

天保基建资讯

(2010 年第 3 期，总第 16 期)

天津天保基建股份有限公司 (000965)

2010 年 10 月 15 日

政策动态

2010 年 7 月 1 日，地产新政“津十条”出台，二套房首付不低于 50%。为贯彻落实《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发〔2010〕10 号)和《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发〔2010〕4 号)，进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，经市人民政府同意，本市制定了《促进我市房地产市场平稳健康发展实施意见》。主要内容包括：增加普通商品房有效供给，严控高档公寓、别墅建设；加快保障性住房建设，优先安排保障性住房用地；增加住房建设用地的有效供应，还迁安置用地不得低于供应总量的 70%；抑制投资投机性购房需求，购第二套住房贷款首付款不得低于 50%；加强风险防范，加强房企开发贷款的贷前审查和贷后管理；加

强对土地出让市场监管，单宗土地出让面积不得超出 20 公顷；加强开发企业经营行为监管，严查房企囤房捂盘哄抬房价；加强住房交付使用管理，完善新建商品房准许交付使用管理制度；加强信息公开和市场监测，及时准确公开披露已批准的信息；落实管理责任。

2010 年 7 月 1 日,天津加强房地产行业税收征管七个月清算土地增值税 1.2 亿。天津市从去年下半年开始执行国家税务总局《土地增值税清算管理规程》，七个月时间共清算土地增值 22 个项目，入库税款 1.2 亿元，占土地增值税累计收入 20%。税务管理部门表示，为进一步加强房地产行业税收征管，年内对天津市全市符合清算条件的项目全部进行清算，不漏一户。

2010 年 7 月 2 日,天津滨海新区执行保障性住房建设与管理暂行规定。此次《暂行规定》共推出四种住房模式，包括：廉租住房、经济适用住房、限价商品住房、蓝白领公寓。在制度设计上体现五个创新点，包括：一是对保障性住房实行土地定向优惠供地，保障需求。二是新区为企业定制限价商品住房，不限定新区户籍，对在新区就业、缴纳社会保险人员，全部进行保障。三是采取购房、办证分离制度。规定新区缴纳社会保险 3 年(含)以上或社会保险关系转到新区年龄 25 周岁以上的购房人方可办理房产证。四是购房满五年可上市交易,交易增值部分个人收益 70% 政府收益 30%。

五是保障性住房实行搭配式建设，廉租住房、经济适用住房、限价商品住房按比例在同一小区建设，保证结构合理，保障性住房集中建设，使各项配套设施完善。同时提出滨海新区将加快保障性住房的建设速度和建设规模，并将于近期启动受理保障性住房申请，着力解决新区非农业户口，低收入住房困难家庭和来新区务工、创业员工的住房问题。

2010年7月21日，上半年天津国内生产总值增长18%位居全国第二。上半年全市地区生产总值完成4106.48亿元，其中，第一产业增加值60.35亿元，增长2.7%。第二产业增加值2252.32亿元，增长21%。第三产业增加值1793.81亿元，增长14.2%。

2010年7月23日，天津：已购买经济适用房者不得再申请限价房。天津市国土房管局下发通知，明确单人申请限价商品住房的，申请人须无私产住房且未承租公有住房。本人申请定向安置经济适用房后又申请限价商品住房，一经发现立即停止办理。

2010年8月5日，国家统计局：全国待售商品房逾1.9亿平方米。国家统计局昨天公布的数据显示，今年6月末全国房地产开发企业商品房待售面积为19182万平方米，同比增长6.4%。数据显示，2005年以来全国房地产开发企业商品房待售面积绝对数量总体呈增加态势，但是在增长率

上,2006 和 2007 年处于负增长,而 2008 年末商品房待售面积增幅最多。分年度看,2005 年末商品房待售面积为 14679 万平方米,同比增长 2.7%;2006 年末为 14550 万平方米,同比下降 0.9%;2007 年末为 13463 万平方米,同比下降 7.5%;2008 年末为 18626 万平方米,同比增长 38.3%;2009 年末为 19947 万平方米,同比增长 7.1%。

2010 年 8 月 6 日,天津 8 月起将建立全市物业管理项目日常巡查通报制。从天津市国土房管局获悉,从今年 8 月 1 日起,天津市物业行业将建立全市物业管理项目日常巡查通报制度。全市已竣工投入使用并实施物业管理的项目都将纳入巡查范围,对公开通报后三日内仍未整改或者一年内公开通报三次以上(含三次)的物业服务企业,一年内不得承接新建物业管理项目、晋升资质等级。

2010 年 8 月 12 日,天津公积金贷款购限价房补贴 50% 保费。购买限价商品住房可以使用住房公积金或商业贷款,手续与购买普通商品房贷款一样。政府为了减轻限价商品住房购买家庭的负担,对购买限价商品住房使用住房公积金贷款的,政府有关部门对其贷款担保费给予 50% 的补贴。

2010 年 8 月 18 日,本市出台八项措施,月底前彻查“空城”地产项目。为加强规划和土地管理,规范土地市场秩序,促进房地产业健康发展,本市日前下发通知,制定了加强房地产项目开发监管八项措施。一是进一步加强房地产

项目的规划审核。所有开发建设项目都要做到先规划、后建设，杜绝盲目开发建设。建筑规模超过 10 万平方米或者容积率低于 1.0 的开发建设项目，其修建性详细规划和建设工程设计方案均应报经市规划局审核同意后，方可按程序办理相关手续。二是加强大宗土地出让管理。中心城区以外区县房地产项目（含整体项目分宗出让）用地面积超过 20 公顷的，土地出让方案须报经市国土房管局审核同意后，方可上市交易。三是强化全市土地集中交易。四是严格执行土地招拍挂制度。各区县人民政府不得以招商引资为名与开发商签订土地招商协议，不得通过先期开发投入换取土地使用权，不得通过变相返还土地出让金等方式给予开发商地价优惠。如有上述行为的，一律无效。五是依法处置闲置土地。对闲置 1 年以上的必须收取闲置费，闲置 2 年以上的必须收回土地使用权。各区县人民政府对已下达限期开工通知书的项目要确保按期开工，对因规划、拆迁等原因尚不具备开工条件的，要尽快提出处置意见，结合自查将处置方案报市有关部门；对已部分开工大宗土地，要限期竣工，不能按时竣工的收取违约金并收回未开工部分土地使用权。六是防止工业园区出现空置现象。一次性建设 20 万平方米以上办公楼宇、标准厂房的，土地出让方案须报经市国土房管局审核同意后，方可出让。七是禁止政府所属企业变相转让土地。各区县人民政府不得利用政府所属企业在取得土地使用权后，通

过向开发企业转让股权，变相转让土地，规避土地市场公开竞争。涉及上述情况的，产权交易部门不得办理股权转让手续，工商部门不得办理变更登记手续。八是开展自查和专项检查工作。

2010年8月31日，天津制定经济适用房价格管理办法，5种费用不计入房价。包括：住宅小区内经营性设施的建设费用；开发经营企业留用的办公用房、经营用房的建筑安装费用及应分摊的各种费用；各种与住房开发经营无关的集资、赞助、捐赠和其他费用；各种赔偿金、违约金、滞纳金和罚款；按规定已经减免及其他不应计入价格的费用。

2010年8月31日，天津市规范四项新建楼盘收费。天津市规范新建住宅小区的电力、排水、燃气和自来水四项工程的建设费收费标准，并从今日起施行。电力工程建设费根据设计用电负荷容量和建设项目性质确定电力工程建设费收费标准，按建筑面积计收取。排水工程建设费标准是：住宅项目每建筑平方米29元。燃气工程建设费标准是：住宅项目每建筑平方米28元。自来水工程建设费标准是：住宅项目每建筑平方米25元(其中：经济适用住房每建筑平方米21元)；公建项目每建筑平方米27元。

2010年9月9日，天津滨海保障性住房出台新规，经适房不得转让。天津滨海新区保障性住房建设与管理暂行规

定》对经济适用房和限价商品房两类保障性住房上市交易作出了明确规定。经适房不得转让，限价房增值部分政府收益30%。

2010年9月26日，秋季天津房地产交易会圆满闭幕5天交易额超12亿元。为期五天的2010年秋季天津房地产交易会圆满闭幕。本届房交会累计成交各类房屋14.15万平方米，共计12.1亿元。其中，商品房成交7.1万平方米，成交面积占房屋交易总量的50.1%，平均价格10360元/平方米；二手房成交5.5万平方米，成交面积占总量的38.9%，平均价格8617元/平方米。

2010年9月26日，两部委联合下发《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》。国土资源部和住建部联合下发《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》(国土部151号文)，针对房地产用地和建设领域管理，在“国十条”的基础上进一步细化。《通知》中明确企业违约开发土地、因自身原因土地闲置一年的，都将禁止竞买资格。并强调加强房地产用地和建设的管理调控，是坚决贯彻落实“国发10号”文件政策、继续抑制房价上涨、促进房价地价合理调整的重要任务。

2010年9月29日，国家有关部委出台措施遏制部分城市房价过快上涨。措施包括：一是各地要加大贯彻落实房

房地产市场宏观调控政策措施力度。要立即研究制定贯彻落实国发[2010]10号文件的实施细则。已印发实施细则的地区，要根据最近国家有关部委出台的政策措施进行调整和完善。房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数。二是完善差别化的住房信贷政策，各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款。对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于50%、贷款利率不低于基准利率1.1倍的规定。三是调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策，加强对土地增值税征管情况的监督和检查，重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目进行土地增值税的清算和稽查。四是切实增加住房有效供给，各地要加大对各地2010年住房建设计划和用地供应计划实际完成情况的督察考核力度，切实落实中小套型普通商品住房和保障性住房建设计划和供地计划。五是要加大住房交易市场检查力度，依法查处经纪机构炒买炒卖、哄抬房价、怂恿客户签订“阴阳合同”等行为。对房地产开发企业土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规行为，有上述违法违规记录的房地产开发企业，要暂停其发行股票、公司债券和新购置土地，各商业银行停止对其发放新开

发项目贷款和贷款展期。

2010 年三季度全国 70 个大中城市房屋销售情况。

7 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 10.3%。其中：新建住宅销售价格同比上涨 12.9%，二手住宅销售价格同比上涨 6.7%。

8 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 9.3%。其中：新建住宅销售价格同比上涨 11.7%，二手住宅销售价格同比上涨 6.2%。

9 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 9.1%。其中：新建住宅销售价格同比上涨 11.3%，二手住宅销售价格同比上涨 6.2%。

2010 年三季度天津市住宅成交情况。

7 月份，新建商品住宅成交量 62.9 万平方米，环比上涨 24.68%。二手房住宅成交面积 35.86 万平方米，环比下降 6.13%。成交均价方面，商品住宅成交均价 9566 元/平方米，环比上涨了 6.79%。二手房住宅均价 6767 元/平方米，环比下降 2.08%

8 月份，新建商品住宅成交量 71.1 万平米，环比上涨了 13%。二手房住宅成交面积 42.5 万平方米，环比上涨 18.5%。成交均价方面，商品住宅成交均价为 9333 元/平方米，环比下降了 2.4%。二手房住宅均价 6794 元/平米，环比下上涨了

0.4%。

9 月份，新建商品住宅成交量 95 万平米，环比上涨了 33.7%。二手房住宅成交面积 51.5 万平米，环比上涨了 21.2%。成交均价方面，商品住宅成交均价为 9402 元/平米，环比上涨了 0.7%。二手房住宅均价 7055 元/平米，环比上涨了 3.8%

股市动态

2010 年三季度沪、深股市动态。

股市	月份	开盘	最高	最低	收盘	成交金额
上证指数	7 月	2393.95 点	2656.41 点	2319.74 点	2637.5 点	17819 亿元
	8 月	2635.81 点	2701.93 点	2564.84 点	2638.80 点	25099 亿元
	9 月	2641.05 点	2704.93 点	2573.63 点	2655.66 点	23739 亿元
深证成指	7 月	9376.08 点	10899 点	8945.2 点	10785 点	15369 亿元
	8 月	10789 点	11424 点	10613 点	11339 点	22934 亿元
	9 月	11369 点	11759 点	11061 点	11469 点	20873 亿元

2010 年三季度公司股市动态。

股票	月份	开盘	最高	最低	收盘	成交量	成交金额	换手率
天保基建 000965	7 月	9.9 元	12.3 元	9.41 元	12.21 元	6371 万股	7.13 亿元	55.16%
	8 月	12.19 元	12.75 元	11.04 元	12.68 元	6051 万股	7.29 亿元	52.39%
	9 月	12.58 元	13.31 元	11.65 元	13.19 元	6530 万股	8.26 亿元	56.54%

经营动态

9 月底，“天保·滨湖城”项目全部封顶。该项目总占地面积 9.6 万平米，规划总建筑面积 16.2 万平米，其中地

上建筑 14.2 万平米 ,地下 2 万平米。项目建成后能满足 1500 余户的住房需求 ,将大幅提升空港加工区的生活品质 ,并且该项目已于 8 月 25 日开盘销售。

7 月 28 日 ,召开了公司上半年经营分析专题会。公司领导、各部门、各所属公司负责人及财务主管参加了会议。会议听取了天材房产公司、百利建设公司、嘉创物业公司、天保房产公司、滨海开元公司等上半年经营情况和财务运转的汇报 ,并根据上半年经营情况分析对下半年经营工作提出了要求 ,通报了天保控股公司对小金库专项治理工作部署情况。

公司治理

9月30日,《天津天保基建股份有限公司内幕信息知情人登记备案制度》正式实施。根据中国证监会开展内幕信息管理工作的精神,天津证监局下发了《关于进一步加强上市公司内幕信息知情人登记备案工作的通知》,通知中要求天津辖区的上市公司参照《天津辖区上市公司内幕信息知情人登记备案管理办法(试行)》(以下简称《管理办法》)进一步加强公司信息披露事务管理,并建立、健全公司内幕信息知情人备案专项制度。公司根据通知中的要求,并结合《管理办法》制定了《天津天保基建股份有限公司内幕信息知情人登记制度》。

综合事项

7月30日，公司组织了“天保金海岸投资理财活动”。为进一步维护客户关系同时更好的推广金海岸大盘，公司邀请金海岸业主和光大银行的VIP共40余组客户到金海岸销售现场参观、投资理财的座谈。

9月17日，公司安委会组织对天保金海岸B05、B08项目以及空港“天保·滨湖城”、“汇津广场”等项目进行安全检查，并要求天材公司对外埠项目进行自查。我公司分别由公司总经理、安委会主任张威和工程二部经理蔡鸿胤带队，包括总承包单位、分包单位、监理单位等近10家合作单位参加。

2010年三季度公司深化员工培训工作。

一、控股组织培训：

本季度，在控股公司组织下，各级领导积极参加控股公司组织的各项10余次专题管理培训，同时，针对控股公司推行的ELN网络学习平台，公司各位高管积极申报线上课程，充分利用业余时间进行学习。

二、公司内训：

1、员工拓展：2010年月7月4日、5日，天保基建公司工会和团总支组织公司本部及下属公司——天材房产公司、百利建设公司、嘉创物业公司共50名员工在昌黎黄金海岸

海景龙苑项目上进行了主题为团队健康拓展的培训活动。

拓展活动培训的主要目的是通过拓展项目训练员工的凝聚力、执行力、团队合作能力。经过这两天的培训，员工们都反映效果非常好，觉得这次的培训不仅是对自身体能素质的一次提升，更是思想及思维方式的提升。

2、公司治理培训：2010年7月28日，天保基建公司高层、证券部相关人员及下属子公司高层20人，在公司会议室接受了高地律师事务所的法律培训。此次培训内容主要包括国企法定代表人、董事长、总经理职责分析及风险防范；《刑法》及《刑法修正案》中涉及单位犯罪的罪名；国有企业领导人员廉洁从业若干规定。通过培训使参加人员了解了相关法规的新修订条款在公司治理方面的影响，为公司高层职责分工提出了专业建议，对公司更加规范健康的发展起到了促进作用。

3、管理人员培训：本季度组织中高层管理人员到北京博志成管理咨询公司进行房地产项目总经理集训营培训，通过培训，对公司管理人员在项目操作能力及整体操盘把控上有较大提升，为公司未来发展奠定管理基石。

信息披露

7月2日，公司公布关于收到空港青年公寓项目租金差额补贴的公告。根据天津港保税区财政局2010年“关于给予空港青年公寓项目租金差额补贴的通知”。公司全资子公司

天津天保房地产开发有限公司于2010年6月30日收到2010年上半年空港青年公寓项目租金差额补贴931万元。根据《企业会计准则》，上述补贴列入当期营业外收入。

7月17日，公司公布四届十八次董事会决议公告。审议通过关于签订《供热配套合同》的议案、签订《2010年新建小区自来水配套工程（名居花园）收费协议》的议案、签订《2010年新建小区再生水配套工程（名居花园）收费协议》的议案。

8月26日，公司公布四届十九次董事会决议公告。审议通过公司2010年半年度报告全文及摘要、审议通过聘任付丹丹女士为公司证券事务代表、会议还听取了公司2010年上半年有关经营工作情况的通报。

9月30日，公司公布四届二十次董事会决议公告。审议通过《天津天保基建股份有限公司内幕信息知情人登记备案制度》的议案。

（责任编辑：秦峰 编辑：付丹丹）