



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国经济的区域热点，及其与房地产、家居家电建材等行业的联动效应！
中经城事微信号：zjqy_2013

B14 长沙楼市观察：去化两极分化

B16 深圳商业地产调查

B13~B17

新闻电话 / (010)88890196

新房供应井喷

沪房企暗战“金九银十”

本报记者 郭阳琛 刘颂辉 上海报道

继8月上海出现6个“千人摇”的火热行情之后，今年“金九”上海楼市销售旺盛，成色十足。

据《中国经营报》记者不完全统计，9月份，上海约有31个项目

有中介人员称可买卖“号子”

“小户型的号子费是85万元，大户型要95万元。若想‘买号’，就要在开盘前支付10万元意向金。”

“认筹了吗，我这里号子包你能买到房。”近日，记者刚从沪上一处内环项目走出来，中介人员谢超(化名)走上前来低声说道。

“这个是我们公司黄浦区区域总和开发商合作的。开发商运营总监不方便做，所以由我们来。我们保证100%让你买到，否则当天就退钱给你。”见记者将信将疑，谢超信誓旦旦地说。

谢超所在的公司是沪上一家知名中介机构，记者联系到他说

开盘，其中宝山5个，闵行、松江、浦东、嘉定、青浦各4个。新房成交各点开花，截至9月27日，成交量超过8月份，新增入市房源接近8000套。

上海中原地产市场分析师卢文曦表示，目前上海楼市开始显露出

的“领导”吕强(化名)。吕强自称是多家豪宅门店负责人，他表示，手里有个项目，60套房源已被内定，分给不同的中介渠道在销售，“我们公司20套，现在只剩下8个名额了。如果不提前买号，摇号买到房的几率微乎其微。”

记者了解到，吕强宣称的楼盘交通方便，位置距离静安寺约3公里，到中山公园只有1公里。“小户型的号子费是85万元，大户型要95万元。若想‘买号’，就要在开盘前

传统交易季应该具备的表现，月末翘尾效应明显，供应稳步增长，成交顺势推升，成交量超过去年同期将是大概率事件。

楼市回暖的背面却暗流涌动。记者从多处信源了解到，某品牌房企项目三期推出最后的141套房

支付10万元意向金。以99平方米户型为例，60万元佣金会直接打入该品牌房企内部运营总的私人账户，另有25万元作为“咨询服务费”进入中介公司的账户并开具发票，选定的房源会直接注明在合同中。”吕强称。

当记者追问经手此事房企人士具体为何人时，吕强仅表示，“肯定是项目总以上级别的，具体是谁等付完意向金就会有人找你聊。不过这60万元是什么凭证都没有

的，因为是不合法的。”

为何“号子”如此热销？吕强告诉记者，主要是因为上海个别区域的一二手房房价倒挂，99平方米的房子付完85万元“号子费”，相当于每平方米多出9000元，而且没有任何税费，这比满五年的同等品质的二手房要划算得多。“2018年时，一个千万房子的‘号子’能卖到200万元，由于最近抓得比较紧，怕影响太大才调低了价格。”

得发明专利的学生落户给予加分。新政的发布，让许多考虑首次置业的刚需客下定决心。李雯(化名)在上海刚好工作满五年，这段时间正好在与丈夫选购婚房。

“本来我们还左顾右盼，想着再多看看，现在人才新政忽然发布，我和丈夫马上敲定了普陀区的一套新房。”在李雯看来，未来四所高校将有近两万名潜在的落户对象，整个上海楼市无疑将迎来新一波的购房需求，上行空间也十分广阔。

杨畅则认为，在房住不炒政策背景下，如何确保不因该政策对房地产市场形成意外扰动，或将是此次上海人才新政考虑的重点，未来对于人才相应的住房保障，仍将是政策聚焦重点。

人才新政搅动楼市

新政的发布，让许多考虑首次置业的刚需客下定决心。

号子费又称茶水费，过去多是在楼市行情火爆的时期暗中交易。

上海链家研究院的数据显示，8月31日至9月6日，上海共成交新建商品房2053套，环比下降11%，成交均价63989元/平方米。9月7日至13日，共成交新建商品房1566套，环比下降24%，成交均价60146元/平方米。

进入9月下半月后，供应量方面井喷，一周内入市13个项目，总面积达到34.3万平方米，出现今年以来上海楼市供应量的第二高点。9月21日至27日，上海共成交新建商品房2807套，环比增长28%，成交金额148亿元，环比增长10%。截至9月27日，全市累计约7561套新房入市。上海链家研究院首席分析师

杨雨蕾认为，受供应结构影响，9月初两个星期成交量环比下滑，但整体来看，楼市“金九”成色十足。成交均价环比连续3周下滑，均价不到50000元/平方米，是2月份以来最低周均价。

值得一提的是，上海时隔10个月再度推出人才新政，成为搅动“金九”楼市的关键因素。

9月23日，由上海市高校招生和就业工作联席会议(以下简称“联席会议”)制定的《2020年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍评分办法》(以下简称“《办法》”)正式发布。《办法》明确提出：“在以北京大学、清华大学为试点，探索对本科阶段为国内高水平大学的应届毕业生，符

合基本申报条件可直接落户的基础上，将试点范围扩大至在沪‘世界一流大学建设高校’。”

公开资料显示，在沪“世界一流大学建设高校”包括上海交通大学、复旦大学、同济大学、华东师范大学。这也意味着，上述四所大学的应届本科毕业生符合基本条件即可直接落户。

“政策符合了近年人口流向的特点，近年人口向中心城市、核心城市集聚的特征较为明显，放开落户政策，有利于人才留在上海，进一步强化上海核心城市的地位。”中泰证券研究院政策组负责人、首席分析师杨畅在接受记者采访时表示，特别是评分办法进一步强调了科技创新导向，对于参加科技创新竞赛获奖以及获

得发明专利的学生落户给予加分。

新政的发布，让许多考虑首次置业的刚需客下定决心。李雯(化名)在上海刚好工作满五年，这段时间正好在与丈夫选购婚房。

“本来我们还左顾右盼，想着再多看看，现在人才新政忽然发布，我和丈夫马上敲定了普陀区的一套新房。”在李雯看来，未来四所高校将有近两万名潜在的落户对象，整个上海楼市无疑将迎来新一波的购房需求，上行空间也十分广阔。

杨畅则认为，在房住不炒政策背景下，如何确保不因该政策对房地产市场形成意外扰动，或将是此次上海人才新政考虑的重点，未来对于人才相应的住房保障，仍将是政策聚焦重点。

中国建材旗下公司环保问题连遭通报

本报记者 王金龙 西安报道

随着中国建材股份有限公司(以下简称“中国建材”)计划将旗下中联水泥、南方水泥、西南水泥以及中材水泥的股权售予新疆天山水泥股份有限公司(000877.SZ,以下简称“天山股份”),将推动后者水泥产能提升至4.3亿吨,水泥熟料产能超过3亿吨,商品混凝土产能超过4亿立方米。借此,天山股份将成为中国建材旗下最大的水泥资产上市公司。

天山股份的控股股东为中国建材,这也意味着,此次水泥整合实属中国建材内部资产腾挪。对此,中国建材方面向《中国经营报》记者表示,天山水泥为中国建材的附属公司,此次交易主要是为了解决同业竞争,从而进一步提高资产的质量,提升市场竞争力以及盈利能力。

不过,相对于解决同业竞争而言,中国建材旗下公司屡屡曝出环境问题,亟待改善。近期,生态环境部官网就通报称,中国建材集团(漳县)祁连山水泥有限公司长期越界开采,披“迷彩服”假装恢复治理。据了解,该公司属于甘肃祁连山水泥集团股份有限公

并购成就巨无霸

中国建材将旗下中联水泥、南方水泥、西南水泥以及中材水泥的股权出售给天山股份之后,将成就后者在水泥行业的“巨无霸”地位。

据天山股份8月7日披露公告显示,此次交易完成之后,天山股份将分别持有中联水泥100%股权、南方水泥99.93%股权、西南水泥95.72%股权以及中材水泥100%股权。届时,天山股份水泥产能将提升至4.3

净利润受拖累

中国建材将四家公司售予天山股份有利于解决同业竞争问题,但是这些资产是否真会给天山股份业绩带来利好,尚需时间考验。

记者注意到,上述被出售的四家公司中,大多业绩呈下滑趋势。中联水泥2018年至今年一季度,其净利润分别为13.72亿元、15.02亿元、-4.6亿元。截至今年3月31日,中联水泥资产总额826.02亿元,所有者权益为201.33亿元;南方水泥2018年至今年一季度,净利润分别为40.47亿元、59.51亿元、

环保问题亟待解决

在中国建材对旗下水泥资产腾挪的同时,除了提升盈利能力之外,旗下水泥企业环保问题亟待解决。今年9月下旬,中国建材旗下的两家水泥公司就受到生态环境部的点名批评。

9月29日,生态环境部就通报称,中国建材集团(漳县)祁连山水泥有限公司长期越界开采,披“迷彩服”假装恢复治理。据了解,该公司属于甘肃祁连山水泥集团股份有限公

亿吨,水泥熟料产能超过3亿吨,商品混凝土产能超过4亿立方米,成为名副其实的“水泥行业巨无霸”。

另外,天山水泥还拟向不超过35名特定投资者非公开发行股份募集约57亿元配套资金,用于补充流动资金、偿还债务、支付重组费用等,用于补充流动资金、偿还债务的比例将不超过交易作价的25%,或不超过募集配套资金总额的50%。

14.51亿元,截至今年3月31日,南方水泥资产总额900.85亿元,所有者权益为309.78亿元;西南水泥2018年至今年一季度净利润分别为17.67亿元、13.53亿元、1166.64万元,截至今年3月31日,西南水泥资产总额627.45亿元,所有者权益为158.29亿元;中材水泥2018年至今年一季度净利润分别为16.86亿元、20亿元、2.37亿元,截至今年3月31日,中材水泥资产总额122.2亿元,所有者权益为73.92亿元。

从上述财务数据可以看出,除

司(以下简称“祁连山”)子公司,而祁连山的控股公司正是中国建材。

生态环境部通报称,2020年9月,中央第五生态环境保护督察组现场督察时发现,该公司长期违法越界开采,矿山生态环境恢复治理不到位,甚至弄虚作假披“迷彩服”来营造已开展矿山地质环境恢复治理的假象,生态破坏问题十分突出。

另外,该通报亦指出,2011年以来,中国建材集团(漳县)祁连山

“其实,公司内部同类资源整合,对内部就是为了解决同业竞争,对外也可以理解是为了提升市场的竞争力,但是这种内部资产倒腾却往往会在资本市场表现出一定的利好。”一位券商人士向记者表示,上述整合消息披露之后,天山股份的股价曾一度大涨,连续出现三个涨停板。但随后又快速回落。

另外,该券商人士认为,中国建材

将旗下的四大水泥集团注入天山股份早有迹象。2016年8月,中国建筑材料集团与中国中材集团重组成立中国建材集团,重组之后,中国建材内部水泥业务出现同业竞争的现象。

2017年11月,天山股份曾对外披露,中国建材将承诺在3年内,或用更短的时间,综合运用托管、资产重组、股权置换、业务调整等多种方式,稳妥推进相关业务整合

比重分别为13.13%、12.84%、14.91%;南方水泥2016年至2018年,应收账款余额分别为123.04亿元、128.67亿元、100.65亿元,占总资产比重分别为13.57%、14.31%、12.27%。而应收账款高企的实质就是回收风险,同时也体现了一个企业的管理水平。

根据中国建材2019年年报,报告期内中国建材管理费用合计金额约为340.03亿元,同比增长28.13%,管理费用约占当期营收13.38%。而

除了中国建材集团(漳县)祁连山水泥有限公司被通报批评之外,中国建材旗下的另一家水泥公司中国建材集团齐齐哈尔市浩源水泥有限公司(以下简称“浩源水泥”)也在9月份被生态环境部通报批评。通报称,2020年9月8日至10日,中央第五生态环境保护督察组对浩源水泥进行现场督察发现,浩源水泥生态环境保护责任意识淡薄,违法违规问题突出,环境污



“金九”上海楼市成色十足,新增入市房源接近8000套。

刘颂辉/摄影

品牌房企的“降标”之感

多位业主焦急地向记者介绍,房子还有3个月就要交付,外立面和绿化配套等量化指标明显存在缩水减配现象。

9月12日,位于上海青浦区徐泾板块的万科天空之城四期光之丘正式开盘,推出128套房源,均价58600元/平方米。当天,314组认筹的购房者坐满了摇号开盘的会场,等待公示结果。

被购房者热情追捧的另一面,万科天空之城三期的业主却正在售楼处门外奔走维权。多位业主焦急地向记者介绍,房子还有3个月就要交付,外立面和绿化配套等量化指标明显存在缩水减配现象,工地的工人则表示,外立面方面后续基本上不会有其他作业了。“当初买房的时候,被带着看过一期的楼房,还明确宣传三期质量将参照一期。”万科天空之城三期业主罗旭成(化名)介绍,自己于去年7月买到一套120平方米的装修房,总价将近700万元。

9月16日,记者实地走访上海徐泾镇诸陆西路966号的万科天空之城了解到,项目围绕徐盈路地铁站分为四期开发,分别是一期海之洲、二期云之谷、三期星之屿和四期光之丘,房源一经开盘即几乎售罄。

一期海之洲为米白色墙面,搭配深灰色横向竖向金属铝通,深灰色金属铝板压檐处理,而走到徐盈路地铁站北侧望向三期星之屿可看到,楼栋表面的脚手架已拆除,外立面是单调的土黄色,与周围的楼房形成鲜明对比。

记者注意到,2015年9月25日,万科以22亿元取得上海徐泾44万平方米综合体50%股权,折合楼面价约18000元/平方米。该地块即是万科天空之城一期地块。2018年7月,万科再以29.53亿元拿下青浦区徐泾北大型社区崧泽大道北侧33-01地块,楼价33160元/平方米。相隔3年,三期地块的拿地价格将接近上涨一倍。而从上海网上房地产数据来看,自2017年开始销售起,万科天空之城四期全部房源的均价保持平稳,四期房源的均价略高于一期1000元/平方米。

上海万科相关负责人回应到,分期开发的楼房确实会在风格上的差异,公司也一直与购房者积极沟通,有些景观和工程也要等最终交付才能体现。

无独有偶,位于上海市徐汇区苍梧路与田林路路口的鑫耀中城项目,也被曝出签约装修降标的问题。针对该项目装修降标的情况,上述上海万科的负责人表示,该项目装修都按照合同约定来执行,业主反映的应该是合同表述上的差别引起的。

受访的地产分析师认为,上海的楼市调控政策较为严格,尤其在限价方面,上述地块出售时不能突破最高限价,开发商在该项目的盈利空间是有限的,只能从一些界定模糊的标准中去调整。

以及解决同业竞争问题。

甚至有业内人士认为,此次中国建材将四家水泥集团售予天山股份或许只是其水泥行业整合的第一步;在未来,可能还会将更多的水泥资产并入天山股份,成就其行业内真正的“巨无霸”。

据了解,截至2019年,中国建材合计拥有水泥产能5.21亿吨,熟料产能3.91亿吨,均位居世界第一。

2019年管理费用约47.41亿元,约占当期营收的3.02%。

另外,依据2019年年报,报告期内中国建材实现归属母公司净利润为109.74亿元,同期,海螺水泥实现归属母公司净利润为335.93亿元。对比来看,中国建材拥有的水泥资产远大于海螺水泥。以熟料水泥为例,2019年,中国建材实现熟料水泥销售收入1311.3亿元,高出海螺水泥214.21亿元。

染严重。并指出三方面问题,分别是污染治理设施建设滞后,长期超标排放;工业固废随意堆存,治废企业沦为污染源;产能置换弄虚作假,长期无证经营。

据了解,对于上述两家水泥公司的环境违法行为,中央第五生态环境保护督察组将按有关要求和程序做好后续督察工作,并已要求中国建材依法依规查处到位、整改到位。