

吉林省房地产业协会

四届四次理事会议工作报告

第四届理事长 王 玮

各位理事：

我代表吉林省房地产业协会第四届理事会，向各位理事报告 2021 年的工作情况，并提出 2022 年的重点工作思路，请予审议。

一、2021 年的主要工作

2021 年是十四五规划的开局之年，在房地产行业进入新周期变化，全面调控和整顿的条件下，各专业都面临新的问题，面对新的思考。吉林省房协紧紧依托政府部门的正确指导，依靠会员企业的团结协作，坚定信心，努力奋斗，在保障和促进房地产行业良性发展的过程中做出了富有成效的工作。

（一）在动态的市场环境下，适应和拥抱变化，为行业发展排忧解难。

房地产开发从年初开始，以去金融化为主的宏观调控政策持续加码，几个月时间相继出台数百项收紧措施，市场发生了极大变化。集中供地的市场表现冷淡，商品房销售价格连续下行，违规“首付贷”等乱象频发，唱衰声音占据主导。面对市场销售预期压力加大，对政策的理解缺少系统性认知，房企亟待寻求应对策略的背景下，省房协举办了市场形势分析暨营销发展论坛，邀请专家系统解读政策的内涵和要点，结合实际交易数据做出预判，从产品适应性、营销结构以及驱动创新多种维度探索业绩突围，帮助企业客观理性的看待市场和发

展，提振信心。省房协还按照企业需要，组织专家走进售楼处，对冲击比较大的区域和项目进行了会诊式的研究，具体谋划营销策略。

在供求失衡，稳房价、稳预期出现潜在危机的情况下，为了向政府部门提供全面客观的信息，省房协配合省建设发展研究院开展调研，遴选有代表性的板块和楼盘，与房企经营者和营销负责人座谈，对当前市场运行情况做出分析，提出对策建议，形成房地产市场形势调研报告，为出台“救世”政策奠定基础。

下半年，省房协再次举办了年度营销论坛，就如何理性面对市场环境，抑制消费误导，促进产品销售展开讨论，引导房企和衷共济，坚守初心，提高品质，共克时艰。

《吉林省物业管理条例》的发布和实施，是倍受物业服务企业关注的大事，省房协媒体及时向社会传递了信息。为了全面推进“条例”的贯彻落实，省房协邀请“条例”起草人结合“条例”主要章节和相应案例，有针对性的开展了线上培训，各地物协和企业认真组织，超过1.4万人次观看，在乐居财经的支持下，培训视频资料继续保留在网络平台提供回看，满足日常学习的需要。

根据物业服务竞争中频频出现的最低价中标问题，省房协邀请省内高校的行业专家进行讨论，在净化市场公平竞争环境的同时，力求保证物业服务的品质力。面对清收拖欠物业费产生的纠纷，省房协还以函件形式向仲裁机关表明行业立场，阐述法律观点，协助物业企业解决实际问题。

今年初，针对个别房地产估价机构在业务投标中表现的压价竞争

行为，省房协发出《关于树立房地产估价行业形象，维护市场秩序的倡议书》。根据房地产估价专业服务收费标准缺少政策支撑的现状，为了满足企业经营和市场公平的需要，省房协估价委正在筹划制定“服务收费指导意见”，一边收集、归纳其他评估协会的经验，一边进行调研论证，完善基础工作。

按住建部、人社部、发改委颁布的《房地产经纪管理办法》和中房学《房地产经纪专业人员继续教育办法》规定，经纪专业人员必须实施国家和地方的两级继续教育。为了解决我省经纪人员资格考试合格人数和登记总人数偏低而无法独立培训的问题，省房协与中房学多次协商，制定了吉林省继续教育地方培训计划，提交申报资料和报告，力争让吉林省的房地产经纪人以最实效、最便捷的方式满足继续教育的课时要求。

（二）助力企业以优秀品牌和口碑获取资本红利，让产品有质量地增长。

行业渐渐回归理性，品质在回归，初心也在回归！

2021年初，在中房协和住建部住宅产业化促进中心举行的第九届“广厦奖”颁奖典礼上，吉林省房协以4个评选项目和13个候选项目的空前佳绩，荣获了“广厦奖优秀评选机构”称号，这对我们继续做好“广厦奖”推荐工作是一个极大的鼓舞！5月上旬，省房协举行了第十届“广厦奖”评选活动启动仪式。今年，已经有“嘉惠 燕京府”、“中铁建 西派府”、“华润 万象府”3个项目通过了“广厦奖”评选项目的现场评审，“豪邦 锦上”、“嘉惠 喜山”等6

个项目被列为“广厦奖”候选项目。“广厦奖”作为优秀品牌的标识受到更多房企和社会的关注，成为住宅性能认定的标杆。

省房协获得了 2022 年中国房地产“三北”协会联席会议的举办权之后，为了能够通过这次会议在全国房地产行业展现吉林地产的本土情怀和创新实力，开展了推荐观摩项目评选活动。经过申报和现场评审，确定了“伟峰 东域”、“嘉惠 九里”、“力旺 荣禧”等 8 个项目作为明年“三北”会议观摩的备选项目。我们不遗余力的利用一切可能为优秀的项目创造口碑机会、创立品牌标识，就是要以此调动全行业、全社会的视角，为项目建设树立标杆，为市场认知正确引导。

今年，省房协开展了两次典型项目对标活动，其中包括华润中心、华润公元九里和嘉惠喜山、嘉惠美院，20 多家房企的 110 多名专业人员参加了活动。通过参观产品、企业介绍、专家讲评等形式，呈现了近几年来我省房屋开发品质的跨越式提升，对引领行业建良心房子、建放心房子，起到了促进作用，有些房企回头造访，向典型项目深度学习。

物业管理专业，今年省房协及其物专委两次率队赴安徽和北京参加由中物协、中国就业培训中心主办的全国物业管理职业技能竞赛。在去年组织的全省职业技能竞赛中胜出的吉林鸿汇物业集团和长春长房集团所属企业的 6 名选手分别组成代表队出征，为我省物业行业争得荣耀，省房协特此为参赛代表的企业颁发了优秀组织奖。

为了满足夯实社会治理基础提升治理能力的要求，结合提高红色

物业实际作用和影响力的需要，七一前夕省房协开展了 2021 年“红色物业示范项目”评选活动，评选出“吉林 筑石红”、“保利 拉菲公馆”、“长房 富丰家园”、“亚泰 樱花苑”、“中铁建 延吉参花街”等 5 个“红色物业”示范项目和“新鸿铭 荣旺天下”、“敦化国信 鸿博居小区”等 8 个优秀项目。这次活动既是树立标杆更好的发挥典范作用，同时也检验了在创建“红色物业”过程中以社区管理为主体，调动多方位组合力量的实际意义，为形成规范的“红色物业”模式确定了可靠的标本。

（三）在房地产估价司法专业评审工作中，不断探索总结，推进“评审规则”的制定。

从 2020 年接受“中房学”的指定开展房地产估价司法专业技术评审工作以来，省房协已经受理并实施了 21 项、标的额 5.6 亿元的人民法院委托评审项目，为涉执房地产处置提供了必要的技术支撑。由于这些评审项目的性质、类型、规模差异很大，给评审工作不断提出新的课题，其中包括标的物在海南、安徽的两个项目，对评审工作的组织管理带来负担。省房协对每一个委托项目认真对待，统一组织专家组开展评审，并建立了区别于全国各地的指导、复核体系，确保评审结论的程序合规、适用标准一致。省房协还接受了多地区人民法院的业务咨询，接受了延边、吉林、四平人民法院技术评审之后发来的询问函，提出一些估价专业和相关法律上模糊的问题，这些问题无论对评审项目本身还是对其他评估工作的指引，都具有很现实的影响，因此省房协十分谨慎，多次组织专家反复专题研究，做出客观、

理性的回复。

我们继续推动《人民法院委托房地产评估专业技术评审工作规则》的制定。鉴于技术评审工作的重要性、复杂性以及“评审规则”发布的深远影响，省房结合评审工作实例，不断总结、不断修改、不断完善的基础上，多次召开专题会议，邀请估价专家对撰写的评审规则逐条反复讨论，并征求中房学、省高法、省住建厅以及省房协估价机构和理事的意见，还与河北、福建、河南、辽宁等其他省市行业协会进行交流，增强规则的严谨性。11月，省房协召开了估价专业理事和专家参加的“评审规则（审议稿）”研讨会，为提交理事会审议做好更加扎实的准备。

房地产估价司法专业技术评审，不仅是一项业务工作，评审过程中也深刻反映出房地产估价报告以及估价行业存在的问题，为行业协会不断提高估价师业务能力，加强规范和自律管理做出了十分有价值的提示。

（四）坚持以党建为引领，加强与会员单位的紧密联系，凝聚力量，促进发展。

按照上级党委的要求，省房协开展一系列纪念建党百年的活动。

上半年，在吉林市物业行业党委的支持下，省房协与吉林市物协及其5家物业服务企业联合打造“红色物业践初心”主题活动，共同瞻仰烈士陵园，聆听英雄事迹，重温入党誓词，参观“红心物业”项目，与管理部门、社区、业主及物业企业促膝座谈，就落实省政府物业治理三年工作计划，有效推进党建工作与基层物业治理工作的深度

融合进行探讨。

省房协与保利物业举办了党建交流活动，参观历史遗迹，增强爱党爱国激情，分享做好基层党建工作的经验和体会，探讨解决工作困难的方法和途径；省房协与万龙地产集团共同观看党史纪录片，以增强党性提高使命感为重点，从红色故事中激发房企的社会责任意识，继续为百姓建有良心的好房子。

省房协通过线上、线下两种方式，以“我为群众办实事”实践活动为要求，整理了“群众租购住房指导手册”，为群众需要提供服务。在认真部署学习党史，开展“我为群众办实事”活动的同时，心系行业一线，充分利用媒体平台为会员企业服务，多次深入企业开展调研活动。

由于疫情以及 2021 年暴雨、暴雪等极端天气的影响，给物业服务带来压力，省房协媒体向全社会弘扬平凡英雄的伟大精神。春节除夕之际向全省物业从业人员发出了慰问信，感谢坚守在一线，为万户千家的安宁奉献力量的物业服务人；开辟了“物业防疫”专栏，连续报道企业抗击疫情迎接挑战的典型事迹。为了加强物业服务品牌建设，展示品牌形象，10 月份省房协开展了“品牌力量”为主题的企业宣传片展播活动。省房协还面向会员单位招募了通讯员，丰富了信息的提供渠道，提高报道的及时性。

省房协有重点、有目标的开展调研活动，并为会员单位提供支持。走访了吉海集团、万龙地产、中铁建开发、中铁建物业、亚泰物业、保利物业、赢时物业等企业，了解产业的多元化布局、科技软件开发

在房地产管理中的普及应用等，听取对行业发展的意见和要求。6月中旬，省房协参与了富腾地产集团组织的 product 考察活动，加强了房企、供应商、媒体之间的产业链对接。7月下旬，省房协出席了中铁置业“长春博览城”项目的首展发布会，为项目授予“吉林省首个 SOD 示范社区”标识牌。

（五）积极配合政府工作，组织参加全国性的行业活动，与各省市协会加强沟通。

省房协受邀参加了省政府督察室召开的省本级协会、商会负责人座谈会，建立了向政府部门反馈意见的绿色通道和常态机制，及时对企业当前发展遇到的非市场原因的困难问题，提出解决方案。

受中房协委托，省房协组织 6 家开发企业配合国家督查组开展调研座谈。

省房协向省住建厅推荐了物业行业专家作为吉林省信访局“群众工作志愿者”，协助解决物业信访工作，维护群众合法权益、化解矛盾纠纷、构建社会和谐。

省房协出席了中房协八届五次理事会议，参加了第 12 届中国房地产科学发展论坛；参加了中国房地产“三北”（华北、西北、东北）及中西部地区协会联席会议，并获得了 2022 年的主办权。

省房协物业专业委员会在中物协举办的第三届职业技能竞赛中荣获组委会颁发的“优秀组织奖”。

省房协以“中房学”常务理事单位会员的身份出席了 2021 年中国经纪人“经纪行业的未来”主题年会，并积极组织省内经纪机构线

上参会。省房协参加了中房学召开的“全国房地产估价经纪和住房租赁行业组织交流座谈会”，涉执房地产处置司法评估机构推荐及专业技术评审相关工作研究是其中的重要环节，省房协在座谈会上就实际工作情况和观点做了主题发言。

除此以外，省房协组织参加了中房协房地产高质量发展论坛、2021 中国养老与康养产业发展高峰论坛、2021 年度房地产行业党建工作交流会、首届中国房地产业碳达峰发展论坛、房地产品质力高峰论坛、房地产技术创新论坛等活动；组织参加了中房学 2021 中国住房租赁发展论坛等活动。

省房协部署、召集房企收看或参加了中房协房地产市场形势系列报告会和技术公益大讲堂、2021 中国房地产开发企业 500 强测评工作、2021 年度“中房协科学技术奖”申报工作、全国房地产开发企业一级资质核定系统培训班、第九届中国不动产金融论坛、优采供应链大会暨产业合作发展高峰论坛等活动。省房协还组织参与了中房协关于绿色人居的问卷调查、中物协“物业社区生活服务调查问卷”等活动，充分掌握居住和社区生活服务需求，为建立宜居标准提供了依据和参考。

省房协完成了中房协 2021 信用体系认证省内房企的组织和初审工作，完成了中物协 2021 物业服务企业发展指数测评省内初审工作。下半年，经过精心组织，全面部署和监督疫情防控，省房协圆满完成了 2021 年吉林省经纪人与经纪人协理资格考试报名和考务实施，共受理了 2160 人次 5148 科次的考试服务。

为配合相关部门做好房地产估价师制度改革，省房协组织了估价专业理事单位对相应的法规文件征求意见，并及时做出反馈。

省房协利用通讯和会议方式与全国各省市协会开展了工作交流，在智能建筑、品牌建设、绿色部品应用等产业联动上进行深入有效的探讨。走访了辽宁省房协，共同召开经验交流会；受邀参加了黑龙江省首届房地产开发项目招商推介大会。在省内，省房协参加了由资产评估协会发起的吉林省评估行业协会交流座谈会，与土地估价师、矿业权评估师、机动车鉴定评估等行业协会就机构备案、执业状态、自律监管、信息化建设等进行了沟通交流，对各专业领域相互交叉的业务范围和共性问题展开深度讨论，对行业组织加强合作、携手共进起到十分有效的推动作用；省房协与延边州物协就如何贯彻落实新出台的《吉林省物业管理条例》、改善物业经营环境进行讨论，并就协会间合作共建、资源共享达成共识，为建立省市（州）协会常态化沟通机制，整合行业发展优势及资源，注入全新动力。

2021年，协会的基础工作得到加强。协会秘书处逐步完善内部机制，明确任职及分工责任。每月开展由书面总结、面对面交流、背对背打分3个环节的绩效测评，整体工作效率得到很大提升，积极性、主动性极大增强。为了更加全面准确的集中反映行业现状，深入推动重大决策部署和政策措施贯彻落实，改进和提升全行业的发展环境，省房协发布了向会员单位征集行业问题线索和意见建议的通知，力求加强舆情监测和管理，在督促政策支持的同时发挥好行业组织的实际作用。

各位理事，本届理事会已经工作整整两年了。两年来，我们大家和衷共济，在抵抗疫情魔咒的奋战中，在承受市场变幻的阵痛中，在未来充满无限变数的迷茫中步履蹒跚、自信前行！吉林省房协肩负着行业的期待，坚守着时代的使命。尽管通过不断努力，取得了一些成就，但是离会员的要求，离行业发展的要求，还有很大的差距。

一是服务的深度不够！省房协包括的行业分类比较多，事务性工作比较繁杂，秘书处自身的专业力量有限，所以一些工作还处于被动和表层上，很多工作和活动，不能满足会员的普遍需求和实质性需求。

二是服务的创新不够！受传统协会思想禁锢，工作的方式单一，为会员服务的实际效果存在很大的局限性。专项服务、主题服务、针对性、重点性都不突出。

三是协会的运行体系和机制没有建立起来，会长和会长办公会、理事和理事会以及专委会的作用没能完全发挥出来，有效资源没能得到充分的利用。协会与细分专业之间的信息联络存在障碍，尤其关乎行业发展的产业技术信息不能有效传递到有实际需求的部门和个人。

二、2022年的重点工作思路

2022年仍然是经济社会充满变数，行业面临艰难局面的一年。然而，越是在危机四伏的内外环境下，越有可能孕育巨大的生机；越是在爬坡过关的时候，越能张扬出竞争实力！

在加强协会基础建设，发挥功能作用方面，我们将全面完善协会的管理体系，提高运行效率。一是相对固定理事会和常务理事会会议的时间，采取线下、线上组合的方式消减疫情干扰，体现理事会的核

心作用；二是结合协会专业类型多的特点，各专业的议事通过分别召开分专业的会长办公会、理事会议进行讨论商议，使专业工作迅速得到落实；三是充分调动各专业委员会的积极力量，明确责任和权力，制定工作计划，协会在管理机制、资源供给上为专委会提供条件；四是培育并组建功能性的分支机构，搭建更多细分的服务平台，挖掘行业潜能，为会员单位提供更多有价值的服务；五是加强行业组织之间的沟通与合作，除了继续依托国家相关行业组织共同开展活动之外，与省内本级的协会商会、与各市州协会商会密切联系，建立共建共享的合作机制；六是逐步发展和壮大省房协专家库，集聚科研院所学者、专家、企业家力量，为行业创新赋能！

在发挥政企之间的桥梁纽带作用，满足会员单位实际需求方面，我们将建立常态化的信息通道，加强舆情管理。一是利用每年省政府督查室、省政府政策研究中心、省住建厅等部门专项调研和征集意见的机会，全面反映行业诉求；二是持续积累会员单位对政府决策部署和政策措施贯彻落实的建议，形成协会向政府定期反映问题的惯性，保持信息通道的畅通；三是认真倾听和体会会员所需、所急需，开展以解决具体实际困难和问题相契合为内容的服务。

在带动行业创新经营，提高产业技术水平方面，我们将努力为会员单位提供考察、学习机会，促进相互的对标交流。一是从 2022 年起，所有理事成员参加中房协、中物协、中房学组织的活动，不受跨专业限制，由省房协统一支付会务费、考察费；二是充分依托会员单位的媒体平台，开设公益性直播，周期性的把与政策、科技、市场经

营等前沿信息向全行业传播；三是在继续开展项目、产品对标的同时，提高举办各专业主题论坛的频次，抓住敏感要素，活跃发展话题，翻越思想的围城。

在各项专业工作中，我们将结合市场形势，有重点的部署协会工作。

（一）房地产开发

响应党中央指示，促进房地产市场健康发展和良性循环！客观分析房地产开发市场发展的历史和现状，理性面对金融回缓、政策调控的实施周期和实际效果带来的变化。以全新的思路树信心、建品牌、提效率，打造核心产品力，总结经验吸取教训，提高抗风险能力！行业协会将与大家一道汇聚合力，搭建区域板块的平台、产业特色的平台，扼制唱衰声音，共同给市场正确的舆论指引。

房地产开发企业要不断加强产业技术进步，努力消除质量通病，提高社会诚信度。近两年交房减配遭业主围攻现象多有发生，一个事件几乎可以颠覆一个项目甚至整个企业，我们输不起！11月深圳市提出探索“鼓励房企7天无理由退房”的机制，或许召回机制不再遥远，有品质的房子才有底气。与全国房地产业相比，我们的产业技术应用存在很大差距，在装配式技术、智慧建筑、低碳节能等方面缺乏突破的方法和措施，省房协将积极推动“3060”双碳目标在房地产业的落实。

（二）物业服务

《吉林省物业管理条例》确定了党建引领社区治理框架下的物业管理体系，也明确了相关主体的合法权益和责任，需要有跟进的措施和细则去落实和推动。目前街道社区已经行动起来，广泛的部署建立业主委员会的工作。有为才能有位！物业服务人需要以专业的能力主动参与其中，协助街道社区探索物业管理的新模式，制定具有示范意义的标准以及规范的物业服务合同文本，在社区综合治理中占据主动！

根据住建部等八部委房地产整治工作要求，省房协将在加强物业服务企业按规定公示收费标准、共有部分经营与收益、维修基金使用等方面提出要求，通过信息公开在赢得业主满意的同时，抑制不合理收入、不合理支出，检验某些以低价竞标成本核算的科学性。

（三） 房地产估价

《资产评估法》明确规定了行业协会的职责，2021年的工作要将会员自律管理与建立信用档案两项内容结合起来，用制度约束评估机构和评估师的行为，通过有组织的进行观点论述、案例分析、业务培训和评估报告检查评比等形式，提高评估报告的客观性和公平性。对违反自律公约、违背法规底线的现象，以行业通报、限期整改，直至停止某些业务范畴的方式进行严厉惩戒。

研究和制定房地产评估服务收费指导标准，建立行业遵循的基本准则，给招标市场一致的指引，为评估机构的业务经营提供必要的支撑。

继续深入做好人民法院委托涉执房地产处置的技术评审，系列的推动配套细则的制定，加强司法评估机构和专业技术评审专家库人员

的动态考核和更新管理,及时反映技术评审过程中发生、发现的现象,为评估机构和房地产评估师做出及时、有效的警示。

努力营造评估专业的学术研究氛围,促进学术交流,对有成果和贡献的给予鼓励,在提高整体业务素质的同时,培育出有思想、有基础、年轻化的房地产评估人才队伍。

(四) 房地产经纪

以前瞻性的思维对待房地产经纪机构的未来发展,加大专业赋能。促进地方行政部门按照《房地产经纪管理办法》的规定加强行业治理,提高经纪人的社会诚信。在中介服务合同、委托代理收费上提倡统一模式和标准,维护市场平稳。为房地产评估和经纪机构在真实案例交易数据上搭建互通平台。

继续配合中房学实施经纪人员继续教育,将继续教育与年度房地产经纪论坛等主题活动相结合,推动经纪专业新的发展。

以上报告,请各位理事审议!