

重庆渝开发股份有限公司 “十四五”发展规划纲要



2021年12月28日

特别提示：本规划纲要是基于公司现阶段情况而制定的战略发展规划文件，所涉及的公司未来发展规划、目标等陈述及预期等属于前瞻性陈述，均不构成公司对投资者的实质性承诺。在宏观经济环境、行业发展形势、市场环境和公司经营情况等发生变化的情况下，存在公司对本规划作出相应调整的可能。请投资者注意投资风险。

重庆渝开发股份有限公司

“十四五”发展规划纲要

为全面贯彻落实《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》《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》《关于加快实施重庆市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纲要重大项目的通知》《关于开展重庆市国资系统“十四五”规划编制工作的通知》等国家、重庆市和上级国资管理部门的决策部署，加快推动公司高质量发展，特编制本规划。

一、 宏观分析

“十四五”期间乃至更长时间内，房地产业依然是重要的国民经济支柱之一，房地产市场发展面临从“以增量市场为主的高速发展”转型为“增存并举的高质量发展”的新局面，市场主体结构将发生显著变化，房地产企业将迎来新的挑战。“十四五”期间，“渝开发”作为深耕重庆的地方国有上市房企，面对成渝地区双城经济圈建设的重大机遇，将保持战略定力、做好自己的事，在练好内功基础上积极拓展优质发展机会。

二、 规划的总路线和总基调

总路线——强基础、固根本、抓改革、促发展，使“渝开发”这块金字招牌再次熠熠生辉。

“总路线”是公司“十四五”发展规划的根本性纲领，具有方向性和指引性作用。其中：“强基础”的内涵是提高公司管理

能力和各项业务能力；“固根本”的内涵是坚持做精、做特房地产主业；“抓改革”的内涵是推动机制改革和业务结构优化；“促发展”的内涵是在能力提升、主业稳固、机制松绑、结构优化的前提下奋力达成总体战略目标。

总基调——守正创新，行稳致远。

“总基调”是在总路线所规划的发展进程之中，解决具体问题、开拓具体业务时要坚持的工作理念。

守，房地产开发主业、国企责任担当之“正”；

创，城市更新、保障性租赁住房、非房地产业投资之“新”；

行，依法治企、文化兴企、品质强企之“稳”；

致，房住不炒、共同富裕、美好生活之“远”。

三、 发展定位与目标

“十四五”期间，渝开发将围绕成渝地区双城“一核两圈”，以三大主线为方向，形成 1+3+3 业务体系，稳步向“一个愿景、两个使命、四个定位”迈进，奋力达成“六大目标”。

(一) 一个愿景

成渝地区一流的城市经营服务商。

(二) 两个使命

一是推动新型城镇化建设，助力高品质生活。承接国家新型城镇化战略，为成渝双城经济圈建设高品质生活宜居地，满足市民对美好生活的向往，提供品质住房及相关服务。

二是，促进城市功能完善，提升城市价值。以城市更新为切入点，焕新城市价值；以会展、物业、资产运营管理为切入点，

发展城市配套产业；以非房地产业投资为切入点，助力产城融合。

(三) 三大主线

- 一是房地产开发主营业务线；
- 二是会展、物业等城市经营支撑业务线；
- 三是租赁、产业投资等培育业务线。

(四) 四个定位

- 一是西部国有房地产开发企业高质量发展典范；
- 二是城市运营价值链的重要参与者；
- 三是城市综合服务的创新者；
- 四是国企改革的实践者。

(五) 六大目标

1、 党建目标：始终坚持党委统管公司全局，进一步加强党的建设，促进党建与业务融合，以企业改革发展成果检验党组织工作成效。

2、 财务目标：在公司营收、利润、资产规模、资产负债率合理管控等方面，较十三五实际情况有明显提升。

3、 土储目标：主要是为“十四五”末和“十五五”前期开发做好土地储备，结合存量土地的开发进度、销售去化速度和资金情况，保持适度且可持续的土地储备规模。

4、 城市更新目标：对接重庆城市更新规划，谋求城市更新项目储备，为业务发展夯实基础；搭建一二级联动的开发运营能力和体系，培育渝开发在城市更新方面的核心竞争力。

5、 保障性租赁住房目标：积极论证新建和存量资产改建保障性租赁住房的可行性；建立专业团队，初步培养形成投资能力、产品研发能力、运营管理能力。

6、 公司管理目标

(1) 制度建设，各项制度不断与时俱进、整合有力、系统有效。

(2) 薪酬激励体系，更加公平合理、激励人心、催人奋进。

(3) 组织及人才管理，组织架构权责明确、协同高效，人才管理更加市场化、专业化、年轻化，后备骨干年龄梯度合理化。

(4) 企业文化建设，更能凝聚共识、深入人心，完善企业 CIS 系统，让员工看得到、想得到、做得到。

四、 发展方向与业务体系

(一) 构建 1+3+3 业务体系

- 1、 主营业务：房地产开发。
- 2、 支撑业务：会展经营、物业管理、资产经营。
- 3、 培育业务：城市更新、保障性租赁住房、非房地产业投资。

(二) 房地产开发主业发展方向

- 1、 以重庆主城为“一核”、重庆和成都主城 1 小时都市圈为“两圈”的“一核两圈”，作为房地产开发项目的主要投资区

域。

2、建立渝开发房地产项目的产品标准、产品体系和客服体系，形成渝开发的基本产品策略和宣传理念：“三好一心”——更懂城市拿好地、更懂建筑建好房、更懂生活服好务，不忘初心只为换您安心。

3、完善以数字化为基础的房地产运营决策体系，形成储备一批、开发一批、竣工一批、结转一批，合理有序、小步快跑的开发节奏。

4、推进房地产项目“自主开发”与“合作开发”双轮模式协同运作。