

### 热点新闻



## 丰台区副区长孔钢城一行到房山区新城投公司就创新超转工作模式座谈交流

“35号文”发布后，房山区率先落地实施创新超转模式，得到市领导高度认可。10月9日上午，丰台区副区长孔钢城带队到新城投公司就创新超转工作模式座谈交流。新城投公司董事长朱婧璿以及相关部门人员参加交流。

会上，新城投公司就房山区创新超转工作落地实施情况进行了详细介绍。双方重点结合丰台区目前超转工作实际情况展开充分讨论，针对创新超转安置实操问题交流意见，深入探讨后续相关工作开展思路。

孔钢城副区长对房山区创新超转工作表示高度认可，希望双方可以就相关工作进行长期交流。接下来，新城投公司将按照区委区政府要求，加强平台公司超转资金投资运营管理，切实保障长期稳定收益，实现投资收益与超转人员保障费用支出动态平衡。



## 新城投公司召开疫情防控、安全保障工作部署会

10月10日，新城投公司召开疫情防控、安全保障工作部署会，就公司疫情防控和安全保障工作进行再安排、再部署。会议由董事长朱婧璿主持，总经理欧新刚及公司班子成员、各部门、各子公司负责人参加会议。

会上听取了公司疫情防控、安全保障工作汇报，根据近期疫情形势和上级相关会议精神，对公司疫情防控和安全生产工作进行部署，重点对工地疫情防控工作提出要求。

会议指出，**一要提高政治站位，始终保持危机意识。**当前疫情防控形势严峻复杂，做好公司防疫和安全保障工作既是公司持续发展的需要又是必须坚决完成的政治任务，公司全体人员要保持清醒的认识。**二要强化工地管理，始终保持责任意识。**公司所有项目要严格执行封闭式管理，严防输入风险，严格落实防疫“四件套”措施。**三要加强动态管控，始终保持风险意识。**公司和各项目要做好风险人员排查和管控，做到不漏一人，严格执行人员健康监测、72小时核酸等防疫措施，扎实做好各项防疫基础工作。

会议要求，公司各部门、各子公司要牢固树立“红线意识”和底线思维，

压实各级责任，认真履行所属人员、所管项目、所管区域的管理职责，各负责同志要精心组织、精心安排和亲自检查，坚决防范遏制各类生产安全事故及不良事件发生。

朱婧璿同志强调，当前疫情形势严峻，公司要坚决落实“快、严、准、实、细”的要求，抓实抓细各项防疫措施，齐心协力筑牢防疫堡垒，以如履薄冰的危机感、慎终如始的责任感统筹做好防疫、安全和生产经营工作部署，以实际行动迎接党的“二十大”胜利召开。



## 新城投公司负责实施的兴礼检查站改造完成，顺利通车！

2022年10月16日下午6点30分，在举国欢庆党的二十大召开之际，由新城投公司负责实施的京港澳高速兴礼综合检查站改扩建一期工程顺利完工，4条安检车道全部开通投入使用，进京车辆正在有序过检。

经调研，京港澳高速兴礼综合检查站内有交通治超、林检、动检、环保、交警、路政、城管、公安共8家单位开展外围查控工作，现状车道共5条，日平均通行车辆达2.5万辆、5万余人，平日过安检时长约30分钟，在疫情防控期间，通行时间约1-2小时，对进京和通勤人员影响较大。

为改善该区域交通状况，提升检查站整体环境，尽快解决检查站通行难、慢等问题，新城投公司火速落实房山区委区政府要求，勇担兴礼综合检查站环境提升改造工作任务。

10月8日接到兴礼综合检查站环境提升改造工作任务。

10月8日完成现场踏勘后，连夜完成改造提升方案编制。

10月9日上午通过区政府专题会审议。

10月9日上午过会后启动一期工程。

10月16日晚6:30竣工通车。

新城投公司发扬“舍我其谁、勇扛重任”的担当精神和“咬紧牙关、跟上节奏”的拼搏精神，争

分夺秒、加班加点，采取严格倒排工期、合理并联工作等方式，锚定目标、挂图作战。现在兴礼检查站新增的4条标准安检车道、31个代检车停车位已启动使用，至此全站安检车道达9条，极大改善了检查站区域工作环境、缓解进京车辆通行压力，进一步筑牢首都疫情防控屏障。接下来，新城人将踔厉奋发、勇毅前行，用“新城速度”火热践行党的二十大精神！



## 新城投公司召开2022年三季度工作总结会



近期，北京市房山新城投资有限责任公司召开2022年三季度工作总结会，系统总结三季度工作推进情况，部署四季度重点工作，全力冲刺年度目标任务。公司董事长朱婧璿同志主持会议。

结合当前疫情防控形势，大会采取“1+N会场”方式进行，公司班子成员以及母、子公司中层管理人员在总部报告厅参加现场会议，其余员工通过视频方式全程参会。

会议首先听取了运营管理部 and 人力资源部关于三季度组织单元及员工个人评优结果的通报，并对优秀组织单元和个人的取得工作业绩进行了点评和表彰。随后，各部

门、子公司负责人依次汇报各自《2022年三季度工作情况和四季度工作计划》，朱婧璿董事长对各部门、子公司的工作情况逐一进行客观评价。各分管领导则分别总结和分享了工作经验与感悟，并对四季度主要工作进行了认真谋划。本次工作总结会恰逢全国重要会议期间，为认真落实相关工作要求，做好服务保障工作，公司总经理欧新刚、副总经理邓凯同志分别对公司工地疫情防控和安全生产工作以及公司整体疫情防控工作进行了再强调、再部署。

会议最后，朱婧璿同志对公司四季度重点工作做整体部署。她强调，四季度是完成全年目标的决胜阶段，也是承上启下的重要时期，必须紧盯目标不放松。上下同欲者胜，公司全员上下要齐心协力，撸起袖子加油干，苦干实干勇担当，全面推进工作落实，全力冲刺2022年目标任务。

## 新城投公司与默林集团高管召开线上会议研讨乐高项目合作事宜



2022年10月20日，新城投公司与默林娱乐集团（乐高乐园运营管理方）全球乐高乐园负责人 John Jakobsen、全球乐高乐园发展总监 John Ussher、中建智地、国开东方召开线上视频会议，共同研讨乐

高项目合作协议相关事宜。会议由新城投公司董事长朱婧璿主持，中建智地董事长樊飞军、国开东方总裁张明根参加会议。

会上，朱婧璿同志代表中方投资人表达了乐高落户北京的重要意义和房山区委区政府快速推进乐高项目的决心。希望合作各方发挥优势、对项目赋能，打造全球标杆性示范主题乐园项目。同时提出了合作条款相关内容。

默林娱乐全球乐高乐园负责人 John Jakobsen 表示，默林娱乐对北京乐高项目给予高度重视，期待各方对合作细节尽快达成共识。与会四方均以最大的诚意、尽最大的努力开展本次合作，促进乐高项目落地房山，助力房山文旅产业融合发展。

## 新城投公司领导带队开展安全及疫情防控检查工作



党的二十大会议期间，新城投公司落实区委、区政府工作部署，公司领导班子强化责任担当，履行安全生产责任。公司董事长朱婧璿、总经理欧新刚带队对项目疫情防控、安全生产和环保等重点工作进行检查。

小镇一期等项目开展实地检查。每到一处，检查组都会详细了解项目安全保障工作开展情况，重点检查项目门岗处防疫“四件套”的落实情况，并对项目做好重点时期各项保障措施提出具体的要求。

朱婧璿同志在检查中强调，一是各项目要把安全保障工作作为当前公司的头等大事和首要任务，不断提高对安全工作极端重要性的认识，持续保持对安全隐患的零容忍态度。二是要压实项目各岗位安全生产责任，以最高的标准、最细致的工作、最严格的措施筑牢公司安全防线，为公司安全高质量发展保驾护航。

下一步，新城投公司将以本次安全保障工作为契机，总结经验、优化举措，继续保持昂扬的工作斗志，扎实开展工作，坚守安全底线，切实担负起“促一方发展、保一方平安”的责任和使命。

期间，检查组先后到公司在施的长阳棚改06、07项目各地块标段、国际葡萄酒

## 哪些房企还在“赚钱”？

市场下行阶段，叠加疫情反复、行业流动性危机持续，房地产企业的日子并不好过。

先来看一组整体数据：

71家样本上市房企上半年整体营收同比下降13%；毛利润同比下降28%；归母净利润降幅更大，达到了62.5%；各项利润率指标均降至2015年以来最低。

从房企的角度来看，数据也不乐观：上半年，有近六成房企“减收减利”，近20家上市房企陷入亏损。

然而在下行大势下，也有多家房企利润指标今年上半年逆势上涨。

不可否认，当前行业整体已进入低利润增长时期，“青铜时代”之下，企业利润增长瓶颈已然出现。除了平衡财务杠杆、提升运营效率、降低成本费用，积极寻找“第二增长曲线”、深入挖掘已有多元业务价值也将成为房企未来发力的关键点。

### 1. 营收及利润规模持续探底

今年，房地产市场一再探底，房企的盈利能力也持续面临挑战。

CRIC综合梳理了71家上市房企半年度业绩数据显示，典型上市房企上半年整体实现营业收入1.94万亿元，同比下降12.6%；整体实现毛利润3298亿元，同比下降27.6%；整体归母净利润仅为672亿元，同比下降62.5%。

行业整体营收与利润规模双双呈现负增长，经营面临着严峻挑战，尤其是利润指标下降尤为明显。

这要从营业成本中找答案，今年上半年71家典型上市房企总营业成本为1.57万亿元，同比虽下降了8.5%，但降幅对比营业收入12.6%的降幅明显低出4.1个百分点，这就导致房企利润空间进一步受到严重挤压。

值得注意的是，今年营收规模首次出现负增长，增长明显失速，同时利润规模负增长态势也进一步走低。后续规模能否筑底上扬，还要看市场能否回暖，以及房企自身对项目建设、交付节奏的把控。

### 2. 利润指标降至2015年以来最低

2018年以来，上市房企利润率指标开始不断下行，至2022年上半年，各项利润率指标总体表现低迷，且均已降至2015年以来最低。

具体来看，2022年上半年，71家典型上市房企毛利率中位数为16.9%，这一数值较2021年同期下降了4.9个百分点。净利润中位数为4.4%，较2021年同期下降5.0个百分点。归母净利率中位数为2.1%，同比下降4.4个百分点。

实际上，房企毛利率中位数、净利润中位数以及归母净利率中位数三大核心利润率指标，对比2018年高点时分别下降了13.6、8.9和8.8个百分点。

行业利润空间之所以持续收窄，有多方面原因。

首先，前几年高价地结转的影响仍在持续传导，低利润项目结算仍较为集中。

其次，近年来基于各类负面因素影响叠加，房企承受较大去化压力，营销端口普遍采取打折促销的方式加速去化。

第三，重点一二线城市的限价监管依旧严格，较高的地价房价比进一步压缩项目的利润空间，毛利率下降已成为行业主要趋势。

此外，市场下行所带来投资物业、存货等账面价值缩水，也都在冲击着企业的盈利能力。

### 3. 行业进入低利润时期

市场下行期，有些企业已陷入亏损，有些企业走出独立行情。当然，遭遇“减收

又减利”困境仍是房企生存现状，这部分房企比重已过半，达到了近六成。

具体来看，CRIC数据显示，受到市场下行压力以及房地产业务结算影响，超6成典型上市房企营业收入同比下降，同时，约7成典型上市房企毛利润（剔除税金及附加）、净利润同比下降，且降幅较去年末进一步扩大。

营业收入与毛利润同时降低的房企不乏融信中国、龙光集团等大中型房企。

陷入亏损的房企也有近20家，比如富力地产、融信中国、阳光城、正荣地产等出险房企。

其中，亏损最为严重的是富力地产，上半年净利润亏损69亿元，上半年很多房企和富力一样难，一方面深陷流动性危机，债务问题棘手，另一方面企业融资停滞，只能通过资产变现亏损出售项目公司股权等补充现金流，整体经营举步维艰，这也打击了购房者信心，进一步加剧企业去化难题。

今年上半年，超7成房企毛利率同比降低，部分规模房企毛利率更是跌破10%以下，比如禹洲集团、中南建设、中交地产。

也不是没有好消息。

在利润率指标普降态势进一步加剧的情况下，部分企业也走出独立行情，2022年上半年典型房企毛利率及归母净利率TOP10房企中，分别有6家房企实现同比增长。其中，毛利率最高的为瑞安房地产，上半年毛利率为63.9%，同比增加22.6个百分点，归母净利率最高的是合生创展，上半年归母净利率为48.5%，同比增加13.5个百分点。

以仁恒置地为例，上半年毛利率和归母净利率为35.6%、12.1%，较去年同期同比分别上升8.9个百分点和5.9个百分点。两指标增长的主要原因在于，首先仁恒置地今年上半年交付的产品多位于一二线，其中深圳、南京等项目销售良好；其次，在销管费用上实行有效管控，有效降低了成本。

而华润置地拥有较高的盈利水平，上半年毛利率为26.9%，归母净利率14.5%，这与旗下发展良好的多元化业务密不可分，其购物中心一直保持较高的收益率，尽管受疫情减租的影响今年上半年小幅下降，但剔除减租部分，毛利率可达71.8%。

行业整体已进入低利润时期，除了平衡财务杠杆、提升运营效率、降低成本费用，积极寻找“第二增长曲线”、深入挖掘已有多元业务价值，也将成为房企未来发力的关键点。

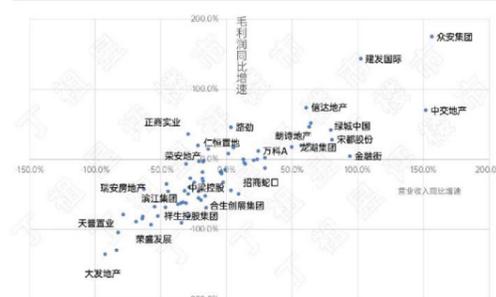
行业仍处于筑底盘整阶段，高价地结转、降价促销、资产减值等影响仍在持续，房企盈利能力大概率将继续承压。

中期业绩发布会上各房企对盈利短期预期也是不容乐观，都在积极制定对策，比如中海地产表示未来一两年毛利率、净利率还会继续承压；龙湖集团则认为地产销售毛利率下降是目前最大挑战；此外，万科地产积极调整销售盈利政策，表示要做好投资提高毛利率。

低利润时期，房企利润保卫战已然打响，“剩”者为王的时代下，房地产经营逻辑正加速转变，企业将更多通过“向管理要效益”保证利润空间，从而打开新局面。

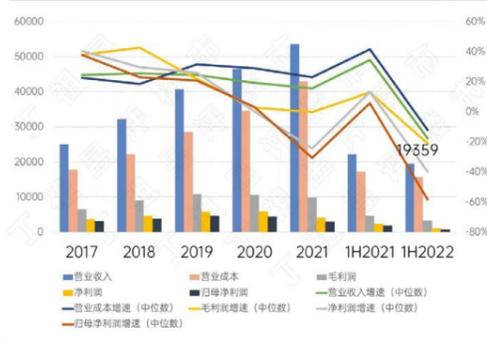
(摘自 丁祖昱评楼市公众号)

### 2022年上半年部分行业典型上市房企营收及毛利润同比增速



数据来源：CRIC、企业公告  
备注：为与H股上市房企统一口径，A股上市房企毛利润计算中扣除税金及附加

### 2017-2022年上半年行业典型上市房企营收、利润规模及增速



数据来源：CRIC、企业公告  
备注：为与H股上市房企统一口径，A股上市房企毛利润计算中扣除税金及附加

### 2015-2022年上半年行业典型上市房企整体利润率水平及变动



数据来源：CRIC、企业公告  
备注：为与H股上市房企统一口径，A股上市房企毛利润计算中扣除税金及附加

### 2022年上半年典型房企毛利率及归母净利率TOP10

排序	房企简称	毛利率	同比变动	排序	房企简称	归母净利率	同比变动
1	瑞安房地产	63.9%	22.6pts	1	合生创展	48.5%	13.5pts
2	深圳控股	44.7%	7.1pts	2	中国海外发展	16.1%	-3.1pts
3	路劲	36.5%	10.6pts	3	深圳控股	15.2%	8pts
4	仁恒置地	35.6%	8.9pts	4	华润置地	14.5%	-3.3pts
5	众安集团	34.0%	2.3pts	5	仁恒置地	12.1%	5.9pts
6	宝龙地产	31.0%	-4.2pts	6	滨江集团	12.0%	5.5pts
7	保利置业	28.5%	-9.6pts	7	荣安地产	11.0%	3pts
8	大悦城	28.1%	2.9pts	8	金融街	10.8%	-0.2pts
9	华润置地	26.9%	-4.4pts	9	瑞安房地产	10.2%	1.2pts
10	中国海外发展	23.5%	-5.1pts	10	保利发展	9.8%	-1.7pts

数据来源：CRIC、企业公告  
备注：为与H股上市房企统一口径，A股上市房企毛利润计算中扣除税金及附加

## 房企大洗牌 | 百强销售额腰斩

### 1. 跌宕起伏排行榜

#### 百强大洗牌

行情好的时候，看不出谁在划水。

潮水退去，才知道谁在裸泳。

2022年9个月过去，再看排行榜，房企大洗牌。

这也不必惊讶，过去三十年，百强房企的座次更迭变动达到80%以上。

在2022年上半年，不少房企排名发生变化，攀升最大的是万达，半年业绩排行全国第30名，上升54名，重新崛起。

2017年断臂求生之后，万达“因祸得福”，泡沫提前出清，风险提前规避，更早感受了风霜，更早练就了抗冻能力，迎来了新的春天。现在的万达，秀的是腱子肉，是真实力。

一些注重产品力的房企稳中有升，比如仁恒，滨江，绿城，华发，持续向好。有口碑，有用户基础，形成了正反馈，会越来越好。

一些老牌房企重新发力，比如路劲，首开，远洋等，有足够的积淀，之前没有激进扩张，保持适度增长，稳住了，就是前近。

一些区域房企显露峥嵘，比如四川的阳光大地，邦泰集团，以及主要布局于江浙的荣安地产，安徽的伟星置业等。

有人辞官归故里，有人星夜赶科场。

### 2. 进入央企的主场

TOP10房企，激烈动荡中，成了央企的主场

少年不知愁滋味，老来方知行路难。

2022年中国百强房企1-9月业绩已经发布，按中指统计，TOP100房企销售额均值为540.8亿元，同比去年下降45.1%，妥妥的腰斩啊。

其中，销售额超千亿房企15家，较去年同期减少12家；超百亿房企100家，较去年同期减少48家。TOP100房企权益销售额均值为386.8亿元，权益销售面积均值为253.6万平方米，同比分别下降46.9%和50.5%。

阵营层级	销售额范围	企业数量(个)	2021年1-9月企业数量(个)	销售额均值(亿元)	企业数量变化(个)
第一阵营	1000亿元以上	15	27	1841.3	-12
第二阵营	500-1000亿	14	27	641.6	-13
第三阵营	300-500亿	26	27	368.6	-1
第四阵营	100-300亿	45	67	175.4	-22

按照权益销售额，TOP10算是第一阵营，他们座次的变化，也是行业的风向标。在前十名房企中，有座次高低的分别，但大多数稳居前列，除了消失的恒大。

碧桂园以2687.7亿元位居第一，2413.8亿元的万科紧随其后，第三是保利发展2153.4亿元，它是新追上来的。这三强，也是超过2000亿元的房企。

排名	企业名称	权益销售额(亿元)	排名	企业名称	权益销售面积(万㎡)
1	碧桂园	2687.7	1	碧桂园	3351.0
2	万科	2413.8	2	万科	1466.5
3	保利发展	2153.4	3	保利发展	1263.5
4	中海地产	1903.5	4	中海地产	870.2
5	华润置地	1382.4	5	绿地控股	833.8
6	招商蛇口	1230.0	6	华润置地	656.8
7	金地集团	1010.0	7	新城控股	649.9
8	龙湖集团	950.5	8	融创中国	631.1
9	绿地控股	902.7	9	金科集团	602.2
10	融创中国	833.0	10	招商蛇口	580.0

性质	房企	2022年上半年销售(亿元)	排名	房企	2022年上半年销售(亿元)	排名	排名变化
民企	碧桂园	1947.5	1	碧桂园	3007	2	上升1名
国企	保利	1408	2	保利	2052	4	上升2名
国企	中海	1284.9	3	中海	1919.3	6	上升3名
民企	华润	830.5	5	华润	1116	8	上升3名
民企	招商	715	6	招商	1106	9	上升3名
民企	金地	623.3	8	金地	1066.8	11	上升3名
民企	龙湖	557.8	10	龙湖	997.8	12	上升2名
央企	金茂	482.3	11	金茂	898	13	上升2名
国企	建发	432.2	14	建发	744.5	16	上升2名
民企	绿城	471.8	13	绿城	712.2	20	上升7名
民企	美的	229.3	24	美的	554.1	26	上升2名
国企	中铁建	293.6	21	中铁建	515.8	29	上升8名
国企	越秀	476.1	12	越秀	470.2	33	上升21名
国企	滨江	425.8	16	滨江	434.3	35	上升19名
民企	中骏	757	25	中骏	430.3	36	上升11名
国企	华发	327.5	18	华发	410.7	37	上升19名
民企	时代	192.2	38	时代	394.8	39	上升1名
民企	金辉	194.3	37	金辉	391	40	上升3名
国企	首开	244.4	28	首开	387.2	41	上升13名
民企	路劲	243.9	29	路劲	377.4	43	上升14名
国企	远洋	279.5	22	远洋	338	44	上升22名
民企	海伦堡	158.7	42	海伦堡	301.5	50	上升8名
民企	新希望地产	189	39	新希望地产	300	51	上升12名
国企	中交房地产	145.1	49	中交房地产	254	55	上升6名
国企	联发集团	154.8	43	联发集团	244.1	56	上升13名
国企	电建地产	145.7	48	电建地产	214.3	61	上升13名
民企	仁恒	196.8	36	仁恒置地	201.5	65	上升29名
国企	金隅	111.8	61	金隅	194.1	67	上升6名
民企	合生创展	128.5	53	合生创展	189	68	上升15名
民企	阳光大地	112.1	60	阳光大地	172.7	74	上升14名
民企	伟星房产	114	59	伟星房产	170.5	75	上升16名
民企	荣安地产	86.3	74	荣安地产	139.3	81	上升7名
民企	万达	242	30	万达	132.5	84	上升54名
国企	信达地产	88.6	71	信达地产	131.5	86	上升15名
民企	珠江投资	67.9	83	珠江投资	115.4	96	上升13名
民企	邦泰集团	53.1	94	邦泰集团	107.3	99	上升5名
民企	力高集团	56.2	90	力高集团	107.1	100	上升10名

第四中海地产，第五华润置地，第六招商蛇口，三大央企排排坐，已经追上来了。第七是金地集团，第八是民企之光龙湖集团，第九是死而不僵的绿地控股，第十是受到重创的融创中国。

前10名中，只有碧桂园与龙湖是纯粹的民企。未来，这个趋势或许会延续下去，”国进民退“的论调中，央企都是家猫，民企是……

这个行业，当前对民企是不够友好。

### 3. 稳健乃王道

高周转模式退场，新“中”式房企崛起，稳健才是王道

排行榜上，伴随一批高歌猛进的黑马房企失速，一批稳健崛起的新面孔。

比如中铁建，中国中铁，中粮大悦城，中交地产，中建等新”中“式房企，的确，他们都有央企国资背景，在房地产高周转时期，他们悄悄潜滋暗长，不疾不徐，稳健前行。在行业遭遇困境之下，他们的业绩凸显出来。

中粮大悦城是做商业地产而闻名，在销售榜单上并不弱，排名第39名，274亿元。

而中交地产排名第45名，它还是排名第12名绿城中国的大股东，不可小觑。今年，它的管理团队发生了不少变化。

有内部人告诉手哥，中铁诺德是今年开始去掉诺德，对外统称中铁。之前，中铁体系庞杂，分支较多，即使业内人也是傻傻分不清，不利于其品牌建设。现在大一统之后，中铁的业绩排名也”清晰“起来了。2022年1-9月全国房企排行榜上，中国中铁位列第30名，权益销售额约335.7亿元。

中铁建这几年的品牌口碑与产品品质进步飞快，在西南，在华东，都有可圈可点的新项目值得行业参观学习。做好了品质，赢得了用户，自然会赢得更好的排名。中铁建以权益金额509.7亿元杀进TOP19名。

中建是个比较难定义的企业，因为从中建一局到中建N局，都在涉足地产开发，而且各个局在地产的发展也都不错。各种分不清的中建系列，如同蓝城绿城旗下分支一样混乱。

从排行榜上看，中建三局集团，中建七局集团，中建信和，中建智地，中建东孚等共有5家”中建“系房企榜上有名。

另外，中建系还有中建玖合，中建壹品等，在北京新推出的项目也是开盘日光，大卖百亿。专注北京购房的平台【北京买房子】曾经做过盘点，具体可以查看。中建玖合府，那个大火的太阳宫项目，开盘售罄，此前有近千人求一房，有钱都买不到，有关系也得够硬。

龙生九子，各个不同。中建系，就如同龙之九子，虽有不同但是优秀。中建打散在各分局中，是隐形的巨舰。

### 4. 隐形的区域龙头

隐形房企低调生长，区域龙头价值凸显，悄然杀入百强

曾经被称为地产巨舰的世纪金源，以大盘闻名行业。它并没有沉寂，还在做着地产，并衍生出更多产业。它的地产板块孵化了腾云筑科这个品牌，在7月底，其无锡紫檀南长里项目开盘，近千万的叠墅去化8成，收金4亿元，连样板房都被人买走了。

同时，它开始向困境房企纾困，已经与当代置业联合成立了腾云系公司，开展新业务。

曾被业内称为华南五虎的合生创展，稳扎稳打，这几年，它将其高端项目独立成立了旗舰地产，旗下缙系产品归属其中，由原来合生创展华北总裁刘云岐担任董事长。代表作缙合北京已经是中国豪宅的天际线，去年单盘销售50多亿元，今年半年就销售超过50亿元，总价7000万以上的项目，它在全国应该是豪宅冠军了。

悄无声息，赢得生前身后名。排行榜上不见名字，江湖上飘荡着传说。我叫他们隐形房企。

更多的区域房企，也突如其来，杀入百强。起家陕西的龙记泰信，山东青岛的君一控股，武汉城建集团，南京的颐居建设，江西的东投地产，山东潍坊的恒信集团，成都的兴城人居……这些都是百强的新面孔。

他们在一城一省深耕，踏实做产品，稳健求规模，当市场下行时，保持稳定，就成为了巨浪中的磐石，屹立于平面之上。

### 5. 强者秘诀

所有的“强”，都是泪水，汗水的奖章。

百强房企，所谓的“强”，都是低调倔强努力的表象。

(上接第 6 版)

那是有过泪水，有过汗水，才会得到的奖章。

管理学大师彼得·德鲁克曾写道：动荡时代最大的危险不是动荡本身，而是仍然用过去的逻辑做事。

百强排行榜，不是买到的排名，不是融资的标准，它是一个动态的演示过程。

没有恒久的大，只有持续的强。只有持续稳定增长，才有机会得到名单的青睐。

百强，座次，不是荣耀，而是一种提醒。

百强房企大洗牌，是大浪淘沙，是物竞天择，如同自然的净化，用一层层泥沙来沉淀出新的水清鱼跃。

那些地产江湖的浮沉传奇，会有人记得，作为谈资，作为“想当年”。

企业唯一要做的，是外观天地，内省向前，而处于行业的你我，也要不止步，才不会成为沉淀的泥沙。

(摘自地产星探公众号)

排名	企业名称	权益销售金额 (亿元)	排名	企业名称	权益销售金额 (亿元)
1	碧桂园	2687.7	1	碧桂园	3351.0
2	万科	2413.8	2	万科	1466.5
3	保利发展	2153.4	3	保利发展	1263.5
4	中海地产	1903.5	4	中海地产	870.2
5	华润置地	1382.4	5	绿地控股	833.8
6	招商蛇口	1230.0	6	华润置地	656.8
7	金地集团	1010.0	7	新城控股	649.9
8	龙湖集团	950.5	8	融创中国	631.1
9	绿城中国	902.7	9	金科集团	602.2
10	越秀地产	833.0	10	融创中国	580.0
11	越秀地产	799.4	11	龙湖集团	562.1
12	绿地控股	789.0	12	金地集团	429.8
13	建发房产	733.4	13	中国金茂	429.4
14	新城控股	647.0	14	中国铁建	424.8
15	滨江集团	634.2	15	中国铁建	422.8
16	旭辉集团	615.5	16	旭辉集团	418.1
17	中国金茂	579.7	17	建发房产	386.0
18	世茂集团	576.6	18	绿城中国	370.0
19	中国铁建	509.7	19	世茂集团	357.2
20	华发股份	478.8	20	美的置业	327.3
21	远洋集团	449.2	21	碧桂园	322.0
22	中国铁建	437.7	22	卓越置业	305.2
23	招商蛇口	434.3	23	融创中国	283.2
24	金科集团	431.4	24	中国铁建	282.5
25	建发房产	409.0	25	中国铁建	268.1
26	美的置业	374.4	26	中国铁建	252.3
27	中国铁建	359.3	27	融创中国	248.4
28	绿城中国	352.6	28	远洋集团	242.8
29	龙湖集团	342.3	29	富力集团	236.4
30	中国中铁	335.7	30	龙光集团	218.6
31	卓越集团	333.2	31	绿地集团	200.1
32	荣盛发展	331.3	32	建业集团	196.9
33	仁恒置地	315.5	33	金科集团	196.6
34	富力集团	305.1	34	龙记地产	165.2
35	中海置地	297.2	35	敏建集团	164.8
36	融创集团	293.8	36	广发地产	163.7
37	融创集团	293.8	37	融创地产集团	158.0
38	金科集团	287.4	38	民生集团	154.5
39	融创大悦城	274.0	39	电建地产	152.9
40	中建东孚	268.4	40	新希望地产	150.9
41	新希望地产	258.9	41	时代中国	150.1
42	合泰集团	258.2	42	晋开股份	149.8
43	电建地产	257.4	43	宝龙地产	147.1
44	中建三局地产	252.8	44	中融大悦城	146.1
45	中交地产	251.1	45	卓越集团	139.2
46	时代中国	246.0	46	合泰集团	137.2
47	阳光城	232.7	47	奥园集团	134.5
48	宝龙地产	221.0	48	正商集团	133.1
49	建发集团	217.0	49	融创集团	131.9
50	敏建集团	216.5	50	中交地产	130.1
51	保利发展	216.2	51	正商集团	129.5
52	融创控股	215.7	52	武汉城建集团	128.1
53	武汉城建集团	215.7	53	中建东孚	125.7
54	祥生集团	206.0	54	阳光城	125.3
55	正商集团	205.1	55	滨江集团	123.8
56	华宇集团	194.4	56	融创集团	119.9
57	大家房产	183.1	57	信达集团	113.9
58	佳源集团	182.8	58	保利发展	113.7
59	佳源集团	176.8	59	融创控股	112.7
60	中交地产	175.0	60	联发集团	110.2
61	北京城建	173.3	61	弘阳地产	108.1
62	融创建设	169.1	62	德信集团	107.3
63	国贸地产	167.7	63	禹洲集团	102.4
64	会商集团	165.7	64	中交地产	100.2
65	南都置业	161.9	65	融创中国	99.9
66	融创集团	161.2	66	华鸿置地	95.5
67	华鸿置地	159.3	67	云景集团	95.5
68	建发集团	136.4	68	华宇集团	94.8
69	弘阳地产	135.1	69	德信地产	94.7
70	奥园集团	132.0	70	大华集团	90.3
71	石象集团	128.0	71	德信集团	89.8
72	信达地产	127.6	72	中建三局地产	87.6
73	融创集团	124.3	73	海威集团	86.0
74	融创地产集团	120.7	74	大港地产	84.0
75	东骏地产集团	119.5	75	石象集团	83.7
76	时代集团	119.2	76	君一控股	81.5
77	正商集团	118.6	77	融创集团	81.4
78	珠江控股	116.5	78	融创集团	78.3
79	君一控股	114.2	79	融创集团	76.6
80	龙记地产	114.0	80	中建集团	76.2
81	中天集团	112.8	81	中骏置业	76.0
82	大家房产	111.3	82	康桥集团	70.8
83	融创中国	109.3	83	中天集团	69.7
84	安徽置地	108.6	84	宁馨中国集团	68.9
85	中骏置业	107.4	85	时代集团	68.4
86	文一地产	106.1	86	实一地产	64.5
87	深业集团	105.8	87	东方今报	63.8
88	融创中国	102.1	88	仁恒置地	63.1
89	中骏控股	102.0	89	融创地产	60.8
90	中骏置业	101.6	90	兴城人居	60.3
91	兴城人居	94.4	91	东原集团	59.5
92	海开控股	92.5	92	信达地产	58.6
93	中建七局地产集团	90.5	93	康桥集团	58.1
94	融创集团	89.8	94	中骏集团	57.4
95	鸿荣源集团	89.3	95	方源集团	57.3
96	海宁润洲	87.2	96	中天集团	55.9
97	大地地产	82.6	97	九洲山湾集团	53.5
98	中骏集团	80.6	98	融创集团	53.0
99	方源集团	80.0	99	融创地产	51.8
100	信达集团	78.5	100	融创集团	51.8

## “业主交房即交证”！房山区引领服务新高度

为持续优化营商环境，为群众办实事，房山区在全市率先开展“交房即交证”，并在三个项目进行试点，购房人如果提出申请，就可以在收房的同时办理不动产权证。

据京房字报道，10月13日，购买房山区金地大湖风华项目的陈先生已经在收房时即拿到了不动产权证证书。

一般来说，买期房在收房入住后，需要两年才能拿到房本。金地大湖风华属于限竞房项目，是需要取得房本满五年才能上市交易，此举可以加快限竞房入市交易速度。对此，陈先生在接受京房字采访时表示，虽然这套房子是自住的，自己并没有想着要卖，但能提前这么早就拿到房本，还是非常踏实和开心。



“交房即交证”的背后，代表着房山营商环境正在加速改善，相关部门做了大量工作。

据房山区住建委相关负责人介绍，以往办理不动产权证都是在一个项目收房之后

才陆续启动，而且属于一个部门一个部门、一道手续一道手续的过，前一个部门的手续没有完成，后一个部门就不会受理。

而且，开发商在卖完房、实现了资金回笼后，为业主办证的积极性就不高了，但业主们对房本的需求却很迫切，没有房本会带来落户、子女入学、抵押贷款等种种难题。

为了破解这个矛盾，为群众办实事，房山区在全市率先开展新建商品房“交房即交证”试点工作。区住建、规自、公安分局、税务局等部门成立专班，建立协同联合工作机制，从“陪跑”转变为“领跑”，并选择在青龙湖包括金地大湖风华、熙湖悦著以及熙悦观湖在内的三个新房项目进行试点。

据相关负责人表示，在试点中，我们将办理手续的时间提前到项目规划验收完成时，也就是收房之前两三个月就启动，而且把过去的各部门手续串联改成了并联，提前预审，并联办理，压缩全流程时限，确保在新房项目完成竣工验收备案，即具备办理产权登记条件

据了解，根据金地大湖风华的试点，新流程完全可以跑通，下一步就可以根据收房业主的申请持续办理。金地大湖风华将在本月底和12月分批办理交房入住，开发单位的工作人员在总结经验后也将陆续通知该项目的其他业主，业主们如有意愿就可以申请办证。

下一步房山区将总结试点经验，并将“交房即交证”这个好政策扩展到房山区范围内的预售商品房项目，为群众把实事办好。

(摘自京房字公众号)

## 积极承接非首都功能疏解，六家市属国企总部落地副中心

自《北京城市总体规划（2016年—2035年）》和《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》批复以来，通州区严格落实北京城市总体规划要求，深入实施北京城市副中心控规，充分发挥疏解非首都功能示范带动作用，加快推动央企二三级企业、市属国企及跨国企业总部等优质资源搬迁入驻。

一是规划引领，聚焦产业功能进行产业布局。坚持高位统筹，结合运河商务区、行政办公区、文化旅游区、张家湾设计小镇等十大重点产业功能区，对市属国企总部用地进行合理布局，构建产业功能与规划功能高度匹配的产业空间体系。

二是实施保障，加强统筹协调和主动服务。依托市级赋权的体制优势、优质高效的营商环境综合优势，着力优化北京城市副中心功能，在用地项目选址、规

划编制、土地供应、项目实施等多个环节加强衔接和贯穿，高效高质保障市属国企搬迁顺利落地。

三是资源聚集，充分发挥产业带动和聚集效应。通过承接中心城区功能和市属企业进驻，强化资源聚集，有效吸引高端要素和创新资源，带动发展主导产业，助力构建高精尖经济结构，使北京城市副中心城市建设发展与产业经济体系相辅相成、相互促进。

下一步，市规划自然资源委通州分局将持续深入推进北京城市副中心规划实施和重点产业项目落地，为北京城市副中心产业提升注入新动力，进一步助力北京城市副中心高质量发展。

(摘自北京规划自然资源公众号)

## “大城市病”治理的北京“药方”

人口膨胀、环境污染、交通拥堵、学位紧张……每座超大城市都面临着急速扩张所带来的建设管理跟不上需求增长的矛盾。北京也不例外，这些矛盾既是困扰城市发展的“大城市病”，更成了百姓的一块“心病”。

身为大国首都，北京自当率先走出一条治理“大城市病”的新路。这些年来，全市深入贯彻习近平总书记对北京一系列重要讲话精神，持续开展“疏解整治促提升”专项行动，推动城市减量发展。过去5年，全市与疏解相关六大行业市场主体下降17.8%，利用腾退区域性批发市场等大体量空间集聚高精尖产业，建设提升6000多处便民网点，更利用零散、低效空间补建了一批养老驿站、书店等公共服务设施，为治理“大城市病”贡献出北京“药方”。

### 从聚到疏

疏解相关六大行业市场主体降17.8%

北京、天津、河北廊坊——北京精雕集团在京津冀的三点布局，撑起了企业快速发展的“黄金三角形”。8年前，精雕集团把生产线搬到廊坊，把研发留在北京，已经建成的天津新生产线未来也将布局一批新设备。

企业的调整折射整座城市的巨变。“北京城市发展方式的改变，仅仅考虑‘眼前利益’难以解决，仅仅依靠自身‘一亩三分地’难以解决。”市发展改革委相关负责人说，疏解是根治北京“大城市病”的关键抓手，北京坚持内部功能重组与向外疏解转移双向发力——

看增量。全国首个以治理“大城市病”为目标的新增产业禁限目录不断迭代升级，累计不予办理新设立或变更登记业务近2.4万件，为构建高精尖经济结构打开了更大空间，科技等高精尖产业的新设市场主体占比由2013年的40%升至2021年的62%

看存量。累计疏解提升一般制造业企业超过2000家、区域性市场和物流中心640个。

看城六区。截至2021年底，全市制造业、批发与零售业等与疏解相关的六大行业市场主体数量较2016年同期下降17.8%，其中城六区更是下降35.3%，是全市平均降幅的2倍。

看核心区。一批市属高校医院向外布局，核心区外地患者诊疗量构成比持续降低。“降密提质”的过程中，前门旅游集散中心完成外迁，137家住宿业实现转型升级。

从聚到疏，从加到减，北京城的深刻变化渗透到城市运行、百姓生活的方方面面。“近年来，北京坚持集约发展，实施人口规模、建设规模双控，倒逼发展方式转变、生产效率提升。”市发展改革委相关负责人说，北京已实现城六区常住人口比2014年下降15%的目标，城乡建设用地减量110平方公里，成为全国第一个减量发展的超大城市。

### 从管到治

精细化治违腾退土地2.2万公顷

这几年，越来越多的市民开门见绿，很多新增绿地都是疏解腾退再绿化的成果。2017年以来，本市累计拆除违法建设2.3亿平方米、腾退土地2.2万公顷。

“违法建设的治理一直是老大难。这几年我们变换了思路，实现从整治型拆违向规划引领精细化治违的转变，一体化实施拆违、腾地、增绿。”市发展改革委相关负责人说。

冰冻三尺非一日之寒，水滴石穿非一日之功。

“大城市病”的形成是在城市日积月累建设发展过程中从量变到质变的结果，形成因素多元而复杂。破解沉痾顽疾，既需要“猛药”，更需要“缓药”。

近年来，本市把占道经营、群租房、无证无照经营等城市治理任务并联推进，大部分任务进入“发现一处、治理一处”的动态清零治理阶段。同时，制定出台围挡规范治理、桥下空间使用管理、住房租赁条例等一系列关于城市治理的标准、政策、机制，推动从专项整治向常态化、制度化、法治化治理转变。

一项项“小”的积累汇聚成闪亮“大”成绩：北方地区最大的服装批发集散地“动批”疏解转型为北京金融科技与专业服务创新示范区核心区，转型后的宝蓝·金融创新中心用原“动批”3%的面积创造了原整个“动批”经济效益的总和；26家中等职业教育机构腾退后主要用于补充本区域中小学教育；利用零散、低效空间补充生活生态空间，补建了一批养老驿站、书店等公共服务设施；结合拆违腾退地块建成投用口袋公园、微型绿地约460处……

### 从有到优

基本便民商业服务城市社区全覆盖

不仅要疏解、整治，更要提升。治理“大城市病”的最终目标是让百姓满意。

回天的废弃锅炉房变居民活动室，雍和宫桥下空间改造提升成停车场，马路两侧披着绿网的荒地可以先建成绿地……每一年的疏整促专项行动，除了有整治问题乱象的“负面清单”，还有改善提升的“正面清单”，让百姓生活服务从“有”变“优”。

“本市围绕市民消费、出行、居住等实际生活需要，进一步加大优化提升工作力度，努力创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好环境，实实在在增加市民获得感幸福感。”市发展改革委相关负责人说。

既要有便民服务，也要有高品质消费服务。本市采用多种形式发展老年餐桌1168个，精准补建便民商业网点6246个，实现基本便民商业服务功能社区全覆盖；同时，20多个传统商圈商场升级改造全面完成，王府井全国示范步行街揭牌，三里屯太古里西区等消费新地标亮相。

既要修新路，也要提升既有重点道路通行能力。东城区珠市口东大街、平谷区府前街等38条林荫路建成投用；顺沙路等一批道路实施环境整治和景观绿化提升；825条代征代建道路移交，切实提高了道路管养水平。

“经过几年来大力度推进，疏整促专项行动已经从全面‘攻坚战’向重点‘歼灭战’转变，剩余的是更加难啃的‘硬骨头’，需要继续深化拓展、不断创新。”相关负责人说，未来将更加突出优化提升城市品质和人居环境，更大力度解决市民急难愁盼问题，切实提升群众获得感、幸福感、安全感。

(摘自中国城市规划公众号)

## 自然资源部发布《自然资源违法行为立案查处工作规程（试行）》

日前，《自然资源违法行为立案查处工作规程（试行）》（以下简称《规程》）经自然资源部部长办公会议审议通过并正式印发，将于11月1日起施行。

2018年机构改革后，自然资源部执法领域拓展到土地、矿产、测绘地理信息、国土空间规划等。2019年以来，自然资源部先后修改出台《自然资源执法监督规定》《自然资源行政处罚办法》《自然资源部立案查处自然资源违法行为工作规范（试行）》等执法方面的规章和文件。为贯彻实施新《行政处罚法》等法律法规，履行自然资源系统执法查处工作职责，自然资源部在《国土资源违法行为查处工作规程》的基础上起草形成了《规程》，进一步强化执法权力运行的制约和监督，规范立案查处工作，提高执法查处水平，提升执法效能。

《规程》分为正文和附录。其中，正文共15部分，包括总则、立案、调查取证、案情分析与调查报告起草、案件审理、重大执法决定法制审核、处理决定、行政处罚、送达、执行、移送、结案、立卷归档、监督与责任追究和附则。附录共6部分，列明了土地、矿产、测绘地理信息、国土空间规划4个方面的主要违法行为及法律依据、

法律责任，还统一提供了自然资源违法行为立案查处相应法律文书的参考格式、自然资源违法行为立案查处工作的整体流程图。

据自然资源部执法局相关负责人介绍，《规程》主要突出以下几个方面的内容：一是聚焦自然资源执法查处工作职责，突出立案查处的主业，重点强调规范立案查处的规则和流程。二是执法查处领域涵盖了土地、矿产、测绘地理信息和国土空间规划的相关执法内容和要求。三是落实行政执法“三项制度”、规范行政处罚裁量权等工作要求。四是落实《行政处罚法》“首违不罚”“无过错不罚”等新规定新要求。五是完善优化立案查处的相关法律文书参考格式，统一规范查处文书。六是直观化、图形化展示执法查处程序，便于基层一线执法人员实际操作使用。此外，《规程》还重点规范了案由、文书编号、事实认定、调查中止、案件移送、申请人民法院强制执行、处罚决定执行等内容。

(摘自国土自然资源空间规划公众号)

## 整治农村乱占耕地建房，对 8 类问题实行“零容忍”

长期以来，乱占耕地建房、侵占破坏耕地的问题屡禁不止，有些企业或个人，以“以租代征”的形式，或者是打着设施农业的幌子，占用耕地建设厂房、仓库；有些农民未经批准在自家承包耕地上建设房屋；有些房产企业甚至违规占用耕地建房对外租售等等。这些非法占用耕地建房行为没有经过正式的土地征收转用，没有受到严格的指标限制，没有履行占补平衡义务，造成耕地实际面积大量减少。

各级对违法占用耕地建房问题一直是严格禁止、严厉打击，但由于利益驱动较大、涉及情况复杂等原因一直禁而不止。近日，国家专门召开了农村乱占耕地建房问题整治工作会议，提出要坚决遏制新增农村乱占耕地建房行为，积极稳妥有力有序有效推进问题整改，特别是对增量问题采取“零容忍”。各地也都对乱占耕地建房问题召开了会议、出台了意见，乱占耕地建房整治动真格了！对 8 类问题“零容忍”，该拆必拆。

(1) 占用永久基本农田建房。永久基本农田是耕地的精华，是耕地中最优质、最高产的部分，国家对永久基本农田有着特殊的保护政策。“永久”二字的涵义就是基本农田一经划定，任何组织和个人都不得随意改变。占用永久基本农田建房改变了土地的农用地性质，破坏的是优质高产耕地，一经发现必须严厉查处，必须依法拆除复耕。

(2) 强占多占耕地建房。相对于农民在自家承包耕地上建设自住自用房屋，一些企业或个人采取强迫、威胁或欺骗的手段，大量强占农民耕地建房性质更为恶劣，必须依法查处到位。

(3) 买卖、流转耕地违法建房。根据《土地承包法》规定，耕地流转期限不得超过二轮承包的剩余期限，二轮承包是在上世纪 90 年代中后期，现在来看承包期还

剩下五六年的时间，但一些人为达到长期占用、进行永久性建设的目的，流转土地超过规定年限甚至将土地进行了永久“买卖”，这一类的违法建房也将严查。

(4) 在承包耕地上违法建房。按照《土地承包法》相关规定，承包耕地的单位和个人不得改变土地性质，不得在耕地上从事非农业生产，在承包耕地上违法建房同样要受到查处。

(5) 巧立名目违法占用耕地建房。近年来，违法占用耕地建房的名目很多，比如说前些年专项清理整治的“大棚房”，就是打着设施农业的名目，在种植大棚内部建设房屋对外租售，或者是超面积建设看护房，违规建设各类永久性建筑等等，这些巧立名目的违法违规建设必须得到清理。

(6) 违反“一户一宅”规定占用耕地建房。前些年，一些地方由于各种原因长期没有分配、审批宅基地，很多农民分户之后没有宅基地建房，有些农民在村边自家承包地上建了住宅，这一类的住房如果符合规划，是可以补办手续的。但如果不符合“一户一宅”规定占用耕地建房，处理方式就不一样了。

(7) 非法出售占用耕地建房。农民占用耕地建设自住住宅和一些企业或个人占用耕地建设住房对外出售，是完全不同的两种性质，处理起来也会区别对待，耕地建设房屋非法出售将会受到更为严厉的查处。

(8) 违法审批占用耕地建房。除设施农业除外，各类建设必须使用建设用地，农民建设住宅、乡镇公益设施等可以使用农村集体建设用地，其他建设都要申请使用国有建设用地，对于违规批准耕地上建房的部门或个人，同样会受到严肃处理。

(摘自国土自然资源空间规划公众号)

## 这些原来“不违法”的行为将按违法处理！

一是未办理供地手续即占地动工建设的

以往的土地卫片执法，在数据填报时取得农用地转用批准的，填报相关批复文件，认定为合法用地。《规则》实施后，完成农用地转用还不能认定为合法用地，需完成供地手续。上传相关证明文件必须填写批文或证书文号、出让合同或划拨决定书电子监管号，包括农用地转用、土地征收审批、供地、先行用地、不动产权证书、增减挂钩、工矿废弃地复垦利用以及经有审批权限的省级以上国家机关同意的相关特殊政策批准文件的扫描件和能够证明用地位置范围的相关证明材料（如，界址点坐标文本或者图件扫描件）。按照《规则》，有两类情形除外：

1、卫片图斑下发时已依法取得先行用地手续的图斑或地块。在开工建设以前，经有权机关批准，办理了先行用地审批手续，在批准范围内建设的图斑或地块，认定为合法用地。

2、政府为供地而进行土地平整的图斑或地块可以不提供供地手续。该类情形虽然导致卫星影像发生变化，但没有发生建设行为。

二是未经审批或无合法权源的翻新、翻建行为

《规则》规定，将存量建设用地上存在的违反国土空间规划的翻新、翻建、新建行为，认定为存量非农建设违法用地。对《土地管理法》颁布实施后，在未经审批或无合法权源的建设用地上翻新、翻建、新建行为认定为新增非农建设违法用地。因此，翻新、翻建要小心了！

三是占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施的

2019 年 12 月 17 日自然资源部、农业农村部《关于设施农业用地管理有关问题的通知》规定养殖设施原则上不得使用永久基本农田，涉及少量永久基本农田确实难以避让的，允许使用但必须补划。2021 年 11 月 27 日，自然资源部、农业农村部、国家林业和草原局印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》，对相关政策进行了调整，严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施。因此，新的判定标准实施后，对占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施的，直接认定为违法用地。

四是占用永久基本农田建设破坏耕作层的种植业设施的

2019 年 12 月 17 日自然资源部、农业农村部《关于设施农业用地管理有关问题的通知》规定种植设施不破坏耕地耕作层的，可以使用永久基本农田，不需补划；破

坏耕地耕作层，但由于位置关系难以避让永久基本农田的，允许使用永久基本农田但必须补划。2021 年 11 月 27 日，自然资源部、农业农村部、国家林业和草原局印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》，对相关政策进行了调整，严禁新增占用永久基本农田建设破坏耕作层的种植业设施。新规实施后，占用永久基本农田建设破坏耕作层的种植业设施的，认定为违法用地。

五是占用永久基本农田建设农村道路的

此前，农村道路允许占用永久基本农田。此次对占用永久基本农田建设农村道路的，直接要求判定为违法用地。

六是未经批准或不符合相关标准占用一般耕地建设畜禽养殖、水产养殖设施的

2021 年 11 月 27 日，自然资源部、农业农村部、国家林业和草原局印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》规定，严格控制新增畜禽养殖设施、水产养殖设施等农业设施建设用地使用一般耕地。确需使用的，应经批准并符合相关标准。

七是未经批准或不符合相关标准占用一般耕地建设破坏耕作层的种植业设施的

2021 年 11 月 27 日，自然资源部、农业农村部、国家林业和草原局印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》规定，严格控制破坏耕作层的种植业设施使用一般耕地。确需使用的，应经批准并符合相关标准。

八是符合相关标准但未经批准占用一般耕地建设农村道路的

2021 年 11 月 27 日，自然资源部、农业农村部、国家林业和草原局印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》规定，严格控制新增农村道路建设用地使用一般耕地。确需使用的，应经批准并符合相关标准。

九是非法占用永久基本农田发展林果业或挖塘养鱼

《土地管理法》第三十七条规定，禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。2021 年 9 月 1 日起实施的《土地管理法实施条例》进一步明确了法律责任，《土地管理法实施条例》第五十一条规定，非法占用永久基本农田发展林果业或者挖塘养鱼的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按占用面积处耕地开垦费 2 倍以上 5 倍以下的罚款；破坏种植条件的，依照《土地管理法》第七十五条的规定处罚。

(摘自国土自然资源空间规划公众号)

## 北京房山率先试点“交房即办证”

为持续优化营商环境,为群众办实事,房山区将在全市率先开展“交房即办证”,区住建、规自、公安分局、税务局等部门成立专班,建立协同联合工作机制,从“陪跑”转变为“领跑”,并选择在青龙湖的三个新房项目进行试点。购房人如果提出申请,就可以在收房的同时办理不动产权证。

## 13城完成第三批集中供地 七成底价成交

截至目前,第三批集中供地的22个城市有17个发布公告,13个完成出让。记者梳理已完成土地出让的13个城市发现,目前共计成交涉宅用地226宗,成交规划建筑面积2665万平方米,收金3865亿元。其中,35宗地块溢价达到上限成交,溢价成交占比15.5%;154宗地块底价成交,占比68.1%。

## 发改委：中国经济将巩固回稳向好态势

10月17日,国家发展改革委党组成员、副主任赵辰昕在记者招待会上表示,受国内外环境变化影响,当前经济运行中仍有一些突出矛盾和问题,经济发展还面临不少困难和挑战。但更要看到,面对超预期因素冲击影响,中国经济在较短时间内实现企稳回升,展现出强大的韧性和巨大的潜力。随着高效统筹疫情防控和经济社会发展成效持续显现,宏观政策效应不断释放,中国经济回稳向好的态势必将进一步巩固。

## 财政部：不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入

10月13日,财政部印发《关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》,其中提到严禁通过举债储备土地,不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入,不得巧立名目虚增财政收入,弥补财政收入缺口。进一步规范地方事业单位债务管控,建立严格的举债审批制度,禁止新增各类隐性债务,切实防范事业单位债务风险。

## 国资委：央企要在11月底前全面完成普遍减免3个月租金任务

10月12日,国资委发布关于进一步做好2022年服务业小微企业和个体工商户房屋租金减免工作的通知,要求各中央企业要在11月底前全面完成普遍减免3个月租金的任务,所在县级行政区域出现疫情中高风险地区后2个月内完成补充减免3个月租金任务,并于2022年12月10日前向国务院国资委财务监管与运行评价局报送减租工作总结。

## 央行推出2000亿元保交楼专项

近日,中国人民银行公告称,2022年9月,国家开发银行、中国进出口银行、中国农业发展银行净新增抵押补充贷款(PSL)1082亿元。期末抵押补充贷款余额为26481亿元。而对于本轮PSL的投向,中信证券认为,PSL很可能会用于支持“保交楼”2000亿元全国性专项借款,预计激活1万亿元存量楼盘。

## 多地鼓励国企收储商品房作保障房

近期以来,多地在出台的房地产宽松政策中,提出支持、鼓励国有企业收储商品房作保障房,或将商品房转为拆迁安置房等举措。业内分析认为,多地支持国企收购商品房作保障房,对加速商品房销售,并提升当地市场热度具有一定积极意义。同时,将一些商品住房收储为保障性住房,是推进租购并举,推进居民合理住房需求的一种方式。

## 北京：鼓励地铁站周边建筑改建保障性租赁住房

北京市《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见(试行)》近日发布实施。《指导意见》创新提出8项支持政策,明确在重点功能区及现状轨道站点周边,鼓励利用现状建筑改建保障性租赁住房。

## 北京写字楼市场进入3-5年去化周期

2022年第三季度,北京甲级写字楼市场净吸纳量恢复至-6400平方米,需求强度相较二季度出现了明显改善。本季度市场无新增入市的甲级项目,全市场空置率维持在16.4%的水平,净有效租金稳定在336.8元每月每平方米。高力国际华北区董事总经理严区海认为,北京市场已经进入3-5年的去化周期,需求侧强度将决定未来市场走势。

## 9月环京房地产市场：政策持续宽松，市场以价换量

据克而瑞市场报告分析,9月环京房地产市场整体政策基调向宽松积极渐进,因城施策空间进一步打开。土地市场仍低位运行,民营及品牌房企拿地意愿极为有限,土拍信心萎靡。新房市场仍处于筑底阶段,各地区能级、各城市板块之间商品房销售表现的差异加大。二手房市场挂牌量明显增加,成交量有所下降。

## 两月10余城出台“限跌令”

“限跌令”再次成为不少三四线城市的重要楼市调控措施之一。据不完全统计,8月以来,已有衡阳、张家口、昆明、唐山、江阴、昭通、株洲、岳阳等超10个城市先后出台限制房价下跌的相关政策。在“稳地价、稳房价、稳预期”三稳的目标要求下,“限跌令”的意义在于稳定地区房价,防止房价出现剧烈波动。

## 超20城发文鼓励商品房团购：部分城市房价最多可优惠30%

据澎湃新闻不完全统计,今年6月以来截至9月30日,至少包括山西太原、广东中山、辽宁沈阳、浙江绍兴、广西南宁等地发布“购房团购”相关政策或活动。在发布“团购买房”的城市中,有部分城市明确鼓励机关单位、国有企事业单位等群体购房。