

北京房地产业协会

关于 2021 年工作情况的总结与 2022 年工作设想报告

各位理事：

2021 年已经过去，我们开始进入 2022 年的工作。回顾过去的一年，在庆祝建党 100 周年，迈向新的百年的历史时刻，在疫情防控持续高压和常态化的大背景下，协会根据《章程》规定和第八届理事会通过的工作目标要求下，努力工作恪尽职守，取得了一定的成绩。在此，向各位理事报告 2021 年度工作开展情况及对明年工作的初步设想。

第一部分 关于 2021 年度的主要工作

自 2020 年以来，新冠肺炎疫情给协会开展工作带来了很大的压力与困扰，在坚决贯彻政府主管部门关于新冠肺炎疫情防控的部署要求，持续深入做好疫情防控工作的同时，协会努力克服疫情造成的种种困难与不便，想方设法开展工作，在参与政策调研建言献策、组织会员活动、做好党组织建设、加强协会自身建设等方面，开展工作如下：

一、牢记办会宗旨：努力做好政府房地产行业管理的参

谋和助手；努力搭建和政府之间的桥梁，切实成为企业和市场间的纽带。在做好助手与参谋方面，协会积极承担了政府各有关部门的相关委托，积极为政府主管部门建言献策，反映市场动态。

1、配合住建部政策研究中心开展相关调研活动。2021年7月，住建部有关部门到北京市做“住房与人口、土地、金融之间关系”的专题调研，协会应管理部门要求，组织首开股份公司、中铁房地产集团、金隅地产集团、保利北京公司、城建开发公司等企业参加调研，对住建部提出的北京市住房需求和供应、土地供应、金融监管、住房租赁等四个方面的问题，介绍了相关情况、企业面临的问题以及相关建议意见。

2、应市住建委要求，组织企业参加《北京市建筑绿色发展条例》制定研讨会、《北京市租赁住房建设导则（试行）》征求意见会。协会组织首开股份公司、金隅地产集团、住总开发公司、首开仁信公司、金科弘居置业公司、中骏、金茂等部分会员企业参加，与会企业代表与管理部门就北京市场上绿色建筑、租赁住房的发展现状、存在的难点问题进行深入沟通提出相关立法建议。

3、参加了市规自委组织的“两集中供地”多轮研讨会。从每一轮供地的开始、公示到供地结果的分析，全程跟踪，了解市场的相关信息、企业预期与诉求，及时向市规自委相

关领导进行反馈，提出拍地规则的修改建议。

4、协会受市住建委、门头沟区住建委、东城区住建委的委托，对全市及门头沟、东城两区的市场租房补贴发放工作进行专项检查。协会会同副会长单位链家公司的制定详细的专项检查方案、对检查人员进行培训，通过对 2400 户享受该项补贴的家庭《市场租房补贴家庭租赁合同》、实际租赁居住地组织现场检查，及时将检查中发现的问题反馈给市区两级住建部门，并形成《市场租房补贴发放工作专项检查报告》，为管理部门推进落实市场租房补贴政策提供决策建议。

5、受市住建委委托，对我市拟发布的《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见的补充通知》进行风险评估。协会征收拆迁专委会组织相关专家，全面收集相关资料，梳理各方意见情况，查找主要社会稳定风险点和风险因素，预判风险类型、风险引发原因及风险程度，形成风险识别清单，预警初始风险等级，并综合研判、落实风险防范化解措施和相应风险应急处置预案后的风险等级，形成评估报告，并经验收合格。

6、受市发展改革委邀请，参加“建筑光伏一体化研讨会”。为更好地落实国家提出的“碳达峰、碳中和”目标，我市将在建筑领域加快开展分布式光伏发电等可再生能源的应用，市发改委新能源处组织多家能源企业及相关协会召开两次研讨会，深入探讨光伏技术在建筑行业应用的相关问

题。会上，陈志副会长发言表示，全市房地产行业将是双减工作的重要领域，协会会积极推动企业参与此项工作，同时提出房地产领域特别是建筑节能、太阳能光伏利用，决不能搞运动式的强制，不能一刀切，要以不牺牲使用人利益为前提，要通过优惠政策和相应的制度，比如：税收减免来扩大市场，要通过市场竞争的方式推进建筑光伏一体化，实现社会目标：相关实施工作要分步走，要为今后的光伏技术进步留余地，把“双碳”工作做实、做好。

7、应市住保办的邀请，参与了产权式《保障住房销售合同示范文本》的修订工作。依据《民法典》的相关规定，与参会企业广泛交流听取意见，就合同中涉及企业销售行为、销售程序等问题提出修订意见。

8、参与了《城市更新条例》的制定研讨。与市住建委城市更新处相关负责人，就《条例》制定、推进工作及对难点问题的思考等进行深入交流。会上，陈志副会长就房地产企业如何参与城市更新交流了协会的看法；秦虹等专家也就北京市如何开展城市更新工作提出相应的建议。

二、在服务会员企业方面，及时掌握市场动态与变化，及时调研及时向政府部门反映企业诉求，搭建桥梁，提升对会员和行业的服务水平。

1、召开线上“土地和房地产形势分析会”。年初，协会与北京土地学会、北京市房地产法学会联合举办 2021 年市

场形势分析会，通过线上直播方式同与会人员进行了交流。陈志副会长对我市 2021 年 1、2 月份住宅市场预售和成交情况进行深入剖析，对存量房市场运行情况做专题解读，并与往年同期水平对比，分析住宅市场的主要态势；同时还对房地产市场中的经营贷问题、市场发展走向等做出研判。此外，此次分析会还请到市土地整理储备中心贺利伟总经济师，介绍 2021 年我市建设用地供地情况、2021 年土地市场面临的主要形势及 2021 年供地工作安排等方面情况。通过分析会助力企业深入了解我市土地和房产政策趋势，从而更好地开展决策。

在舆情引导和市场舆论发声上，协会始终坚持正确引导，传递积极的正面的市场信息，潘刚升会长、陈志副会长多次在凤凰网、百度财经、乐居网、央广网、中国证券报、北京商报等多家媒体发声，引导企业严格坚持房住不炒的调控原则，努力适应三条红线的调控要求，加快企业升级，以产品品质为核心，以消费者需求为导向，走精细化、数字化、产业化的发展路子，实现房地产的高质量发展。

2、组织会员企业参加中国房地产业协会的各类活动。为会员企业搭建更广阔的交流平台，积极向外拓展活动领域，以求助力企业拓展市场、探寻发展空间。

今年以来，协会组织会员企业参加了“2021 中国养老与康养产业发展高峰论坛”、“第十二届中国房地产科学发展论

坛”、“2021 中国房地产品质力峰会（京津冀站）”“房地产形势系列报告会（线上）”等系列活动。

完成中国房协的相关工作，向中房协推荐首开北京的国樾天晟、石榴集团的春和景明、鑫苑地产的盛世天玺三个项目参加国家级房地产奖项“广厦奖”的评选；为鼓励企业积极创新发展，加快科技成果在房地产项目的推广应用，促进我国房地产业及其相关产业的持续健康发展，协会推荐部分企业参评中国房协主办的“科学技术奖”、“高品质住宅专项技术奖”等奖项评选。

3、在引导企业、行业，按照高质量发展的要求促进质量变革和改善人居方面，依照协会工作计划的要求，充分利用国家标准化改革新要求，通过研究制定团体标准，推荐新技术新工艺新材料的应用，来全面提升住宅的质量安全和品质水准。这项工作，协会从上届就开始了，从 2018 年起，持续了将近三年多的时间，在研究和制定过程中，努力的推动的目的就是落实房住不炒的方针，让消费者和百姓从“有房住”向“住好房”转变，让房地产业回归以产品为核心的发展路径上来，实现房地产高质量发展。

在高品质住宅综合评价标准的研究和调研过程中，协会会同清华大学、建筑设计机构和相关专家，三、四年来，走访十余家企业，实地考察了几十个在建的开发项目。2021 年与相关领域的专家在建筑结构体系、绿建标准、健康标准、

智能智慧家居、智慧社区等方面召开了 5 次研讨会，目前，标准的制定已进入尾声阶段，预计 2022 年三四月份，开始全面接受行业专家评审，通过后颁布推荐。

与此同时，为了更好地利用团体标准开展工作，协会还专门制定了《北京房地产业协会团体标准管理办法》，充分利用国家标准化改革的成果，通过标准制定工作推动行业质量与品质的提升。

4、组织开展全市征收拆迁企业项目经理业务学习。近年来，随着《民法典》、《土地管理法》、《土地管理法实施条例》等相关法律法规的颁布和修改，国家对土地管理，特别是在对农村土地制度改革试点成功经验进行总结的基础上，将多年来土地制度的改革成果上升为法律规定。为此，协会征收拆迁专业委员会组织对全市征收拆迁项目经理开展线上业务培训活动。请市住建委有关部门负责人、资深法律专家、业内资深专家详细讲授《民法典》、《土地管理法》、《北京市国有土地上房屋征收评估鉴定暂行办法》、《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见的补充通知》、《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步做好国有土地上房屋征收补偿决定有关工作的通知》等法律法规。在做好业务知识培训的同时还请到反贪局的人员为从业人员普及合规履职与廉政从业方面的专业知识，力图做到从业务素养与职业道德素养两方面提升我市征收拆迁从业人员的职业能力水平。经统

计，此次培训共有 120 余家企业，877 名项目经理参加。

5、协会在数字化应用上积极与市场对接，向行业推荐当前市场应用前景较好的数字产品。与明源研究院充分交流了各种应用场景和企业痛点及市场应用的技术升级；向行业推荐了由保利发展投资的锐云营销数字技术和法大大开发的电子签名数字技术。助力房地产企业数字化转型升级。

6、积极开展同业之间横向交流。参加“三北”地区房地产业协会联席会。“三北”会议是由我协会发起，最初由东北、华北、西北地区房协参加的行业协会工作交流会议，至今已连续举办 17 年，十几年来随着影响力的不断提高，参会人员已扩大至全国各地房地产行业组织。今年的“三北”会，是在“十四五”规划开局之年以及两个百年目标交汇与战略转换之年这个节点上召开的，在这样的背景下，各协会围绕房地产行业未来可能发展的趋势、新形势下房地产企业的应对策略等核心问题展开研讨，对“房住不炒”政策、行业发展规模、去杠杆长效机制、绿色低碳发展、房屋租赁市场、数字化管理模式、科技创新、多元化转型等热点问题做了深入的讨论，相互交流各协会好的工作经验和工作方法，共同探索新时期下，行业协会如何更好地提高自身建设，更好地发挥桥梁纽带作用，服务企业服务政府服务市场，为房地产行业稳健发展做出新的更大的贡献。会上潘刚升会长做了专题发言。

协会利用内部刊物、微信与全国其他省市协会交流，还专门接待了内蒙古房协赴京访问考察。今年 9 月内蒙古房协提出赴京考察的请求，希望了解北京高品质住宅的建设与绿色建筑技术发展情况，协会副会长陈志与副秘书长刘雷专门接待陪同考察两天。内蒙古房协在京考察了北京城建开发的“朝青知筑”项目，首开股份“国樾天晟”社区项目，北京金茂“东叁金茂府”项目。这三个项目各具特色，城建的“朝青知筑”项目是百年建筑，首开的“国樾天晟”项目是超低能耗被动房住宅，也是北京市首个获得“超低能耗建筑示范社区”，北京金茂“东叁金茂府”项目是科技住宅。据内蒙古房协反馈，收获很大。通过此次考察，我们自身反省，北京高质量的住宅产品还不够多，下一步要大力推动住宅品质提升。

7、探索新的服务形式。在疫情的影响下，行业和企业的工作开展转为了线上，协会也积极适应新变化，及时调整，探索新的服务形式，减少人员聚集。2021 年 12 月 19 日协会组织了三家会员企业，北新建材、龙阳伟业和建谊集团，共同进行了一次网上直播尝试。直播主题为高品质住宅与高质量发展新技术应用，通过这种直播方式在线观看人数达到 7 万人次。

通过这次活动，有效地宣传了企业的产品，加强了更多的信息传递。比如，通过在线问卷，认为房屋最大的安全隐

患是甲醛超标（58%）和漏水（26%）；在回答造成漏水原因时，68%的人认为是施工问题；在回答选择产品时，96.8%的人会把产品空间布局功能作为第一选择；在对产品的结构安全与使用寿命上，87%的人认为钢结构安全比混凝土的结构安全更高等。

通过这种形式，更好的向社会向行业传递了有效信息，信息的传递也更为便捷。线上也有许多的消费者参与，也能够获得更多的、有意义、有价值的信息。在某种程度上形成有效的信息对称。我们认为，这是一个有益的尝试，在新一年的工作中，将总结经验，利用这种方式更多的开展对企业和百姓的服务。

三、加强党建工作，不断完善内部管理，加强建章建制，提升协会工作人员工作热情，提高工作效率。

1、积极推动党组织建设，加强党建引领，做好协会工作。今年恰逢中国共产党成立 100 周年，协会党支部带领全体党员群众开展了一系列“不忘初心 牢记使命”主题活动：参加“党史学习教育专题党课”；参观“李大钊烈士陵园”、“一二·九运动纪念碑”、“高君宇烈士墓”、“长辛店二七纪念馆”等革命遗址遗迹；观看“建党百年天安门纪念活动”；观看电影《革命者》；组织协会全体捐款献爱心；到北新建材集团党史学习教育数字化基地参观学习；组织协会党员积极分子，深入学习《中国共产党简史》、《论中国共产党历史》。

未来，协会党支部通过党建工作，将带领全体党员和全体同志，充分发挥党建引领作用，促进协会工作提质增效。

协会换届以后，驻会会长与各工作人员交流，适度合理调整了工作分工，在做好日常各项工作的基础上，调动工作热情，加大了工作量也提升了工作效率。2021年在增强协会发展活力的同时，也相应的增加了经济来源和协会的收入。

2、组织协会全体员工开展业务学习。今年以来，协会组织全体工作人员到“国樾天晟”被动房住宅社区、国家速滑馆进行现场学习。

“国樾天晟”社区是北京市首个获得“超低能耗建筑示范社区”称号的房地产项目。通过在项目现场的参观，从“高效热回收新风系统、无热桥设计、优良气密性、高效外保温系统、被动式建筑外窗”五大核心技术层面，对“被动房技术体系”、相关产业政策、系列建筑标准、具体工艺构造方法等内容进行细致深入的学习了解。

国家速滑馆是 2022 年北京冬奥会的主要比赛场馆，北京市建筑设计研究院团队提出了由屋顶索网、环桁架和外侧幕墙斜拉索组成的钢结构主受力体系等设计方案实现了其复杂的建筑形态。

协会全体工作人员在项目现场对单层双向正交索网结构、环桁架、半钢化双超白双银低辐射双夹胶中空玻璃、BIM 实时数字场馆运维管理系统等一系列新型建材、混凝土主体

结构工艺、钢结构工艺进行深入了解。通过组织业务学习，提高协会全体工作人员的业务素质，感受到了我国建筑工艺水平的高超，国家的强大，科技的进步，更好地坚定了促进协会工作，为企业为市场提供更专业化的服务的信心。

3、吸收新会员入会。2021 年，共有 16 家企业向协会提交入会申请，经理事会批准吸收入会，其中副会长单位 3 家，理事单位 1 家，会员单位 12 家。

第二部分 关于 2022 年度的工作设想

2022 年度工作，将继续按照第八届理事会工作设想规划的发展目标、重点任务积极稳妥地开展工作。

一、继续发挥好政府和企业间桥梁纽带的办会宗旨，积极建言献策，反映市场动态，传递行业声音，切实做好管理部门的参谋和助手。

二、继续扩大会员规模，吸收更多的行业资信与能力优秀、社会责任感强的上下游企业为会员，体现协会的专业性、代表性、广泛性。

三、在新的市场调控目标要求和行业发展趋势下，积极引导行业发展走高质量和良性循环的发展道路。

1、继续做好市场监测工作，及时与企业交流沟通，掌握市场动态，及时向管理部门反映市场情况。

2、要充分利用与政府主管部门交流的契机，客观地、

透彻地向政府部门反映市场的问题，促进政府市场调控更加科学化。

3、引导企业高质量发展，转变发展方式，更加注重产品品质的提升，实现产品升级转型，推进高品质住宅综合评价标准推出工作，服务企业，服务百姓。

4、继续做好舆情引导工作，配合政府管理部门宣传党和国家的方针政策，加强与主流媒体的合作，传播行业信息。

5、做好行业品牌建设，发挥协会的平台作用，增强协会的凝聚力，提升协会的影响力。继续做好“广厦奖”等品牌活动的推荐工作，多走访企业，力争在第一时间掌握企业的一线动态。继续做好“信用评价”工作，争取得到管理部门的支持。办好市场形势分析会，为会员为企业提供决策服务。

6、积极参与、配合中国房地产协会工作。积极配合中国房协开展有关维护市场发展的工作；积极参加中国房协举办的各类活动。

7、继续尝试通过直播活动等技术手段，探索服务企业的新形式。

四、继续做好专业委员会的建设，发挥分支机构的作用。

1、做好征收拆迁专委会的工作。一是，在适当的时机与征收拆迁主管部门、外埠同行业组织开展广泛深入交流；二是，继续推进岗位培训继续教育工作；三是，组织企业间

的横向交流学习；四是，利用协会的网站、公众号等手段，做好专委会工作。

2、加快推进保障房专业委员会、城市更新专业委员会等分支机构的建设工作，做到条件成熟一个推出一个。

五、不断完善强化协会内部管理。

1、提升协会网站、内刊的质量，提升内容水平，增强可阅读性，提升信息更新及时性。

2、在适当时机与市场相关机构合作，提高对市场分析和研究的能力，适度开展对企业的征稿活动。

3、适时的联合社会相关机构，搭建协会自己的品牌论坛活动。

4、强化内部管理。完善各项管理制度，严格依章程治会；推进学习能力的建设；调动员工积极性，推动协会工作提效增质。

5、加强党建工作。在各级党委领导下，充分发挥党建引领作用，增加党群联系，推动工会、青年、妇女工作的开展，促进协会工作全面持续发展。