

# 天保基建资讯

(2010 年第 2 期，总第 15 期)

天津天保基建股份有限公司 (000965)

2010 年 7 月 5 日

---

## 政策动态

2010 年 4 月 12 日，银监会：不对投机投资性购房贷款。中国银监会表示，银行业金融机构应增加风险意识，不对投机投资性购房贷款，如无法判断，则应大幅度提高贷款首付比例和利率水平，加大差别化信贷政策执行力度。银监会要求对已利用贷款购买住房、又申请第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付比例不低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。

2010 年 4 月 16 日，温家宝主持召开国务院常务会议研究部署遏制部分城市房价过快上涨的政策措施。会议确定了以下政策措施：一是抑制不合理住房需求。实行更为严格的差别化住房信贷政策。对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%；

对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；对贷款购买第三套及以上住房的，大幅度提高首付款比例和利率水平。地方政府可根据实际，在一定时期内采取临时性措施，严格限制各种名目的炒房和投机性购房。加快研究制定合理引导个人住房消费、调节个人房产收益的有关税收政策。二是增加住房有效供给。房价上涨过快的城市，要增加居住用地供应总量，大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房供应。依法加快处置闲置房地产用地，对收回的闲置土地，优先安排用于普通住房建设。在坚持和完善土地招拍挂制度的同时，探索“综合评标”、“一次竞价”、“双向竞价”等土地出让方式。各地要尽快编制和公布住房建设规划，保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%。加快普通商品住房项目审批，尽快形成有效供应。三是加快保障性安居工程建设。各级地方政府要切实落实土地供应、资金投入和税费优惠政策，确保完成 2010 年建设保障性住房 300 万套、改造各类棚户区 280 万套的工作任务。大力发展公共租赁住房。四是加强市场监管。严格依法查处土地闲置及炒地行为，对存在捂盘惜售、土地闲置等违法违规行为的房地产开发企业，限制新购置土地，暂停批准上市、再融资和重大资产重组，商业银行不得发放新开发项目贷款。清理已发放预售许可证的

商品住房项目，对囤积房源、哄抬房价等行为加大曝光和处罚力度，性质恶劣的依法取消房地产市场经营资格，对违法违规的要依法依规严肃追究相关负责人的责任。规范发展租赁市场。完善房地产市场信息披露制度。

2010年4月17日，国务院发布新国十条。国务院发出了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》。通知要求遏制房价过快上涨，实行更为严格的差别化住房信贷政策。通知中提出十条举措：一、各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责（一）统一思想，提高认识。各地区、各有关部门必须充分认识房价过快上涨的危害性，认真落实中央确定的房地产市场调控政策，采取坚决的措施，遏制房价过快上涨，促进民生改善和经济发展。（二）建立考核问责机制。稳定房价和住房保障工作实行省级人民政府负总责、城市人民政府抓落实的工作责任制。二、坚决抑制不合理住房需求。（三）实行更为严格的差别化住房信贷政策。对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），贷款首付款比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高，具体由商业银行根据风险管理原则自主确定。人民银行、银监会要指导和监督商业银行严

格住房消费贷款管理。住房城乡建设部要会同人民银行、银监会抓紧制定第二套住房的认定标准。（四）发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。财政部、税务总局要加快研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策。三、增加住房有效供给。（五）增加居住用地有效供应。国土资源部要指导督促各地及时制定并公布以住房为主的房地产供地计划，并切实予以落实。房价上涨过快的城市，要增加居住用地的供应总量。要依法加快处置闲置房地产用地，对收回的闲置土地，要优先安排用于普通住房建设。在坚持和完善土地招拍挂制度的同时，探索“综合评标”、“一次竞价”、“双向竞价”等出让方式，抑制居住用地出让价格非理性上涨。（六）调整住房供应结构。各地要尽快编制和公布住房建设规划，明确保障性住房、中小套型普通商品住房的建设数量和比例。住房城乡建设部门要加快对普通商品住房的规划、开工建设和预销售审批，尽快形成有效供应。保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，并优先保证供应。四、加快保障性安居工程建设。（七）确保完成 2010 年建设保障性住房 300 万套、各类棚户区改造住房 280 万套的工作任务。五、加强市场监管。（八）加强对房地产开发企业购地和融资的监管。国土资源部门要加大专项整治和清理力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为，并限制有违法

违规行为的企业新购置土地。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。国有资产和金融监管部门要加大查处力度。商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。（九）加大交易秩序监管力度。对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。（十）完善房地产市场信息披露制度。各地要及时向社会公布住房建设计划和住房用地年度供应计划。

2010年4月18日，天津房地产调控五大措施。今年本市将做好房地产市场五方面调控政策措施：一是加大差别化信贷政策执行力度。金融机构在继续支持居民首次贷款购买普通自住房的同时，将严格二套住房购房贷款管理。二是继续实施差别化的住房税收政策。严格执行国家有关个人购

买普通住房与非普通住房、首次购房与非首次购房的差别化税收政策，对不符合规定条件的，一律不得给予相关税收优惠。个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年。三是加强土地供应管理。严控商品住房项目单宗土地出让面积，规范土地出让金收缴管理。四是加强商品房销售管理。已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源。经济适用房和限价商品房要严格按照申报价格，明码标价对外销售。五是加强房地产开发税收管理。

2010 年 5 月 4 日，住建部出招遏制高房价，每套房价格须一次公开。住房和城乡建设部近日发出《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》，要求各地切实负起责任，加大查处力度，强化房地产市场监管。通知要求，今后未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售。

2010 年 5 月 23 日，天津 8 项公积金服务新举措 24 日实施。从 5 月 24 日开始，天津市住房公积金管理中心将推出并执行八项服务新举措，举措一：提取不用申请书，举

措二：周六服务全开放，举措三：全面实现跨区县提取，举措四：单位缴存可上网，举措五：网站可以办年检，举措六：缴存额调整网上办，举措七：双账户实时查信息，举措八：持登记卡防范风险。

2010年5月24日，国税总局补漏房企所得税。国家税务总局下发了《关于房地产开发企业开发产品完工条件确认问题的通知》（以下简称《通知》），对房地产企业的所得税征缴问题进行了明确。《通知》指出，房产的开发企业建造、开发的开发产品，无论工程质量是否通过验收合格，或是否办理完工（竣工）备案手续以及会计决算手续，当企业开始办理开发产品交付手续（包括入住手续）、或已开始实际投入使用时，为开发产品开始投入使用，应视为开发产品已经完工。《通知》要求，房地产开发企业应按规定及时结算开发产品计税成本，并计算企业当年度应纳税所得额。

2010年6月21日，天津物业管理建新制度，一年通报3次影响资质。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，各区县物业办保证每个项目每季度至少巡查一次，发现问题立即曝光并予以处罚。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，所有在管项目不得申报市优

(国优)项目,被公开通报的物业项目不得申报达标。

2010年6月30日,国土部称楼市调控不会放松,进一步加强用地管理。国土资源部部长徐绍史近日主持召开部长办公会,研究进一步加强房地产用地管理和调控。会议强调,要狠抓落实,进一步坚定整个国土资源系统主动参与房地产用地调控的决心。会议强调,房地产用地管理调控是国土资源部门当前及今后一个时期的一项重要任务。接下来要狠抓落实,进一步坚定整个国土资源系统主动参与房地产用地调控的决心;及时调整完善以保障性住房用地为主的房地产用地供应计划,狠抓落实;加快推进房地产用地专项整治,确保取得较好的社会效果;部署开展坚持和完善招拍挂试点,加快建立房地产开发企业用地诚信制度;主动沟通协调,做好房地产用地开发利用监管。

2010年6月30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》,各相关部门目前正在制定各自的实施细则。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 年二季度全国商品房开发、销售情况。

上半年,全国房地产开发企业房屋施工面积 30.84 亿平方米,同比增长 28.7%;房屋新开工面积 8.05 亿平方米,同比增长 67.9%;房屋竣工面积 2.44 亿平方米,同比增长 18.2%,其中,住宅竣工面积 1.96 亿平方米,增长 15.5%。

上半年,全国商品房销售面积 3.94 亿平方米,比去年同期增长 15.4%。其中,商品住宅销售面积增长 12.7%,办公楼增长 53.2%,商业营业用房增长 41.6%。

上半年,商品房销售额 1.98 万亿元,同比增长 25.4%。其中,商品住宅销售额增长 20.3%,办公楼和商业营业用房分别增长 91.5%和 57.1%。

4 月份 ,全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 12.8 % ,其中新建住宅销售价格同比上涨 15.4% ,二手住宅销售价格同比上涨 10.5%。

5 月份 ,全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 12.4% ,其中 :新建住宅销售价格同比上涨 15.1% ,二手住宅销售价格同比上涨 9.2%。

6 月份 ,全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 11.4% ,其中 :新建住宅销售价格同比上涨 14.1% ,二手住宅销售价格同比上涨 7.7%。

### **2010 年二季度天津市住宅成交情况。**

2010 年上半年商品住宅成交面积同比下降 22.73% ,成交均价同比上涨 32.32%。市内六区成交面积同比 2009 年上半年普遍有大幅度下滑 ,最大跌幅为 61.33% ,而价格方面却同比 2009 年上半年增长了最少三成 ,最大涨幅达 53.40%。与市内六区相类似是 ,滨海四区、环城四区的楼市成交量在今年上半年均呈下跌趋势 ,其中滨海新区最大跌幅同比下降了 41.59% ,而环城四区成交量最大跌幅达 66.16% ,平均也下跌了三成左右。

2010 年上半年二手住宅成交面积同比下降 15.79% ,成交均价同比上涨 21.03%。市内六区成交面积同比 2009 年上半年普遍有大幅度下滑 ,最大跌幅为 32.31% ,而价格方面却同比 2009 年上半年增长了最少也达到两成左右 ,最大涨幅

达 30.45%。其他区域也类似于市区均呈同比量跌价涨的局面。

4 月份新建商品住宅成交量 108.38 万平方米，环比上涨 22.46%。二手房住宅成交总面积 78.28 万平方米，环比上涨 31.6%。成交均价方面，商品住宅成交均价 9476 元/平方米，环比上涨 9.16%。二手房住宅均价 6645 元/平方米，环比上涨 2.17%。

5 月份新建商品住宅成交量 63.48 万平方米，环比下降 41.43%。二手房住宅成交总面积 40.2 平方米，环比下降 48.7%。成交均价方面，新建商品房成交均价为 8138 元/平方米，环比下降 14.2%。二手房住宅成交均价为 6699 元/平方米，环比上涨 0.9%。

6 月份新建商品住宅成交量 50.5 万平方米，环比下降 20.5%。二手房住宅成交总面积 38.2 平方米，环比下降 4.9%。成交均价方面，新建商品房成交均价为 8958 元/平方米，环比上涨 10.1%。二手房住宅成交均价为 6911 元/平方米，环比上涨 3.2%。

## 股市动态

### 2010 年二季度沪、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	4 月	3111.94 点	3181.66 点	2820.95 点	2870.61 点	29200 亿元
	5 月	2821.35 点	2862.56 点	2481.97 点	2592.15 点	19116 亿元
	6 月	2877.76 点	2598.90 点	2382.36 点	2398.37 点	13245 亿元

深证成指	4月	12512点	12850点	10974点	11163点	23421亿元
	5月	10959点	11139点	9627.42点	10204点	14498亿元
	6月	10124点	10407点	9335.57点	9386.94点	12532亿元

## 2010年二季度公司股市动态。

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	4月	15.23元	15.66元	10.52元	11.25元	9226万股	11.86亿元	79.88%
	5月	10.99元	12.39元	9.66元	10.30元	6266万股	6.99亿元	54.25%
	6月	10.20元	11.49元	9.54元	9.90元	3534万股	3.79亿元	30.60%

### 经营动态

4月30日,公司总经理张威主持召开了季度经营分析专题会。会议听取了天材公司、百利公司、嘉创物业公司 and 天保基建公司、天保房产公司、滨海开元公司等财务运转和季度经营情况的汇报,并根据一季度经营情况分析对下季度经营工作提出了要求。

5月21日,公司与乐天玛特就天保金海岸超市项目签约。公司与韩国乐天集团旗下乐天玛特正式合作。双方将在天保金海岸中心商业区建设一个建筑面积达3万平方米的大型超市,满足居住区内市民的购物需求,同时天保金海岸乐天玛特超市的建成,也将对繁荣区域经济、提升工作生活环境具有积极的意义。

### 公司治理

5月22日,公司延长本次非公开发行股票相关决议有

效期并调整发行价格。公司四届十七次董事会审议通过关于延长本次非公开发行股票相关决议有效期并调整本次非公开发行股票发行价格等事项的议案。本次非公开发行股票相关决议有效期延长至 2011 年 5 月 22 日，发行价格不低于 10.18 元/股。

6 月 22 日，公司 2009 年度信息披露工作考核成绩优秀。深圳证券交易所公布了对深交所主板上市公司 2009 年度的信息披露工作考核结果，天保基建考核成绩为优秀。据了解，在天津地区 9 家深圳主板上市公司中，我公司是唯一一家考评优秀的公司，其余为三家良好、五家合格。

6 月 27 日，公司召开十二五战略规划专题研讨会。研究公司未来五年（2011 年至 2015 年）发展战略、企业战略定位、主业发展方向、远景规划目标、母子公司管控、落实规划的保障措施，进一步明确了公司未来的发展方向。

## 综合事项

4 月 26 日，公司组织员工辩论会。天保基建综合部及党总支、团总支、工会共同组织了员工辩论赛。本次活动得到了公司领导的高度重视，引起员工参与活动的积极性，比赛中赛出了风格，赛出了水平。通过辩论会，激发了员工的自主学习意识，促进了各部门员工间团结合作精神，在提升企业文化建设上具有深远意义。

5 月 8 日，公司荣获第六届中国上市公司董事会“金

**圆桌奖**”。经网络投票和专家评议，公司被评选为上市公司董事会建设全国百强企业，并荣获第六届（2009）中国上市公司董事会“金圆桌奖”优秀董事会称号。

5月21日，中共中央政治局委员、全国人大常委会副委员长、中华全国总工会主席王兆国在市委副书记、市长黄兴国，市委副书记、滨海新区区委书记何立峰等领导同志的陪同下视察了空港青年公寓。王兆国同志对保税区公寓建设发展给予了充分肯定，对员工们在工作中取得的成果给予了鼓励，并且对今后新兴经济区域公寓工作的发展方向提出了新的希望和要求。同时青年公寓优美的环境、完善的设施和极富现代气息的管理服务理念给大家留下了深刻印象。

5月21日，公司组织参观临港工业区及于家堡商务区。公司组织25名青年骨干员工参观了临港工业区及于家堡商务区。活动中，青年员工们首先参观了临港工业区。通过讲解员对整体规划展的讲解，大家对临港工业区有了更深入的了解，并激励大家在滨海新区的大发展的环境中努力学习，积极工作，创造属于自己的精彩人生。

6月30日，天津市工商行政管理局对天保基建等获得“天津市著名商标”的企业进行了授牌。天保基建公司持有的注册商标“天保·金海岸”被天津市工商行政管理局著名商标认定评审委员会认定为“天津市著名商标”。

6月30日，公司组织参观天津女子监狱。为迎接建党

89周年，结合“七一”活动安排，公司组织中层以上人员及全体党员、积极分子参观了天津市女子监狱，开展廉洁警示教育。参观归来，党员干部们普遍认为，此次廉洁教育活动让大家近距离感受到了骨肉分离的痛苦、净化了自身的心灵。

6月30日，公司工会获得天津市2009年度“模范职工之家”称号。滨海新区“加强工会建设，充分发挥企业工会作用交流推动会”在滨海新区工会大楼隆重举行。会上表彰了获得天津市2009年度荣誉称号的各工会，公司工会获得天津市2009年度“模范职工之家”称号。

## 2010年二季度公司深化员工培训工作。

### 一、控股组织培训：

本季度，在控股公司的号召下，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，充分利用业余时间学习通过网络平台上已有的各类管理课程进行自学。

### 二、公司内训：

本季度，公司组织的内部培训如下：

1、干部廉政教育培训：公司于4月份召开了廉洁教育专题会。公司领导及各部门、各所属公司负责人共 20 余人参

加了会议。通过观看警示教育纪录片和学习相关文件精神，与会人员均表示，处于房地产这一高危行业，一定要在具体工作中加强学习，调整心态，防微杜渐，坚守底线不动摇，踏踏实实干好事业。

2、五四青年座谈培训：为加强对青年员工的培养，激励先进，促进工作，加快发展，公司召开了“五四”先进青年表彰会。张威总经理、路昆常务副总经理、张炎涛副总经理等公司领导出席表彰会并发言。公司各部门青年员工代表 20 余人参加了表彰会。

3、消防演习培训：6 月 29 日，天保基建公司在科技发展中心 4 楼进行了消防灭火安全演习。演习后，消防战士为大家讲解了安全消防知识和消防工具的使用方法。本次演习，增强了全体员工的救火意识及个人逃生灭火能力，同时也为企业安全生产提供了打下了良好基础。

4、招投标管理培训：为了更加规范公司的招标工作，5 月份公司针对相关部门有关人员组织了招标培训。培训主要介绍了：招标市场的发展历史及现状；招标类型、方式、基本程序；工程招标的评标办法。培训会上同志们还就现行招标模式进行了讨论和交流。通过这次培训，使得同志们对招标基本情况有了概括的认识，对招标程序有了初步的了解。在今后的工作中可以更加规范的完成招标工作。培训参训人

员包括天材公司、百利公司及本部人员。

## 信息披露

4月20日，公司公布四届十五次董事会决议公告。审议通过2009年年度报告及摘要、2009年董事会工作报告、2009年总经理工作报告、2009年财务决算报告、2009年利润分配预案、续聘信永中和会计师事务所为公司2010年度审计机构的议案、调整公司独立董事津贴的议案、公司内部控制自我评价报告、公司2010年预计日常关联交易的议案、关于授权办理控股子公司2010年有关贷款事宜的议案、关于召开公司2009年年度股东大会的议案。

4月20日，公司公布四届八次监事会决议公告。审议并确认了公司2009年年度报告及摘要、审议通过公司2009年监事会工作报告、审议并确认了公司内部控制自我评价报告。

4月28日，公司公布四届十六次董事会决议公告。审议通过公司2010年第一季度报告全文及正文、公司外部信息使用人管理制度。

5月13日，公司公布2009年年度股东大会决议公告。审议通过了公司《2009年年度报告及摘要》、公司《2009年度董事会工作报告》、公司《2009年度监事会工作报告》、公司《2009年度财务决算报告》、公司《2009年度利润分配预案》、公司《续聘信永中和会计师事务所有限责任公司为公

司2010年度审计机构的议案》、公司《调整公司独立董事津贴的议案》。

5月22日，公司公布四届十七次董事会决议公告。审议通过关于延长本次非公开发行股票相关决议有效期并调整本次非公开发行股票发行价格等事项的议案、审议通过关于召开2010年第二次临时股东大会的议案。

6月18日，公司公布2010年第二次临时股东大会决议公告。审议通过了关于延长本次非公开发行股票相关决议有效期并调整本次非公开发行股票发行价格等事项的议案。

（责任编辑：秦峰 编辑：付丹丹）