

多地楼市调控频频“打补丁” 2月楼价涨幅或收窄

春节假期之后，深圳、杭州、广州、南京等多个热点地区频频发布楼市调控新措施。据统计，2021年以来，各地房地产调控已累计高达70余次。调控内容主要集中在租赁政策收紧、打新秩序、增值税、房地产市场乱象等。

业内人士指出，调控对市场短期有降温的作用，预计2月商品住宅销售价格涨幅收窄。但从长期来看，针对打新潮及经营贷的调控力度将决定楼市走势。

●本报记者 董添

密集调控

深圳2021年以来已发布多次楼市调控政策，对前期执行的调控政策“打补丁”。最新一次调控内容显示，夫妻离婚并将房产分割登记给无购房资格一方名下的，另一方自离婚之日起，3年内不得在深圳购买商品房（3年内再婚或复婚的，也适用本规定）。

2月18日，杭州市住房保障和房产管理局发布《关于提供虚假购房报名资料人员的通报》（简称《通报》）。《通报》指出，御潮府、丹枫四季院、君品名邸、紫璋台公寓等9个项目中有27户家庭的申报信息或报名材料存在虚假、失实情况。根据杭州市房地产市场持续健康发展协调小组《关于实施商品住房公证摇号公开销售工作的通知》第十二条的规定，决定对这27户家庭实施禁摇一年的处罚。

中国指数研究院浙江分院常务副总经理高院生认为，此次处罚表明了政府态度，在房住不炒大基调下，要加强对市场监管和规范，虽然不能完全堵死政策的一些漏洞，但能起到敲山震虎的作用。

中国证券报记者梳理发现，2021年以来，各地房地产调控已累计高达70余次。房地产调控政策集中在租赁政策收紧、打新秩序、增值税、房地产市场乱象等方面。

“打新带来的套利投资客、疫情导致的学区房回购潮、银行企业和按揭贷款之间的巨大利差是推动热点地区楼市出现火爆迹象的三大主要原因。在房住不炒背景下，过热地区出台调控政策是在情理之中。”中原地产首席分析师张大伟分析指出，“从各地发布的楼市调控政策内容来看，上海、深圳、杭州等前期房价上涨明显的城市，2021年出台的都是楼市‘打补丁’政策，方向主要针对房地产市场的资金面、购房资格等。”

针对调控效果，张大伟称，调控对于市场短期有降温的作用，但并未影响这一轮上涨的根本原因。所以，具体效果如何需要看针对打新潮及经营贷的“补丁”政策与执行力度。

一线城市加速上涨

从国家统计局发布的最新数据看，1月，以一线城市为代表的多个地区房价呈加速上涨趋势，这些地区2021年以来基本都发布了楼市调控政策。

国家统计局数据显示，2021年1月，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上个月扩大0.3个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.5%、0.6%、1.0%和0.3%。二手住宅销售价格环比上涨1.3%，涨幅比上个月扩大0.7个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.9%、1.3%、1.4%和1.7%。

58安居客房产研究院分院院长张波表示，从统计局公布的1月数据来看，4个一线城市均呈现房价环比上涨趋势，并且一、二手房房价上涨都有扩大迹象。其中，二手房涨幅超过新房。这说明，房地产市场需求依然旺盛。虽然深圳、广州等城市在2020年已经出台相关政策，但人口流入以及取得购房资格人数不断增多，导致市场需求在一定阶段集中释放。二手房价格上涨和教育资源有较大关联，对应优质教育资源的房源价格涨幅较为明显。

张波指出，市场依然存在炒作者，也有部分房地产从业者和一些不良自媒体跟风炒作。北京、上海、深圳在一季度已频频出台政策，堵漏洞、控金融、打炒作的信号十分明显。虽然之前一线城市调控政策的严厉程度从全国来看已属“顶格”，不代表没有进一步收紧的空间，不代表会由投资炒作氛围提升。

相比之下，二三线城市的涨幅扩大趋势明显减小，尤其是三线城市上涨幅度已明显趋缓。张波表示，二三线城市的市场分化依然延续，部分二线城市热点区域的“红盘”受限价因素影响，无需促销，市场关注度也会极高，甚至需要出台政策来保障无房户优先购房；而非热点的三四线城市，年初降温明显，尤其是轨道未覆盖，配套不完善的区域，房价上升乏力。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为，在调控密集出台及春节期间影响下，2月以来房地产市场降温，房价上涨动力走弱，预计2月商品住宅销售价格涨幅收窄。

贝壳研究院数据显示，2月以来，一线城市中北京、上海及深圳贝壳二手房市场景气度已高位走平或回落，业主报价由涨转跌。2021年仍是房价上涨与调控博弈加剧的一年，总体看，房价涨幅会较2020年有所收窄。区域上，从春节后首周分城市贝壳二手房市场景气指数看，上半年长江沿线部分城市如宁波、无锡等房价上涨压力仍较大。

“抢人”政策加码

近期，部分热点地区针对人才落户、人才住房建设等方面，出台了较为积极的调控措施，给这些地区未来楼市走势增加了新的想象空间。

南京市日前发布落户新政，浦口、六合、溧水、高淳四区落户限制放宽，对持有上述四区居住证、缴纳城镇职工社会保险6个月以上的人员，即可办理落户。同时，江苏省内居住和社保缴纳年限可累计互认，并探索与长三角城市群中具备条件的省外城市实施户籍准入年限同城化累计互认。这意味着，南京市面向整个江苏省乃至长三角城市群打开了落户大门。

中指研究院南京分院总经理高小妹认为，南京市四个郊区入户门槛的降低，客观上会给南京市带来人口的流入，增加潜在的购房需求。但有可能出现投资者通过户籍政策绕开限购买房的行为，未来南京市可能会出台相应的购房政策限制炒房客行为，真正实现留住人。

除南京市外，广州市也在近日印发了《广州南沙新区创建国际化人才特区实施方案》，要求到2035年全面建成国际化人才特区，成为粤港澳大湾区人才集聚新高地；建立涵盖人才住房补贴、人才公寓、共有产权房的人才安居体系，力争三年内新增1万套人才公寓和共有产权房，便利境外人才和重点发展领域急需人才区内购房。



视觉中国图片

净负债率高达225%

实地集团陷高管动荡传闻

●本报记者 张军

一则“春节过后实地集团13名高管集体辞职”传闻，将实地集团推上了热搜。2月21日，公司发布声明称，传闻所涉及的前员工是在不同时间点离职，并非春节后集中离职。大部分人员是被公司劝退，仅有两人是因为个人原因辞职。

早前，实地集团曾吸收一大批头部房企的明星经理人“加盟”。招股书披露的数据表明，实地集团截至2019年末的净资产负债率高达225%。

传闻波及多名高管

日前，网上曝出一份实地集团春节后人员离职名单。该名单在列人员涉及执行董事兼首席执行官刘森峰、首席财务官李斌等13人。

从该名单来看，涉及行政、财务、营销等多个业务口，不少人员曾效力头部房企。如刘森峰，在加入实地集团之前，曾先后担任碧桂园集团副总裁、江苏区域总裁及美国区域总裁，在业内有着“打工皇帝”的名号。据实地集团招股书披露，刘森峰于2019年10月加入实地集团，2020年4月任职实地集团执行董事兼首席执行官。

2019年4月，李斌加入实地集团。在此之前的任期内，其任泰禾集团副总裁兼首席财务官，并先后任职华夏幸福助理总裁兼集团财务中心总经理、鸿坤集团财务中心总经理、旭辉控股集团北京区域事业部首席财务官等。

规模快速扩张

实地集团于2006年成立，董事长张量是富力地产联席董事长张力之子。据实地集团官网披露，目前，公司已经发展成为一家为用户提供贯穿全生命周期智慧人居解决方案的综合性企业。

公司深扎广州，专注大湾区开发智慧住宅物业，已在长三角、华中、华北和西部核心地区进行战略布局。2020年5月，实地集团在港交所递交招股书，目前已失效，公司还未重新提交。

招股书显示，截至2020年3月31日，实地集团在25个城市合计持有37个不同发展阶段的地产项目，总建筑面积约为1430万平方米；土地储备1016.93万平方米，其中广州占比11.4%。

2017年—2019年，实地集团总收益分别为38.71亿元、63.72亿元、83.24亿元，复合年增长率为46.6%。其中，住宅物业收益分别约为33.72亿元、55.11亿元、77.47亿元；商业物业收

排名第70位

招股书称，在中国房地产TOP10研究组发布的2020中国房地产百强企业名单中，公司排名70位。

益分别约为1.99亿元、6.30亿元、2.31亿元；停车位收益分别约为5181.7万元、1823.4万元、1.78亿元。

2017年—2019年，实地集团的毛利率分别为21.9%、25.2%、30.9%；净利率分别为8.4%、13.3%、9.1%，2019年出现下降。2019年，实地集团合并报表下母公司拥有人应占溢利为7.27亿元，较2018年下降11.65%。

招股书称，在中国房地产TOP10研究组发布的2020中国房地产百强企业名单中，公司排名70位。值得一提的是，实地集团招股书披露行业排名却没披露销售情况。中指研究院发布的《2020年1—8月全国房地产企业拿地金额与面积TOP100排行榜》显示，实地集团拿地金额约85亿元，排名第70位；拿地面积约350万平方米，排名第29位。

高额负债

在营收快速增长的同时，债务的墙正垒起。

招股书数据显示，实地集团2019年的资产负债率达到225%。2017年底、2018年底、2019年底公司借款总额（包括银行贷款及其他非银行借贷）分别为119.83亿元、117.71亿元、126.57亿元。同期，在合并现金流量表下，公司经营活动产生的现金流量净额分别为25.18亿元、6.63亿元、2.23亿元，大幅减少；对应的年末现金及现金等价物分别为45.76亿元、42.16亿元、20.39亿元，同样大幅减少。与此同时，实地集团借款利率居高不下，其同某金融机构的借款利率高达24%。

中国证券报记者注意到，公司应收及应付关联方款项属非贸易性质、无抵押且于要求时偿还的现金垫款。其中，2017年—2019年，公司应收关联方款项分别为37.28亿元、63.74亿元、83.20亿元，应付关联方款项分别为28.35亿元、43.08亿元、35.08亿元。

金隅集团： 多举措践行高质量发展

●本报记者 董添

中国证券报记者日前对金隅集团旗下多家水泥及地产公司调研了解到，2020年，金隅集团多举措积极践行高质量发展。水泥企业在做好主业的同时，努力实现由“建材供应商”向“都市服务商”转变；多家地产公司进一步强化管理提升与品牌塑造，取得亮眼的销售业绩。

绿色发展 促水泥企业转型升级

以金隅鼎鑫公司为例，2020年，公司主动融入省会4+4产业格局，融入石家庄鹿泉区全域旅游新规划，实施“工业+旅游”、“工业+环保”、“工业+都市服务”、“工业+智能制造”战略，打造了以水泥工业文化、环境科普教育、爱国主义教育为主题的工业旅游示范项目。此外，公司高质量建成石家庄市水泥窑协同处置生活垃圾项目，在抗击疫情过程中，保障了日渐增多的生活垃圾得到有效处置。同在河北地区的金隅冀东公司也扎实推进水泥窑协同处置危险废弃物项目工程建设，取得了较好成效。

自金隅冀东水泥实施区域化管理改革以来，多个地区水泥厂通过调整优化产能结构、延伸产业链条等方式，增强了可持续发展动力。举例来看，陕西中南部区域各企业充分依托现有的科技人才队伍，发挥“区域生产技术小组”的专业化作用，积极开展常态化的生产降本增效研究，每年积极实施一系列技术改造工程；努力完成原计划建设的万吨线项目、骨料项目、危废处理项目、高钙粉项目、干粉砂浆项目以及杨泉山、宝鉴山绿色矿山建设项目、老厂区搬迁后的开发项目等。近4年来，区域4家水泥企业实施技术改造工程200多项，取得发明专利、实用新型专利达62项。

2021年1月，工业和信息化部公布第五批绿色制造企业名单，金隅冀东水泥旗下承德冀东水泥有限责任公司、大同冀东水泥有限责任公司、临澧冀东水泥有限公司等6家企业进入国家级绿色工厂名单，河北金隅鼎鑫水泥有限公司、大同冀东水泥有限责任公司获评绿色供应链管理企业。

以临澧冀东水泥有限公司为例，作为湖南省第一批入围国家级绿色工厂的水泥制造企业，近年来，临澧公司坚持走高效、清洁、低碳、循环的绿色发展道路，持续开展节能技术改造、设施升级等工作，产品能耗不断降低；不断提升清洁生产和污染物处理水平，积极配合污染防治攻坚任务。

针对未来发展，金隅集团指出，金隅冀东水泥将深入贯彻新发展理念，主动融入新发展格局，以更高标准、更大力度推进转型升级、绿色发展，实现经济效益和社会效益双提升，开创高质量发展新局面。



图为金隅地产杭州公司项目楼盘。

精耕区域 做强房地产品牌

2020年是金隅集团“十三五”收官之年，也是地产集团营收冲刺500亿元目标的关键之年。2020年，金隅地产集团全面部署各城市公司复工复产和再攻坚活动，取得较好成效。2021年，金隅集团地产公司将继续修炼内功，做强产品，铸好品牌，为“十四五”开局发展奠定坚实基础。

2020年，北京金隅八达岭皇冠假日酒店工程建设工作圆满完成，盛大开业。据了解，酒店服务业是金隅集团对接首都“四个中心”功能定位的重要支撑，金隅皇冠假日酒店是金隅集团全力落实国有资产保值增值责任、践行服务首都“四个中心”建设的一大力作。酒店将作为“北京2022年冬奥会官方接待饭店”之一，为冬奥延庆区的赛事接待工作提供国际化的高品质服务保障。

2020年，金隅地产杭州公司在地产集团“复产创效强执行，为500亿元目标再攻坚”的精神指引下，坚定全年经济目标，实现合同签约额双倍增长，成功跻身杭州房地产市场头部企业行列。在严格限价的背景下，为争取更多溢价空间，市场上各大开发商都逐渐放弃了高低配设计，洋房产品较为稀缺。杭州公司敏锐地洞察了消费者对于洋房产品的偏好，充分利用地块2.0低容积率，打造高层+洋房的高低配产品，创造性地提升产品的竞争优势。

金隅地产上海公司方面，截至2020年12月31日，上海公司完成合同签约额58.71亿元，提前超额完成了全年签约指标。全年现金回款58.49亿元。

2020年是金隅地产扎根重庆发展的第十年，重庆公司“一手抓疫情防控，一手抓复工复产”，坚持“任务不减、目标不变、标准不降”。此外，公司突破传统营销界面，积极寻求政府支持，深挖大宗客户资源。成都公司在2020年疫情期间快速推进复工复产，统筹各项运营管控，提前谋划项目营销节奏，做足市场调研和政策解读，匠心打造售楼部、精装、样板间、园林及各项配套设施的呈现质量与观感。

2021年为“十四五”开局之年，也是金隅集团高质量发展的关键之年。各地产公司表示，将进一步强化管理提升与品牌塑造，在做好项目开发建设与产品去化攻坚的同时，为实现集团利益最大化而作出新的更大贡献。