

< 中国房地产卓越品质期刊 >

# 青岛房地产

Q I N G D A O R E A L E S T A T E

2021年第1期  
内部资料 / 免费交流

青岛房地产

QINGDAO REAL ESTATE



扫二维码，  
关注青岛市房地产业协会最新动态



青岛市房地产业协会  
QINGDAO REAL ESTATE ASSOCIATION

# CONTENTS

## 目录

### 地产观察

政策速递	01
2021年上半年青岛房地产市场运行情况	03
2021年1—6月份全国房地产开发投资和销售情况	07

### 政策文件

住房和城乡建设部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见	09
住房和城乡建设部房地产市场监管司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函	11
财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告	12

### 协会聚焦

青岛市房地产业协会六届二次会议召开 四大“专委会”实现行业全覆盖	13
青岛市房地产业协会章程	15
关于增设青岛市房地产业协会分支机构及负责人的说明	22
专业委员会工作计划	24

### 副会长风采

青岛亚泰房地产评估咨询有限公司	27
青岛天盛泰房屋工程有限公司	29
青岛贝壳房地产咨询服务有限公司	31
青岛一站快租房产经纪有限公司	33
青岛冠寓商业运营管理有限公司	35

### 协会工作

青岛市房地产业协会举办2021年上半年房地产市场运行分析报告会	37
走进青特：用设计师的眼睛发现建筑之美	39
青岛市房地产业协会2021年度第一次会长办公会召开	41
2021品质新居住和宜居健康社区论坛在青岛举办	43
2021山东地产数智营销峰会在青岛召开	45

### 广厦奖

关于表彰第九届（2019-2020年度）“广厦奖”优秀评选机构、优秀专家组和先进个人的通报	48
第九届“广厦奖”表彰暨2020年房地产信用企业授牌活动在南宁举行	49
陈宜明：以高品质住宅推动房地产行业高质量发展	51
刘燕辉：“广厦奖”的新时期定位	52
东方时尚中心·尚璟项目获得“广厦奖”	55

### 行业动态

刘志峰：加强创新促进房地产行业高质量发展	58
住建部召集六城市落实租赁住房善政	59
关于经营贷资金违规流入楼市 银保监会再表态	61
专访全国政协常委、住建部副部长黄艳：今年将从八方面全力实施城市更新	63

### 会员动态

爱心牛奶计划   爱与善意，永不止步	66
旭辉银盛泰   “对话总编辑” 共议企业的转型与担当	67
瑞源控股集团慈善事业	69

### 法制园地

最高法院案例：被征收人的诉讼行为不能阻碍政府及时作出征收补偿决定	70
----------------------------------	----

2021年第1期

指导单位：青岛市住房和城乡建设局  
主办单位：青岛市房地产业协会

**编委会主任** 戴大为  
**编委会副主任** 于伟、于海峰、王惠、王学慧、王新平、  
(以姓氏笔画为序) 刘敏、刘河志、刘巍琪、孙威、孙健、  
孙鑫、李扬、张昊、张强、张二伟、  
陈天仁、赵阳、赵恺、殷方杰、黑健步

**编辑部主任** 孙晓珊  
**编辑/记者** 滕君龙、卢桂芹、马立伟、王一霖

**视觉创意** 青岛海德思锐企业营销策划有限公司

**编辑部地址** 青岛市市南区香港中路126号  
**电话** 0532-85890092  
**投稿邮箱** qdfxtg@163.com  
**网址** www.qdfangxie.org  
**准印证号** QD112号

1、版权所有，如需引用本刊内容，请与本刊编辑部联系。

2、本刊所刊登的部分稿件和图片，作者姓名及地址不详，请相关作者与本刊编辑部联系，以便寄奉稿酬。

## 政策速递



### 中央“稳”字当头，重点解决住房突出问题

4月30日，中央政治局会议指出房住不炒仍是政策主基调，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”调控目标，政府通过加强闲置土地和保障性租赁住房等解决城市住房问题，推进房地产市场健康平稳发展。会议强调，要推进改革开放，深入实施国企改革三年行动方案，优化民营经济发展环境，加快建设各类高水平开放平台，推动共建“一带一路”高质量发展；要防范化解经济金融风险，建立地方党政主要领导负责的财政金融风险处置机制；要保障和改善民生，强化就业优先政策，巩固拓展脱贫攻坚成果，做好重要民生商品保供稳价；要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价；要坚持不懈抓好安全生产。

### 市场热度不减，多地调控政策升级

各地政府落实城市主体责任，因城施策、综合施治，促进房地产市场平稳健康发展。湖州、西安、合肥、嘉兴、绍兴等24市相继升级调控，主要涉及升级限购、升级限贷、升级限价、升级限售、增加税费交易年限、设立二手房参考价格、新房积分摇号等内容。主要呈现以下特征：一是狠抓落实房贷管理的“两道红线”：信贷资金用途合规性审查趋严，谨防资金违规流入房地产市场；二是监管覆盖范围不断扩大。内蒙、广州、深圳等多地监管部门，就“过桥贷”、“赎楼贷”等业务，对小贷公司、融资担保机构展开约谈和监控，监管对象扩展到非银行类金融机构；三是调控下沉到县市，政策严苛程度甚至超过主城区。四是热点城市调控政策常态化，上海上半年政策连番7次加码，严堵政策监管漏洞。

### 推进城乡融合，有序放宽城市落户

4月13日，国家发展和改革委员会公布《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，其中明确提出，有序开放放宽城市落户限制。任务覆盖了促进农业转移人口有序有效融入城市、提升城市群和都市圈承载能力、促进大中小城市和小城镇协调发展、加快建设现代化城市、提升城市治理水平、加快推进城乡融合发展等多个方面。在促进农业转移人口有序有效融入城市方面，明确城区常住人口300万以下城市落实全面取消落户限制政策，实行积分落户政策的城市确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。同时城市落户政策要对租购房者同等对待，允许租房常住人口在公共户口落户。要求城市整体谋划、周密设计，统筹做好开放放宽落户、人才引进和房地产调控工作，推动具备条件的城市群和都市圈内社保缴纳年限和居住年限累计互认。

### 契税新政施行，全省税率统一为3%

5月27日，《山东省人民代表大会常务委员会关于山东省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》经省十三届人大常委会第二十八次会议审议通过，明确全省契税税率统一为3%。《决定》将于2021年9月1日起施行。契税是重要的地方税种之一，不仅为地方经济社会发展提供了必要财力保障，而且对维护区域经济运行、调节土地供应、稳定房地产市场发挥了积极作用，主要在土地出让和房产交易环节缴纳。《决定》施行后，土地使用权出让契税由4%降为3%，鉴于住房权属转移已长期执行3%的最低税率，此次没有对其设置差别化税率。同时，针对房屋征收中，选择货币补偿用以重新购置土地、房屋，且成交价格不超过货币补偿的，以及选择产权调换而重新承受土地、房屋权属，且不交纳产权调换差价的情况，免征契税。

### 信贷管控加强，房地产贷款集中度下降

6月1日，银保监会召开新闻发布会称，去年12月人民银行、银保监会联合印发的《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》实施半年以来，效果初步显现。到4月末，银行业金融机构房地产贷款集中度同比下降0.5个百分点，6家国有大型银行全部实现集中度下降，其他各类银行的集中度总体上也呈现了下降趋势。但在执行过程中发现一些地方中小银行利用大型银行退出的时机，争抢房地产贷款市场份额，房地产贷款增速较快，房地产贷款集中度有所上升。对此银保监会将对新增房地产贷款占比较高的银行实施名单制管理，督促这些银行落实房地产金融调控要求，合理控制房地产贷款增速。同时，6月1日央行发布关于《中华人民共和国反洗钱法（修订草案公开征求意见稿）》公开征求意见，将房屋销售、经纪服务的房地产开发企业或者房地产中介机构纳入明确特定反洗钱调查特定非金融机构实施调查。

### 征管方式改革，国有土地使用权出让收入等划转税务部门征收

6月4日，财政部、自然资源部、税务总局、人民银行四部门联合发布《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（以下简称《通知》）。《通知》指出，为贯彻落实党中央、国务院关于政府非税收入征管职责划转税务部门的有关部署和要求，决定将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入统一划转税务部门征收。上述政策先试点后推开，自2021年7月1日起，选择在河北、内蒙古、上海、浙江、安徽、青岛、云南省（自治区、直辖市、计划单列市）以省（区、市）为单位开展征管职责划转试点，探索完善征缴流程、职责分工等，为全面推开划转工作积累经验。暂未开展划转试点地区要积极做好四项政府非税收入征收划转准备工作，自2022年1月1日起全面实施征管划转工作。

### 规范租赁市场，加强轻资产企业监管

为加强住房租赁企业监管，引导住房租赁企业回归住房租赁服务本源，防范化解金融风险，促进住房租赁市场健康发展，4月15日，住建部、发改委、公安部、银保监会等6个部门下发《加强轻资产住房租赁企业监管的意见》。《意见》规定，住房租赁企业单次收取租金的周期原则上不超过3个月。超过3个月或单次收取押金超过1个月的，应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。同时，住房租赁企业不得变相开展金融业务，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同，不得利用承租人信用套取住房租赁消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款。此外，住建部将与金融机构共享“高进低出”、“长收短付”等高风险经营行为的住房租赁企业名单，金融机构要对企业进行风险评估，加强名单式管理，对列入上述名单的企业不得发放贷款。

### 政策利好频出，城市更新成为发展新常态

3月12日，国家发布《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，城市更新作为中国城市发展新思路的战略目标之一将从2021年开始正式全面推开。《关于印发〈2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务〉的通知》也指出，“实施城市更新行动。在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’改造为主要内容的城市更新行动。加快推进老旧小区改造，2021年新开工改造5.3万个，有条件的可同步开展建筑节能改造。在城市群、都市圈和大城市等经济发展优势地区，探索老旧厂区和大型老旧街区改造。因地制宜将一批城中村改造为城市社区或其他空间”。中央城市更新相关政策密集出台，随着“十四五”规划明确提出实施城市更新行动，城市更新已上升为国家战略。城市更新有助于盘活存量用地，推动空间转型升级，满足城市经济社会发展需要，将逐渐成为城市发展的新常态。

## 2021年上半年 青岛房地产市场运行情况

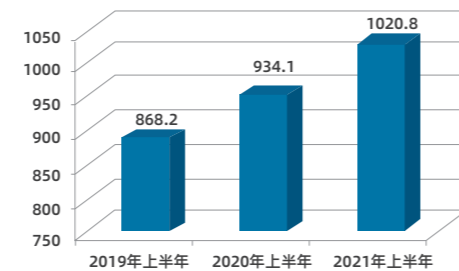
### 一、开发建设指标平稳运行

(一) 房地产开发投资持续增长。上半年全市房地产完成开发投资1020.8亿元(其中住宅部分768.4亿元),同比增长9.3%。房地产投资持续增长主要由于今年以来,房地产市场持续回暖、量价齐升,销售面积、资金来源、土地购置面积增速都继续提高或在高位,且全市施工面积保持增长,带动建设投资持续增长。

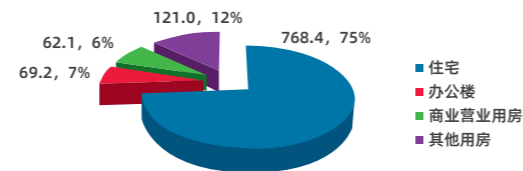
(二) 住宅投资增速加快。上半年全市住宅完成投资768.4亿元,同比增长14.2%,增速高于开发投资速4.9个百分点,占全市房地产完成投资的75.3%,占比与去年同期基本持平,除住宅市场一直较为活跃外,部分去年已开工、已销售项目为保证按期交付加快施工进度,一定程度上提高了住宅投资。商业营业和其他用房投资增速则出现了不同程度的负增长(商业用房投资同比下降12.2%、其他用房同比下降5.3%)。

(三) 新开工面积有所下降。上半年全市各类房屋施工面积11797万平方米,竣工面积426.7万平方米,同比分别增长11.3%和100.5%。新开工面积1108.6万平方米,同比下降22.4%。新开工面积同比下降主要受集中供地影响,5月底首次集中供地实施,之前除1月以外无新增供应土地,随着集中供地项目陆续开工,加上第二、三批次土地供应的入市,预计全年新开工面积将由降转升。

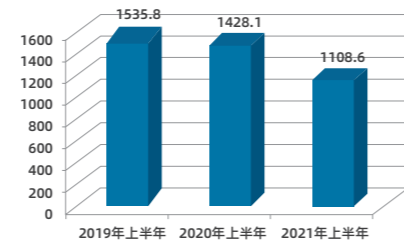
(四) 房地产税收同比减少。上半年全市房地产业实现税收235.44亿元,同比增长39.7%;增幅较2020年全年扩大了52.3个百分点,约占全市税收收入比重21%。房地产税收与房屋销售密切相关,受上半年房屋销售增长影响,房地产税收明显增长,预计下半年房地产税收将继续呈现上升态势,年度累计收入或将再创新高。



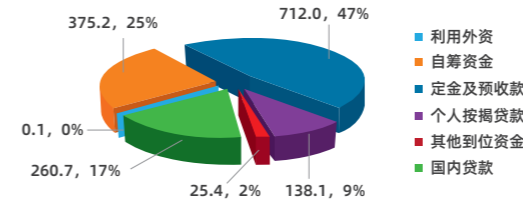
2019-2021年1-6月房地产完成投资(单位:亿元)



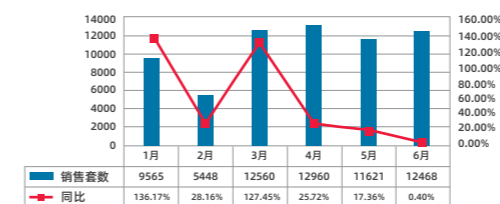
2021年1-6月房地产投资构成占比(单位:亿元、%)



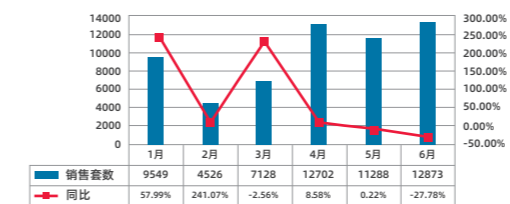
2019-2021年1-6月全市各类房屋新开工面积(单位:万平方米)



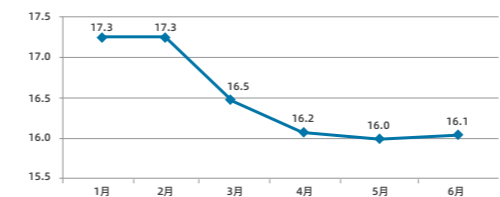
2021年1-6月青岛市房地产企业资金来源构成(单位:亿元、%)



2021年1-6月全市新建商品住宅单月成交套数及同比(单位:套、%)



2021年1-6月全市新建商品住宅批准预售单月套数及同比(单位:套、%)



2021年1-6月全市新建商品住宅去化周期(单位:月)

(五) 企业融资难度加大。上半年全市房地产企业资金来源合计1511.6亿元,同比增长10.8%。从资金来源构成看,受市场回暖影响,定金及预收款、个人按揭贷款同比分别增长49.7%和36%,自筹资金和国内贷款同比分别下降7.5%和22%。从国内贷款细分看,银行贷款同比下降13.1%,非银行金融机构贷款同比下降63.6%,也可以看出受调控收紧影响,银行开发贷款额度进一步压缩,融资难度加大。

### 二、住房销售市场企稳回升

(一) 销售市场整体稳定。商品房网签数据显示,1-6月全市新建商品住宅成交69307套、面积811.52万平方米,同比分别增长27.52%和27.26%;新建住房成交金额1117.45亿元,同比增长45.45%。从单月走势看,自1月开始呈现单月销量同比增长态势,6月全市新建住房成交12468套,同比、环比分别增长0.40%和7.29%,金额235.26亿元,同比、环比分别增长9.41%和12.17%。

(二) 批准预售项目增多。商品房网签数据显示,1-6月全市新建住宅批准预售套数5.81万套,同比增长8.03%。从单月批准预售套数增幅看,增幅主要集中在一季度,一季度除3月外,各单月均同比增长。二季度批准预售项目数量明显增多,单月新批准预售套数均超过一万套,6月受去年同期基数较高影响,同比略有下降,但还是保持在12873套的年度高位。预计三季度随着上半年集中供地项目入市、企业为完成全年销售计划冲刺,批准预售仍将有所上升。

(三) 住宅库存去化周期缩短。截至6月30日,全市新建住宅库存为18.86万套,面积2213.42万平方米、同比增长16.25%和13.51%。以近12个月月均销售面积测算,库存去化周期为16.1个月。随着市场销量增大,新增供应并未大幅增长,市场销售一部分以消化库存为主,另外受金融管控等资金压力影响,企业也积极把握市场迅速回款,市场存量去化速度明显加快。

(四) 新房价格指数有所上升。根据国家统计局发布数据, 1-6月份, 全市新建商品住宅销售价格指数环比累计上涨3.2%, 其中6月当月价格指数同比、环比分别增长5.1%和0.7%, 在全国70个大中城市中排名第28位和19位。随着市场回暖, 部分区域房价上升速度加快, 房价稳控压力增大。

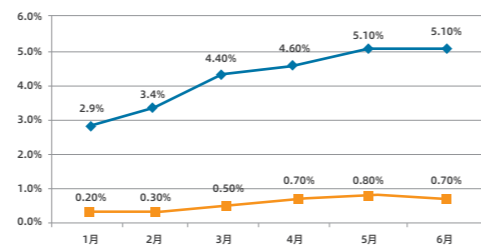
(五) 存量市场量价齐升。1-6月, 全市二手住房成交37806套、金额436.78亿元, 同比增长50.87%和56.65%。上半年二手房均价环比比2020年同比增长1.89%。2017年3月青岛规定“在本市范围内购买的新建商品住房和二手住房, 需取得《不动产权证书》满2年后方可上市交易”, 2018年4月又升级为五年, 2017年受限房屋虽然2019年即可上市, 但当时市场低迷且转让税金较高, 市场需求积攒了较长周期, 今年2017年受限房屋已经满5年符合免税条件, 随着疫情有效控制及客户信心恢复, 推动二手住宅再创新高。

从历史经验看, 市场表现通常是“先量后价”: 成交量首先发力增长, 然后价格才能跟进。年初市场放量逐步增长, 卖方预期提高, 但随着时间推移, 市场逐步稳定, 卖方预期也回归理性, 调价房源中涨价占比逐渐下降。根据国家统计局发布数据, 1-6月份, 全市二手住宅价格指数累计增长1.8%, 其中6月当月价格指数同比、环比分别增长0.8%和0.3%, 在全国70个大中城市中排名第49位和33位。

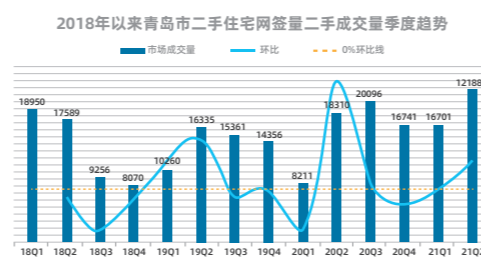
### 三、土地市场“两集中”试水

2月18日, 住建部发文对22个热点城市实施土地供应“两集中”, 即集中发布出让公告、集中组织出让活动, 2021年住宅用地公告不超过3次。22个重点城市涵盖了北上广深4个一线城市以及南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡18个二线城市。

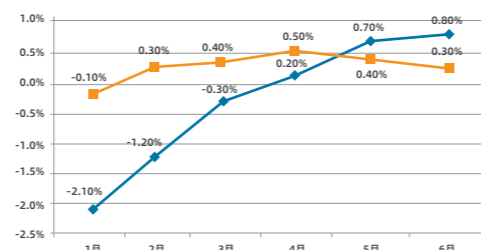
土地供应“两集中”模式改革, 将上半年青岛土地市场分为了两个半段, 前半段, 延续了2020年的土拍模式, 新地块陆续分批次上市拍卖; 而后半段则集中在5月中旬的“集中拍卖”上。5月12-14日, 青岛市首次进行住宅用地集中出让活动, 集中供地63宗, 最终成交61宗, 总成交占地面积161万 $m^2$  (含划拨), 总建筑面积335万 $m^2$  (含划拨), 其中占比16%, 住宅占比84%。成交总价135亿, 平均楼板价4207元/ $m^2$ , 整体溢价率1.9%。除开平路45号地块外, 其余60宗地块均为底价成交。



2021年1-6月全市新建商品住宅销售价格指数变化情况



2018年-2021年各季度二手住宅网签情况 (单位: 套、%)



2021年1-6月全市二手住宅价格指数变化情况

### 四、调控要求持续, 市场平稳发展

(一) 政策保持连续稳定。房地产调控方面, 预计下半年中央将继续坚持“房住不炒”基调不变, 供给端政策将持续完善和发力, 同时, 继续强化房地产金融监管力度, 严查资金违规流入房地产市场, 住房信贷环境预计将持续收紧。调控升级加码的城市或将继续蔓延, 各城市或参考借鉴一二线城市有效的调控政策, 不断细化和完善当地调控“工具箱”; 针对二手房市场热度较高的城市, 地方政府可能将加强二手房市场的调控力度, 发布热点片区的二手房成交参考价等, 以稳定市场情绪。另外, 热点城市“两集中”供地规则或将调整, 强化房地联动效应。

(二) 市场呈现量增价稳。受房地产金融监管持续强化影响, 下半年新增贷款额度或将受限, 且部分城市房贷利率上行, 整体信贷环境的收紧对购房者置业节奏或将产生一定拖累。在上半年高规模的支撑下, 加之集中供地影响, 全年商品房销售面积仍有望再创新高。地价、二手房价格上涨带动新房价格短期仍将延续小幅上涨态势。投资方面, 大规模在建项目仍将深化施工进度, 加快推进竣工周期, 加速资金结转, 叠加新开工仍维持高位, 建筑工程投资仍将是2021年房地产开发投资额的关键支撑, 租赁住房的建设也将对全年开发投资额起到拉动作用。整体看, 2021年开发投资额增速或将维持中高位水平。

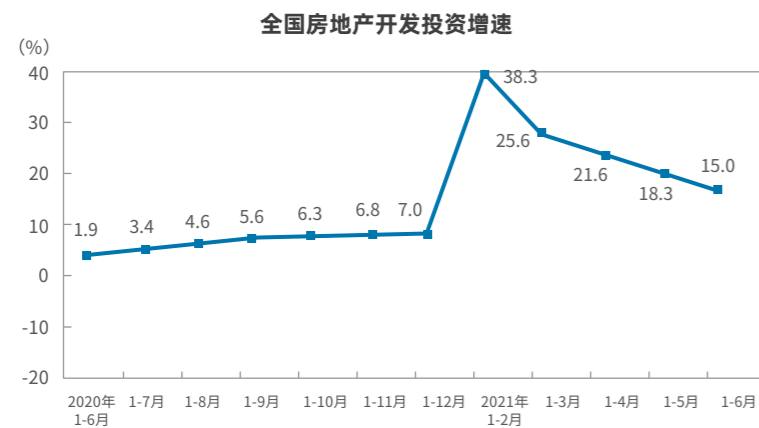
(三) 企业实现高质量发展。在市场压力下, 企业需要保持较强的韧性以实现长期发展。通过强化市场周期研判, 顺应市场发展调整营销节奏; 通过沉淀客户需求数据, 精准拓客营销; 通过强化客群研究, 顺应人口变化趋势打造产品。对于深耕型的本地企业, 面对外来企业竞争, 最主要是要巩固深耕优势, 包括市场品牌认知度以及市场占有率, 同时也要提高自身的拿地能力, 重视产品结构安排, 提高区划能力, 让项目具备“量”和“质”的双重优势。对于品牌房企, 仍需集聚各项有利资源做大规模, 在保证资本结构不断优化的基础上, 优化土储结构, 树立城市典范项目, 提升企业市场形象。对于伴随高负债的高增长房企, 其增长方式在当前市场环境下脆弱性较高, 尤其是随着“三条红线”的正式实行, 企业债务状况监管力度加强, 此类增长模式无法持续, 企业可结合自身, 从资源获取、客户服务、投资运营、风险监控等多维度, 提升公司经营管理水平, 强化自身增长能力, 实现企业持续、稳定、有质量的发展。



# 2021年1—6月份 全国房地产开发投资和销售情况

## 一、房地产开发投资完成情况

1—6月份，全国房地产开发投资72179亿元，同比增长15.0%；比2019年1—6月份增长17.2%，两年平均增长8.2%。其中，住宅投资54244亿元，增长17.0%。



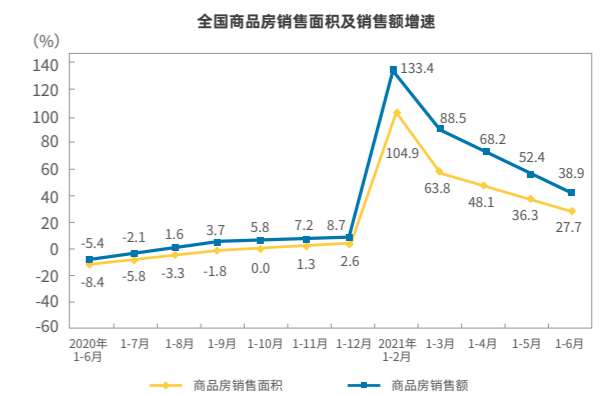
1—6月份，东部地区房地产开发投资38544亿元，同比增长13.6%；中部地区投资15053亿元，增长22.7%；西部地区投资15981亿元，增长12.2%；东北地区投资2601亿元，增长11.8%。

1—6月份，房地产开发企业房屋施工面积873251万平方米，同比增长10.2%。其中，住宅施工面积617480万平方米，增长10.5%。房屋新开工面积101288万平方米，增长3.8%。其中，住宅新开工面积75515万平方米，增长5.5%。房屋竣工面积36481万平方米，增长25.7%。其中，住宅竣工面积26254万平方米，增长27.0%。

1—6月份，房地产开发企业土地购置面积7021万平方米，同比下降11.8%；土地成交价款3808亿元，下降5.7%。

## 二、商品房销售和待售情况

1—6月份，商品房销售面积88635万平方米，同比增长27.7%；比2019年1—6月份增长17.0%，两年平均增长8.1%。其中，住宅销售面积增长29.4%，办公楼销售面积增长10.0%，商业营业用房销售面积增长5.7%。商品房销售额92931亿元，增长38.9%；比2019年1—6月份增长31.4%，两年平均增长14.7%。其中，住宅销售额增长41.9%，办公楼销售额增长10.7%，商业营业用房销售额增长8.8%。

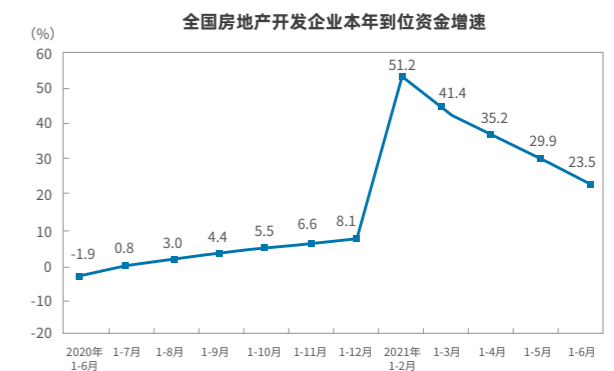


1—6月份，东部地区商品房销售面积37433万平方米，同比增长31.3%；销售额54169亿元，增长45.9%。中部地区商品房销售面积24609万平方米，增长33.4%；销售额18582亿元，增长41.3%。西部地区商品房销售面积23621万平方米，增长18.6%；销售额17684亿元，增长22.1%。东北地区商品房销售面积2972万平方米，增长17.3%；销售额2497亿元，增长16.5%。

6月末，商品房待售面积51079万平方米，比5月末增加53万平方米。其中，住宅待售面积减少180万平方米，办公楼待售面积增加66万平方米，商业营业用房待售面积增加47万平方米。

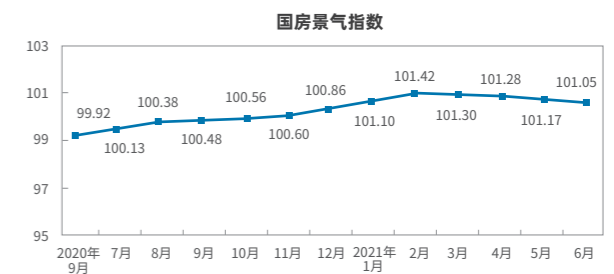
## 三、房地产开发企业到位资金情况

1—6月份，房地产开发企业到位资金102898亿元，同比增长23.5%；比2019年1—6月份增长21.1%，两年平均增长10.0%。其中，国内贷款13465亿元，下降2.4%；利用外资42亿元，下降9.1%；自筹资金30153亿元，增长11.9%；定金及预收款39625亿元，增长49.7%；个人按揭贷款16355亿元，增长23.9%。



## 四、房地产开发景气指数

6月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为101.05。



# 住房和城乡建设部等部门 关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见

建房规〔2021〕2号

省、自治区、直辖市人民政府，新疆生产建设兵团：

近年来，我国住房租赁市场快速发展，市场运行总体平稳，租金水平稳中有降，为解决居民住房问题发挥了重要作用。同时，部分从事转租经营的轻资产住房租赁企业（以下简称住房租赁企业），利用租金支付期限错配建立资金池，控制房源、哄抬租金，有的甚至利用承租人信用套取信贷资金，变相开展金融业务。近期，少数住房租赁企业资金链断裂，严重影响住房租赁当事人合法权益。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强住房租赁企业监管，引导住房租赁企业回归住房租赁服务本源，防范化解金融风险，促进住房租赁市场健康发展，经国务院同意，现提出以下意见。

## 一、加强从业管理

从事住房租赁经营的企业，以及转租住房10套（间）以上的自然人，应当依法办理市场主体登记，取得营业执照，其名称和经营范围均应当包含“住房租赁”相关字样。住房租赁企业跨区域经营的，应当在开展经营活动的城市设立独立核算法人实体。住房租赁企业应当具有专门经营场所，开展经营前，通过住房租赁管理服务平台向所在城市住房和城乡建设主管部门推送开业信息，由所在城市住房和城乡建设主管部门通过住房租赁管理服务平台向社会公示。

## 二、规范住房租赁经营行为

住房租赁企业开展经营活动的信息系统应当落实互联网管理各项政策要求，接入所在城市住房租赁管理服务平台。住房租赁企业应当将经营的房源信息纳入住房租赁管理服务平台管理，并实时报送租赁合同期限、租金押金及其支付方式、承租人基本情况等租赁合同信息。住房租赁企业单次收取租金的周期原则上不超过3个月；除市场变动导致的正常经营行为外，支付房屋权利人的租金原则上不高于收取承租人的租金。提供住房租赁服务的网络信息平台应当核验房源信息发布者的真实身份信息及主体资格，不得为信息不实或者未提交开业报告、被列入经营异常名录的住房租赁企业及其从业人员发布房源信息。

## 三、开展住房租赁资金监管

住房租赁企业应当在商业银行设立1个住房租赁资金监管账户，向所在城市住房和城乡建设部门备案，并通过住房租赁管理服务平台向社会公示。住房租赁企业发布房源信息时，应当同时发布住房租赁资金监管账户信息。住房租赁企业单次收取租金超过3个月的，或单次收取押金超过1个月的，应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。商业银行应当通过系统对接方式，向所在城市住房和城乡建设部门实时推送监管账户资金信息。纳入监管账户的资金，在确保足额按期支付房屋权利人租金和退还承租人押金的前提下，可以支付装修改造相应房屋等必要费用。城市住房和城乡建设部门要会同当地金融监管部门建立住房租赁资金监管制度，强化日常监督管理，督促住房租赁企业和商业银行落实责任，确保资金监管到位。

## 四、禁止套取使用住房租赁消费贷款

住房租赁企业不得变相开展金融业务，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同，不得利用承租人信用套取住房租赁消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款。金融机构应当严格管理住房租赁消费贷款，加强授信审查和用途管理，发放贷款前必须采取有效手段核查借款人身份信息，评估还款能力，核实借款意愿，并做好记录。发放贷款时应明确向借款人告知相关业务的贷款性质、贷款金额、年化利率以及有关违约责任，切实保护借款人的知情权、选择权和公平交易权。金融机构发放住房租赁消费贷款，应当以备案的住房租赁合同为依据，贷款额度不得高于住房租赁合同金额，贷款期限不得超过住房租赁合同期限，发放贷款的频率应与借款人支付租金的频率匹配，贷款资金只能划入借款人账户，同时强化贷款资金用途管理，避免资金挪用风险。对于已实际发放给住房租赁企业的存量住房租赁消费贷款，金融机构应制定妥善处置方案，稳妥化解存量。住房和城乡建设部门要与金融机构共享“高进低出”、“长收短付”等高风险经营行为的住房租赁企业名单，金融机构要对企业进行风险评估，加强名单式管理，对列入上述名单的企业不得发放贷款。

## 五、合理调控住房租金水平

住房租赁市场需求旺盛的大城市住房和城乡建设部门应当建立住房租金监测制度，定期公布不同区域、不同类型租赁住房的市场租金水平信息。积极引导住房租赁双方合理确定租金，稳定市场预期。发挥住房租赁企业，尤其是大中型住房租赁企业在稳定市场租金水平方面的示范作用。加强住房租赁市场租金监测，密切关注区域租金异常上涨情况，对于租金上涨过快的，可以采取必要措施稳定租金水平。

## 六、妥善化解住房租赁矛盾纠纷

各有关方面应当加强协同联动，积极化解住房租赁引发的矛盾纠纷，妥善处置相关风险。相关部门对有高风险经营行为的住房租赁企业经营情况依法开展调查，企业应当积极配合。街道办事处、社区充分发挥基层网格管理人员作用，督促住房租赁合同备案，协助排查有高风险经营行为的住房租赁企业情况。发挥住房租赁行业协会作用，完善住房租赁行业执业规则，配合相关部门处理住房租赁矛盾纠纷，净化住房租赁市场环境。综合运用人民调解、行政调解、行业专业性调解、司法调解等多元调解机制，维护住房租赁当事人合法权益。

## 七、落实城市政府主体责任

城市政府对规范发展住房租赁市场承担主体责任，要建立住房和城乡建设、发展改革、公安、市场监管、金融监管、网信等多部门协同的住房租赁联合监管机制，并将相关部门的监管工作纳入政府绩效考核体系。住房和城乡建设部门要加快完善住房租赁合同示范文本，建立健全住房租赁管理服务平台，通过平台实施穿透式监管，会同金融监管部门对住房租赁企业变相从事金融业务等违法违规行为加大查处力度。住房和城乡建设、发展改革部门要建立住房租赁企业及其从业人员信用评价体系，对住房租赁企业进行分级分类，采取差异化监管措施。市场监管部门要加大监管力度，依法查处虚假广告、哄抬租金等违法违规行为，严厉打击垄断行为。金融监管部门要指导金融机构加强住房租赁消费贷款管理。公安部门要对涉嫌合同诈骗等犯罪行为依法查处，必要时对企业法定代表人、实际控制人等相关人员依法采取相应措施。网信部门要对违规发布虚假信息的网络信息平台依法采取处置措施。各地要继续深入开展住房租赁市场秩序整治，推动部门信息共享，形成监管合力，净化市场环境。

住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、国家网信办、银保监会  
2021年4月15日

## 住房和城乡建设部房地产市场监管司 关于做好房地产开发企业资质审批制度 改革有关工作的函

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，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为贯彻落实《国务院关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力的通知》（国发〔2021〕7号），积极推进房地产开发企业资质审批制度改革，做好改革后续衔接工作，现将有关事项函告如下：

一、自2021年7月1日起，各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。2021年7月1日前已受理的，仍按原条件进行审批或备案。

二、我部正在修订房地产开发企业资质管理规定。自2021年7月1日至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日止，房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日，资质证书无需换发。

住房和城乡建设部房地产市场监管司

2021年6月30日



## 财政部 税务总局 住房和城乡建设部 关于完善住房租赁有关税收政策的公告

财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告2021年第24号

为进一步支持住房租赁市场发展，现将有关税收政策公告如下：

一、住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。

住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按1.5%预征率预缴增值税。

二、对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

三、对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用第一条、第二条规定的税收政策，具体为：住房租赁企业向个人出租上述保障性租赁住房，比照适用第一条规定的增值税政策；企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租上述保障性租赁住房，比照适用第二条规定的房产税政策。

保障性租赁住房项目认定书由市、县人民政府组织有关部门联合审查建设方案后出具。

四、本公告所称住房租赁企业，是指按规定向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案的从事住房租赁经营业务的企业。

本公告所称专业化规模化住房租赁企业的标准为：企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房1000套（间）及以上或者建筑面积3万平方米及以上。各省、自治区、直辖市住房城乡建设部门会同同级财政、税务部门，可根据租赁市场发展情况，对本地区全部或者部分城市在50%的幅度内下调标准。

五、各地住房城乡建设、税务部门应加强信息共享。市、县住房城乡建设部门应将本地区住房租赁企业、专业化规模化住房租赁企业名单以及保障性租赁住房项目认定书传递给同级税务部门，并将住房租赁企业、专业化规模化住房租赁企业名单予以公布并动态更新，共享信息具体内容和共享实现方式由各省、自治区、直辖市住房城乡建设部门会同税务部门共同研究确定。

六、纳税人享受本公告规定的优惠政策，应按规定进行减免税申报，并将不动产权属、房屋租赁合同、保障性租赁住房项目认定书等相关资料留存备查。

七、本公告自2021年10月1日起执行。《财政部 国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）第二条第（四）项规定同时废止。

财政部 税务总局 住房和城乡建设部

2021年7月15日

财政部 税务总局 住房和城乡建设部

2021年7月15日





## 青岛市房地产业协会六届二次会议召开 四大“专委会”实现行业全覆盖

2021年6月3日，青岛市房地产业协会(以下简称“协会”)第六届二次会议在黄海饭店召开。协会会员代表180余人，山东省房地产业协会、青岛市住房和城乡建设局、青岛市房地产业事业发展中心相关领导出席此次会议。

本次会议审议了青岛市房地产业协会2020年度工作报告和财务报告，审议通过了协会章程修改案。投票增选出第六届协会理事会理事、常务理事及理事会副会长。同时，会议审议了《关于增设青岛市房地产业协会分支机构及负责人的说明》，会议现场为7家战略合作单位进行授牌。山东省房协秘书长井坤发表讲话，肯定了协会六届理事会成立以来的努力，也表达了对协会未来发展的期待和希望。

随着房地产市场发展成熟，房地产行业涵盖范围逐渐扩大，单一的房地产开发行业组织已经无法满足市场发展的需要，为贯彻国家“健全以租赁住房、普通商品住房为主的住房市场体系”“多渠道解决居民住房问题”等房地产长效机制工作要求，青岛市房地产业协会与房地产征收评估、房产中介、房屋租赁等企业积极对接，并于本次会议上，在原城市开发专业委员会的基础上，增设了房屋征收与城市更新、房产中介、房屋租赁等三个专业委员会，由会议选举产生了三个专业委员会的主任、副主任和秘书长。专业委员会成立后，将秉承协会服务会员、服务行业、服务政府的宗旨，在各自业务范围内开展相关活动，扩大协会为会员服务的广度和深度，拓展协会业务工作。

青岛市房地产业协会第六届二次会员代表大会的胜利召开，实现了组织架构的扩容，也为协会未来工作打下了坚实的基础。下一步，协会将通过四大专委会广泛开展政策研究、企业合作、行业自律、经验交流等工作，促进房地产市场平稳健康发展，助力行业高质量发展。



# 青岛市房地产业协会章程

## 第一章 总则

**第一条** 本会名称：青岛市房地产业协会，以下简称本会。

英文译名：QINGDAO REAL ESTATE ASSOCIATION，缩写：QREA

**第二条** 本会的性质：本会是由青岛市与房地产行业有关的企事业单位和社会团体自愿结成的全市性、行业性、非营利性的社会团体。

**第三条** 本会坚持中国共产党的全面领导，根据中国共产党章程的规定，设立中国共产党的组织，开展党的活动，为党组织的活动提供必要条件，承担保证政治方向、团结凝聚群众、推动事业发展、建设先进文化、服务人才成长、加强自身建设等职责。

**第四条** 本会的社团登记机关是青岛市行政审批服务局；社团管理机关是青岛市民政局。本团体接受社团管理机关、政府有关部门或政府授权组织的指导和监督管理。

**第五条** 本会的住所：青岛市市南区香港中路126号，邮政编码：266075。

## 第二章 宗旨和业务范围

**第六条** 本会的宗旨：深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，严格遵守宪法、法律、法规和国家政策，践行社会主义核心价值观，遵守社会道德风尚。为政府决策和行业发展服务，反映会员诉求，维护会员合法权益，规范行业自律，促进行业信用建设，推动企业间的交流与合作，沟通会员与政府、社会的联系，维护公平竞争，为提高城乡人民居住水平，促进城乡建设，推动房地产业平稳健康发展服务。

本会遵守下列规定：

- (一) 不利用制定行业规则或者其他方式垄断市场，妨碍公平竞争，损害消费者、非会员的合法权益或者社会公共利益；
- (二) 不采取维持价格、市场分割等方式限制会员开展正当的经营或者参与其他社会活动；
- (三) 不在会员之间实施歧视性待遇；
- (四) 不违反法律、法规和章程的规定向会员收费或者摊派；
- (五) 未经法律、法规授权或者委托，不行使公共行政管理职能；
- (六) 不实施法律、法规禁止的其他行为。

**第七条** 本会以行业服务、行业自律、行业协调和担任本行业的代表为基本职能，主要有以下工作任务：

- (一) 行业调研、统计、信息收集；
- (二) 参与制定或修订行业的技术、质量等标准，组织推进行业标准的实施；
- (三) 组织行业培训、技术咨询、对外交流、会展招商及产品推介等活动；
- (四) 代表行业会员进行调查，或者向政府有关部门提出相关调查申请；
- (五) 制定并负责实施行业内部争议处理规则，协调本行业与其他行业或者其他组织的关系；
- (六) 进行行业自律，制定并监督执行行规行约，维护行业秩序和行业整体利益；
- (七) 向政府有关部门反映行业情况，提出涉及行业发展的产业政策和行业规划的建议；
- (八) 承担法律、法规、规章规定或者政府有关部门依法委托的其他职能。业务范围中属于法律法规规章规定须经批准的事项，依法经批准后开展。

## 第三章 会员

**第八条** 本会实行会员制。本会会员由单位会员和团体会员组成。

**第九条** 申请加入本会的会员，必须具备下列条件：

- (一) 拥护本会章程；
- (二) 自愿加入本会；
- (三) 青岛市从事房地产开发经营和管理的企事业单位、相关经济组织、有关部门或个人。

**第十条** 会员入会的程序

- (一) 提交入会申请书；
- (二) 经本会常务理事会讨论通过；
- (三) 由理事会或理事会授权机构发给会员证。

**第十一条** 会员享有下列权利：

- (一) 本会的选举权、被选举权和表决权；
- (二) 参加本会的活动，在经济技术咨询、业务培训中享受优惠待遇；
- (三) 优先取得本会的信息及编辑出版的书刊和资料；
- (四) 对本会工作的批评建议权和监督权；有权经过必要程序要求罢免经过选举产生的领导成员；
- (五) 入会自愿，退会自由；
- (六) 有权要求本会就企业和行业共同关心的问题开展调查研究，并向政府及有关部门提出政策性建议；
- (七) 对本会经费收支或会议决议等情况有异议的，可向理事会或会员代表大会提出质询、申请答复的权力；如果理事会或会员代表大会置之不理或对答复结果不满意的，会员有向社团管理机关或政府有关部门投诉的权利；
- (八) 查询本会章程、会员名册、理事名册、常务理事名册、会议记录、会议决议、财务审计报告等。

**第十二条** 本会建立会员名册、理事名册、常务理事名册，作为证明其资格的充分证据。会员资格发生变化的，应当及时修改名册。

**第十三条** 会员履行下列义务：

- (一) 遵守法律、行政法规和本会章程，执行本会决议；
- (二) 维护本会合法权益；
- (三) 积极参加本会活动，完成本会交办的工作；
- (四) 按会员代表大会通过的标准及时交纳会费；
- (五) 关心本会工作，及时向本会反映情况，提供经验、调查研究等资料；
- (六) 积极参与社会公益事业。

**第十四条** 会员退会应书面通知本会，并交回会员证。不交回的，由本会宣告作废。

会员如果两年不缴纳会费或不参加本会活动的，视为自动退会，本会将以书面形式取消其会员资格。

**第十五条** 会员违反行规行约，损害消费者利益和行业形象，或者会员采取不正当竞争行为的，经常务理事会决定，视情节轻重给予批评、同业制裁、除名等惩戒措施。造成严重后果的，本会将配合国家有关职能部门予以查处。

## 第四章 组织机构和负责人产生、罢免

**第十六条** 本会的最高权利机构是会员代表大会。会员代表大会的职权是：

- (一) 制定和修改章程；(二) 选举和罢免理事、会长、副会长、秘书长；聘任或解聘秘书长；
- (三) 审议理事会的工作报告和财务报告；(四) 制定和修改行规行约；
- (五) 制定和修改会费标准；(六) 决定终止事宜；(七) 决定其他重大事项。

**第十七条** 本会每年召开一次会员代表大会。理事会认为有必要或经三分之一以上会员提议的，可以临时召开会员代表大会。

**第十八条** 会员代表大会须有三分之二以上会员出席方能召开，其决议须经到会会员半数以上表决通过方能生效。会员可以亲自出席会员代表大会，也可以委托代理人代为出席和表决。

**第十九条** 本会制定会员代表大会议事规则，详细规定会员代表大会的召开、选举和表决程序，会议记录的一般内容，会议决议的签署、公告等内容，以及会员代表大会对理事会的授权原则和授权内容。会员代表大会议事规则应作为章程的附件，由理事会拟订，由会员代表大会通过。

**第二十条** 本会每五年召开换届大会。

因特殊情况需延期或提前换届的，须由常务理事会表决通过，经业务主管单位同意后报社团登记管理机关批准。但延期或提前换届时间最长不超过一年。

**第二十一条** 理事会是会员代表大会的执行机构，在会员代表大会闭会期间领导本会开展日常工作，对会员代表大会负责。理事成员实行单位理事制，由会员代表大会选举或更换产生，任期五年，可连选连任。

**第二十二条** 理事会的职权是：

- (一) 执行会员代表大会的决议；(二) 筹备召开会员代表大会；
- (三) 向会员代表大会报告工作和财务状况；(四) 决定会员的吸收、除名及奖惩；
- (五) 决定申请设立办事机构、分支机构和实体机构；(六) 决定副秘书长、各机构主要负责人的聘任；
- (七) 领导本会各机构开展工作；(八) 制定内部管理制度；(九) 决定其他重大事项。

**第二十三条** 理事会须有三分之二以上理事出席方能召开，其决议须经到会理事三分之二以上表决通过方能生效。理事可以亲自出席理事会，也可以委托代理人代为出席和表决。

**第二十四条** 理事会每年至少召开一次会议。三分之一以上的理事提议召开理事会的，可以临时召开理事会会议。情况特殊的，可以通讯形式召开。

**第二十五条** 本会设常务理事会，由常务理事组成。常务事由理事会选举产生。常务理事会在理事会闭会期间，行使本章程第二十二条第一、四、五、六、七、八、九项的职权，对理事会负责。

**第二十六条** 常务理事会须有三分之二以上的常务理事出席方能召开，其决议须经到会常务理事三分之二以上表决通过方能生效。

**第二十七条** 常务理事会每年至少召开一次，三分之一以上的常务理事提议召开常务理事会的，应当召开常务理事会会议。必要时，经会长决定可临时召开。

**第二十八条** 秘书处是理事会的办事机构，由秘书长主持日常工作。秘书处本着精干、高效的原则，设立必要的工作部门。

**第二十九条** 为推动开展业务活动，本会根据需要设置若干专业委员会。专业委员会须在本会领导下开展工作，专业委员会是本会联系会员单位的工作机构，不是独立社团法人，其组织及任务如下：

- (一) 专业委员会选举产生主任委员、副主任委员、秘书长，秘书长负责处理本专业委员会的日常工作；
- (二) 专业委员会的主要任务是紧紧围绕本会的宗旨、业务范围和工作计划，针对本专业带有共性的问题独立开展活动，提出建议，推进工作；
- (三) 专业委员会应根据本会章程制定工作条例，报本会常务理事会批准实施。专业委员会的工作计划及重大活动，须事先报本会秘书处统一协调。

**第三十条** 本会设会长一人，副会长若干人，秘书长一人。

会长、副会长经理事会民主选举产生。秘书长为专职人员，可以从理事或常务理事中民主选举产生，也可以由理事会从社会聘任。聘任的秘书长列席理事会、常务理事会会议，可连聘连任。

本会会长与秘书长不得从同一会员单位中产生。

本会根据工作需要，聘请社会知名人士或专家担任顾问或名誉会长。

**第三十一条** 本会会长、副会长由本行业有影响的人士担任。本会会长、副会长、秘书长必须具备下列条件：

- (一) 坚持党的路线、方针、政策，具有较高的政治思想素质，善于团结协作，热心公益事业，社会信用良好；

(二) 熟悉行业情况,在本行业领域内有较大影响,被业内公认具有丰富专业知识、良好的组织领导能力及协调能力;

(三) 当选后任职届满时不超过 70 周岁;

(四) 热爱协会工作,有奉献精神;

(五) 身体健康,能坚持正常工作;

(六) 具有完全民事行为能力,未受过剥夺政治权利的刑事处罚。

**第三十二条** 会长、副会长、秘书长每届任期五年。任期最长不超过两届,因特殊情况需要延长任期的,须经理事会三分之二以上的理事表决通过,经业务主管机关审查后,报社团登记管理机关批准同意后方可任职。

**第三十三条** 驻会副会长为本会法定代表人。本会法定代表人不兼任其他社会团体的法定代表人。

**第三十四条** 本会会长行使下列职权:

(一) 召集和主持理事会及常务理事会;

(二) 检查会员代表大会、理事会、常务理事会决议的落实情况;

(三) 常务理事会闭会期间,由会长负责检查、督促和处理决议实施的有关重大事项;

(四) 处理章程实施中的重大事项。

**第三十五条** 本会秘书长行使下列职权:

(一) 主持秘书处开展日常工作,组织实施年度工作计划;

(二) 协调各分支机构、代表机构和实体机构开展工作;

(三) 提名副秘书长及协会各分支机构、代表机构和实体机构的主要负责人,交理事会通过;

(四) 代表本会签署有关重要文件;

(五) 决定办事机构专职工作人员的聘用;

(六) 处理其他日常事务。

**第三十六条** 本会设立监事会。监事会任期与理事大会任期相同,期满可以连任。副会长、秘书长和常务理事不得兼任监事长和监事。

**第三十七条** 本会监事会行使下列职权:

(一) 向理事会报告工作;

(二) 监督理事会的选举、罢免;

(三) 监督常务理事会执行理事会的决议;

(四) 每年对本会财务收支情况进行一次检查;

(五) 列席理事会、常务理事会议,有权向理事会提出质询和建议;

(六) 监督理事会、常务理事会遵守国家法律、法规和本会章程,当本会负责人的行为损害本会利益时,应要求其予以纠正,必要时向理事会或政府相关部门报告。

**第三十八条** 本会在本章程规定的宗旨和业务范围内,根据工作需要设立分支机构。本会的分支机构是本会的组成部分,不具有法人资格,不得另行制订章程,不得发放任何形式的登记证书,在本会授权的范围内开展活动、发展会员,法律责任由本会承担。分支机构开展活动,应使用冠有本会名称的规范全称,并不得超出本会的业务范围。

**第三十九条** 本会不设立地域性分支机构,不在分支机构下再设立分支机构。

**第四十条** 第四十条 本会分支机构开展活动应使用冠有所属社会团体名称的规范全称,并不得超出本会的业务范围。分支机构名称不得以各类法人组织的名称命名,不得在名称中使用“中国”、“中华”、“全国”、“国家”等字样,不得单独冠以“山东”、“齐鲁”、“全省”“青岛”、“全市”、等字样。本会分支机构名称均以本会全称开头,以“专业委员会”字样结束。

**第四十一条** 分支机构负责人,年龄不得超过70周岁,连任不超过2届。

**第四十二条** 分支机构财务、账户纳入本会统一管理,不以设立分支机构名义收取或变相收取管理费、赞助费等,不将分支机构委托其他组织运营,确保分支机构依法办事,按章程开展活动。

**第四十三条** 本会在年度报告中将其分支机构的名称、负责人、住所、设立程序、开展活动等有关情况报送登记管理机关,接受年度检查,不得弄虚作假。同时,应当将上述信息及时向社会公开,自觉接受社会监督。

## 第五章 资产管理和使用原则

**第四十四条** 本会经费来源为:

(一) 会费; (二) 社会捐赠; (三) 政府资助及购买服务的收入;

(四) 在核准的业务范围内开展服务活动的收入; (五) 利息; (六) 其他合法收入。

**第四十五条** 本会根据业务工作需要与会员承受能力制定会费标准。会费标准的制订和修改经会员代表大会表决,并获得半数以上的会员代表通过后生效。会费标准通过后30日内报社团管理机关、同级财务部门备案。

(一) 本会会费标准: 副会长单位: 20000元/年; 常务理事单位: 10000元/年; 理事单位: 8000元/年; 会员单位: 4000元/年。

(二) 鼓励有能力的理事以上单位以资助方式支持本会开展用于社会组织服务的公益事业;

**第四十六条** 本会经费除用于与该组织有关的、合理的支出外,全部用于登记核定或者章程规定的公益性或者非营利性事业,财产及其孳息不用于分配不得在会员中分配。

**第四十七条** 本会执行《民间非营利组织会计制度》,并建立严格的财务管理制度,保证会计资料合法、真实、准确、完整。对取得的应纳税收入及其有关的成本、费用、损失应与免税收入及其有关的成本、费用、损失分别核算。

**第四十八条** 本会配备具有专业资格的会计人员。会计不得兼任出纳。会计人员必须进行会计核算,实行会计监督。会计人员调动工作或离职时,必须按有关规定与接管人员办清交接手续。

**第四十九条** 本会的资产管理执行国家的有关规定,接受会员代表大会、社团管理机关和同级财政部门的监督。投入人对投入该组织的财产不保留或者享有任何财产权利。任何单位、个人不得侵占、私分和挪用。本会将收支情况每年向全体会员公布。

**第五十条** 本会换届或更换法定代表人之前应当进行离任财务审计,并将审计报告报送社团管理单位和社团登记管理机关。

**第五十一条** 本会建立重大事项报告制度。

本会召开会员代表大会、年会、理事会等重要会议，在活动举办前10个工作日内向社团登记管理机构报告。本会召开大型学术报告会、研讨会、承接研究课题和调查课题、接受捐赠、举办展览会、展销会、比赛等，应在事前报社团管理单位和社团登记管理机构备案。本会组团出国、出境、与境外组织交流交往，开展业内评比、达标、竞赛活动，接受境外捐款等，在活动前向政府相关职能部门和登记管理机构报告，需办理手续的，应办理相关手续。

**第五十二条** 本会专职人员的工资和保险、福利待遇开支控制在规定的比例内，不变相分配该组织的财产，其中：工作人员平均工资薪金水平不得超过上年度税务登记所在地人均工资水平的两倍，工作人员福利按照国家有关规定执行。本会与聘用人员订立劳动合同，明确双方的权利和义务，对符合参加社会保险条件的，给予办理相关社会保险。

**第六章 章程的修改程序**

**第五十三条** 对本会章程的修改，须经理事会表决通过后报会员代表大会审议。

**第五十四条** 修改后的章程，须在会员代表大会通过后15日内，经社团管理单位审查同意，报社团管理机关核准后生效。

**第七章 终止程序及终止后的财产处理**

**第五十五条** 本会因故须注销时，由理事会提出终止建议。经会员代表大会表决通过，并报社团管理机关审查同意。

**第五十六条** 本会终止前，须在社团管理机关的指导下成立清算组织，清理债权债务，处理善后事宜。清算期间不开展清算以外的活动。

**第五十七条** 清算结束后15日内，向登记管理机构提交法定代表人签署的注销登记申请书、社团管理单位同意注销的文件和清算报告书，申请办理注销登记。本会经社团登记管理机构办理注销登记手续后即终止。

**第五十八条** 协会注销后的剩余财产用于公益性或者非营利性目的，或者由登记管理机构转赠给与本会性质、宗旨相同的组织，并向社会公告。

**第八章 附则**

**第五十九条** 本会的会徽为QDFX。

**第六十条** 本章程经2021年6月3日第六届二次会员代表大会表决通过，自社团登记管理机构核准之日起生效。

**第六十一条** 本章程由本会理事会负责解释。

**关于增设青岛市房地产业协会  
分支机构及负责人的说明**

青岛市房地产业协会现设城市开发专业委员会，随着房地产市场发展成熟，房地产行业涵盖范围逐渐扩大，单一的房地产开发行业组织已无法满足市场发展的需要，为贯彻国家“健全以租赁住房、普通商品住房为主的住房市场体系”，“多渠道解决居民住房问题”的房地产长效机制工作要求，现增设房屋征收与城市更新专业委员会、房地产中介专业委员会、房屋租赁专业委员会，根据协会工作需要及各分支机构工作特点，专业委员会负责人名单如下：

**一、城市开发专业委员会****主任委员：**

戴大为 青岛天泰房地产开发股份有限公司总裁

**副主任委员：**

于伟 青岛金泽房地产有限公司总经理

于海峰 青岛鲁泽置业集团有限公司总经理

王惠 青岛海信房地产股份有限公司总裁

王学慧 青岛城市建设集团房地产开发有限公司总经理

王新平 青岛神州集团有限公司总经理

刘敏 保利（青岛）实业有限公司董事长

刘河志 青岛市泽惠房地产开发有限公司董事长

刘巍琪 青岛公共住房建设投资有限公司董事长

孙健 青岛青特置业有限公司总经理

孙威 青岛龙湖置业拓展有限公司总经理

李扬 山东旭辉银盛集团总裁

张昊 绿地控股集团青岛置业有限公司总经理

张二伟 中海地产（青岛）投资开发有限公司总经理

张强 青岛万科房地产有限公司总经理

赵恺 青岛和达集团有限公司总裁

黑健步 青岛联谊置业有限公司总经理

**秘书长：**

滕君龙 青岛泰富置业有限公司

## 二、房屋征收与城市更新专业委员会

### 主任委员：

孙 鑫 青岛亚泰房地产评估咨询有限公司执行董事

### 副主任委员：

卞兴云 青岛骏业土地房地产资产评估有限公司总经理

庄 严 青岛天和不动产房地产评估有限责任公司执行董事

陈天仁 青岛天盛泰房屋工程有限公司总经理

胡凡亮 青岛建科园不动产房地产资产评估有限公司总经理

高庆振 青岛衡元德房地产评估有限公司执行董事

### 秘书长：

曾雄伟 青岛中天兴业土地房地产评估有限公司总经理

## 三、房地产中介专业委员会

### 主任委员：

赵 阳 青岛贝壳房地产咨询服务有限公司总经理

### 副主任委员：

丁 杰 青岛云房数据服务有限公司总经理

王骏清 青岛景福不动产经纪有限公司总经理

孙 杰 青岛科威不动产经纪有限公司董事长

郭明星 青岛有一家房地产经纪有限公司总经理

潘爱莉 青岛科诺房地产经纪有限公司总经理

### 秘书长：

卢桂芹 青岛市房地产业协会副秘书长

## 四、房屋租赁专业委员会

### 主任委员：

殷方杰 青岛一站快租房产经纪有限公司总经理

李 楠 青岛冠寓商业运营管理有限公司总经理

### 副主任委员：

尚 健 青岛华夏管家不动产管理咨询有限公司总经理

赵 强 青岛万泊商业管理有限公司董事长

郭曙光 青岛达睿斯资产管理有限公司副总经理

### 秘书长：

牛庆琳 青岛市房地产业协会



## 房地产中介专业委员会

当前，房地产行业进入高质量发展的新阶段，省市各级行业主管部门、协会高度关注居住健康，出台颁布了一系列新规定、新要求，进行行业整顿治理，推进行业自律自治。青岛市房地产中介专委会的成立正当其时，对整个房产经纪服务行业的规范发展、健康发展，有着十分重大的意义。同时，在互联网技术的创新推动下，房地产经纪行业传统经营模式正在进行深刻变革，甚至是颠覆性改变。房地产中介专委会将积极履行企业责任、服务行业发展，从以下几个方面与协会秘书处共同推动行业正循环、共谋发展：

一是以建党100周年为契机，积极推进行业学党史、提党性，发挥基层党组织战斗堡垒作用和一线党员先锋模范作用带头作用，评选树立一批优秀的行业党员从业者；二是严格贯彻落实中央房住不炒要求，维护房地产市场健康平稳发展，积极带头践行行业承诺，提升消费者居住品质；三是推动行业融合发展，效益共赢，定期组织行业研讨交流，借鉴推广优秀经验，提升行业整体服务水平；四是打造青岛房产经纪服务品牌，提升行业服务规范与标准，推动经纪人资格证考试，同时，举办行业高峰论坛，评选优秀、表彰先进、学习经验、助力发展。

居住服务健康发展事关人民福祉和生活品质。未来我们应共同推动行业共建、资源共享、效益共赢，以消费者为中心，锻造企业核心竞争力，提升行业整体服务品质与形象。房地产中介专委会愿意与大家共同建设好行业协会，把服务落到实处，在行业做好表率，继而推动整个行业良性发展。



## 房屋征收与城市更新专业委员会

房屋征收与城市更新专业委员会旨在凝聚、发挥房地产行业专业力量，搭建政企沟通桥梁，为行业建言献策、为政府提供决策参考，共同探讨解决城市更新领域面临的问题和困难，促进青岛市房地产行业稳定发展。房屋征收与城市更新专业委员会成立后，按照主管部门要求，计划开展以下工作：一是承担组织房屋征收评估专家指导和鉴定工作；二是搭建政企沟通平台，为企业解惑为政府献策；三是建立信用评价体系，规范行业发展；同时组织专业机构与行业专家，制定行业标准，规范行业发展；四是促进行业交流。定期组织行业内部、各专委会之间或其他城市相关专委会交流，研究部分城市在房地产估价、城市更新等方面的先进经验以及对房地产市场可持续发展的影响，为会员单位提供参考；五是合作共赢，共谋发展。健全行业协会整体生态结构，厘清各专委会精细定位，促使青岛市房地产全行业内各个部分互通有无、强强联合、合作共赢，对会员单位的业务拓展具有实质性的开拓意义。

房屋征收与城市更新专业委员会将不断聚焦发展态势，充分利用平台思维，切实发挥专委会专业化、精细化、多元化的会员定向服务作用，为助力协会不断做强做优做大，推动房地产业平稳健康发展贡献力量。



## 住房租赁专业委员会

中国房地产市场经过了20多年的高速发展，形成了巨量的存量房市场。2016年底中央提出“房住不炒”；2017年底各地出台楼市调控政策，大力发展住房租赁市场。青岛市作为山东省经济龙头城市，随着经济的快速发展和外来人口的迅猛增长，形成了巨大的房屋租赁市场。租赁行业成为了新时代的风头及风向标，但也由于新行业的新兴崛起，快速壮大，租赁行业缺乏先例参考和相对应的法律法规，尚未形成成熟的行业规范标准。房东与租客之间出现了大量由于房屋维修、物品损坏、不退押金、房租支付等引起的租赁纠纷和投诉。住房租赁公司更是良莠不齐，近两年青岛市也出现过“租金贷”、“高收低租”等有非常恶劣行为的公司，给广大的房东和租户带来了巨大的损失，严重损害公众对住房租赁行业的信任。

青岛市房地产协会住房租赁专委会的成立能大大促进青岛市住房租赁行业的发展，有力规范住房租赁企业的行业行为，减少了投诉和纠纷的发生，为政府政策法规的制定和执行提供更加合理的建议，为房东和租户的选择提供更好的参考。我们将和广大同行一起努力，配合好政府相关部门的工作和要求。增加提供品质更高，服务更好的公寓产品。保证租金价格稳定。坚持发布真实有效的房源出租信息。将所有租赁合同进行网签备案。及时处理租客和房东提出的各种合理问题。促进市场良性竞争，良币驱逐劣币，从而让青岛租赁市场越来越规范，为青岛住房租赁行业的健康发展贡献自己的一份力量。



## 立足青岛，全心服务

### 青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

“

凝聚行业专业力量，搭建政企沟通桥梁；为行业建言献策，为政府决策提供参考。我们愿紧跟青岛房地产业协会的领导和协会的领导，不忘初心，砥砺前行，共同创造后疫情时代的辉煌。

—— 孙鑫

”

青岛亚泰房地产评估咨询有限公司成立于2005年7月，注册资本200万元，为有限责任公司。公司具有房地产估价机构壹级资质、土地评估A级资质、工程造价咨询企业乙级资质和测绘丁级资质；通过备案的资质有：资产评估资质，工程咨询资质。是青岛市自然资源和规划局土地评估和房产评估中标单位、青岛市住房和城乡建设局房屋征收评估单位。

公司本着高质量、高起点的原则，人员以原青岛市房产评估所从事多年房地产评估工作的房地产估价师为基础，注册房地产估价师十八名，注册土地估价师九名，注册造价工程师五名，资产评估师三名、工程咨询师三名。评估师们在房地产评估行业执业多年，积累了丰富的评估经验，具有较高的政策理论水平和实际工作经验。公司法定代表人孙鑫同志，硕士研究生毕业，高级经济师，拥有注册房地产估价师、土地估价师、价格鉴定师、香港测量师、律师等执业资格。被评为“山东省十佳房地产估价师”，2014年被聘为青岛市物价局定价听证会专家，同年被聘为青岛市房屋征收评估协会副会长、房屋征收评估专家委员会副主任委员；2016年-2021年被山东省房地产业协会聘为山东省房地产估价专家委员会委员，被青岛市国土资源和房屋管理局聘为土地估价报告评审专家库主审专家；2019年成为青岛市市南区行政复议社会和专家委员会成员，2019-2021年，连续二届被青岛市房地产经纪机构行业协会聘为房地产评估主审专家、土地评估主审专家；2021年成为青岛市房地产业协会副会长、房屋征收与城市更新专业委员会主任委员，连续二届被选举为青岛市市北区人大代表。

我公司通过公开招标政府采购的形式，于2009年中标“青岛市国土资源和房屋管理局青岛市土地评估、房地产评估承办单位”项目；2012年中标“市南区土地和房地产评估承办单位”招标项目；2013年、2016年、2018年、2020年连续中标“青岛市国土资源和房屋管理局青岛市土地评估机构备选库”项目；2013年中标“崂山区土地征收补偿评估代理服务机构”采购项目；2014年、2019年连续中标“青岛（西海岸）黄岛新区土地评估（中介）机构备选库”项目；2014年中标“青岛市房屋征收与补偿办公室的房屋征收费用测算备选库”项目；2014年入围“城阳区资产、房地产评估机构备选库”项目；2015年中标“李沧区政府投资项目服务中介机构库”项目，承担招标人委托的土地、房地产评估类的服务

工作；2016年中标了“2016年度城区基准地价更新服务”项目，在此项目中，我公司基准地价更新服务成果做的严谨、完整，得到了主管部门的一致好评；2016年中标“崂山区土地征收补偿评估代理服务机构采购”项目；2017年中标“红岛经济区土地评估及房产评估机构备选库”项目；同年中标“城阳区财政局资产、房地产评估机构采购”项目；同年中标“平度市土地评估服务中介机构”项目；2019年中标“青岛前湾保税港区房地产评估机构备选库项目”；2021年中标青岛市自然资源和规划局“青岛市市南区土地评估服务项目”、“青岛市市北区土地评估服务项目”、“青岛市李沧区土地评估服务项目”。我公司房地产评估、土地评估、不动产测绘等资质已进入青岛市政府审批中介超市、青岛市西海岸新区行政审批中介超市名录库；资产评估、工程造价等资质入围青岛市政府采购网超供应商名录、青岛西海岸新区政府采购一体化平台名录库。

我公司是中国房地产估价师与房地产经纪人学会理事单位，中国土地估价师与土地登记代理人协会理事单位，山东省土地估价协会常务理事单位，青岛市房地产业协会副会长单位，青岛市房地产经纪机构行业协会副会长单位，是行业协会自律公约的诚信守约单位，并获得青岛市房地产土地中介机构五星级单位，是2013年、2014年度青岛市房地产经纪行业优秀经纪机构。是青岛市建委房屋征收评估协会常务理事单位，并获得青岛市房屋征收评估机构五星级单位。2016年，我公司参与了青岛市棚户区改造多个征收评估项目，得到了社会一致认可，在评估单位考核测评中，以总分95.2分取得了第一名的好成绩。公司承接评估测算类业务多年，严格遵守估价规范，对每一份报告都本着合法、独立、客观、公信的原则。自2012年以来，我公司相继完成了山东路8号房屋征收项目、郑州路两侧改造项目、台东一路改造项目、南京路东侧旧城改造项目、大港纬四路旧城改造项目、海泊河33号地块改造项目、福瀛装饰城改造项目等青岛市各大改造项目的征收成本及相关经济分析测算业务，涉及建筑面积近百万平方米。公司以高度敬业的态度诠释着专业的严肃性，在业界取得了一定的成绩及较好的口碑。2019、2020年度被山东省不动产登记代理与土地估价行业协会评定为土地估价资信等级甲级单位。





“

愿同协会企业精诚合作，共同应对经济变革需求，推动协会在新的起点上迈上更高层次、覆盖更广领域、达到更高水平，共同创造协会的美好明天！

——陈天仁”

## 青岛天盛泰房屋工程有限公司

青岛天盛泰房屋工程有限公司成立于2012年6月，专业从事房屋征收、评估、拆除、物业服务、电梯加装和安装业务。参与了青岛市多个重点项目的房屋征收、评估、成本测算和房屋拆除工作，积累了丰富的工作经验，创造了多个最短时间内完成项目清零收尾工作和最短时间内拆除建筑物的好成绩。公司先后参与的青岛市项目如下：

- 青岛市新疆路高架桥项目；
- 青岛湾一期改造项目；
- 青岛市上海路德平路（一期）棚户区改造项目；
- 青岛地铁2号线海信桥站172号、174号改造项目；
- 甘肃路（一期）棚户区改造项目；
- 青岛市温州路52-54号棚户区改造项目；
- 青岛地铁1号线开封路站项目；
- 青岛地铁1号线小村庄站项目；
- 青岛地铁1号线台东站项目；
- 青岛地铁1号线中山路站项目；
- 青岛地铁1号线江苏路站地铁项目；
- 青岛地铁4号线江苏路站项目；
- 青岛市威海路245号-251号零星片棚户区改造项目；
- 青岛湾四期棚户区改造项目；
- 青岛市禹城路86-88号（双号）、中山路潍县路片棚户区改造项目；
- 青岛市宁波路35-51号乙（单号）、堂邑路9号、陵县路、上海路零星片项目；
- 青岛市吴淞路29号甲零星片项目；
- 青岛市馆陶路25-33号（单号）零星片项目；
- 青岛市嘉兴路70号、人民二路2-6号棚户区改造项目；
- 青岛市宁化路43号零星片项目、嘉善路82-86号、人民路278号棚户区改造项目；
- 青岛地铁2号线海信桥站166号项目；
- 青岛市郑州路两侧改造项目；
- 青岛市地铁2号线一期工程（小港站）项目；
- 瑞昌路三角地改造项目；
- 广饶路棚户区改造项目。



· 公司参与的青岛市刘子山别墅区房屋征收项目



· 公司物业服务的万事兴嘉园小区



· 公司物业服务的万事兴嘉园小区



· 公司正在进行的既有住宅加装电梯项目

为顺应当前城市更新发展的需要，公司不断开拓新的领域，正在成立青岛天盛泰斯迈普电梯青岛公司，积极参与青岛既有住宅加装电梯和新建建筑电梯安装维保业务。

今后公司会发挥自身优势开拓创新，不断提升公司的业务能力和服务水平，为青岛市的城市更新和建设作出应用贡献。



坚持长期主义，做难而正确的事！

未来我们将与协会一起推动行业共建、资源共享、发展共赢，以消费者为中心，锻造企业核心竞争力，提升行业整体服务品质与形象。

——赵阳



## 青岛贝壳房地产咨询服务有限公司

贝壳集团是以“科技驱动的新居住服务提供商”，致力于推进居住服务产业数字化、智能化进程，通过聚合、培养、助力优质服务者，为三亿中国家庭提供包括二手房、新房、租赁、装修等全方位的高品质、高效率居住服务，实现“对消费者好、帮助服务者对消费者好”的目标。其中，贝壳青岛公司于2018年6月通过招商引资进驻青岛市市北区，连续两年实现GMV、营业额及纳税总额的双翻番，2020纳税额超过8000万元。



### 一、新模式发挥行业优势，缓解就业压力

贝壳以用户为中心，以真房源为底线，将ACN（经纪人合作网络）作为平台底层操作系统，构建了“数据与技术驱动的线上运营网络”和“以社区为中心的线下门店网络”两张网，通过对数据、交易流程和服务品质的数字化、标准化改造，搭建行业基础设施，促进交易效率和服务体验的提升。现已与青岛市12个房地产经纪服务品牌达成合作，服务于近千家中介门店，为全社会人士提供10000余个岗位；与在青优质本专科院校达成深度合作，2021年预计可提供超3000余个岗位；同时推动233家门店成为品质雇主发放底薪，配置一对一师傅带教。

2020年，贝壳联合进驻平台的各经纪品牌面向全国发放10万应届生招聘offer，与1000所高校建立校企合作，提供10万个实习机会。

### 二、新技术助推行业提效，提升服务品质

贝壳依托“楼盘字典”底层基础数据，结合业主、客户、经纪人、平台之间深度连接产生的海量交互数据，打造和升级全生命周期的真房源验真系统，层层把关动态实时验真，提高买卖双方的找房体验和交易效率。在青建设投入使用9大新居住服务中心，覆盖青岛市南、市北、崂山、李沧、城阳、西海岸、即墨七区。签约服务中心可为房屋交易双方提供买卖合同签署、银行贷款、资金存管、网签出具等一站式核心服务，并通过标准化流程体系和专业签约经理服务，有效保障房产交易安全、提高交易服务效率、改善买卖双方交易体验。根据数据统计，自贝壳新居住服务中心落地以来，二手房交易时时间从平均126.9天缩短至62.77天。以一站式签约为例，买卖双方从签约、贷款到完成网签办理，总用时由2天缩短至53分钟。

自2019年推出VR看房，贝壳在真房源的维度上增加细节真实的实践。现贝壳找房APP已上线10万余套青岛二手房VR房源，贝壳青岛站房源真实率达到99%。在疫情期间，贝壳推出的VR售楼部、VR直播看房等功能，使经纪人、用户和新房置业顾问可以线上三方同屏看房、讲房，改变了行业生态，为置业者、开发企业提供了连接与沟通便利。

此外，贝壳打造了业内领先的房屋智能评估系统、VR看房、AI讲房、交易流程可视化、房屋迁徙系统等，并携合作伙伴全面推行真房源等服务承诺，全面提升客户服务体验。



### 三、新理念引领企业发展，服务美好居住

贝壳青岛公司坚持以党建为引领，以“筑梦新居住，永远跟党走”为核心，将党建工作融入到助推企业发展、践行社区友好和履行社会行社会责任之中，高考期间、疫情期间及相关节庆期间等，主动配合相关政府部门要求和指导，组织了大量志愿服务、防疫抗疫、慈善公益等活动，成为社区共建共治共享的一份子。

在向上向善的理念感召下，为了让“住”更加美好，改变行业虚假宣传、恶性竞争、资金安全违法等诸多不良现象，贝壳青岛公司携12大合作品牌，向青岛市民发出四大共有的安心服务承诺——真实房源，假必赔；交易不成，退佣金；不吃差价，有必返；物业欠费，先垫付等。其中，青岛链家安心服务承诺多达18条，全面覆盖了新房、二手房、租赁等居住相关服务类目，让房产交易更安心。

未来，贝壳将聚合和赋能更多生态合作伙伴，持续致力于为品质居住提供全方位服务连接，以数字化赋能产业互联网，让线上线下共生融合，驱动行业进入数字化的“新居住”时代，为满足人们对美好生活的向往贡献力量。



“

创造品质居住生活，记录青春美好回忆，打造安全、时尚、舒适、高性价比的青年公寓是我公司的奋斗目标！希望在房协的领导和支持下，青岛住房租赁行业进入一个遵纪守法、规范经营、公平竞争、合作共赢的良性市场环境，住房租赁行业有一个新的起点。祝房协越来越好！

——殷方杰

”

## 青岛一站快租房地产经纪有限公司

青岛一站快租房地产经纪有限公司（以下简称青岛快租公寓）是青岛最早最大的青年公寓运营商，是青年公寓运营领导品牌。公司的主营业务为集中式公寓和分散式公寓。现已管理150000余平方价值30亿的房屋资产，累计为近10万名承载青春梦想的年轻人提供了时尚、舒适、超值的公寓服务。

快租公寓以超前的思维和炽热的创业精神组建了一支充满梦想的团队，经过多年的发展已经建立了领先的运营系统和完善的服务体系，并与建设银行、万科物业、中海地产和港澳地产等公司建立深度合作。为千万年轻人提供具有统一装修品质，品牌家电，付款灵活和超高性价比的公寓。

快租公寓秉承诚实守信、言行一致、团队合作、用心服务、追求品质、持续成长的价值观；承载创造品质居住生活、记录青春美好回忆的使命，立志打造全世界最受人们喜爱的青年公寓。

在济南，我们成立了山东吾家房屋租赁有限公司，并在2018年年与万科物业合作，在卓越时代广场（经十路与浆水泉路交叉口）装修、设计、运营了近1600间精品公寓，品牌名称为“吾家公寓”。在青岛，公司运营着3000多间分散式公寓和600多间集中式公寓，品牌名称为“初寓公寓”。

公司以“创造品质居住生活，记录青春美好回忆”为使命，为广大年轻人提供优质的交互式租住体验，营造舒适的生活空间。公寓里有健身区、书吧、台球室、会议室、厨房等公区，入户采用人脸识别门禁系统，智能水电表，为刚毕业的白领青年提供高品质的居住生活。





住房租赁行业始终与生活息息相关，有过关注、有过争鸣，却也有过混乱、有过焦虑、有过质疑。当眼光和烟雾散去，向前的朝圣之路，依然有身影在前行。不为规模、盈利所困，我们更看重的是租住的本质，以及精细耕耘之下的诚意之作，是否为千万租户造就了一份独特的“温暖”。当挑战与机遇交织，才真正为城市租住的变革带来全新的发展与生机。

——李楠



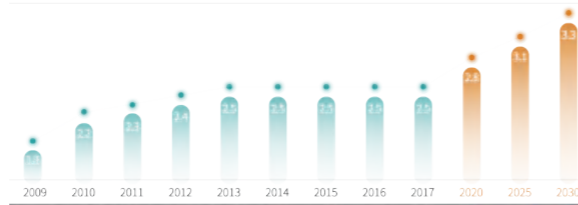
## 青岛冠寓商业运营管理有限公司

随着城市的产业升级，新兴业态蓬勃发展，人才异地聚合效应明显，租赁需求大幅度提升，据《中国流动人口发展报告》显示，到2030年，我国租赁人口将达3.3亿，未来每五个人中将有一个租房客。

党的十九大提出建立“多主体供应”、“多渠道保障”、“租购并举”，我国在新时代租赁住房市场频频推出利好制度。

龙湖冠寓聚焦租赁住房大市场，面向新世代年轻人多样化的租住需求，深耕产品服务，通过有生命的空间和温度的服务，打造“零压力Goyoo星球”租住生态，产品服务汇聚颜值、社群、安全于一体，为租住人群创造更加优质的生活体验，让租住生活更美好！

流动人口规模预测 (亿人)



## CityHub 城市资源聚落

龙湖冠寓秉持“为城市青年创造温暖而明亮的节点”的使命，主力目标客群定位于Y世代+Z世代的年轻人。以社区和青年文化为核心，推出CityHub (城市资源聚落)理念，倡导“去孤岛化”的租住生态，将“住、商、办公、社交、服务”等生态联动一体，贯通整个城市的生活资源为租住人群所用，为年轻人这一城市的中坚力量创造更加优质的生活体验。



## 规模布局 稳健发展

集团综合实力，围绕“匠心品质、科技智能、安全安心”等关键词，三大系列产品线切入细分市场，截至目前，已布局全国30余个高量级城市，位居集中式长租公寓行业品牌指数排行榜NO.1。同时，通过持续的精益化运营和管理提升，客户满意度超95%。在青岛布局五大片区，布局13家门店。



## 风格时尚 潮流一派



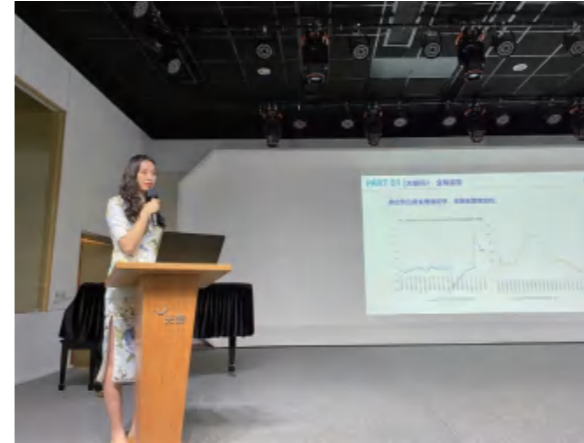
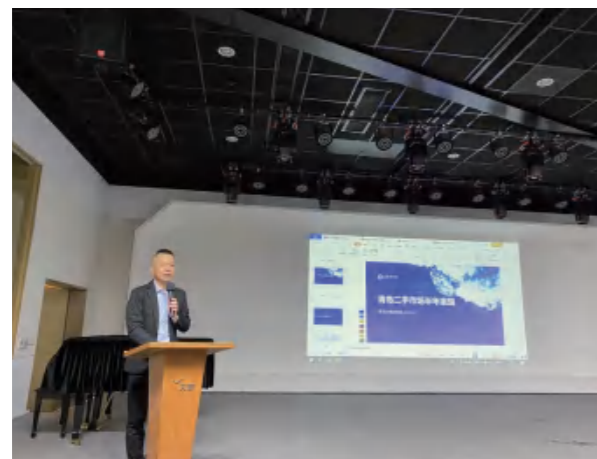
## 青岛市房地产业协会举办2021年上半年房地产市场运行分析报告会

2021年7月21日，青岛市房地产业协会组织召开了2021年上半年房地产市场运行分析报告会在青岛天泰金融广场爱乐厅举行。此次报告会旨在解读当前房地产市场形势，剖析新走势与对策，协助广大企业更好地了解、把握市场大势，抓住机遇，积极应对。市房地产业协会会长、天泰地产董事长戴大为出席报告会，与协会的80多名成员共同聆听了知名专家的演讲。

会议开始由青岛市房地产业协会会长、天泰地产董事长戴大为致辞，2021年青岛市牢牢坚持“房住不炒”的定位，房地产市场整体呈现量增价稳的态势，表现出了良好的增长韧性，但市场、企业均出现了不同程度的分化，在此情况下如何应对，促进行业平稳健康发展，成为摆在会员企业面前的课题，同时戴会长也感谢各机构、专家、会员单位对协会活动的支持和参与，通过汇聚更多人的智慧，让协会成为更专业、权威、具指导意义的平台。

卓易研究院副院长张雨薇对2021年上半年房地产市场进行了总结，她从政策、土地、城市、营销、金融等维度结合市场运行数据对青岛市新建住宅、商办进行了深入浅出的分析，同时结合现有库存、未来库存、人口发展趋势对未来各区市场发展进行了预判。

今年房协第六届二次会员代表大会增加了房地产中介、房屋征收与城市更新专业委员会、房屋租赁专业委员会，进一步扩大了协会覆盖范围，本次协会邀请青岛贝壳研究院首席分析师、负责人刘倩倩从供应、成交、价格等方面对青岛市上半年二手房市场的表现进行了分析，从客户角度洞察消费新趋势、了解新偏好，以科技驱动，重塑消费者体验，形成新居住服务生态。

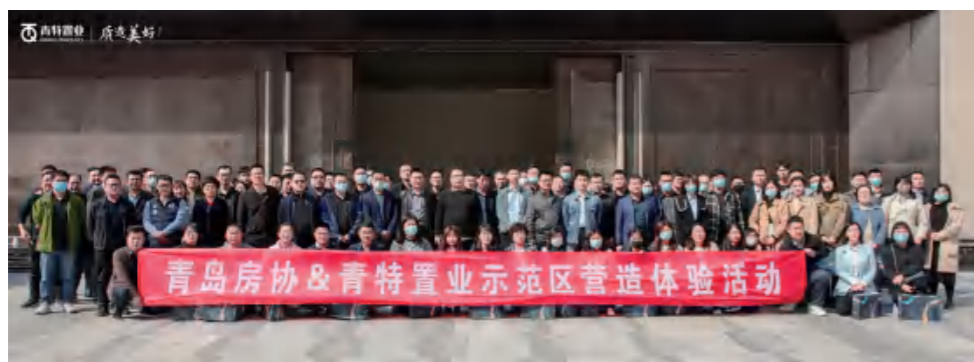


最后，协会特邀嘉宾克而瑞创新事业部总经理王新科进行了“数字化赋能投拓 助力企业精准投资”主题分享。王新科以今年上半年最热点的22个城市首批集中供地为例展开分析。首批集中供地持续106天，共928宗地块，总成交金额超1.1万亿。峰值时，日均研判城市高达12个，从这么多土地中，如何拿到基础能级较高、有流速保证、竞争不激烈、配套好、房地价差有保证的地块，给房企带来巨大的决策压力。王新科以CRIC栅格系统为例，现场讲解了利用大数据系统，如何对城市周期、二批次供应地块落位栅格的素质水平等进行分析。随着数字化技术逐渐发展成熟，新型的大数据工具，将成为助力行业发展的新方向。

此次报告会是青岛市房地产业协会第六届理事会季度分析固定活动，也是协会服务会员的一种有效形式。与会代表纷纷表示，此次报告会有高度、有立意、有新意、有放矢，演讲嘉宾有水平、有实践、有经验、有技术，对自己开拓视野、把握行业大势有很大帮助。报告会结束后，参会代表建议协会多组织类似活动，以帮助企业紧跟当前形势，解决实际问题。

## 走进青特：用设计师的眼睛发现建筑之美

3月25日，由青岛市房地产业协会举办的“走进会员系列活动——青特专场暨示范区参观交流活动”在青特·悦海府举行。来自房地产业协会会员单位的140余名同仁齐聚青特·悦海府营销中心与青特医疗产业园，针对项目示范区，从故事线、策划、选址动线、场景落地等方面进行了探讨、交流。



### 现场参观：体悟美学造诣背后的匠心

活动第一部分为现场参观，青特置业景观设计总监桑圣哲讲解了青特·悦海府入口大门的设计、五重对缝工艺、中轴对称的林荫步道以及内部景观进行；设计负责人史睿超、张正丽介绍了整个楼体的建筑立面、亮化、建筑景观一体化设计；销售顾问带领参观了会所空间，包含儿童读书区、影音室、棋牌室、健身区以及样板间。示范区通过极简现代艺术的设计手法，加之用材、工艺的极致用心，在空灵与东方意境中凝练出独特的空间气质。一路上，观摩人员踊跃提问、积极交流，现场互动不断，气氛热烈，给予项目高度的评价和认可。



### 推介分享：传递美好设计守望的初心

随后参会人员来到青特医疗产业园，由青特置业设计总负责人王志庆进行了分享和课程讲解，通过房产新五好的市场对标，设计师的初心、设计师的极致匠心，再到案例分析、现场互动为到场嘉宾带来了情景式、体验式的知识获取，从而实现主动助力项目、取长补短的效果。



大区创新越来越难的现状下，地产创新大多在示范区营造上，而示范区所承载的功能除了销售道具，更是大区品质的预演。品质生活，不只是纸上谈兵，从一纸蓝图，到建筑结构逐渐清晰，从履迹世界，到成为区域学习典范，青特置业作为本土标杆房企，致力于打造品质地产、品牌地产、良心地产。此次青岛房协和青特置业示范区营造体验活动，青特置业将经验毫无保留地呈现于业界面前，为与会人员送上了全方位、多角度、立体式的“学习盛宴”。会后，参会人员纷纷表示受益匪浅，并要结合实际工作，认真吸收消化学习交流内容，不断增强自我修养和提高个人工作能力，提升公司项目建设水平。



在钢筋水泥的都市中，以匠心品质凝聚而成的理想人居，是青特·悦海府赋予生活最好的答案。

## 新年开局谋新篇 奋力开创新局面

### 青岛市房地产业协会2021年度 第一次会长办公会召开

3月23日下午，青岛市房地产业协会召开了2021年度第一次会长办公会在山东旭辉银盛泰公司会议室召开，研究部署统筹推进今年协会重点工作。会长戴大为主持并讲话，李扬等16位协会领导出席会议。

2020年9月协会换届以来，协会从财税、成本、市场、营销等方面开展了4次“走进企业”系列活动，通过标杆分享、现场模拟、互动交流等方式，帮助会员企业进一步提高核心竞争力；与潍坊、烟台、威海、日照市房协共同成立了“胶东五市房地产产业协会联盟”，利用协会资源优势在共建行业自律平台、建言献策平台、交流合作平台、学习考察平台等方面深入合作；组织部分副会长单位与市主管部门座谈会，探讨房地产市场运行，提出存在问题和意见建议；推荐的亿联东方时尚中心等两项目获得国家“广厦奖”，通过先进引领，促进全市开发项目建设水平提升。

会议对于协会前期开展的各项工作予以充分肯定。各与会副会长围绕如何进一步提升协会凝聚力和影响力以及今年协会工作计划进行了热烈讨论。会议确定，今年协会主要做好以下三方面工作：一是继续发挥协会现有“走进企业”系列活动的的作用，在招采、造价、成本、装修、投资、财务等各方面，在协会企业内部搭建横向交流平台，通过信息共享、经验介绍、比武交流等方式，针对行业“痛点”，制定解决方案，进一步促进行业及企业高质量发展；二是建立协会自律机制。通过信用承诺、信用评价、黑名单制度等方式，建立公开、公平、公正可量化的行业评价标准，树立行业公信力，提升行业社会形象；三是积极建言献策。充分发挥协会的桥梁纽带作用，搭建政府与企业之间交流平台，梳理、总结行业阶段发展政策需求和企业共性诉求，及时递送相关报告及建议，为会员单位发声，逐步提升协会参政议政水平，助推我市房地产业平稳健康发展。



## 2021品质新居住和宜居健康社区论坛在青岛举办



7月17日，在山东（青岛）宜居博览会期间，由省房协主办、青岛市房协承办、青岛贝壳支持的2021品质新居住和宜居健康社区论坛在青岛举办。会议主要是贯彻落实省住房城乡建设厅《山东省健康住宅开发建设技术导则》，探讨品质新居住和健康住宅社区发展趋势与技术要点，交流构建健康宜居社区的经验做法，切实提升居住品质，推动行业高质量发展。中国房地产业协会副会长王惠敏，省住房城乡建设厅副厅长周善东、房地产市场监管处副处长王春杰，青岛市住房城乡建设局副局长杜本好，中房协养老地产和大健康委秘书长姚春苏，省住房城乡建设发展研究院住房研究所所长孙莉，省建筑设计研究院副总建筑师王卓然，青岛日报报业集团副总编辑李信阳，青岛市住建局市场配置和房地产开发管理处处长吕立新，青岛市房地产业事业发展中心副主任孙靖，贝壳华北大区公共事业部总经理张宁娟，青岛市房地产业协会副会长孙晓珊，德州市房地产业协会秘书长苏振水等领导和嘉宾出席论坛。省房协和青岛市房协会员单位负责人、设计和工程技术部门负责人，部分城市房协负责人约100人参加活动。省房协秘书长井坤主持论坛。



·中国房地产业协会副会长王惠敏致辞



·青岛日报报业集团副总编辑李信阳致辞

论坛邀请国家住宅与居住环境工程技术研究中心副总建筑师曾雁，贝壳找房鲁东省区市场公关中心负责人陈晶，易居企业集团大健康发展中心总经理王秀玲，唐泽实业（上海）有限公司总经理钟厚波，春雨医生集团副总裁何小建围绕健康住宅、品质居住和康养产业等，从不同角度作主旨演讲。



曾雁以《健康住宅的探索与实践》为题，介绍健康住宅的时代背景，从9个方面阐述健康住宅体系标准，对全国的健康住宅试点项目进行总结，提出存在的问题，并对健康人居新功能提出了自己的观点。

贝壳是国内最大的房屋经纪机构和平台，对经纪行业有独到认识和理解。陈晶以《品质新居住，产业共生》为题，详细分析了经纪行业现状、发展方向和趋势，通过自身经纪从业经验，提出了如何提升居住服务行业品质，如何加强新居住时代住的构建，让大家对经纪行业有了更深的了解。



王秀玲以《康养市场分析与企业实践》为题，介绍我国人口老龄化面临的形势和表现，以及国家应对政策，详细介绍了养老医养市场的需求和发展机遇，典型房企在康养方面运营模式和康养品牌建设，提出了康养产业未来可期重要论断。这对涉足和准备涉足康养产业房企有非常强的借鉴意义。

钟厚波以《构建大健康宜居社区的探讨》为题，介绍了什么是大健康产业，详细阐述了养老+社区融合、健康+社区融合的工作机制，提出了医养健康社区的发展方向。



何小建以《“互联网+医养康”产业IP，助力房企 打造科技健康住宅与智慧康养产业基地》为题，介绍了地产+大健康遇到的问题，从春雨医生角度，提出了互联网+医养康养平台的经营模式，以及创新产品服务体系，提出了问题解决方案。

今年1月1日，省住房城乡建设厅颁布实施《山东省健康住宅开发建设技术导则》，《导则》创新性提出兼顾疫情防控，探索居家医养相结合新模式。省房协将把健康住宅作为提升住房品质、打造高品质住房、切实提升人民群众住房条件和居住环境的重要工作加以引导和推动。针对健康住宅，今年下半年省房协还将在举办有关活动，对已经开展的全省健康住宅试点项目进行总结和推广，通过健康住宅的推动和实施，在落实“健康中国行动”中贡献房地产行业的力量。希望各会员单位活动内容多提宝贵意见。



## 2021山东地产数智营销峰会在青岛召开

2021年数字化大爆发，房地产分化态势持续加剧，数字化成为未来分化的最关键变量。房企如何携势数字化升级，构建数智营销新生态，在未来赢得先机？

2021年6月3日，山东省房地产业协会、青岛市房地产业协会、明源地产研究院联合主办，明源云客承办“数智生态智取未来”--2021山东地产数智营销峰会。

峰会聚焦地产行业营销升级的热点和趋势，邀请明源地产研究院、卓易数据等专家与行业大咖，和200位山东房企营销精英共聚一堂，共同探讨数字化营销转型创新之路。



### 数字化营销黑科技全方位体验

为了能够让参会嘉宾全方位体验数字化营销黑科技产品，本次峰会设置了数智化案场体验区，让参会嘉宾在现场就能体验从获客至转化的全过程体验。例如掌上售楼处（AI云店）、VR产品（VP数字展厅、VR带看、智慧销讲）、云行销、渠道管家、智慧案场（来访登记、移动销售），智慧交易（在线开盘、移动交易、智能收款）等。

### 开场·致辞

青岛市住房和城乡建设局一级调研员、市场配置促进和房地产开发管理处处长吕立新做开场致辞，表示此次营销峰会的举办时间节点是非常及时的，从“三道红线”到“两集中”，政策调控愈加严格，特别是今年“两集中”政策的推行，拿地问题更加复杂，地产营销陷入困境，如何通过数字化帮助房地产企业进行营销转型是非常有必要的。

山东省房地产业协会副会长、青岛市房地产业协会会长、天泰地产董事长戴大为在致辞中表示，在这个充满了希望也充满了不确定性的时代，有一件事是确定的，房企想要更好的生存、发展，就必须做好营销工作。数字化时代，地产营销应该怎么做，降本增效如何进行，这些不仅是企业的问题，也是房地产业协会在思考的问题，房地产行业要担负起城市建设责任。

山东明源云总裁吴海银表示，2020年不容易，营销人尤其不容易。对于房企来说，利润空间被最大限度的压缩，市场竞争越来越大，在这样的条件下，很多的企业和相关行业的人都在寻找突破的路径。数字化智能化几乎成为所有房企的必要手段，疫情期间的掌上售楼处，VR看房等就是其中的一个代表，明源云客在这方面做了大量的研究，同时行业内的很多企业在这方面也做了很好的实践，希望借助明源和伙伴们的技术手段和对行业的了解，能真正帮助山东房企提升竞争力。



· 吕立新致辞

· 戴大为致辞

· 吴海银致辞

### 主题·分享



#### 马光明

《山东房地产市场分析》、卓易数据创始人

卓易数据创始人马光明首先对山东地产市场情况进行了全面解读，他表示，布局评判指标要更为多元复合——城市素质、市场关系、投资指标是研判城市布局三大要素，其中三四五线城市的准入研究至关重要。山东区域未来会协同发展、共享红利，济青龙头引领实现山东半岛城市群同城化、一体化发展。

马总根据经济总量、人口、城市活力、城市首位度、房地产市场、投资指标等维度综合考量，得出城市深耕与新城市布局策略——

一梯队：青岛、济南、临沂，积极深耕、全域布局，城区吸附力强劲，进城动力强；市场量价反应、投资强度及货地比指标优越。

二梯队：烟台、淄博、潍坊、济宁主城深耕、郊县机会下探；城区吸附力较弱，但市场量价表现好，投资指标相对优良，建议主城深耕，郊县机会下探。

下游城市：A类聊城、德州、泰安，优先布局、积极进驻；B类日照、威海，择优进入、高周转运作；C类东营、滨州，快进快出、机会收割；D类枣庄、菏泽，谨慎布局、重点研判。



#### 王剑峰

《数字化驱动地产营销升级》、互联网大数据首席营销专家

互联网大数据首席营销专家王剑峰以《变革与趋势—数智化引领地产营销创新》为主题进行分享，他表示近年来随着中介成交占比逐年提高，案场内容数字化势在必行。

通过将销售服务从线下延伸至线上，利用线上公众平台所带来的的公域流量，以及在线营销平台带来的私域流量，打造全触点数字化、全链路智能化的线上营销进化路径。精准投放、精准传播、精准获客，从而用户提高拜访量和成交量。



## 吴亮

《数字化重塑营销创新体系解读及案例分析》、明源地产研究院首席数智营销专家

明源地产研究院首席数智营销专家吴亮就数字化营销体系的建立带来了《数字化重塑营销创新体系解读及案例分析》，围绕数字化营销业务总图，根据营销实际业务场景，运用大量实践案例，展现数字化营销线上内容引流与线下案场体验转化相融合带来的新势能。

吴亮表示，近年来随着销策逐渐同体，地产营销人更需要借助AI、5G、AIOT、大数据、云计算等前沿科技，通过案场升级，搭建数字展厅，数据结构可视化等手段，实现营销全流程全链路的数智化升级，最终实现营销价值的重塑。



## 郑振飞

《地产营销：操盘拾见》、新智盟创始人

新智盟创始人郑振飞以《地产营销：操盘拾见》为主题进行分享，他表示在留量层面，降低获客成本的两大前提是把客户吃透、把老客户伺候透。在拓客层面要做到精准拓客、在地营销、自拓为本、划地称雄，改漫灌为滴灌、改饱和攻击为拔点作战。在认知层面，整体价值=感知价值+认知价值+硬价值+软价值，买点、卖点最终归纳为一个理。没得比才有定价权，有差异才产生理由。

本届峰会在各位专家、与会嘉宾的讨论声中落下帷幕，为地产营销精英们搭建交流平台、分享新知、探索新营销、赋能市场。感谢支持与关注2021山东地产数智营销峰会的业界伙伴。

行业在变化，我们在转型，当下，房地产数智化营销已经进入新的转折点，数智化营销的背后是对营销场景、连接关系和运营逻辑的重塑。在房地产数字化转型的十字路口，每一个人都值得重新认识一次我们的行业。明源云将搭建起形式多样的交流合作平台，继续与广大房企共同积累丰富的实践经验，不断精进，为地产数智化营销助力，为行业发展赋能！期待在不久的将来，能够有越来越多的房企摸索到属于自己的数智化改革之路，为复杂形势下的逆境突围创造更多机会。

## “广厦奖”——人民群众满意的好房子

“广厦奖”是经国家批准的房地产行业综合性奖项。由中国房地产业协会、住房和城乡建设部住宅产业化促进中心共同组织实施。自2007年正式启动“广厦奖”评选活动以来，已成功举办了九届，2007~2020年共有788个项目荣获“广厦奖”。

“广厦奖”评选的目的是：贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念，满足人民群众对美好居住生活的更高要求，引领房地产行业高质量发展。获奖项目应当是规划设计水平高、环境好、质量优、性能好，人民群众满意的好房子。在推进绿色、健康、产业化发展方面起示范带动作用。

中国房地产业协会、住房和城乡建设部住宅产业化促进中心期望房地产开发企业用“广厦奖”标准建设好、管理好每一个项目，相互借鉴，更多采用新技术、新材料，从规划与建筑设计、产业化技术应用、施工质量、物业管理等方面提高房地产项目品质，建长寿命、好性能、绿色低碳的“好房子”，树立让百姓满意、社会满意、政府满意的房地产开发企业品牌形象。使安得广厦千万间的“广厦奖”理念逐步深入人心，共同为实现“安居宜居”、满足人民日益增长的美好生活需要的目标做出贡献。

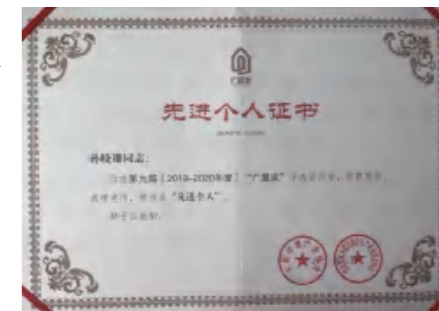
## 关于表彰第九届（2019-2020年度）“广厦奖”优秀评选机构、优秀专家组长和先进个人的通报

### 第九届（2019-2020年度）“广厦奖”优秀评选机构名单

山东省房地产业协会	广东省房地产业协会
江苏省房地产业协会	河北省住宅与房地产业协会
湖南省房地产业协会	湖北省房地产业协会
安徽省房地产业协会	宁夏房地产业协会
广西房地产业协会	云南省房地产业协会
辽宁省房地产业协会	吉林省房地产业协会

### 第九届（2019-2020年度）“广厦奖”评选工作先进个人名单（部分）

沈宝福 山东省房地产业协会	侯成岗 枣庄市房地产业协会
钱光宗 济南市房地产业协会	赵正勇 临沂市房地产业协会
孙晓珊 青岛市房地产业协会	范立华 德州市房地产业协会
由倩睿 潍坊市房地产业协会	李丽 淄博市房地产开发协会
张营 聊城市房地产业协会	





· 房地产信用企业代表颁牌现场

## 第九届“广厦奖”表彰暨2020年房地产信用企业颁牌活动在南宁举行

2021年4月8日，第九届（2019-2020年度）“广厦奖”表彰暨2020年房地产信用企业颁牌活动在广西南宁举行。来自全国31个省、直辖市、自治区房地产业协会（开发协会）和77个城市房地产业协会、第九届“广厦奖”获奖项目企业、2020年房地产信用等级A级以上企业代表近500人出席。

本次会议由中国房地产业协会、住房和城乡建设部住宅产业化促进中心主办，广西房地产业协会、广西北投地产集团有限公司承办。

活动同期召开了“房地产高质量发展论坛”，与会领导和嘉宾就房地产业高质量发展、推动绿色建筑提升居住品质、信用建设助力企业发展等内容发表了精彩演讲。会上还发布了《2020年中国房地产开发企业信用状况白皮书》，启动了《2021年中国房地产开发企业信用状况白皮书》工作。



· 《2021年中国房地产开发企业信用状况白皮书》启动仪式



· “广厦奖”获奖代表领奖现场

“广厦奖”是经全国评比达标表彰工作协调小组批准的房地产行业的国家级综合性奖项，由中国房地产业协会、住房和城乡建设部住宅产业化促进中心主办，与全国各省、市“广厦奖”评选机构共同组织实施，每两年表彰一次。“广厦奖”评选坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的理念，以引领房地产行业高质量发展为宗旨，满足人民群众对美好居住生活的更高要求。

第九届“广厦奖”共有147个项目获得殊荣，这些项目在推进绿色、健康、产业化发展方面发挥了示范带头作用，代表了行业发展的先进水平，同时展现出获奖企业在树立责任意识、建造人民群众满意好房子的责任担当。获奖项目中，在规划与建筑设计、工程质量、产业化技术应用、公共配套与物业服务四个方面表现突出的项目还荣获了单项优秀奖。

房地产开发企业信用评价工作，是中国房地产业协会在行业内组织开展的以引导企业诚信自律、促进行业健康发展为目的的行业信用评价，是房地产行业信用建设的重要组成部分。信用评价工作每年组织一次。

2020年房地产开发企业信用评价工作，经企业自愿申报、第三方信用评价机构评价、信用建设管理委员会审定等流程，共有108家企业获得A级以上信用等级，其中3A级企业86家，2A级企业20家，A级企业2家。

房地产开发企业信用评价，秉持“公平、公正、公开”的原则，通过对房地产开发企业在开发建设、合同履行、产品质量、合法经营、社会责任等方面信用记录、信用能力、信用建设的全面评价，确定企业信用等级，对加快推进房地产行业信用建设，建立以信用为基础的新型市场监管机制，促进行业健康发展，发挥了积极作用。

本次活动还表彰了第九届“广厦奖”优秀评选机构、优秀专家组长和先进个人，2020年房地产行业信用建设工作优秀机构和先进个人。

表彰活动上同时启动了2021年房地产开发企业信用评价和第十届“广厦奖”评选工作。

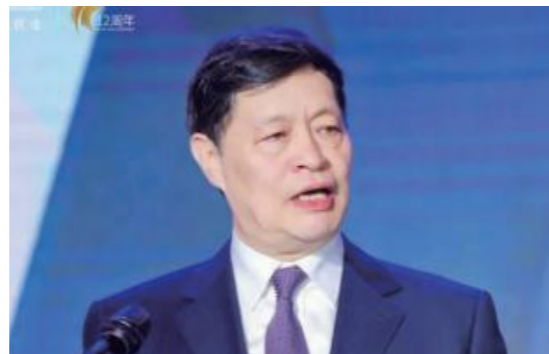
## 陈宜明：以高品质住宅推动房地产行业高质量发展

4月8日，第九届“广厦奖”表彰暨2020年房地产信用企业颁牌活动在广西南宁举行。中国房地产业协会副会长兼秘书长陈宜明在会上指出，当前，房地产高质量发展已经成为行业共识。我国住房品质还不能完全适应老百姓的美好生活需要和行业高质量发展要求。住宅全行业都需要认真总结反思，并且更好地发挥优秀示范项目的引领带动作用，促进住宅品质提升。

陈宜明指出，“十四五”时期，推动质量变革、效率变革、动力变革，走高质量发展之路，已经成为各行各业努力转型升级的方向。对于房地产而言，随着经济社会发展、人民群众生活水平的提高，人们对住宅户型设计、功能配置等方面的需求升级，产品供给也需要根据需求变化不断进行调整，才能满足人们日常生活的需要。

“高品质住宅包括质量可持续、功能完善两个方面，不可分割。”陈宜明认为，没有质量的功能不可持续，没有功能的质量不能满足需要，因此，提升品质、改进功能是住宅建设高质量发展的必然要求。

如何提高住房品质？消灭质量缺陷、改进功能配置是必然趋势。陈宜明指出，在质量方面，空鼓、开裂、渗漏、隔音差等质量通病长期未根除。在设计方面，住宅作为最终产品，与不同的地理位置、气候条件和人民群众的生活习惯密切相关，但目前各地各类户型存在“一张图纸”的现象，通风、采光、功能布局等不合理，难以满足老百姓健康、安全、宜居等方面的要求。特别是受新冠肺炎疫情影响，人们对住宅使用过程中存在的质量和功能缺陷有了更深的认识。



“以疫情期间要求的‘勤洗手、勤通风’为例，不少住宅现有的功能很难保质保量完成。比如，住宅洗手池的位置一般在卫生间和厨房，如果进入家里要洗手，就得去厨房或者卫生间，这实际上没有起到及时洗手的要求。再如，进入房间后要换衣服，但很多住宅进入房间后没有更衣的功能，或者换下来衣服，还要拿到屋子里存放……这些看似简单的问题背后反映了住宅品质改造提升的极大必要。”陈宜明说。

“依靠技术进步，提升住宅品质是行业高质量发展的必然要求。”陈宜明指出，“广厦奖”评选已经连续组织了九届，评选的目的就是发挥优秀示范项目的引领带动作用，推动行业尽快提高质量、提升品质，给广大居住者一个安心、舒适、满意的居住环境，不断满足人民群众对美好居住生活的更高要求。

“广厦奖”是经全国评比达标表彰工作协调小组批准的房地产行业的国家级综合性奖项，由中国房地产业协会、住房和城乡建设部住宅产业化促进中心主办，对在推进绿色、健康、产业化发展方面发挥示范带头作用的项目进行表彰。沈阳星河湾一期、靖江龙馨园一期、大源·紫檀文苑等 147个项目荣获第九届（2019-2020年度）“广厦奖”。

## 刘燕辉：“广厦奖”的新时期定位

4月8日，第九届“广厦奖”表彰暨2020年房地产信用企业颁牌活动在广西南宁举行。“广厦奖”评审专家组组长刘燕辉指出，“广厦奖”面对新的形势应有新的思考和新提升，切实起到在政府主导下，成为政府“工具箱”的组成部分，成为企业向“高质量”冲击的有力抓手。

第九届“广厦奖”评选工作恰逢新时期，如何让“广厦奖”保持高质量发展，迎来新机遇和新挑战，始终是我们思考的课题。

为贯彻落实党中央、国务院及住建部的方针政策，强调要加强和学习理解，不断研究新问题，在方法上创新，在细节上求精。结合实际的情况做好各环节工作。

首先，我对第九届“广厦奖”评审工作进行一个简单回顾。主要特点如下：

1、第九届“广厦奖”的评审工作在原有工作的基础上更加规范，品质逐步提升。虽然经历了全年的疫情，但在整个评审工作中，“广厦奖”办公室能够做到顺势而为，与各省市房协对接及时，保质保量完成了预期任务。特别感谢各地房协，抓紧一切时机有条不紊的安排了各个评审环节，不失时机地在防疫间隙完成了现场评审工作，没有遗漏一个省市，圆满收官。

2、进一步彰显中国房协、住建部住宅产业化促进中心在行业中的凝聚力、领导力，各省市房协充分重视，各地方政府给予支持，积极推进项目，出现了“竞争创奖”的局面，“广厦奖”的作用和品牌进一步加强。促进了省市之间、集团内部之间、省市内企业之间、兄弟企业之间，比学赶超，引领作用进一步凸显。

3、各省申报项目数量明显增加，各地房协做到省内把关，优中选优，初审控制数量，质量得以保证，所推荐的项目具有先进性和代表性。各省推荐项目总数得到控制，做好企业的工作，同时注重保护积极性，使“广厦奖”更有社会基础和企业基础，得到社会认同。



4、在落实“房住不炒”方面有较大的改观。申报评选项目的实际入住率明显提升，这也是本届中特别关注的焦点。除少数候鸟型地区，均在入住率方面达到要求。应该讲，高入住率是“广厦奖”的硬性指标，也是落实“房住不炒”的硬性指标。

5、候选项目和评选项目并举，培育工作做到了实处，起到了以“奖”促“优”的作用，企业和申报项目都得以提升。候选项目数量持续增加，建立了有效的培育计划，做到可持续改进，切实起到候选效果，奠定了评选项目的基础。

6、省级评选机构进一步完善，建立了稳定的专家队伍，对评审工作逐步熟悉，使日常培育和集中评审工作有章、有法、有序进行，更加顺畅，进一步保障了质量。各省市房协，依靠专家组，评审质量明显提高。本次会议表彰了各地的优秀组长和专家，也希望在下一届评审和培育工作中做出更大的成绩。

7、多次获得“广厦奖”的企业积极性有增无减，对“广厦奖”的作用认知更加清晰，已经成为企业创优的途径和标准。衷心感谢多次获奖的标杆企业，为“广厦奖”做出了突出贡献，在自身得到荣誉的同时，也为“广厦奖”增光添彩。

8、项目水平普遍较高。按照性能认定评价指标评审，出现了“硬伤”扣分项很少，“高分”现象普遍，与前些年相比较，全国整体水平的普遍提升。这是提出要关注的方面，按照“性能指标”，各地项目基本上做到了面面俱到，都达到了得分的标准，这是全国普遍提高的可喜局面，也证明“广厦奖”通过

多年的评审，在业内形成了共识，形成了衡量标准，显示了成效。但是，对于“高质量、高品质”仍有差距，应该从“定性”方面转向“定量”，要审查完成度，不能“点到为止”，要看真实度和完成度，切实让居民得到实惠。

9、央企、国企、民企均有申报项目，具有代表性，符合我国房地产的实际情况。值得一提的是，民营企业在“广厦奖”方面的积极作用更具代表性，对央企、国企更是鞭策。

10、大中小城市均有项目，县级市项目占有一定比例，反映出目前房地产发展的趋势和热点地区。通过“广厦奖”的评审，对中小城市更是一种促进，“广厦奖”下基层城市的意义更大。

中房协领导一直问我一个问题，我们评审出来的“广厦奖”项目是最好的吗？其实，这也一直是我们的关注焦点。经过近三年的评审工作，我个人的体会：“清华、北大的学生是最好的吗？”应该讲，就是最好的！能够敢于报北大清华的学生就是有勇气、有追求的，能考进北大清华就是最好的学生，“广厦奖”申报的企业同样有愿望有实力敢申报并且能得到高分。今天在座的企业得到了“广厦奖”，是得到了北大清华的入学通知，今后能不能毕业，后面的路还很长。希望获得“广厦奖”桂冠的各位，再创佳绩。

结合“广厦奖”的工作，下一步要关注的问题和建议。

1、不忘初心，坚持“广厦奖”的管理办法。管理办法在准则第二条特别指出，“广厦奖”是我国房地产行业的综合性奖项。评选的目的是：贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念，满足人民群众对美好居住生活的更高要求，引领房地产行业高质量发展。获奖项目应当是规划设计水平高、环境好、质量优、性能好，人民群众满意的好房子。在推进绿色、健康、产业化发展方面起示范带动作用。强调的是人民群众满意的好房子。

2、根据党中央，国务院的要求，特别是2020年12月3日韩正副总理到住建部召开座谈会的精神，深入学习贯彻习近平总书记重要讲话和指示批示精神，贯彻落实党的十九届五中全会精神，坚定不移

落实房地产长效机制，谋划好“十四五”时期住房工作，加强住房保障体系建设，有效扩大保障性租赁住房供给。房地产长效机制实施以来，各地各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，坚持因城施策，一城一策，夯实城市主体责任，加强房地产金融调控，房地产工作取得了明显的成效。要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，从实际出发不断完善政策工具箱（如何使“广厦奖”成为工具箱中的一件利器？应该是我们关注的问题），推动房地产市场平稳健康发展。要加强“十四五”时期住房发展的顶层设计，研究好住房市场和住房保障两个体系，更好发挥规划的导向作用。完善相关法律法规和政策，加强日常监管，促进住房租赁市场健康发展。要以保障性租赁住房为着力点，完善基础性制度和政策支持，加强住房保障体系建设。要处理好基本保障和非基本保障，尽力而为、量力而行，着力解决困难群体和新市民住房问题。要处理好市场和政府的关系，既强化政府保障作用，也要积极应用市场化手段。要处理好中央和地方的关系，坚持不搞“一刀切”，鼓励和引导地方政府因地制宜，完善住房保障方式，落实好城市主体责任。



以上，我认为是“新时期”的任务目标，也就是“广厦奖”的“新时期”定位。在此定位下的工作重点：

1、就评审工作而言，不能仅仅在技术层面的关注，更应该把政策导向放在首位，需要学习和研究的问题更宏观和也更具体，通过“广厦奖”评审，使住房回归居住属性，成为政策导向的指南针。



2、结合住建部近期提出的建议“完整社区”，“共同缔造”等重点工作，有所响应，积极作为。“广厦奖”应把老旧小区改造项目纳入评审范围，并积极培育典型，新建与旧改共同构成房地产的全局，将老旧小区的升级换代作为重要的部分，不能只把关注点放在新建区上面，形成新旧并行的局面。

3、针对性能认定得分较高的现象，对“性能认定指标”进行升级研究，从数量型转为质量型。切实做到高质量、高品质。例如，防疫工作，社区作用，物业作用，体现制度的优越，同时也体现“产品优越”，符合管理体制机制，具有中国特色。

4、目前“广厦奖”项目在农村房屋建设方面有缺失，新农村建设的案例应发掘，积极培育。应结合“脱贫攻坚”抓好房屋典型，也希望各地房协找出这样的典型。房地产业在农村开发不大，但在“脱贫攻坚”做出了积极的贡献，结合“脱贫攻坚”抓出“广厦奖”的典型，把“广厦奖”内涵进一步提升。

5、注重培育租赁住房的典型，尽快形成经验。可能会受到规模的限制，如5万平方米等限制，应根据实际情况酌情处理。

6、进一步树立“标杆企业”、“标杆项目”，切实起到引领作用。优中选优，尖子生，加强交流学习，领跑“广厦奖”。

7、加大宣传力度，扩大“广厦奖”的影响力，成为政府调控的抓手，也就是成为工具箱的利器。

8、针对超高层住宅较多的现象，特别是县级城市的超高层住宅，依据国家现行标准，有明确的导向，不提倡。建议各企业和各地房协控制超高层住宅的项目数量。

9、加强规范化、制度化。各地情况不同，发展也不平衡，比如上报的材料存在很大差异，要补短板，在管理上要有统一的认知，保持“广厦奖”的严肃性和权威性，经得起社会的考验，居民的考验、同行的考验、时间的考验。

10、加强专家组成员的学习和队伍建设，建议在专家组成员有所创新，要加强各地之间的相互交流，更加公平公正，评出干劲，评出方向、评出水平。

“广厦奖”面对新的形势应有新的思考和新提升，切实起到在政府主导下，成为政府“工具箱”的组成部分，成为企业向“高质量”冲击的有力抓手。

在此，感谢各企业的领导，感谢各地房协的领导对评审工作的支持，我自己作为专家组组长深感责任重大，中房协和住建部科技与产业化发展中心对我们的信任，使“广厦奖”在新时期发挥出更大的作用。

## 东方时尚中心·尚璟项目获得“广厦奖”

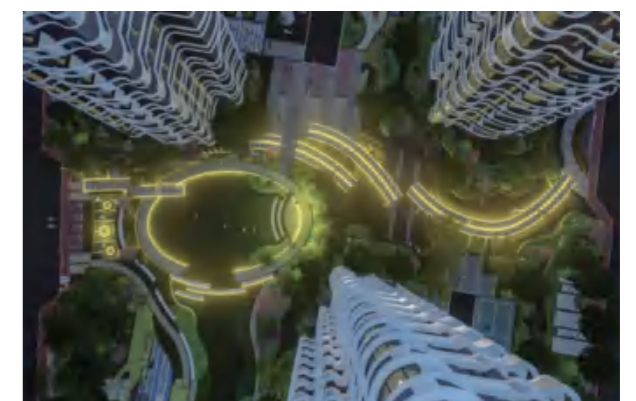
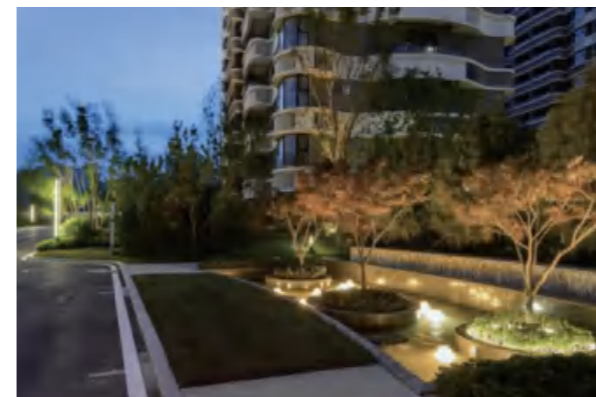
在第九届（2019-2020年度）“广厦奖”评选中，青岛亿联控股集团旗下青岛秀坤开发建设有限公司开发建设的东方时尚中心·尚璟项目荣获中国房地产业最高荣誉“广厦奖”，同时斩获“规划与建筑设计优秀奖”单项奖。



“尚璟”小区面向最普通老百姓设计，户型主要为中、小户型，项目考究精细的设计和先进的理念，主要围绕舒适、方便、实用、美观等方面打造，为百姓提供安全实用的生活环境。规划结构合理实用，围绕“山水”主题展开，将建筑空间、道路空间和步行空间融合在一起，创造出多样性、连续性的空间体系，形成“青山、流水、绿网、城市、家园”五个核心理念。住宅空间合理组织，向东面向灵山岛和大海，向西面向叠翠斑斓的大珠山风光。

居住环境，人们希望它不舍自然、不离繁华，以“人性化社区”为主题思想，希望社区室外空间能满足孩子奔跑活动的天性，能满足老人悠闲的健身休憩活动，能让年轻人自由交流呼吸。

住区自南向北，整体以流动的弧形轴线串联，主入口迎宾大门景观、主轴对景迎宾空间、中心大草坡、主题儿童活动空间、居民活动广场、老年人休闲区域、北入口迎宾对景空间等依次分布，构筑一条优雅有序的园区中轴，引导人流走向、增加空间的行走乐趣，同时层次丰富的绿化组团，围合出一个个开合有致的绿色林下空间。采用简单的砖石材料，以黑白灰为基调，通过组合形成秩序感的地面与立面。植物选择亲切常见的本土苗木树种，通过搭配设计，形成错落有致的多重绿化组合，绿量饱满且疏密有致，视线所及，绿波起伏间。



据青岛亿联控股集团房地产公司执行董事闫文谊介绍：亿联集团始建于1975年。历经计划经济和市场经济四十多年发展，集团始终把握中国经济动能的发展变化，持续专注于美好生活建设，践行“根植民生，安居乐业”的企业使命。

目前在各级党委政府和社会各界的关心支持下，集团已发展成为集建筑施工、地产开发、智慧科技、时尚创意、生物健康等多元业务为一体的大型民营企业集团。旗下拥有亿联建设、亿联置业、亿联科技、中纺亿联、亿联生物等多家子公司，拥有各类专业人才1100多人。凭借传统与创新产业聚合发展优势，集团深耕青岛，积极布局全国，是青岛市百强企业、青岛市优秀民营企业、青岛市行业领军企业、青岛市最具创新力企业，并先后荣获全国守合同重信用企业、全国AAA级信用企业、山东省消费者满意单位、山东省著名商标、山东省履行社会责任示范企业等荣誉称号。

本次集团旗下青岛秀坤开发建设有限公司，开发建设的青岛东方时尚中心·尚璟项目荣获第九届（2019-2020）“广厦奖”，对我们集团地产开发及东方时尚中心产业园区品牌的建设有着极大的提升和推动作用，同时也为我集团后续的开发建设提出了一个更高、更符合广大百姓需求的开发建设标准，对促进我们企业的发展更是一个不可多得的机会。我们深知这次“广厦奖”荣誉的获得并不是结束而是一个新的开始，我们集团公司会不断努力，以建设资源节约型，环境友好型，有温度，有文化，处处体现人文关怀的好房子为奋斗目标。我们会不断的提高规划设计、环境质量、工程质量的管理水平，并在以后的项目开发建设中以“广厦奖”的评选体系为标准，为社会建设出更多更好的适应时代发展的“人居科技”型房子，以对得起“广厦奖”的称号。



## 刘志峰：加强创新促进房地产行业高质量发展

3月16日下午，由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合主办的“远见·共赢”——2021中国房地产TOP500测评成果发布会暨房地产高峰论坛于上海举行。

建设部原副部长、党组副书记刘志峰做了《房地产业高质量发展的几个建议》主题演讲。房地产行业是重要的民生领域，如何高质量发展，他从微观角度并结合近两年的调研情况，以问题、群体需求为导向，如何提高住房品质，提出五条建议。



第一，要严格执行即有标准，即有规范，确保住房质量问题。去年中房协搞了一次大型调研，居民的居住满意度调研，总的反映这几年住房质量有了明显的提高，居民的居住条件居住环境有了明显的改善，70%以上是满意的，或者机构满意的，有近30%的调查对象不太满意，或者不满意。不太满意或者不满意的主要问题有几个方面，比如，房屋墙体开裂，墙柱烂坑，外墙保护差，漏水，渗水，还有厨房串味，卫生间返味，室内空气质量不达标等问题。

以上问题的出现主要反映了一些企业管理松懈，有标准不执行，有好的政策不清晰不推广，缺乏工匠精神。对房地产行业来讲，要真正把高质量发展落地，不能光喊口号。

第二，延长建筑寿命。延长建筑使用寿命，大力推进绿色住所，四项能源，目前我国房屋标准使

用年限，是不低于50年，重要建筑不低于100年，是这么写的，实际上欧洲的一些国家，大部分标准也是50年，或者是定60年。

这里存在两个问题，一个是认识问题，标准规定是不低于50年，所有开发商几乎都是说我这个房屋就是50年，带来第二个问题就是规划打折扣，使用材料打折扣，施工本身打折扣，因此50年变成30年，变成35年了。

因此怎么样来提高建筑使用年限，我在中房协的时候，从10年就开始呼吁，从12年开始抓试点，抓了10几个试点，社会效益经济效益都很好，老百姓反映不错，能不能把使用寿命改成不低于80年，或者100年，日本上世纪90年代就确定了房屋钢筋混凝土建筑的，100年。在中房协百年住宅试点的基础上，搞了8年试点，总结经验，在新旧标准进行修改，借鉴日本的经验，新建的住宅能否提升到使用年限不低于80年或者100年，这样的话，对节省原材料会有大大的好处。同时大力推进绿色建筑，大力推进节能减排。

第三，严厉打击偷工减料、以次充好、弄虚作假的行为。比如有的使用两套图纸，或者叫阴阳图纸，政府施工部审查的一套图纸，实际施工用另一套图纸，送审的是按照标准来设计的，实际的图纸能省就省，能减就减，严重违反标准，有的施工单位低价中标以后，采取一些手段来降低成本，有的用海沙细沙代替黄沙，同时降低水泥的标号，这样一度影响了混凝土的质量。

第四，加强创新，促进行业高质量发展。创新是房地产行业高质量发展的动力，要以问题为导向，要实现群众安全舒适健康居住为目标，不仅要数字化智能化互联网融入房地产，高质量发展。

第五，完善房地产高质量发展相适应的评价体系，逐步提高质量占比的权重，要评鲁班奖等评价体系 and 指标，使房地产500强测定工作更好体现高质量发展和绿色发展。

## 住建部召集六城市落实租赁房善政

3月5日上午，北京人民大会堂，国务院总理李克强向十三届全国人大四次会议作政府工作报告时表示，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

一个月后，这个棘手的难题正在社会各界的期待中“提档增速落地”。

4月9日，住建部副部长倪虹召开保障性租赁住房工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、福州、南宁6个城市政府及住建部门代表参加。

倪虹强调说，发展保障性租赁住房是党中央、国务院作出的重大决策部署，各地要充分认识发展保障性租赁住房的重要意义，坚持以人民为中心的发展思想，增强工作的积极性、主动性。城市人民政府要把发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人住房问题列入重要议事日程。

“人口流入多、房价较高的城市，要科学确定‘十四五’保障性租赁住房建设目标和政策措施，落实年度建设计划，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给。”倪虹说。

他进一步表示，要积极利用集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设和改建保障性租赁住房，坚持小户型、低租金，尽最大努力帮助新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体缓解住房困难。

“希望落到实处。”这是不少网友的呼声。

还有网友留言，“申请太难了，如何真正租给有需要的人？”

### 6个城市被督导落实

无疑，这次参与座谈会的6个城市都符合“人口流入多、房价较高”的特点，也是被住建部重点督导发展保障性租赁住房的城市。

其中，北上广深四大一线城市住房矛盾最大、房价最高。福州和南宁代表的是普通二线城市，分别代表着东部和西南两个片区。

据机构报告显示，2019年，我国省际人口流动加强了2018年的趋势，呈现出“东迁”和“南下”的特征，人口流向更加集中，浙江和广东囊括了70%以上的人口净迁入量；省内人口流动则继续向少数核心城市集中，浙江超90%净流入人口流向杭州和宁波，广东的人口则主要向深圳、广州和佛山流动。

这些人口净流入的热点城市，都将成为大力推进保障性租赁住房建设的城市。保障性租赁住房建设对于稳房价、解决住房问题，甚至降低租金等都具有积极作用。

根据官方数据测算，目前我国约有2亿新市民，主要集中在大中城市，特别是珠三角、长三角、京津冀、成渝等城市群。由于收入普遍较低，他们的租赁需求主要以小户型、低租金为主，市场供给的主体则是60平方米至90平方米、租金3000元以上的两居室，保障性租赁住房供给更少，他们难以在现有市场上找到合适的房源。同时，大城市高居不下的住宅价格严重影响了居民消费和创业创新能力，令新市民和青年人可望不可及。

全国政协常委、经济委员会副主任杨伟民表示，对于人口流入多、住房供应短缺、房价过高的城市，尤其是特大和超大城市，未来要解决外来人口住房问题应建立“租购并举、以租为主”的住房体系。

“租赁住房有两种，一种是市场化的长租公寓；还有一种是公共租赁住房，包括保障性住房。”

他建议，特大和超大城市要更多建立一些共有产权商品住房，推进农村集体经营性建设用地入市。同时，也可以探索利用集体建设用地建设租赁住房，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人缓解住房困难。

### 中央高度重视

从党的十九届五中全会、到去年中央经济工作会议，再到今年政府工作报告、“十四五”规划纲要，发展保障性租赁住房被反复强调、高度重视。

去年底召开的中央经济工作会议提出，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。

会议结束3天后，12月21日，全国住房和城乡建设工作会议再次提出，扩大保障性租赁住房供给，做好公租房保障，在人口净流入的大城市重点发展政策性租赁住房。

12月初，国务院副总理韩正在住房和城乡建设部召开座谈会时亦提出，要以保障性租赁住房为着力点，完善基础性制度和支撑政策，加强住房保障体系建设。

今年全国两会上，国务院总理李克强在政府工作报告中表示，解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

全国两会结束不久，倪虹带队赴四川省成都市和陕西省西安市调研督导房地产工作。期间，他表示，成都、西安正在建设国家中心城市，人口流入量大、年轻人多，要大力发展租赁住房，多渠道解决好他们的住房困难问题。要有效增加保障性租赁住房供给，规范发展长租房市场，落实土地、财税、金融支持政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，尽最大努力帮助新市民、青年人等群体缓解住房困难。

3月13日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》正式发布，其中提到，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。

### 关键是落地

如果将时间放得更远一些，保障性租赁住房建设早在2019年底就开始试点，那个时候称为政策性租赁住房。

2019年底，住建部在沈阳、南京、苏州、杭州、合肥、福州、济南、青岛、郑州、长沙、广州、深圳、重庆13个城市部署开展完善住房保障体系工作，重点发展政策性租赁住房。

试点1年多来，13个城市初步探索出政府给政策、银行给低利率长期信贷资金支持、市场主体积极参与的政策性租赁住房可持续运作模式。但试点过程中，用地、规划、审批、项目盈利能力等方面还存在困难。

按照住建部精神，接下来要在土地、金融、财税等方面细化政策，进一步明确地方政府的主体责任，加快推动政策落地。

据北京市住建委披露，今年北京将持续推进住房供给侧结构性改革，多主体、多渠道增加有效供应，扩大保障性租赁住房覆盖面。2021年计划安排租赁住房用地300公顷，其中集体土地租赁住房、公租房各150公顷，较去年分别增加100公顷、70公顷。

北京市住建委有关负责人表示，北京将综合利用现有土地一级开发、集体土地入市、存量资源改造、闲置房屋盘活等方式拓宽供应渠道，保障好群众住房需求，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

根据上海市房管局披露，今年计划新增5.3万套租赁住房供应，包括8000套公租房，从而满足包括新市民在内的各类青年人才、产业工人和城市公共服务人群居住需求。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对中国房地产报记者表示，保障性租赁住房对地方政府来讲还是一个新概念，未来建设渠道多种多样，包括存量盘活、企事业单位利用自有闲置土地、集体建设用地建设、工业园区配建及转型升级等，关键是地方政府如何根据自身实际情况来落实，如筹建渠道、资金来源等。深圳很可能把人才住房中的租赁部分，纳入到保障性租赁住房范围中。

李宇嘉表示，保障性租赁住房包括两部分，政策性租赁住房和公租房，其中政策性租赁住房主要是小户型、低租金，准入门槛较低，面向新市民和青年人供应，这部分住房供应未来会大规模增加。公租房以租金补贴为主，现在存量公租房体量已经很大，不再适宜大规模供应，而且供应效率不为新市民喜欢，未来会以存量腾退提效为主。



## 关于经营贷资金违规流入楼市 银保监会再表态

当前，对经营贷资金违规流入房地产市场，仍是金融监管重点。

4月16日，中国银保监会召开2021年一季度新闻发布会，介绍银行业保险业发展情况，并回应市场关切。

针对部分经营贷资金违规流入房地产领域的情况，中国银保监会党委委员、副主席肖远企表示，经营贷投入房地产市场是违规的，挪用到其他领域也是违规的，作为监管部门，要求必须纠正。

银保监会：经营贷流入房地产领域属于违规，监管必须纠正

3月26日，人民银行、银保监会和住建部三部门曾联合印发《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》。从加强借款人资质核查、加强信贷需求审核、加强贷款期限管理、加强贷款抵押物管理、加强贷中贷后管理、加强银行内部管理方面，督促银行业金融机构进一步强化审慎合规经营，严防经营用途贷款违规流入房地产领域。

根据银保监会日前披露的数据显示，截至一季度末，房地产贷款增速降至12%，为八年以来的最低水平，继续低于各项贷款增速。

肖远企表示，各地正在排查有关情况。经营贷本身是贷款的一种，也需要遵守我们一直坚持的“贷款三查”，即贷前调查、贷时审查、贷后检查，贷款的用途必须与申请贷款时签订的合同保持一致，否则就是违规的。

肖远企称，发放经营贷是为了满足生产经营的资金需求，如果挪用到房地产市场就属于违规，也破坏了贷款合同的执行。“对于有利于市场经营活动的经营贷，我们是鼓励的。但是经营贷投入到房地产市场就是违规的，当然挪用到其他地方也是违规的。作为监管部门，我们要求必须纠正。银行也有义务和责任进行贷款跟踪，防范资金流向出现问题。”肖远企表示。

而针对经营贷流入房地产市场这一问题，央行金融市场司司长邹澜此前曾表示，已初步摸清经营贷流入房地产的关键违法环节，会持续地跟踪和关注相关调查的进展和最后的处理情况。

邹澜强调，近期在部分房价上涨预期较强、炒作氛围较浓的热点城市，出现的骗取银行经营贷实际用于购房的现象，甚至有些还涉及有组织的违法活动，如果不能及时得到遏制，不仅会影响房地产调控政策的实施效果，而且会挤占支持实体经济特别是小微企业发展的信贷资源。

### 多地监管部门全力排查经营贷

随着监管的不断发声，近期多地金融监管部门采取行动，严堵资金违规入楼市。

浙江银保监局近日表示，将与地方有关部门加强协作，联合成立工作专班，共同查处打击各类房地产领域违法违规行为。此外，还将督促银行加大贷款审查和资金跟踪力度，强化贷款用途硬约束，研究对失信借款人采取有效惩戒。据了解，去年四季度以来，浙江银保监局已对辖内银行涉及房地产信贷违规行为实施行政处罚19次，罚款超过1500万元。

另一个热点城市合肥，也在加大个人住房贷款的审查力度。4月5日，合肥市住房保障和房产管理局发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，要求加强个人住房贷款首付资金来源、最低首付比、偿债收入比、贷款资质的审查，严肃查处经营用途贷款违规流入房地产市场行为。

此外，包括北京、上海、广州、深圳在内的一线城市，均在金融监管部门的要求下，对银行进行了自查，个别城市还在一定范围组织了监管检查。

从一线城市陆续公布的自查和检查结果来看，北京方面，辖内银行对2020年下半年以来发放的个人经营性贷款等业务合规性开展自查，自查发现涉嫌违规流入北京房地产市场的个人经营性贷款金额约3.4亿元。

根据上海银保监局4月7日公布了阶段性的调查结果，发现123笔经营贷和消费贷涉嫌被挪用于楼市，共计3.39亿元；广州发现涉嫌违规流入楼市的问题贷款金额为1.47亿元；深圳公布通报，提前收回21笔、5180万元涉嫌违规贷款。

### 经营贷排查步入深水区

另一方面，今年以来已有深圳、上海、北京、杭州、无锡、成都、西安、南昌、广州、合肥、宁波、东莞、南通等13城被住建部约谈、督导和调研，这些城市基本都处于全国房价上涨前列。

此外，多地对楼市加码调控。据中原地产数据，截至4月上半月，年内房地产调控已经超过150次。其中，一季度房地产调控超过135次，1-3月分别为42次、45次和48次。

对信贷资金的监管，也是各地调控政策不可或缺的手段。易居研究院智库中心研究总监严跃进指出，稳房价工作将继续，尤其是地价房价联动机制的推进，对于后续房价稳定具有积极作用，而严查经营贷对于后续打击炒房需求等也有积极作用。

从清查经营贷的行为来看，楼市调控正走在打七寸的正确道路之上。可预见的是，接下来清查经营贷流入楼市的行动会扩展到全国。排查经营贷不会仅停留在口头上，而会切实实施，跨过自查的秀场，走向深水区。

## 专访全国政协常委、住建部副部长黄艳： 今年将从八方面全力实施城市更新

“城市的核心是人。”习近平总书记历来高度重视城市工作，多次作出重要指示，为提高城市承载力、防治各类“城市病”开药方，为我国城市高质量发展指明了方向。

3月5日，李克强总理作政府工作报告，明确“十四五”时期要深入推进以人为核心的新型城镇化战略。

“加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高到65%，发展壮大城市群和都市圈，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。”

首次写入政府工作报告的“城市更新”如何实施？处处落脚民生、关乎百姓生活的住房和城乡建设工作如何推进？

3月5日，全国政协常委、住房和城乡建设部副部长黄艳接受城市进化论专访，为开局之年系统提升城市发展质量建言献策。

### 细化各大区域发展战略推动 城市高质量发展

城市进化论：每年全国两会，代表委员讨论的热点焦点都极具时代特性。今年意义特殊，您作为全国政协委员，重点关注哪些方面？有何具体建议？

黄艳：今年是中国共产党成立100周年，是“十四五”开局之年，也是开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一年。

住房和城乡建设是贯彻落实新发展理念的重要载体，又是构建新发展格局的重要支点。中央经济工作会议对住房和城乡建设、城市更新、乡村建设等工作都作出重要部署，我们深感责任重大，使命光荣。

作为全国政协委员，我重点关注以下几个方面：

一是区域协调发展。近年来，党中央、国务院部署了京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、黄河流域生态保护和高质量发展等一批

重大区域发展战略，当下的工作重点是如何落实好这些战略。

今天总理在政府工作报告中也专门提到了要优化区域经济布局，促进区域协调发展。建议以高质量发展为主题，进一步细化各大区域发展战略，在合理分工、优化发展中促进不同地区发展相对平衡。

今年，住房和城乡建设部将在提高区域城市发展质量上下功夫，加强与青海、辽宁、陕西、上海等省市的共建工作，支持东北老工业城市更新提升，探索西部地区城市高质量发展新路子，总结提炼超大城市精细化建设和治理的中国方案。

二是城市高质量发展。十九届五中全会提出实施城市更新行动，对进一步提升城市发展质量作出重大战略部署。建议以实施城市更新行动为抓手，推动各地转变城市开发建设方式，统筹城市规划、建设和管理，加快建设宜居、绿色、韧性、智慧、人文城市，为人民群众创造高品质的生活空间。

我们将总结深圳、上海等地方的好经验好做法，统筹城市布局的经济需要、生活需要、生态需要、安全需要，推动城市高质量发展，使城市更健康、更安全、更宜居。

三是历史文化和城市风貌保护。总书记高度重视历史文化保护和城市风貌塑造工作，多次作出重要指示。建议进一步扩大历史文化保护内涵，建立历史文化保护传承体系三级管理机制，尽快形成行之有效的标准规范和监督机制。

同时，建议进一步完善城市和建筑风貌管理制度和机制，强化底线管控，治理“贪大、媚洋、求怪”的建筑乱象。

住房和城乡建设部今年将开展历史文化保护评估工作和城市风貌管理专项调研工作，进一步指导督促各地落实有关要求和标准，推动各地切实在城乡建设中延续历史文脉，塑造城市时代特色风貌。

### 城市更新内涵： 优化结构、完善功能和提升品质

城市进化论：中央“十四五”规划建议提出实施城市更新行动，今年政府工作报告对此加以明确。您如何理解新阶段实施城市更新行动的重大意义？未来五年如何推进？今年的重点任务有哪些？

黄艳：当前，我国城镇化率已经超过60%，步入城镇化较快发展的中后期。面对城市发展的新问题、新形势，实施城市更新行动，对于全面提升城市发展质量、不断满足人民群众日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展，具有重要而深远的意义。

需要说明的是，城市更新不只是简单的旧城旧区改造，而是由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。实施城市更新行动，其内涵是推动城市结构优化、功能完善和品质提升，转变城市开发建设方式；路径是开展城市体检，统筹城市规划建设管理；目标是建设宜居、绿色、韧性、智慧、人文城市。

“十四五”时期，住房和城乡建设部将立足新发展阶段，坚持新发展理念，构建新发展格局，全力实施城市更新行动，推动城市结构优化调整、功能完善和品质提升，切实转变城市开发建设方式，不断提升城市环境质量、人民生活质量和城市竞争力，不断满足人民群众对城市宜居生活的新期待。

2021年，我们将重点从8个方面全力实施城市更新行动。一是研究制定城镇体系建设方案，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格局。二是实施城市生态修复和功能完善工程，合理确定城市规模、人口密度，优化城市布局，提升人居环境质量。三是强化历史文化保护，塑造城市风貌。四是加快建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。五是加快推进基于数字化、网络化、智能化的新型城市基础设施建设。六是全面推进城镇老旧小区改造。七是统筹城市防洪排涝，系统化全域推进海绵城市建设。八是推进以县城为重要载体的城镇化建设。

城市进化论：您刚刚提到，开展城市体检是实施城市更新行动的路径。目前这项评估工作进展如何？被评估城市反映出哪些共性“病症”？下一步将从哪些方面加强指导？

黄艳：城市体检是对城市发展状况进行检测评估，及时纠偏、对症下药，努力建设没有“城市病”的城市。2018年，住房和城乡建设部会同北京市政府率先开展了城市体检工作；2019年增加了11个城市开展试点；2020年，我们又选择36个样本城市全面推进城市体检工作。目前，城市体检评估机制已初步建立，成为统筹城市规划建设管理的重要抓手。

从2020年城市体检情况看，我国城市功能不断完善，人居环境得到改善，同时也存在突出问题和短板：

一是中心区普遍人口过密、功能布局不均衡。二是社区基础设施和公共服务设施配套不足。三是城市风貌塑造和历史文化保护不到位。四是精细化管理水平不高。五是应对风险的韧性不强。

这些问题的产生，既有发展理念转变不到位，也有城市建设底线管控不足、城市规划建设管理统筹不够等原因。

下一步，我们将重点做好以下工作：一是健全城市体检评估长效机制，推动体检评估工作全覆盖。二是完善城市体检评估标准，明确城市建设的底线管控要求。三是优化体检技术方法，提高对城市问题诊断的精准性。四是强化信息技术支撑，提高城市科学化、精细化、智能化治理水平。

### 推进老旧小区改造 加快解决群众“急难愁盼”

城市进化论：“老旧小区改造”已经连续第四年写入总理的政府工作报告，今年的目标任务是新开工改造城镇老旧小区5.3万个，比去年增加不少。在您看来，“十四五”时期应从哪些方面着手，更好地推进城镇老旧小区改造？

黄艳：党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，加强城镇老旧小区改造和社区建设。

国务院办公厅去年7月印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》要求，到2022年基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

“十四五”时期，住房和城乡建设部将会同相关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进城镇老旧小区改造工作。

一是进一步摸清底数，坚持“既尽力而为又量力而行”的原则，区分轻重缓急，合理确定城镇老旧小区改造规划和年度计划，并有序组织实施。

二是把城镇老旧小区改造放在城市更新行动的大盘子中统筹考虑、统筹推进，加快建立适应与更新改造相适应的政策机制，不断提升改造效能，推动惠民生扩内需，推进城市开发建设方式转型和高质量发展。

三是健全动员群众参与机制，做好群众工作，激发群众参与改造的主动性、积极性。优先对居民改造意愿强、参与积极性高、有出资意愿的小区实施改造。坚持以人为本，把握改造重点，用心用情用力解决好群众“急难愁盼”问题，让群众有更多、更直接、更实在的获得感、幸福感、安全感。

近年来，各地结合实际、大胆探索，在城镇老旧小区改造工作统筹协调、改造项目生成、改造资金政府与居民合理共担、社会力量以市场化方式参与、金融机构以可持续方式支持、动员群众共建、改造项目推进、存量资源整合利用、小区长效管理等9个方面形成了一批可复制可推广的经验做法和政策机制，部分已吸纳到国务院办公厅印发的指导意见中。

同时，我们及时总结推广各地经验做法，先后编印案例集10余批次，交流示范项目、典型案例200余个，推动城镇老旧小区改造取得积极成效。

城市进化论：您曾指出“居民参与”是老旧小区改造的一个基本条件。我们了解到，在一些城市的推进落实中“居民如何参与”“参与是否有用”等问题依然待解。作为牵头部门，住房和城乡建设部如何从制度设计上保证提供的改造“供给”与居民的改造“需求”是适配的？

黄艳：居民是城镇老旧小区改造的主体，居民参与机制是城镇老旧小区改造的一项基本组织实施机制。从实践情况看，一些地方在工作中还存在只注重工程实施、项目推进，没有充分发挥居民主体作用的问题。比如，确定小区“改不改”“改什么”“怎么

改”“改得好不好”时，没有充分发动居民参与，也没有搭建有效的沟通议事平台，改造的实际效果与居民多样化的需求有差距，好事没有办好、也没有办实。

国务院办公厅印发的指导意见对充分发动居民参与城镇老旧小区改造提出了明确要求。

一是坚持以人为本、居民自愿的原则。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

二是健全动员居民参与机制。将城镇老旧小区改造与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设和有机结合。充分发挥社区党组织的领导作用，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造。搭建沟通议事平台，主动了解居民诉求，促进居民形成共识，发动居民积极参与改造方案制定、配合施工、参与监督和后续管理、评价和反馈小区改造效果等。

三是建立项目推进和长效管理机制。积极推动设计师、工程师进社区，辅导居民有效参与改造。引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。

下一步，我们将会同相关部门认真贯彻落实国务院办公厅印发的指导意见，坚持以人民为中心，扎实推进城镇老旧小区改造。

一是广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

二是指导各地结合实际，加快健全动员群众参与机制，增强居民主体意识，优先对居民改造意愿强、参与积极性高、有出资意愿的小区实施改造。

三是加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识，着力引导群众转变观念，变“要我改”为“我要改”，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。

## 爱心牛奶计划 爱与善意，永不止步

哥本哈根幸福研究所首席执行官麦克·维金认为，更强的社群意识、坚固的安全感和保障感，以及更广泛更紧密的友谊，让人们有更强的幸福感。

多年来，天泰公益基金会本着“只做雪中送炭，不做锦上添花”的理念，通过“爱心牛奶”计划、“为爱行走”活动、天泰奖学金、天泰杯征文征画等公益活动，努力让爱与善意的光芒照亮世界每一个角落，让更多人感受幸福，拥抱幸福人生。

2021年，是“爱心牛奶”计划落地的第8年。

2021年春季学期的第二批牛奶已于5月中旬前派送完毕，本次送往贵州省安龙县天泰长田希望小学、贵州省黔西县新仁苗族乡天泰文化小学、菏泽成武县南鲁集镇王店小学和青岛市盲校四所学校总计51168盒。

感知被爱，也同时拥有给出爱的可能。让我们一起跟随镜头，看一看这些可爱的孩子们吧！



·贵州省安龙县天泰长田希望小学



·贵州省黔西县新仁苗族乡天泰文化小学



·菏泽成武县南鲁集镇王店小学



·青岛市盲校

我们深信，爱，让人们知道人生的目的和意义所在。

我们感谢每一位在公益事业中慷慨付出的同路人，让爱与善意插上翅膀，让希望与幸福远播四方。

愿内在的丰美滋润孩子们的心灵，愿世界每一个角落洒满阳光，愿每一个人都能收获属于自己的幸福人生！

## 旭辉银盛泰

### “对话总编辑”共议企业的转型与担当

“十四五”纲要中提及，至2035年，我国将推动城市群一体化发展，以促进城市群发展为抓手，发展壮大山东半岛、粤闽浙沿海、中原、关中平原、北部湾等城市群。山东是我国重要的战略发展区位，在全国区域发展格局中占有重要地位。“十三五”以来，山东省委、省政府对区域协调发展高度重视，将其放置于八大发展战略之中，提出“一群两心三圈”的格局。目前，山东省会、胶东、鲁南三大经济圈发展势头良好，城市化水平不断提升。

当前的山东，正在以建设国际创新型城市和创业城市为引领谋求创新发展上的突破，为产业发展提供有力支撑。在壮大优化城市群的时代背景下，扎根山东的企业，又如何践行社会责任的同时，寻觅区域投资价值？

近日，由中国经营报社、银盛泰国际控股、山东旭辉银盛泰集团联合主办的“寻找城市新动能——2021城市高质量发展论坛”主题沙龙在山东青岛举行。多位媒体社长、总编辑与银盛泰集团及多个板块掌舵人一起参观青岛银盛泰中心，畅谈当前时代背景下的企业责任担当与转型机遇。

#### 20年砥砺，构筑企业家品格

7月29日，“对话总编辑”走进银盛泰，《中国经营报》总编辑李佩钰，新华社智库世界问题研究中心主任、高级编辑夏林，《中国国家地理》杂志社社长兼总编辑李栓科，《三联生活周刊》主编李鸿谷，界面·财联社新媒体集团副董事长何力，《精品购物指南》总编辑张书新，新浪财经首席执行官邓庆旭，博雅天下传媒董事长、出版人荣波，网易传媒副总编辑姚长盛，《中国经营报》副社长周丽敏一行来到青岛银盛泰中心参观。

银盛泰中心位于青岛市市南区东海中路46号，面朝大海，对瞰旅游胜地小麦岛。南北地势高差不仅赋予了它设计上的独特性，也让使用者在办公之余将沿海景致尽收眼底。

《中国国家地理》杂志社社长兼总编辑李栓科表示，青岛有其独特的区位优势，在中国长达18000多公里的海岸线中，青岛是为数不多的几乎没有受到过台风侵袭的城市之一。独特的地理优势，使得青岛成为环渤海地区未来相当重要的经济增长点，成为我们走向“深蓝地带”的重要一步。

银盛泰深耕山东，旗下地产板块倡导精致生活美学理念。新华社智库世界问题研究中心主任、高级编辑夏林认为，企业不一定要追求巨大的规模，但应该具有深刻的美学造诣，让生活在城市里的人拥有幸福感，留下能伫立在历史长河中的建筑。

《中国经营报》总编辑李佩钰则表达了对银盛泰等中国企业的敬佩。她表示，中国改革开放走过30余年，从80年代下海潮的激情澎湃到90年代中国企业的崛起，再到近年来各种规则的重塑、重构，中国经济之所以能够一骑绝尘，是因为珍贵的中国企业家。“正因为中国人发自内心对财富、理想、责任、感恩的认可，才有了一代一代前赴后继的企业家，以柔软的身段、百折不挠的韧性和随机应变的谋略将自己的企业做到极致。”李佩钰说。

理想、责任、感恩，在银盛泰是高频词汇。从大众健康到文化教育，银盛泰国际的公益身影遍布多个领域。2018年，入选国家税务总局“千户集团名册”，2020年纳税超过24亿元。疫情期间捐赠300余万元善款，助力抗击疫情；倾力帮扶甘肃省贫困村，助力脱贫攻坚；赞助“银盛泰杯”青岛市第五届体育大会、组织“健步松”公益徒步，激发全民健身热潮；“一路童行”捐资助学，惠及千名学龄儿童。

#### 行业向稳，企业转型升级

银盛泰国际控股地产板块在2017年与旭辉集团联手成立山东旭辉银盛泰集团，布局山东十大城市，至今落地项目超过50个。“第三方机构数据显示，2021年上半年，旭辉银盛泰位居山东省典型房企销售金额排行榜第七位，同时位居山东省（本土）典型房企销售金额排行榜首位。我们将持续深耕齐鲁大地，在这个万亿级的市场上，不断进取。”地产业务负责人、山东旭辉银盛泰集团总裁李扬说。

当前我国地产行业正处在发展模式的转型期，《三联生活周刊》主编李鸿谷也对地产行业的变革深有体会：“在最近15年中，房地产是变动最漫长的一个行业。我一直有一个判断，在环境变动时期，做企业要有所约束，因为赛道在转换，过去支持我们成功的那些理念，可能在这个时刻面临着危险。”他同时表示，可喜的是，地产行业在这样大的转型过程中，目前依然保持着蒸蒸日上的势头。

界面·财联社新媒体集团副董事长何力也认同这样的说法。他表示，未来三五年，甚至更长的时间内，房地产行业将保持稳定的发展势头。整个社会对于合理的利润和稳定的预期，将塑造未来地产行业的根本构架。“这是很好很好的事情。”他说。

“房地产和汽车，都是体量非常大的行业。”《精品购物指南》总编辑张书新表示，房地产行业目前的规模仍然没有任何其他行业可以取代。现在行业发展的确到了一个全新的阶段，但还远不是尽头。“中国的房地产业还有广阔的前景，只是跑马圈地的时代结束了。”

博雅天下传媒董事长、出版人荣波也中肯地提出自己观点：“此前很多企业都是担保机制，最终导致大集团及其子公司接连破产，这是企业的膨胀。在房地产行业的变革期，企业首先要控制风险，越有新机会涌现，越要笃定，避免企业随着潮水退掉隐没。”

谈及行业未来发展方向，网易传媒副总编辑姚长盛表示，未来房地产行业还有三个机会：中心城市的城市中心、城市更新以及核心地段的租赁物业。他认为，中国房地产行业发展到今天，行业中的大部分企业已经生长成自己的样子。而银盛泰在足够低调的同时，也完善了公司的自我形象，讲出了属于自己的故事。“这对于公司来讲是一道影壁，也是一层铠甲。”他说。

地产业务蒸蒸日上的同时，银盛泰集团还顺应时代大潮，开辟金融板块，目前已经形成“地产+金融”的双轮驱动发展格局。集团金融板块负责人郑孔栋表示，今天银盛泰之所以进入金融投资板块，有两个很重要的原因：国家财富的积累到了需要优质管理机构涌现的阶段；此外，投资将会给集团开辟非常广阔的前景。通过投资，公司将时刻掌握最新的行业发展机会。

截至目前，银盛泰资本投资板块涉及医疗大健康、科技创新和大消费等。2021年6月，银盛泰与旭辉集团共同成立投资优选基金，首期规模达到10亿元，双方继地产合作之后，在金融领域再次携手。

“对于投资行业来说，我们是一支新兵。但是，整个集团发展战略非常清晰、明确。我们也有信心把金融板块做成一家专业化的投资机构。”郑孔栋说。

新浪财经首席执行官邓庆旭以媒体人的身份真诚分享多年来看到的案例：“我们看了许多过去曾是‘巨无霸’的企业，在有了成功的经验之后，却纵身一跃。这些前车之鉴告诉我们，在面对新变化、新领域、新标的时候，企业要把自己当作学生，绝不能对投资失去敬畏。”

邓庆旭也对银盛泰多年来的低调和克制表达了赞赏，在他看来，此前地产行业盲目追求规模扩张的大背景下，银盛泰集团20多年来始终扎根青岛，拒绝膨胀到全国乃至全世界，是很不容易的。

结合国家宏观经济政策变化，银盛泰国际控股、山东旭辉银盛泰集团董事长任军对于未来民营企业的迭代升级与持续发展，做了7点认识和总结：一是符合社会主义核心价值观；二是符合国家宏观政策、社会发展趋势；三是符合国家经济发展战略；四是遵纪守法，合法合规；五是符合行业监管要求；六是追求合理利润，反对暴利和垄断；七是为发展和谐社会多做公益，承担企业的社会责任。

提及银盛泰多年来的发展路径，任军解释，公司在20多年来专注于地产行业，近3年来迈向金融，不算转型，而是战略的升级，希望能够尽可能顺应时代发展，让企业走得更远。“我们常说，把企业做大做强，‘大’和‘强’的标准是什么？是让企业活下去，走得更远。”他表示，银盛泰深知在当前背景下企业的试错成本之高，也非常珍惜企业的声誉和品牌。未来，银盛泰将继续在艰难的道路上，稳健地走下去。

## 大爱无疆 民企担当

### 瑞源控股集团慈善事业

瑞源控股集团（以下简称“瑞源”）自成立以来，关注慈善，热心公益，多年来，瑞源用于慈善公益事业的投资、捐款累计达4.2亿元。其中，仅向开发区慈善总会捐款累积已达1600余万元；2013年投资3.6亿元，于2015年建成省内首个五星级养老院社会福利中心，多次接受中央电视台的专题报道；同时，瑞源积极落实“精准扶贫”工作，先后与甘肃陇南、贵州安顺、莱西前石头山村、柳花泊大南庄等省内外贫困村结对子，进行对口帮扶，并投入建设资金和扶贫资金近400万元；瑞源关注退役军人，在2018年向“军民融合慈善基金”捐赠了100万元人民币，2020年7月向“青岛市慈善总会退役军人关爱基金”捐款15万元，以促进军民融合；关心教育事业，2021年向为明学校捐款20万元。



此外，2019年9月29日，于瑞升做为主发起人，潘彩虹、于瑞建联合发起，并与瑞源集团共同捐出800万元人民币，成立“青岛市润泽慈善基金会”，主要用于养老、助学两个领域的资助。目前，基金会募集爱心款1231万元，并已捐出568.9万元。

2020年自疫情爆发以来，瑞源于2020年2月1日第一时间通过青岛开发区慈善总会捐出“疫情防控”专项款180万元（现金和物资），定向助力疫情防控工作。随后，多次向青岛西海岸医疗中心的医护人员赠送手工制作的水饺（1000斤）、元宵（100斤）、卤蛋（100斤）等物资，并为奋战在防疫一线的公安干警们，赠送2万余个口罩。在防疫物资紧缺时，瑞源主动协调解决消毒液2吨、口罩3.6万个、防护服400套，另有酒精、体温计、防护眼镜、手套等物资，投入300余万元用于防控物资储备。

近年来，年均慈善捐款捐物价值超过300多万元人民币，并于2018年将冠名慈善基金增资至1700万元人民币，成为西海岸新区慈善捐款最多的民营企业，瑞源用实际行动阐释着新时代民营企业的社会担当和公益情怀。



## 最高法院案例：被征收人的诉讼行为不能阻碍政府及时作出征收补偿决定

对绝大多数的被征收人而言，以征收决定公告之日的市场评估价格作为补偿基准，能够体现公平合理补偿原则。但实践中，过分迟延补偿可能会使被征收人获得公平补偿的权利难以获得保障，如果征收主体不能对此作出合理说明，人民法院可以根据公平原则重新选定评估时点。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的相关规定，征收决定作出之后，征收主体应当尽快确定房地产价格评估机构，启动评估程序。房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由征收主体按照征收补偿方案作出补偿决定，被征收人不接受的，可以依法提存。据此，被征收人的诉讼行为并不能阻碍政府及时作出征收补偿决定，固定补偿安置内容。

## 中华人民共和国最高人民法院 行政裁定书

(2020)最高法行申15414号

再审申请人（一审被告、二审被上诉人）吉林省公主岭市人民政府。

住所地：吉林省公主岭市正阳东街501号。

法定代表人张明，市长。

委托诉讼代理人于英新，北京大成（长春）律师事务所律师。

委托诉讼代理人刘颖，北京大成（长春）律师事务所律师。

被申请人（一审原告、二审上诉人）周丽萍，女，汉族，1965年7月12日出生，住吉林省公主岭市。

再审申请人吉林省公主岭市人民政府（以下简称公主岭市政府）因被申请人周丽萍诉其房屋征收补偿一案，不服吉林省高级人民法院（2019）吉行终410号行政判决，向本院申请再审。本院依法组成合议庭进行审查。案件现已审查终结。

公主岭市政府申请再审称：1.房地产价格评估机构应以房屋征收决定公告之日作为评估时点，再审申请人以在有效期内的评估报告单作出被诉征收补偿决定符合法律规定，原审法院认定应以二审判决生效时作为评估时点没有法律依据；2.房地产价格评估机构作出评估报告单的时间晚于其他评估报告作出的时间，系被申请人不断诉讼导致的，再审申请人不存在过错；3.至原审庭审时，房屋价值没有明显上涨、房屋补偿款已经于2016年12月12日提存，由于被申请人提起诉讼导致迟延领取补偿款，调换房屋仍可选择，未损害被申请人利益，原审法院撤销被诉征收补偿决定无事实和法律依据。请求撤销二审判决，驳回被申请人的诉讼请求。

本院经审查认为，本案的争议焦点为二审法院判决公主岭市政府以二审判决生效时作为评估时点对涉案被征收房屋重新评估后作出补偿决定是否符合法律规定。根据《国有土地上房屋征收补偿条例》第二条规定，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人给予公平补偿。该条例的第十九条和《国有土地上房屋征收评估办法》第十条均规定，被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。对绝大多数的被征收人而言，以征收决定公告之日的市场评估价格作为补偿基准，能够体现公平合理补偿原则。但实践中，过分迟延补偿可能会使被征收人获得公平补偿的权利难以获得保障，如果征收主体不能对此作出合理说明，人民法院可以根据公平原则重新选定评估时点。本案中，公主岭市政府于2015年12月5日公告了涉案房屋征收决定，房地产价格评估机构评估以该时间为评估基准日于2018年11月13日出具评估报告，公主岭市政府于2018年12月20日作出本案被诉征收补偿决定。据此，本案评估时点和补偿决定作出时间距征收决定公告日已有三年，公主岭市政府主张迟延补偿应归咎于周丽萍的诉讼行为。但根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的相关规定，征收决定作出之后，征收主体应当尽快确定房地产价格评估机构，启动评估程序。房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由征收主体按照征收补偿方案作出补偿决定，被征收人不接受的，可以依法提存。据此，周丽萍的诉讼行为并不能阻碍公主岭市政府及时作出征收补偿决定，固定补偿安置内容。因此，再审申请人的该项主张不能成立。二审判决结果并无不当。

综上，公主岭市政府的再审申请不符合《中华人民共和国行政诉讼法》第九十一条第三、四项规定的情形。依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国行政诉讼法〉的解释》第一百一十六条第二款之规定，裁定如下：

驳回再审申请人吉林省公主岭市人民政府的再审申请。

审判长 祝二军

审判员 阎巍

审判员 杨迪

二〇二一年三月二十五日