

成交量价回落 重庆楼市政策加码仍待发酵

本报记者 庄灵辉 卢志坤 重庆报道

“前几年因为疫情及其他各种因素，重庆中心城区很多期房都卖

成现房了，现在的价格比之前也有明显优惠。”重庆市一位房产中介人员近日向《中国经营报》记者表示，当前重庆中心城区多个楼盘优惠力

度较大，同时不少楼盘开盘已有数年，各类促销购房已较为合适。

“5·17”楼市新政后，重庆市在跟进相关政策调整基础上，于5月

20日出台加码政策，涉及各类购房补贴及住房套数认定等。

记者近日以购房者身份走访发现，重庆中心城区多个楼盘并

未将相关政策作为一项“卖点”进行宣传，购房者未问及情况下少有楼盘销售人员提及；多位房产中介及销售人均坦陈近期看房客户

未出现明显增长，相较“五一”假期还有所减少；同时在各项优惠下，不少楼盘折扣价格低于备案价的70%，部分已接近备案价的60%。

看房客未明显增加

记者近日连续多个工作日走访发现，重庆中心城区不少楼盘到访客户并未明显增加，下班前近两个小时到访客户多为2—3组，部分楼盘销售人员在下午6点前已下班。

“前不久‘五一’假期看房客户比较多，最近周末也有不少客户看房。”重庆市房产中介人士表示，相较“五一”假期，近期重庆中心城区不少楼盘看房客户确实有所回落，除节假日因素外，近期重庆气温回升可能也影响客户看房热情。

“5·17”楼市新政后，部分城市楼市到访客户数量及成交出现明显增长，但记者近日连续多个工作日走访发现，重庆中心城区不少楼盘到访客户并未明显增加，下班前近两个小时到访客户多为2—3组，部分楼盘销售人员在下午6点前已下班，走访期间多个楼盘售楼部现场未出现成交情况。

看房客户未明显增加的同

楼市政策加码

记者近日走访也发现，重庆中心城区多个楼盘未将相关政策作为“卖点”进行营销，几乎未有销售人员主动向购房者提及相关政策情况。

“5·17”楼市新政后，重庆市在跟进相关政策调整基础上，于5月20日出台加码政策。根据相关政策，自今年5月20日—12月31日，重庆市将对二孩家庭、三孩家庭、参与“换新购”活动家庭以及本科起各类人才发放购房补贴，额度为1万—5万元，或按购房款总额0.5%计算。

值得注意的是，多子女家庭购房补贴与参与“换新购”活动的购房补贴不能同时享受，同时符合条件的，按补贴额度高的执行。同时学历人才购房补贴则限定在重庆中心城区首次购买新建

商品房，且夫妻双方不能同时享受。除人才购房补贴为货币形式外，其余两类补贴均为货币或消费券等形式。

克而瑞数据显示，5月13—19日，重庆中心城区新房市场来访量为7290组，较前一周的7440组下降150组；认购量为313套，较前一周的342套下降29套；新房供应量为12.09万平方米，环比前一周的14.41万平方米下降超16%；成交量为8.89万平方米，较前一周的8.99万平方米微降0.1万平方米；成交均价也由15362元/平方米下降至15071元/平方米。

“5月13—19日重庆中心城区整体住宅市场来访量、认购量环比波动幅度微弱，主要是由于楼市政策持续放松，以及房企释放限时限量特惠房源，消磨客群对



楼市新政后，重庆中心城区多个楼盘看房客户并未明显增加。

本报资料室/图

市场信心，高性价比项目支撑市场表现，转化率低位运行。”克而瑞方面分析认为，近期重庆中心城区商品住宅市场供销价格齐降，高层供应占比达九成，刚需项目成交占比上涨，间接拉低整体成交均价。

实际上，自4月中旬以来，重

庆中心城区新房成交量曾连续3周上涨，由4月14日前一周不足5万平方米上涨至“五一”假期当周接近10万平方米。“五一”假期后，即便部分新房项目延续假期优惠活动，整体市场来访及成交量也均出现下降，至5月19日前一周，成交量已连续两周下降。

面积一次性补贴、一次性或分期拨付契税补贴、发放消费券补贴、人才购房补贴等，短期通过降低购房门槛和购房成本释放购房需求。”中指研究院方面表示，重庆市此次楼市新政中多项均为购房补贴内容，充分说明补贴仍是楼市提振工作的重要工具之一。

但与此前多次政策调整不同，此次政策调整后，虽仍有部分销售及房产中介人员在社交平台上分享政策内容，但几乎未见借此营销的情况，也未见有相关人员以相关政策发布时间为节点，营造市场到访成交出现明显增长的氛围。

“近两年各地积极执行购房补贴政策，补贴方式主要包括按套或

只要符合条件，在规定时间内购买新房就能申请相关补贴。”当地一位房产中介人士表示，目前各类楼市政策较多，购房者对政策及市场基本也有了一定认知，与其营销各类政策效果，多介绍些项目折扣对购房者可能更有作用。

西安全面取消限购 天地源能否抑制业绩下滑？

本报记者 王登海 西安报道

随着西安全面取消住房限购政策的实施，市场关注度迅速聚焦于当地的房地产上市公司。其中，西安本土唯一的上市房企——天地源股份有限公司（以下简称“天地源”，600665.SH）的股价出现了积极反应，呈现上涨态势。

取消限购

5月9日，西安紧随杭州之后，宣布全面放开住房限购政策，标志着该市正式进入住房不限购的新时代。

当天，西安市住建局发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》），其中明确提出全面取消执行了长达7年的住房限购措施。这一重大调整意味着，居民家庭今后在西安市范围内购买新房或二手房，将不再受到购房资格的审核限制。

在住房销售方面，《通知》也进行了相应调整。当登记的家庭数量与可售房源的比例低于1.5:1时，将不再进行公证摇号。同时，面积超过144平方米的住房在摇号选房时，将不再实施“刚需优先”政策。摇号销售的相关公示时间也由原先的3天大幅缩短至1天。

此次新政不仅解除了购房限

《中国经营报》记者观察到，天地源深耕西安市场多年，在2022年营收突破百亿大关，2023年在西安商品房市场的销售金额排名第九。

然而，受多重因素影响，2023年房地产市场整体下行，天地源虽在销售上实现同比正向增长，但净利润却遭遇大幅下滑，出现了亏损。这

制，还推出了多项购房支持政策。例如，在公积金贷款方面，提出首次使用公积金贷款购房的，首付比例不低于20%；结清首次公积金贷款后，再次使用公积金贷款购房的，首付比例不低于25%。使用公积金贷款购买二手房的，房屋建成年限不超过30年，贷款期限与房屋建成年限之和延长至不超过40年。二孩及以上多子女家庭使用公积金贷款购房的，贷款最高额度在现行政策基础上提高至1.2倍。

除了针对购房者的优惠政策，《通知》中还包含了一系列助力房地产开发商的措施。其中包括建立健全我市房地产融资协调机制，推动“白名单制度”常态化，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进金融与房地产良性循环。

在此背景下，天地源作为西北地区最大的以房地产开发为

也是公司自上市以来首次出现亏损。

此外，2023年，天地源的毛利率下滑明显，由2022年的25.75%下降到13.07%。同时，公司近年来的资产负债率均维持在较高水平。

对于当前的盈利挑战，记者致电并致函天地源，截至发稿，未收到对方回复。

主业的上市公司，其股价的上涨尤为引人注目。政策发布后的首个交易日，天地源股价便呈现出强势上涨的态势，成交量也大幅增加。

市场分析普遍认为，西安取消限购政策对于提升房地产市场信心、促进交易活跃具有积极作用，而天地源作为本土房企的龙头，将直接受益于这一政策利好。

面对股价的上涨和市场的关注，天地源也进行了回应。公司表示，已经进行了必要的核实，并确认不存在应披露而未披露的重大信息。

分析人士指出，随着限购政策的取消和市场情绪的提振，预计西安房地产市场将逐步回暖。同时，天地源及其他房地产开发商有望从市场复苏中获益，股价的上涨可能是市场对公司未来业绩改善的预期反应。

首次亏损

天地源原名上海沪昌特殊钢股份有限公司（以下简称“沪昌特钢”），成立于1992年，于1993年在上交所上市。

2003年2月，西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司收购沪昌特钢68.25%的股份，成为沪昌特钢控股股东；同年10月，沪昌特钢更名为天地源股份有限公司。

资料显示，天地源控股股东为西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司，最终控制人为西安高新技术产业开发区管理委员会。

天地源主营业务为房地产开发与经营，是西安市本土唯一一家上市房地产企业，深耕西安区域多年，2022年公司营收105.5亿元，首

毛利率下降明显

近年来，天地源不仅在西安本地市场保持稳定的业务发展，而且已经成功将业务拓展至环渤海、长江三角洲、珠江三角洲区域以及重庆市的房地产市场。

不过，作为西安唯一上市的国资房地产开发公司，西安仍然是天地源重仓区域。根据第三方数据，天地源在西安商品房市场的销售金额排名第九。

相关数据显示，2023年，天地源房地产业实现营业收入112.64亿元，其中西安地区以86.81亿元的营业收入，占比高达76.97%，继续稳居公司业务的核心区域。此外，咸阳、苏州、天津、重庆等地亦分别贡献5.46亿元、10.06亿元、2.72亿元、6.92亿元的营业收入。

从销售项目来看，2023年，天地源房地产销售项目主要来源于于

次突破百亿。

受多重因素叠加影响，2023年房地产销售规模已降至近年来的谷底。不过，天地源凭借布局城市稳健的基本面，销售逆势实现同比正向增长，全年实现合同销售金额114.95亿元，同比增长6.39%；权益合同销售金额100.08亿元，同比增长9.71%。

尽管天地源的营业收入实现增长，但公司净利润却遭遇大幅下降，出现了亏损。2023年全年，公司归属净利润为-3.09亿元，同比大幅下降213.93%；扣非净利润为-3.95亿元，同比下降215.81%。

“受市场环境影响，公司本期结转收入的房地产项目毛利水平较上年同期有所下降；同时，部分

西安永安华府、西安高新宸樾、苏州平江观棠等项目。

根据克尔瑞、中原地产等第三方机构数据，2023年，西安市土地市场规模收缩，商品住宅成交量价齐涨，全年商品住宅成交面积同比上升21%，成交均价同比上涨7%，房地产市场整体基本面相对较好。

在这样的市场背景下，天地源仍旧采取了谨慎的投资策略，2023年全年度仅在西安高新区新增一个项目，通过收购西安君正下属项目公司股权，获取了西安高新区的宅地开发权。

相关数据显示，截至2024年3月末，天地源全口径销售物业土地储备总建筑面积为171.89万平方米，权益土地储备总建筑面积为147.63万平方米。

2024年，天地源设定了全年实现销售收入约110亿元的目标，并

房地产项目存货出现减值迹象，公司按照会计准则要求对存货进行减值测试后，对部分存货计提减值准备。”对于净利润下降的原因，天地源方面解释称。

记者了解到，2023年，天地源计提各类资产减值准备合计6.8亿元，其中存货跌价准备占了大头，对多个项目计提了存货跌价准备，其中包括伴山溪谷项目、时光里项目、悦唐阁项目等，总计计提跌价准备6.67亿元。

此次计提资产减值准备将减少公司合并利润总额6.8亿元，减少合并净利润5.17亿元，减少合并报表范围内归属母公司净利润5.07亿元。

计划通过竞拍方式储备土地，预计计容建筑面积51.08万平方米，涉及金额55.88亿元。

然而，2024年第一季度的业绩显示，天地源实现的合同销售面积和金额同比均有所下降，实现合同销售面积7.12万平方米，同比下降55.75%；实现权益合同销售面积6.19万平方米，同比下降45.46%；实现合同销售金额155471.07万元，同比下降40.52%；实现权益合同销售金额141238.69万元，同比下降31.04%。

值得一提的是，2023年，天地源的毛利率下滑明显，由2022年的25.75%下降到13.07%，减少12.68个百分点。此外，公司近4年的资产负债率均维持在较高水平，分别为87.54%、88.99%、87.28%和86.68%。

花式促销

不少项目还以“工抵房”“特价房”以及清盘等形式打折促销，折扣最低已接近备案价的60%。

“重庆中心城区目前很多现房项目已开盘多年，实际上是由最初的期房卖成了现房，价格比之前也有明显优惠。”重庆市房产中介人士表示，“五一”假期以来，重庆中心城区不少新房项目优惠力度有所提升，不少项目折扣价格已低于备案价的70%，部分项目新房单价甚至已低于当初拿地价格。

“我们项目只有洋房和小高层两类产品，户型面积差别也并不大。其中洋房项目有4楼及顶楼两套房源做特价，小高层也有部分房源价格比较优惠。”近日，重庆市九龙坡区一新房项目销售人员告诉记者，除价格优惠外，购买该项目房源可获赠一个车位10年使用权及1年物业费；若购买洋房产品，额外再加1万元可以将车位使用权转为产权车位。

“1万元购买产权车位只限洋房产品，‘五一’假期小高层产品也可以享受，但近期相关产品也已收回。”不过，该销售人员也表示，若购买小高层产品也有产权车位需要，可酌情“协调”。而根据该销售人员所算售价，洋房产品售价约为备案价的72%，小高层产品售价则约为备案价的64%。

记者近日走访重庆中心城区的多个楼盘中，多数有类似赠送一定期限的车位使用权及物业费等促销，不少项目还以“工抵房”“特价房”以及清盘等形式打折促销，折扣最低已接

近备案价的60%。

不过，相应降价促销行为也引发过往业主投诉。近日在网络理政平台上，有市民投诉称，2024年“五一”假期，中海渝中云锦小区所属房地产商私自以“工抵房”的形式将小区未销售的500余套新房房源以低于网上备案价近40%的幅度大幅降价出售，且开发商拒绝与业主沟通。希望有关部门对此事进行调查取证，并给予答复。

“渝中云锦系重庆中海海能房地产开发有限公司开发建设商品房项目，该项目为全现房装修项目，于2021年7月首次开盘对外销售。”重庆市房地产交易事务中心近日答复该项投诉称，该中心已约谈中海公司，要求公司自查整改、规范销售行为，主动与前期购房业主沟通解释。中海公司表示，该项目自2021年开盘以来，整体去化情况未达预期，考虑到销售周期较长，房屋装修折旧明显、维护成本过高，部分房源楼层、朝向存在瑕疵等因素，结合“五一”假期促销活动推出了部分特价房源。

对于相关项目房价，重庆市房地产交易事务中心则引用《价格法》及《商品房销售管理办法》两项规定给予回复，相应条款除去特殊规定外，主要为“商品和服务价格实行市场调节价，由经营者依照本法自主制定”以及“商品房销售价格由当事人协商议定”。