

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



满园春色美如画(图片来源:新华网)



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

本期要闻

绘安居画卷,增民生福祉

调研分析

2020年合肥市四县一市房地产市场调查报告

市场观察

市场压力不减 房企布局谨慎

政策解读

加快培育新时代建筑产业工人队伍



大富鸿墅

第1期

2021年2月总第156期
内部资料 免费交流

淝河岸边无枯柳，庐州街巷有热肠

——合肥市房地产业协会开展春节慰问困难群众送温暖活动

在2021年新春佳节即将来临之际，合肥市房地产业协会秘书长完颜万里、副秘书长熊丹丹一行人于1月13日上午赴逍遥津街道义仓社区开展春节慰问困难群众送温暖活动。

市房协为逍遥津街道义仓社区贫困家庭带去了从市民政局和市扶贫办定点扶贫单位采购的食用油、大米等慰问品。活动现场，协会秘书长与社区鲁书记亲切交谈，并详细了解目前社区扶贫工作的开展情况。

在义仓社区的统一安排下，协会一行人首先慰问了社区困难老人范恒德，老人今年已是85岁高龄，由于和老伴两人生病住院，需负担高额治疗费用，家庭生活困难。完颜秘书长详细询问了老人的身体状况、生活情况以及所面临的困难，代表市房协送上了慰问品，并祝福老人身体健康，万事如意。

随后，市房协和社区一行人来到三中宿舍5栋502室贫困户张善珍家中。张善珍今年56岁，罹患乳腺癌和宫颈癌，多次手术治疗费用高达几十万元。协会秘书长与张善珍倾心交谈，了解其家庭情况和存在困难，鼓励她乐观面对困难，坚定生活信心，并亲切表示新春问候。

真诚的慰问，浓浓的情感。让困难群众感受到爱心的温暖，他们由衷地感谢市房协和社区对他们的关心和帮助，表



示会以积极乐观的态度勇敢面对生活。

本次慰问困难群众送温暖活动，充分体现了市房协积极履行社会责任的担当作为，不仅在一定程度上帮助困难群众缓解了一部分生活上的压力，更给他们带去精神上的慰藉，让贫困家庭在凛冽的寒冬，感受到了融融的暖意。今后市房协将与社会各界同心协力，弘扬善举、传播慈善文化，继续发扬扶贫帮困、乐善好施的中华民族传统美德，营造人人向善的浓厚社会氛围。

(市房协供稿)



2021年2月第1期 总第156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
胡传旭 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

目录 CONTENTS

封面:大富鸿墅

封二:淝河岸边无枯柳,庐州街巷有热肠
——合肥市房地产业协会
开展春节慰问困难群众送温暖活动

房地论坛 FORUM

03 “房住不炒”进一步明确 房贷利率今年难降

高层声音 HIGH-LEVEL VOICE

04 如何看待当前房地产领域的风险?
06 补齐农村贫困人口住房安全短板
为全面建成小康社会提供有力支撑

本期要闻 CURRENT NEWS

10 绘安居画卷,增民生福祉
14 强化市场监管,促进房地产市场健康平稳发展
16 发展和规范并重,加快推进试点工作
17 合肥三部门联合约谈违规房地产自媒体
18 多点破题,
推进合肥市老旧小区改造工作迈上新台阶
19 信息引领,助力房地产业务踏上新征程

调研分析 RESEARCH AND ANALYSIS

20 2020年合肥市四县一市房地产市场调查报告

市场观察 MARKET OBSERVATION

24 市场压力不减 房企布局谨慎
26 巩固楼市调控成果力度不能减
28 严格管控资金违规“输血”楼市



楼市聚焦 PROPERTY MARKET FOCUS

- 30 加强销售现场管理,倡导线上摇号选房
- 31 房屋征收按新标准“分级”补偿安置费
- 32 合肥商品房销售面积管理将有新规
- 33 严厉打击哄抬房价等违规行为

楼市报告 HOUSING MARKET REPORT

- 34 合肥住宅市场
2020年12月-2021年1月月度供求分析

政策解读 POLICY ANALYZING

- 38 加快培育新时代建筑产业工人队伍

房市论道 HOUSING MARKET THEORY

- 40 房地产市场要坚持两个“稳”相互协调

名企风采 FAMOUS ENTERPRISE STYLE

- 42 大富集团:坚守品质求创新 坚持不忘初心路
- 44 金隅合肥:凝心聚力 御风前行

他山之石 INHERITANCE & INNOVATION

- 46 上海:购房不足5年销售,全额征增值税
- 46 深圳:夫妻买房只能登记在具有购房资格者名下
- 46 杭州:取得不动产证之日起5年内不得转让
- 47 无锡:新建商品房基本装修应控制在1500-2000元/㎡
- 47 北京:宿舍型租赁住房人均使用面积不得小于4平方米
- 47 山东:四层及以上新建住宅须设电梯

法律园地 LEGAL PARK

- 48 农民工(班组)是否属于法律意义上的“实际施工人”?

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:1500册
 印刷日期:2021年2月28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。

“房住不炒”进一步明确 房贷利率今年难降

1月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新一期贷款市场报价利率(LPR)显示,5年期以上LPR为4.65%,连续9个月未动。业内人士表示,一方面,春节前市场资金面趋紧,房贷放款周期加速拉长;另一方面,在房地产金融审慎管理制度之下,央行引导商业银行房地产贷款合理增长,预计未来房贷利率总体触底。

“房住不炒”信号进一步明确

1月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布LPR为1年期LPR3.85%,5年期以上LPR4.65%。这也意味着,自2020年5月起,LPR连续9个月保持稳定。

在LPR保持稳定的同时,“房住不炒”信号也进一步明确。中国人民银行金融市场司司长邹澜在国新办发布会上表示,“坚持‘房住不炒’定位,租购并举,因城施策,保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性,稳妥实施好房地产金融审慎管理制度,加大住房租赁市场发展的金融支持,促进房地产市场平稳健康发展。

住建部方面也表示,将完善政策协同机制,建立住房与土地、金融联动机制,加强住宅用地管理,完善房地产金融宏观审慎管理体系。

银行房贷投放略有“收紧”之势

2020年12月31日,央行、银保监会发布房地产金融监管新政,明确划定银行“房地产贷款占比和个人住房按揭贷款占比”两道红线。在信贷“开门红”的影响下,年初银行个人房贷投放暂未受到较大影响,个人住房按揭额度较为充足。但长期来看,银行今年的房贷投放总规模有收紧预期,或将加大区域性房贷额度差异化调整,压降利率较低利润空间较小的城市房贷额度。

在新规背景下,房贷放款周期已有明显延长。贝壳研究院1月房贷报告显示,重点监测的36个城市房贷平均放款周期已自

去年9月开始经历“五连升”达到53天,较上月再度延长5天,回到去年4月水平。

房贷利率现触底迹象

研究数据显示,在房地产金融审慎管理制度之下,房贷利率也现触底迹象。“如果5年期LPR不调整,房贷利率的主要下行阶段已经基本结束。”上海易居房地产研究院研究员沈昕表示。

贝壳研究院报告也显示,2021年1月,贝壳研究院监测的36个城市的主流首套房贷利率为5.23%,二套房贷利率为5.52%,环比均微增1个基点,且从2020年12月开始已经连续两个月上升。

具体来看,1月36城房贷利率环比普遍平稳,房贷利率提升的城市主要是珠三角部分城市。例如,东莞从去年底的首套房贷利率5.25%上调至5.45%,二套房贷利率则从5.45%上调至5.65%;中山方面首套房贷利率从去年底的5.05%上调至5.15%,二套房贷从此前的5.25%上调至5.35%。

融360大数据研究院报告显示,在房贷上涨的城市中,除中山外,杭州和哈尔滨涨幅较大,均上涨4个基点。而二线城市房贷利率下降的数量有所增加,且环比降幅差异缩小,都在1-5个基点之间。2021年开年房贷利率走势与2019年、2020年类似,且不同于2017、2018年的房贷大幅增长的走势情况,侧面反映了全国房贷利率大幅变动的时代已经过去,房地产市场进入平稳期。

中国银行研究院研究员梁斯表示,对房地产贷款的比例控制将影响到房贷额度,房地产贷款投放边际收紧可能会推高涉房利率。但整体看,房地产贷款对银行来说仍然属于相对优质资产,尤其按揭贷款等不仅安全性高,风险权重也相对较低,对银行来说仍然是重要的业务争夺点。整体看,规模控制会影响房地产信贷投放,涉房利率或将小幅上行,但预计幅度不会太大。

(文章来源:经济参考报)



如何看待当前房地产领域的风险？

3月2日，中国人民银行党委书记、中国银保监会主席郭树清，国家开发银行董事长赵欢，中国农业银行董事长谷澍，中国人保集团董事长罗熹，中国出口信用保险公司董事长宋曙光走进国新办，介绍了推动银行业保险业高质量发展有关情况，并对上述市场热点问题一一回应。

防范化解金融风险攻坚战取得决定性成就

郭树清表示，防范化解金融风险攻坚战取得决定性成就。银行业保险业风险从快速发散转为逐步收敛，一批重大问题隐患“精准拆弹”，牢牢守住了不发生系统性风险的底线。

一是金融杠杆率明显下降，金融资产盲目扩张得

到根本扭转。金融体系内部空转的同业资产占比大幅度下降。

二是银行业不良资产认定和处置大步推进，2017年至2020年累计处置不良贷款8.8万亿元，超过之前12年总和。

三是影子银行得到有序拆解，规模较历史峰值压缩约20万亿元。

四是金融违法犯罪行为受到严厉惩治，不法金融集团风险逐步化解，一大批非法集资案件得到有序处置，互联网金融风险形势根本好转。

五是外部风险冲击应对及时有效，金融体系保持较强韧性。

六是房地产金融化泡沫化势头得到遏制，2020年房地产贷款增速8年来首次低于各项贷款增速。

七是地方政府隐性债务增量风险已基本控制，存量风险化解正有序推进。

八是大中型企业债务风险平稳处置。

房地产问题会逐步好转

郭树清表示，房地产的问题在于金融化、泡沫化倾向还比较强，但是2020年房地产贷款增速8年来首次低于各项贷款增速，这个成绩来之不易。房地产的问题会逐步得到好转。现在已采取了一系列措施，各城市“一城一策”推出房地产综合调控举措，目的是实现稳地价、稳房价、稳预期，逐步把房地产问题解决好。

“很多人买房子不是为了居住，而是为了投资或者投机，这是很危险的，因为持有那么多房产，将来如果市场价格下降，个人财产就会有很大损失，贷款还不上，银行也收不回贷款、本金和利息，经济生活就会发生很大的混乱。所以必须既积极又稳妥地促进房地产市场平稳健康发展。”郭树清称。

有信心有能力把不良资产处置好

对于今年的不良贷款处置情况，郭树清表示，2021年将保持处置力度不减。

疫情发生以后，一些企业的生产经营活动处于不正常状态，还款有困难，甚至有相当一部分企业可能面临破产重整或者破产清算的状况，更没有能力偿还贷款。所以不良贷款

上升是必然趋势。事实上，2020年不良贷款处置力度已经加大，全年处置不良资产3.02万亿元。现在没有一个明确指标，还在和各家银行沟通，看他们怎么估计自己银行的状况，可能2021年需要处置的不良贷款还会增长，甚至会延续到明年，因为有的贷款期限比较长。

郭树清强调，有信心、有能力把不良资产处置处理好。第一要加大力度，第二要稳中求进，保证在经济和银行金融体系的可承受范围内。

商业养老金对资本市场健康发展有促进作用

郭树清称，中国是一个发展中国家，新兴的市场经济国家，但很快进入了老龄化社会，现在超过65岁以上人口已经占到了12%以上，人口老龄化确实是一个很大的挑战，银保监会也在积极研究推进，其中一项就是要发展第三支柱养老保险。

中国人保集团董事长罗熹介绍，中国已经进入了长寿时代，面临着老龄化的挑战。现在中国老龄人口之多，进入老龄社会之快和养老事业发展任务之重实属罕见，相对一些发达国家，我们的养老体系还比较完整，基本养老基本实现全覆盖，10亿多人口享受基本养老。企业年金、职业年金和团体年金也在逐步发展。个人养老相对来说发展速度慢一些，尤其和西方发达国家比，这个比重非常小。

罗熹表示，第三支柱相对于其他两个支柱有显著的特点。一是给高收入阶层个人养老提供一个渠道、提供一种方式。二是给新业态，新的从业人员、多种方式从业人员提供一种养老保障，这是商业保障。三是通过长期的养老保障资金促进资本市场健康发展，包括跨周期的投资，我们国家短期投资比较多，长期跨周期的投资比较少，所以养老资金进入特别是商业养老资金进入对资本市场的健康发展会有较大促进作用。

(文章来源：央视财经)



补齐农村贫困人口住房安全短板 为全面建成小康社会提供有力支撑

住有所居、住得安全是中华民族千年期盼，也是每一个中国人获得感幸福感安全感最直接的体现。2012年岁末，习近平总书记在河北阜平调研时强调，到2020年稳定实现扶贫对象不愁吃、不愁穿，保障其义务教育、基本医疗、住房，是中央确定的目标。农村危房改造是实现“两不愁三保障”目标中贫困人口住房安全有保障的重要举措。8年多来，在习近平新时代中国特色社会主义思想指引下，脱贫攻坚农村危房改造工作深入推进，贫困人口住房安全有保障工作取得决定性胜利，为打赢脱贫攻坚战和全面建成小康社会奠定了坚实基础。

一、农村贫困人口住房安全问题得到历史性解决

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央把解决农村贫困人口住房安全问题作为实现贫困人口脱贫的基本要求和核心指标，作为打赢脱贫攻坚战和全面建成小康社会的标志性工程。习近平总书记反复强调，“脱贫攻坚的标准，就是稳定实现贫困人口‘两不愁三保障’”，“住房安全有保障主要是让贫困人口不住危房”。贫困群众的住房安全问题，一直是习近平总书记心中牵挂的一件大事。8年多来，总书记走遍全国14个集中连片特困地区，深入贫困村考察调研，每到一处都要走进贫困群

众家中察看住房情况。在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，在各级党委政府和广大干部群众的共同努力下，一系列精准扶贫政策直抵人心，一系列精准扶贫举措掷地有声，农村贫困人口住房安全问题得到历史性解决。

“忧居”变“安居”，安全感更有保障。全面实施脱贫攻坚农村危房改造，采取原址重建或加固改造，帮助760万户建档立卡贫困户住上了安全住房；采取农村集体公租房、幸福大院、租赁闲置农房等方式，兜底解决30万户特困群众住房安全问题，实现了贫困人口的安居梦。同步支持1075万户农村低保户、分散供养特困人员、贫困残疾人家庭等边缘贫困群体改造危房，让他们住上了安全舒适的新居，有效缓解了区域性整体贫困问题。在近年来发生的多次5级以上地震、雪灾等自然灾害中，实施危房改造后的农房较好地保护了农民生命财产安全。

“旧貌”换“新颜”，获得感成色更足。在脱贫攻坚农村危房改造以及相关搬迁工程的促进下，农村居民人均住房面积从2010年的36.2平方米提高到2019年的48.9平方米。北方地区结合农村危房改造积极开展建筑节能示范，同步对墙体、屋面、门窗等围护结构进行节能改造，提高了室温和居住舒适度，减少了贫困群众冬季采暖支出，有效缓解了农村地区能源消耗和环境污染问题。广西、贵州等地结合农村危房改造，同步实施



卫生厕所改造和人畜分离，有效改善了农户居住卫生条件。湖南、云南等地对具有重要保护价值的传统民居实施保护性改造，既保障了贫困人口住房安全，又保留了农村传统建筑特色，留住了“乡愁”。

“输血”到“造血”，幸福感更可持续。各地在农村危房改造中注重强化基层党建引领，通过提供技术指导等方式加大扶志扶智力度，发挥农民主体作用，鼓励农户投工投劳参与建设，激发了贫困群众主动脱贫的内生动力。陕西省安康市汉滨区西沟村村民王治利、汪道云夫妇在危房改造政策支持下，原来的C级危房经过改造不仅变成了安全房，还办起了农家乐，通过危房改造工匠培训学习了一门新手艺，生活过得越来越好。

二、全面实现贫困人口住房安全有保障，只有在中国共产党领导下才能做得到

脱贫攻坚战不是轻轻松松一冲锋就能打赢的。8年多来，以习近平同志为核心的党中央始终坚持以人民为中心的发展思想，把脱贫攻坚摆在治国理政的突出位置，持续推动脱贫攻坚往实里走、往深处走。习近平总书记亲自挂帅、亲自部署、亲自指挥、亲自督战，带领五级书记一起抓扶贫，数千万党员干部艰苦奋斗、无私奉献，同心协力创造了世界减贫史上的伟大奇迹，充分彰显了中国共产党领导和中国特色社会主义制度的政治优势。在脱贫攻坚的伟大实践中，住房和城乡建设部深入学习贯彻

习近平总书记的重要指示批示精神，把保障贫困群众住房安全作为践行“两个维护”的具体行动，以钉钉子精神持之以恒抓落实，以贫困人口住房安全有保障的实际成效彰显初心和使命。

聚焦重点加大支持力度。2013年以来，随着党中央对农村危房改造政策支持力度不断加大，住房和城乡建设部坚决落实中央部署，会同有关部门将农村危房改造政策全面聚焦脱贫攻坚，中央资金补助对象聚焦建档立卡贫困户，同步将农村低保户、分散供养特困人员、贫困残疾人家庭等边缘贫困群体纳入支持保障范围，户均补助标准大幅提高。各地根据实际情况，对农村贫困群众住房进行分级分类，明确补助标准，给予政策支持。2013—2020年，中央财政累计安排农村危房改造补助资金2077亿元，省市县财政也分别安排补助资金，确保建档立卡贫困户和其他三类边缘贫困群体住得上基本安全的住房。

精准发力层层压实责任。脱贫攻坚农村危房改造工作严格执行“中央统筹、省负总责、市县抓落实”的责任机制，由各地先精准确定贫困人口，再对其住房进行安全性鉴定或评定，既确保贫困群众不漏一户、不落一人，也防止盲目扩大改造范围。为确保鉴定准确，住房和城乡建设部组织编制了农村住房安全性鉴定技术导则，把农村房屋分成A、B、C、D四个等级，明确A级是安全的，B级是基本安全的，C级是局部危险的，D级是整体危险的，其中C级和D级危房需要纳入改造范围。各地因地制宜制定了农房简易鉴定评定程序，逐村逐户建立危房改造台账，明确改造时间表、路线图，统筹做好项目、资金、人力调配，以农户自建

为主，政府给予资金补助支持，改造一户，销号一户。

因地制宜降低农户负担。农村贫困群众自筹危房改造资金能力较弱。各地住房和城乡建设部门坚持因村因人精准施策，指导帮助贫困群众选择拆除重建或加固改造等合适的方式，大大降低了贫困群众的建房负担。另外，鼓励地方采用统建农村集体公租房或幸福大院、置换或长期租赁村内闲置农房等方式，兜底解决那些自筹资金和投工投劳能力极弱的特殊贫困群体住房安全问题。内蒙古乌兰察布市探索出了危房改造与幸福大院建设相结合的新模式，将农牧区无能力、无意愿建房的60岁以上五保户、低保户等迁入幸福大院，实行“集中居住、分户生活、社区服务、互助养老”模式，有效改善了特困群众的居住和生活条件。

部省协同攻克深度贫困堡垒。“三区三州”等深度贫困地区是脱贫攻坚的难中之难、坚中之坚。住房和城乡建设部会同有关部门努力推动政策、资金、技术力量向深度贫困地区倾斜聚焦，组织行业专家赴实地进行技术指导帮扶，指导相关省份建立由机关业务能手和专业技术人员组成的技术帮扶队伍，对深度贫困地区实施“点对点”帮扶。特别是针对四川省凉山州这个深度贫困堡垒，通过与省州住房和城乡建设部门每周定期沟通，指导四川省统筹用好中央财政补助资金，加大省级资金支持力度；派技术帮扶小分队赴凉山州开展蹲点调研，帮助解决在建材供应、质量安全监管等环节遇到的实际困难；2020年上半年努力克服疫情影响，指导四川省采取“一县包一乡”形式，由省内6个市县对口支援凉山州重点乡镇，合力攻坚危房改造扫尾工程任务。2020年6月17日，凉山州布拖县最后7户建档立卡贫困户危房改造任务全部竣工，标志着全国脱贫攻坚农村危房改造扫尾工程任务全面完成。

改进作风保障农户权益。农村危房改造涉及贫困户切身利益，符合条件的贫困户能否获得政府支持、补助资金能否及时足额发放到位等，直接影响贫困群众对脱贫攻坚政策的满意度。住房和城乡建设部和财政部制定了严格的农村危房改造补助资金管理辦法，实行专项管理、专账核算、专款专用，补助资金直接发放到农户“一卡通”账户。推动各地落实

县级农村危房改造信息公开主体责任，实行危房改造任务分配结果和改造任务完成情况镇、村两级公开。在中央纪委国家监委的指导下，开展了保障贫困户基本住房安全方面漠视侵害群众利益问题专项整治，及时解决群众反映问题，保障群众合法权益。

慎终如始确保脱贫成色。突如其来的新冠肺炎疫情给决战决胜脱贫攻坚出了一道“加试题”。住房和城乡建设部统筹推进疫情防控和农村危房改造工作，组织全系统抗疫、战贫两场硬仗一起打，协调水泥、砂石等企业复工复产，安排乡村建设工匠等劳动力有序到岗。为确保所有贫困人口不住危房，会同有关部门组织开展全国住房安全有保障核验工作，推动各地建立县乡村“三级书记抓核验”的工作机制，充分依靠村“两委”、驻村第一书记和驻村工作队力量，按照鉴定安全、改造安全、保障安全三种分类，对全国2341.6万户建档立卡贫困户的住房安全情况逐户进行核验，及时查缺补漏，妥善解决核验发现的问题。截至2020年6月30日，核验工作全面完成，核验结果表明，全国所有建档立卡贫困户都住上了安全住房。

三、农村危房改造是需要持续推进并长期坚持的一项重要民生工程

脱贫摘帽不是终点，而是新生活、新奋斗的起点。实施农村危房改造，不仅关系到贫困群众的生命财产安全，更关系着脱贫群众的美好生活需要。习近平总书记指出：“为了不断满足人民群众对美好生活的需要，我们就要不断制定新的阶段性目标，一步一个脚印沿着正确的道路往前走。”“十四五”时期，要坚持把农村危房改造作为一项基础性、长期性、系统性的工作持续推进，逐步建立农村低收入人口住房安全保障长效机制，不断满足农村群众住房质量安全和品质需求，为推进乡村全面振兴、全面建设社会主义现代化国家提供坚实保障。

健全动态监测机制。进入新发展阶段，“三农”工作重心已经历史性转移到全面推进乡村振兴上来。但要清醒地看到，脱贫群众的住房量大、面广、分散，要巩固好脱贫攻坚成



果，持续保障每一户、每一个脱贫群众的住房安全，任务艰巨、责任重大。另外，还有一部分农村低收入人口的住房安全问题也需要在“十四五”期间予以保障。坚持以实现农村低收入群体住房安全有保障为根本，建立农房定期体检制度，加强日常维修管护与监督管理。与相关部门建立协调联动和数据互通共享机制，充分发挥乡（镇）政府和村“两委”作用，落实农户住房安全日常巡查机制，对于监测发现的住房安全问题要建立台账，采取有效措施及时消除房屋安全隐患。

完善住房保障方式。通过农户自筹资金、政府补贴方式实施农村危房改造，是保障农村低收入群体住房安全的主要方式。对于自筹资金和投工投劳能力弱的特殊困难农户，继续鼓励各地乡镇政府或农村集体经济组织统一建设农村集体公租房和幸福大院、修缮加固现有闲置公房、置换或长期租赁村内闲置农房等方式，灵活解决其住房安全问题，避免农户因建房而返贫致贫。加强农房建设质量安全技术指导与监督管理，确保改造过的农房让农民群众住得安心、住得放心。

提升农房建设品质。建设现代宜居新农房，是提升农房建设质量、满足广大农村居民改善居住生活品质迫切需要的重要举措，也是实施乡村建设行动、补齐农村基础设施和公共服务短板的重要着力点。坚持以建设美丽宜居乡村、实现乡村全面振兴为目标，加强现代农房设计，完善农房使用功能，整体提升农房居住功能和建筑风貌。鼓励北方地区继续在改造中同步实施建筑节能改造，在保障住房安全性的同时降低能耗和农户采暖支出。鼓励有条件的地区推广绿色建材应用和新型建造方式，推进水冲式厕所入户改造和建设，改善农户住房条件和居住环境。

提升建设管理水平。建立农村房屋全生命周期管理制度和标准规范体系，健全农房选址、设计审查、施工监管、竣工验收以及建筑企业和乡村建设工匠管理等全流程的农房建设管理服务体系。建立农房建设辅导员制度，引导专业技术人才队伍下乡，加强乡村建设工匠等技术力量培训。健全帮扶工作机制，支持技术力量薄弱地区落实农村建设管理相关技术要求，不断提升农房现代化水平。

（文章来源：《求是》杂志）





绘安居画卷，增民生福祉

“十三五”时期，在市委、市政府的坚强领导下，在上级部门的大力指导下，全市房地产系统坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记关于住房和城乡建设重要指示精神，坚持以人民为中心，抢抓机遇，改革创新，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断完善住房市场体系和住房保障体系。全市房地产市场平稳健康发展，城市更新步伐加快，群众居住品质提升，为全面建成小康社会打下坚实基础。

一、加快构建长效机制，房地产市场平稳健康发展

“十三五”时期，我市综合施策，稳地价、稳房价、稳预期，扎实推进房地产市场长效机制建设，房地产市场总体上呈现平稳发展态势。住宅开发建设稳步增长。与“十二五”末相比，住宅投资占房地产开发投资的比重由62%提升至82%；住宅施工面积占房屋施工面积的比重由60%上升到70%。住宅开发与经济社会发展保持同步增长，为促进产城融合发展、

新型城镇化建设和全面建成小康社会提供了坚实的基础。住房市场供需基本平衡。商品房销售面积年平均1523万平方米，较“十二五”期间年均增长5.6%；商品住宅销售面积年平均1232万平方米。全市二手住宅年均成交710万平方米。房地产市场秩序逐步规范。修订《关于规范商品房销售现场信息公示的通知》《合肥市房地产开发企业信用考评暂行办法》《合肥市商品房预售资金监管实施细则》，督促企业做到公示到位、告知到位、承诺到位。印发《合肥市住房租赁企业信用信息管理办法（试行）》，强化对住房租赁企业事中事后监管。将日常巡查与专项行动相结合，确保市场运行规范有序。

二、搭建立体覆盖网络，住房保障体系日益完善

棚户区改造、公租房建设等住房保障工作是关系民生，连着民心，实现群众住有所居的重要举措。五年来，合肥市稳步推进棚户区改造，坚持实物保障和货币补贴并举，不断扩大公租房保障范围，各类住房困难群众的获得感不断增强。2019

年，合肥市棚户区改造工作真抓实干成效明显获国务院通报表彰，住房保障工作成就登陆央视新中国成立70周年专题片《安居中国》。棚户区改造稳步推进。“十三五”期间合肥市充分利用国家棚户区改造政策“黄金期”，多方争取和积极筹措棚户区改造资金，累计争取中央财政补助资金40.3亿元，省级财政安排补助资金2.1亿元；发行棚改专项债券99.9亿元。全市新开工建设棚户区改造安置房13.09万套，棚户区改造刷新了城区面貌，提升和完善了城市功能，使棚户区群众的“忧”居变“优”居。太湖新村小区多是建于上世纪70年代的建筑，为水泥预制板拼装的大板楼结构，年久失修，环境脏乱差，2014年改造项目开工建设，2017年交付使用，安置户数1100户。回迁安置居民普遍满意，对配套完善、绿意盎然的住宅小区交口称赞。新市民保障提标扩面。出台《合肥市公共租赁住房管理办法》，在全省范围内率先将新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员纳入公租房货币化保障范围，将环卫工人、公交司机等公共服务行业符合条件的职工纳入优先保障。城市最低收入住房困难家庭公租房补贴标准由10元/月/平方米/人调整到18元/月/平方米/人。低收入群体保障持续优化。截至目前，全市累计建设公租房12.02万套，其中2020年纳入国家公租房保障计划922套。开展政府购买公租房运营管理服务国

家级试点，科学确定政府购买服务内容，建立绩效评价机制，公租房小区基本实现“管理规范、服务标准、关怀人性化”的有序服务管理。龙腾家园公租房（泰然居）紧邻合肥瑶海万达、地铁二号线，小区配套齐全，建筑面积85956㎡，4幢高层楼宇，1214套公租房，用于保障本市户籍中等偏下收入住房困难家庭和新就业、外来务工人员，其中：本市户籍公租房家庭1047套，新就业、外来务工人员166套。

三、创新试点政策措施，租赁住房供给有效规范

2017年以来，我市相继成为培育住房租赁市场、利用集体建设用地建设租赁住房、中央财政支持住房租赁市场发展和发展政策性租赁住房4项住房租赁试点城市。在试点工作推动中，基本形成制度健全、服务规范、渠道多元、总量平衡、结构合理的住房租赁市场。出台政策激活市场。围绕增加供应、培育企业、建设平台、财税金融、权益保障、规范市场、健全机制等方面，我市出台20多项具体支持政策，特别是实行地方财政奖补、提出个人出租住房三年免税、引导开发企业自持租赁住房、鼓励非住宅改建和成套住宅改造等政策力度较大。我市在全国率先实施地方财政支

持住房租赁市场发展,累计已发放奖补资金361万元,惠及群众3100余人、企业45家。多面筹集租赁房源。通过国有企业整体集中新建、开发企业配建自持、非住宅改建和成套住宅改造等多种渠道,增加租赁住房供应。目前,整体集中新建租赁住房项目23个,约可建设1.2万套;配建自持租赁住房项目43个,约可建设1.1万套;企业自建职工宿舍项目34个,约可建设1.1万套/间;非住宅改建租赁住房项目87个,约可建设1.8万套/间。平台系统便民增效。我市投入1000万元建设住房租赁交易服务平台,具备房源核验、信息发布、合同签订、在线备案、财政奖补、市场监管、信用评价等一系列功能。目前,平台已录入房源50万套/间,合同备案12万套/间,超500家企业纳入平台管理。

四、筑巢引凤集聚人才,人才安居宜居有力保障

为营造人才来了就不想走的良好环境,我市更加突出人才安居政策的时效性、精准性,进一步为我市经济和社会发展留才引才聚才。建设人才公寓。截止2020年12月市区规划的11个人才公寓项目均已开工建设,总用地面积683亩,规划总建筑面积125万平方米,总户数7000余套,已结构封顶66栋约4600套,其中1个项目已具备交付条件(经开区北区人才公寓),5个项目(高新区人才公寓等)进入后期收尾阶段。发放租房补贴。2018年出台支持人才来肥创新创业政策,对新落户在肥无房的大专、本科、硕士和博士毕业生发放三年租房补贴。截至目前,累计发放租房补贴近1.3亿元。享受新落户人

才租房补贴发放条件的各类人才18811人。保障重点产业。为支持重点产业高质量发展,突出稳岗安居,2020年9月我市出台支持重点产业发展的若干政策,提高租赁补贴标准、发放购房补贴、落实免费租房政策、放宽人才落户申请条件。重点产业企业人才安居系统已于2020年12月1日在安徽政务服务网上线运行。

五、刷新“面子”完善“里子”,老旧小区改“旧”更“新”

2012年起,我市率先实施城镇老旧小区改造,有计划、分层次逐步完善老旧小区基础设施,越来越多的老旧小区里子“好住”了、面子“好看”了,居住环境明显改善。老旧小区改造旧貌换新颜。“十三五”期间,全市累计改造老旧小区726个,改造总建筑面积2055万平方米,共计8726栋,惠及居民26.18万人。绿怡居小区环境综合整治项目总投资主要整治内容有:完善小区内雨污水管网,建筑排水立管改造、道路停车位铺装、摊铺沥青、增加路灯监控、绿化园林、景观广场、内楼道粉刷、新增单元防盗门、增设宣传栏、标准垃圾桶,增加健身区、纳凉区。改造后的小区提升了生活品质,大大增强了居民的幸福感和获得感。改造试点机制日臻完善。2019年,我市列入老旧小区改造国家级试点城市。结合改造实践,在“统筹协调、项目生成、资金共担、项目推进、长效管理、社会力量以市场化方式参与、存量资源整合利用”等9个方面机制的探索研究并形成研究成果。我市老旧小区改造资金共担机制入选住建部第一批城镇老旧小区改造可复制政策机制清单。既有住宅加

装电梯便民惠民。开工建设既有住宅加装电梯254部,其中,建成使用电梯111部,在建电梯143部,共惠及92个小区、200个楼栋、254个单元、2516户。通过方案审查待开工电梯39部。安医大宿舍小区建成已有20多年,八成以上为6、7层的多层住宅。住户大都是退休教师,2018年11月率先在28栋、29栋住宅楼完成“加梯”。崭新的电梯,不仅让上下楼轻松自如,更成为居民自治、共同缔造美好生活的见证。

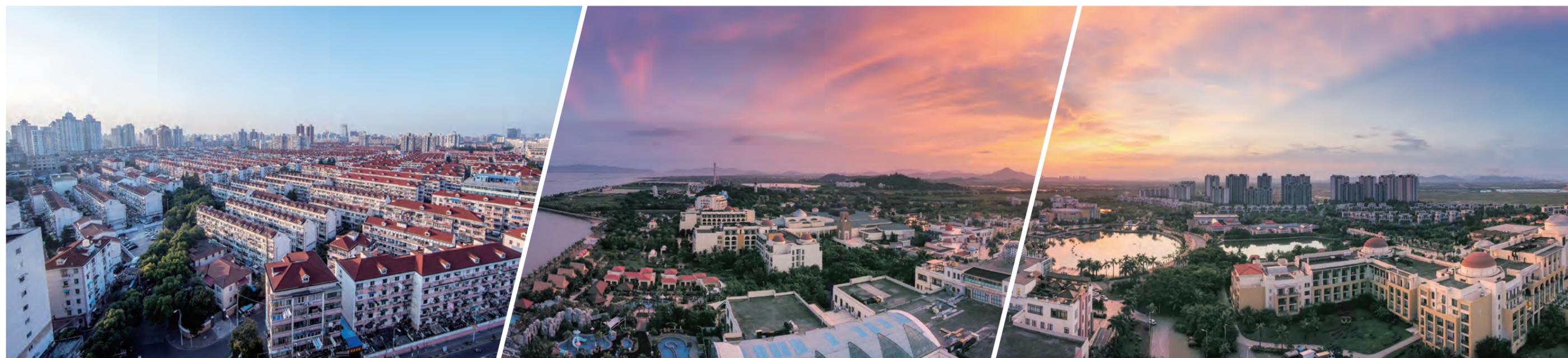
六、党建引领共治共享,小区治理水平持续提升

住宅小区物业管理关系到群众住的安心、住的舒心,十三五期间,我市积极践行共同缔造理念,成立物业行业党委、推进实现物业行业党组织全覆盖、狠抓物业企业品质提升,创新住宅小区综合治理的“合肥模式”,让全市小区更加安全有序、和谐宜居。合肥市“红色物业”特色做法获评“2019年全国城市基层党建创新最佳案例”。党建引领住宅小区综合治理新格局逐步确立。目前,全市1117个住宅小区成立了党组织,541个住宅小区建立了社区党组织领导下的居委会、业委会(业主代表)、物业服务企业共同参与的“三位一体”议事协调机制,开展实际经营的620多家物业服务企业中,符合成立条件的284家物业服务企业全部成立了党组织,暂不具备条件的,都成立了联合党组织或选派党建指导员。物业管理工作制度体系长效推进。全面落实物业管理重心下移,开展街道(乡镇)物业管理重心下移工作专项评价。截止目前,全市基层物业管理队伍基本建立,全市63个街道均设

立物业管理专职部门,每个社居委配备1-2人兼职从事物业管理工作。社区“吹哨”、部门“报到”的综合执法进小区的联动机制初步建立,市、区、街及至社区的多层次的物业管理纠纷调解工作体系日益完善。健全全市物业管理应急机制,物业小区应急能力显著提升。物业服务行业发展势头良好。转变监管思路和重点,强化物业行业的诚信体系建设,推动全面实施物业管理第三方测评,不完全履约、降低服务标准等不良行为得到有效遏制,住宅小区物业服务水平和业主满意度整体持续提升。物业服务行业在保持良好发展势头的时候,在基层治理中的作用愈发凸显,在应对疫情防控、抗洪防汛等重大任务中交出了合格答卷。包河区望湖街道沁心湖社区确定了“百家行动”行动主题,积极搭建“三位一体”协商协商议事平台。蜀山区九重锦等小区设立“社区书记工作室”,理顺社区党组织、居委会、业主和物业企业在小区治理中的关系。庐阳区积极探索实践环境和物业管理委员会、“红色圆桌会”、“两委交叉任职”等小区治理模式。瑶海区组建全市首个街道层面“红色物管联盟”,串联整合基层党组织、党员等力量资源,实现“小切口、实措施、准发力”的靶心效果。

合肥市将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为引领,牢牢把握“以人民为中心”的发展理念,高质量推进住房保障、市场监管、租赁试点、老旧小区改造、物业管理、人才安居等各项民生工作,继续“深耕细作”群众安居宜居的每一个细节,为聚力打造“五高地一示范”注入强大动力。

(市房产局综合)



强化市场监管， 促进房地产市场健康平稳发展

近年来，合肥市坚决贯彻党中央、国务院决策部署，牢牢坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，全面落实“稳地价、稳房价、稳预期”工作要求，持续强化房地产市场监管，规范房地产市场经营秩序，保持房地产市场健康有序平稳发展。

一、源头管控，落实“三个必查”

为有效开展行业监管，着力培育市场、引导市场、净化市场，我局坚持落实“三个必查”工作制度。

按照“开盘前必查”要求，对商品房销售现场进行认真检查，督促企业落实信息公示制度，保障购房群众知情权。严肃查处违规销售、哄抬房价等违规行为，将新开盘销售和投诉较多、问题较为突出的开发项目列为重点巡查对象，督促企业遵章守法、诚信经营。

按照“交付时必查”要求，提前梳理即将交付项目，组织

召开交付工作会议，并对交付项目进行现场检查，要求企业做好交付准备，严格按照合同约定履行相应义务。

按照“投诉后必查”要求，对重大信访矛盾隐患项目进行检查，深入了解问题情况，提出处置意见，对存在问题的企业要求立即整改。

2020年，市住房保障和房产管理局累计对合肥瑞钰置业有限公司“卓锦园”等商品房项目进行巡查549家（次）。

二、防控风险，强化资金监管

为加强商品房预售资金监管，确保预售资金专款专用，推进开发项目顺利建设，我市商品房预售资金实行全程全额监管。

市住房保障和房产管理局严格把控预售资金收存、支取、使用等各环节，全过程监管预售资金款项。督促企业及时将商品房预售资金直接缴存至监管账户，并组织企业开展自



查自纠工作；协助企业处理首付款、网签合同变更问题，受理购房人查询预售资金到账情况。为优化营商环境，简化办事流程，通过对预售资金监管系统进行升级，实现预售项目楼盘开户、资金缴存等环节全程网办，逐步实现一般监管资金拨付由“一次跑”向“不见面”办理转变。

2020年，市房产局共开立监管账户806个，进款总额1338亿元，核准拨付监管资金1172亿元，拨付农民工工资19.2亿元。

三、齐抓共管，规范项目交付

为有效防范化解房地产交付过程中的各类风险隐患，切实维护消费者合法权益，市房产局会同市建设局、市自规局、市市场监管局建立工作会商机制，并定期召开房地产项目交付工作联席会议。要求各房地产开发企业做到四个坚持。

一是坚持质量为本。要求企业牢固树立质量意识，切实建立管控制度，健全责任体系，及时处理好存在的各项问题。

二是坚持预防为主。要求各房地产企业将关口前移，按照“9631”交付要求在相应时间节点做好工作安排，及时发现解决问题；相关监管部门要加强日常监管防范，巩固拓展“三个必查”，即坚持开盘前必查、交付前必查、投诉时必查，切实提升行业整体水平。

三是坚持化解为先。要求各房地产企业立足“除早除

小”，将矛盾遏制在萌芽状态；化解矛盾要有理有据、坚守原则；对于已经出现的问题要分析成因，抓住根本，扭住关键，妥善化解。

四是坚持依法为要。要求各房地产企业坚持依法经营，运用法律思维和方式处置问题；主管部门要坚持依法监管，按照法律法规和政策规定规范我市房地产市场；各相关单位要依法处置，严肃查处房地产企业各类违法违规行为，切实维护我市房地产市场健康稳定发展。

四、重拳出击，严防哄抬房价

针对我市个别小区业主擅自成立所谓“房价指导委员会”，并通过微信群等社交平台发布集体涨价言论，涉嫌恶意炒作房价的行为。我局立即行动，会同市委网信办、市公安局、市市场监管局、市民政局联合印发了《关于严厉打击哄抬房价等违规行为切实规范我市市场秩序的通告》，严厉打击各类哄抬房价的不法行为。

逐梦新时代，启航新征程。市住房保障和房产管理局将认真贯彻落实党的十九届五中全会精神，守好“十三五”胜利成果，科学部署、精准施策，真抓实干、埋头苦干，在房地产市场监管工作上做实、做细、做全，奋力推动房地产市场向好发展，确保“十四五”开好局、起好步，向我市人民交出一份“满意的答卷”。

(市房产局市场监管处供稿)



发展和规范并重, 加快推进试点工作

作为国家培育住房租赁市场、利用集体建设用地建设租赁住房、中央财政支持住房租赁市场发展和发展政策性租赁住房四项住房租赁试点城市, 坚持发展和规范并重, 激励和整治并举, 加快推进住房租赁试点工作。一年来, 大力发展租赁住房, 强力规范市场秩序, 着力解决好新市民等群体住房困难问题, 基本形成制度健全、服务规范、渠道多元、总量平衡、结构合理的住房租赁市场。

一、多策并举促发展

(一) 出台政策激活市场。一是出台住房租赁20条。市政府办公室出台20条发展和规范住房租赁市场政策措施, 涵盖增加供应、完善政策、规范行为、落实责任和明确职责等方面, 形成了较为完备的政策体系。二是落实住房租赁税收优惠。对个人出租住房并在平台备案的, 实施3年免税。对符合条件的住房租赁企业, 实施房产税减征。三是提高公积金提取额度。支持承租人提取公积金支付房租并提高提取标准, 单身职工每年最高可提取12000元, 夫妻双方每年最高可提取24000元。

(二) 增加房源满足需求。一是引导开发企业转型。调整商品住宅用地拍卖方式, 实施竞自持租赁住房, 鼓励房地产开发企业从传统的开发销售向租售并举模式转变。全市已有约40家开发企业自持超1万套租赁住房。二是支持非住宅改建。出台非住宅改建为租赁住房的具体实施办法, 建立联合会审机制, 规范改建流程, 对项目条件、改建要求、申报流程、验收办法予以明确。全市累计已实施改建租赁住房约2万套/间。三是规范成套住宅改造。明确成套住宅改造为租赁住房的具体要求, 既有效增加租赁住房供应, 也为整治“群租房”提供具体标准。

(三) 实施奖补激励发展。一是提高地方奖补标准。在全国率先出台地方财政奖补政策, 着力盘活社会闲置存量房源, 并不断提高奖补标准。以个人业主出租100㎡住房为例, 每年最高可获1800元财政奖补。二是实施中央财政奖补。我市获24亿中央财政资金支持, 专项用于支持住房租赁市场发展。通过注入资本金、财政奖补、贷款贴息、担保费补贴等方式, 重点支持新增租赁住房、提高合同备案率、培育规模化企业和升级改造平台等方面。三是实现在线一键申领。符合条件的市场主体只需通过平台, 即可实现一键申请, 在完成审核、公示等程序后, 系统将及时发放奖补资金。目前, 累计已发放奖补资金约10.7亿元, 惠及群众近万人、企业50家左右。

二、多方发力促规范

(一) 信用考核强化监管。我市在全国率先出台住房租赁企业信用管理办法, 获住建部高度肯定, 并在中国建设报头版宣传。一是建立企业信用档案。将全市住房租赁企业分为6个信用等级, 细化住房租赁企业信用评价标准, 开展信用评价, 形成企业档案。二是提供公开查询。定期在租赁平台和官方网站公示企业信用考评结果, 供社会公众查询, 便于群众选择企业。三是建立守信激励和失信惩戒机制。对信用等级较高的住房租赁企业, 实行信用激励, 对AAA级、AA级和A级的企业, 分别按80万元、60万元和40万元进行奖补。对信用等级较低的住房租赁企业, 实行信用警告和信用惩戒, 引导企业规范发展。

(二) 培育国企引领市场。我市对市区国有住房租赁资源进行整合, 组建成立合房股份, 注册资金50亿元, 充分发挥国有企业在住房租赁市场中的“稳定器”“压舱石”作用。一是积极筹集新建改建租赁住房, 推进新建租赁住房项目5个, 可建租赁住房约4000套, 总投资约20亿元。改建或筹划改建租赁住房项目17个, 可改建租赁住房约3000间, 总投资约2亿元。二是整合盘活国有住房租赁房源, 市区两级已划转各类国有房源约7000套。三是拓展“收房”“存房”业务, 提高国企在住房租赁市场的占有率, 已盘活社会闲散房源约1000套。

(三) 升级平台便民增效。我市投入约1000万元, 持续升级改造租赁平台。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。二是开辟财政奖补通道, 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。平台运行以来, 已录入租赁房源约50万套/间, 网签备案租赁合同约12万份, 超500家企业纳入平台监管。

下一步, 我市将继续大力发展租赁住房, 多渠道增加租赁房源供给, 常态化开展住房租赁市场治理, 促进住房租赁市场健康发展, 实现住有所居、住有宜居。

(市房产局租赁处供稿)



合肥三部门联合约谈违规房地产自媒体

最近一个时期, 少数自媒体发布了诸如“合肥人, 走, 我们都去炒房吧”等不良言论, 严重背离中央“房住不炒”的定位, 有的以房产个案交易渲染房价上涨情绪; 有的运用个别中介平台交易数据随意臆测房价上涨趋势, 误导社会住房消费预期, 扰乱了我市房地产市场秩序, 造成不良社会影响。

3月5日, 合肥市网信办、市公安局、市住房保障和房产管理局联合召开约谈会, 对安徽楼市、合肥房地产交易网、合肥沃达楼市、合肥楼市风向标、合肥班长、张子钿合肥楼市指导等6家房地产自媒体平台(账号)负责人进行集中约谈, 对其中两家自媒体分别作出暂停一周、暂停10天信息更新的处理, 并将视情再处理。

三部门指出, 网络不是法外之地, 发布、传播信息必须严格遵守《互联网信息服务管理办法》《网络信息内容生态治理规定》和《互联网用户公众账号信息服务管理规定》等相关法律法规和管理规定, 坚持正确的政治方向、舆论导向、价值取向, 不得触碰法律政策“红线”。在发布房地产市场信息时, 要严格对信息发布内容的合法性、真实性、导向性审核把关, 坚持以客观事实为依据, 做到“六个不得”: 一是不得发布与中央提出的坚持“房住不炒”定位精神相违背的信息; 二是不得以个别房屋成交案例、部分地区价格波动炒作市场行情; 三是不得以非法部门数据臆

测调控政策变化; 四是不得以夸张性标题, 随意定性房地产市场, 制造购房恐慌情绪; 五是不得发布未经核实的政策, 误导住房消费, 直接或间接影响房地产市场稳定; 六是不得传播不利于房地产市场平稳健康发展的“唱涨”或“唱衰”信息。

三部门表示, 将进一步加强信息排查, 加强信息共享, 加强联合监管, 对违反中央“房住不炒”定位, 违反网络自媒体平台(账号)管理相关法律法规管理规定, 违反上述“六个不得”信息发布要求的, 将追查平台(账号)主体责任, 视情依法关停违规网站公众号(账号)运营, 暂停所涉人员在肥房产交易行为等。

三部门希望, 各类媒体和公众账号生产运营者, 要切实履行主体责任, 切实加强房地产信息内容发布的导向性、真实性、合法性把关, 不得诱导或助推市场焦虑情绪, 共同为房地产市场平稳健康发展营造良好的舆论环境。广大市民也要注意理性消费, 不能盲目听信。对自媒体违规发布涉房信息的, 欢迎广大群众积极向政府服务热线或有关部门举报。

被约谈媒体负责人均能主动认识到自身的错误, 表示将按照要求开展自查自纠, 制定完善信息发布审核制度, 坚决落实信息发布主体责任。

(市房产局供稿)

多点破题， 推进合肥市老旧小区改造工作迈上新台阶

自2012年合肥市开展老旧小区改造工作至今，全市已有1033个老旧小区通过改造焕然一新（含四县一市），40万余户居民有了优美、整洁、有序、舒适、便利的居住环境。而在“十三五”收官之年，合肥市立足民生之本，多点破题，全力推进老旧小区改造及既有住宅加装电梯工作，形成共议、共建、共管、共享的良好建设格局。

提标扩面，破解改造资金难筹集。一是增加财政投入。将基础类改造项目的财政补助资金标准由300元/平方米提高到400元/平方米，市、区两级财政仍按6:4承担。同时将财政补助资金覆盖到四县一市，市与四县一市财政按3:7分担。二是增加金融融资。2020年7月，合肥市与中国建设银行签署战略合作协议，在未来6年，中国建设银行将向合肥市提供100亿元贷款，低利率支持市场力量参与未来老旧小区改造。三是增加社会投资。名君家园改造项目通过居民和企业捐资捐物的方式，更换单元门并改建了小区居民活动室，为小区居民提供休闲活动场所。锻压厂生活北区、中医学院生活区、农机试验鉴定站生活小区居民共出资51960元移植树木，美化小区生活环境。

出台政策，破解意见标准不统一。出台《合肥市城镇老旧小区改造提升工作实施意见》，通过体制机制创新，有力有效推动老旧小区改造和试点工作。编制印发《合肥市城镇老旧小区改造提升技术导则》和《合肥市既有住宅加装电梯技术导则》，统一施工标准，实现刚性约束。修改

《合肥市既有住宅加装电梯工作实施意见》，取消“一票否决”，让更多的居民能享受电梯带来的便利。出台《合肥市通信设施迁改补偿暂行办法》和《合肥市通信设施迁改补偿暂行办法实施细则》，明确老旧小区改造通信线路迁改费用由企业和政府各承担50%的要求，解决了管线入管入地无法落实问题。

共建共治，破解居民诉求多元化。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，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，让居民发现问题，整改存在的问题，做到问效于民。有效激发了小区居民参与改造的热情，使居民从原本不关心小区建设的“局外人”，成为小区改造提升的“主人翁”，真正实现共建共治共享。

今年是“十四五”开局之年，面对新环境、新政策、新思路，我们更要夯实民生之基，加强引导和统筹协调，发挥社区党组织引领作用，尊重广大人民群众意愿，整体谋划、部门联动、多方参与，全面改善城镇老旧小区居住环境和功能品质，真正将城镇老旧小区改造打造成民心工程、发展工程，不断推进合肥市老旧小区改造工作迈上新台阶。

（市房产局老旧小区环境综合整治办公室供稿）



信息引领，助力房地产业务踏上新征程

在日新月异的信息化时代，用“不见面办理”实现服务的跨越，用数据共享为业务赋能，只有这样才能满足新时代对房产局信息化建设的新要求。

一、信息化服务助力“不见面办理”

通过互联网服务，让数据多跑路，提升网签备案服务效能。改版商品房网签系统，融合刷脸实名认证技术，实现网签合同抵押金额、付款方式的不见面办理，从而实现“最多跑一次”的效率变革。特别是在疫情期间，“不见面办理”更是发挥着重要的作用：通过开发合肥市商品住房销售现场开放申报系统，实现售楼部开放线上申请、线上审查，建立“网上售楼部”，提供“网上看房”的便民入口。同时，通过四县一市的信息化建设推进会，统一了思想，凝聚了共识，市局会同四县一市信息化同仁，齐心协力当好信息化服务的“排头兵”。

二、数据共享打通“最后一公里”

一是通过梳理房产应用数据，优化数据共享环境。制定数据共享标准，清理整合局内部信息，建设“一网一库一平台”，即全局一张网、一套数据库、一个应用平台，为业务开展和系统应用提供服务。**二是把共享数据引进来。**完善户籍、婚姻、社保、企业营业执照等数据的查询页面和接口调用功能，为限购查询提供数据保障。**三是把共享数据送出去。**通过编制房产数据资源目录，多种方式共享数据。按房产数据资源目录向市大数据中心实时归集数据，公布资源目录；提供网页访问、数据交换和API接口交互等方式共享数据，供有房产信息需求的部门申请调用。**四是创新数据共享方式，交易登记无缝衔接。**实现房产交易和不动产登记数据实时共享，建立交易和登记数据同城异地互为容灾机制；通过数据交互向税务部门实时推送房产交易信息，交易双方可直接通过APP网上申报纳税，实现通过大厅窗口扫描合同二维码办理交易纳税。

（市房产局信息化办公室供稿）



2020年合肥市四县一市房地产市场调查报告

2020年,为进一步了解和分析合肥市房地产市场需求和展状况,合肥市房地产研究中心和合肥学院房地产研究所联合对合肥市四县一市常住居民进行问卷调查,共发放3200份问卷,收回有效问卷3100份,调查结果如下:

一、样本基本特征

调查对象中,男性占55.86%、女性占44.14%;已婚占69.07%、未婚占29.50%、其他占1.43%,其中未婚人群占比,比2019年调查高3.91个百分点。样本具有随机性,能较好反应总体的状况。

受访对象年龄平均35岁(中位数33岁),其中1970年代以前出生的占10.33%、1970年代占18.48%、1980年代占29.59%、1990年代及以后占41.60%;高中及以下学历占49.59%、专科/高职占20.31%、本科及以上学历占30.10%;在本地工作时间平均12年左右(中位数9年),其中工作未满5年的占

选项	2019年	2020年
自有住房(含家人住房)	77.96	79.86
租赁住房	20.14	18.77
其中:市场租赁	12.62	11.01
其他	1.90	1.93

30.65%;平均家庭人口数量3.58人,其中三口之家占37.76%;平均每个家庭抚育未成年子女0.76人,55.17%的家庭有未成年子女;家庭平均年收入19.03万元(中位数15万元)。与2019年相比,1990年代及以后出生的占比提高5.41个百分点;本科及以上学历占比提高5.84个百分点;参加工作时间未满5年的占比提高6.55个百分点。

二、调查结果分析

1、基本居住情况

受访者在本地自有住房(包括子女或父母住房)占79.86%,比2019年高1.90个百分点;租赁住房占18.77%,其中市场租赁占11.01%,比2019低1.61个百分点(见表2-1)。受访者常住房屋面积(含租赁)平均99.65平方米,比2019年调查减少1个平方米;市场租金平均每月18.44元/平方米,比2019年高出2.06元/平方米(见表2-2)。

	2019年	2020年
常住(含租赁)房屋面积(平方米)	99.65	98.64
市场租赁住房租金(元/月/平方米)	16.38	18.44

注:租赁住房面积合租者按分摊计算;每平方米租金根据租房面积和租金计算而来。

2、购房意愿

受访者中,打算未来三年购房的占17.78%,其中,计划一年内购房的占2.81%,比2019年低0.70个百分点;不愿意购房的占53.66%;说不清的占28.56%。整体购房意愿基本不变,但一年内购房的有所下降(见表2-3)。

拟购房人群,购房主要目的(多选)位居前三位的分别是:为了子女上学(占40.25%),结婚用房(占32.51%),改善居住条件(27.24%);投资购房占7.43%。与2019年,为了子女上学、改善居住条件呈上升趋势;结婚用房、投资呈下降趋势(见表2-4)。

拟购房人群,购房面积平均106.72平方米(中位数100平方米),比2019年减少4.44平方米(中位数100平方米);计划购房总价平均147.39万元(中位数120万元),比2019年增加9.34万元(见表2-5)。

	2019年	2020年
愿意	17.49	17.78
其中:计划1年内购房	3.51	2.81
不愿意	54.02	53.66
说不清	28.49	28.56

选项	2019年	2020年
结婚用房	33.76	32.51
子女上学	37.64	40.25
孝敬父母	8.12	8.36
已有住房,改善居住条件	26.20	27.24
投资	11.25	7.43
怕房价上涨	8.57	6.50
有归属感	15.86	11.76
其他	2.95	2.48

	2019年		2020年	
	均值	中位数	均值	中位数
购房面积(平方)	111.16	100	106.72	100
承受总价(万元)	138.05	120	147.39	150

选项	2019年	2020年
上涨10%	13.42	10.95
上涨5%	36.85	33.13
基本不变	41.24	39.41
下降5%	6.45	13.10
下降10%	2.03	3.41

选项	2019年	2020年
储蓄	59.41	57.18
股票	12.29	14.09
基金(理财)	25.01	26.20
债券	6.58	7.43
黄金	7.39	8.26
房地产	14.71	13.15
其他	16.26	13.26

选项	2019年	2020年
住宅	60.31	61.09
商铺	44.08	43.10
写字楼	10.75	10.04
商业类公寓	14.25	12.13
其他	3.07	1.67

拟购房人群,选择90平方米以下的占19.35%、90-144平方米占76.13%、144平方米以上的占4.52%;计划150万元及以下的居民占66.55%、150-200万元的占23.94%、200-300万元的占9.51%。

3、住房价格判断

在受访对象中,44.08%的居民认为未来一年本地住房价格上涨5%以上;39.41%认为住房价格将基本不变;16.51%认为住房价格下降。与去年相比,看跌的居民占比增加了8.03个百分点(见表2-6)。

4、投资情况

受访者未来投资的产品(多选)主要是储蓄(占57.18%)、基金(理财)(占26.20%)和股票(占14.09%);投资房地产的占13.15%。与2019年调查相比,选择基金(理财)、股票等金融产品有所增加,选择投资房地产的占比下降(见表2-7)。

投资房地产(多选)的居民中,选择住宅最多(占61.09%),随后是商铺(占43.10%)和商业类公寓(占12.13%)。与2019年相比,选择商业类公寓减少了2.12个百分点(见表2-8)。

5、房地产政策偏好

受访者希望本地采取的房地产政策(多选)主要为:降低购房贷款利率(占48.30%)、降低首付比例(占44.98%)、限价(占28.01%)和限购(占17.78%),与2019年相比,选择限贷的人群增加3.3个百分点(见表2-9)。

三、相关分析

1、家庭年收入与购房意愿

将受访对象家庭年收入分为低收入(收入≤15万)、中等收入(15~30万)和高收入(>30万)三组,计算不同收入组未来购房意愿占比。收入越高,购房意愿越强,经卡方检验,居民的购房意愿与家庭年收入有一定关系(见表3-1)。

表2-9 合肥市四县一市受访者对房地产政策的偏好(占比:%)

选项	2019年	2020年
限购	16.10	17.78
限贷	7.39	10.69
限价	29.27	28.01
限售	7.62	9.07
降低首付比例	47.98	44.98
降低贷款利率	48.69	48.30
放松限购	6.13	6.22
放宽落户条件	11.97	10.93
放开房价	7.74	9.82
降低税费	16.88	14.12
其他	2.71	2.56

表3-1 合肥市四县一市家庭年收入与购房意愿(占比:%)

选项	家庭年收入			合计
	低收入	中等收入	高收入	
会	12.68	18.83	23.14	17.78
不会	53.14	51.59	55.37	53.66
说不清	34.18	29.58	21.49	28.56

表3-2 合肥市四县一市家庭年收入与购房目的(占比:%)

选项	低收入	中等收入	高收入
结婚用房	48.48	37.18	35.09
子女上学	27.27	41.67	40.35
孝敬父母	5.05	15.38	19.30
已有住房,改善居住条件	19.19	25.00	29.82
投资	7.07	16.67	21.05
怕房价上涨	12.12	20.51	10.53
有归属感	38.38	28.85	17.54
其他	2.02	1.92	3.51

注:表内数据为在该收入组内拥有该购房目的样本占有购房意向样本的比重。

表3-3 合肥市区家庭住房套数与购房意愿(占比:%)

购房意愿	家庭住房套数			合计
	0套	1套	多套	
会	26.33	14.16	17.37	17.78
不会	40.06	54.51	57.70	53.66
说不清	33.61	31.33	24.93	28.56

注:表内数据为拥有0套(1套、2套以上)住房样本中拥有购房意向样本比重。

表3-4 合肥市区家庭住房套数与购房目的(占比:%)

选项	0套	1套	多套
结婚用房	60.42	34.32	30.16
子女上学	16.67	44.38	44.44
孝敬父母	9.38	13.61	14.29
已有住房,改善居住条件	6.25	28.99	36.51
投资	11.46	11.83	26.98
怕房价上涨	17.71	15.38	14.29
有归属感	53.13	20.71	15.87
其他	0.00	3.55	1.59

注:表内数据为该套数组内拥有该购房目的样本占该组样本的比重。

2、家庭年收入与购房目的

在购房主要目的(多选)中,低收入家庭更倾向于结婚用房、有归属感,中高收入家庭更倾向于子女上学、改善居住条件和投资;家庭年收入越高,孝敬父母、投资购房的意愿越强烈(见表3-2)。

3、家庭住房套数与购房意愿

调查显示:未来三年,无房户中,购房意愿最强(占26.33%);其次是多房户(占17.37%);最后是一房户(占14.16%)(见表3-3)。经卡方检验,P值>0.05,无显著性差异,居民购房意愿与住房套数无关。

4、家庭住房套数与购房目的

调查表明:无房户购房目的更倾向于结婚用房和有归属感、有房户更倾向于子女上学改善居住条件和投资,多房户投资最高(见表3-4)。

5、性别、年龄等与购房意愿

购房意愿与婚姻状态、出生年份、居住年份、工作年份、家庭人口数和未成年子女数相关;与性别和学历无关(见表3-5)。

表3-5 合肥市四县一市居民性别、年龄与购房意愿(占比:%)

	性别	婚姻状态	出生年份	居住年份	工作年份	学历	家庭人口数	未成年子女
Pearson 相关性	-0.026	-.295**	-.240**	-.393**	-.270**	0.021	.272**	.225**
显著性(双侧)	0.259	0	0	0	0	0.362	0	0

** .在 .01 水平(双侧)上显著相关。

四、主要结论

1、调查样本中,1990年代出生较多,在本地自有住房(包括子女或父母的住房)占79.86%,比2019年高1.9个百分点;租赁住房占18.77%,其中市场租赁占11.01%,比去年调查低1.61个百分点。市场单位租金平均每月18.44元/平方米。

2、受访居民中,打算未来三年购房占17.78%,其中一年内购房占2.81%,居民短期购房意愿有所下降;不愿意购房占53.66%;说不清占28.56%。调查显示:居民家庭年收入越高,未来三年购房意愿越强。拟购房的人群中,希望购买90平方米以下的占19.35%,选择小户型的占比上升。

3、居民购房目的(多选)主要为:为了子女上学(占40.25%);结婚用房(占32.51%);改善居住条件(占

27.24%)。低收入家庭更倾向于结婚用房,中高收入家庭更倾向于子女上学、改善居住条件;家庭年收入越高,孝敬父母、投资购房的意愿越强烈。无房户购房目的更倾向于结婚用房和有归属感、有房户更倾向于子女上学改善居住条件和投资,多房户投资需求最高,达26.98%。

4、在受访对象中,44.08%的居民认为未来一年本地住房价格上涨5%以上;39.41%居民认为住房价格将基本不变;16.51%居民认为住房价格将下降。与2019年相比,预期房价上涨的人群占比下降了8个百分点。希望本地采取的房地产政策(多选)主要为:降低购房贷款利率(占48.30%)、降低首付比例(占44.98%)、限价(占28.01%)和限购(占17.78%)。居民以储蓄等风险较低的投资为主,将房地产作为未来投资理财产品占13.15%,其中选择住宅最多(占61.09%),其次是商铺(占43.10%)。

(合肥市房地产业协会 合肥学院房地产研究所供稿;数据来源:HC&HURERC)





市场压力不减 房企布局谨慎

新年伊始，房企动作不断，一边大规模融资，一边大手笔买地。机构数据显示，1月以来，土地市场较上月明显回暖，平均溢价率上升，以最高限价成交的地块增多。专家表示，优质宅地的集中出让是近期土地市场升温的主要原因。长期来看，在“房住不炒”主基调下，房企整体融资环境将偏紧，企业拿地态度将更加谨慎，全年土地市场不会出现过热现象。

优质地块受追捧

中国指数研究院数据显示，截至1月20日，今年全国重点城市成交住宅及商办地块共466宗，成交规划建筑面积为4092.32万平方米，土地出让金达2021.96亿元，平均溢价率为13.35%。其中，杭州、宁波等地的土地市场溢价率明显走高，个别地块溢价率超过100%。

中指院数据显示，今年以来，杭州共成交住宅用地23宗，平均溢价率为27.0%，超7成地块达到最高限价。绍兴上虞区一宗宅地经过200轮报价，以溢价率35.0%成交。徐州经开区一宗宅地经过112轮激烈竞价，最终被金辉集团以5.313亿元收入囊中，溢价率高达123.89%。

“这些地块均为稀缺优质地块，吸引了众多房企参与竞拍。短期内，热点城市的热点地块仍将受到房企重点关注。”中指院指数研究副总监陈文静表示。

克而瑞研究中心市场研究总监马千里也表示，1月上旬，一线和二线城市中，高溢价或最高限价成交的土地有26宗，其中杭州占据六成之多，高达17宗，除三宗商办地块外，其余14宗均是以“最高限价+竞自持”竞得，市场表现亮眼。成都有7宗之多，也均为“最高限价+竞配建”竞得。三线和四线城市中，湖州、徐州、金华、南通、衢州、绍兴等城市也均有多宗高溢价地块成交。

房企竞拍的主战场集中在长三角区域，而在高溢价地块的带动下，今年以来，全国百城土地溢价率逐周上涨。克而瑞数据显示，2021年前三周的百城土地溢价率分别为11.3%、12.6%、15.6%。

土地供应规模料保持稳定

“年初房企手头资金较为充足，加之一些优质地块放出，房企拿地较为积极。另外，在融资新规出台后，房企担心会有更严格的规范条款出台，促使其抓紧出手争夺优质地块。但从政策面来看，这波热度难以维持太久，到春节前后或出现回落。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄说。

马千里表示，尽管房地产融资新规对房企融资形成一定压力，但由于处在2021年开端，受资金回笼、结算周期等影响，房企资金相对较为充裕，拍地积极性有明显提升。未来，热点城市区位好、配套佳、规模适中的稀缺优质地块，仍是房企关注重点，尤其是受区域规划利好的城市稀缺宅地。但全年土地市场热度大概率难再上涨。

在2021年土地供应方面，陈霄认为，土地供应规模大概率会保持稳定。要保持地价和房价的平稳，政策面不能放松，要将稳地价、稳房价、稳预期落到实处，同时加强融资监管。

陈文静预计，2021年热点城市将保持较高的土地供应规模。“要解决好大城市住房的突出问题，土地供应仍需发力。要保持土地供应的充足和连续性，使房企形成稳定的土地供给预期，同时应加强市场监测，及时完善楼市调控政策，促进市场平稳发展。”

(文章来源: 中国证券报)



巩固楼市调控成果力度不能减

国家统计局近日发布的2020年12月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，12月，70个城市房价整体上稳中略涨，4个一线城市新房及二手房价格环比涨幅均明显上涨。此外，一线城市二手住宅销售价格同比涨幅也明显高于二三线城市的水平。

一线城市房价涨势引发社会关注，是可以理解的。2016年9月30日，本轮楼市调控拉开大幕。时至今日，本轮调控不仅持续时间长、参与城市多、出台各项措施密集，而且在调控的同时，中央多次强调要坚持“房住不炒”定位。调控取得了明显成果，整体上遏制了房价的快速上涨局面。

此次一线城市多项房价指标再次位居70个城市前列，除了与疫情因素有关的恢复性需求增长、价格上涨外，不同城市或有不同的情势和原因。如，吸引人才政策和新移民的涌入，在一定程度上增加了刚需；土地资源相对紧张，没有继续“限地价”或“竞地价”，导致房价随地价水涨船高；强化就近入学，使某些地区“学区房”供不应求，等等。也不排除调控措施不能完全遏制投资投机性需求，如现行的限贷措施和时限有限的限售措施，不能完全抑制以自有资金为主的“为卖而买”。

一线城市房价波动，自然会加大当地居民的购房负担，还有可能对其他城市产生连带效应，增加楼市泡沫和金融风险。对此，应该引起足够重视。

中央经济工作会议明确把“解决好大城市住房突出问题”作为2021年重点任务之一，指出“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”。今年1月，住房和城乡建设部负责人表示，将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

近日，央行、银保监会联合发出《建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度》的通知，提出“今年个人住房贷款



占比和房地产贷款占比不得超过规定上限”。该通知也释放了贯彻“房住不炒”定位，房地产市场去杠杆、去泡沫、防风险，继续遏制炒房、遏制投资投机性需求的明确信号。

当下，新冠肺炎疫情形势依然严峻复杂，统筹疫情防控和经济社会发展，考验着各地党委政府的能力和水平。而发展经济本身也要注意兼顾，既要抓好生产、保证供应，也要努力保持包括房价在内的商品价格的总体稳定，保障民众生活水平。因此，各地要充分重视房地产市场出现的新情况新问题，进一步落实好“房住不炒”定位，继续坚持调控大方向不动摇，并积极采取有针对性的措施，切实巩固近几年的调控成果，有效防止新建商品住宅和二手住宅价格过快上涨。

特别是要把近几年来行之有效的调控措施继续落实到位，坚决不把房地产作为短期刺激经济的手段，不因疫情和短期经济增速的回落而放松对调控措施的把握和坚守。在此基础上，要认真梳理各项措施的成效，针对本地区的具体情况以及当下房地产市场的新情况，调整完善各项调控措施，并把调控的重点放在落实“房住不炒”定位、有效抑制投资投机性购房上来。

比如，有的地区曾经采取的稳定土地市场价格的做法，就应该延续下去，以防止房价随地价水涨船高。又如，各地针对二套及以上住宅采取的限贷措施，也与当下央行等部门的房贷新政方向一致，不仅可以保留，而且可视具体套数而适度递增、强化。总之，不给炒房行为提供任何空间。

(文章来源：经济日报)



严格管控资金违规“输血”楼市

2021年开年以来，监管部门对于银行违规向楼市“输血”一直保持“重拳出击”状态。

据不完全统计，1月已有厦门银行、工行衢州分行、江西德兴农商行、张家港行等多家银行收到罚单（以银保监会网站公布时间为基准）。与此同时，银行对信用卡涉房地产商户的交易也再次收紧。

业内人士认为，目前监管部门对于严禁资金违规流入房地产的态度坚决，加上房地产信贷新规的发布，未来资金违规流入房地产的现象料将明显减少。

多家银行领罚单

近来，监管部门对金融系统资金违规流入房地产加大严查力度。1月19日，厦门银行因个人经营性贷款资金被挪用流向房地产领域被厦门银保监局罚款20万元。同日，工行衢州分行因信贷资金违规流入房市、股市等被银保监会衢州监管分局罚款95万元。

据不完全统计，银保监会网站今年以来已出现多张与资金违规流入楼市的相关罚单，包括国有大行分行、城商行、农商行等。

具体来看，1月13日，江西德兴农村商业银行因个人消费贷款用于购房、向不符合借款主体资格的借款人发放贷款、以贷转存用于月末冲时点等被罚71万元。1月7日，江苏张家港农村商业银行因个人消费贷款流入房地产领域、贷款资金转存银票保证金、同业业务严重违反审慎经营规则被处以90万元的罚款。

资金违规流入房市一直是监管重点。去年4月，深圳等地曾紧急摸排房贷经营贷资金违规流入房地产市场情况。去年4月23日，央行上海总部召开上海房地产信贷工作座谈会，要求坚持“房住不炒”定位，严禁以房产作为风险抵押，通过个人消费贷款和经营性贷款等形式变相突破信贷政策要求，违规向购房者提供资金，影响房地产市场的平稳健康发展。

2020年6月，银保监会发布《关于开展银行业保险业市场乱象整治“回头看”工作的通知》与《2020年银行机构市场乱象整治“回头看”工作要点》，在“房住不炒”政策方面，个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房成为监管部门关注的重要问题之一。

银行严管信用卡

严厉监管之下，银行也开始加大管控力度。

日前，农行发布公告称，根据监管相关要求，该行2021年1月起将对信用卡在部分商户的外币交易进行管控。该行信用卡在房地产类商户的外币交易单笔金额、日累计金额不得超过2300美元，月累计金额、季度累计金额、半年累计金额、年累计金额不得超过7700美元。同时，该行信用卡不得在房地产类商户进行外币交易。

此前，农行与就信用卡资金使用有关的事项发表公告，

明确规定信用卡透支资金仅应在日常消费区域使用，而不是在非消费区域使用例如购房、投资、生产和运营。

近几个月来，包括国有银行、股份制银行在内的多家银行接连发文重申信用卡资金用途。同时，各银行纷纷表示，若持卡人信用卡交易出现监管禁止行为或银行认定的风险特征交易时，可能导致交易失败，同时银行有权采取调整授信额度、锁定账户等风险管理措施。

业内人士认为，银行严管信用卡交易类型、收紧房地产类商户刷卡旨在防止信用卡资金流入楼市，这将进一步稳定房地产市场。光大银行金融市场分析师周茂华表示，目前监管对于严禁资金违规流入房地产的态度坚决，并在供需两端采取了不少措施，例如：强化监管监察力度，压实主体责任，严防屡查屡犯，紧盯本机构易犯多发的行为，对违规信贷的行为提高惩处力度，同时近期频频出台商业银行房地产信贷新规等，“短期尽管难以完全杜绝，但资金违规流入房地产现象将明显减少”。

（文章来源：中国证券报）



加强销售现场管理, 倡导线上摇号选房

为深入贯彻落实市委、市政府关于新冠肺炎疫情防控工作部署, 严防疫情反弹, 根据市疫情防控指挥部《关于严格落实春节前后疫情防控措施的通告》要求, 现就全市房地产行业疫情防控有关事项通知如下:

一、严格落实主体责任

(一) 房地产开发企业要高度重视疫情防控工作, 进一步落实主体责任, 按照省、市疫情防控工作部署, 建立和完善售楼现场疫情防控工作机构, 明确工作方案, 制定应急预案, 强化对售楼场所的日常督促检查。

(二) 房地产开发企业要密切与防疫机构、乡镇(街道)沟通配合, 自觉接受相关部门的监督检查, 要确保防疫物资到位、防疫措施到位、人员信息情况掌握到位。

(三) 房地产开发企业要严格员工管理, 加强对员工防疫知识宣传教育培训, 鼓励和引导企业人员留肥过节, 对离肥员工及由外地返回员工, 要按照疫情防控相关要求, 进行登记和报备。

二、加强销售现场管理

(四) 在售楼场所入口配备消毒液、测温仪、口罩等防疫物资, 对进入售楼场的消费者, 要进行测温、消毒处理, 严禁发热、咳嗽等疑似症状人员进入售楼场所, 如遇突发

情况要及时向属地疫情防控机构报告。

(五) 要加强销售现场的通风和消毒, 确保场所内部空气流通, 定期对接触较多的桌(台)面、门把手、水龙头、扶手、公示展板等公共物品和部位进行预防性消毒。

三、严控人员聚集

(六) 要严格管控销售现场人员数量, 分时分批引导消费者进入售楼场所。鼓励开展线上楼盘展示、宣传等营销活动, 倡导线上摇号选房, 有序引导客户签约。未经批准, 不得举办现场推介、抽奖摇号等大规模聚集性活动。

(七) 要加强对售楼场所消费者的引导和服务, 对出现人员聚集情形要及时引导疏散, 并提醒顾客遵守公共场所疫情防控要求, 全程佩戴口罩, 保持1米以上社交间距。

(八) 要加强商品房交付现场管理, 在交付现场, 要配备消毒、测温设施设备, 分期分批开展交付工作, 引导业主有序收房。

四、强化监督检查

(九) 市房产局及各县市区建设(房产)部门将进一步加大对全市售楼现场和项目交付现场的监督检查力度, 对疫情防控措施落实不到位, 存在重大疫情隐患及违法违规等行为, 依法依规从严查处。

(文章来源: 中国网地产)



『分级』补偿安置费 房屋征收按新标准

房屋征收是城市建设发展的必然要求, 也是保障人居环境、提升居住品质的重要民心工程。1月5日, 《合肥市国有土地上房屋征收搬迁费临时安置费标准》正式印发, 新标准从2021年1月起开始施行, 有效期三年, 可以更好地满足征迁居民的民生需求。

变化一: 住宅房屋搬迁费上调至1000元/次

近年来, 合肥大建设持续加快推进, 房屋征收量不断增加。全市国有土地上房屋征收搬迁费临时安置费使用的一直是2015年的老标准。随着城市经济社会发展, 居民们期待着该标准也需要进行合理变化和调整。

针对征迁居民们十分关注的搬迁费用, 本次新标准提出, 住宅房屋每户按1000元/次计算2次。

业内人士指出, 新标准中住宅房屋搬迁费用大幅上调了, 考虑到物价上涨等综合因素, 以后可以更好地解决征收过程中的居民搬迁花费问题。

此外, 对于非住宅房屋搬迁费用, 需要根据合法有效的建筑面积予以补助。其中, 办公用房按10元/平方米; 营业、生产加工、仓储、旅馆等其他非住宅按13元/平方米计算。

征收生产加工厂房的, 房屋征收部门可以按照用于生产加工的机械设备(不含征收时已废弃机械设备)现值评估价10%的标准, 进行协商补偿。

变化二: 安置费补偿区片分级得到明确

按照规定, 临时安置费补偿从被征收人搬迁交房之月起至安置通告时止。征收住宅房屋, 临时安置费实行货币补偿, 对于实行产权调换自行过渡的, 18个月以内的每月临时安置费补偿标准按新规分级执行。

其中, 一级为环城公园路以内, 临时安置费标准是19元/平方米建筑面积, 包含三孝口街道和逍遥津街道。

二级为环城公园路以外区片综合地价中的一级区片以内, 以二环路以内和政务区范围为主, 标准是16元/平方米建筑面积。

三级为区片综合地价中的二级和三级区片, 标准是13元/平方米建筑面积, 比如瑶海区的红光街道、庐阳区的杏花村街道、蜀山区的芙蓉社区、包河区的骆岗街道等都按该标准执行。

四级为区片综合地价中的四级区片, 标准是11元/平方米建筑面积, 包括磨店社区、三十岗乡、南岗镇、小庙镇等区域。

“按照新标准, 安置费补偿总体上是有所增加, 同时区片界定结合了地价, 分级划分变得更加严格科学。”业内人士表示, 像过去环城公园路以内是18元/平方米建筑面积, 一环路以外至二环路以内都是12元/平方米建筑面积。新标准实施后, 将进一步规范全市房屋征收补偿行为, 维护征迁居民的合法权益。

(文章来源: 合肥晚报)



合肥商品房销售面积管理将有新规

为进一步加强商品房销售面积测绘管理，规范商品房销售面积测绘行为，保护商品房买卖双方当事人的合法权益，营造高效、公平、有序的商品房市场环境，近日，合肥市房产局拟定了《关于进一步做好商品房销售面积管理工作的通知》（征求意见稿），正在向社会各界公开征求意见。

此次《通知》拟进一步做好商品房销售面积成果申报，合肥市市辖区范围内用于商品房销售的房屋面积测绘成果全部纳入，包括申请商品房预售、现售的房屋和已办理商品房销售，申请商品房销售变更的房屋。

房地产开发企业在建立商品房销售楼盘表前，应当自行委托具有相关测绘资质的单位进行房屋面积测绘，并由测绘单位向合肥市房屋交易管理中心报送商品房面积测绘成果及电子数据。

测绘单位应当严格遵守国家有关法律法规，执行国家房产测量规范和有关技术标准、规定，如实提供统一制式商品房面积测绘技术成果，并对其完成的测绘成果质量负责。申报要件包括：《合肥市商品房面积测绘技术报告》（电子数据）和附件（《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《标准地名使用证书》、规划备案的电子建筑施工图等）。上述材料职能部门间信息共享的，申报人无需提供。

合肥市房屋交易管理中心将依据相关规定，对申报材料的真实性、完整性、规范性和政策的合规性等内容进行审查。经审查合格的测绘电子成果实时整理推送入库。推送入库的测绘成果用于商品房楼盘表的建立、商品房预售许可、商品房现售备案等房产管理工作。

（文章来源：合肥晚报）



严厉打击哄抬房价等违规行为

1月22日，合肥市房产局、合肥市网信办、合肥市公安局、合肥市市场监督管理局、合肥市民政局5部门联合发布了《关于严厉打击哄抬房价等违规行为切实规范我市房地产市场秩序的通告》。

《通告》称，近期，合肥个别小区业主擅自成立所谓“房价指导委员会”，并通过微信群等社交平台发布集体涨价言论，涉嫌恶意炒作房价。该行为严重背离中央关于坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，对合肥房地产市场健康发展造成不良社会影响。

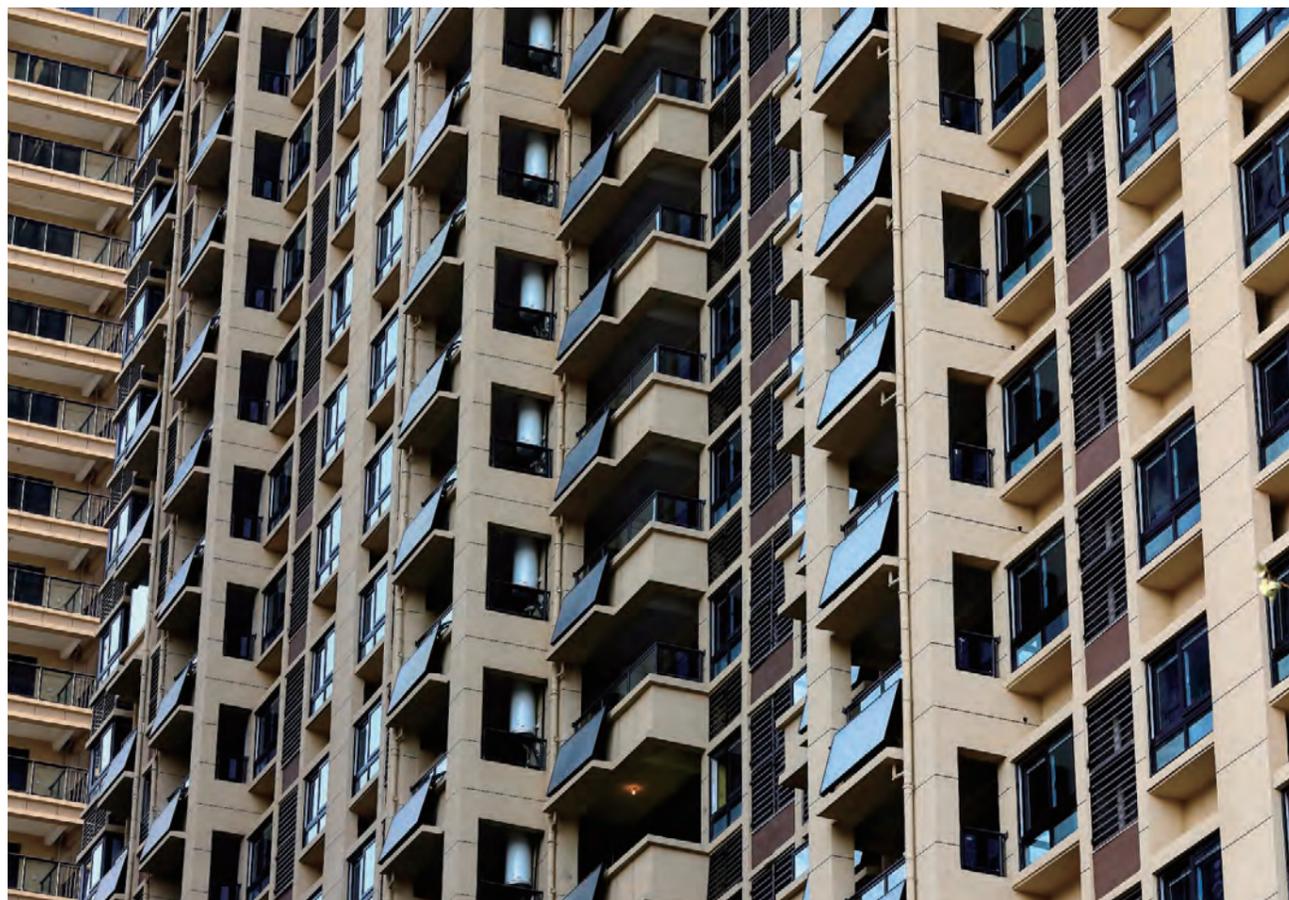
《通告》内容包括，对涉嫌煽动集体涨价、恶意炒作房价的业主，由网信管理部门会同相关部门及时约谈当事人；房产管理等部门暂停其办理相关二手房网签手续，并采取限制其买卖住房等措施。对未经法定程序在民政部门登记，擅自以房价指导类社会组织名义开展活动的，

经查证，民政部门依法予以取缔。对网络平台发布虚假房源、虚假房价等信息，恶意哄抬房价的，由网信管理、市场监督管理等相关部门依法查处。

《通告》要求，地产中介机构应当恪守职业操守，为房屋买卖双方提供专业意见及合理建议。严禁房地产中介机构参与恶意炒作房价或代理涉嫌恶意炒作房价的房屋。禁止房地产经纪机构对外发布尚未交付或暂未取得产权证的房源信息。禁止房地产经纪机构发布虚假房源信息。对参与哄抬房价的房地产经纪机构，房产管理部门将取消其网签权限，并列入行业“黑名单”。

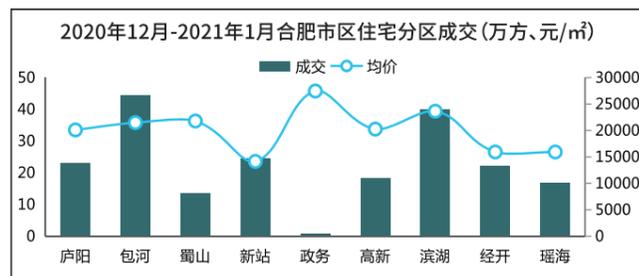
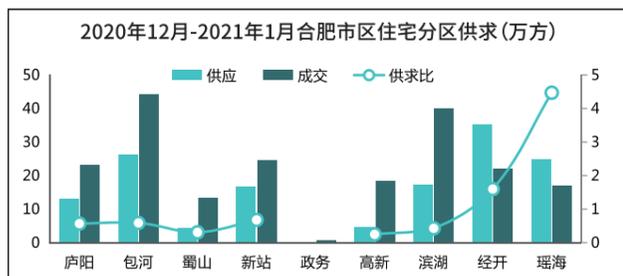
此外，严禁房地产开发企业哄抬房价。对捂盘惜售、加价销售、强制搭售等违法违规行为，由有关主管部门依法查处。

（文章来源：中国新闻网）



合肥住宅市场2020年12月-2021年1月 月度供求分析

2020年12月-2021年1月,合肥市区住宅供应142万方,成交203.2万方,其中经开以35.2万方供应量居首,包河以44.3万方成交量居首,市区成交均价19740元/m²。

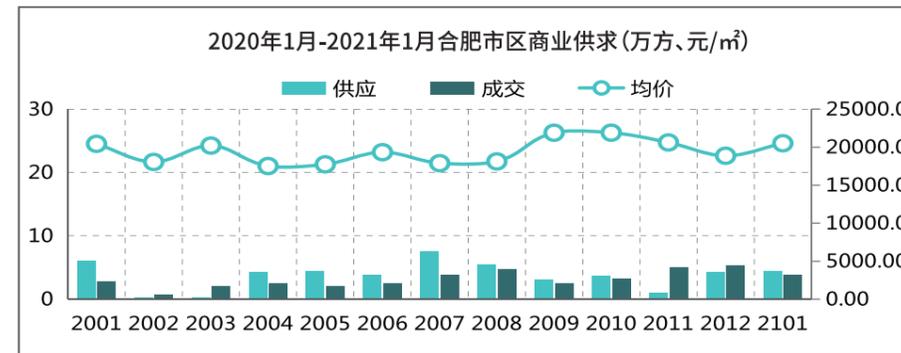


- 供应方面,2020年12月至2021年1月市区住宅供应142万方,11313套。
- 成交方面,2020年12月至2021年1月市区住宅成交203.2万方,16225套。
- 价格方面,2020年12月至2021年1月市区住宅均价19740元/m²。

2020年12月-2021年1月,经开华侨城空港小镇成交791套,98842m²,位居榜首。
2020年12月-2021年1月,滨湖保利和光尘樾成交金额15.2亿,位居榜首。

序号	项目名称	区域	面积(m ²)	套数
1	华侨城空港小镇	经开	98842	791
2	保利和光尘樾	滨湖	67057	544
3	阳光城檀悦	滨湖	56500	396
4	雍荣府	包河	53343	466
5	合景映月湾	庐阳	50839	426
6	中海上东区	经开	50102	395
7	公园万象	经开	48857	448
8	奥园龙川玖著	包河	37950	344
9	绿城招商诚园	滨湖	37657	289
10	置地瑞玺	包河	37101	281

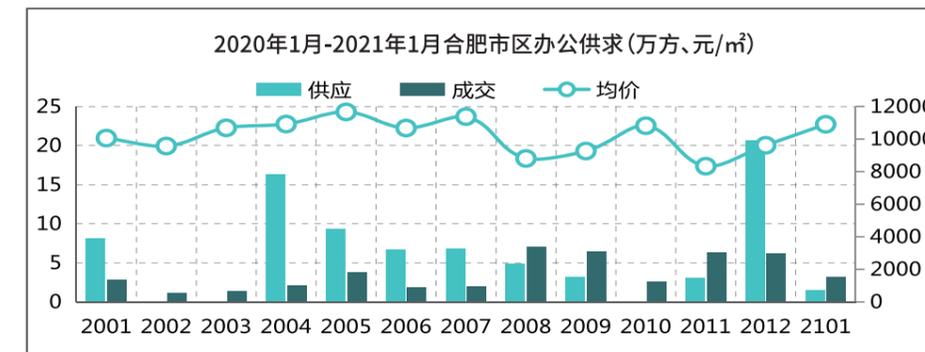
序号	项目名称	区域	销售金额(亿元)	销售均价(元/m ²)
1	保利和光尘樾	滨湖	15.2	22739
2	阳光城檀悦	滨湖	14.3	25232
3	雍荣府	包河	11.7	21966
4	中海上东区	经开	11.1	22161
5	合景映月湾	庐阳	10.9	21471
6	华侨城空港小镇	经开	10.3	10426
7	公园万象	经开	10.3	21064
8	绿城招商诚园	滨湖	8.9	23755
9	奥园龙川玖著	包河	8.4	22167
10	大富鸿学府	蜀山	8.0	30543



排名	项目名称	区域	面积(m ²)	套数	成交均价
1	中铁国际城	庐阳	12877	80	17419
2	万达文旅城	滨湖	9922	80	24499
3	置地广场	政务	4902	50	23448
4	紫云赋江山印	滨湖	4324	30	15601
5	融创城	经开	4157	11	17042
6	融创壹号院	政务	3874	23	23900
7	万科城市之光	庐阳	3856	32	30013
8	融侨悦城	庐阳	3056	19	16864
9	利港银河之光	瑶海	2585	44	14393
10	保利拉菲公馆	滨湖	2262	4	11589

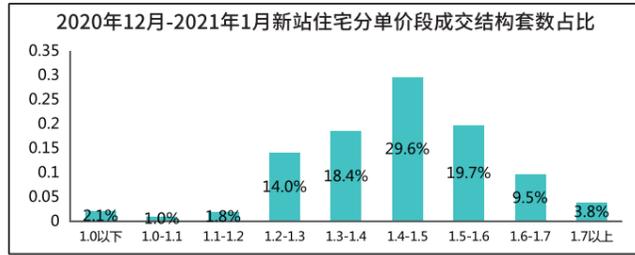
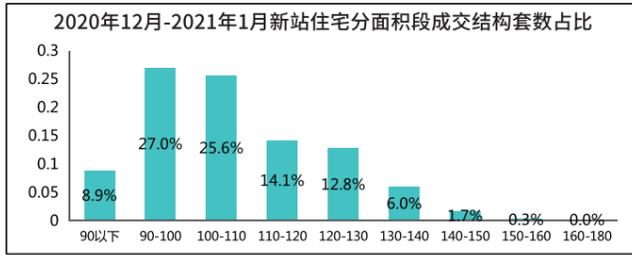
2020年12月-2021年1月,市区商业供应8.6万方,成交9.2万方,均价19564元/m²。其中庐阳中铁国际城成交12877m²,位居榜首。

2020年12月-2021年1月,市区办公供应22.2万方,成交9.5万方,均价10057元/m²。其中高新创谷科技园成交12776m²,位居榜首。



排名	项目名称	区域	面积(m ²)	套数	成交均价
1	创谷科技园	高新	12776	10	5951
2	国贸天悦	包河	12508	54	7758
3	合肥金融港	滨湖	9594	41	9553
4	文一塘溪津门	滨湖	4936	37	12275
5	旭辉铂悦庐州府	庐阳	4885	70	12796
6	招商雍华府	滨湖	4494	91	11125
7	宝文财富中心	包河	3259	36	16745
8	佳源巴黎都市	滨湖	3256	50	12265
9	中桥中心	政务	3043	38	14251
10	尚泽时代广场	经开	2687	10	9350

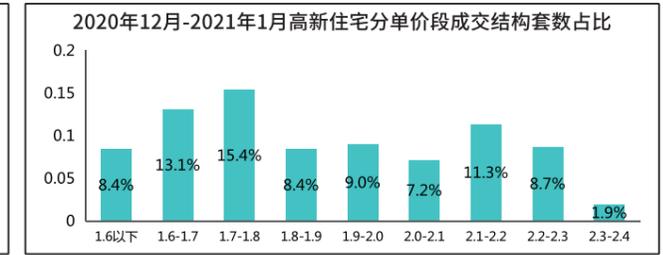
新站2020年12月-2021年1月, 住宅成交面积段集中在90-110㎡, 单价段集中在14000-15000元/㎡。



面积段	面积(㎡)	套数	均价(元/㎡)	套数占比
90以下	16661	193	13219	8.9%
90-100	55484	589	14134	27.0%
100-110	58169	558	14715	25.6%
110-120	35672	308	14601	14.1%
120-130	34364	278	15335	12.8%
130-140	17491	131	14467	6.0%
140-150	5291	37	15746	1.7%
150-160	1058	7	15087	0.3%
160-180	169	1	14002	0.0%
180-200	2082	11	10655	0.5%
200以上	18949	67	10119	3.1%

单价段	面积(㎡)	套数	均价(元/㎡)	套数占比
1.0以下	13109	46	8819	2.1%
1.0-1.1	4768	21	10419	1.0%
1.1-1.2	4399	40	11598	1.8%
1.2-1.3	30996	306	12580	14.0%
1.3-1.4	41831	402	13487	18.4%
1.4-1.5	68613	645	14522	29.6%
1.5-1.6	47906	430	15429	19.7%
1.6-1.7	24434	208	16456	9.5%
1.7以上	9335	82	17662	3.8%

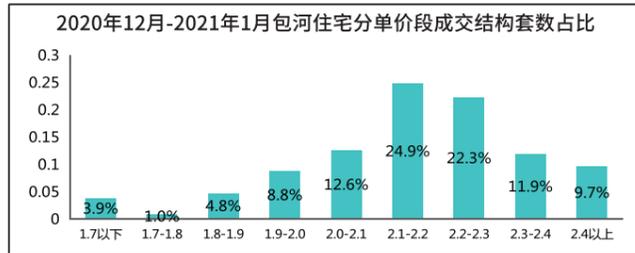
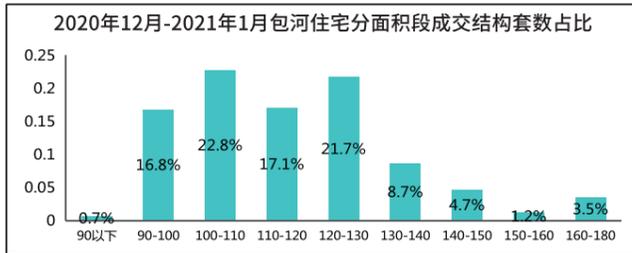
高新2020年12月-2021年1月, 住宅成交面积段集中在100-140㎡, 单价段集中在16000-18000元/㎡。



面积段	面积(㎡)	套数	均价(元/㎡)	套数占比
90以下	7558	85	17095	6.2%
90-100	3766	39	17151	2.9%
100-110	24331	232	18690	17.0%
110-120	19176	162	21840	11.9%
120-130	39738	319	20538	23.3%
130-140	35734	268	21185	19.6%
140-150	19275	135	23266	9.9%
150-160	160	1	25256	0.1%
160-180	1016	6	25095	0.4%
180-200	1902	10	21767	0.7%
200以上	31056	110	18423	8.0%

单价段	面积(㎡)	套数	均价(元/㎡)	套数占比
1.6以下	22074	115	14542	8.4%
1.6-1.7	21190	179	16596	13.1%
1.7-1.8	23582	210	17406	15.4%
1.8-1.9	15401	115	18521	8.4%
1.9-2.0	15544	123	19453	9.0%
2.0-2.1	13412	98	20546	7.2%
2.1-2.2	20490	155	21483	11.3%
2.2-2.3	15506	119	22415	8.7%
2.3-2.4	4295	26	23421	1.9%
2.4-2.5	1871	12	24668	0.9%
2.5-2.6	6792	44	25403	3.2%
2.6以上	23554	171	28540	12.5%

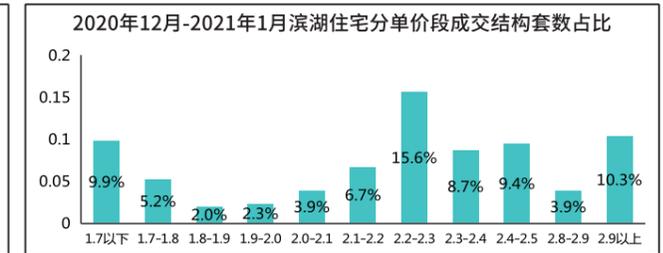
包河2020年12月-2021年1月, 住宅成交面积段集中在90-130㎡, 单价段集中在21000-23000元/㎡。



面积段	面积(㎡)	套数	均价(元/㎡)	套数占比
90以下	2016	24	16363	0.7%
90-100	58758	608	21170	16.8%
100-110	88307	824	21685	22.8%
110-120	71023	617	21113	17.1%
120-130	98447	784	21959	21.7%
130-140	42185	313	22402	8.7%
140-150	24379	169	22998	4.7%
150-160	6869	45	22812	1.2%
160-180	20863	125	22383	3.5%
180-200	2429	13	23681	0.4%
200以上	27341	95	17516	2.6%

单价段	面积(㎡)	套数	均价(元/㎡)	套数占比
1.7以下	28324	141	14010	3.9%
1.7-1.8	4143	36	17659	1.0%
1.8-1.9	20337	174	18581	4.8%
1.9-2.0	38265	319	19554	8.8%
2.0-2.1	52581	457	20542	12.6%
2.1-2.2	101658	899	21536	24.9%
2.2-2.3	94743	808	22490	22.3%
2.3-2.4	53554	432	23425	11.9%
2.4以上	50011	351	25582	9.7%

滨湖2020年12月-2021年1月, 住宅成交面积段集中在120-130㎡, 单价段集中在22000-23000元/㎡。



面积段	面积(㎡)	套数	均价(元/㎡)	套数占比
90以下	6996	118	15795	4.1%
90-100	984	10	19096	0.3%
100-110	40265	388	21674	13.5%
110-120	10105	346	22126	12.0%
120-130	84123	676	23644	23.5%
130-140	33609	246	25320	8.6%
140-150	63991	446	26408	15.5%
150-160	22013	143	24719	5.0%
160-180	44372	263	25373	9.2%
180-200	15361	81	29012	2.8%
200以上	47550	156	19758	5.4%

单价段	面积(㎡)	套数	均价(元/㎡)	套数占比
1.7以下	43184	283	15390	9.9%
1.7-1.8	21669	150	17314	5.2%
1.8-1.9	8240	58	18542	2.0%
1.9-2.0	9773	66	19502	2.3%
2.0-2.1	13977	112	20606	3.9%
2.1-2.2	24800	193	21534	6.7%
2.2-2.3	52184	448	22511	15.6%
2.3-2.4	33577	251	23459	8.7%
2.4-2.5	37500	271	24508	9.4%
2.5-2.6	34164	241	25507	8.4%
2.6-2.7	30739	211	26541	7.3%
2.7-2.8	26325	180	27476	6.3%
2.8-2.9	16941	112	28430	3.9%
2.9以上	46297	297	31597	10.3%

(文章来源: 易居企业集团——安徽区域)

加快培育新时代建筑产业工人队伍

近日，住建部等12部门联合印发《关于加快培育新时代建筑产业工人队伍的指导意见》（以下简称《指导意见》），就加快培育新时代建筑产业工人（以下简称“建筑工人”）队伍提出4个方面11项主要任务，明确到2025年，中级工以上建筑工人达1000万人以上。到2035年，形成一支秉承劳模精神、劳动精神、工匠精神的知识型、技能型、创新型建筑工人大军。

一、总体思路

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，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立新发展理念，坚持以人民为中心的发展思想，以推进建筑业供给侧结构性改革为主线，以夯实建筑产业基础能力为根本，以构建社会化专业化分工协作的建筑工人队伍为目标，深化“放管服”改革，建立健全符合新时代建筑工人队伍建设要求的体制机制，为建筑业持续健康发展和推进新型城镇化提供有力的人才支撑。

二、工作目标

到2025年，符合建筑行业特点的用工方式基本建立，建筑工人实现公司化、专业化管理，建筑工人权益保障机制基本完善；建筑工人终身职业技能培训、考核评价体系基本健全，中级工以上建筑工人达1000万人以上。

到2035年，建筑工人就业高效、流动有序，职业技能培训、考核评价体系完善，建筑工人权益得到有效保障，获得感、幸福感、安全感充分增强，形成一支秉承劳模精神、劳动精神、工匠精神的知识型、技能型、创新型建筑工人大军。

三、主要任务

一是做实产业工人培育载体。第一，引导现有劳务企业转型发展。改革建筑施工劳务资质，大幅降低准入门槛。鼓励有一定能力的劳务企业向总承包和专业承包企业转型。引导小型劳务企业进一步做专做精。第二，大力发展专业作业企业。引导现有劳务班组或有一定技能的建筑工人成立作业企业，成为建筑产业工人培育的主要载体。鼓励有条件的地区建立建筑工人服务园，落实创业扶持政策，促进建筑工人就地、就近就业。第三，鼓励建设建筑工人培育基地。支持大型建筑业企业与建筑工人输出地区合作建立培育基地，创新培育基地服务模式，为专业作业企业提供配套服务，为建筑工人谋划职业发展路径。第四，加快自有建筑工人队伍建设。鼓励建筑企业培育自有建筑工人队伍，建立相对稳定的核心技术工人队伍。

二是加强建筑工人技能培训。第一，完善职业技能培训体系。完善建筑工人技能培训组织实施体系，制定建筑工人职业技能标准和评价规范。强化企业技能培训主体作用，推行终身职业技能培训制度。引导建筑业企业加强装配式建筑、机器人建



造等新型建造方式的探索和应用，通过技术升级提升建筑工人技能从传统建造方式向新型建造方式转变。第二，要求各地制定施工现场技能工人基本配备标准，建立完善建筑职业（工种）人工价格市场化信息发布机制，推动建筑业企业将薪酬待遇与建筑工人技能等级挂钩，实现技高者多得、多劳者多得。第三，引导建筑业企业建立建筑工人培育伙伴关系，组建建筑工人培育平台，共同出资培训建筑工人，归集项目培训经费，统筹安排资金使用，提高资金利用效率。

三是保障建筑工人合法权益。第一，加快推动信息化管理。完善全国建筑工人管理服务信息平台，制定统一数据标准，将建筑工人数据与日常监管相结合，建立预警机制。加强信息安全保障工作。第二，健全保障薪酬支付的长效机制。落实工程建设领域农民工工资专用账户管理、实名制管

理、工资保证金等制度，对列入拖欠农民工工资“黑名单”的失信违法主体实施联合惩戒。第三，完善建筑行业劳动用工制度。制定推广适合建筑业用工特点的简易劳动合同示范文本，全面落实劳动合同制度。未订立劳动合同并实名登记的建筑工人不得进入项目现场施工。第四，完善社会保险缴费机制。推动按项目参加工伤保险，结合建筑工人实名制管理，确保工伤保险覆盖施工现场所有建筑工人。

四是改善建筑工人生产生活环境。制定建筑工人生产生活基本标准，不断改善建筑工人的劳动保护、作业和居住等各方面条件。要求各地将建筑工人纳入当地住房保障范围，探索适应建筑业特点的住房公积金缴存方式，推进建筑工人缴存住房公积金，着力解决建筑工人子女在城市入托入学等问题，保障建筑工人享有城市基本公共服务。

（文章来源：住建部官网）



房地产市场 要坚持两个“稳”相互协调

2021年, 稳定经济增长仍是一项紧要任务。由于房地产市场与投资、消费两端都有紧密联系, 对于预期管理十分重要。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 促进房地产市场平稳健康发展, 就要坚持房价稳和投资稳并重, 做到两个“稳”相互协调。

据国家统计局发布的数据, 2020年全年, 全国房地产开发投资141443亿元, 比上年增长7.0%。在疫情冲击下, 年度增幅比上年回落2.9个百分点, 但7.0%的增幅仍体现了稳定适度的特点。一般认为, 这一数据在5%-10%之间属于健康合理范围, 低于5%属于偏冷, 高于10%可能导致过热。从房地产开发投资占固定资产投资的比重看, 2020年为27.26%, 2019年为23.57%。考虑到疫情导致投资结构和消费结构发生一些波动, 这一比例的年度变化总体上是平缓的。

从销售情况来看, 2020年商品房销售面积176086万平方米, 比上年增长2.6%; 商品房销售额173613亿元, 增长8.7%。其中, 住宅销售额增长10.8%, 办公楼销售额下降5.3%, 商业营业用房销售额下降11.2%。2020年全国商品房均价为9860元/平方米, 同比涨幅为5.9%。在满足刚性需求的同时, 通过一系列稳价格措施, 促使均价涨幅相对2019年略有收窄, 取得了稳房价的效果。但从长期来看, 抑制房价过快上涨仍是主要方向。

据有关专业机构测算, 2019年我国房企负债总额为年度社融存量的30.31%。这一比例是偏高的, 应当采取措施压降。如果社会融资过于集中到某一个领域, 其风险是不言而喻的。这也是党中央反复强调“房住不炒”, 积极推动房地产市场稳定健康发展的根本原因。为此, 一方面要降低房地产市场的热度, 既要保证居民住房的新增刚性需求和改善型需求, 坚决遏制炒房、炒地行为, 防止各类房产过度金融化; 另一方面, 也要优化房地产企业的资产负债结构, 在出清经营不善企业的基础上, 可以完善措施、创造条件, 让优质房地产企业通过股权融资等多种方式补充资本金, 扩大房地产信托投资

基金(REITs)适用范围, 加大产业链融资力度, 增强房地产企业的资产流动性, 有效防范化解房地产企业债务风险。

去年12月份召开的中央经济工作会议, 把“解决好大城市住房突出问题”作为2021年八大重点任务之一, 要求“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”。完善长租房政策、壮大长租房市场, 是抑制房价过度上涨的根本性措施之一, 也为房地产企业转型打开了巨大市场空间。随着大城市居民生活水平的提高, 人们对住房管理服务的多元化、高品质需求日益增长, 房地产企业由开发型向服务型转变, 已经悄然进入了一个新的时代。在房价相对稳定、租赁住房比例达到一定规模后, 通过提供更为系统化、专业化的物管等服务获取收益, 将成为服务型房地产企业的主流收入模式。“十四五”时期, 要在破解大城市住房难题上有所作为, 让保障性租赁住房市场规模得到拓展, 实现供给结构和需求结构相互匹配, 降低住房焦虑, 实现房住不炒。

多家机构预计, 2021年房地产投资规模有望继续保持稳定增长, 不同地区房价将分化。推动经济高质量发展, 尤其要加大实体经济的创新发展能力。房地产作为经济体系中的一个重要部分, 必须坚持“稳”字第一, 即房价稳、投资稳。投资稳是为了保刚性需求、保结构调整。在两个“稳”相互协调的基础上, 将更多金融资源向创新领域引流, 激发更大创新动能, 是我们的目标。

(文/董少鹏, 文章来源: 证券日报)



大富集团

坚守品质求创新 坚持不忘初心路

大富集团有限公司创始于1992年，是一家以房地产开发为主的大型民营企业。集团秉承“立诚立信 共进共赢”的经营理念，建立健全了一整套科学、合理、高效的管理制度。目前集团共有员工三百多人，资产总额50亿元，拥有十多家全资子公司及控股子公司，形成了房地产开发、金融投资、教育培训、物业管理和资产运营五大经营业务板块。二十多年来我们抢抓机遇、敢于拼搏、诚信经营，开创了大富集团欣欣向荣、蓬勃发展的崭新局面，相继开发了富广大厦、大富绿洲、大富山庄、大富鸿墅、大富新领地、大富鸿学府等住宅、办公项目，赢得了社会各界的信赖与认可。

新起点 新征程

迎着改革浪潮的奔涌激流，我们从江淮大地走来，从落后到先进，一栋栋拔地而起的高楼，一条条宽阔平整的马路，二十多年来，大富亲历和见证了合肥发展崛起的过程，并成为这一过程的重要推动者和践行者。

随着富广大厦的拔地而起，合肥城市又一座新地标宣告

诞生，大富集团也迎来了新的蜕变，实现了优势资源整合，完成了房地产开发为主导多重领域的华丽转身。

2020年9月，蜀山区大富鸿学府项目面世，这是新起点，也是新征程。大富地产将牢记“筑造美好生活”的企业使命，秉承“立诚立信 共进共赢”的经营理念，坚持一贯的品牌主张，用匠心筑建新居，实践对社会的承诺，为合肥经济繁荣和城市发展作出贡献。



热心公益 践行责任

上善若水，大爱无疆，参与公益事业、爱心回报社会，是企业义不容辞的社会责任。长久以来，大富集团勇于承担社会责任，积极投身社会公益与慈善事业，大力发扬“无私奉献为社会”的博爱精神，弘扬社会正能量。十年来，大富集团共捐出善款逾千万元，在汶川地震、玉树地震、安徽洪涝灾害等募捐活动上积极伸出援手，在捐资助学、建桥修路、精准扶贫、弱势群体关怀、防疫抗疫等方面贡献力量、彰显担当，实现了企业社会价值的进一步升华。

立诚立信 共进共赢

诚信，是一个人的立世之本，更是一个企业的生存之基。作为安徽本土房企，成立二十多年来，大富集团始终奉行“立诚立信 共进共赢”的经营理念，对内以诚信，凝心聚力，对外以诚信，共赢共荣。同时秉承“筑造美好生

活”的企业使命，以诚信经营、共同成长为原则，致力于创造自然、建筑、人文交融的和谐人居生活。

大富集团以坚持客户满意为准则，将产品质量作为追求目标，不断提升服务品质，努力缔造高品味社区文化内涵，真诚对待客户，提供百分百的居住享受。

求知奋前 成就非凡

2016年，大富集团旗下全资子公司——安徽鸿学教育科技有限公司正式成立，下设基础教育事业部和职业教育部，业务范围涵盖基础教育和职业教育两大板块。饮水思源，在取得自身发展的同时，鸿学教育一直不忘回报社会，积极履行社会责任，为社会进行教育专项资助数百万元。未来，鸿学教育将始终牢记“助力学子成长与发展”的使命，秉承“立诚立信、共进共赢”的经营理念，用善举创造和谐，用爱心传承美德，做一个富有责任心与感恩之心的企业。“成为一家深受信赖与尊重的教育企业”，鸿学教育一直在努力。

(大富集团供稿)

金隅合肥:凝心聚力 御风前行

2020年,是“十三五”规划的收官之年,也是制定“十四五”规划推动高质量发展的关键之年,又恰逢金隅合肥公司成立5周年,突如其来的疫情,让这关键一年平添了更多的难度和困难。面对新冠疫情,金隅合肥公司根据金隅地产集团“复产创效强执行 为500亿目标再攻坚”指导精神,在地产集团的统一领导和“再攻坚”活动巡回指导组的正确指导下,班子成员带头担当尽责,充分发挥“头狼”精神,切实发挥基层党组织的战斗堡垒作用,严格贯彻落实地产集团“全年指标 不退不让 使命必达”的精神,充分发挥主体意识、责任意识,坚持任务不减、目标不变、标准不降,牢记“相信 相惜 相助”的团队理念,按照集团所下达的任务指标倒排各项工作,重点围绕交付工作进行攻坚。

复工复产,强效执行任务突击追赶进度

2020年新年伊始,仿佛一切都被突如其来的“新冠”疫情按下了“暂停键”。为降低疫情对完成任务目标带来的影响,4月9日地产集团开展了“复产创效强执行,为500亿目标再攻坚”活动,明确了“任务不减、目标不变、标准不降”的目标。4月14日,合肥公司召开了攻坚活动再动员再部署大会,要求全员践行初心使命,坚定信心把握机会,坚持以结果为导向,奋力攻坚确保全年任务完成,并结合全年攻坚任务,成立了4支青年突击队。在公司领导的指导下和各部门的支持下,青年突击队较好完成了项目上半年攻坚任务。

合力攻坚,全员奋起确保任务不打折扣

为确保完成地产集团下达的全年任务指标,金隅合肥公

司以党建为引领,充分发挥党支部战斗堡垒作用和党员先锋模范作用,将党建优势转化为推动企业发展的强大动力,围绕现金回款、大成都项目交付及南七里项目收官三项核心工作,于3月中至6月底开展“百日攻坚”活动,同时提前启动下半年的交付重点工作,为平稳交付做好准备。

3月30日、31日下午,合肥公司总经理、书记等30余人先后在大成都、南七里项目现场召开项目誓师会及关键性节点工作部署。

6月14日,南七里项目03地块澜山园精装高层1#2#楼进行集中交付。

8月14日-16日,大成都项目迎来首批次交付。

9月26日-29日,分别完成南七里A03地块7#8#20#21#22#23#楼、大成都项目A地块1#、2#、4#、8#、10#、11#、12#、14#、16#楼的顺利交付。至此,合肥公司已超额完成三季度结转任务。



“再启势”攻坚,呈现“包河第一改善大盘”

9月24日,金隅合肥大成都项目利用刚刚完成建设工作的代建绿地游园——“活力橙园”举行了“再启势”专项工作的启动仪式,坚决执行产品力提升、主价值体系重塑、社群营销探索等内功修炼动作。把西苑、东苑做全盘考虑,重点提升东苑的产品溢价,力争全面追平和赶超运营计划。围绕产品、价格、推广、渠道等营销基本功,“靠前”管理,着重一线执行力。

金隅合肥公司将在地产集团的指导下,紧紧围绕着提升产品力呈现度、重获性价比,打造改善大盘的推广定位,以深挖区域客户价值、区域客户潜力为渠道重点,促进大成都项目整体的快速去化。秉承金隅地产“相信 相惜 相助”的团队理念,公司与营销团队共同打造了一支“营销铁军”,并进行了现场誓师及目标责任书的签订。

文创中心,与城市共生长

9月29日上午,随着金隅合肥、北京城建、新森智业各方领导将最后一铲混凝土装入混凝土料斗,料斗缓缓提升至塔楼顶层并完成浇筑,南七文创中心A06商业正式完成主体结构封顶。

合肥南七文创中心A06A07商业项目建筑面积近16万平米,建成后将成为南七里乃至合肥的商业新地标,集大型商业、创意空间、文创街区等生活文化服务为一体。作为项目的点睛之作,金隅南七里文创项目将在原有工业遗迹的基础上,以全新的方式重塑区域人文精神,为区域的发展再造新生。项目建成后,将发挥“龙头作用”,带动望江路沿线老工业厂区资源的再利用、再发展,重著文化新地标、续写老城新篇,真正成为合肥文创项目的名片。

(金隅合肥供稿)



上海 购房不足5年销售, 全额征增值税

1月21日,上海市住房和城乡建设管理委员会、市房屋管理局、市规划和自然资源局、市财政局、市税务局、人民银行上海分行、上海银保监局、市市场监督管理局联合印发《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》。《意见》规定调整增值税征免年限:个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收增值税;个人将购买5年以上(含5年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收增值税;个人将购买5年以上(含5年)的普通住房对外销售的,免征增值税。

(文章来源:北京青年报)

深圳 夫妻买房只能登记在具有购房资格者名下

为防堵通过“假结婚”获取购房资格这一现象,深圳市住房和建设局日前明确“居民家庭购买的商品住房,只能登记在具有购房资格的家庭成员名下”。

由于房地产市场出现过热现象,2020年7月15日,深圳升级楼市调控政策,进一步收紧落户购房和离婚购房限制条件。同年7月29日,深圳市住房和建设局发文,明确“居民家庭夫妻双方只有一个人符合购房条件的,购买的商品住房只能登记在符合购房条件的一方或双方名下,不得单独登记在不符购房条件的一方名下”。

(文章来源:新华网)

杭州 取得不动产证之日起5年内不得转让

1月27日上午,杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》,《通知》进一步加强住房限售,规定杭州市限购范围内,新建商品住房项目公证摇号公开销售中签率小于或等于10%的,自取得不动产证之日起5年内不得转让。优先满足无房家庭购房需求的热点商品住房项目,购房人以优先购买方式取得的商品住房,自取得不动产证之日起5年内不得转让。

(文章来源:每日经济新闻)



无锡 新建商品房基本装修应控制在1500-2000元/m²

1月20日,无锡市住建局网站发布《关于完善市区新建商品房装修工作的通知》,《通知》指出,新建商品房价格由毛坯价格和基本装修标准价格两部分组成,由房地产开发企业按规定向市发展改革委申请价格备案。基本装修的价格按建筑面积计算,基本装修价格标准应控制在1500元/平方米-2000元/平方米之间的合理范围内。对基本装修方案价格低于1500元/平方米的,评估机构应及时反馈给房地产开发企业,待装修方案整改后重新进行评估;对基本装修方案价格高于2000元/平方米的,按2000元/平方米计。基本装修价格标准可根据市场实际情况适时进行调整并公布。

(文章来源:中新经纬)

北京 宿舍型租赁住房人均使用面积不得小于4平方米

1月13日,北京市住房和城乡建设委员会发布关于对《北京市租赁住房建设导则(试行)》公开征集意见的公告。《导则》所指租赁住房是指在约定期限内由企业整体运营并实施集中管理,出租用于居住的房屋,主要分为住宅型租赁住房、宿舍型租赁住房、公寓型租赁住房三种建筑类型。

《导则》明确,租赁住房套型结构和面积主要依据市场需求确定。原则上,住宅型租赁住房户型以90平方米以下中小户型为主;宿舍型租赁住房人均使用面积不得小于4平方米;公寓型租赁住房原则上适用1~2人居住,人均使用面积不得小于5平方米。

(文章来源:观点地产网)

山东 四层及以上新建住宅须设电梯

近日,山东省住房和城乡建设厅发布《山东省健康住宅开发建设技术导则》。《导则》指出,为应对日益严重的老龄化问题,要求四层及四层以上新建住宅建筑,或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的新建住宅建筑,必须设置电梯。同时要求,设置电梯的居住单元应至少设有一台可容纳担架的电梯,为居住者提供更加健康的环境、设施和服务,保障居住者生理、心理、老龄化和卫生防疫等多层次健康需求。

(文章来源:观点地产网)





农民工(班组)是否属于法律意义上的“实际施工人”?

案例简介

彭云瑞个人挂靠四海公司,以四海公司的名义承接明发公司发包的工程项目,后彭云瑞以实际施工人的名义起诉要求明发公司承担支付工程款的义务,江苏省淮安市中级人民法院作出二审判决认定彭云瑞为实际施工人,并判令发包人明发公司支付工程款给彭云瑞。

乐殿平(班组)在福建起诉彭云瑞、四海公司和明发公司,主张乐殿平(班组)为实际施工人,要求明发公司支付农民工工资,被福建省厦门市中级人民法院认定为乐殿平(班组)与彭云瑞之间形成劳务法律关系,乐殿平与彭云瑞之间并非建设工程施工合同关系,没有认定乐殿平(班组)为实际施工人,乐殿平(班组)申诉至最高人民法院,最高人民法院作出(2019)最高法民申5594号民事裁定驳回了乐殿平的再审申请。

裁判要旨

根据《建工合同司法解释》第二十六条规定:“实际施工人以转包人、违法分包人为被告起诉的,人民法院应当依法受理。实际施工人以发包人为被告主张权利的,人民法院可以追加转包人或者违法分包人为本案当事人。发包人只在欠付工程价款范围内对实际施工人承担责任。”建设工程承包人与其雇佣的农民工(班组)之间系劳务法律关系,农民工(班组)作为受承包人雇佣从事施工劳务的人员,并非上述法律意义上的“实际施工人”,故其不具备适用前述司法解释第二十六条规定的前提条件,农民工(班组)以该规定为由请求工程项目发包人在欠付工程款范围内承担偿付责任缺乏事实基础和法律依据。

法律分析

最高院的判决,则涉及到乐殿平及其班组与彭云瑞之间的法律关系的认定,最高院支持福建省高级人民法院(2018)闽民终792号民事判决。支持的理由并非是因为乐殿平及其班组的农民工身份,而是认定乐殿平与彭云瑞之间形成了劳务法律关系,没有认定二者之间存在建设工程施工合同关系。故此,网上疯传的所谓“最高院:农民工(班组)不属于法律意义上的实际施工人,无权直接要求发包人支付劳务款”的说法是不准确的,或者是错误的。应当改为“如农民工(班组)被认定为是劳务法律关系中的劳务提供者,则不会被认定为建设工程的实际施工人”,这样才符合(2018)闽民终792号判决和最高院裁定的裁判主旨!

最高院并没有因为农民工(班组)的身份而一刀切的将农民工(班组)一概的认定为不属于法律意义上的实际施工人,对于实际施工人的认定还是要看个案中,根据个案的法律事实来予以认定。

法律拓展

只有在单位被认定为实际施工人的情况下,其招募雇佣的农民工(班组)才可以一概的不认定为实际施工人。本案中,彭云瑞作为个人被认定为实际施工人,他有用工主体资格吗?虽然个人可以认定为实际施工人,但是这个认定必须是最终的真正的实际施工人,而不是中间环节的转包或违法分包的个人。如果说彭云瑞挂靠接下项目后,找许多的农民工班组来进行施工,那么与转包或者违法分包无异,若此,则乐殿平(班组)才是真正的实际施工人,法院在查明案件事实时,应当查明彭云瑞是否具备实际施工人资格,应当要求彭云瑞提供证据加以证明,不应草率的将彭云瑞认定为“实际施工人”,从而避免导致真正的实际施工人未被认定,而被中间环节的违法主体冒名顶替成为“实际施工人”。当然,如果彭云瑞招募工程管理人员,设立项目管理机构对其招募的各施工班组和农民工进行施工管理并发放工资,则彭云瑞可以认定为实际施工人。

尤其是建设工程领域普遍实行农民工实名制和农民工工资支付条例,均要求施工单位必须与所招募的农民工签署劳动合同,如果都按照要求签署劳动合同的话,自然连雇佣法律关系的法律空间都不存在了。

综上,这个最高院的判例并没有将农民工(班组)一刀切的排除在法律意义上的实际施工人范围之外,反而给了我们一个重大的提示,如何来真正利用司法解释关于实际施工人的规定保护农民工的合法权益,避免被中间环节的违法主体钻了法律的空子。

(方新生律师团队供稿)

