

# 成交量价持续趋稳 成都楼市分化

本报记者 庄灵辉 王金龙 成都报道

多地未设最高限价地块入市以来，土拍市场分化正进一步加剧，多数地块仍以底价成交，部分核心区优质地块则出现较高成交价或溢价。

## 市场分化

自今年8月底与9月底连出楼市新政以来，成都新房成交量价也出现年末“翘尾”现象。

自2022年以来，成都新房成交量价各项数据表现不俗，新房市场整体保持向好态势。

国家统计局数据显示，2022年1月份以来，成都市新建商品住宅销售价格指数同比持续上涨，至今年10月份相应涨势已连续保持22个月。

自今年8月底与9月底连出楼市新政以来，成都新房成交量价也出现年末“翘尾”的现象。

诸葛数据研究中心提供的数据显示，今年10月份成都市新建商品住宅成交11018套，环比增长约20%；成交均价为20324元/平方米，较上月20172元/平方米略有上涨，且仅次于今年8月份，为近年来第二高位。

中指研究院数据则显示，除今年

即便出现“高热”地块的城市内，不同区域间土拍热度也不尽一致。如成都市至今已进行两场未设最高限价的土拍，首场7宗宅地中3宗溢价成交，其中2宗溢价率超15%，其余4宗均为底价成交；第二场7宗宅地中则有1宗溢价成交，溢价率超60%，其余4宗底价成交，另有2宗终止出让。

《中国经营报》记者近日走访发现，与土拍市场类似，在成交量价整体趋稳的同时，成都楼市也在持续分化，不少新房项目通过各类方式促销，促销价格可做到备案价的九折以下，但走访期间类似项目到访客源较少；少数项目仍按照备案价出售，走访期间类似项目到访客源相对较多。同时近来成都二手房挂牌量持续上涨，市场均价连续下降，成交规模稳中趋升，整体“以价换量”趋势明显。

“现在成都类似这种按照备案价出售的新房项目并不多，整个东区应该就这一个，其他项目都有一定折扣。”成都一位房产中介人员告诉记者，目前成都在售新房项目多数均有折扣，全成都完全按照备案价在售的项目应该只有两三个。

“类似情况应该主要与其他期项目售价利润较小或出现一定亏损有关，因此需要将位置较好且具备一定品质的项目按照备案价出售，或通过精装等方式提升项目整体利润。”上述房产中介人员表示，即便是按照备案价在售的新房项目，若有明确购房意向，应该也能争取到一定优惠，只是多体现在物业费赠送等方面，不直接体现在成交价格上。

“目前项目没任何折扣，都是按照备案价在卖，小户型房源目前已经没有太多楼层可选。”该期项目置业顾问向记者表示，由于项目房源是装修出售，售价相对同项目其他期较高，但项目以小户型为主，整体均为商品住宅没有配建房源，项目

是否仍有同户型房源在售，上述置业顾问当场否认，后续则以“清退”为由表示仍有不临路房源，且折扣和单价等与临路房源相当。

尽管拥有较大折扣，但记者走访时该项目并未吸引较多客源。记者走访期间该项目售楼部较为冷清，将近两个小时到访客源两到三组，反而是上述置业顾问声称不具备价格优势的同项目其他期售楼部较为热闹，同一日近半小时看房客源已近10组。

“目前项目没任何折扣，都是按照备案价在卖，小户型房源目前已经没有太多楼层可选。”该期项目置业顾问向记者表示，由于项目房源是装修出售，售价相对同项目其他期较高，但项目以小户型为主，整体均为商品住宅没有配建房源，项目

元/平方米，自今年6月份达到高点，此后整体呈下降趋势。

同时，近来成都二手房挂牌量一直保持较快增长。目前，成都仅贝壳平台上挂牌的二手房源已超22.5万套，相较三个月前增长超2万套，而在今年4月初，这一挂牌量尚未超过19万套。

“最近挂牌二手房源的客户确实还在增长，近一周平台新挂房源接近5000套。同时不少客户本身有置换需求，房源挂牌价格基本与同小区近期成交价格持平，有些房

源挂牌价还低于近期同小区成交价。”成都一位房产中介人员告诉记者，不少有置换等需求的业主当前都比较急于出售自身二手房源，因此近期调价房源中降价居多，相较新房，近期成都二手房源议价空间也更大些。

该中介人员表示，今年成都二手房成交旺季主要集中在年初，下半年以来整体转冷，7—8月尤其冷淡，10月份以来则出现一定回温。同时由于临近年末，近期成都二手房市场看房客户也

有所增多，不少区位及价格等存在优势的二手房源出售周期较短，部分热点区域二手房价格也相对坚挺。

市场数据也验证着该中介人员的话。诸葛数据研究中心数据显示，今年成都二手住宅成交高点在3月份，成交套数接近2.9万套；此后逐月下降，自今年6月份已降至2万套以下，10月份则止降回升，虽较3月份高点仍存一定差距，但已接近1.9万套，环比涨幅超26%。

此次交易对公司的管理团队、员工结构等方面有何影响？以及未来市场的战略规划和发展计划，记者多次致电祁连山，均未得到回应。

不过，记者注意到，12月5日晚间，祁连山公告称，公司的主营

业务已发生变化，为了更清晰地反映主营业务板块和战略定位，使名称、简称更贴合公司发展的实际情况，公司拟变更名称为“中交设计咨询集团股份有限公司”，拟变更证券简称为“中交设计”，注册资本拟变更为20.62亿元。

借此交易，中交集团实现了对设计板块的整合上市，并且有望成为A股市场规模最大的设计公司。

资料显示，此次注入上市公司平台的中国交建下属子公司公规院、一公院、二公院和中国城乡下属子公司西南院、东北院、能源院是为公路、市政、建筑等领域提供勘察项目、工程试验检测、监理和工程项目管理等专业技术服务的企业。

其中，公规院、一公院、二公院分别于1954年、1952年、1963年成立，为原交通部下属公路设计院，在交通设计领域经验丰富；西南院、东北院和能源院分别于1956年、1966年和1992年成立，为原建设部下属市政设计院。

这几家企业，是国内顶尖的公路、桥梁、隧道及市政设计企业，在相关业务领域具有显著的竞争优势。

记者还观察到，中国交建此次置入上市平台的6家公司，无论是从总资产还是净利润规模来看均超过祁连山相应数据。

数据显示，截至2022年年末，注入上市平台的6家公司的总资产为281.47亿元，同年的营业收入和净利润分别为130.16

亿元和17.09亿元；截至2023年3月31日，注入上市平台的6家公司的总资产为267.83亿元，同期的营业收入和净利润分别为27.47亿元和7619.8万元。

值得一提的是，业内普遍分析认为，未来，中交集团将注入更多设计业务资产至上市公司平台，进一步加强其经营实力及竞争优势。

华鑫证券的研究报告就指出，中交集团下属还包括水规院、一航院、二航院、三航院、四航院在内的水运港航等设计业务，2022年以上资产合计约289.3亿元，净利润合计约8亿元。未来，这些资产都有望注入上市公司平台。

中国交建也表示，通过本次交易，组建中交设计咨询专业化上市平台，可以推进上述设计院聚焦主业，加强设计咨询业务统筹规划和引领，发挥设计咨询在产业链中的龙头牵引作用，专注设计领域做精、做深、做强，提高围绕大交通、大城市业务链前端和价值链高端的规划策划和设计咨询能力，提高设计板块利润率水平和技术实力。同时，通过后续股权融资，提升资本实力，可收购具有战略价值的设计资产，实现跨越式发展。

在我国建材行业，祁连山是享誉全国的知名品牌。记者了解到，祁连山是国家支持的12家重点水泥企业之一，属“一五”时期国家156个重点建设项目，1950年7月经国家重工业部批准筹建，由原民主德国援建并提供装备，1957年10月建成投产。1996年，祁连山在上海证券交易所挂牌上市，是甘肃省第一家上市公司。

近年来，祁连山通过新建、并购等方式在甘、青、藏区域进行战略布

局，在2022年时，已经拥有17家水泥产销基地，同时积极延伸产业链，投入运营9家商品混凝土产销基地和3家骨料产销基地。其市场范围涵盖甘肃、青海、西藏三省区主要水泥消费市场，在甘肃市场占有率达47%，在青海市场占有率达25%，在西藏市场占有率达14%，是西北水泥的“排头兵”，甘肃水泥工业的“领头羊”。

数据显示，2022年，祁连山全年实现营业收入79.7亿元，利润总额10.08亿元，经营活动净现金流12.2亿元。

不过，通过本次交易，祁连山将退出水泥行业，未来将主要从事工程设计咨询业务。

祁连山也表示，中交集团和中国建材集团所属基建与建材行业紧密关联，产业协同性强、业务契合度高。本次拟置入中交集团设计优质资产，在公路、市政设计领域排名行业前列，祁连山将由传统的建材行业类企业转变为聚焦公路、市政设计领域的现代化设计类上市公司。

日前，祁连山公告称，公司名称

由“甘肃祁连山水泥集团股份有限公司”变更为“中交设计咨询集团股份有限公司”，证券简称由祁连山变更为“中交设计”。

值得注意的是，此次资产置换后，虽然祁连山原来的水泥资产所有者变为中国交建和中国城乡，但根据祁连山公告的交易方案显示，中国交建和中国城乡、祁连山有限已与天山股份(000877.SZ)签署《托管协议》。置出资产，将由天山股份进行委托经营管理。

“现在成都类似这种按照备案价出售的新房项目并不多，整个东区应该就这一个，其他项目都有一定折扣。”成都一位房产中介人员告诉记者，目前成都在售新房项目多数均有折扣，全成都完全按照备案价在售的项目应该只有两三个。

“类似情况应该主要与其他期项目售价利润较小或出现一定亏损有关，因此需要将位置较好且具备一定品质的项目按照备案价出售，或通过精装等方式提升项目整体利润。”上述房产中介人员表示，即便是按照备案价在售的新房项目，若有明确购房意向，应该也能争取到一定优惠，只是多体现在物业费赠送等方面，不直接体现在成交价格上。

“目前项目没任何折扣，都是按照备案价在卖，小户型房源目前已经没有太多楼层可选。”该期项目置业顾问向记者表示，由于项目房源是装修出售，售价相对同项目其他期较高，但项目以小户型为主，整体均为商品住宅没有配建房源，项目

元/平方米，自今年6月份达到高点，此后整体呈下降趋势。

同时，近来成都二手房挂牌量一直保持较快增长。目前，成都仅贝壳平台上挂牌的二手房源已超22.5万套，相较三个月前增长超2万套，而在今年4月初，这一挂牌量尚未超过19万套。

“最近挂牌二手房源的客户确实还在增长，近一周平台新挂房源接近5000套。同时不少客户本身有置换需求，房源挂牌价格基本与同小区近期成交价格持平，有些房

源挂牌价还低于近期同小区成交价。”成都一位房产中介人员告诉记者，不少有置换等需求的业主当前都比较急于出售自身二手房源，因此近期调价房源中降价居多，相较新房，近期成都二手房源议价空间也更大些。

该中介人员表示，今年成都二手房成交旺季主要集中在年初，下半年以来整体转冷，7—8月尤其冷淡，10月份以来则出现一定回温。同时由于临近年末，近期成都二手房市场看房客户也

有所增多，不少区位及价格等存在优势的二手房源出售周期较短，部分热点区域二手房价格也相对坚挺。

市场数据也验证着该中介人员的话。诸葛数据研究中心数据显示，今年成都二手住宅成交高点在3月份，成交套数接近2.9万套；此后逐月下降，自今年6月份已降至2万套以下，10月份则止降回升，虽较3月份高点仍存一定差距，但已接近1.9万套，环比涨幅超26%。

此次交易对公司的管理团队、员工结构等方面有何影响？以及未来市场的战略规划和发展计划，记者多次致电祁连山，均未得到回应。

不过，记者注意到，12月5日晚间，祁连山公告称，公司的主营

业务已发生变化，为了更清晰地反映主营业务板块和战略定位，使名称、简称更贴合公司发展的实际情况，公司拟变更名称为“中交设计咨询集团股份有限公司”，拟变更证券简称为“中交设计”，注册资本拟变更为20.62亿元。

借此交易，中交集团实现了对设计板块的整合上市，并且有望成为A股市场规模最大的设计公司。

资料显示，此次注入上市公司平台的中国交建下属子公司公规院、一公院、二公院和中国城乡下属子公司西南院、东北院、能源院是为公路、市政、建筑等领域提供勘察项目、工程试验检测、监理和工程项目管理等专业技术服务的企业。

其中，公规院、一公院、二公院分别于1954年、1952年、1963年成立，为原交通部下属公路设计院，在交通设计领域经验丰富；西南院、东北院和能源院分别于1956年、1966年和1992年成立，为原建设部下属市政设计院。

这几家企业，是国内顶尖的公路、桥梁、隧道及市政设计企业，在相关业务领域具有显著的竞争优势。

记者还观察到，中国交建此次置入上市平台的6家公司，无论是从总资产还是净利润规模来看均超过祁连山相应数据。

数据显示，截至2022年年末，注入上市平台的6家公司的总资产为281.47亿元，同年的营业收入和净利润分别为130.16



成都一按备案价出售的新房项目。

本报资料室/图

## 市场预期企稳

在“房住不炒”的基本原则下，成都近期一系列楼市新政对多类市场主体进行了通盘考量，取消了土拍限价、土地出让时的住宅清水限价以及二手房指导价等，推进价格全面回归市场化。

今年8月底及9月底，成都接连出台楼市新政，对住房限购及部分限价政策进行调整。多方分析认为，相应政策调整力度较大，能有效降低购房成本，提振市场预期，提升房地产市场交易活跃度。

“在‘房住不炒’的基本原则下，成都近期一系列楼市新政对多类市场主体进行了通盘考量，取消了土拍限价、土地出让时的住宅清水限价以及二手房指导价等，推进价格全面回归市场化。”中指研究院四川分院方面指出，新政后，成都仅5+2(锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区以及四川天府新区直管区、成都高新区南部园区)区域购买144平方米以下住房需购房资格认定，扩展了市场可捕获的置业客群基数，能有效推动市场需求释放。

中指研究院数据显示，今年10月，成都新建商品住宅成交10728套，同比上升15%，环比上升19%；新建商品住宅成交面积147万平方米，同比上升20%，环比上升22%。二手商品住宅成交18917套，同比上升62%，环比上升27%；二手商品住宅成交面积183万平方米，同比上升66%，

环比上升28%。

“从成交数据来看，成都楼市新政的效果已初步显现。”中指研究院四川分院方面分析认为，预计后续成都楼市新政效果还将持续发酵，随着置业需求在市场上逐步活跃，未来市场量价将有更加直观的变化。

“据不完全统计，今年来成都144平方米(含)以上房源累计开盘次数超过40次，成交表现两极分化，非核心板块以及位于二三圈层的部分项目成交并不理想，去化超过80%的项目基本都位于5+2区域内的热点板块。”克而瑞方面指出，楼市新政后一个月时间，成都商品住宅成交量上涨约22.67%，其中建面144平方米以上的住宅成交量涨幅尤为明显，成交套数增幅约68.26%，成交面积增幅约65.58%。

“截至10月底，今年来成都144平方米以上住宅成交已超2.1万套，其中5+2区域内占比约71%，成交高点位于今年4—5月，10月份也出现明显上涨。”克而瑞方面认为，成都改善住宅热销与楼市新政不无关系，但主要还是赖于相应项目所处地段以及产品力等方面表现较佳。

# “腾笼换鸟” 祁连山退出水泥行业拟更名为“中交设计”

本报记者 王登海 北京报道

历时一年多，甘肃祁连山水泥集团股份有限公司(以下简称“祁连山”，600720.SH)的重组上市审核终于圆满收官。

日前，祁连山和中国交通建

设股份有限公司(以下简称“中国交建”，601800.SH)接连发布公告，宣布双方资产置换事项取得新进展。

《中国经营报》记者观察到，通过此次交易，祁连山“腾笼换鸟”放弃了水泥业务，而中国交建

拆分设计业务将旗下的三家公路院以及中国城乡下属的三家市政院，打包注入统一的上市平台。

而这一变化，也使得祁连山这家西北“水泥巨头”转变为从事工程设计咨询业的上市公司，成为该行业最具竞争力的龙头

企业。

业内分析认为，未来，作为中国交建的控股股东中交集团有望将下属的水规院、一航院、二航院、三航院、四航院在内的水运港航等设计业务注入上市公司平台。

此次交易对公司的管理团队、员工结构等方面有何影响？以及未来市场的战略规划和发展计划，记者多次致电祁连山，均未得到回应。

不过，记者注意到，12月5日晚间，祁连山公告称，公司的主营

业务已发生变化，为了更清晰地反映主营业务板块和战略定位，使名称、简称更贴合公司发展的实际情况，公司拟变更名称为“中交设计咨询集团股份有限公司”，拟变更证券简称为“中交设计”，注册资本拟变更为20.62亿元。

## 百亿资产腾挪

12月1日，中国交建发布公告称，分拆子公司重组上市正式完成。同日，祁连山也发布了控股股东、实际控制人变更的公告。

根据此前披露的资产重组和配套融资总体方案，分为重大资产置换、发行股份购买资产及募集配套资金三个部分。

在资产置换方面，祁连山将其持有的祁连山有限100%股权置出上市公司，并与中国交建下属公规院100%股权、一公院100%股权、二公院100%股权和中国城乡下属西南院100%股权、东北院100%股权、能源院100%股权中的等值部分进行资产置换。

在此次交易中，置出资产作价

104.3亿元，置入资产作价235.0亿元。因此，方案提出，差额130.7亿元由祁连山以发行股份的方式向中国交建、中国城乡购买。此次股份发行价格为10.17元/股，发行数量约为12.85亿股。

募集配套资金也是此次交易的“组合拳”之一。记者了解到，起初，公司的计划是此次配套募集资金总额不超过34.02亿元，将用于提升科创能力、管理能力和生产能力等方面的诸多项目，以及补充流动资金。但是，后来又调整募集资金的规模下调至不超过22.56亿元。

另外，祁连山公告称，本次交易涉及的置出、置入资产交割及

过户手续均已办理完毕，公司已合法取得置入资产，公规院、一公院、二公院、西南院、东北院、能源院均已为公司直接持股的全资子公司。

本次重组完成后，祁连山迎来易主。中国交建及其一致行动人中国城乡合计持股比例为62.35%，中国交建成为上市公司的控股股东。

在业内看来，此次交易，是深化国有控股上市公司改革，落实国企改革三年行动方案部署的具体举措，也关乎各自业务的整合。

此外，此次交易的另外一个原因是为了解决中国建材集团体内同业竞争的问题。

在交易前，祁连山与天山股份

## 退出水泥行业

在我国建材行业，祁连山是享誉全国的知名品牌。

记者了解到，祁连山是国家支持的12家重点水泥企业之一，属“一五”时期国家156个重点建设项目，1950年7月经国家重工业部批准筹建，由原民主德国援建并提供装备，1957年10月建成投产。1996年，祁连山在上海证券交易所挂牌上市，是甘肃省第一家上市公司。

近年来，祁连山通过新建、并购等方式在甘、青、藏区域进行战略布

局，在2022年时，已经拥有17家水泥产销基地，同时积极延伸产业链，投入运营9家商品混凝土产销基地和3家骨料产销基地。其市场范围涵盖甘肃、青海、西藏三省区主要水泥消费市场，在甘肃市场占有率达47%，在青海市场占有率达25%，在西藏市场占有率达14%，是西北水泥的“排头兵”，甘肃水泥工业的“领头羊”。

数据显示，2022年，祁连山全年实现营业收入79.7亿元，利润总额10.08亿元，经营活动净现金流12.2亿元。

不过，通过本次交易，祁连山将退出水泥行业，未来将主要从事工程设计咨询业务。

祁连山也表示，中交集团和中国建材集团所属基建与建材行业紧密关联，产业协同性强、业务契合度高。本次拟置入中交集团设计优质资产，在公路、市政设计领域排名行业前列，祁连山将由传统的建材行业类企业转变为聚焦公路、市政设计领域的现代化设计类上市公司。

日前，祁连山公告称，公司名称

由“甘肃祁连山水泥集团股份有限公司”变更为“中交设计咨询集团股份有限公司”，证券简称由祁连山变更为“中交设计”。

值得注意的是，此次资产置换后，虽然祁连山原来的水泥资产所有者变为中国交建和中国城乡，但根据祁连山公告的交易方案显示，中国交建和中国城乡、祁连山有限已与天山股份(000877.SZ)签署《托管协议》。置出资产，将由天山股份进行委托经营管理。