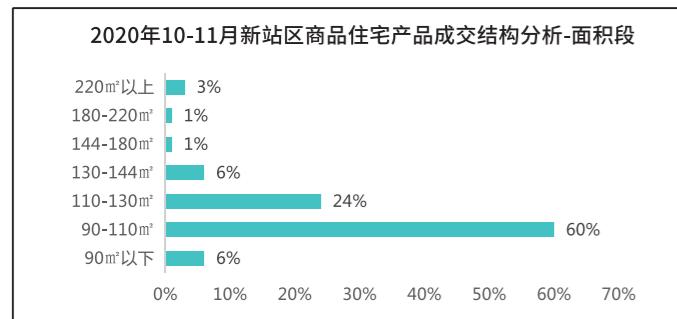
2020年10-11月，办公供应3.05万方，成交8.9万方，均价9000元/m<sup>2</sup>。其中经开区东湖高新合肥创新中心备案17417m<sup>2</sup>居首。



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	东湖高新合肥创新中心	经开区	17417	38	6093
2	国贸天悦	包河区	13387	58	9613
3	创谷科技园	高新区	12405	7	5903
4	文一塘溪津门	滨湖区	9924	93	12229
5	合肥金融港	滨湖区	5794	29	9462



新站区2020年10月至2020年11月份成交面积集中在90-110m<sup>2</sup>;成交单价段集中在12000-15000元/m<sup>2</sup>。



面积段结构

面积段(平方米)	成交面积	成交套数	成交均价	成交套数占比
90m <sup>2</sup> 以下	8120	93	13488	6%
90-110m <sup>2</sup>	92171	972	14514	60%
110-130m <sup>2</sup>	46236	386	14953	24%
130-144m <sup>2</sup>	13717	103	15229	6%
144-180m <sup>2</sup>	2518	16	14033	1%
180-220m <sup>2</sup>	3421	17	11533	1%
220m <sup>2</sup> 以上	11154	41	11943	3%

单价段结构

单价段(元/m <sup>2</sup> )	成交面积	成交套数	成交均价	成交套数占比
9000元以下	2040	10	8473	1%
9000-10000	2863	11	9615	1%
10000-12000	5819	35	11010	2%
12000-15000	110937	1029	14081	65%
15000-18000	54305	488	15813	31%
18000元以上	1373	10	18874	1%

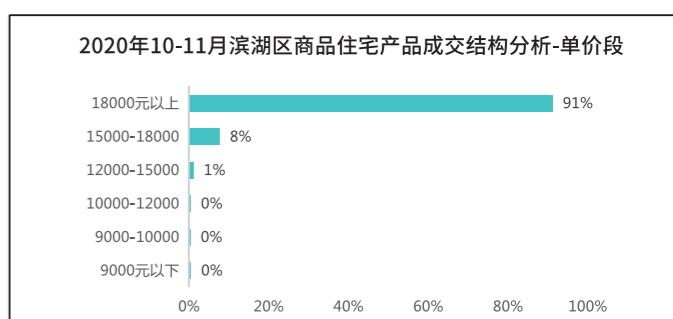
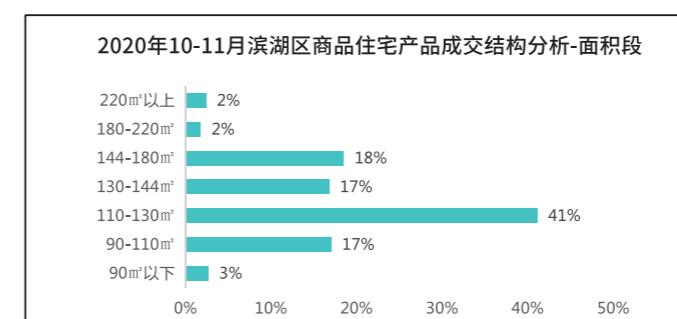
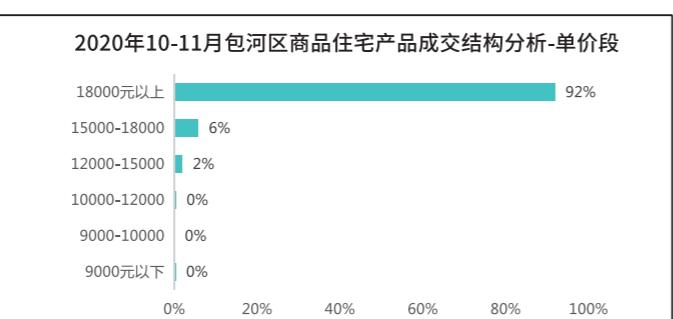
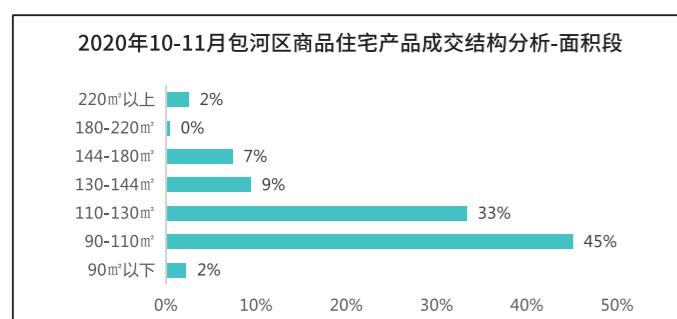
面积段结构

面积段(平方米)	成交面积	成交套数	成交均价	成交套数占比
90m <sup>2</sup> 以下	4326	49	16760	4%
90-110m <sup>2</sup>	30294	294	18953	27%
110-130m <sup>2</sup>	33169	273	20502	25%
130-144m <sup>2</sup>	43331	320	22466	29%
144-180m <sup>2</sup>	12262	83	20389	8%
180-220m <sup>2</sup>	4405	23	21291	2%
220m <sup>2</sup> 以上	18063	61	17443	6%

单价段结构

单价段(元/m <sup>2</sup> )	成交面积	成交套数	成交均价	成交套数占比
9000元以下	551	2	8244	0%
9000-10000	0	0	0	0%
10000-12000	482	3	11572	0%
12000-15000	7183	28	13665	3%
15000-18000	34268	299	16889	27%
18000元以上	103364	771	21980	70%

包河区2020年10月至2020年11月份成交面积集中在90-110m<sup>2</sup>;成交单价段集中在18000元/m<sup>2</sup>以上。



面积段结构

面积段(平方米)	成交面积	成交套数	成交均价	成交套数占比
90m <sup>2</sup> 以下	3940	47	16449	2%
90-110m <sup>2</sup>	98311	969	20923	45%
110-130m <sup>2</sup>	85398	716	21425	33%
130-144m <sup>2</sup>	27334	201	22367	9%
144-180m <sup>2</sup>	24791	158	23014	7%
180-220m <sup>2</sup>	1600	8	21609	0%
220m <sup>2</sup> 以上	16731	53	16601	2%

单价段结构

单价段(元/m <sup>2</sup> )	成交面积	成交套数	成交均价	成交套数占比
9000元以下	708	7	6970	0%
9000-10000	0	0	0	0%
10000-12000	756	3	11566	0%
12000-15000	10831	41	13378	2%
15000-18000	13501	124	16744	6%
18000元以上	232309	1977	21786	92%

面积段结构

面积段(平方米)	成交面积	成交套数	成交均价	成交套数占比





<tbl



# 建设工程企业资质审批条件 进一步大幅精简

在11月24日召开的国务院政策例行吹风会上，住房和城乡建设部副部长易军表示，国务院常务会议已审议通过《建设工程企业资质管理制度改革方案》（以下简称《改革方案》）。《改革方案》实施后，将进一步优化营商环境、激发市场主体活力，为扩大消费和有效投资创造有利条件。



## 出台深化改革方案 大幅压减资质类别等级

健全企业资质管理制度、放宽市场准入是工程建设领域深化“放管服”改革、优化营商环境的重要内容。2019年8月，国务院办公厅发布《全国深化“放管服”改革优化营商环境电视电话会议重点任务分工方案》，提出大幅压减企业资质资格认定事项，力争2020年年底前将工程建设、测绘等领域企业资质类别、等级压减1/3以上，凡是能由市场机制调节的一律取消，对保留的事项要精简资质类别、归并等级设置。

按照国务院部署要求，住房和城乡建设部会同有关部门在充分研究论证的基础上，起草了《改革方案》，并于11月11日召开的国务院常务会议上审议通过。易军表示，《改革方案》提出了六个方面的改革举措：

**一是精简资质类别，归并等级设置。**改革后，现有的593项企业资质类别和等级将压减至245项，其中勘察资质由26项压减为7项、设计资质由395项压减为156项、施工资质由138项压减为61项、监理资质由34项压减为21项，压减幅度为59%。

**二是放宽准入限制，激发企业活力。**在压减资质数量的同时，进一步精简企业资质审批条件，精简资质标准，重点放宽资金、人员、业绩、技术装备等指标要求，大幅放宽准入限制。

**三是下放审批权限，方便企业办事。**开展企业资质审批权下放试点，试点内容是：除最高等级综合资质和需跨部门审批的资质外，将其他等级资质下放至省级及以下有关主管部门审批。同时，加强对试点地区的监督指导，对存在违规审批的，严肃处理并收回审批权。

**四是优化审批服务，推行告知承诺制。**加快推行资质审批告知承诺制，大幅削减不必要的证明材料，全面实行全程网上申报和审批，大幅提升企业资质审批的规范化和便利化水平。

**五是加强事中事后监管，保障工程质量安全。**加大审批后动态监管力度，积极推进信用体系建设。强化个人执业资格管理，建立个人执业责任保险制度。

**六是完善招投标制度，发挥市场机制作用。**继续完善招投标制度，优化调整招标条件设置，引导建设单位更多从企业实力、技术力量、管理经验等方面选择企业，推行工程担保和保险制度。

## 扩大告知承诺制实施范围 持续优化营商环境

当前，随着“放管服”改革的持续深入进行，不必要的审批和证明事项减少，放权于企业、还权给民众已成为政府改革的

重点。近年来，住房和城乡建设部积极践行以人民为中心的发展思想，扎实落实党中央、国务院决策部署，将告知承诺制改革不断推向深入，取得了较好效果。

在吹风会上，易军介绍说，2017年，住房和城乡建设部开始在北京、上海、浙江部分施工企业开展资质告知承诺制审批试点；2018年，试点地区扩大到江西、河南、四川、山西等省；2019年4月，在全国范围对建筑工程、市政公用工程施工总承包一级资质审批实行告知承诺制，同时在10个省市开展工程监理企业资质告知承诺制审批试点；2019年12月，将试点范围扩大到全国所有的自由贸易试验区。

通过实施告知承诺制，企业根据资质标准作出符合审批条件的承诺，所有的相关证明材料不需要报送，同时实行全过程无纸化网上申报和审批，大大减轻了企业负担。同时，实行告知承诺制，将事前审批转为事中事后监管，通过业绩实地核查，对以虚假承诺等不正当手段取得资质的企业，依法给予处罚，并撤消其资质、资格许可，三年内不再受理该企业提出的资质、资格许可申请，将其列入“黑名单”，营造良性发展的市场环境，有利于企业健康发展。

## 强化事中事后监管 保障工程质量安全

强化事中事后监管是全面深化改革、完善社会主义市场经济体制的重要内容，也是提高政府治理能力的关键举措。随着改革的进一步深入，如何以公正监管促进公平竞争，在确保工程质量安全的同时，加快打造市场化、法治化、国际化营商环境步伐，是各界关注的焦点。

易军指出，对于此次改革，住房和城乡建设部将坚持“两手抓”：一手抓简政放权，大幅压减企业类别和等级；一手抓事中事后监管，加大资质审批后的动态监管力度，特别是强化工程

质量安全监管。为此，住房和城乡建设部制定了五项举措：

**一是充分利用信息化等手段，**对企业取得资质后是否继续符合资质标准进行动态核查，对经核查认定不再符合相应资质标准的企业，撤回其资质，对存在违法违规行为的注册人员给予相应的行政处罚，甚至吊销证书。

**二是全面推行“双随机、一公开”监管和“互联网+监管”模式，**对投诉举报较多的企业加大抽查频次，进一步提升监管效能。

**三是严格监管执法，**强化工程建设各方主体的责任落实，加大对转包、违法分包、资质挂靠等违法违规行为的处罚力度。对工程质量安全问题突出的，依法依规严肃惩戒，切实落实工程质量终身责任制，确保工程质量安全。

**四是推进建筑市场信用体系建设，**进一步完善“黑名单”制度，对失信企业在资质升级、业务承揽等方面予以限制。同时推行工程担保和保险制度，进一步发挥市场机制作用，规范工程建设各方主体行为，有效控制工程风险。

**五是强化个人执业资格管理，**明确注册人员在建设活动中的权利、义务和责任，推动建立个人执业责任保险制度，执业资格必须与岗位挂钩，终身问责，为保障工程质量提供有力支撑。

资质是企业参与市场竞争的“通行证”。企业资质等级高低，是企业实力的重要体现，资质改革关乎行业发展全局。易军表示，下一步，住房和城乡建设部将认真贯彻落实党的十九届五中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，加强与国务院相关部门和地方的协同联动，抓紧做好改革实施工作，推动相关改革举措尽快落地落细，切实降低企业准入门槛、激发市场主体发展活力、进一步优化建筑市场营商环境，促进建筑业高质量发展。

（文章来源：住房城乡建设部网站）





# 逐步摆脱渠道绑架 房地产企业应当全面『触网』



**2020年，受新冠肺炎疫情影响，全球市场表现低迷，房地产市场也未能幸免，地产开发投资额和销售面积同比均下降。**

其实，从我国房地产开发企业500强的盈利能力指标可以看出，2014-2019年，成本费用利润率和净资产收益率的指标值总体呈波动上升趋势，总资产收益率呈波动下降趋势。随着行业竞争日趋激烈和趋势的影响，行业进入白银时代，未来房地产行业企业间的竞争将更加激烈。

## 大趋势下被“绑架”的房地产企业

地产分销商对于房地产企业的影响仍然不容小觑。众所周知，顺利实现房地产销售是渠道管理的终极目的。从房屋开建，能够预售和内购开始，开发商就需要找销售团队帮助销售回笼资金。

但当销售遇到一定难度的时候，就会寻找各种途径进行销售，各个分销商就会以销售团体的形式加入地产销售，让销售实现多元化。房产分销商也会利用遍布全市的二手房中介门店终端网络，为开发商的一手楼盘销售进行一对一的客户深耕，扩大客户源，有效对接到真正的潜在客户，从而加快销售进度，回笼资金。良好的分销渠道有助于提高开发商的经

济效益，有利于实现开发商和消费者之间及时沟通，更有利于改善开发商的经营管理水平。

房地产分销商在为房地产企业带来效益的同时，也在形成对房地产企业带来羁绊与绑架。目前，在市场普遍低迷的情况下，房地产开发商的毛利润均在20-30%之间，看似正常的利润空间其实背后是巨大的风险：地产分销商销售佣金提成普遍较高，过高的佣金比例在一定程度上增加房地产开发商销售费用支出，大幅挤压了开发商的利润甚至导致开发商无钱可赚；而且将大量的销售任务寄托在分销商身上，导致自身团队的营销能力下降，整个销售链条变得不可控。此外，房地产分销商有时会为销售完成任务而许下一些地产商不知情的承诺，如此营销方式很可能会影响地产公司形象，使地产公司声誉受损。

## 新时代，房地产企业需要互联网思维

在互联网时代，房地产企业与分销商的“相爱相杀”是否还会延续？在房地产市场低迷之际，地产分销商们是否会搭

乘互联网营销快车华丽转身？而作为房地产企业来说，在积极探索互联网模式的路上，是否能够以“摆脱”房地产分销商的“绑架”，进而实现市场破局？

### 目前分销商的价值体现在两个方面：

**帮助开发商完成信息传递。**我们都知道在目前信息熵增时代，传播不是单一途径，更多的是需要末端触觉来完成的信息的传播，虽然开发商整体的团队很庞大，但分到项目上，他的团队就很少，也就意味着信息触点很少，而区域内的众多分销商则相对庞大，能帮助开发商完成信息传递。

**提供深度服务。**分销商的销售人员佣金点数高，所以他们在服务上的投入多，如看房接送、送礼物、陪旅游及后续跟进服务等，这些是所有开发商拿千份之三销售佣金的置业顾问提供不了的；开发商的团队只能给客户提供一个选择，分销商可提供更多选择。分销商注重的是成单，至于在哪个项目成交并不重要。当前很多开发商都想摆脱被分销渠道绑架的局面，正在积极寻求“稳”中求变之路，大家希望通过互联网手段，将线上和线下打通，借用大数据，为服务赋能，同时也打破传统格局，以互联网思维开启全新房企战略。

贝壳、天猫好房的成功运营，已经为房地产企业及分销商开辟了互联网发展的先河，提供了一种新的思路。他们以去中间化的方式打通了房地产开发商与消费者之间的通道，将

地产分销商从中间剔除，不仅帮助房地产开发商“摆脱”了分销商的“绑架”，保障了开发商合理的利润空间，同时，房地产开发商与消费者之间没有了信息差，沟通更为透明，消费者权益也更有保障。

### 互联网时代，房地产企业如何“触网”

作为国内支柱产业，房地产在互联网大潮中拥抱的并不彻底。对于当前房地产企业来说，互联网虽不是新鲜事，但他们还是缺乏互联网思维，企业“触网”需要真正的深耕，从产品规划开始就注入互联网血液，在营销模式、项目运营、服务运营等诸多方面做出改变，构建围绕房地产的互联网思维战略体系，进而形成对整个产业链的升级赋能。

对房地产行业以及互联网行业链接的上下游渠道，进行深度挖掘，是房地产行业实现互联网战略的第一步。由于每家房地产公司的优势资源各不相同，因此，互联网思维需要基于产品本质及用户的极致需求来展开。

未来，随着房地产企业的积极“触网”，其将充分利用并尊重互联网使用者习惯，遵循互联网规则，在基于房地产行业产品本质的基础上，正确使用互联网技术，以房地产+互联网战略创新改造产业链，进而形成被中国各阶层所认同的颠覆性改变。

(文/郑伟峰，文章来源：龙讯财经)



## 融心皖梦 步履不休 精诚致远

融侨集团由著名华人企业家林文镜先生于1989年创建，经过30年的稳健发展，融侨集团已成为一家拥有全产业拓展能力的综合性外商投资企业，定位为城市美好生活综合服务商。融侨集团注册总资本2亿美元，旗下拥有全资、控股和参股企业十余家。

在全产业开发链条中，融侨集团下设地产集团与产业集团，双轮两翼并行发展，其中地产集团以房地产开发为核心，同时涉足枢纽港口及大型工业村的建设运营，产业集团围绕国家政策鼓励的民生产业进行多元布局，涉足商业、酒店、教育、医疗、农业等板块的开发运营。

### 为居者着想 为后代留鉴

31年来，融侨始终秉持“为居者着想，为后代留鉴”的经营理念，以“构建理想城市生活”为己任，专注于项目的科学开发、企业的人本管理、精品项目的铸造、优秀企业文化的培植以及对国家社会的贡献，开发建设了一大批中高档住宅小区，形成了大盘精品社区、自然珍藏别墅、滨江盛景豪宅、城市华宅高档住区四大产品系列。同时，具有国家一级资质的金牌物业——融侨物业，为广大业主和客户提供超值服务。多年来，融侨布局全国，业务拓展至福州、福清、武汉、合肥、天津、无锡、淮安、连云港、南京等城市，品牌形象深入人心，社会各界一致认可。

在不断壮大企业、领创社会价值的同时，融侨不忘服务社会，为社会公益事业累计捐赠逾12亿元人民币。2016年，林文镜慈善基金会正式启动，以“环保、教育”为主，覆盖灾害救助、城市建设、健康医疗、社会民生等方面，将公益事业与公益项目做深做透，融侨在践行公益的道路上从未止步。

### 31载芳华 稳健发展

城市，守候着时光，孕育着未来，映照着千百种人生与群星璀璨的瞬间。

融侨积极参与中国城市发展建设的浪潮，融入新时代人居生活的升级。2020年的融侨，以热爱，致美好，持续推进“医食住教，美好生活融侨”的理想愿景的实现。



2007年，融侨带着企业理念首次进驻合肥市场，深耕安徽，稳步推进。目前，融侨已在合肥落户8子，项目基本落址主城区，从住宅开发，到综合性商业运营，融侨凭借住宅创新出圈，旗下高端商务酒店也持续发力。

入皖13载，融侨注重稳扎稳打和区域深耕，每一步都经过深思熟虑，深谙安徽人对城市美好生活的挑剔眼光与高度审美，不断改写城市格局，提升人居品质，将美好理念逐步落实为真实的生活场景，为城市造境，让生活回归，为城市发展建设做出贡献，以恢弘的战略布局践行者构建城市理想生活的宏伟版图。

### 融情相伴 未来共筑美好

安徽融侨深入研习人居习惯，将业态不断进行多元化革新。未来，融侨将继续围绕“城市美好生活综合服务商”的企业定位，以房地产开发与多元产业为双轮发展动力，通过更多元化产业均衡发展，以“陪伴一生的美好”，携初心、匠心、臻心、雄心，续写城市建设的美好之路，为美好人居生活贡献力量！

(安徽融侨供稿)





## 国贸地产：建筑从心开始

国贸地产集团有限公司（以下简称：国贸地产）始创于1987年，系厦门国贸集团股份有限公司（以下简称：国贸股份）三大核心业务之一。2007年开始，国贸地产先后走进上海、杭州、宁波、南京、合肥、芜湖、南昌、福州、龙岩、漳州等城市，不断深化以福建区域、长三角区域为主导，辐射长江经济带、中西部、粤港澳大湾区的全国化战略布局，不断引领、推进区域运营与城市发展，成为“中国房地产百强企业”和“中国值得尊敬的房地产品牌企业”。

国贸地产始终坚持“建筑从心开始”的品牌口号，于人文思考中勾画理想蓝图，于品质信仰中开启生活美好，在城市与人之间建构幸福家园，矢志不渝，精益求精，成功打造了一系列以“国贸”命名的高端住宅、甲级写字楼、城市综合体等精品建筑，均成为该区域的地标。

### 诚心：不辜负土地

国贸地产尊重每一片土地，包容每一种文化，以诚心为每一块土地规划最理想的建筑，以真诚、善良与恒久的美好初心，追求居住价值最大化。强调建筑与环境的互动，通过建筑与自然的完美融合提升每一块土地的价值。

### 用心：成就建筑艺术

国贸地产用心考究建筑，苛求设计、精工匠著，专注于产品力的提升，创新住宅理念，从建筑、园林、社区配套、空间

尺度，到材质工艺选择，坚持站在客户的角度思考，用心锻造历久弥新的建筑艺术。

### 恒心：打造百年品牌

国贸地产以“持续创造新价值”的企业使命，追求长远发展，从专注精品住宅，到多元化开发酒店、写字楼、城市综合体、休闲文旅、产业园区等，不断开拓、创新，筑就美好生活，以恒心沉淀品质，打造百年品牌。

### 爱心：善待所需之处

国贸地产致力于成为值得信赖的地产企业，在大舞台、大学校、大家园的企业文化氛围，通过客户会提供业主交流平台，传承“爱与梦飞翔”公益品牌，以可持续发展的长远眼光，不断回馈社会，参与城市更新、代建保障房等，让城市生活更加美好。

（国贸地产供稿）



## 公司发展大事记

- 1987年 国贸地产前身“建达投资有限公司”成立
- 1994年 成立厦门经济特区国贸房地产开发有限公司
- 1997年 更名为“厦门国贸地产有限公司”  
“金钥匙”品牌标识注册为厦门最早的地产品牌商标
- 2007年 合肥天同地产有限公司成立
- 2009年 芜湖国贸地产有限公司成立
- 2010年 南昌国贸地产有限公司成立
- 2011年 漳州天同地产有限公司成立
- 2013年 龙岩天同地产有限公司成立
- 2013年 更名“国贸地产集团有限公司”
- 2014年 上海筑成房地产有限公司成立
- 2016年 杭州茂国悦盈置业有限公司成立
- 2018年 组建万贸悦城物业、城建、文旅、产业公司
- 2019年 组建悦坤公司，启动代建业务，进军福州、南京等



## 广州 土地闲置满2年政府将无偿收回

日前,广州市人民政府办公厅公布《广州市闲置土地处理办法》,其中涉及闲置土地包括已完善建设用地手续的闲置土地和未完善建设用地手续的闲置土地。

根据《办法》,闲置土地临时使用期限一般不得超过2年。临时使用期限届满,用地单位应当在30日内清理场地、完善开工相关手续并动工开发建设。已完善建设用地手续的闲置土地,闲置期间累计满2年的,政府可以无偿收回。

(文章来源: 南方日报)

## 海盐 不得在高于备案价的基础上进行打折或充值抵价

11月6日,浙江海盐县住建局、市监局等四部门联合发布《关于进一步加强房地产市场管理的若干意见》,《意见》指出严禁虚假优惠,打折、充值抵价的基数必须是报备的“一房一价”,不得在高于备案价的基础上进行打折或充值抵价。严禁虚假赠送,严禁将购房赠送车位、赠送面积、赠送储藏室等作为宣传手段,实际却以超出住宅备案价的价格与住宅进行捆绑销售。

(文章来源: 中国网地产)

## 深圳 住房租赁企业不得用暴力手段驱逐承租人

11月17日,深圳市住建局发布《深圳市住房和建设局关于切实规范住房租赁企业经营行为的紧急通知》,对有关法律法规规定住房租赁企业不得实施的经营行为予以进一步明确,引导住房租赁企业规范经营。

《通知》要求,住房租赁企业应当建立租赁纠纷处理机制,及时受理房屋租赁投诉,妥善化解与相关当事人的纠纷。住房租赁企业与房屋权利人或者承租人的房屋租赁纠纷无法协商解决的,应当通过人民调解、诉讼、仲裁等法律途径解决,不得采取暴力威胁、恐吓、断水断电等暴力手段驱逐承租人。

(文章来源: 羊城晚报)



## 成都 热门楼盘优先无房家庭

11月24日,成都市住建局、成都市司法局联合发布《关于完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的补充通知》。《通知》指出,登记购房人数在当期准售房源数1.2倍至3倍之间的,按原有规定公证摇号排序选房;登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的,全部房源仅向已报名登记的无房居民家庭及棚改货币化安置住户销售,其中无房居民家庭房源不低于房源数的70%,剩余房源用于棚改货币化安置住户选购。

(文章来源: 人民网)

## 苏州 放宽落户限制, 20%新房房源人才优先购买

近日,苏州官方人才政策发布平台表示,为展示苏州引才留才的诚意,发布《姑苏人才“青春无忧”计划》,《计划》放宽了青年人才落户限制,本科学历及学士学位以上人员,在人事档案转入后即可“先落户后就业”。此外,大专学历或国家职业资格(职业技能等级)三级,且年龄不超过35周岁、交满6个月以上社保的人员亦可申请办理落户。

在购房方面,《计划》称,将扩大人才优购房规模,鼓励各地新建商品住宅项目按不少于项目档期预(销)售许可住房套数20%的比例,优先满足人才家庭首次购房。在苏州市就业、创业并连续缴纳社保或个税12个月及以上,符合苏州市人才认定标准的,或经市人才办认定的高层次紧缺人才和特殊人才家庭可享受1次优先购房服务且仅限购买1套住房。

(文章来源: 中房网)

## 西安 对住房租赁企业信用分级, 将惩戒信用低的企业

11月24日,陕西省西安市发布关于公开征求《西安市住房租赁企业信用信息管理办法》(征求意见稿)意见的公告,将对西安市的住房租赁企业进行信用分级,并根据信用等级进行奖励和惩戒。信用惩戒措施主要包括:冻结其“西安市住房租赁交易服务平台”所有权限;向社会通报并发出交易风险提示;列入失信“黑名单”,通报相关部门实施联合惩戒;将其法人代表、股东、相关负责人等列入失信人员名单等。

(文章来源: 证券时报)





## 承包人主张工程款债权并不等同于 主张建设工程价款优先受偿权

**案件名称** >>> 福建省港口工程有限公司、中国工商银行股份有限公司福州台江支行执行分配方案异议之诉

**审理法院** >>> 福建省高级人民法院、最高人民法院

**案号** >>> (2019)闽民终1142号、(2020)最高法民申1579号

**争议焦点** >>> 1、港口公司是否享有工程价款优先受偿权；2、港口公司的工程价款优先受偿权是否已超过除斥期间

**案情简介** >>>

案外人连江县晓沃陆岛交通码头有限公司于2011年9月27日与港口公司签订《港口工程施工合同》，将连江县晓澳的陆岛交通码头交由港口公司施工，后工程停工，港口公司向厦门海事法院提起诉讼，诉请为：“一、解除原被告合同关系；二、被告向原告支付工程款575583元；三、被告向原告赔偿停工期间看护费用、人工费用240710元。”

2015年8月17日，厦门海事法院作出（2015）厦海法商初字第384号民事判决，判令连江县晓沃陆岛交通码头有限公司向港口公司支付工程款575583元、工地看护费10800元。该判决于2015年9月6日生效，港口公司于2015年11月2日申请强制执行。在该案执行中，厦门海事法院未查封该码

头工程。

因连江县晓沃陆岛交通码头有限公司在后续建设该码头工程过程中，将该在建工程抵押给了工商银行台江支行，后该行提起诉讼并向原审法院申请强制执行。

2018年7月，港口公司向原审法院申请参与分配。2018年12月28日，原审法院作出《执行财产分配方案》，将该在建工程的拍卖价款优先分配给抵押权人工商银行台江支行。港口公司对此提出异议，此后工商银行台江支行对港口公司的异议提出反对意见，基于此，原审法院于2019年1月29日给港口公司发出《通知》，告知其可提起执行分配方案异议之诉，港口公司遂于2019年2月1日提起本案诉讼。

- > 裁判结果 >>>
- 1、福建中院：判决驳回港口公司的诉讼请求
  - 2、福建高院：判决驳回上诉，维持原判
  - 3、最高人民法院：裁定驳回港口公司的再审申请

> 司法观点 >>>

### 1、福建高院

由于工程款债权与工程款优先受偿权系两种不同性质的权利，工程款优先受偿权属于他物权范畴，它可以就债务人的全部财产或特定财产折价或拍卖所得价款优于其他有担保或无担保的债权而受清偿。优先权的价值在于打破债权平等原则，赋予一些特殊债权人享有以优先于其他债权人而受偿的权利，最终实现债权人之间利益的实质平等。《中华人民共和国合同法》第二百八十六条确立了建设工程款的优先受偿权制度，《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）》第二十二条规定，“承包人行使建设工程价款优先受偿权的期限为六个月，自发包人应当给付建设工程价款之日起算。”，已明确了工程款优先受偿权行使期限为六个月，该期间为除斥期间，当事人应在工程价款应付之日起六个月内行使，当事人逾期行使则导致该权利归于消灭。根据查明的事实，港口公司自前案申请发包人支付其工程款直至前案判决生效后申请强制执行等过程中，均仅主张工程款债权，而未主张过工程款的优先受偿权。2015年9月6日生效的厦门海事法院（2015）海法商初字第384号民事判决，确认解除《港口工程施工合同》并判令连江县晓沃陆岛交通码头有限公司应于判决生效之日起十日内向港口公司支付拖欠的工程款。该判决确认的工程款给付之日作为港口公司行使建设工程款优先受偿权六个月期限的起算日，直至2018年9月11日港口公司对执行财产分配方案提出异议时才第一次主张工程款优先受偿权，早已超过六个月的除斥期间，故其优先受偿权已经消灭，原审驳回港口公司的诉讼请求，并无不当。港口公司上诉主张其在前案生效判决确认工

程款给付之日起，至其于2015年11月2日申请执行工程款债权，其行使工程款优先受偿权未超过六个月的除斥期间，系其对法律规定的错误理解，其上诉理由缺乏依据，本院不予支持。

### 2、最高人民法院

本院经审查认为，《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）》第二十二条规定，承包人行使建设工程价款优先受偿权的期限为六个月，自发包人应当给付建设工程价款之日起算。因此，建设工程价款优先受偿权虽系法定优先权，承包人仍应在法律规定的期限内行使。且工程款债权与建设工程价款优先受偿权在概念、性质及效力上均有区别，主张工程款债权并不等同于主张建设工程价款优先受偿权，港口公司称申请执行工程款当然包含优先受偿的主张缺乏法律依据。本案中，港口公司于2015年5月向厦门海事法院起诉主张案涉工程款时并没有同时主张建设工程价款优先受偿权，该案判决于2015年9月生效，发包人此时即应当给付建设工程价款。港口公司于2015年11月向法院申请强制执行，在执行程序中亦没有主张优先受偿权。厦门海事法院于2016年5月作出终本裁定后，港口公司仍然没有主张对案涉工程折价或拍卖的款项优先受偿，直至2018年9月另案执行拍卖后才向一审法院提出优先受偿的主张。此时距港口公司主张工程款债权的判决生效之日早已超过法定的六个月期限，原审法院据此认为港口公司主张建设工程价款优先受偿权已经超过了行使期限，对其主张不予支持，并无不当。

> 裁判解析 >>>

《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）》第二十二条规定，承包人行使建设工程价款优先受偿权的期限为六个月，自发包人应当给付建设工程价款之日起算。因此，建设工程价款优先受偿权虽系

法定优先权，承包人仍应在法律规定的期限内行使，且工程款债权与建设工程价款优先受偿权在概念、性质及效力上均有区别，承包人主张工程款债权并不等同于主张建设工程价款优先受偿权。

（方新生律师供稿；案例来源：中国裁判文书网）