

天保基建资讯

(2011 年第 1 期，总第 18 期)

天津天保基建股份有限公司 (000965)

2011 年 4 月 2 日

政策动态

△2011 年 1 月 6 日，国土部拟修改土地出让制度，土地财政开始转向。主要内容包括改革和完善“招拍挂”出让制度、规范和完善征地制度，建立城乡统一的建设用地市场等内容，逐步调整土地出让方式结构，在坚持“招拍挂”的前提下，少“拍”多“招”，稳步推进地方土地财政改革。

△2011 年 1 月 11 日，天津市政府发布《关于进一步规范我市房地产市场持续健康发展的若干意见》。主要有四点意见值得关注：（一）加强土地增值税管理：房地产开发企业销售商品房，每平方米销售价格 2 万元（含）以下的，土地增值税预征率为 2%；每平方米销售价格 2 万元至 3 万元（含）的，土地增值税预征率为 3%；每平方米销售价格 3 万元以上的，土地增值税预征率为 5%；保障性住房暂不预征土地

增值税。(二)加强房地产开发企业所得税管理：加强房地产开发企业的销售、成本、费用支出管理，对房地产开发企业2008至2010年缴纳企业所得税情况进行专项核查，重点核查2008年以前开工、2008年以后完工的项目。(三)加强商品房销售价格管理：(1)房地产开发企业申请办理商品房销售许可时，销售方案中须填报每套房屋的销售价格；(2)取得商品房销售许可证后，一次性在销售现场公开全部房源及每套房屋销售价格，并在天津市房地产综合信息网上进行公示；(3)房地产开发企业如上调销售价格，需经市房地产市场行政主管部门备案，并在销售现场和天津市房地产综合信息网上重新进行公示；(4)凡未明码标价或未经备案、公示上调销售价格的，由市价格主管部门或市房地产市场行政主管部门依法责令限期整改，整改期间暂停其房屋销售。(四)加强商品房开发项目规划管理：(1)严格按照土地出让合同中规划条件的约定办理规划审批，严格控制住房套型比例，商品住房总面积中套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，必须达到70%以上，对三层及三层以下住宅的规划方案从严审查。(2)严格控制酒店型公寓的规划审批。酒店型公寓的建设规模占开发项目中商业金融业的总建设规模比例不得超过30%，并严格执行关于酒店型公寓建筑设计的技术规定。

△2011年1月17日，国家统计局公布《2010年全国

房地产运行情况》。

(一) 房地产开发投资完成情况：2010年，全国房地产开发投资48267亿元，同比增长33.2%，其中商品住宅投资34038亿元，同比增长32.9%，占房地产开发投资比重的70.5%；全国房地产开发企业完成土地购置面积4.10亿平方米，同比增长28.4%，土地购置费9992亿元，同比增长65.9%；房屋施工面积40.55亿平方米，同比增长26.6%；新开工面积16.38亿平方米，同比增长40.7%；房屋竣工面积7.60亿平方米，同比增长4.5%，其中住宅竣工面积6.12亿平方米，同比增长2.7%。

(二) 商品房销售情况：2010年，全国商品房销售面积10.43亿平方米，同比增长10.1%，其中商品住宅销售面积同比增长8.0%，办公楼同比增长21.9%，商业营业用房同比增长29.9%；商品房销售额5.25万亿元，同比增长18.3%。其中商品住宅销售额、办公楼和商业营业用房分别同比增长14.4%、31.2%和46.3%。

(三) 房地产开发企业资金来源情况：2010年，房地产开发企业本年资金来源72494亿元，同比增长25.4%。其中国内贷款12540亿元，同比增长10.3%；利用外资796亿元，同比增长66.0%；自筹资金26705亿元，同比增长48.8%；其他资金32454亿元，同比增长15.9%。在其他资金中，定

金及预收款 19020 亿元，同比增长 17.3%；个人按揭贷款 9211 亿元，同比增长 7.6%。

△2011 年 1 月 22 日，天津市政府下发《天津市土地整理储备成本控制与管理办法》。办法规定，本市公开出让经营性土地使用权，土地出让底价不得低于评估确认的土地价格，土地使用权出让金政府净收益额不得低于土地使用权出让金的 25%；本市行政区域内，征收集体土地和收购国有土地的土地整理储备项目，应当按照本办法规定实行土地整理储备成本控制及管理。

△2011 年 1 月 25 日，国土部公布了《国土资源领域违法违规案件公开通报和挂牌督办办法》。办法要求，从 2011 年开始每季度公开通报和挂牌一批违规用地案件，此举标志着国土部对违法违规案件的公开通报、挂牌督办工作步入了制度化、规范化的轨道。

△2011 年 1 月 26 日，温家宝总理主持国务院常务会议，研究部署进一步做好房地产市场调控工作。会议确定如下八条政策措施：（一）进一步落实地方政府责任。2011 年各直辖市、计划单列市和省会城市要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，合理确定本地区年度新建住房价格控制目标，并于一季度向社会公布。（二）加大保障性安居工程建设力度。2011 年，全国建设保障性住房和棚户区改造住房 1000 万套。（三）调整完善相

关税收政策，加强税收征管。调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按其销售收入全额征税。（四）强化差别化住房信贷政策。对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。（五）严格住房用地供应管理。落实保障性住房、棚户区改造住房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% 的要求；今年的商品住房用地供应计划总量原则上不得低于前 2 年年均实际供应量。（六）合理引导住房需求。原则上对已拥有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，要暂停在本行政区域内向其售房。（七）落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制。（八）坚持和强化舆论引导。

△2011 年 1 月 27 日，财政部公布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》。通知内容如下：个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年(含 5 年)的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5

年(含 5 年)的普通住房对外销售的，免征营业税。

△2011 年 1 月 27 日，上海和重庆同时公布了房产税试点方案，明确了征税对象、计税依据、税率、减免对象等问题。具体内容如下表所示：

	上海方案	重庆方案
征收对象	本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房(包括新购的二手房存量住房和新建商品住房)和非本市居民家庭在本市新购的住房；	个人拥有的独栋商品住宅,个人新购的高档住房(是指建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价 2 倍(含 2 倍)以上的住房)、在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套(含第二套)以上的普通住房；
计税依据	应税住房市场交易价格的 70%；	应税住房的计税价值为房产交易价,条件成熟时,以房产评估值作为计税依据；
税率	应税住房每平方米市场交易价格低于本市上年度新建商品住房平均销售价格 2 倍(含 2 倍)的,税率暂减为 0.4%,其他为 0.6%；	独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价在上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价 3 倍以下的住房,税率为 0.5%；3 倍(含 3 倍)至 4 倍的,税率为 1%；4 倍(含 4 倍)以上的税率为 1.2%。在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购第二套(含第二套)以

		上的普通住房，税率为 0.5%；
免税面积	人均 60 平方米。	一个家庭可对一套应税住房扣除免税面积，存量独栋住宅为 180 平方米，新购高档住房为 100 平方米。

△2010 年 1 月 29 日，国土部公布 2010 年全国住房用地供应计划执行情况。经汇总分析显示，2010 年住房用地供应大幅增长，供地计划总体执行情况较好。全国 30 个省区市（不含西藏和新疆建设兵团）住房供地计划 18.47 万公顷，实际完成 12.54 万公顷，比 2009 年住房供地增加 4.9 万公顷，同比增长 64.1%。其中，保障性住房用地 2.47 万公顷，同比增加 124.5%。与前几年的供地情况同口径相比，保障性住房、中小套型普通商品房和其他住房实际用地 10.89 万公顷，同比增长 42.5%。

从计划完成情况看，全国住房供地计划实际完成 67.9%。其中，保障性住房（指经济适用房和廉租房）用地完成计划的 65.2%；棚改房用地 1.47 万公顷，完成计划的 40.2%；中小套型商品房用地 6.51 万公顷，完成计划的 80.9%；其他住房用地 2.96 万公顷，完成计划的 68.5%。

△2011 年 2 月 12 日，天津市召开农村工作会议，加快推进农村城市化步伐，启动第四批示范小城镇试点全面开工。截至 2 月上旬，全市已有 38 个乡镇开展了示范小城镇试点，建成农民住房 1150 万平方米，20 万农民迁入新居居住。2011

年新开工农民安置用房与公建配套 1600 万平方米 ,竣工 600 万平方米 ,完成投资 400 亿元 ,复垦村庄建设用地 120 公顷 ,累计发展设施农业 600 公顷。

△2011 年 1 月 28 日起 ,全国 27 个大中城市陆续出台地方调控细则。其中 ,天津市调控细则主要内容如下 :

(一) 加大保障性住房建设力度 ,落实住房保障工作目标。大力发展公共租赁住房 ,2011 年建设公共租赁住房、定向安置经济适用住房、限价商品住房等保障性住房 23 万套。对不同层面困难家庭发放三种补贴 (是指廉租住房实物配租补贴、廉租住房租房补贴、经济租赁住房租房补贴) ,全年共发放 8.5 万户。扩大住房保障范围 ,建立租、售、补相结合的住房分层保障体系。落实危陋房屋拆迁改造 200 万平方米。

(二) 调整完善相关税收政策 ,严格加强税收征管。对个人购买住房不足 5 年转手交易的 ,统一按其销售收入全额征收营业税 ;严格执行个人转让房地产所得税征收政策 ,对不满足转让自用 5 年以上且为家庭唯一生活用房条件的 ,一律征收个人所得税。加强对土地增值税征收管理 ,依照住宅不同销售价格 ,分别按照 2%、3%和 5%的比例预征土地增值税 ,并严格土地增值税的清算和检查 ,重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目 ,进行土地增值税清算和检查 ;加强房地产开发企业的销售、成本、费用支出管理 ,对房地产开发企业 2008 至 2010 年缴纳企业所得税情况进行

专项核查。

(三) 加强住房用地供应管理。在新增建设用地年度计划中，保障性住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地年度供应总量的 70%。新建商品住房用地的供应量不低于前 2 年年平均实际供应量。对已供房地产用地，超过 2 年没有取得施工许可进行开工建设的，收回土地使用权并处以闲置 1 年以上罚款。

(四) 落实国家住房限购政策，合理引导住房消费。对已拥有 1 套住房的本市户籍居民家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未满 18 周岁的未成年子女，下同)、能够提供在本市累计 1 年缴纳个人所得税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房(含新建商品住房和二手住房)；对已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供在本市累计 1 年缴纳个人所得税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，要暂停向其售房。违反规定购房的，不予办理房地产登记。

△2011 年 3 月 10 日，天津市政府颁布《天津市公共租赁住房管理办法(试行)》，于 2011 年 3 月 15 日起实施。主要内容包括：(一) 适用范围包括市内六区和环城四区。(二) 公共租赁住房是指人民政府提供政策支持，限定套型面积和租金标准，向符合条件的中等偏下收入住房困难家庭

等群体供应的保障性住房。(三)面积规定套型建筑面积以30至45平方米为主,最高不超过60平方米。(四)公租房租赁对象包括三类人群:(1)具有天津市内六区、环城四区非农业户籍,取得“三种补贴”资格(包括廉租住房实物配租补贴、廉租住房租房补贴、经济租赁公租房补贴),且尚未租赁住房的家庭;(2)上年人均年收入3万元(含)以下、人均住房建筑面积12平方米(含)以下,且尚未享受其他住房保障政策的家庭;(3)经天津市政府确定的其他类型中等偏下收入住房困难家庭,包括外地来津有工作的无房人员。(五)承租期限是指初次承租期不超过3年,需继续承租的,在租赁合同期限届满的3个月前,向经营单位申请续租,每次续租期限不超过1年。

△2011年3月23日,国家发改委公布《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》。通知决定自2011年5月1日起,降低和规范住房交易手续费、施工图设计审查费、部分行业环境影响评价收费和招标代理服务费等收费标准和行为。

△2011年3月18日,央行存款准备金率上调至20%,达到历史最高点。3月18日晚间,中国人民银行公布,自2011年3月25日起,再次上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。这是2011年以来第三次上调存款准备金率,也是自2010年以来的第九次上调。此次调整后,

大型金融机构的存款准备金率已经达到 20%的历史高点。

△2011 年 3 月 22 日，国家发改委发布《商品房销售明码标价规定》，自 2011 年 5 月 1 日起施行。规定明确要求：（一）商品房经营者要实行一套一标价，按照建筑面积或者套内建筑面积计价的，还应当标示建筑面积单价或者套内建筑面积单价。（二）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，商品房经营者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。（三）商品房经营者应当明确标示以下与商品房价格密切相关的因素：（1）开发企业名称、预售许可证、土地性质、土地使用起止年限、楼盘名称、坐落位置、容积率、绿化率、车位配比率；（2）楼盘的建筑结构、装修状况以及水、电、燃气、供暖、通讯等基础设施配套情况；（3）当期销售的房源情况以及每套商品房的销售状态、房号、楼层、户型、层高、建筑面积、套内建筑面积和分摊的共有建筑面积；（4）优惠折扣及享受优惠折扣的条件；（5）商品房所在地省级价格主管部门规定的其他内容。（四）明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。

△2011 年 3 月 30 日，天津市政府公布天津房价控制目标：2011 年涨幅预期不超过 10%。通知指出：2011 年，要继续扩大住房保障制度覆盖面，加大公共租赁住房建设力

度；保持住房价格基本稳定，新建住房价格涨幅低于城镇居民人均可支配收入增长幅度。（2011年天津人均可支配收入增长超过10%）

股市动态

△2011年一季度沪、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	1月	2825.33 点	2868.01 点	2661.45 点	2790.69 点	20241.48 亿元
	2月	2795.07 点	2944.41 点	2760.18 点	2905.05 点	21636.21 亿元
	3月	2906.28 点	3012.04 点	2805.94 点	2928.11 点	36971.25 亿元
深证成指	1月	12578.45 点	12790.93 点	11377.34 点	11994.68 点	2887.19 亿元
	2月	12044.41 点	12936.74 点	11764.23 点	12902.44 点	2813.52 亿元
	3月	12911.07 点	13233.02 点	12447.71 点	12562.90 点	4291.74 亿元

△2011年一季度公司股市动态。

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	1月	10.77 元	11.45 元	10.20 元	10.32 元	3080 万股	3.34 亿元	6.67%
	2月	10.33 元	10.91 元	10.07 元	10.48 元	4748 万股	5.01 亿元	10.29%
	3月	10.51 元	11.44 元	10.32 元	10.91 元	9726 万股	10.60 亿元	21.07%

经营动态

△1月21日，公司召开2011年工作会议。公司中、高级管理人员及普通员工悉数参加此次会议。会上，公司高管人员分别总结了2010年的工作成绩，部署了2011年工作重点，表彰了2010年度“优秀员工”，最后由张威总经理作了总

结讲话。此次会议的召开，为公司及全体员工认清面临的形势，明确发展目标具有重大意义。

公司治理

△1月25日，召开第二次审计委员会工作会议。本次会议审阅公司经审计的财务报告的初稿，并与年审审计师沟通初步审计意见。各位委员基本认可初步审计结果，认为如实、客观反映公司2010年的经营业绩。

△1月25日，召开第二次独立董事工作会议。本次会议就公司年度审计初步结果与年审审计师进行讨论、沟通，各位独立董事基本认可审计报告初稿的审计结论。

△2月22日，召开第三次审计委员会工作会议。本次会议就公司2010年审计结果与年审审计师进行沟通，各位委员认可2010年经审计的财务报告及审计意见；并认为可以继续聘任信永中和会计师事务所有限责任公司为公司2011年度审计单位。

△2月22日，召开第三次独立董事工作会议。本次会议就公司2010年审计结果与年审审计师进行沟通，基本认可信永中和会计师事务所的审计工作及审计结论。

△3月4日，召开第四届董事会二十三次会议。审议通过2010年年度报告及摘要等12项，报告期内，公司实现营业收入120802万元，利润总额26666万元，净利润21680万元。

每股收益0.46元，净资产收益率9.84%。并听取独立董事的年度述职报告及公司组织管控咨询方案情况汇报。

△3月4日，公司制定《年报信息披露重大差错责任追究制度》。该制度明确界定责任追究行为和适用人员范围，具体列示追究责任的情形及责任追究形式。

△3月29日，召开2010年年度股东大会。审议通过2010年年度报告及摘要、2010年财务决算报告等6项议案，并听取三位独立董事2010年年度述职报告。

综合事项

△1月12日，我公司荣获“2010年财经风云榜”两项主要奖项。由和讯网发起，中国证券市场研究设计中心等机构联合主办“2010财经风云榜”颁奖典礼在北京举行。经过线下测评与线上投票结合，公司荣获“2010年度最佳投资者关系上市公司”、常务副总经理、董事会秘书路昆蝉联“金牌董秘”（2009年度即获此奖）。

△1月12日下午，公司召开了2010年度领导班子及干部述职测评会。控股股东天保控股领导、公司领导班子成员及全体中层管理人员、部分员工代表共38人参加了述职测评会。公司各位主要领导分别代表天保基建公司领导班子及各自分管工作进行述职。

△1月15日上午，公司召开中层人员述职测评会。会上，

公司 13 位中层管理人员总结了 2010 年工作情况，提出了 2011 年工作思路；公司领导对各位中层管理人员进行了评分，并针对中层管理人员提升素质、提高工作水平提出了新的要求。

△1 月 18 日，公司召开了 2010 年度安全工作总结会。公司领导及安委会、安委办全体人员参加了会议。会前，公司组织了春节前安全检查，对在施各项目进行了全面深入的排查，消除安全隐患，确保春节期间现场安全无事故。

△2011 年一季度公司深化员工培训工作。

公司内训：

本季度，公司组织的内部培训如下：

1、房地产开发成本相关知识培训：为加深全体员工对房地产开发企业开发成本组成的认识，加强成本控制的意识，公司于 3 月 18 日由运营管理部责任人组织此次培训。培训内容主要有：房地产开发概算成本、测算成本及目标成本的区别与联系；房地产开发概算成本、测算成本及目标的用途；房地产目标成本的组成；房地产开发目标成本的各项目测算依据。通过这次培训，使得参训员工对成本构成有更深刻的认识，提高成本的控制意识，明确了今后工作过程中成本控制的切入点，为公司成本控制工作奠定良好的基础。参加培训人员包括嘉创物业、天材公司、百利公司及本部人员。

2、招标管理相关知识培训:为加强员工对房地产企业招标管理知识，熟悉招标管理流程、基本要求及法律法规，公司于3月25日由运营管理部相关人员负责此次培训。培训内容包括：招标类别；招标方式；招标程序；招标文件的编制；公司会签程序。通过此次培训，使各位参训员工了解现行招标的类别、方式、程序，更加清晰的熟知公司的招标管理办法及实际工作流程，为今后在实际工作把握好招投标程序及步骤，提高工作效率奠定了基础。参加培训人员包括嘉创物业、百利公司及本部人员。

信息披露

△1月5日，公司公布四届二十二次董事会决议公告。审议通过关于公司全资子公司天津天保房地产开发有限公司向其控股子公司天津市百利建设工程有限公司购买办公楼的议案。

△1月18日，公司公布关于终止土地整理与开发建设战略合作协议的公告。

△3月2日，公司公布关于控股股东的股东增资的公告。

△3月8日，公司公布第四届董事会第二十三次会议决议公告。审议通过2010年年度报告及摘要、2010年董事会工作报告、2010年总经理工作报告、2010年财务决算报告、2010年利润分配预案、续聘信永中和会计师事务所为公司2011年

度审计机构的议案、预计2011年日常关联交易的议案、内部控制自我评价报告、年报信息披露重大差错责任追究制度的议案、本公司全资子公司向本公司控股股东购买商业用房的议案、关于授权办理控股子公司2011年有关贷款事宜的议案、关于召开2010年年度股东大会通知的议案。

△3月8日，公司公布四届十二次监事会决议公告。审议并确认了公司2010年年度报告及摘要、审议通过公司2010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。

△3月8日，公司公布2010年年度股东大会决议公告。审议通过了2010年年度报告及摘要、2010年度董事会工作报告、2010年度监事会工作报告、2010年度财务决算报告、2010年度利润分配预案、续聘年度审计机构的议案。

△3月30日，公司公布第四届董事会二十四次会议决议公告。审议通过公司内部控制规范实施方案、审议通过关于天保金海岸项目占地补偿议案。

(责任编辑：秦峰 编辑：张群)