

# 重庆出台16条政策措施促进房地产市场平稳健康发展

## 居民自有住房用于长租可不计入套数,非重庆籍购首套住房可享本地同等政策

□本报记者 廖雪峰

12月28日,重庆日报记者从市住房城乡建委了解到,市住房城乡建委、中国人民银行重庆营业管理部、中国银行保险监督管理委员会重庆监管局、市规划和自然资源局、市地方金融监督管理局近日联合出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》(简称《通知》)。

《通知》进一步强化了精准施策、系统调控,从加大金融支持力度、激活市场服务需求、减轻企业负担、优化行业服务管理等4个方面提出16条政策措施,有利于促进市场恢复,提振市场信心,稳定市场预期。

### 鼓励金融机构优化建筑企业信贷服务,支持存量融资合理展期

市住房城乡建委相关负责人介绍,加大金融支持方面,《通知》主要提出了五项新举措:

一是支持房地产企业融资。发布房地产企业白名单,支持金融机构提供中、长期贷款;探索开展房地产封闭融资试点,给予优惠政策;支持优质房企通过增信发行债券;支持本地上市房企股权融资等。

二是支持存量融资合理展期。从今年11月11日起,未来半年内到期的房地产融资,包括房地产开发贷款、信托贷款等存量融资,可在原规定基础上多展期1年。到期贷款已经展期的,再次展期按照相关文件规定执行。支持金融机构依法合规对房地产贷款的期

限、还本计划、计息周期等作出相应调整。

三是加大对存量资产融资支持力度。支持对商业存量资产更新改造项目,先审批贷款总额,再根据更新改造进度发放贷款。

四是鼓励金融机构优化建筑业企业信贷服务。在不得为房地产企业项目垫资的前提下,支持建筑业企业应收账款质押融资。对原持续性经营情况良好,因出险房地产企业原因被动诉讼而影响信贷的建筑业企业,适当放宽贷款条件。

五是支持租赁企业和经纪机构合理信贷需求。对符合条件的企业,鼓励金融机构优化信贷政策,满足企业的资金需求。

### 非本地籍居民在重庆购首套住房,可享本地居民同等政策

为激活市场需求,《通知》从以下方面对信贷政策进行了优化调整——

优化商业贷款住房套数认定方面,考虑居民在中心城区和区县的真实生产生活需要,在中心城区以外区县新购住房的,仅将所在区县的住房套数纳入当地商业贷款核查范围。居民将自有住房经市住房租赁服务平台备案,且经住房保障部门出具认定书,以及承诺租期不少于10年或备案租赁合同租期不少于5年的,该套住房可不纳入家庭住房套数计算。对存量住房盘活用作保障性租赁住房或长租房的,一个家庭原则只核减一套。

支持刚性住房贷款需求方面,非本

地籍居民在我市购买首套住房的,出具纳税、社保缴纳证明,或经所在社区、工作单位等出具证明的,在向商业银行申请个人住房贷款时,享受本地居民同等政策。为进一步推动成渝地区双城经济圈战略的实施,支持四川籍居民在我市购买首套住房个人住房贷款需求,对纳入重庆都市圈发展规划的四川广安籍居民在重庆都市圈购买住房的,享受与本市居民同等待遇。

促进一二手房良性循环方面,对“先买新再卖旧”家庭购置改善性住房,房地产企业可在认购协议中延长认购期,具体期限由双方协商确定。对已网签出售的家庭唯一住房,可由房地产交易管理部门查询后出具情况说明或数据信息共享查询后,不纳入家庭住房贷款套数核查范围。

此外,我市还加大货币化安置力度,鼓励区县政府在房屋征收、集体土地征地补偿等方面推行货币化安置。

### 企业向属地政府申请,可延期缴纳城市基础设施配套费

记者了解到,为进一步减轻房地产企业负担,我市还出台了支持房地产市场发展的4项政策,包括进一步减轻企业资金压力、优化城市基础设施配套费缓缴政策、优化项目资本金监管、充分发挥住房租赁基金作用等方面。

比如,已出让地块按照合同约定应在2023年1月31日前交款,但企业未能按期支付的,交款期限可顺延3个月,期间不计征违约金。对已出让未竣工

地块,开、竣工期限可按合同约定顺延3个月,期间不计征违约金。

又如,对房地产开发项目应缴纳的城市基础设施配套费,可由房地产企业向属地政府提出申请,按规定程序报批后予以延期缴纳,延期缴纳时间自属地政府批准之日起最长不超过6个月,同一项目多次(两次及以上)办理商品房预售许可的,可在首次办理商品房许可后补交,在第二次办理前缴清。

再如,对已办理项目资本金存入手续的房地产开发项目,房地产企业可按项目施工进度,分楼栋申请使用已监管的项目资本金;对新办申请项目资本金存入手续的房地产开发项目,房地产企业可申请分批次存入:首次存入核定监管金额的40%,剩余的60%可给予6个月的缓存期。在缓存期内,开发项目形象进度达到全额使用节点要求的,可不再补存剩余项目资本金。

此外,《通知》还提出了优化行业服务管理的3项要求,包括:开展房屋交易线上服务,加快完善商品房预售许可服务系统功能模块,实行网上办理,工程进度可采取承诺制,通过“重庆线上房地产展示平台”微信小程序等为群众提供全天候的线上看房、选房、咨询、认购等服务;将2022年全市秋季线上房交会时间顺延2个月,鼓励房地产企业、金融机构和媒体积极参与,给予政策支持,加强政策宣传,增强信心,稳定市场预期;充分发挥市房地产业协会、市评估经纪协会、市开发协会的桥梁作用,促进房屋销售与家装、家电、家具、汽车等消费联动;常态化开展银行与房地产企业、银行与经纪机构的对接服务等。

### 支持房地产市场发展“16条”

- ①支持房地产企业融资
- ②支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期
- ③加大对存量资产融资的支持力度
- ④稳定建筑业企业信贷投放
- ⑤支持租赁企业和经纪机构合理信贷需求
- ⑥优化商业贷款住房套数认定
- ⑦支持刚性住房贷款需求
- ⑧加大货币化安置力度
- ⑨促进一二手房良性循环
- ⑩进一步减轻企业资金压力
- ⑪优化城市基础设施配套费缓缴政策
- ⑫优化项目资本金监管
- ⑬充分发挥住房租赁基金作用
- ⑭开展房屋交易线上服务
- ⑮继续举办线上房交会
- ⑯发挥行业协会桥梁作用

□本报首席记者 杨敏

12月初,中新(重庆)多式联运物流发展有限公司(下称中新多式联运公司)完成了首票新能源汽车出口业务——把50辆赛力斯新能源汽车交付到新加坡客户手中。

“公司最初计划在2023年上半年启动新能源汽车出口东盟的业务。首票业务比预想中提前了3—6个月。”中新多式联运公司副总经理欧阳刚星说。

中新多式联运公司选择打破计划,是因为欧阳刚星的一次邂逅。

### 市场机不可失

今年9月,欧阳刚星从新加坡回到重庆,在入境隔离期间,结识了新加坡冠翰控股投资有限公司CEO陈率堂。两人相谈甚欢。陈率堂说出了来重庆的目的:采购新能源汽车。

欧阳刚星很诧异。一来,据他了解,新加坡市场对新能源汽车的需求并不是很大;二来,陈率堂完全可以通过视频云端完成业务,不用专程跑一趟。

陈率堂笑着回复:到2025年,新加坡将停止注册柴油驱动车;2030年新注册必须是节能车型。所以,新能源汽车不久就会成为新加坡市场上的“香饽饽”。至于亲自到重庆,更多是体现诚意,以便后续加深合作。

欧阳刚星立即向陈率堂提出合作意向,对方欣然接受。

回到公司后,欧阳刚星便着手策划、分工与执行。数月时间里,他与团队几次上门与赛力斯集团沟通洽谈,达成了合作意向,最终有了12月初的这单业务。

“新加坡乃至整个东盟的新能源汽车虽然还是一片蓝海,但布局晚了,可能要错失更多机会。公司将加快新能源汽

车出口东盟的步伐。”欧阳刚星说。这一判断并非没有依据。

欧美等发达地区的汽车市场虽大,但准入门槛高,有实力的企业多,在燃油车时代便将很多国内自主品牌挡在了门外。新能源汽车时代这一情形虽然有所好转,但国产自主品牌要占据其主流依旧困难重重。

相较之下,东盟汽车市场准入门槛更低,本地有实力的企业不多。最关键的是,东盟不少国家跟新加坡一样,对新能源汽车持“主动拥抱”的态度。

泰国颁布政策,明确“在2030年前,纯电动汽车在所有新车登记中占50%”的新计划,还提出到2030年,公共快速充电站可提供12000个快充充电桩,建成1450个充电站;菲律宾要求国内公共交通企业把自身旗下纯电动汽车的比例提升到5%以上;印度尼西亚计划从明年开始为电动汽车提供补贴,希望2025年电动汽车用户达到250万。

春江水暖鸭先知。

如今,国内部分新能源汽车自主品牌已经意识到这一点。上汽和长城的新能源汽车进入了泰国,后者还列出了布局马来西亚的路线图;五菱宏光已在印尼站稳了脚跟;新势力“哪吒”也宣布进军东盟市场。

“东盟现在是中国最大的贸易伙伴,RCEP的实施会加速各方布局东盟市场。”重庆进出口商会副会长罗亚表示,新能源汽车品牌此刻去东盟正好抢占先机。

### 车企加速布局

重庆车企也在努力布局。



位于两江新区鱼复新城的赛力斯汽车两江智慧工厂总装车间,工作人员在最终线对新能源汽车进行外观、内饰等检查。(摄于10月29日)

记者 张锦辉 摄/视觉重庆

2021年2月,新加坡政府公布了绿色发展蓝图,也就是陈率堂提及的内容。小康进出口公司马上让团队分析当地市场需求和赛力斯汽车的竞争力。

该公司当年便与新加坡代理商正式达成合作,将两款经济型电动物流车,推向新加坡新能源汽车市场。今年开始,公司又将赛力斯的电动乘用车及东风小康电动商用车批量导入新加坡、马来西亚、泰国等市场,全年出口量达1000多台。

小康进出口公司总经理张兴燕介

绍,后续,他们将在新加坡、马来西亚、泰国等新能源汽车基础较好的市场,逐步导入中高端智能电动汽车。

鑫源集团也是2021年就把新能源汽车出口到东盟的重庆车企,主攻方向是商用车。

“全球新能源汽车的热潮目前都在乘用车上,商用车则刚刚起步。这放在东盟市场,就更明显。”鑫源集团执行总裁周江文介绍,目前在东盟的新能源商用车,重庆车企还是占据了主流。去年,鑫源集团出口到东盟的新能

源汽车超过5000台,主要是面包车、卡车、MPV等,市场主要包括新加坡、马来西亚、泰国、越南等。

庆铃集团则刚刚迈出新能源出口东盟的步子。

本月上旬,庆铃集团的6台新能源皮卡在沙坪坝区团结村中心站完成装箱,只等相关批文下来后,就将通过中老铁路运至老挝。届时,它们将成为庆铃集团首批出口到东盟的新能源汽车。

“把传统燃油车出口到东盟,我们已经轻车熟路,但新能源汽车还是‘探路’阶段。”庆铃集团销售部负责人表示,将根据这批新能源汽车出口的市场评价和客户反馈,调整优化后续决策和布局。

数据上看,重庆新能源汽车出口东盟的势头正在加速。据海关统计,今年前11个月,全市新能源汽车出口东盟同比增加772.7%,总值2077.2万元。

### 期待闯出名堂

“重庆造”新能源汽车能否在东盟市场闯出名堂,现在判断还为时尚早,但陈率堂分享的一个小细节,或许能让众多重庆车企看到希望。

“目前能够生产右舵驾驶的新能源汽车制造商并不多,重庆赛力斯是其中之一。”陈率堂说,他到很多地方去挑选过产品,但多数不能生产新加坡需要的右舵车型,而赛力斯则有不少适合新加坡市场的产品,这也是他最后决定采购的原因。

他还表示,商用新能源汽车在东盟使用率会更高,这对重庆车企而言很有优势。这一观点,也跟周江文说的不谋

而合。“重庆新能源汽车产业,有望实现‘摩帮’时代的辉煌。”陈率堂这个判断,跟多家重庆新能源车企提及东盟市场的期望一致。

上个世纪90年代末至本世纪初,“重庆摩帮”不仅产销量连续多年居全国榜首,出口市场更占到全国的1/2。在东盟,重庆“摩帮”最巅峰时能占到其市场份额的90%。

鑫源、庆铃,以及赛力斯的东家小康,都是“摩帮”的成员之一。如今,各家转型新能源汽车,又再次辗转东盟市场。

周江文提到,东盟市场对重庆新能源汽车的认可程度比较高,很多中间经销商主动上门与鑫源集团洽谈合作,希望能够引入更多“重庆造”新能源汽车。

市商务委相关负责人表示,东盟目前是重庆最大的贸易合作伙伴,加上中新互联互通项目、陆海新通道等元素的加持,双边关系越来越远,往来也越来越多。在新能源汽车领域,重庆企业机会多多。

但罗亚则认为,重庆车企有期望是好事,但不能好高骛远,应该沉下心来,用积跬步以致千里的态度去做事。

他说,重庆“摩帮”当年虽然红极一时,但高端产品少,没有形成合力,还互相杀价、恶性竞争,最终从东盟市场败下阵来。如今新能源汽车时代,重庆车企应该总结、反思这些教训,不要再犯同样的错误。

对此,罗亚给出三点建议:提高售后服务,提升品牌认知,持续政策引导。

“尤其是政策引导,有很多事并不是企业自己能够决定的,而是需要政府有相应的战略布局和意识。”罗亚表示,像指导企业抱团发展、细分市场、前移新能源汽车销售中心等,大家必须心往一处想,劲往一处使。

**乡村建设·重庆在行动 ⑤**

- 主办** 重庆市农业农村委员会  
重庆市乡村振兴局  
重庆日报
- 协办** 重庆市美丽乡村建设研究院

# 巴南区二圣镇:推动人居环境持续改善 建设宜居宜业和美乡村

一座座崭新民居亮丽多彩,一条条乡村道路四通八达……时值寒冬,走进巴南区二圣镇,一幅美丽宜居乡村的新画卷徐徐展开。

党的二十大报告强调,“建设宜居宜业和美乡村”。近年来,巴南区二圣镇深入实施农村人居环境整治提升五年行动,将城乡人居环境整治作为实施乡村振兴战略的“第一战役”,以“村庄清洁行动”为首要任务和主要抓手,全面推动城乡人居环境质量持续提升。目前,二圣镇已评出镇级“美丽庭院”12户、区级“最美庭院”28户、区级“最美院落”4个,成功创建垃圾分类示范村6个。

### 坚持党建引领,探索“五长制”破解人居环境整治难题

岁末年终,巴南区二圣镇居民邹在华正在屋前屋后仔细打扫庭院,细心浇灌院前花草,翻新后的家让邹在华幸福生活指数提高了一大截。

让邹在华和许多村民家中带来幸

福的改变,得益于二圣镇党委政府坚持党建引领人居环境整治,探索创新院落长制、户长制、段长制、党员制、村民代表制为一体的“五长制”。实行院落长制包院,户长包户,段长包段,党员、村民代表为示范的分片分户包干制,不断改善群众居住环境。

“将村里的环境整治和村民室内环境整治结合起来,由党员干部带头开展‘五清理一行动’‘三清一改’‘城乡结合部专项整治’等村庄清洁行动,推动形成镇村联动开展整治的良好局面。”巴南区二圣镇相关负责人介绍。

在人居环境整治中,二圣镇针对城乡结合部建筑垃圾、白色垃圾开展大面积清扫,对公共区域内乱贴乱画、乱牵乱挂等细节进行清理。引导农户堆放好房前屋后杂物,清理“废弃薄膜”“农药包装袋”等废弃物。目前,二圣镇已建成10个废旧农膜回收点,推进畜禽规范养殖,规模畜禽粪污资源化利用率达到100%。

建立人居环境整治长效机制,二圣镇广泛发动机关干部、驻村干部入户走

访,利用“村村通”广播等多种形式营造村民“自治自律”的宣传效果。以政府、村、企业、村民的环境卫生四级责任体系,对垃圾清运建立了户分类、村收集、镇清运的工作机制,落实分级管理工作责任制,建立人居环境考评制度……一系列举措让二圣镇人居环境越来越美。

### 推进项目建设,点面结合提升美丽乡村发展能级

S102省道是二圣镇辖区内一条重要的乡村旅游线路,随着天坪山上云林天乡、生态梨园等景区集聚,一年四季进村旅游的车辆络绎不绝。

“以前一到下雨天,过往车辆就会溅起好多泥水到我家院坝、房门上。现在家门前修了花台,既美观又能挡住泥水!”二圣镇邓家坝村村民杨钦宪的房屋位于S102省道旁,每到下雨天,车辆驶过门前总会带起很多泥水溅到门口。看着家门口感越来越美,杨钦宪露出了满意的笑容。

近年来,二圣镇积极对接群众需

求,大力开展S102省道沿线(二圣镇辖区)环境整治项目,协同改善S102省道沿线邓家坝、巴山、王家河3个农村人居环境,惠及主干道周边农户150余户。

“整治内容包括修建花池约1500米,新建排水沟约300米,清淘污水沟约2000米,为主干道旁农户安装家禽围栏共计约150平方米,栽种绿化约1800平方米,修建垃圾站8座,整治泡菜厂外围旧墙文化景观墙,同时在瓦青路路增设观景墙一座,在提升旅游形象的同时推进人居环境提档升级。”二圣镇相关负责人表示。

以项目建设带动美丽乡村建设,二圣镇新建农村公路12条40.9公里、等级公路约11公里,农村“四好公路”53.9公里;完成场镇、天坪山供水主管网改造和6个村饮水工程改造,完成清华白鹭潭片区污水处理厂和污水管网建设;整治完善场镇农贸市场,搬迁天坪农贸市场。积极推动农户改厕571户,完成农村C级、D级危房改造454户……一系列人居环境整治项目落到实处,夯实乡村发展硬实力,二圣镇完

成1个市级人居环境示范片、4个重庆市美丽乡村示范村庄建设和4个区级农村人居环境示范点建设,成功创建市级卫生镇。

### 立足城乡融合,“强镇带村”补齐人居环境短板

“我居住的小区围墙外壁临近农贸市,灰尘多、污染大,日积月累墙壁上留下了厚厚的污垢。这下清洗干净了,社区环境美丽多了。”近日,二圣镇二圣社区居民李伟伟看着小区外曾经的“大花脸”外墙焕然一新,忍不住赞叹。

全面提升人居环境,重在实现城乡融合美美与共。今年以来,二圣镇以“人民城市人民建,人民城市为人民”的理念,进一步优化城镇居民环境,提升居民的生活环境和居住品质,齐心协力营造和谐、美丽、宜居的生活环境。

疏堵结合让城市道路更加畅通,二圣镇严格管理占道经营行为,劝导商贩规范设置摊位,联系城市执法相关部门开展联合办公,大力整治占道经营现

象。针对占道停车现象,合理规划行车秩序,将农贸市场之前的双向道转为单向道,实施分时段停车,修缮露天停车场,在严格管理的同时从源头治理环境问题。

集中力量改善基础设施让城市环境更加美好。曾经的二圣场镇,没有一个集中垃圾中转站,场镇居民抱怨周边缺乏公共厕所,为居民生活带来了困扰。民之所望,政之所向。二圣镇通过实地调研,选址修建公厕及集中垃圾中转站,不仅方便群众的生活,也美化了相关地段环境。

“我们还对场镇的化粪池进行统一清掏,针对群众提出的场镇路灯夜晚照明亮度不够,安装一批太阳能路灯。同时开展道路扬尘整治,增加公共场所椅为群众提供休息之处,实实在在为群众办好身边实事,通过提升场镇生活品质,提升居民幸福感。”二圣镇相关负责人表示,二圣镇还将继续加强人居环境整治,引导居民共同参与城乡环境治理,为群众打造一个美丽家园。

罗晶 刘钦 陈钰桦