

住建委表示将重点管控精装房质量

## 长沙楼市观察：去化两极分化

本报实习记者 蒋翰林 记者 童海华  
长沙报道

在楼市调控领域，“长沙模式”常被人们作为模范津津乐道，长沙成为全国“房住不炒”的“优等生”。然而，楼市“模范生”正面临

### 新盘热销项目仅占两成

楼市“模范生”的背后，是一系列限购、限价、限贷的严苛调控政策。

长沙堪称全国魔幻楼市中的一股清流，相比“北上深”动辄每平方米10多万元的房价，长沙的购房者无疑是幸福的。在中国房价行情网7月全国城市房价(住宅)排行榜上，中部6个省会城市中，长沙以11656元/平方米的成交均价垫底，与武汉的成交均价相差超过7000元/平方米。根据贝壳研究院发布的报告显示，在新一线城市中，长沙是典型的居住友好型城市，收入涨幅明显跑赢房价。

楼市“模范生”的背后，是一系列限购、限价、限贷的严苛调控政策。2018年，长沙出台调控最严政策，本市户籍单身限购一套，已婚以家庭为单位限购两套，外地户籍需连续缴纳24个月社保或个人所得税方可限购一套。去年，取消二套房契税优惠、限定开发商平均利润、网签(备案)满6年可购第二套房等措施，又为调控持续加码。

“我们本地人满足刚需买房不困难，又很少有炒房的。”购房者王女士称由于受限购政策约束，长沙人普遍“佛系”购房置业。但即便买房心态“佛系”，长沙仍然有不少热销盘，甚至日光盘火爆。

越秀湘江星汇城是8月长沙热门楼盘之一，首开实现了完全去

### “毛改精”：本为增加利润 却遇去化难题

一面是购房者对毛坯房的偏爱，一面却是精装房源已占长沙楼市半壁江山。

记者在踩盘过程中还留意到，去化率较高的热销项目，多为毛坯房，像8月去化率100%的越秀湘江星汇城，和超九成去化率的北辰中央公园等，均为毛坯销售。

“首先考虑毛坯房，但没办法开发商只卖精装，房子其他方面也还不错，就被迫接受。”考虑在岳麓区买首套房的王女士，和家人在中介带领下看了三个楼盘，都是精装房。王女士的想法并非个例，好房子网曾发起一场关于精装的线上

着去化两极分化的尴尬：一面是火爆的“日光盘”频现，一面是部分楼盘仅有个位数的去化率，可谓“冰火两重天”。

此外，长沙精装房源连月来占比不断提升。据统计，8月长沙69次开盘中，有37次所推的房源为

### 化，成为继润和湘江天地之后月亮

岛上又一网红盘。开盘当天，该项目推出了复式高层、复式洋房和344套大平层住宅，均以毛坯房源出售，均价在9980元每平方米。

9月15日，位于雨花区的万科天空之境即将新盘首开，由于售楼处现场座无虚席，不少购房者只能站在沙盘旁，与置业顾问算写“置业计划书”。据置业顾问介绍，该项目处在高铁会展板块的核心位置，均价在9000到10000元/平方米的100多套洋房，目前已有三百多人排队认筹。《中国经营报》记者在认筹区看到，在售的四栋住宅房号落位表，除了一层和顶层，都贴满了红色认筹标志。

有楼盘日光，有楼盘则成交遇冷，去化率不到两位数。

中原湖南战略研究中心的数据显示，8月份，长沙楼市整体开盘去化率53%，但仍然出现了个别楼盘个位数的去化率，例如去化率仅有10%的金辉优步星樾和9%的合能枫丹星悦。

对此，记者实地探访了位于长沙县的合能枫丹星悦楼盘。工作日的售楼中心，现场人气冷清，除了记者鲜有其他访问客户，置业顾问十分热情地向记者介绍项目情况。据介绍，该项目为小高层花园

### 调查，结果显示近七成长沙购房者

首先选毛坯房。

一面是购房者对毛坯房的偏爱，一面却是精装房源已占长沙楼市半壁江山。据统计，长沙8月份69次开盘中，有37次所推的房源为精装房，占总供应楼盘的53.63%。

“长沙严格限价，开发商可以通过精装房来获取更大的利润空间。”长沙某知名房产中介公司刘经理向记者举例，雨花区万家丽路南的一宗土地交易，楼面地价为

精装房，占总供应楼盘数的53.63%，可见精装楼盘已经占据了长沙楼市的半壁江山。

“首先考虑毛坯房，但周末看了三个位置不错的楼盘，全是精装，很纠结。”考虑在岳麓区买首套房的王女士坦言，精装房是



在楼市调控领域，“长沙模式”常被人们作为模范津津乐道，长沙成为全国“房住不炒”的“优等生”。

本报资料室/图

洋房，85-126平方米的户型，均价在万元左右。记者留意到，项目周边有两个公园，距最近的地铁站和公交站在800米左右，附近没有看到大型商超、餐饮等配套，生活配套稍有不足。

“现在周边发展一般，看不到后期的升值潜力。”前来看房的魏先生打算在长沙县买一套洋房，他认为买房关键看性价比，而该楼盘均价一万出头，在长沙县不具优势。

从上半年开盘的项目来看，中

### 原湖南战略研究中心的数据显示，

长沙整体市场认购率分化明显，认购率低于30%的项目占比24%，而高于80%占比仅有23%，同比下滑4%，市场热销项目明显减少。

就此现象，央视财经评论员、优淘城总裁薛建雄向记者表示，这是长沙经过近十年城市大规模外扩和购房需求释放，总体供过于求的市场表现。他认为，卖的好的只有少数性价比比较高的楼盘，它们被改善需求人群集中看中。同时，他

还预测，长沙楼市很快会进入豪宅化，之前改善需求经过十年沉淀，很大一部分人有再升级居住环境的愿望；同时可开发的地也越来越少，也将主要被用来开发高档次楼盘。“把准这条主线的项目就会被抢购。”薛建雄预测。

房地产高级经济师周正国向记者表示，楼市去化率的分化严重，利好说明当地楼市逐步进入饱和期和转型升级期，对项目的质量要求也更高了。

## 韩建河山产能闲置仍募资扩建新项目

本报记者 尹蓉 卢志坤 北京报道

北京韩建河山管业股份有限公司(以下简称“韩建河山”，603616.SH)近日公告，拟非公开发行股票募资3.88亿元用于收购河北合众建材有限公司(以下简称“合众建材”)30%股权、河南商丘预应力钢筋混凝土管生产基地建设、北

### 主业萎缩

韩建河山2015年上市之初以PCCP预应力钢筋混凝土管为核心业务。后传统主营业务一直增长乏力，毛利率持续下滑，扣非净利润已连续亏损3年。

传统的PCCP管道业务和混凝土业务，毛利率由2015年上市之初的30.88%、21.14%降至2019年的16.75%和9.48%。扣非净利润2017年至2020年上半年分别是-6019万元、-1319万元、-6910万元和-5117万元。

上市后，韩建河山的传统主业逐步萎缩，至2020年上半年，韩建河山控股的8家公司中，除2017年收购混凝土外加剂领域的合众建材，2018年收购环保业务领域的秦皇岛市清青环保设备有限公司(以下简称“清青环保”)外，其余6家公司全部亏损，6家中有5家公司营业收入在50万元以下，2家未有收入。

其中，安徽建淮管业工程有限公司上半年营收2882.7万元，净利

润-645.74；北京河山鸿运物流有限公司营业收入43.73万元，净利润-10.40万元，河南洋中管业工程有限公司营业收入2.92万元，净利润-39.11万元，Beijinghianheshan(Zambia) Company Limited. 营业收入29.25万元，净利润-227.66万元；湖北源水六局华浙韩建管业有限公司营业收入0元，净利润-50.62万元；河南韩建河山管廊开发有限公司营业收入0元，净利润-144.97万元。

近几年韩建河山的业绩，主要靠新收购的合众建材混凝土外加剂业务和清青环保设备有限公司(以下简称“清青环保”)的环保业务支撑。

除了PCCP管道、混凝土外加剂和环保业务外，韩建河山也曾短暂涉及立体车库领域。不过在2019年上半年，其将北京韩建河山科技有限公司100%股权以297.95万元的对价，出售给控股股东韩建集团有限公司(以下简称“韩建集团”)。

均未达预计效益。至2019年年底，大部分PCCP生产基地的产能处于闲置状态，目前又在河南省内募资新建PCCP生产基地，让人费解。

记者就本次新建河南商丘PCCP预应力钢筋混凝土管生产基地与河南省内原有的生产基地有何区别，以及原基地目前运营情况等问题联系韩建河山采访，截至发稿未获回复。

韩建河山此次非公开发行股份募集资金中，有8160万元用于收购合众建材剩余的30%股份。早在2017年5月，韩建河山以1.4亿元代价收购了合众建材70%股份，若本次收购完成，则合众建材100%股份合计收购总价款为2.216亿元。

国融兴华出具的《国融兴华审计报告[2020]第020076号》评估报告显示，截至2020年3月末，对合众建材的股东权益价值分别采用了收益法、资产基础法进行评估，资产基础法评估值为1.12亿元，增值19.11%。收益法评估结果为2.72亿元，增值率为188.86%。最终选择了收益法的评估值作为本次评估结果，合众建材少数股东张春林19.8%股权价款为5385.6万元；少数股东邱汉10.2%股权价款为2774.4万元。

2018年6月28日，韩建河山以现金3.2亿元收购清青环保100%的股权。

### 产能闲置

韩建河山2015年IPO时募集资金4.16亿元，在河南省投资7758万元建设预应力钢筋混凝土管(PCCP)生产基地建设项目，在安徽省投资7275万元建设安徽预应力钢筋混凝土管(PCCP)和钢筋混凝土管(RCP)生产基地建设项目(以下简称“安徽PCCP生产基地”)，其余2.08亿元用于补充PCCP生产运营资金。

不过前次募投的两个项目建成后利用率较低，均未达到项目预期效益。

韩建河山此前表示，安徽PCCP生产基地在达到预定可使用状态后，安徽省未按照《安徽省水利发展“十二五”规划》等相关文件开展相应的大型水利工程项目，造成本项产能闲置。截至2019年年末，安徽PCCP生产基地累计产能利用率11.76%，投资时预计年均利润总额3969.61万元，实际累计实现效益-975.64万元，2017年至2019年分别实现效益-1599.38万元、-809.69万元和-1181.68万元。

对于河南预应力钢筋混凝土管(PCCP)生产基地建设项目未能实现承诺收益，韩建河山称是由于政府部门主导工程项目建设，工程项目建设规划、招标及建设等在时间安排上均存在一定的不确定性，年度间的业绩不稳定，每年实现效益受到影响。

河南PCCP生产基地累计产能利用率53.46%，投资时预计年

一边是去化更优的毛坯房，一边是严格限价下利润空间更大的精装房，开发商为了吸引购房者，很多新盘首开以低价毛坯打开市场，在打开知名度后又改卖精装房，在限价环境中获取更大利润空间。



在楼市调控领域，“长沙模式”常被人们作为模范津津乐道，长沙成为全国“房住不炒”的“优等生”。

还预测，长沙楼市很快会进入豪宅化，之前改善需求经过十年沉淀，很大一部分人有再升级居住环境的愿望；同时可开发的地也越来越少，也将主要被用来开发高档次楼盘。“把准这条主线的项目就会被抢购。”薛建雄预测。

房地产高级经济师周正国向记者表示，楼市去化率的分化严重，利好说明当地楼市逐步进入饱和期和转型升级期，对项目的质量要求也更高了。

### 安委等地的输电配套工程。

记者了解到，叶县分公司此前已中标的工程中，距离最近的属西安市李家河水库工程压力管线北干线工程。李家河水库距离河南省叶县生产基地大约460公里。

最新中标引江济淮工程(河南段)管材生产建设项目，位于河南省商丘市鹿邑县境内，距离叶县生产基地约230公里。天眼查信息显示，平顶山市环境监察大队2017年3月份对叶县分公司进行抽查，发现成品车间生产正常，其他车间则处于停产状态。

本次新建的“河南商丘预应力钢筋混凝土管(PCCP)生产基地建设项目”总投资1.37亿元，拟由韩建河山商丘分公司为主体进行实施，拟建于河南省商丘市柘城县陈集村东敬老院北，一条PCCP标准管生产线及一条配件生产线，设计产能40节/天，折合60千米/年。

事实上，韩建河山资金面并不宽裕。近几年大股东韩建集团一直对其进行财务资助，在行业大环境不佳的情况下，仍募资扩充产能，颇令外界费解。

据公告，韩建集团自2017年开始对韩建河山进行财务资助，首期向公司及下属子公司提供总额不超过1.5亿元，按照年利率不超过6%计息，期限不超过2年，后财务资助额度提高至3亿元。

记者通过公开信息查询得知，叶县分公司曾中标河南省许昌市、平顶山市、漯河市、陕西西

安委等地的输电配套工程。

记者了解到，叶县分公司此前已中标的工程中，距离最近的属西安市李家河水库工程压力管线北干线工程。李家河水库距离河南省叶县生产基地大约460公里。

最新中标引江济淮工程(河南段)管材生产建设项目，位于河南省商丘市鹿邑县境内，距离叶县生产基地约230公里。天眼查信息显示，平顶山市环境监察大队2017年3月份对叶县分公司进行抽查，发现成品车间生产正常，其他车间则处于停产状态。

本次新建的“河南商丘预应力钢筋混凝土管(PCCP)生产基地建设项目”总投资1.37亿元，拟由韩建河山商丘分公司为主体进行实施，拟建于河南省商丘市柘城县陈集村东敬老院北，一条PCCP标准管生产线及一条配件生产线，设计产能40节/天，折合60千米/年。

事实上，韩建河山资金面并不宽裕。近几年大股东韩建集团一直对其进行财务资助，在行业大环境不佳的情况下，仍募资扩充产能，颇令外界费解。

据公告，韩建集团自2017年开始对韩建河山进行财务资助，首期向公司及下属子公司提供总额不超过1.5亿元，按照年利率不超过6%计息，期限不超过2年，后财务资助额度提高至3亿元。

记者通过公开信息查询得知，叶县分公司曾中标河南省许昌市、平顶山市、漯河市、陕西西