

# “十一”房企降价促销力度不减

## 年底前楼市难有起色

□本报记者 姚轩杰

9月楼市“成色”不足,10月份是房企冲量的关键。“十一”长假将至,多数房企加大推盘和促销力度。业内人士认为,“十一”长假楼市将迎来成交小高峰,环比9月同期或有小幅上升,但与去年同期相比依然将下降,至今年底楼市还将处于调整期。

### 降价促销力度不减

根据亚豪机构数据统计,10月份,北京商品住宅市场预计仅有22个项目(包含1个自住房)入市销售,其中,包括中建国际公馆、北京城建北京密码、方庄公馆等12个纯新盘,泛海国际、常楹公元自由派、首创澜茵山等10个老项目后期。

在9月阶段性冲高之后,10月北京楼市项目开盘入市数量略减,但降价促销力度依然不减。中国证券报记者近期走访北京的部分楼盘发现,房企降价或者变相降价的力度还在加大。位于北京房山区的五和万科长阳天地,二期计划在10月开盘,目前报价在21000元左右,还有3万抵5万的优惠。而相同区域的楼盘价格基本在25000—26000元之间,这就意味着该楼盘价格实际降幅在5000元左右。位于北京亦庄的合生摩尔公馆项目,准现房销售,单价仅为13800元,而同区域的商品房价格基本都在20000元以上。

事实上,北京楼盘供应量最大的房山、大兴、通州、昌平、顺义等区域,目前的多数楼盘都有不同程度的优惠措施,同时开盘价格基本都是低于周边在售楼盘,比肩自住价格。

朗诗集团董事长田明认为,在成交不足的情况下,很多开发商的房子卖不掉,就会产生现金压力。一些企业为了资金流就会降价,一旦降价,就会带动周边的楼盘降价。

尽管出现实实在在的降价,但购房者出于“买涨不买跌”的心态,购房变得谨慎,中房集团董事长沈东进介绍,根据目前代理商反馈的信息,各地楼盘的销售情况依然是去化缓慢,大部分城市的开发商都已开始采用做金融产品等方式变相降价,万科、恒大、保利等大型房企在不少城市已经采取了直接降价的促销手段。

全国限购的城市仅剩5个,但放开限购的城市的成交量并未出现明显回升。不少开发商认为,今年的“金九银十”差于往年,不会出现爆发式增长。“根据市场情况调整,该降就降。”北京万科一位中层人士表示。在年度销售目标的压力下,以价换量的销售策略得到了多位业内人士的认可,部分房企也将全年推货重点放在9月和10月,以冲刺全年销售任务。

### 年底前楼市难有起色

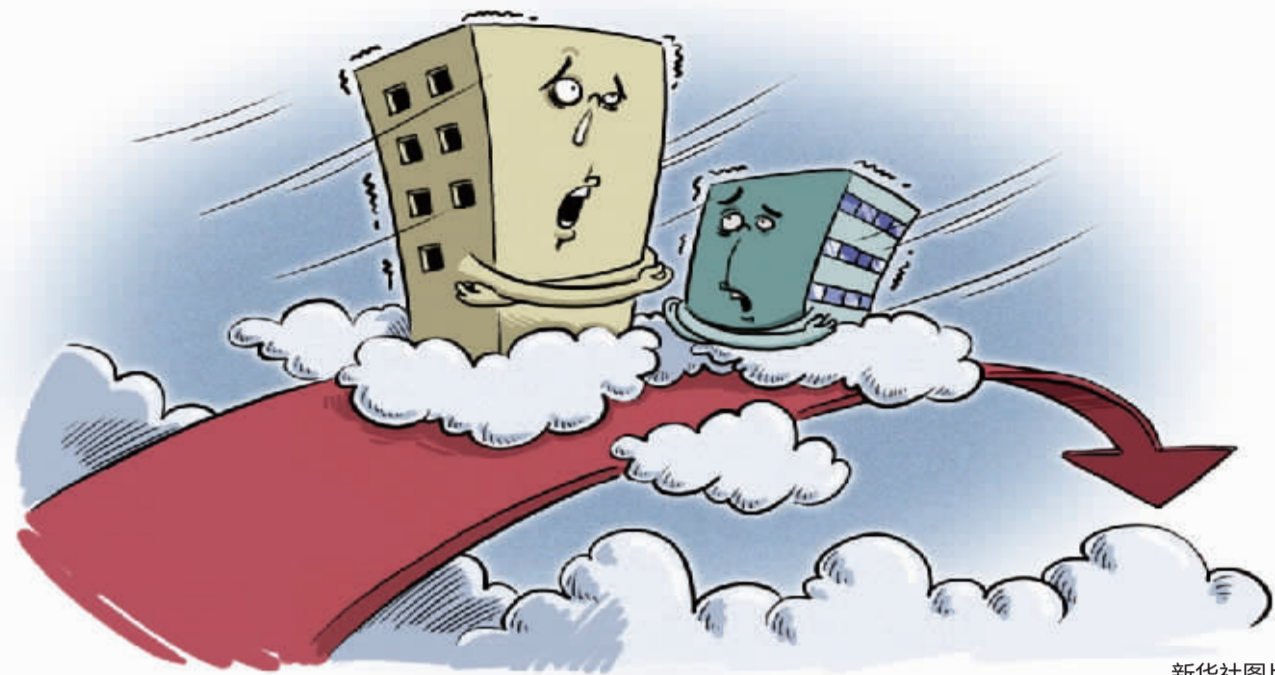
在当前信贷小幅改善、政策趋松的环境下,蓄客、认购率正从年初以来持续恶化转为平稳修复。然而,客源绝对值仍维持低位,与去年低点相近,房企仍然面临着激烈竞争。

中原地产分析报告显示,6月开始,松绑限购刺激作用逐渐放缓,8月二线城市成交放量后,因为没有信贷的明显鼓励,市场又归于平淡。三线城市成交有所上涨,主要是大部分城市都有以价换量的项目出现。

在多地相继“放松限购”之后,个别商业银行开始恢复首套利率优惠政策,虽然此现象目前并不普遍且折扣力度不大,但其对市场预期的影响不容小觑,信贷政策的放松将直接利好楼市需求的释放。

中原地产首席分析师张大伟预计,10月楼市成交量将有所回升,但并不意味着市场已经摆脱困境。虽然楼市及信贷政策均有松动趋势,但显然力度和速度均受到控制。渐进式的放松对市场心理的恢复效果是有限的,市场复苏所持续的时间依赖于继信贷的支持。这也决定了9、10月不可能出现爆发式的量价齐涨局面。

“目前来看,地方政策无法刺激楼市回暖,使得购房者的观望情绪愈加严重。如果没有重大政策和市场环境的变动,四季度房地产市场依然会处于调整期。”沈东进说。



新华社图片

## 成交分化 土地市场仍低迷

□本报记者 于萍

受存货与资金压力影响,房企投资持续放缓,三季度土地市场依旧低迷,推出量与成交量均出现下滑。中国指数研究院最新统计显示,三季度全国300个城市各类用地出让金合计4159亿元,同比下降近五成。

### 土地市场遇冷

由于楼市成交不济,今年以来房地产市场面临去库存压力,房企拿地积极性受到影响,土地市场也出现明显调整。

根据中指院的统计,三季度全国300个城市共推出各类用地5.7亿平方米,与二季度基本持平,但较去年同期下降了25.5%,其中住宅用地降幅高于总体用地。三季度全国各类用地成交3.9亿平方米,环比下降18.8%,同比下降41.6%。

由于房企拿地保守,土地出让金也呈现同比回落。今年前三季度,土地出让金累计为1.7万亿元,同比下降22%。其中,三季度全国300个城市各类用地出让金合计4159亿元,同比下降近五成。住宅用地的土地出让金共2653亿元,同比下降超过

五成,降幅高于商用用地。从各月表现来看,三季度土地市场仍然维持较冷态势,其中9月市场降温尤为明显,单月出让金的同比降幅接近七成。

如果从房企土地购置费用占销售额的比重这一指标来看,今年房企拿地积极性已经明显下降。前8个月,品牌房企在土地市场上略显保守,累计拿地金额同比下降幅度达到33%,多数房企土地购置金占销售额比重出现大幅下降。其中,万科为2013年的51%下降至10%,保利和金地拿地销售比均为20%左右,相比去年底40%以上的水平也出现明显下滑,富力、世茂和雅居乐拿地销售比重均低于10%,土地扩展力度明显不足。

### 成交不断分化

在土地市场整体低迷的背景下,各地块间也呈现分化的局面,热门地块遭到争抢,但激烈程度也有所降低。

北京市近期推出的热门地块受到众多开发商关注。其中,石景山刘娘府地块经过约80轮竞拍,最终被远洋地产旗下子公司北京德俊置业有限公司和北京奥宸

置业有限公司联合体以49.17亿元外的总价获得,并加异地配建1000平方米保障房。根据中原地产的测算,该地块总体楼面价约为4万元/平方米,其中包含的99716平方米的住宅部分实际楼面价接近5万元。

中原地产首席分析师张大伟认为,石景山区域是全北京除东西城外住宅供应最少的区域,近四年内该区域仅供应了8宗住宅用地。“成交地块的容积率非常低,可以建设为类别墅产品,而且在石景山区域非常稀缺,所以房企竞争激烈。”张大伟直言。

相比之下,朝阳区孙河地块则出现流标。该地块的楼面起拍价达到3.34万元/平方米。“起价过高,区域竞争激烈,是地块流标的主要原因。”张大伟表示。

业内人士认为,继2013年房企争抢土地后,今年二季度以来房企拿地已更加务实,对土地的定价也回归理性。在全国楼市降温的情况下,各地方出土地的定价也应该回归合理,如果按照目前的底价,部分土地起拍价格依旧较高,或将导致流标土地数量增加。

## 世华地产新经纪模式：“独立”变“合伙”

□本报实习记者 徐学成

引发业界争议达半月之久的世华地产新经纪模式终于露出“庐山真面目”。9月29日,世华地产和O房网宣布启动“合伙经纪人”新模式,称这一模式将变企业自建模式为平台共建模式,同时最大化让利经纪人。

由此前盛传的“独立经纪人”到“合伙经纪人”,措辞的改变透露着世华地产面对同行抵制态度发生了细微变化。与此同时,深圳中原地产也一改此前咄咄逼人的气势,称将密切关注事态发展。

### 世华“独立”变“合伙”

O房网集团副总裁花蕴在9月29日的新闻发布会上表示,此前业界盛传的“高分佣”只是其新模式的冰山一角。她指出,新模式最根本的特点是平台思维模式。

根据花蕴透露的信息,在平台思维模式下,O房网推出了两个平台共建策略:一方面注入合伙经纪人新模式,另一方面将通过并购或者投资参股的方式,帮助加盟公司实现全面升级和跨越式发展。

O房网系一个拥有以数字字典为基础的云房源大数据平台,主要提供移动端和PC端的业务管理和营销服务。按照其最新的解释,与此前外界猜测的“独立经纪人”模式不同的是,合伙经纪人模式下,O房网将整合中小中介公司的资源,其合伙经纪人也将获得O房网全渠道的

资源支持。花蕴透露,合伙经纪人将分为培养期、预备合伙人、合伙人和超级合伙人四个层级,同时“最大化让利给经纪人,提成比例在55%到85%不等”。

中国证券报记者注意到,上述解释与此前业界的猜测有所出入。根据记者此前获得的信息,世华地产加盟O房网后推出的新模式被称作“类独立经纪人模式”。对此,业界的担心主要集中于该模式将鼓励经纪人“单飞”,造成同行经纪人资源的大量流失,世华地产也因此招致同行的不满。世华地产营业总经理林家乐表示,设计“合伙经纪人”模式的初衷是希望以互联网思维来做房产经纪服务,通过收益分配的大幅度让利,来调动经纪人服务的积极性和主动性。

据O房网方面的统计,截至目前,已有200余家中介公司意向加盟。花蕴表示,未来6年,O房网将投资30亿元启动“6年100城”的战略目标。

### 中原态度大转变

从9月中旬开始,世华地产即将推出新经纪模式的消息引发地产经纪行业“地震”,业界普遍担心该模式将挖角同行经纪人,同时会蚕食同行的业务份额。为此,深圳中原地产相关人士连日来一直通过微博、微信等渠道,表达对该模式的抵制,该公司甚至还对世华地产发出了“封杀令”。

但在29日接受中国证券报记者采访时,深圳中原方面的态度出现了转变。深圳

中原二级市场总经理玉家雄表示,对于世华地产的新举措,深圳中原一直在“观望”,并相应地对自身做出了调整。

关于此前与世华地产的“口水战”,玉家雄表示,“一直以来都只是听到传闻,对世华地产的具体做法并不是很熟悉,直到今天他们(世华地产)开发布会,我们才知道正式的消息”。他透露,在世华地产的发布会结束之后,深圳中原也会对事态的发展保持密切关注。

第三方监管机构——深圳市房地产经纪行业协会(下称深圳市房协)也向外界传递了明确信息。中国证券报记者注意到,在9月29日的发布会上,深圳市房协派出了相关领导出席。而在此前,针对深圳中原“将世华地产和O房网开除出房协”的要求,深圳市房协却一直未表明立场。

此外,中国证券报记者还注意到,包括招商置业、同致行以及搜房网等机构,均派出了高层出席。

一位资深业内人士认为,“独立”到“合伙”尽管只是措辞的变化,但世华地产和O房网此举或可消除同行对世华地产“挖角”的顾虑,从而通过公司加盟合作、资源共享的方式,成为一个利益共同体。深圳市房协和深圳中原态度上的变化意味着行业或许正在达成某种共识,所谓的“合伙经纪人”模式正在寻找一个微妙的平衡,并试图通过一种更为平和的方式改变房地产中介行业传统的盈利模式。

### “新三板”动态

## 东方科技子公司 签下1800万元水库工程施工合同

东方科技(430465)公告,公司全资子公司贵州东方世纪工程有限公司于近日与贵州省水城县水务投资有限责任公司签订了水城县海发水库工程施工承包合同。合同总金额为1796.21万元,超过2013年度本公司营业收入的10%。

根据公告,此次签订的工程合同内容为,公司将在水城县海发水库进行工程施工建设,工程计划工期为210天。

公司表示,此次签订的合同是贵州东方世纪工程公司成立以来最大金额合同,将改善该公司的经营情况,将对本公司业绩产生积极影响。(郭力方)

## 青海春天39.2亿元借壳\*ST贤成

\*ST贤成9月30日发布重组方案称,公司拟出售其持有的全部经营性资产,即创新矿业83.11%股权和贤成节能100%股权;同时,公司拟以8.01元/股的价格非公开发行489,388,261股,购买西藏荣恩科技有限公司、肖融、新疆泰达新源股权投资有限公司、卢义萍、新疆益通投资有限合伙企业、上海盛基创业投资有限公司、上海中登投资管理事务所合计持有的青海春天药用资源科技利用有限公司99.8034%的股份。交易双方确定本次发行股份购买资产的标的资产青海春天99.8034%的股权价值为392,000万元。

公司称,本次重大资产重组将导致贤成矿业的控股股东和实际控制人发生变化,控股股东将由青海国投变更为西藏荣恩,肖融女士直接和间接持有上市公司合计60.44%的股份,实际控制人将由青海省国资委变更为肖融。本次重大资产重组构成借壳上市。

根据《发行股份购买资产之利润补偿协议》,发行股份购买资产的7名交易对方承诺,本次重大资产重组完成后,青海春天2014年度、2015年度与2016年度经审计的扣除非经常损益后的归属于母公司的净利润分别不低于31,827.64万元,36,337.56万元,39,753.54万元。(任明杰)

## 小商品城5600万元设电商公司

小商品城9月29日晚公告称,公司全资子公司义乌中国小商品城信息技术有限公司与王建军、伊履成都国际商贸城股份有限公司共同发起设立浙江义乌购电子商务有限公司,义乌购公司注册资本为人民币1亿元,信息公司以现金和实物出资5600万元,占义乌购公司51%的股份。

公司表示,为了做强做大“义乌购”平台,加大对“义乌购”团队激励,加快推进义乌市转型升级,保持义乌市场的持续繁荣,公司决定投资设立浙江义乌购电子商务有限公司。本次投资将促进公司电子商务发展,并进一步推动义乌实体市场发展,有利于义乌市转型升级,有利于为公司和股东创造更大的价值。(任明杰)

## 苏交科拟收购中铁瑞威85%股权

苏交科9月30日公告,拟使用超募资金3946万元及自有资金10041万元合计13987万元收购北京中铁瑞威基础工程有限公司85%股权。收购完成后,苏交科持有中铁瑞威85%的股权,中铁瑞威将成为苏交科的控股子公司。

公告显示,北京中铁瑞威基础工程有限公司注册资本5000万元,专门从事铁路病害整治服务和隧道特种工程施工业务。按照收购业绩承诺,2013年中铁瑞威经审计的净利润为1,745万元,2014年中铁瑞威净利润不低于2013年,2015—2017年中铁瑞威净利润分别为2,601万元、3,381万元、4,395万元。

苏交科表示,此次收购产生的业务协同效应,将增强苏交科在铁路系统市场的业务承接能力。(王小伟)

## 航天科技将收购山东九通55%股权

航天科技公告,公司拟收购济南永业科技有限公司持有的山东九通物联网科技有限公司55%股权,对应的权益价值为10,989万元,评估增值率为5145.1%。

公司表示,投资山东九通符合公司主业发展方向,将有力地提升公司在车联网业务板块相关产业的规模、竞争力及话语权。而且,山东九通资产负债结构合理,具有一定的盈利能力,投资山东九通将进一步改善公司整体财务指标,提高公司每股盈利。

车联网、物联网和航天技术是航天科技的主要业务,根据公司“十二五”发展规划,到“十二五”末期,公司力争成为全国车联网运营服务行业的领军企业。(王小伟)

## 林洋电子1.34亿元增资内蒙乾华

林洋电子9月29日晚公告,公司拟投资13,354.8387万元增资控股内蒙古乾华农业发展有限公司。本次增资,林洋电子全部以自有资金投入。增资后,内蒙乾华注册资本19,354.8387万元,其中林洋电子占注册资本69%。

公司指出,增资控股内蒙乾华,将进一步拓展公司在西部地区的太阳能工程、电站等业务,进一步提升公司在该地区的业务拓展能力,增强企业盈利能力,符合公司的发展需要及长远规划。(任明杰)

## 天泽信息实际控制人被批捕

天泽信息9月30日公告,公司近日接到通知,实际控制人孙伯荣因涉嫌行贿罪,被江苏省兴化市人民检察院批准执行逮捕。孙伯荣的上述涉案行为与公司无关。孙伯荣目前在公司不承担任何职务,公司生产经营一切正常。(王小伟)

## 闰土股份董事长意外逝世

9月29日,有关闰土股份董事长28日晚跳楼身亡的消息不断传出,开市起闰土股份临时停牌。29日晚间,公司发布公告称,公司董事长阮加根不幸于2014年9月28日晚意外逝世,享年55岁。

根据公告,公司董事会决定,在选举新任董事长之前,由公司副董事长阮加春代为履行公司董事长职责,董事会将尽快组织召开董事会选举新的董事长。目前,公司各项经营和管理活动一切正常,无其他应披露而未披露事项。公司股票将于2014年9月30日开市起复牌。(郭力方)

# 航天通信吐回2013年度虚增净利440万元

□本报记者 任明杰

航天通信(600677)9月29日晚间公告称,2014年9月19日,公司收到中国证监会浙江监管局下发的行政监管措施决定书,责令公司对会计差错采取改正措施。根据检查结论和自查结果,公司采用追溯重述法进行了会计差错更正,调整2012年度、2013年度财务报表相关数据,其中2013年度调减净利润440万元。

根据公告,公司对2012年度和2013年度的财务报表调整如下:2012年度合并财

务报表调减营业收入132,025,836.30元,调减营业成本132,025,836.30元;2013年度合并财务报表调减预付账款5,186,313.89元,调减应交税费777,947.08元,调减未分配利润2,116,016.07元,调减少数股东权益2,292,350.74元,调减营业收入190,617,295.54,调减营业成本181,915,404.73元,调减管理费用3,515,576.92元,调减所得税费用777,947.08元,调减净利润4,408,366.81元,调减归属于母公司股东的净利润2,116,016.07元,调减少数股东损益2,292,350.74元。此外,对母公司财

务报表相关科目进行了调减。

根据行政监管措施决定书,公司问题主要包括两个方面:

一是业务交易虚假。2013年12月,公司子公司易讯科技股份有限公司通过伪造虚假采购合同、销售合同、入库单、出库单、验收单等单据以及通过与浙江元亨通信技术股份有限公司等五家公司的资金循环,虚构对浙江元亨通信技术股份有限公司的销售交易,使公司2013年度虚增营业收入45,556,515.18元,虚增营业成本36,854,624.37元,虚增管理费用3,515,576.92元,导致虚增利润总额5,186,

313.89元,虚增净利润4,408,366.81元。

二是代理业务确认收入有误。公司2012年度向北京大唐燃料有限公司销售煤炭业务,从交易实质看,属于代理业务,应按净额确认收入。公司却按照总额法确认,导致2012年度多确认收入132,025,836.30元,多确认成本132,025,836.30元。公司2013年度对上海建顺纺织有限公司、张家港保税区禾硕国际贸易有限公司等客户的销售属于代理业务,应按净额法确认收入,公司按照总额法确认145,060,780.36元,多确认成本145,060,780.36元。