

老牌房企冠城新材“去地产化”得与失

本报记者 方超 张家振 上海报道

因涉嫌违规“荐股”，老牌房企冠城大通新材料股份有限公司(以下简称“冠城新材”，600067.SH)实控人遭立案调查。

日前，冠城新材发布公告称，公司实控人及董事薛黎曦近日收到中国证监会出具的《立案告知

曾遭上交所监管警示

实控人作为上市公司的核心人物，其个人行为直接关系到公司的形象和声誉。

一纸立案调查公告，让冠城新材引发外界关注。

12月11日晚，冠城新材发布公告，收到薛黎曦通知，其于近日收到中国证监会出具的《立案告知》，因涉嫌内幕信息公开前建议他人买卖股票、短线交易“冠城新材”(证券简称已变更为“冠城新材”)，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，决定对其立案。

“本次事项系对薛黎曦个人的调查，其不参与公司日常经营管理，该事项不会对公司董事会运作及日常经营活动产生重大影响，薛黎曦将积极配合开展调查工作。”冠城新材方面强调。

尽管如此，上海市光明律师事务所律师陈铁娟向记者分析称，实

“去地产化”战略提速

“为适应转型时期发展需要，公司近几年已不再新增土地储备。”

值得注意的是，老牌房企冠城大通在更名为冠城新材后，正在加快“去地产化”步伐。

公开资料显示，冠城新材主营业务为电磁线制造与销售、房地产开发，以及锂电池电解液添加剂的生产经营，公司连续多年荣获“福建企业百强”“福建民营企业百强”等称号。

早在20世纪90年代初，冠城大通作为第一个参与北京旧城改造的外资企业，开发了京城高档住宅代表作——冠城园，此后陆续布局江苏省苏州市、南京市、南通市等地，推出苏州冠城水岸风景、南京冠城大通蓝郡和冠城大通蓝湾等项目。

受多重因素影响，享受到早期

书》，因涉嫌在内幕信息公开前建议他人买卖股票及短线交易，决定对其立案。

“我们目前只收到了一份《立案告知书》，具体情况还不太清楚。”冠城新材证券部相关负责人向《中国经营报》记者表示，实控人并没有参与企业日常经营，“所以说没有(造成)重大影响，公司现在经营一切正常。”

在实控人遭立案调查背后，冠城新材正加快“去地产化”战略步伐。“我们目前的重心就放在电磁线业务方面，会寻求上下游的一些并购机会，去做大做强。至于房地产业务，现在正逐步剥离。”上述冠城新材证券部相关负责人强调。

但一天后的8月26日，冠城大通披露补充公告称，薛黎曦于8月25日出具书面回函，保证公司2023年半年度报告所载资料真实、准确、完整，未提交表决票的原因系对公司转型战略的执行措施不认可。

2023年12月1日，冠城大通发布公告披露，上交所认为，公司实控人、时任董事薛黎曦未勤勉尽责，未按规定履行其作为上市公司董事关于审核、审议定期报告的法定义务，其行为违反了相关规定及其在《董事(监事、高级管理人员)声明及承诺书》中作出的承诺，上交所对薛黎曦予以监管警示。

房地产红利的冠城大通，选择在2015年前后进行转型。冠城大通曾在2015年年度报告中坦言，受房地产市场整体环境、公司不同区域项目权益结算面积差异，以及本年计提大额存货减值准备的影响，2015年度归母净利润2.12亿元，较上年同期大幅下滑。

记者查阅冠城大通历年年报发现，近年来，冠城大通房地产业务分别在2021年、2023年陷入亏损境地，如2021年，冠城大通实现合同销售额60.83亿元，同比增长77.55%，但受部分项目计提存货跌价准备影响，房地产业务净利润为-6亿元，同比下降196.77%。而2023年，冠城大通房地产业务净利润-2.96亿元。

经营一切正常。”

在实控人遭立案调查背后，冠城新材正加快“去地产化”战略步伐。“我们目前的重心就放在电磁线业务方面，会寻求上下游的一些并购机会，去做大做强。至于房地产业务，现在正逐步剥离。”上述冠城新材证券部相关负责人强调。

跨界锂电池行业遇挫

此外，冠城新材独董胡超近期也因违规买卖股票遭罚。今年11月22日，刚完成证券简称变更的冠城新材发布公告，福建证监局对胡超采取出具警示函的行政监管措施，并将记入资本市场诚信档案数据库。

陈铁娟向记者表示，一家上市公司短期内出现实控人、独董分别被立案调查以及涉嫌违规交易事件，反映出公司治理结构、内部控制和合规管理等方面存在严重问题。为改善这一状况，公司需要加强改善治理结构、强化内部控制、提升合规管理水平等方面的工作。

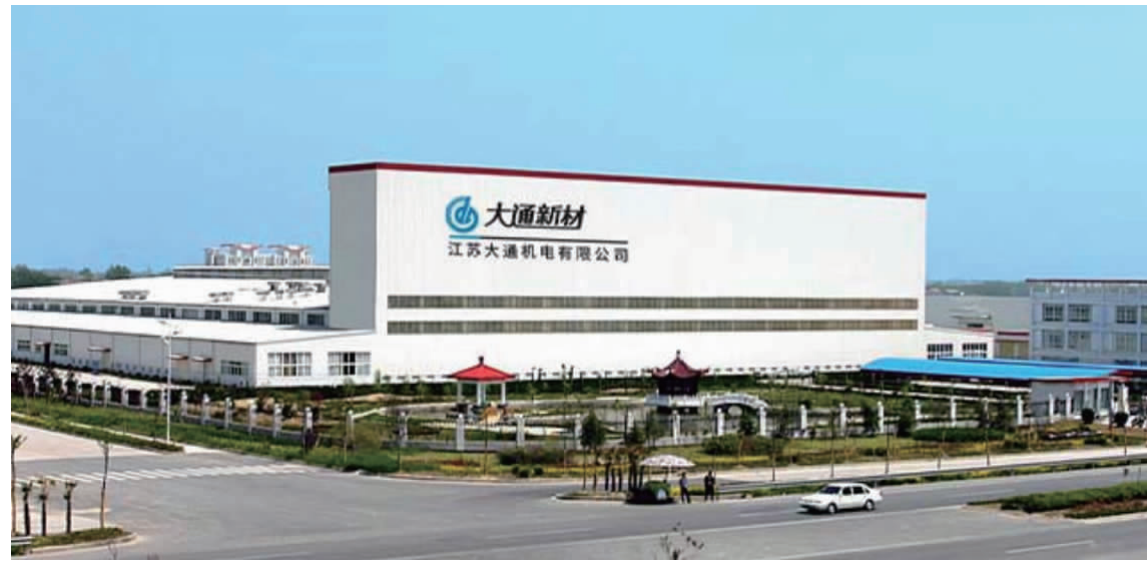
在谋求转型的同时，冠城新材跨界锂电池行业的征程也难免言顺利。2015年，冠城大通与福建省投资开发集团下属的福建省福投新能源投资有限公司共同成立控股子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司(以下简称“冠城瑞闽”)，并收购福建创鑫科技开发有限公司(以下简称“创鑫科技”)54.43%股权，布局新能源锂电池行业。

其中，冠城瑞闽主要负责动力电池、电池组及充电技术等研发、生产、销售运营管理，而创鑫科技主要从事锂电池电解液添加剂的研发、生产和销售。但几年时间过去，公司锂电池业务发展并未达到预期。

“公司子公司冠城瑞闽连续多年亏损，报表公布数据已经资不抵债，公司怎么处理这个‘包袱’，其债务是否存在风险？”2023年4月，对于锂电池业务发展，就有投资者向冠城大通管理层“发问”。

数据显 示，2021—2023年，冠城瑞闽净利润分别为-23756.63万元、-5373.78万元、-6293.29万元，已连续多年为负值。

“冠城瑞闽已不再生产锂电池，仅进行库存电芯销售及两轮



证券简称由冠城大通变更为冠城新材后，公司正加速推进“去地产化”转型。图为江苏淮安生产基地。

本报资料室/图

产及负债转让至控股股东(或实控人指定的关联公司)。11月13日，冠城大通公告称，经公司申请，并经上交所办理，公司证券简称将于2024年11月19日起由“冠城大通”变更为“冠城新材”，公司证券代码“600067”保持不变。

值得注意的是，在“去地产化”战略提速后，冠城新材是否将彻底摆脱房地产业务？“转型是一步一步进行的，我们后面也许会留一些自持资产，这也不是没有可能，比如用于租赁之类。”上述冠城新材证券部相关负责人近日向记者表示。该公司2024年半年报显示，报告期内，其房地产出租总收入0.53亿元，仅占公司营业收入的1.23%。

多地楼市政策持续优化 助力房地产市场止跌回稳

本报记者 郭阳琛 石英婧 上海报道

随着各地政策利好持续释放，房地产市场也逐步止跌回稳。

中指研究院数据显示，1—11月，全国新建商品房销售面积8.6亿平方米，同比下降14.3%，降幅较1—10月收窄1.5个百分点；新建商品房销售额8.5万亿元，同比下降19.2%。

《中国经营报》记者梳理发现，2024年四季度以来，北京、上海、广州、深圳和重庆取消普宅标准，优化相关税收政策。天津、杭州、青岛等多地首套、二套房首付比例下限降至15%；长沙则正式取消限售。

而在中央层面，继12月9日中央政治局会议强调“稳住楼市”之后，在12月11—12日召开的中央经济工作会议上，总结2024年经济工作，分析当前经济形势，部署2025年经济工作时再次强调，明年重点任务之一就是“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，各地在促进房地产市场止跌回稳过程中，政策方面需持续研究、储备和投放，购房政策将进一步宽松和精准。另外，政策发力的同时，要具有持续的工作风格，各地政策要具有持续性、敏感性和方向性，促进房地产市场止跌回稳从初步阶段进入到全面和成熟阶段。

居民置业信心持续修复

中指研究院研究副总监徐跃进表示，11月，全国新建商品房销售面积累计同比降幅已连续6个月收窄，销售降幅连续7个月收窄，居民置业信心持续修复。同时，北京、上海、深圳、成都、武汉、南京、苏州、青岛新房销售面积环比均实现上涨；二手房方面，深圳11月成交量创2020年10月以来新高，北京突破去年4月以来新高，上海、成都二手住宅成交量均在2.5万套左右。

市场止跌回暖背后，离不开房地产政策持续优化落地。据徐跃进介绍，11月7日，自然资源部发布通知，允许运用地方政府专项债券资金回收存量闲置土地，并明确了收购主体、收购范围、价格

政策礼包有望继续派发

12月以来，多个中央会议为2025年房地产发展定下基调，各地也将政策优化上继续发力。

12月9日，中央政治局会议提出“坚持稳中求进工作总基调”“实施更加积极有为的宏观政策”。财政政策基调由此前的“积极”升级为“更加积极”，货币政策由“稳健”升级为“适度宽松”，“加大逆周期调节力度”升级为“加强超常规逆周期调节”。在房地产政策上，延续了9月26日政治局会议“促进房地产市场止跌回稳”的基调，强调“稳住楼市”。

标准及程序等内容；13日，财政部、税务总局、住建部联合发文，优化房地产税收政策。此后，北京、上海和深圳等核心城市纷纷在税费“减负”方面狠下功夫。

11月18日，上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局等四部门发布《关于取消普通住房标准有关事项的通知》(以下简称《通知》)，明确取消普通住房和非普通住房标准。

记者注意到，此前，上海市普通住房认定标准需要同时满足两个条件：一是五层以上(含五层)多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等；二是单套建筑面积在144平方米(含)以下的住房。

“稳楼市”导向。严跃进告诉记者，“稳楼市”提法建立在2024年四季度房地产市场止跌回稳的积极有利形势之上，这就要求各地在2025年要巩固基础、再接再厉、持续有为，更好促进房地产市场的平稳健康发展 and 高质量发展。同时，“稳楼市”要融入2025年的系列政策框架中，尤其是要在积极有为的宏观政策中找准定位、加紧落实和积极推进。

中指研究院政策研究总监陈文静则指出，本次中央经济工作会议延续积极定调，进一步明确多项

据 了解，在个人所得税方面，上海市在房屋交易环节执行差别化个税政策。普通住房按转让收入的1%征收，非普通住房按转让收入的2%征收。根据此次出台的《通知》，上海市普通住房和非普通住房标准取消后，核定征收税率将统一为1%，其他个人所得税方面的政策未作调整。

增值税也迎来调整。此前，上海市个人购买2年(含)以上的住房对外销售的，普通住房免征增值税，非普通住房需征收差价的5%。普通住房和非普通住房标准取消后，上海市个人购买2年(含)以上的住房对外销售统一免征增值税。

此外，众多省会城市则继续因

城施策为楼市政策“打补丁”。

例如11月14日，湖南省长沙市住房和城乡建设局正式对外发布《关于进一步明确我市房地产交易相关政策的通知》，提到长沙市商品房住房取得《不动产权证书》后即可上市交易，标志着长沙彻底取消了实施多年的住房限售政策。

11月18日，长沙市进一步优化公积金政策，明确职工家庭购买首套或者第二套改善性自住住房申请公积金贷款，最低首付比例统一调整为20%，组合贷款同步调整；单身缴存职工购买第二套改善性自住住房为新建商品房的，可以申请公积金贷款。同时，异地缴存职工购买首套或者第二

套改善性自住住房为新建商品房的，可向长沙住房公积金管理中心申请公积金贷款。

11月29日，为加快完善生育支持政策体系和激励机制，促进城乡、区域人口合理集聚、有序流动，湖北省武汉市住房和城乡建设局和武汉市住房公积金管理中心联合发布的《关于多子女家庭购房奖补政策的通知》提出，在上述文件发布之日起符合国家生育政策已生育二孩的武汉市户籍家庭，至2025年3月31日在武汉市新城区(含长江新区)购买新建商品住房的，一次性给予6万元购房补贴；生育三孩的武汉市户籍家庭，一次性给予12万元购房补贴。

宏观政策方向，包括提高财政赤字率、增加发行超长期特别国债、增加地方政府专项债券发行使用、适时降准降息等。其中增加地方政府专项债券发行使用，扩大投向领域和用作项目资本金范围，收购存量土地和收储存量商品房或是重要方向。

粤开证券研报分析称，对于楼市而言，首当其冲的是要进一步解除非必要的限制性措施，让商品房回归市场化配置。当前全国仅剩北京、上海、深圳等少数城市仍在执行限购政策，有必要进一步放

松。例如放开郊区限购、大户型限购、商住限购，降低非本地户籍购房社保年限，增加多孩家庭购房指标等。

“要充分释放刚性和改善性住房需求潜力。”陈文静也建议，未来核心城市继续降低首付比例，降低房贷利率，降低交易税费等依然具备空间；针对多孩家庭给予更多政策支持等。另外，支持改善性住房需求释放的供给端政策也存在进一步完善的空间，如优化土地供给、为“好房子”建设提供支持等。