

# 中央首次定调 促进房地产市场止跌回稳

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

9月26日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下一步经济工作。会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

《中国经营报》记者关注到，当天午后，绿地控股(600606.SH)、保利发展(600048.SH)、阳光股份(000608.SZ)、空港股份(600463.SH)、金地集团(600383.SH)、首开股份(600376.SH)、金融街(000402.SZ)、福星股份

(000926.SZ)、万科A(000002.SZ)等十余股涨停。

据了解，此次中共中央政治局会议召开之前，9月24日，中国人民银行行长潘功胜在国新办发布会上宣布要引导LPR下行、下调存量房贷利率、降低二套房贷比例，增加中央资金对保障房再贷款支持、支持收购房企存量土地等房地产金融新政。

中指研究院政策研究总监陈文静指出，整体来看，本次央行释放多个重磅利好，对宏观经济和房地产市场均将产生积极影响。其中，降准、降息通过释放资金流动性、降低资金成本来提振经济，经济预期好转有望修复居民收入预期；降低存量房贷利率也将进一步稳定购房者置业预期，修复市场观望情绪；降低7天逆回购利率将进一步引导10月5年期以

上LPR下行，将继续降低购房成本，降低二套房首付比例最低水平，将明显降低居民购房门槛，多项举措齐发力，有望稳定房价，加速房地产市场筑底企稳。

另外，央行本次亦扩大了保障性住房再贷款央行资金支持比例，有助于提升商业银行贷款规模，对于地方收储将产生一定积极带动作用。但值得关注的是，当前地方收储进程较为缓慢，收储价格撮合难度大、地方国企收储资金成本较高、供需错配等是关键影响因素。当前央行降息一定程度上也可以降低国企收储成本，而收储价格、供需错配等因素，短期或仍需要更多配套政策支持，帮助地方政府加速收储进程。

除此之外，研究出台盘活存量土地的增量政策，延长“金融16条”、经营性物业贷款的文件期

限，进一步加大企业端资金支持力度，对于当前稳定企业预期、提振市场信心也将发挥重要作用。

陈文静指出，9月26日中共中央政治局会议中，针对房地产的内容和提法也较为积极，将房地产政策放在了更加重要的位置。首次在政治局会议中指出要“促进房地产市场止跌回稳”，进一步表明了当前稳定房地产市场对于稳定宏观经济的重要性，房地产市场止跌回稳，才能更好地为宏观经济平稳运行提供支撑。

此外，对于调整住房限购政策的提法，据陈文静介绍，当前仍有限购政策的城市仅包括北上广深、天津和海南部分地区，预计未来北上深等的限购政策将进一步优化调整，广州等其他地区限购政策有望全面放开，北上深更大力度优化限购政策也有助于发挥大

城市带动效应，提振市场信心。

在“白名单”项目贷款投放方面，据国家金融监管总局9月24日公布，截至目前，商业银行已审批“白名单”项目超过5700个，审批通过融资金额达到1.43万亿元，支持400余万套住房如期交付。未来仍有望加大力度、深入推进，更好地发挥项目融资“白名单”的作用，改善企业资金环境，保障项目交付。

在支持盘活存量闲置土地方面，据了解，此前自然资源部、国家发改委已经发文，提出4个方面18项举措妥善处置闲置存量土地。

据陈文静介绍，近期，广州越秀成功退地回收120亿元，均以票据形式补偿；武汉今年以来已有超10宗地块申请调规，申请将商办用地改为住宅用地。未来预

期会有更多城市参考广州、武汉相关做法推进“退地”“调规”，而与之配套的政策也有进一步优化和落地预期。

此外，她还指出，9月26日中共中央政治局会议上对于“商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量”的提法，整体与此前消化存量和优化增量提法有所不同，在增量上更加强调严格控制，也就意味着未来各地土地供应量、住房供应量等均将结合城市自身实际需要推进，不能盲目扩大各类住房供给量，或将以住房的真实需求为基准；在存量上要优化存量，对现有的存量住房进行升级改造、改规划盘活利用等或是重要方向；进一步提高商品房建设质量，“好房子”建设或已经是基本要求，促进“好房子”建设的配套政策有望继续落地。

## 成都一企业宣布楼盘涨价2% 独家回应：希望能帮助稳定市场预期

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

近日，一则成都的楼盘涨价2%的通知引起了众多购房者关注。

一家名为“成都嘉禾兴房地产开发有限公司”(以下简称“嘉禾兴地产”)的公司近期发布了《关于嘉禾兴地产集团旗下所有“实在没有利润了”

“我们不会降价，还要涨价的!”在嘉禾兴府售楼处，项目置业顾问滑动手机屏幕向记者展示了项目涨价的通知文件。从文件上可以看到，该项目将从10月1日起涨价，为“综合考虑当前成都房地产市场动态及开发建设成本等因素”的结果。涨价涉及的项目包括嘉禾华府、嘉禾滨湖、金沙壹品、鑫宸壹品、嘉禾宸府5个楼盘。文件还要求“对于尚未完成购房的意向客户，各项目公司以及营销团队需积极履行告知义务，耐心细致地做好解释工作”。

在涨价通知图片之外，置业顾问还向记者展示了该项目宣布涨价后，多个媒体进行报道的网页截图。“公司都发红头文件了，肯定要涨价。”他表示。

### “不融资不贷款”

嘉禾兴地产置业顾问向记者介绍，虽然嘉禾兴地产不是国企，但资金实力很强，不会烂尾。“我们之前也开发过像温江的洲际健康城那样的项目，只是原来名字不叫嘉禾兴。”

天眼查信息显示，嘉禾兴地产成立于2019年12月10日，至今不到5年时间，注册资本800万元。嘉禾兴地产的实控人为严兴桃，他持有嘉禾兴地产90%的股权。在嘉禾兴地产之外，严兴桃还在8家企业担任高管或股东，包括成都八益国际家居博览城管理

在住宅项目价格上调的公告》，宣布公司旗下的5个项目从10月1日起房源单价整体上调2%。

据国家统计局最新数据，今年8月成都新房价格环比降低1.2%，同比降低3.2%。在房价跌势依然明显的背景下，嘉禾兴地产为何突然宣布涨价？涨价的底气来自哪里？抑或只是个营销噱头？

《中国经营报》记者近日走访了嘉禾华府、嘉禾宸府、鑫宸壹品等公告中提及的项目了解到，此前多数项目售价已经实施了多重促销优惠。在售楼处，有一两组购房者正在了解楼盘情况，但并没

有出现涨价前的抢购场面。嘉禾兴地产相关负责人在接受记者独家采访时回应称，价格上调通知发布后，让一些已经在观望中的购房者加速了下单的速度。发布这样的信息，也是希望能帮助稳定市场预期和信心。

多数新房项目仍在降价促销，嘉禾兴地产为何涨价？位于青羊区非遗片区的鑫宸壹品项目置业顾问向记者解释称：“实在没有利润了。”

他为记者算了一笔账：我们项目拿地成本为14300元/平方米，建安成本3000元/平方米，园林成本1000元/平方米，税费2000元/平方米，装修成本2000元/平方米，这些成本总和已经达到22000元/平方米左右，还没有加上销售、前期物业等成本。但项目售价只有23000元/平方米，每平方米的利润只有几百元，利润太低了。

有趣的是，记者查询发现，嘉禾兴地产拿地成本为14300元/平方米，建安成本3000元/平方米，园林成本1000元/平方米，税费2000元/平方米，装修成本2000元/平方米，这些成本总和已经达到22000元/平方米左右，还没有加上销售、前期物业等成本。但项目售价只有23000元/平方米，每平方米的利润只有几百元，利润太低了。

公示板信息显示，仅在2023年，该公司就在成都拿下了四宗土地：4月20日，温江永宁街道地块约41.74亩，耗资2.6亿元；7月19日，青羊区康和街道地块约32.43亩，耗资7.7亿元；8月10日，双流怡心湖街道地块约86.7亩，耗资14.4亿元；12月22日，温江永宁街道地块约98亩，耗资6.6亿元。四宗地总面积约259亩，总金额超过30亿元，是近两年以来为数不多仍在成都连续拿地的民营企业，成为当年成都土拍市场的一匹黑马。

获得约380亿元的融资。其中，碧桂园方面通过两个公司主体参与此次投资，分别为金逸环球(碧桂园间接全资附属公司)和碧桂园服务，各自持股1.7945%，入股总对价均为32.3亿元。

根据当时的对赌协议，若珠海万达商管2023年年底未能成功上市，22家投资者可要求万达按照8%的年收益率回购部分或全部股权。

去年12月12日，就在上市“对赌”大限将至之际，万达集团方面对外宣称，与此前的投资者PAG签署新投资协议。随着PAG牵头的投资团队入场，围绕着“万达系”的投资者联盟迎来新一轮“洗牌”。

作为此前的投资者，碧桂园于当年12月13日发布公告称，碧桂园、大连万达及珠海万赢订立

协议，金逸环球有条件地同意向珠海万赢或万达指定方出售珠海万达商管1.79%股权，代价为30.68亿元。

根据当时公告披露，若不考虑8%的利息，该交易中，碧桂园较初始投资成本亏损1.62亿元。不过，当时由于万达方面“对赌”协议到期后，新一轮的投战金额尚不明确，碧桂园认为出售事项能提前锁定较为合适的交易价格和退出路径，以规避未来退出时点与金额的重大不确定性，有效保障公司战投股权资产变现的价值。

对于当时出售股权所得款项，碧桂园方面表示，由于集团正积极寻求整体方案以全面解决当前境外债务风险，金逸环球根据协议收到的目标股份出售款项净所得将用于境外重组。

就在宣布金逸环球出售股权的同一日，碧桂园服务与万达方面、珠海万达商管还签了一份补充协议，约定万达方面应不晚于2024年12月31日自行或指定第三方收购碧桂园服务所持的珠海万达商管股权，收购代价为当初的股权受让款加上年化8%的收益。

据了解，PAG携其他投资者对珠海万达商管进行再投资之时，于今年1月成立了新的投资平台——大连新达盟商业管理有限公司(以下简称“大连新达盟”)。新老股东们在大连新达盟进行股权重新分配，后续珠海万达商管将成为大连新达盟旗下的子公司。

今年3月底，大连万达与PAG、中信资本、Ares Management旗下基金Ares、阿布扎比投资局(ADIA)旗下全资子公司Platinum Peony和穆

巴达拉投资公司(Mubadala Investment Company)正式签署投资协议，5家投资方联合向大连新达盟投资约600亿元，合计持股60%，大连万达商管持股40%。

不过，在3月底签署完协议后，有知情人士透露，该笔资金预计在今年二季度到账，但至6月底时资金尚未到账，其间，大连新达盟的股权也曾多次被冻结。

市场曾一度猜测此次投资恐存在变数。但今年9月2日，大连新达盟发生工商信息变更，公司注册资本由162.1亿元变更为约405.17亿元，投资总额变更为513.15亿元。企业类型从其他有限责任公司变更为有限责任公司(外商投资、非独资)。

此外，公司股东在原有的大连万达和大连万裕企业管理有限公

司之外，还新增PAG、中信、阿布扎比投资局，以及苏州国资旗下的晨兴资本等。企业法定代表人、董事长也从万达高管肖广瑞变更为太盟投资合伙人兼太盟中国总裁黄德伟。

随着战投资金到位，万达集团的流动性危机暂时得到缓解，也使得前期的投资者看到退出的希望。碧桂园服务公告称，此次出售股权是集团战略聚焦和财务性投资规模收缩的一部分，有助于集团回笼资金，聚焦核心业务。

据了解，碧桂园服务此次出售珠海万达商管1.49%股权，若对比26.8亿元的初始投资成本，预计可录得收益约4.61亿元。此次出售完成后，碧桂园服务仍持有珠海万达商管2210.94万股，持股比例约为0.31%。

此外，公司股东在原有的大连万达和大连万裕企业管理有限公



嘉禾兴地产项目案场，购房者正在了解项目情况。

陈雪波/摄影

### “期待明年下半年市场”

对于这次发布价格上调2%的通知，嘉禾兴地产相关负责人在接受记者采访时表示，其实是收回了原来的一些价格优惠。现在项目已经是以成本价在销售了，没什么利润。前期价格一直下跌，市场没有信心，客户也不敢买房，发布价格上调信息是在尝试稳定市场预期。正好最近美联储降息，房贷利率方面也有很多利好信息，所以借这个时间点来发布价格上调信息。

而对于公司数十亿元的自持资金是从何而来的问题，这位负责人介绍，公司的项目开发资金来自十余位股东，但没有体现在公开的股权关系上。他们多是之前房地产市场的参与者，以类似联盟的方式集中打造了嘉禾兴和鹭岛这两个品牌，嘉禾兴及鹭岛两家公司的股东交叉持股。

他告诉记者，接下来，公司还将继续在成都拿地。他预测，在各项利好信息释放后，房地产市场复苏也还需要至少半年的时间，期待明年下半年的市场表现。

值得一提的是，嘉禾兴地产调价公告发布的同一天，贝壳在成都

以42.19%的溢价率拿地。9月20日，锦江金融城三期H12地块挂牌出让，土地起拍价为19200元/平方米，有14家开发企业报名参拍，经历80多轮举牌之后最终贝壳旗下的贝好家(成都)置业有限公司以溢价42.19%、总价10.76亿元拿下，引起热议。贝壳方面表示，项目将采用C2M(从消费者到制造者)的模式进行开发。

不过，从数据上来看，成都整体的土拍市场依然没有回到景气区间。中指研究院数据显示，今年前8个月，成都累计供应土地72宗，合计3639亩，同比下降38%；累计成交64宗，合计3210亩，同比下降43%。

一位在成都房地产市场深耕多年的业内人士向记者分析称，贝壳在成都以如此之高的溢价拿地，是因为宗地优势明显，而且贝壳有自身的战略发展布局，所以才有信心拿地。而嘉禾兴地产宣布涨价，则有可能是一种营销动作，不具有代表性，其他项目应该不会这样做。9月份成都市场表现几乎是近3年来的最低点了，近期还是处于一个很艰难的状态。

## 战投到位后兑现承诺 万达31.42亿元回购碧桂园服务所持股份

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

9月25日，碧桂园服务控股有限公司(06098.HK，以下简称“碧桂园服务”)公告称，下属子公司将以约31.42亿元的价格出售珠海万达商业管理集团股份有限公司(以下简称“珠海万达商管”)1.49%的股权。

此次交易的买方为珠海万赢企业管理有限公司(以下简称“珠海万赢”)和大连万达商业管理集团股份有限公司(以下简称“大连万达”)。

《中国经营报》记者了解到，此次交易源于2021年万达集团商管板块轻资产平台——珠海万达商管冲刺IPO之时。

当时，计划赴港上市的珠海万达商管引入腾讯、阿里、碧桂园、PAG(太盟集团)等22家投资者，共

获得约380亿元的融资。

其中，碧桂园方面通过两个公司主体参与此次投资，分别为金逸环球(碧桂园间接全资附属公司)和碧桂园服务，各自持股1.7945%，入股总对价均为32.3亿元。

根据当时的对赌协议，若珠海万达商管2023年年底未能成功上市，22家投资者可要求万达按照8%的年收益率回购部分或全部股权。

去年12月12日，就在上市“对赌”大限将至之际，万达集团方面对外宣称，与此前的投资者PAG签署新投资协议。随着PAG牵头的投资团队入场，围绕着“万达系”的投资者联盟迎来新一轮“洗牌”。

作为此前的投资者，碧桂园于当年12月13日发布公告称，碧

桂园、大连万达及珠海万赢订立

协议，金逸环球有条件地同意向珠海万赢或万达指定方出售珠海万达商管1.79%股权，代价为30.68亿元。

根据当时公告披露，若不考虑8%的利息，该交易中，碧桂园较初始投资成本亏损1.62亿元。不过，当时由于万达方面“对赌”协议到期后，新一轮的投战金额尚不明确，碧桂园认为出售事项能提前锁定较为合适的交易价格和退出路径，以规避未来退出时点与金额的重大不确定性，有效保障公司战投股权资产变现的价值。

对于当时出售股权所得款项，碧桂园方面表示，由于集团正积极寻求整体方案以全面解决当前境外债务风险，金逸环球根据协议收到的目标股份出售款项净所得将用于境外重组。

就在宣布金逸环球出售股权的同一日，碧桂园服务与万达方面、珠海万达商管还签了一份补充协议，约定万达方面应不晚于2024年12月31日自行或指定第三方收购碧桂园服务所持的珠海万达商管股权，收购代价为当初的股权受让款加上年化8%的收益。

据了解，PAG携其他投资者对珠海万达商管进行再投资之时，于今年1月成立了新的投资平台——大连新达盟商业管理有限公司(以下简称“大连新达盟”)。新老股东们在大连新达盟进行股权重新分配，后续珠海万达商管将成为大连新达盟旗下的子公司。

今年3月底，大连万达与PAG、中信资本、Ares Management旗下基金Ares、阿布扎比投资局(ADIA)旗下全资子公司Platinum Peony和穆

巴达拉投资公司(Mubadala Investment Company)正式签署投资协议，5家投资方联合向大连新达盟投资约600亿元，合计持股60%，大连万达商管持股40%。

不过，在3月底签署完协议后，有知情人士透露，该笔资金预计在今年二季度到账，但至6月底时资金尚未到账，其间，大连新达盟的股权也曾多次被冻结。

市场曾一度猜测此次投资恐存在变数。但今年9月2日，大连新达盟发生工商信息变更，公司注册资本由162.1亿元变更为约405.17亿元，投资总额变更为513.15亿元。企业类型从其他有限责任公司变更为有限责任公司(外商投资、非独资)。

此外，公司股东在原有的大连万达和大连万裕企业管理有限公

司之外，还新增PAG、中信、阿布扎比投资局，以及苏州国资旗下的晨兴资本等。企业法定代表人、董事长也从万达高管肖广瑞变更为太盟投资合伙人兼太盟中国总裁黄德伟。

随着战投资金到位，万达集团的流动性危机暂时得到缓解，也使得前期的投资者看到退出的希望。碧桂园服务公告称，此次出售股权是集团战略聚焦和财务性投资规模收缩的一部分，有助于集团回笼资金，聚焦核心业务。

据了解，碧桂园服务此次出售珠海万达商管1.49%股权，若对比26.8亿元的初始投资成本，预计可录得收益约4.61亿元。此次出售完成后，碧桂园服务仍持有珠海万达商管2210.94万股，持股比例约为0.31%。