

天保基建资讯

(2010年第 4期，总第 17期)

天津天保基建股份有限公司 (000965)

2011年 1月 25日

政策动态

2010年 10月 9日，天津全面禁止三套房贷，首套首付均调整至 3成。二次新政正式出台，首套商品房贷款不论是否属家庭首套，均按一刀切的方式要求首付不得低于三成，全面停止三套房贷。截至目前天津各大银行已经接到相关通知，严格执行二次调控政策。

2010年 10月 18日，天津出台新规衔接老政策，严格出售单位新购建住房。为落实《天津市进一步深化城镇住房制度改革实施办法》，搞好新老政策衔接，市国土资源管理部门就停止住房实物分配后，单位新购建住房出售管理的有关问题下发了《关于严格出售单位新购建住房管理工作的通知》。单位新购建的住房，应按不低于购房价格或建房成本向职工出售；购房人应按购房款 20%的比例向售房单位缴交专

项维修资金，售房单位代为收取的专项维修资金属全体业主共同所有。

2010年 10月 18日，证监会暂缓房企重组，已受理申请需征求国土部意见。中国证监会有关部门负责人近日表示，证监会已暂缓受理房地产开发企业重组申请，并对已受理的房地产类重组申请征求国土资源部意见。目前正研究涉及房地产业务的并购重组政策，待相关政策规则推出之后，将根据新规则确定的标准和程序恢复新项目的受理与审批。

2010年 11月 3日，天津加大房地产用地监管力度。为贯彻落实国土资源部《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》要求，天津市从第四季度开始，将对涉及闲置土地区县，按照处置面积与新增出让面积挂钩的原则，收回一宗出让一宗；对于处置方案超过限定时间不落实的区县，在未处置之前暂停办理土地征用转用审批以及出让；对于未按期制定处置方案或虽有处置方案但未按进度要求落实处置的，由市政府领导约谈区（县）政府主要负责人，造成损失的，将追究区（县）主要负责人和有关人员责任。

2010年 11月 13日，天津市人民政府下发《关于进一步贯彻国务院房地产宏观调控精神促进天津市房地产市场持续健康发展的通知》。通知主要内容：1 严格落实国家差别化住房信贷政策。继续支持房地产开发企业承担中低价

位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。2 落实国家房地产交易环节税收相关政策，加强对土地增值税征管情况的监督和检查，加大对房地产开发项目进行土地增值税的清算和稽查力度。3 在本市暂时实行限定居民家庭购房套数政策，本市及外省市居民家庭在市内六区范围内只能新购一套商品住房。4 严格住房建设用地出让管理，土地管理部门要严格执行国家有关土地出让政策规定。5 进一步加大保障性住房建设力度，土地管理部门要优先安排保障性住房建设用地，加强用地和建设监管，确保项目按期开工、竣工。6 进一步加强新建商品房预售资金监管，全市应进入预售资金监管的所有新建商品房建设项目应当全部纳入监管范围，预售资金全部缴入监管专用账户，确保新建商品房预售资金的安全。

2010年 11月 16日，一成多土地出让净收益用于廉租房。财政部、国家发展改革委、住建部三部门联合发文，进一步明确关于保障性安居工程资金使用管理的有关问题。要求从 2010 年起，各地在确保完成当年廉租住房保障任务的前提下，可将现行从土地出让净收益中安排不低于 10%的廉租住房保障资金，统筹用于发展公共租赁住房，包括购买、新建、改建、租赁公共租赁住房，贷款贴息，向承租公共租赁住房的廉租住房保障家庭发放租赁补贴。

2010年 12月 10日，中国人民银行决定，从 2010年 12月 20日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。这是央行 2010年以来第六次上调存款准备金率，调整后，金融机构存款准备金率已达到 18.5%。粗略估算，此次上调后，央行可一次性冻结银行体系流动性 3000 多亿元。

2010年 12月 19日，国土资源部发布《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》。该通知主要内容如下：一、坚持和完善土地招拍挂制度，切实加强房地产用地供应和监管，以住宅用地为主的房地产用地供应大幅增长，保障性住房用地占比提高；二、未完成 2010 年保障性住房建设用地供应任务，保障性住房、棚户区改造住房、中小套型普通商品住房“三类用地”供应总量未达到住房用地供应总量 70%的市县，年底前不得出让大户高档商品住宅用地。对招拍挂出让中溢价率超过 50%成交总价或单价创历史新高的地块，及时上报。三、严格执行招拍挂出让制度和操作程序，加强对市、县招拍挂出让公告的审查，对发现存在超面积出让、捆绑出让、“毛地”出让、住宅用地容积率小于 1、出让主体不合法等违反政策规定的出让公告，及时责令市、县国土资源主管部门撤销公告，重新拟定出让方案。

2010年 10月 19日和 12月 25日 ,央行两次上调金融机构人民币存贷款基准利率 ,每次上调 0.25 个百分点。调整后的存贷款利率见下表 :

金融机构人民币存贷款基准利率调整表		单位 : %	
项目	调整前	2010.10.19	2010.12.25
一、城乡居民和单位存款			
(一) 活期存款	0.36	0.36	0.36
(二) 整存整取定期存款			
三个月	1.71	1.91	2.25
半年	1.98	2.20	2.50
一年	2.25	2.50	2.75
二年	2.79	3.25	3.55
三年	3.33	3.85	4.15
五年	3.60	4.20	4.55
二、各项贷款			
六个月	4.86	5.10	5.35
一年	5.31	5.56	5.81
一年至三年	5.40	5.60	5.85
三年至五年	5.76	5.96	6.22
五年以上	5.94	6.14	6.40

2010年 10月 20日和 12月 25日 ,住建部按照央行存贷款利率的调整分别两次上调住房公积金存贷款利率。 10月 20日 ,住建部发布通知称 ,个人住房公积金存款利率上调 0.2个百分点至 1.91%; 贷款利率五年期以下 (含五年) 上调 0.17个百分点 ,五年期以上上调 0.18个百分点。同年 12月 25日 ,再次调整住房公积金存贷款利率 ,上年结转的个人住房公积金存款利率上调 0.34个百分点 ,由现行的 1.91%调整为 2.25%。五年期以下 (含五年) 及五年期以上个人住房公积金贷款利率均上调 0.25个百分点。

住房公积金存贷款利率调整表 单位：%			
项目	调整前	2010.10.19	2010.12.25
一、个人住房公积金存款			
当年缴存	0.36	0.36	0.36
上年结转	1.71	1.91	2.25
二、个人住房公积金贷款			
五年以下(含五年)	3.33	3.50	3.75
五年以上	3.87	4.05	4.30
三、试点项目贷款	按五年以上个人 住房公积金贷款 利率上浮 10%	同前	同前

2010年 12月 26日，据市国土房管局消息，2011年本市将大力发展公共租赁房，推进经济适用房、限价商品房建设，扩大住房保障覆盖面。具体为：新建保障性住房 1200 万平方米、19万套，比 2010年分别增长 85%和 123%。其中，公共租赁房建设 485 万平方米、10 万套；经济适用房建设 290万平方米、3.8万套；限价商品房 425万平方米、5.2万套。住房保障覆盖面将进一步扩大，出台实施经济租赁住房租房补贴政策，将不符合廉租房补贴条件、又无能力购买限价商品房的“夹心”家庭纳入租房补贴范围；扩大廉租房实物配租补贴和廉租房补贴范围。

2010年 12月 28日，滨海新区明确指出提升住房保障水平。该工作要点明确指出，在 2011年要开工建设廉租房、经济适用房、限价和定制商品房、蓝白领公寓 300万平方米，满足不同层次的住房需求。

2010年 12月 30日，国土资源部公布了《因企业原因造成且尚未处置的房地产闲置土地名单》。该名单共披露 26

宗住宅闲置土地，公布名单中的房地产开发企业及其控股股东，在闲置土地查处整改到位前，暂停其参加新的土地竞买活动。这是国土资源部贯彻落实《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，严格依法查处土地闲置及炒地行为，限制有违法违规行为的企业新购置土地的具体成果。并且国土资源部重申，对土地闲置一年以上不满两年的，必须征收闲置费。闲置两年以上的，必须坚决收回。

2010年四季度全国 70个大中城市房屋销售情况。

10月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 8.6%。其中：新建住宅销售价格同比上涨 10.6%，二手住宅销售价格同比上涨 5.9%

11月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 7.7%。其中：新建住宅销售价格同比上涨 9.3%，二手住宅销售价格同比上涨 5.6%

12月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 6.4%。其中：新建住宅销售价格同比上涨 7.6%，二手住宅销售价格同比上涨 5.0%

2010年四季度天津市住宅成交情况。

10月份，新建商品住宅成交量 112.4万平方米，环比上涨 18.3%。二手房住宅成交面积 49.1 万平方米，环比下降 4.7%。成交均价方面，商品住宅成交均价 9403元 /平方米，

与上月持平。二手房住宅均价 7006 元 /平方米，环比下降 4.7%

11月份，新建商品住宅成交量 115.2万平米，环比上涨了 2.5%。二手房住宅成交面积 54.7 万平方米，环比上涨 11.5%。成交均价方面，商品住宅成交均价为 9587 元 /平方米，环比上涨 2.0%。二手房住宅均价 6959元 /平米，环比下降 0.7%

12月份，新建商品住宅成交量 134万平米，环比上涨了 16.4%。二手房住宅成交面积 61.3万平米，环比上涨了 12%。成交均价方面，商品住宅成交均价为 9553元 /平米，环比下降了 0.4%。二手房住宅均价 7125元 /平米，环比上涨了 2.4%

股市动态

2010年四季度沪、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	10月	2681.25 点	3073.38 点	2677.99 点	2978.84 点	36842.09 亿元
	11月	2986.89 点	3186.72 点	2758.92 点	2820.18 点	45789.70 亿元
	12月	2810.54 点	2939.05 点	2721.48 点	2808.08 点	26470.73 亿元
深证成指	10月	11594.92 点	13863.98 点	11578.12 点	13367.24 点	56577.90 亿元
	11月	13385.25 点	13936.88 点	11849.90 点	12336.29 点	58327.99 亿元
	12月	12301.24 点	12987.71 点	11963.72 点	12458.55 点	39841.75 亿元

2010年四季度公司股市动态。

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	10月	13.05 元	14.08 元	12.41 元	12.59 元	6327 万股	8.34 亿元	54.78%

000965	11月	12.60元	13.95元	10.69元	11.18元	11486万股	14.23亿元	99.45%
	12月	11.08元	11.80元	10.37元	10.74元	5634万股	6.36亿元	48.77%

经营动态

2010年 10月 21日上午，公司召开了三季度经营分析专题会，总结前三季度经营情况，分析经营中存在的问题，并根据前三季度经营情况对四季度经营工作提出了要求。

2010年 11月 15日，公司与宁河县政府就宁河桥北新区一级土地整理与开发建设项目正式签订战略合作协议。公司延伸产业链，培育新的利润增长点的大胆尝试。如能开展此项目的开发，将对公司未来经营产生积极影响。

2010年 12月 21日上午，张威总经理主持召开了天保金海岸 B01/04 C03/04 D06/07 B05等地块定位会。会议结合公司经营目标、当前市场形势、客户调研等情况，对各项目进行了深入细致的分析，为进一步提高项目开发建设水平作了有益铺垫。

2010年 12月底，金海岸 B08项目完成竣工备案并取得准入证。该项目经过抢赶工期，于 2010年 10月底全部实现竣工验收，比正常施工提前了 3个月，确保了业主能够按期入住。由于公司提前筹划，组织做好了交房前相关准备工作，取得准入证后，该项目 1-4号楼的部分房屋顺利交付业主使用，受到业主的好评，提升了公司形象。

公司治理

10月 19日，召开第四届董事会第二十一次会议。审议通过 2010年第三季度报告全文及正文和关于转让子公司兰奇（天津）塑胶有限公司 38%股权的议案。

12月 6日，召开审计委员会工作会议。本次会议审计委员会成员与年审审计师就公司年度审计工作内容和时间安排进行协商，各位委员基本认可会计师事务所的工作安排。

12月 6日，召开独立董事工作会议。本次会议独立董事与年审审计师就公司年度审计工作内容和时间安排进行协商，独立董事基本认可会计师事务所的工作安排。

12月 31日，召开第四届董事会第二十二次会议。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。

综合事项

11月 4日，天保控股公司党委批复了《关于天津天保基建股份有限公司党组织调整的请示》。为加强企业党建工作，充分发挥基层党组织的战斗堡垒作用和党员的模范带头作用，根据《党章》有关规定，结合工作需要，公司对系统

内党组织进行了调整，调整后，天保基建公司党总支下设天保房产公司党支部（第一党支部）、天材房产公司党支部（第二党支部）、百利建设公司党支部（第三党支部）、嘉创物业公司党支部（第四党支部）等四个支部，并对总支委员会、各支部委员会成员进行适当调整，进一步完善了党总支会议制度、党政联席会制度、党员学习制度等。

2010年11月20日下午，张威总经理主持召开了公司2010年人力资源分析专题会，研究了基建系统内各公司人员结构、近期及2011年招聘计划、2010年薪酬状况、2011年培训计划、对所属公司人力资源管理的思路、人力资源管理后续工作安排等相关事项。会上，张威总经理强调指出，在选人用人上，务必树立正确的观念，把握好以下四点要求：一是要以看人的优点为主，要善于发挥每个人的专长，既不百般挑剔，也不过分迁就容忍，把适当的人用于适当的岗位；二是要以绩效评判人、任用人，着重看其能否干事，能否成事，而不应以个人主观好恶评判人；三是要把性格问题与品格问题严格区分开来，属于性格问题应无碍于恰当使用；四是要果断大胆地用人和辞人，做到能上能下，能进能出，充分调动起积极性。

信息披露

10月8日，公司公布四届二十次董事会决议公告。

10月21日，公司公布四届二十一次董事会决议公告及

2010年第三季度报告。

12月 29日，公司公布关于收到企业发展金和空港青年公寓项目租金差额补贴的公告。

（责任编辑：秦峰 编辑：张群）