

市场通讯

2020年第5期

(总第250期)

无锡市市场指导委办公室

编印

无锡市市场协会

2020年5月29日

目 录

政策信息：无锡市社会信用体系建设高质量发展三年行动计划

(2020-2022年) (摘录)

市场快讯：市发展改革委郝玉章副调率信息中心人员来协会调研

协会动态：市场协会派员参加商、协会改革发展工作会议

农贸市场分会行业交流会在周新农贸市场圆满召开

生产资料专业委员会工作交流会在江阴鑫远钢材城召开

商务诚信：协会组织对天鹏、金桥、南方不锈钢等市场开展商务信用评级

复评

无锡盛阳食品城·霍邱水产(龙虾)基地产销对接会纪实

会员风采：苏南农副产品物流中心暨城北市场介绍

无锡市峰顺物业管理有限公司介绍

周新市场改造提升情况介绍

疫情下的鑫远仓储

盛阳企业宣传案将在央视三台重磅联播

行业研究：2019年无锡市区房地产市场报告和2020年预测

无锡市场网：<http://www.wxscxh.com>

无锡市场协会投稿邮箱：2480178758@qq.com

无锡市社会信用体系建设高质量发展 三年行动计划（2020-2022年）(摘录)

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，坚持新发展理念，围绕“放管服”改革、营商环境优化、社会治理创新等重点，着力开展5大行动，紧扣服务应用，抓好信用监管，筑牢基础支撑，高标准打造“知信、用信、守信”的社会信用体系建设示范城市，为“强富美高”新无锡建设营造良好信用环境。

（二）发展目标

到2022年，公共信用服务实现数字化和智能化，全面融入行政管理、社会治理各领域，基本实现人人都有信用分。信用服务市场逐步发展壮大，形成跨区域合作、差异化服务新格局。重点领域新型信用监管机制基本健全，在市场准入、企业投资、政务服务、招标投标等领域信用承诺实现全覆盖；分级分类监管、线上线下监管基本实现常态化，联合奖惩机制有效运行。知信、用信、守信的意识内化于心、外化于行，营商环境持续优化，有力支撑社会治理体系和治理能力现代化。

二、重点任务

（一）开展应用赋能行动，增强社会信用感知度

1. 信用信息公开透明。依托市公共信用信息服务平台、国家企业信用信息公示系统等，行政许可、行政处罚等信用信息100%公开公示。

2. 信用服务转型升级。深化信用服务方式改革，推进电子证照数字认证体系的应用，实现相同的信用信息“一次采集”“多网通用”，减少企业多头、反复提供信用信息的负担，更加便利群众办事创业。

3. 信用承诺有序落地。按照“放管服”改革新要求，规范各类信用承诺标准，优化服务流程，在市场准入、企业投资、政务服务、招标投标等重点领域，全面推开审批替代型、自主公示型、行业自律型、信用修复型承诺，逐步扩大信用承诺覆盖面和样板量，到2022年，信用承诺数量超过市场主体数量的50%。建立申请主体信用承诺档案，信用承诺书向社会公开，履约情况纳入主体信用记录。

4. 信用应用精准高效。推进“互联网+信用”建设，2020年建立公共信用查询、信用评价、信用修复的自助式与智能化，实现“网上办”。拓展社会法人公共信用查询和信用评价的应用领域，在财政资金、政策扶持、评优评先等行政管理中“逢办必用”。有序推动个人信用查询在评优评先、资格审核、市场准入、融资贷款等公共服务领域的应用。

（二）开展监管创新行动，助力营商环境优化

5. 信用监管协同共治。积极发挥信用在创新监管、提高监管能力和提升社会治理水

平方面的基础性作用，推动信用“三维监管”全流程联动和落地落实。加强事前信用承诺履约监管，对不履约或者违背承诺、虚假承诺的主体，失信行为纳入信用记录。加强事中信用分级分类监管，在综合研判信用状况的基础上，将公共信用综合评价结果作为分级分类监管的基础依据，根据信用等级高低采取差异化监管措施，提高监管效率。加强事后联合奖惩措施精准应用，依法依规建立健全“黑名单”和重点关注名单认定机制。

6. 线上线下联动监管。逐步推进信用监管与“互联网+监管”的融合，科学开展“双随机、一公开”监管、重点监管和联合监管。充分运用企业登记备案、行政许可、行政处罚、监督检查、质量抽检等信用信息，结合投诉举报、大数据分析、舆情监测等信息，对企业遵纪守法、履行法定义务、依法经营活动等情况实行线上动态监测和远程核查，减少对企业正常经营活动的干扰。

7. 公职人员信用监督。

8. 政务失信源头治理。

(三) 开展示范试点行动，打造信用创新亮点

9. 信用融合孵化试点。

10. 地区信用精准发力。

11. 信用经济创新发展。

(四) 开展固本强基行动，构建科学高效的支撑体系

12. 推进信用立法。对《无锡市公共信用信息条例》实施情况开展立法后评估，审慎推进条例修订工作。

13. 完善制度标准。调整或修订《无锡市企业失信行为联动惩戒实施办法（试行）》《无锡市典型失信企业“黑名单”曝光实施细则（试行）》等规章制度，加快制定《无锡市个人信用积分管理办法（试行）》《无锡市信用服务市场化发展实施意见》《无锡市政务服务信用承诺实施办法（试行）》，以及安全生产、公共资源交易、商贸流通、医疗卫生、项目投资管理等重点领域信用监管制度。

14. 信用平台智能互联。推进小数据思维束缚向大数据改革创新转变，加快公共信用数据在城市大数据中心的融合，补充社会信用数据，强化数据集中与精准治理，以云计算、大数据、AI智能等数字技术为手段，运用电子信用标签，推进公共信用服务平台智能化改造，全面构建“1+1+N”（一个网站、一个平台、N类应用）大体系，为社会信用体系建设提供基础支撑。

15. 智慧终端高效便捷。

16. 信用数据动态监测。

17. 建立容错保护机制。2022年，力争失信行为主体的信用修复培训覆盖率达50%以上。

18. 加强区域合作共建。

19. 建设城市信用文化。

三、保障措施

(一) 加强统筹协调。

(二) 加强政策支持。按照国家与省出台的社会信用体系建设相关政策，加大对公共信用信息服务平台、信用产品研发应用、重点领域创新示范等方面的支持力度。

(三) 严格监督考核。

市发展改革委郝玉章副调率信息中心人员来协会调研

5月15日上午，市发展改革委郝玉章副调率信息中心人员来协会，对协会在信用建设方面的作用、协会自身工作的难点进行调研，介绍了今年市信用建设工作的想法和安排。协会章永星执行会长、蒋建新秘书长参加了调研活动。

章永星汇报了无锡市场协会的基本情况，重点汇报了信用体系建设工作。协会根据业务性质，分为要素市场、生产资料市场、建材家居市场、工业品小商品市场、农副产品批发市场和农贸市场。从2015年开始，在市信用办、商务局的指导下，市场协会率先开展商务诚信评级的试点，按照无锡市《企业信用基准评价指标体系》，结合各行业特点制定评价指标，委托第三方有资质的评级机构评级。至2019年共评出A级以上市场、商户（公司）490家，其中3A级92家，2A级189家、A级209家。章会长以无锡金桥副食品市场和南方不锈钢市场举例，回顾了信用评级后，市场、商户（公司）在精神面貌、拓展视野、经营业绩、提质增效等方面取得的可喜成绩。章会长还汇报了今年重点开展的信用评级工作，一是南方不锈钢的信用体系建设示范试点工作，二是盛阳水产的“信用+市场+合作”，三是初评满三年的A级以上市场、商户（公司）的复评。对于协会自身工作的难点，主要是工作少抓手。协会工作有抓手，才有凝聚力，才能团结会员，心往一处想，劲往一处使。评级工作只有政府买单，才能体现公开、公平、公正，评级后政府要有配套政策，使诚信企业尽快得到政策红利。

郝玉章谈了四个要点：一、根据市场发展改革委工作计划，专门化二个月的时间（5-6月）到有关行业协会及单位调研。二、感谢无锡市场协会对无锡信用建设作出的贡献，无锡市场协会在南方不锈钢开展的“信用+市场”的信用体系建设模式，是无锡去年唯一得到省创新行业特色的信用体系建设项目。三、信用体系建设工作，主要是达到六化：信用数据规范化、平台建设系统化、监管精细化、应用多元化、联动常态化、信用服务市场化。四、今年信用体系建设工作重点，一是信用场景落地，3月12日市召开各市（县、区）专业会议作了布置，要求一市（县、区）一品，每个（县、区）有一个信用创新工作场景。二是主抓宣传贯彻，工作不能象闺密一样，门窗全关上，老百姓、企业都不知道，要大力宣传。三是当前工作。1、三个月（7、8、9）中，无锡要召开长三角信用论坛（三省一市），会议期间代表要观看现场，请协会作好准备。2、紧跟当前形势，复工、复产、复商、复市，信用工作要跟紧大势，有为有位。3、信用工作要联动，不能单枪匹马。4、政府对信用建设工作给予大力支持，包括财政安排专项经费支持。5、今年底信用协会成立，请市场协会关注。

市信息中心陶延风主任建议，每年无锡市场协会出行业调研报告，市信息中心可联合起来一起做，设立课题，写出高水平的调研报告。组织到外地学习，如浙江义乌小商品市场很有特色，去学习交流，共同提高。

（协会秘书处整理 未经本人审阅）

协会动态

市场协会派员参加商、协会改革发展工作会议

无锡市场协会 2020 年 4 月 30 日派员参加无锡市工商联在市民中心召开全市工商联所属商会改革发展工作会议。

市委常委、统战部部长陈德荣出席并讲话，市委统战部副部长、市工商联党组书记许岗作工作部署，关于促进工商联所属商会改革和发展的实施方案的工作报告。

中国民间商会副会长、市工商联主席周海江主持会议。各市（县）区工商联主要负责人，市工商联所属行业协会商会、异地商会会长和党支部书记，基层商会代表 150 余人参加了会议。

会议由江阴商业联合会，无锡市物业协会，淮安商会，洛社商会等作了大会的工作交流，介绍了一些开展商会活动好的做法及经验，大会提议各单位要在 2020 年度创建工商联四好商会建设的推进方案的实施以及关于全市工商联商协会评价管理和加强全市工商联商会文化建设等方面的工作。大会还签发了无锡市工商联所属商会协会践行亲清政商关系责任书和无锡市工商联所属商会协会意识形态工作责任书。

会议许岗书记介绍了中央有关商联会的主要精神作了传达。最后市委常委、统战部部长陈德荣对高质量推进无锡工商联商会改革发展提出三点要求：1、要提高站位，认清商会改革发展的重要意义。2、要把准方位，确保商会改革发展的正确方向。3、要正确定位，落实商会改革发展的目标任务。

(无锡市场协会秘书处)

农贸市场分会行业交流会在周新农贸市场圆满召开

中国人民在总体上已经取得抗击新冠肺炎疫情的阶段性胜利，各个市场正在一边继续做好疫情防控工作，一边有序恢复生产生活秩序时候，为了更好地回顾和总结 2019 年度的工作，推动 2020 年工作的深入开展，无锡市场协会农贸市场分会行业交流会于 2020 年 5 月 19 日在周新农贸市场顺利召开。

参加本次会议的领导有无锡市商务局市场体系建设处张宝林处长，无锡市市场监督管理局市场处王爱军，梁溪区商务局市场科陶峰，无锡市场协会执行会长章永星；参加会议的会员单位的经理及与会代表共三十九人。会议一共进行六个议程。

1、协会秘书长对新加入农贸市场分会的理事单位--无锡顺峰物业管理公司和会员单位--苏南农副产品城北市场授牌。

2、周新农贸市场浦伟总经理就周新市场改造提升情况和市场运营向大家分享了宝贵的经验。

3、农贸市场分会秘书长钱根对农贸市场分会 2019 年度的工作进行了小结，并对

2020年工作的开展提出了想法和建议。

4、与会的代表和各市场经理作大会交流，大家热情洋溢地介绍了各自单位在抗击疫情的工作中坚持开业做好各项防护措施，也一致赞扬市场协会在抗击疫情的工作中为各市场提供的口罩。各农贸市场交流、探索了当前市场的工作情况及反映诉求。另外大家就市场转型升级进行改造智能化管理等方面所做出的一些工作存在的一些大家关心的热点难点问题、活禽屠宰的问题如何解决展开了热烈的讨论，最后朝阳集团南禅寺农贸市场华艳总经理就市场改造和日常管理取得的业绩，特别是大数据运用和智能化管理，全国独创把摄像头装到每个摊位而进行的市场有效管理的经验与大家分享。

5、商务局张宝林处长，市场监督管理局王爱军，梁溪区商务局市场科陶峰分别讲话。他们就市场的规范管理，避免无序竞争；如何引导市场转型升级，创建示范市场；提高服务，做好市场数据统计上报工作，保证市场的安全生产等向到会的各市场提出了要求。就如何体现农贸市场的公益性、加强农贸市场与品牌商户联盟，把农贸市场打造成有特色的农贸市场。就农贸市场目前的几个问题和大家关心的问题做出了说明，对市场的日常运行管理和安全管理提了要求。

6、市场协会章永星执行会长就协会的活动，市场安全管理，市场的转型升级，智能化的应用等方面提出了下一阶段主要工作步骤，希望这次会议大家把好的经验和好的做法汇集起来，把特色展示出来，把亮点特出来，让与会的同志从各自工作实际出发进行参照对比和学习，使大家能够在讨论中有收益，在交流中有提高，在工作中有借鉴，在思路上有拓展，为了大家能够更好地更多的交流，协会有两个主要的宣传平台，一个是无锡市场网，还有一个是每月一期市场通讯，希望大家把自己好的做法，不断的总结，编写成短文在两个平台上展示出来。另外在充分利用大数据管理的同时做好市场每一个小数据的统计，也希望大家将市场的营业收入出租率这些数据能够帮助到市场的运营管理并从中有所得益。

参会人员自由参观周新农贸市场的升级改造现场。

(无锡市场协会秘书处)

生产资料专业委员工作交流会在江阴鑫远钢材城召开

2020年5月22日无锡市场协会生产资料专业委员会在江阴鑫远钢材城物流园区三楼会议室召开，参加本次交流活动的单位有无锡南方不锈钢市场、中储金属材料市场、江阴贯庄金属材料市场、江阴纺织市场、江阴鑫远钢材市场、江阴长江港口综合物流园区等。市场协会执行会长章永星以及江阴商贸办公室、市场协会江阴办事处主任沈敏能参加了会议。无锡市市场监督管理局市场规范监督管理处王爱军、商务局市场建设处韩坚红到会并讲话。

会议由市场协会生产资料专业委员会会长、长三角钢铁集团董事长王国安主持。

参会人员听取了鑫远钢材城总经理朱国范发言。朱总介绍了公司2016年成立以来的发展过程，“学经验，谈合作，找定位”是公司发展的经验，“补短板、强弱项、促提升”是适合鑫远仓储长期发展的战略方针。

江阴长三角钢铁集团以江阴区域经济发展的强大惯性为依托，以构筑“江苏省重点钢铁物流基地”为目标，以“做大做强，回报社会”为己任，坚持“诚信为本，服务兴企”的经营理念 and “合作双赢，让你先赢”的服务宗旨，不断加大投入，引进高管人才，强化内部管理，提升品牌形象，改善设备设施，完善服务功能，持续提高市场的物流整合能力、客户吸纳能力和营销扩张能力，使集团成为资源、资金、信息的汇聚中心和辐射中心。

参会的市场代表分别就自己市场的情况作了介绍。大家总结了2019年度主要工作业绩，包括疫情期间特色、亮点、捐款捐物等，提出2020年主要工作思路。交流了市场转型升级，智能化大数据的应用管理和复工复产工作中的情况和安全方面的工作。

市市场监管局王爱军要求市场规范管理，避免无序竞争，引导市场转型升级，创建示范市场。市商务局韩坚红要求，在目前疫情还未完全结束的情况下，防疫工作不放松，做到防疫、生产两不误，同时不忘安全生产，这根弦一刻不能放松。开展市场调查研究，做好市场数据统计上报工作。

无锡市场协会执行会长章永星对本次大会做了小结，他说今天的会议既有交流谈体会，有经验的总结，有困难的诉求，为进一步研究市场的发展提供了很好的素材。共同讨论研究市场如何管理发展，如何提高运营效益。他表示协会将继续做好市场与政府的沟通桥梁作用，为大家服务好。也希望大家要积极主动提供准确的经济运行分析报告，从而帮助大家更好办好市场。

(无锡市场协会秘书处)

商务诚信

协会组织对天鹏、金桥、南方不锈钢等市场开展商务信用评级复评

根据无锡市商务局《关于印发无锡市商务诚信体系建设实施方案的通知》（锡商秩〔2017〕81号）中“评级有效期通常为三年，每年组织复评”的要求，市信用办、商务局同意，将对天鹏、金桥、南方不锈钢等市场开展商务信用评级复评。

一、复评的企业：我市从2015年始在市场开展商务信用评级（试点）工作，2017年止，评为A级以上的市场、商户（公司）262家，这些市场、商户（公司）已期满三年，按锡商秩〔2017〕81号文件规定需要复评。其中无锡天鹏食品城等12个农副产品市场、无锡市金桥副食品市场的200个商户（公司）、南方不锈钢市场52个商务（公司）。

二、复评的评级标准：参照初评时制定的信用评级标准，对照现有国家、地方政府及行业对信用体系建设的要求，作相应调整修改，作为复评的评级标准。

三、评级机构：委托第三方有资质的评级机构评级，体现了信用评级的公开、公平、公正。拟委托江苏新世纪信息科技有限公司、无锡言恒信用评级有限公司，对上述单位

进行复评。

四、时间进度：4月份市场协会已和市场管理方及部分商户（公司）进行复评沟通，形成共识。5月份江苏新世纪信息科技有限公司、无锡言恒信用评级有限公司进驻市场开展工作，收集市场、商户（公司）资料，制定复评评级标准，对市场、商户（公司）开展评级，提出A级以上复评市场商户（公司）名单，复评评级6月底结束。复评为A级以上的市场、商户（公司），7月份在无锡市商务局网站、无锡市场网站、各参评市场内部公示。

五、发证：向市商务局请示，制定复评发证序号，制作铜牌，9月份复评为A级以上的市场、商户（公司）换（发）

(无锡市场协会秘书处)

无锡盛阳食品城·霍邱水产（龙虾）基地产销对接会纪实

2020年4月23日，一场由无锡盛阳食品城有限公司联合安徽省霍邱县水产业发展中心组织的，安徽省霍邱县龙虾产业协会和无锡市场协会盛阳水产行业分会为合作方的，开展“互联互通、强农惠农”产销对接活动（战略合作签约仪式）在霍邱县城西湖之畔的蓼都国际大酒店举行。

8:30分，在欢快的迎宾乐曲声中，与会嘉宾陆续签到入场。会场二边分列着霍邱县、盛阳二方的相关介绍展架，后墙中间位置挂着无锡盛阳食品城、霍邱水产产销对接会的横幅以及无锡市梁溪区水产行业工会联合会会旗，投影仪里滚动播放着霍邱、盛阳公司、梁溪区水产行业工会联合会的宣传片。

9:30分，随着广播电台主持人字正腔圆的声音响起，仪式正式开始，首先主持人介绍了与会嘉宾：世嘉盛集团、无锡盛阳食品城董事长龚志勇，梁溪区水产行业工会联合会主席丁伟峰，无锡市场协会盛阳食品城水产行业（小龙虾）分会会长姜张良，盛阳食品城总经理助理冯敏，霍邱县人民政府分管农业农村工作的政府办副主任李明，霍邱县水产业发展中心副主任段世全，霍邱县龙虾产业协会会长黄小华，以及霍邱20多名规模型水产合作社负责人，盛阳协会虾类、淡水鱼、特种鱼各区分会负责人钱志东、施伯泉、王世平等副会长10余户水产经营大户与会。

李明主任作了开场发言：霍邱是个环境优美，水资源丰富建制近1400年的历史名县，霍邱县位于淮河中游南岸，为“鱼米之乡”。而近年来，霍邱县积极探索“以渔促稻、稳粮增效、质量安全、生态环保”的稻渔综合种养新模式，稻渔综合种养迅猛发展。“霍邱龙虾”已成为地理标志证明商标。

龚董在致词中介绍了盛阳的发展以及进行产销对接的三大优势：产业链优势、规模优势、丰富产销对接经验优势。并着重强调了开展此次对接会的三大目的：拓展公司产品进货渠道，为江浙沪百姓提供价廉物美的水产品，增加产地养殖户的销路和利润。

丁伟峰主席首先介绍了盛阳食品城至开业以来所取得相关荣誉，并着重介绍了公司依托行业工会、行业协会，以行业工会、行业协会为抓手，以“网格化、区块联”为管理模式，形成行业自治、公司服务相结合的管理模式。

9: 50 分，四方签约仪式在欢快的乐曲音中进行，首先上台签约的为无锡市场协会盛阳水产行业分会姜张良会长、安徽省霍邱县水产业发展中心段世全主任，随后作为见证方上台签约的为黄小华会长和龚志勇董事长。大家共同承诺：定期召开产销对接会或贸易发展大会，形成多资源平台联动机制，共同做大做强“霍邱龙虾”品牌；积极建立紧密的合作关系，努力形成交流频繁、合作互动的良好局面，推进“产销对接”的产销衔接模式常态化、制度化。

签约结束后，黄小华会长作了总结发言，他首先对能抽出宝贵时间参加此次对接会的各水产养殖合作社负责人、各实力经营户表示感谢。随后介绍了霍邱现在的稻渔综合种养新模式的情况，并邀请无锡的朋友们下午参观万亩稻虾养殖基地。10: 05 分，会议在热烈的掌声中进入了本次对接会的第二个重要部分：霍邱养殖户和盛阳经营户现场商务交流洽谈会。开始时，双方还有点略显拘谨，随着黄会长、龚董事长的亲自介入，洽谈进入了高潮。据会后粗略统计，已有 3 户达成供货、代销意向，有 4 户进一步扩大了从霍邱拿货的渠道。黄会长也向龚董推荐了“霍邱龙虾”在盛阳设专营店的合作模式。商务交流会于 11: 10 分结束。11: 15 分，龚董在蓼都国际大酒店热情招待了与会的全部嘉宾。13: 00 整，办完退房手续后，由黄会长带队，无锡参会方参观了位于“霍邱三流”的万亩稻虾养殖基地，黄会长现场向大家介绍了稻渔（虾）综合种养新模式的由来，以及现在的一个情况：由 2015 年 5.4 万亩，增长至现在，已发展到 40 多万亩，已创建稻渔综合种养万亩示范区 3 个、千亩示范片 14 个、百亩示范点数百个。参观交流于 14: 15 分会束，大家在万亩示范基地基石边拍照留念。随后大家的又考察了 80 公里外的吉宝皖江国际冷链物流园内的安徽盛河渔业发展有限公司，公司刘总陪同大家参观，讲解。

（副会长单位无锡盛阳食品城供稿）

会员风采

苏南农副产品物流中心暨城北市场介绍

苏南农副产品物流中心暨城北市场（以下简称城北市场）是根据无锡市政府“推进农副产品标准化建设，形成以苏南农副产品物流中心为龙头、规模型农贸市场为骨干、农超卖场直营店网络为基础、具有区域辐射能力的市场网络和健全的农副产品流通体系”的要求，由无锡产业集团控股的无锡市苏南农副产品物流股份有限公司建设的无锡区域东、南、西、北、中五大市场之一，也是无锡市“十三五”发展规划纲要和 2018 年政府工作报告中的重点民生工程。

城北市场位于无锡市锡澄路与北滨路交界处，东临锡澄路、南靠北滨路，毗邻朝阳农产品大市场，朝阳粮油批发市场，与金桥副食品批发市场隔街相望。市场总投资约 1.5 亿

元，占地面积约 10200 平方米，总建筑面积近 3 万平方米。分为：地下一层，约 8000 平方米，作为停车场及配套设施；地上四层，面积 21790 平方米，其中一层约为 6770 平方米，作为精品区：以各地特色农副产品、海峡农产品展示中心为主；二层约为 6850 平方米，作为农贸市场：设有摊位店面约 420 个，以蔬菜、水产海鲜、肉类、熟食、副食品为主；三层约为 5100 平方米，作为老字号美食区：重点联动无锡老字号，引进具有特色的食品、小吃等，形成一个具有地方特色风味餐饮区；四层约为 3070 平方米，作为电子商务办公区：与一、二楼精品商户联动，推动电子商务的发展。

城北市场于 2018 年 4 月开始建设，于 2019 年 12 月底投入运营，正式运行后，预计实现农副产品交易 15 亿元左右，服务周边 10 公里范围内 40 万居民。

(会员单位城北市场供稿)

无锡市峰顺物业管理有限公司简介

公司宗旨：让业主满意，为业主着想，对业主负责

无锡市峰顺物业管理有限公司成立于 2011 年，注册资本 200 万元人民币，是无锡市叁级资质物业企业，经过几年的实践与发展，峰顺物业积累了一套比较完善的物业服务经验，造就了一批专业的管理人才，以“优质的服务，精湛的技术”在锡东地区享有声誉。

公司自成立以来，业务发展迅速，目前已拥有员工 100 多名，各类专业技术人员几十名，服务单位多家，并与多家公司成为长期的合作伙伴，对所属物业管理项目精准实施“一体化”专业化“现代化”的服务，形成了服务人性化，分工精细化，保障社会化的运行模式，成为锡东地区创办最早，规模最大专业从事农贸市场开发，经营和管理的公司。

○项目全提供安保，保洁，会务接待服务，拥有强电、弱电、高压变值、空调、电梯、消防、机械等设备设施的维修保障队伍，具有房屋维修，绿化养护，食堂承包，各类地面石材清洗等

○类型多本公司管理的项目类型涉及农贸市场、小区物业、山林管理、各类美食文化节等

○服务优公司管理的项目受到广大业主、用户、合作方、政府、工商、商务、卫生等部门的好评和肯定，满意率达到 98%以上，其中农贸市场上级抽查的评分在锡东地区名列前茅。

面对成绩我们将一如继往，始终如一，把每一个项目做好，成为锡东地区的一张名片

(理事单位无锡市峰顺物业管理有限公司供稿)

周新市场改造提升情况介绍

一、基本情况

太湖街道周新市场始建于2003年，位于老锡南路与周新路交叉口东南侧，处于两栋住宅楼之间，市场有肉类、蔬菜、水产、水果、百货等184个摊位，一直承担着老镇区及周边诸多房地产开发小区居民的供菜保障责任，辐射人口达10多万。

由于该市场建设得较早，而新城城市化进程又较快，周新市场的现实情况已与百姓向往美好生活的需求有了一定落差，群众意见反响较大。主要问题有三点：一是原有规划跟不上需求。无论是市场外部停车场地的设置，还是市场内部的功能布局，还是原有的采光、通风等建筑设计都已显得陈旧滞后。二是环境条件跟不上需求。外部排水设施老化，内部地面潮湿，各种线路暴露在外，安全隐患较大。三是经营管理跟不上需求。缺少规范、科学、专业的经营管理体系，导致市场经营效益不高，菜价居高不下，百姓意见较大。

鉴于上述原因，街道十分重视周新市场的改造工作，把它作为街道2019年度最重要的一项为民办实事项目来抓，先后组织有关人员赴上海、苏州等地参观学习，吸收先进建设管理理念，并多次专题研究市场改造的设计方案，落实建设全过程的质量监管。从2019年8月正式实施改造，到2019年12月底投入试运行，仅花了不到半年时间，就建成了一个设施先进、环境优美、管理高效的新市场。整个项目总投资投入达1800余万元，改造面积约8163 m²，规划摊位200个，2019年周新市场被无锡市商务局和市场行业协会评为“四星级诚信市场”优秀市场。无锡市食品安全快速检测先进单位。

二、取得成效

通过改造，整个市场营造了优美舒心的购物环境，展示了“高、大、上”的良好形象，具体体现在以下几个方面：

1、改造升级，弥补基础设施之“短”

改造在原址进行，将新市场打造成半超市化、智能化、信息化、冷链冷储统一布置的创新智慧型市场。改造的主要方法是拆除原先的老旧设施，报据需要重新规划基础设施，室内主要进行业态及公共配套、水电、消防管网消防设施、排水、监控等改造；室外拆除原有玻璃顶棚，并对主次入口、广场地面铺装、景观围墙等进行改造。将出入口设置在主要的人流方向，同时布置合理规模的停车区域，在新东广场南侧配套市场各类停车位300个。

本着“安全第一”的原则，新市场改造方案特别重视消防安全，所有建筑构件、建筑与装修材料都高度重视防火性能，符合国家最高标准或者行业最高标准。同时，对冷链系统、新风系统、照明采光、排水排污、公厕建设等都作了详尽而细致的考虑，并充分听取了专家意见建议。

2、破解难题，整治市场秩序之“乱”

改造前，外围私人店面熟食部分与鞋帽百货部分交错，经营秩序较乱一直是周新市场整治中的顽疾。针对这个问题，新市场从制订方案开始，就是严格按照四星级市场标准来统一设计、施工的。根据各类经营户“量身定做”新的摊位；各摊位面积满足3 m²以上；通道占市场面积35%左右；增添了休息区、便民服务点等一些市民所需的人性化

设施；并适当预留后期发展空位。同时，广泛听取市民在规划配套、建筑功能、市场布局等方面的意见建议，以使周新市场的改造提升更加规范有序。

3、提升服务，解决市场软件之“差”

新的周新市场依托智慧系统，让网络串联起整个市场。市场内都悬挂着一个小型显示屏，店主信息、货品溯源、价格变动等均可查询；商户们使用的智能电子秤，都接入了支付宝、微信、银联等多样化支付渠道，让收银更便捷；而市场门口的大型显示屏上，则汇总归纳了整个菜场的信息，为市场管理运营提供数据支持。以“互联网+”优化服务的同时，越来越多的市场正通过搭载平台，突破物理空间，让服务的“手臂”延伸得更长。

街道还在人员和资金上加大投入力度，加强队伍建设，核心业务自己管，其它业务服务外包给专业队伍。同时，加强食品安全和价格监管，健全环境卫生、消防和物业管理的制度系统，加强入市产品的质量监督，监管人员针对集市中存在的违法和不规范行为严加防范与治理。

三、今后打算

虽然市场在软、硬件方面，都有了较大提升，但还存在不少可以改进和需要引起重视的方面：一是商户整体素质还有待进一步提高；二是市场智慧系统还有待进一步完善；三是市场监管机制还有待进一步强化。

下一步，我们将围绕争创无锡市“五星级市场”目标，扎实做好后续相关工作，重点抓以下几个方面：

1、进一步加强市场队伍建设。继续优化食品安全，价格监管、环境卫生、监控消防等人员的配备，来保障市场持续向前发展。

2、进一步完善市场规章制度。不断细化市场各项管理制度，针对市场中存在的违规和不规范行为严加防范与治理，来维护市场秩序，提高市场品味。

3、进一步强化市场日常监管。市场管理方积极配合政府各职能部门，加强对市场经营户的检测力度，为消费者营造一个环境、价格、设施完善的消费场所。

4、进一步探索长效管理机制。加强对市场经营者和市场管理人员的培训，推行专业化管理；有计划、有主题地开展系列宣传活动、为农贸市场提升创造良好的社会氛围。

(副会长单位周新市场供稿)

疫情下的鑫远仓储

江阴鑫远仓储有限公司位于江阴市月城镇锡澄公路旁，从事建筑钢材的仓储业务，公司成立于2016年8月，此时的钢贸行业经历了长时间的低迷，70%以上的钢材市场歇业或转行，鑫远仓储在当地政府的扶持下，全新启航。

由于鑫远地处偏僻，钢材只有通过汽车运输到市场，跟沿江有码头的钢材市场比起，货运成本居高不下，不具备竞争优势，怎样吸引钢材吞吐量，快速打开困局？

公司建立初期，总经理带着管理团队四处调研，足迹遍布省内各市钢材市场，学经验，谈合作，找定位。最终建立了适合鑫远仓储长期发展的战略方针“补短板、强弱

项、促提升”。

首先，通过遍访钢材市场和长江沿岸码头后，与最近的钢厂达成合作，利用钢厂码头空闲的时段将船运钢材短驳至市场，通过长途船运、短距汽运结合的方式将钢材运输成本大大降低，吸引了大量屯货的现货商户，将没有码头的弱势变为有码头的优势，补齐短板。

其次，鼓励商户做大做强，月出库满 500 吨以上设置阶梯现金奖励，奖励金额最大可达缴费的 30%，大大提升了商户将货源集中在鑫远进出库的意愿，并且带动了一批小规模经营的商户逐步做大。

第三，给予达到进出库目标的现货商户免店铺房租，让奖励看得见摸得着，唾手可得，表明公司鼓励、扶持大小商户的决心。

第四，解决外地商户子女在本地上学难的问题。鑫远市场以闽商居多，闽商经营又以家族式经营为主，因此，子女随父母常年在外漂泊，上学问题一直是大难题，为此，总经理一次次跑政府，申请市场商户子女入学名额，累计解决小学、初中入学人数达 200 人，切实解决了外地商户的后顾之忧，安心经营，将市场当作家，打造了闽商经营生活示范社区。

市场是检验决策的最好标准，当时承受巨大压力的总经理和团队，感受到了成功的喜悦，客户一带二，二带四的逐渐增加，吞吐量不断上升，市场商铺一房难求，中心位置转让费惊人，交易量逐年增加，2019 年钢材销售开票数达到 30 亿元。

2020 年春节，突如其来的新冠病毒疫情席卷全球，全国严控人员流动，钢材市场的大量外地商户节后无法返澄，复工须向政府申报并通过审批，全体鑫远员工在总经理的带领下克服对疫情的恐惧心理，肩负全体商户的复工压力，先行复工准备，发动所有渠道资源采购防疫物资，每一个口罩、额温枪都来之不易……复工后的工作量增大，全面配合政府防疫防控要求，每天全面消毒，封闭侧门，安排人员主门 24 小时轮流值班，进行体温测量、扫锡康码等。2 月下旬，商户陆续返澄，鑫远员工坚持做好防疫每一项要求，不漏报、不虚报，把返回市场人员信息及时登记反馈给政府。来澄人员隔离期间，鑫远员工做好后勤保障工作，微信群统计需采购物品，集中采购，无接触配送。同时为商户积极申请复工，最大程度加快复工复产的办理，减免部分物业费用的收取，得到了商户和政府的一致好评。近阶段整体经济形势受疫情打击很大，但是我们要坚信，只要政府、市场、商户一条心，一定可以快速渡过难关，再创辉煌！

(理事单位鑫远仓储供稿)

盛阳企业宣传案将在央视三台重磅联播

定了，央视将在国防军事频道 CCTV-7、纪录频道 CCTV-9、农业农村频道 CCTV-17 播放有关无锡盛阳食品城企业宣传广告，此案自 2019 年底，由央视总台授权的典灿文化传播有限公司对盛阳食品城进行了几个月的多层面详细了解后，并经双方充分沟通和洽谈，为了弘扬国家工匠精神，为匠心企业证言，为行业树立匠心企业标杆，为消费者提供正确的选择依据，该方案终于通过了央视的初步制作审核。

2020年3月份，盛阳食品城和典灿文化传播有限公司签订了央视广告服务合同。随后经过2个多月央视全方位严格的审查，在5月20号这一天，盛阳食品城接到了央视的通知，正式确定了广告播出时间。

盛阳食品城是无锡食品科技园的重点建设发展项目，本着“高起点、多功能、可发展、高效益”的原则，行业内率先建立了水产品检测中心、电子溯源结算系统，为锡城百姓守护着餐桌安全；为契合国家“强农惠农”政策，实施“产销对接”战略，减少了销售环节，提供价廉物美水产品。公司成立至今，被授予全国商品交易市场系统文明诚信经营示范市场，中国商品交易市场著名品牌市场荣誉称号，是无锡市市场协会副会长单位，被发改委、商务局确认为无锡市民生供应重点保供企业。多年来，全体盛阳人众志成城打造企业品牌，在社会效益和经济效益两方面终结硕果。

(副会长单位盛阳食品城供稿)

行业研究

2019年无锡市区房地产市场报告和2020年预测

2019全年我市房地产市场总体呈现先扬后抑的运行态势，上半年土地市场表现亮眼，商品房及存量房市场供销两旺，十月起随着金融环境偏紧等因素的影响，市场活跃度有所下降，观望情绪显现，土地市场降温，市场成交逐步走低，但纵观全年住房价格指数持续上涨明显。

一、市场运行基本情况

(一) 住宅开发投资额与2018年基本持平

1-12月市区房地产开发投资额同比下降4.7%，比1-9月收窄8.7个百分点，其中住宅投资额同比增长4.3%；房地产施工面积4277.88万平方米，同比增长8.05%，其中住宅3175.88万平方米，同比增长9.29%；新开工面积960.79万平方米，同比增长3.07%，其中住宅703.31万平方米，同比下降1.49%；竣工面积为977.97万平方米，同比增长123.74%，其中住宅714.22万平方米，同比增长117.48%。

(二) 土地市场表现亮眼

1-12月，市区累计出让经营性用地44幅，面积263.48万平方米，同比增长10.75%，成交金额472.04亿元，同比增长35.39%，总体溢价率10.89%。分土地用途估算，其中住宅用地面积约223.03万平方米，可建面积约415.69万平方米，涉宅用地楼面均价10461元/平方米，同比增长26.13%。从全年走势看，土地市场先扬后抑。上半年房企拿地竞拍激烈，溢价率较高，但下半年起土地市场开始降温，报名竞拍的房企数量明显减少，尤其是进入10月份，降温速度加快。

(三) 商品房供应充足，住宅去化周期较为合理

1-12月，市区商品房新增供应面积741.08万平方米，同比减少6.88%，其中住宅629.56万平方米，同比减少9.65%，核准均价20919元/平方米，同比上涨15.20%。从

住宅供应面积段看，120平方米以上套数占比达43.90%，同比增加3.92个百分点，改善型需求有所增多。

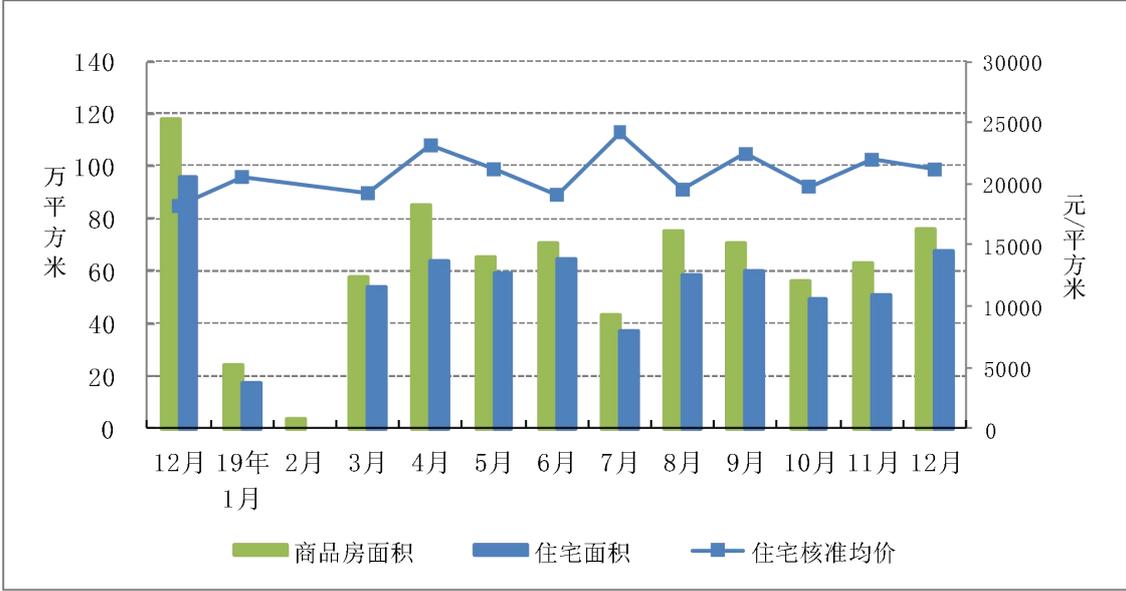


图1 商品房供应月度走势

截至12月底，市区商品房剩余可售面积1437.52万平方米，比年初下降104.30万平方米，去化周期约20.5个月；其中商品住宅剩余可售面积574.76万平方米，比年初下降45.81万平方米，去化周期约9.4个月；商业剩余可售面积618.23万平方米，去化周期141.3个月；办公剩余可售面积225.69万平方米，去化周期48.7个月，市区非住宅供大于求，存量较大，去化周期一直未见改善。

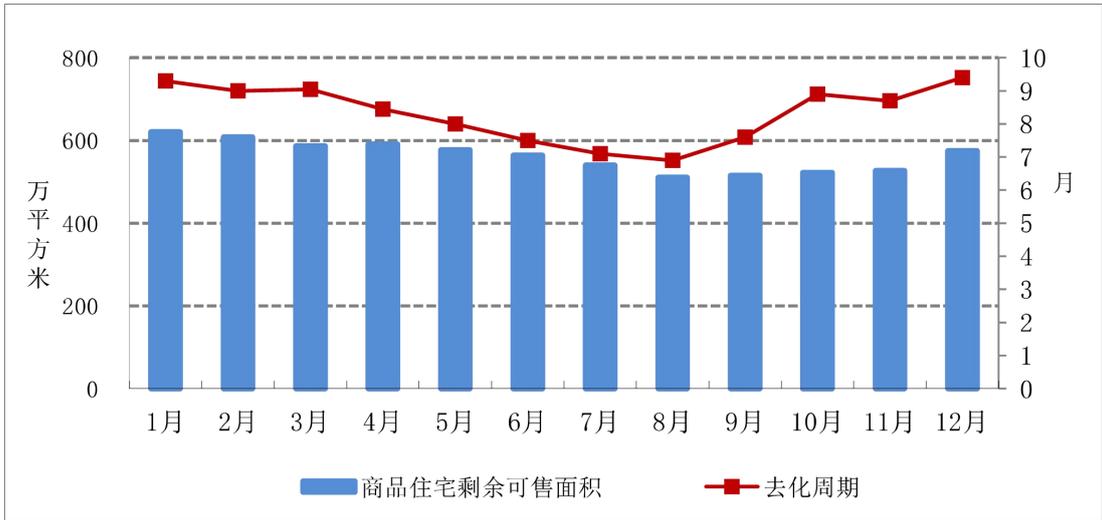


图2 商品住宅库存月度走势

(四) 市场成交量价齐升

1-12月，市区商品房备案面积840.31万平方米，同比下降7.29%，备案金额1403.55亿元，同比增长11.06%；其中住宅730.24万平方米，同比下降8.58%，成交金额1279.36亿元，同比增长11.52%，受成交结构影响，成交均价为17520元/平方米，同比增长

21.98%。从季度看，一季度为传统淡季，受土拍市场活跃带动，二、三季度月均成交量达到 74.34 万平方米；四季度以来，金融政策调整以及开发商拿地趋于理性，住宅成交量有所回落。从分区情况看，梁溪区商品房与商品住宅成交量同比增幅较大，均在 30% 以上。需要说明的是，由于 2018 年解决网签“堰塞湖”问题，商品住宅成交量巨大，与 2017 年相平均，年度成交量为 626 万平方米，因此可见 2019 年商品住宅成交量实际处于历史同期高位。

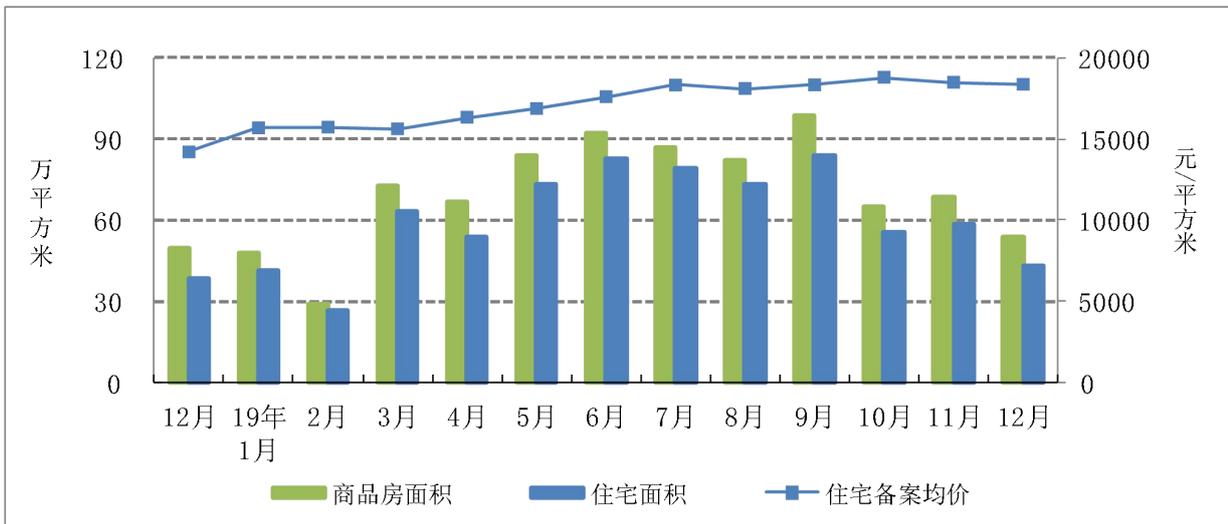


图3 商品房备案月度走势

表1 2019年市区商品房分区成交情况

区域	商品房成交面积 (万平方米)	同比	商品住宅成交面积 (万平方米)	同比
梁溪	134.22	30.13%	114.25	34.14%
锡山	166.76	3.71%	135.05	-4.78%
惠山	179.51	-22.42%	156.06	-25.37%
新吴	141.40	-18.95%	133.95	-16.64%
滨湖	138.64	9.83%	121.54	9.18%
经开	79.78	-26.91%	69.41	-26.58%
市区	840.31	-7.29%	730.24	-8.58%

1-12月，市区二手房网签面积 628.30 万平方米，同比增长 17.56%，网签金额 598.88 万元，同比增长 41.31%；其中住宅 556.84 万平方米，同比增长 21.55%，网签金额 563.90 万元，同比增长 42.85%。从分区情况看，与 2018 年相比，惠山区二手房成交量同比增幅最大，达 54.67%，新吴区同比增幅最小；锡山区二手住宅成交量同比增幅最大，为 47.05%。

从全年看，二手房市场成交呈现出以下特征：一是二手住宅价格紧随商品住宅价格上涨的趋势稳步上行，其中部分优质学区房投资属性明显，备受市场热捧，价格涨幅领先普通二手住宅；二是二手住宅成交结构有一定变化，次新房成交占比逐步增大，尤其 2019 年下半年起，首批“限售”商品房项目开始进入二手房市场。三是十月起随着金融政策的收紧，买卖双方心理价格产生较大差距，成交周期拉长。

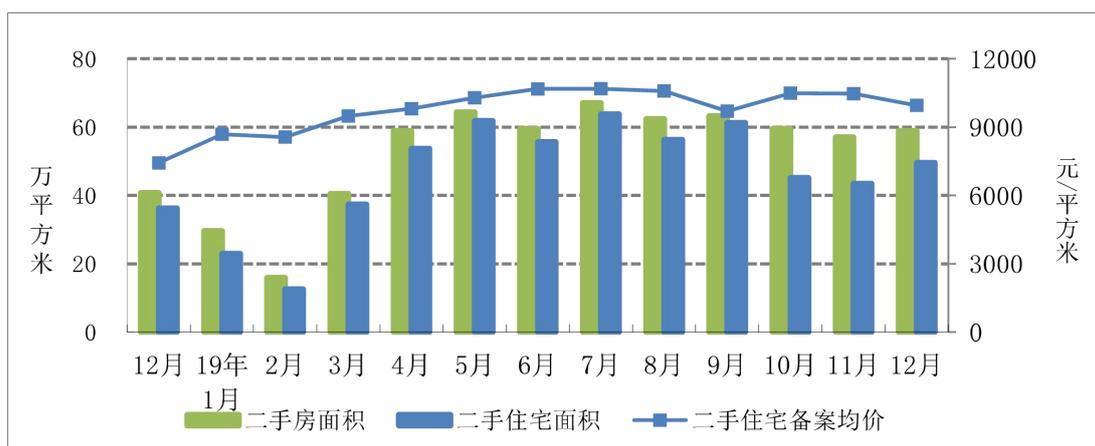


图4 二手房网签月度走势

表2 2019年市区二手房分区成交情况

区域	二手房成交面积 (万平方米)	同比	二手住宅成交面积 (万平方米)	同比
梁溪	143.05	18.23%	132.96	14.56%
锡山	96.15	38.73%	86.69	47.05%
惠山	133.29	54.67%	96.43	34.42%
新吴	121.39	0.01%	111.93	29.92%
滨湖	143.22	19.56%	135.97	19.97%
市区	637.10	19.21%	563.98	23.11%

(五) 住宅价格指数上涨明显

根据国家统计局公布数据，2019年以来我市新建商品住宅价格指数上涨明显，1-12月累计上涨8.6%（2018年全年为5.4%），在70个城市中排第24，在22个一城一策城市中排名第5，在12个第二批一城一策城市中排名第5。

同时，2019年以来我市二手住宅价格指数也出现了快速上涨，1-12月累计上涨8.7%，尤其是5月份以来环比涨幅从前期的月均0.5%左右突破1%，至11月才回落到0.3%。

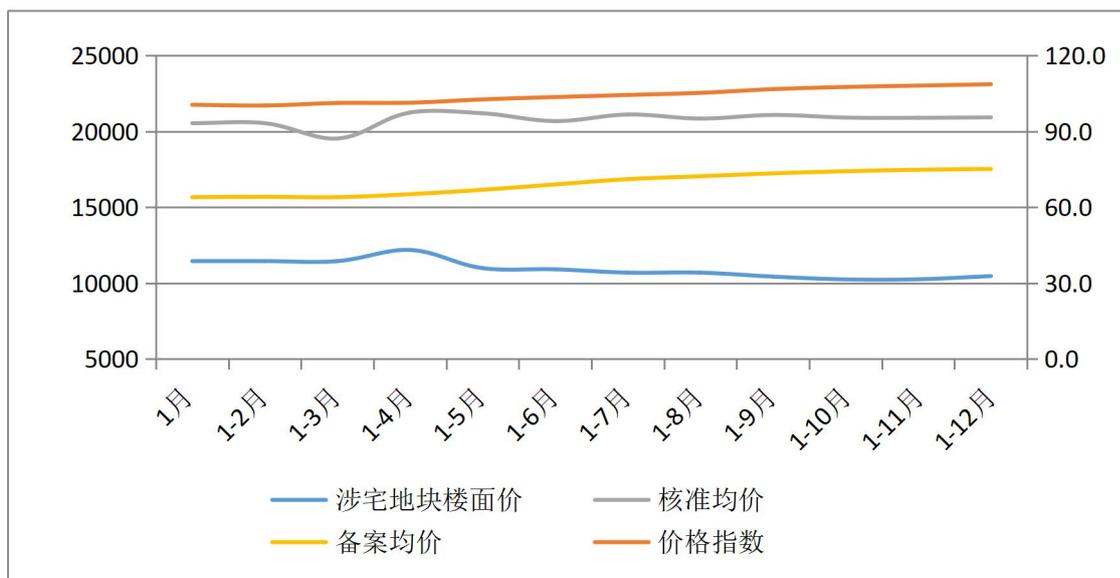


图 5 2019 年住宅相关价格指标走势对比

表 3 2019 年住宅相关指标数据

区域	涉宅土地楼面均价 (元/平方米)			核准均价 (元/平方米)			成交均价 (元/平方米)		
	2018年	2019年	同比	2018年	2019年	同比	2018年	2019年	同比
梁溪区	9008	13431	49.10%	18934	21440	13.24%	17002	18219	7.16%
新吴区	7793	8721	11.91%	14798	20098	35.82%	12979	15533	19.68%
滨湖区	9834	9816	-0.19%	22631	22515	-0.51%	19004	21645	13.90%
锡山区	6344	8742	37.81%	15736	18679	18.70%	13738	15179	10.49%
惠山区	6737	9597	42.45%	14232	15946	12.04%	11796	13404	13.63%
经开区	13848	14328	3.47%	26066	30518	17.08%	20125	25695	27.68%
市区	8294	10461	26.13%	17598	20919	18.87%	15002	17520	16.78%

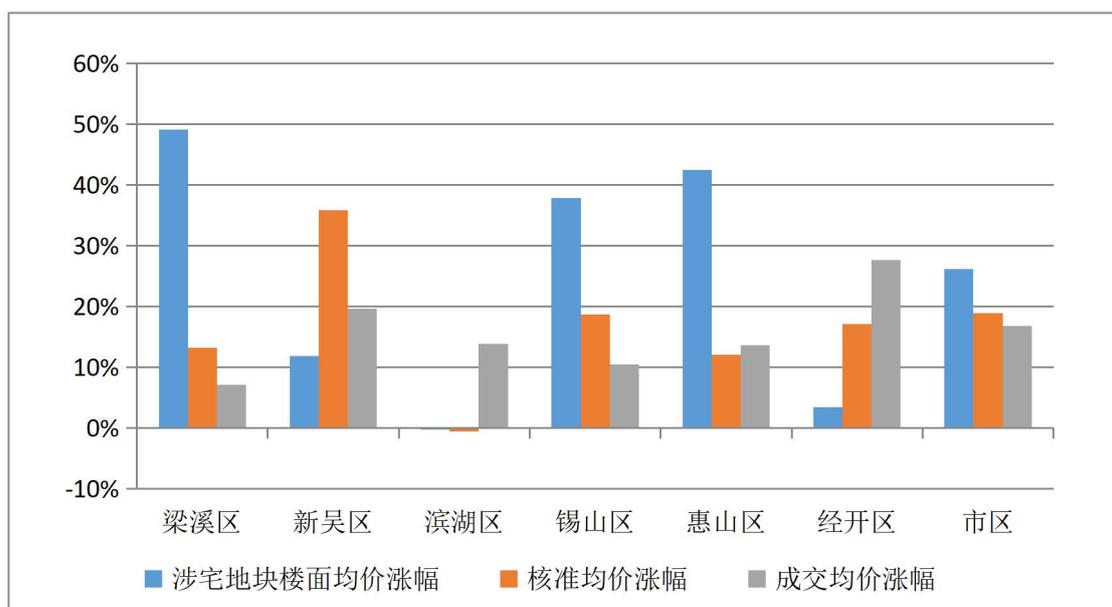


图6 各板块住宅相关指标涨幅对比

(六) 公积金贷款发放额同比大幅增长

1-12月全市个人住房商业贷款发放766.16亿元，同比增长32.22%；市区公积金贷款发放177.93亿元，同比增长61.58%。四季度末无锡市房地产开发贷款余额总计670.14亿元，比上季度末增长7.50%，个人购房贷款余额（商业性）2600.38亿元，比上季度末增长4.02%。

二、亟需关注的问题

商品住宅价格指数上涨压力仍较大

根据国家统计局发布的价格指数数据，2019年无锡商品住宅价格指数为108.6，高于苏州、南京，低于徐州、扬州；二手住宅价格指数为108.7，高于南京、徐州和扬州。2020年1-4月，无锡商品住宅价格指数累计上涨2.1%，二手住宅价格指数累计上涨1.5%，与省内其他城市相比，涨幅较大。

表4 住宅价格指数情况

城市	无锡	苏州	南京	徐州	扬州
2019年商品住宅价格指数	108.6	105.1	104.3	111.7	111.1
2019年二手住宅价格指数	108.7	/	105.4	105.1	104.9
2020年1-4月商品住宅价格指数	102.1	100.8	102.0	103.2	101.3
2020年1-4月二手住宅价格指数	101.5	99.6	100.8	102.0	100.9

分析原因：自2019年5月以来我市新建商品住宅价格指数预算值和发布值偏离加大，国家统计局的发布值远高于我市城调队的预算值。起初国家统计局采用的为基本分类月环比价格指数，即根据同一项目分面积段的备案均价进行环比测算。2019年5月起

国家统计局在原测算模型的基础上，加入了数据一致性检验，并将价格指数与市场舆情挂钩，其后又引入六步平均法模式，即根据近六个月商品住宅的总体备案均价与去年同期六个月进行比较，参考结果再对价格指数进行调整。在此过程中，我们一方面积极与无锡城调队联络，及时掌握新的测算模式，同时共同探讨应对方法，不断调整备案策略，并调低当月备案均价以及控制价格指数预算值环比涨幅为负，但依然无法影响国家统计局的最终公布值。

下阶段我市房价调控压力仍较大。2020年以来，我市商品住宅价格保持较快上涨趋势，1-4月商品住宅成交均价19260元/平方米，同比增长21.42%，主要受多重因素影响：一是土地市场活跃，各区域楼面地价不断刷新；二是前期高地价项目陆续入市，推动住房成交均价结构性上涨；三是受疫情影响，开发企业施工尚未全面恢复，导致市场供应出现阶段性偏紧，进一步推动商品住宅价格上涨；四是疫情之后改善型需求呈现上涨趋势，住宅成交集中在中大户型和中高价位，同时商品房比例提升，推动住宅价格结构性上涨。

三、相关建议

综合市场现状及存在的问题，我们认为全市上下、各相关部门必须切实提高站位，统一思想认识，重视“一城一策”考核任务，形成促进市场持续健康发展的合力，既要确保我市住宅价格指数环比可控，也要防止市场调头向下。现就如何做好下阶段工作提以下具体建议：

1、后期商品住宅价格指数上涨压力仍较大，需继续加强价格指数监测，通过与城调队积极沟通，增加指数测算频次，关注指数变动，及时调整备案方式，控制价格指数涨幅。

2、建议国土部门合理定位土地起拍价，根据市场变化有针对性的调整出让计划，多推介城区外围地块，适量增加租赁土地，减小企业拿地资金压力，鼓励提高普通商品住宅供应量。

3、建议核价部门应围绕调控目标，从严控制项目核准价格，设定区域核准均价涨幅限制，从而控制市区总体核准均价涨幅。

4、协同宣传主管部门加强市场舆情监测，引导媒体真实反映市场情况；加强对企业和中介的监管，杜绝虚假宣传；加强舆论正向引导，主动发声，进一步稳定市场预期。

5、建议金融部门加强对我市按揭贷款支持力度，加快贷款发放速度，减轻企业资金压力。

(理事单位无锡房屋交易管理中心供稿)