



重庆综合经济研究文库

分析宏观形势 · 预测区域发展 · 提供决策服务 · 建设一流智库 ▶▶▶▶▶▶▶▶

邓兰燕
李丹妮 等◎著
张 佳

重庆房地产开发建设 问题及政策研究

Research on Policies and Problems of
the Development and Construction of
Chongqing's Real Estate



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE



重庆综合经济研究文库

分析宏观形势 · 预测区域发展 · 提供决策服务 · 建设一流智库 ▶▶▶▶▶▶▶▶

重庆房地产开发建设 问题及政策研究

邓兰燕
李丹妮 等◎著
张 佳



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北 京

图书在版编目(CIP)数据

重庆房地产开发建设问题及政策研究/ 邓兰燕等著.

—北京:中国经济出版社,2018.7

ISBN 978-7-5136-5267-4

I. ①重… II. ①邓… III. ①房地产开发—研究—重庆
②房地产业—经济政策—研究—重庆 IV. ①F299.277.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 149336 号

责任编辑 姜 静

责任印制 马小宾

封面设计 华子图文

出版发行 中国经济出版社

印 刷 者 北京富泰印刷有限责任公司

经 销 者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 9

字 数 112 千字

版 次 2018 年 7 月第 1 版

印 次 2018 年 7 月第 1 次

定 价 38.00 元

广告经营许可证 京西工商广字第 8179 号

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题,请与本社发行中心联系调换(联系电话:010-68330607)

版权所有 盗版必究(举报电话:010-68355416 010-68319282)

国家版权局反盗版举报中心(举报电话:12390) 服务热线:010-88386794

内容简介

当前乃至未来一段时期，房地产业仍是我国国民经济的支柱产业，房地产开发建设对国民经济增长仍具有重要的支撑作用。十九大报告明确提出，以实现全体人民住有所居为目标，加快住房制度改革和长效机制建设，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制。

重庆在强化土地供应调控、完善住房功能品种、提升建筑工艺标准、加强质量标准化管埋、完善房地产行业监管等方面进行了积极的探索。受益于主动性的政策调整，重庆房地产开发建设总体平稳有序，但也存在部分领域开发进度不合理、区域布局不均衡、风险监管不健全、政策导向不完善等问题。

在此背景下，本书通过对比分析和经验借鉴，分析研究重庆房地产开发建设运行情况、存在问题和优化方向，探索下一阶段科学调控政策措施，并对重庆市促进房地产市场总供给与总需求、供给结构与需求结构的平衡与整体优化，实现房地产开发建设持续平稳运行提出建议。

作者简介

邓兰燕，副研究员，经济学硕士，“西部之光”访问学者，重庆市综合经济研究院学研带头人、科研管理处副处长。西南政法大学兼职教授，兼任重庆市科技青年联合会理事。主要研究方向为区域经济发展战略、公共管理政策，在公开和核心期刊发表论文10余篇，主持省部级课题2项，参加国家级、省部级课题以及各类战略规划研究50余项，获得省部级研究成果奖二三等奖6项，获得省部级领导肯定性批示7项。

李丹妮，重庆市综合经济研究院经济形势分析研究所所长、投融资研究所所长，长期从事经济形势分析预测研究和投融资研究工作，具有宏观经济、产业经济、政府投融资体制、企业投融资体系构建等方面的研究背景。自2008年工作以来先后参与国家发改委、重庆市级社科课题以及区县级课题40余项。

张佳，重庆市综合经济研究院经济形势分析研究所、投融资研究所助理研究员，从事经济形势分析研究和投融资研究工作，具有宏观经济、财政金融、投融资体制等方面的研究背景。

责任编辑：姜 静 | 13811530192
1034562724@qq.com

封面设计：久品軒 | 13651259399
xy6001@126.com

课题组成员

专家顾问

易小光 重庆市综合经济研究院院长、研究员

组长

邓兰燕 重庆市综合经济研究院科研管理处副处长、副研究员

副组长

李丹妮 重庆市综合经济研究院投融资研究所所长、助理研究员

技术负责人

张 佳 重庆市综合经济研究院投融资研究所助理研究员

成员

赵 伦 重庆市综合经济研究院社会发展研究所助理研究员

张 超 重庆市综合经济研究院投融资研究所助理研究员

施小兰 重庆市综合经济研究院投融资研究所助理研究员

前 言

当前乃至未来一段时期，房地产业仍是国民经济的支柱产业，房地产开发建设对国民经济增长仍具有重要的支撑作用。党的十九大报告明确提出，要以实现全体人民住有所居为目标，加快住房制度改革和长效机制建设，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。近年来，随着我国经济进入新常态，“一带一路”倡议、长江经济带战略、西部大开发战略深入推进，中国（重庆）自由贸易试验区、中新（重庆）战略性互联互通示范项目相继落地，供给侧结构性改革深入推进，对房地产开发建设的安全、质量、性能、健康、节能等提出了更高的要求，“互联网+地产”、康养地产、旅游地产新模式不断涌现，绿色节能、数字智慧、装配式建筑、成品化生产等房地产新业态加快发展，促进了房地产开发的标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理及智能化应用。与此同时，融资、劳动力成本不断上升，倒逼房地产企业加快转变发展方式，对政府服务效能也提出了更高的要求。

2017年年初，国家提出实施差异化供地政策，并支持租赁住

房、共有产权住房等公共住房建设；农业部也出台政策，明确将在2018年选择50个地市和个别省市，开展集体产权制度“整省整市”改革试点。重庆在强化土地供应调控、完善住房功能品种、提升建筑工艺标准、加强质量标准化管埋、完善房地产行业监管等方面也进行了积极的探索。受益于主动性的政策调整，重庆房地产开发建设总体平稳有序，但也存在部分领域开发进度不合理、区域布局不均衡、风险监管不健全、政策导向不完善等问题。在新常态背景下，通过对比分析和经验借鉴，分析研究重庆房地产开发建设运行情况、存在问题和优化方向，探索下一阶段科学调控政策措施，对于促进全市房地产市场总供给与总需求、供给结构与需求结构的平衡与整体优化，实现房地产开发建设持续平稳运行，具有积极意义。

本书编写组

2018年5月

目 录

第一章 全国及主要省市房地产开发建设政策借鉴

- 一、全国房地产开发建设相关政策/3
- 二、主要省市房地产开发建设相关政策/12
- 三、经验借鉴/39

第二章 重庆房地产开发建设领域实施政策分析

- 一、政策梳理/45
- 二、政策评价/57

第三章 重庆房地产开发建设总体情况

- 一、开发市场运行情况/64
- 二、开发行业发展现状/71
- 三、市场供需关系分析/73

第四章 重庆房地产开发建设存在的主要问题分析

- 一、新技术新产品推广应用不足，行业高质量发展转型压力大/81

二、不平衡不充分矛盾仍较突出，开发建设协同水平亟待改进/82

三、产品功能提档升级缓慢，现代化大都市生活品质有待提升/83

四、风貌形塑颜值提升合力不强，智管细管众管体系有待完善/84

五、全产业链协同监管效能不高，“放管服”等改革推进缓慢/85

第五章 下一阶段重庆房地产开发建设面临的环境分析

一、行业发展趋势分析/89

二、市场需求环境分析/93

第六章 科学调控重庆房地产开发建设的思路

一、房地产开发建设思路 and 原则/99

二、房地产政策优化思路 and 原则/101

第七章 科学调控重庆房地产开发建设的重点任务

一、有效推进产品供给调控，满足市场多元化功能需求/105

二、引导转换方式提升品质，促进产业现代化升级发展/108

三、继续强化市场主体引导，提升行业全流程管理效能/110

四、着力健全长效协调机制，强化产业链统筹调控联动/116

第八章 新时期重庆房地产开发建设政策优化建议

- 一、优化土地供给政策，推动实现差别化多元化土地供应/121
- 二、明确规划设计导向，着力促进建筑产业实现创新发展/122
- 三、强化建筑标准政策，促进建筑产业智能化绿色化发展/123
- 四、健全产品规划引导，助推产品产业加速转型升级/124
- 五、优化行业监管政策，促进行业监管效能扎实有效提升/126

第九章 重庆房地产开发建设保障措施

- 一、建立联席会议制度，形成联动管理机制/131
- 二、建立信用监管制度，营造行业良好生态/131
- 三、建立风险测评机制，强化行业风险管理/132
- 四、加大信息化基础设施建设/132

参考文献/133

第一章

全国及主要省市房地产开发建设 政策借鉴

一、全国房地产开发建设相关政策

近年来，为深入推进房地产供给侧结构性改革，国务院及住建部围绕土地供应调控管理、住房多渠道保障、建筑工艺标准、质量标准化管理、房地产行业监管等领域出台了一系列政策文件，规范促进房地产开发市场健康发展。

1. 强化土地供应调控管理

(1) 加强差别化土地供应管理

针对全国各地区不同的房地产市场库存及人口状况，住建部出台《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房〔2017〕80号），从合理安排住宅用地供应、科学把握住房建设和上市节奏、加大住房保障力度和强化地方主体责任四个方面，要求各地区以“房子是用来住的，不是用来炒的”为基本定位，合理安排住宅用地供应，改善住房供求关系。要根据房价上涨压力及去库存进展情况强化住宅用地供应“五类”调控目标管理，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，并建立购地资金审查制度，灵活确定竞价方式，严防高价地扰乱市场预期。文件出台后，根据去库存进度的不同，一二线城市适度加快土地出让节奏，而库存压力较大的三四线城市则合理控制土地供应，对稳定房价起到了积极作用。

(2) 健全多元化土地供应方式

在国有建设用地出让的基础上,国家积极探索推动农村集体建设用地入市,构建城乡统一的建设用地市场,并将集体建设用地与租赁住房相结合,着力提高土地集约利用水平。2015 年中共中央办公厅和国务院办公厅联合出台《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》,正式在中央层面开启我国农村土地制度改革序幕,随后确定在北京大兴等 33 个县(市、区)开展改革试点,明确在符合规划、用途管制和依法取得的前提下,允许存量农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁、入股,与国有建设用地使用权同等入市、同权同价。

2017 年出台《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》(国土资发〔2017〕100 号),确定北京、上海、沈阳、南京、杭州等 13 个城市为第一批利用集体建设用地建设租赁住房试点,要求试点城市着力构建城乡统一的建设用地市场,推进集体土地不动产登记,完善利用集体建设用地建设租赁住房规则,提高存量土地节约集约利用水平。

2. 完善住房多渠道保障

(1) 支持发展住房租赁市场

为多渠道提供住房保障,近年来我国提出租购并举、持续深化发展住房租赁市场的意见措施。

2015 年,住建部出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》(建房〔2015〕4 号),提出采用建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、推进房地产投资信托基金试点、支持从租赁市场筹集公共租赁房源等方式,多渠道发展租赁市场。

2016 年，国务院办公厅出台的《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39 号），提出要实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，实现城镇居民住有所居，并提出培育市场供应主体、鼓励住房租赁消费、完善公共租赁住房、支持租赁住房建设、加大政策支持力度和加强住房租赁监管等意见，要支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品，稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点。

2017 年，住建部出台《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153 号），提出要加快推进租赁住房建设，培育和发展住房租赁市场，并从培育机构化规模化住房租赁企业、建设政府住房租赁交易服务平台、增加租赁住房有效供应、创新住房租赁管理和服务体制等方面进行了明确，同时要求加大对住房租赁企业的金融支持力度，积极支持并推动发展房地产投资信托基金（REITs）。

（2）鼓励发展功能性房地产

在消费升级趋势下，我国针对日益增长的养老、旅游消费需求，专门出台配套政策，重点从土地供应、财税优惠等方面支持养老地产、旅游地产发展。

2014 年，国土资源部出台《养老服务设施用地指导意见》，指出养老服务设施用地土地用途为医卫慈善用地的，应纳入国有建设用地供应计划，建设用地使用权出让年限最高不超过 50 年；土地用途为营利性养老服务设施用地的，应以租赁、出让等有偿方式供应，原则上以租赁方式为主；民间资本举办的非营利性养老机构与政府举办的养老机构可以依法使用农民集体所有土地；等等。

2015 年出台《关于鼓励民间资本参与养老服务业发展的实施意见》(民发〔2015〕33 号),制定一系列财税优惠政策,鼓励社会力量举办规模化连锁化养老机构,支持民间资本对企业厂房、商业设施及其他社会资源进行整合改造、优化提升,鼓励社会资本参与老年公寓和居住区养老服务设施建设以及既有住宅适老化改造。2015 年《关于支持旅游业发展用地政策的意见》(国土资规〔2015〕10 号)指出,要积极保障旅游业发展用地供应,并针对乡村旅游、自驾车及房车营地旅游、邮轮及游艇旅游、文化及研学旅游等新业态实施差异化用地政策。

2016 年《关于推进老年宜居环境建设的指导意见》(全国老龄办发〔2016〕73 号)指出,要加快推进适老住宅建设,并针对开发老年公寓、老少同居的新社区和有适老功能的新型住宅给予政策扶持。

(3) 推进共有产权住房试点

2017 年住建部出台《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》(建保〔2017〕210 号),提出在北京、上海开展共有产权住房试点,主要由政府提供基本保障,通过建立完善的共有产权住房管理机制,解决住房困难家庭的基本住房问题。

3. 提升建筑工艺标准

(1) 出台各类建筑技术及产品规范标准

近年来,住建部发布更新多项建筑技术及建筑材料使用的规范标准,着力提升建筑质量安全和现代化发展水平。在建筑材料方面,出台了《建筑外墙涂料通用技术要求》《建筑用发泡陶瓷保温板》等行业产品标准。

在建筑技术方面,出台了《多高层木结构建筑技术标准》《装配