

# 第二批集中供地延期 多地有望调整土拍规则

## 规则有望调整

长沙市日前宣布,将第二批住宅(含商住)用地集中出让时间由7月推迟至8月。深圳、青岛、天津、上海等地相继发布类似公告。上海市8月13日宣布,第二批集中土拍出让公告时间延期至9月。

对此,诸葛找房数据研究中心分析师陈霄对记者表示,在首批集中供地出让过程中,为遏制溢价率过高,不少城市通过设置溢价率上限、对热点地块设置“竞自持”“竞配建”等方式控制溢价率,以降低土拍市场,但实际效果有限。多个城市延期第二批集中供地出让公告时间或与此有关。

中指研究院指数事业部分析师毛大鹏表示,优化土拍规则,有利于完善“稳地价”工作机制。

长江证券指出,高溢价率导致房企盈利能力承压。控制名义溢价率上限方面,无锡、杭州、天津等地已经下调。但“实际”溢价率也应该控制。土拍规则预计会更柔性化,包括保证金门槛、竞拍品质、摇号以及一次性合理报价等方面。

## 避免恶性竞争

《上海市住房发展“十四五”规划》日前发布,提出进一步优化房地产金融审慎管理制度,防止资金违规流入房地产市场。实施分类管理,加强房地产金融市场监管,防范房地产金融风险等。

值得注意的是,时隔一年后,对房价上、下限均做出要求的政策再次出台。

岳阳市日前发文明确,新建商品住房销售价格备案后,商品住房销售的实际成交价格不得高于备案价格,也不得低于备案价格的85%,否则无法网签。

实际上,早在去年3月,东莞住建局发布的《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报管理的通知》要求,在取得商品住房项目的预售许可证或现售备案证书后,应在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋申报价格,严格按照明码标价格式要求对外销售,实际成交价格不得高于申报价格,也不得低于申报价格的90%。

陈霄认为,“限跌令”等措施或主要在于抑制部分开发商之间恶性竞争,避免引起市场大幅动荡。

土地市场出现“微妙”变化。长沙、上海等城市日前相继宣布,延期第二批集中供地出让。这引发行业高度关注。当前,不少房企经营压力增大,参与土地拍卖市场热情有所降低。业内人士指出,首批集中供地高溢价率导致项目利润遭压缩。通过对竞自持、竞配建等环节进行调整,降低地块“实际”溢价率,有利于减轻房企经营压力。



## 提高抗风险能力

行业形势出现变化,房企也在做出调整。

宋都股份停牌相当于一个季度利润的5000万元保证金,退掉杭州的地块一事引起行业震动。公司8月10日晚发布公告披露了背后原因,退地是因为联合开发的伙伴取消合作所致。

宋都股份表示,若合作顺利,公司

整体获取土地权益金额为32.48亿元,符合25亿元-35亿元的预期。但目前的情况导致公司极短时间内无法达成其他商业合作,给公司短期资金安排带来巨大压力。

业内人士表示,当前一些开发商资金紧张,融资较难,赚钱不易,房地产行业形势出现较大变化。

机构研报指出,第一批集中供地

印证了房地产行业毛利率将由25%的中枢向20%下滑的趋势,甚至跌落20%以下。

对于房企而言,陈霄表示,房企应着力保障稳定的销售渠道,加快库存去化速度,回笼资金;制定符合公司的发展规划,合理且多元化拓展项目,提升企业自身的抗风险能力。

# 担心汽车数据被无序收集、违规滥用?规定来了!

记者20日从国家网信办获悉,国家网信办、国家发改委、工信部、公安部、交通运输部近日联合发布《汽车数据安全管理办法(试行)》,规范汽车数据处理活动,促进汽车数据合理开发利用。此规定将于2021年10月1日起施行。

汽车产业涉及国家经济、装备制造、金融、交通运输、生产生活等诸多领域,汽车数据处理能力日益增强,汽车数据规模庞大,同时暴露出的汽车数据安全问题,风险隐患也日益突出。“比如,汽车数据处理器超越实际需要,过度收集重要数据;未经用户同意,违规处理个人信息,特别是敏感个人信息;未经安全评估,违规出境重要数据等。”国家网信办有关负责人表示,出台规定一是防范化解汽车数据安全风险的实践需要,二是保障汽车数据依法合理有效利用的客观需要。

规定倡导,汽车数据处理器在开展汽车数据处理活动中坚持“车内处理”“默认不收集”“精度范围适用”“脱敏处理”等数据处理原则,减少对汽车数据的无序收集和违规滥用。

同时,规定明确,汽车数据处理器应当履行个人信息保护责任,充分保护个人信息安全和合法权益。开展个人信息处理活动,汽车数据处理器应当通过显著方式告知个人相关信息,取得个人同意或者符合法律、行政法规规定的其他情形。

此外,汽车数据处理器开展重要数据处理活动,应当遵守依法在境内存储的规定,加强重要数据安全保护;落实风险评估报告制度要求,积极防范数据安全风险;落实年度报告制度要求,按时主动报送年度汽车数据安全情况。

# 如何提升续航体验? ——新能源汽车行业新观察

商务部最新数据显示,今年1月至7月,生产企业新能源汽车销量147.8万辆,超过2020年全年水平。7月份,新能源汽车销量27.1万辆,同比增长1.6倍,刷新单月历史记录。

用户数量持续增加,市场需求不断升温,记者采访发现,近年来,我国新能源汽车动力电池每年跨越一个台阶,续航里程从原来不到100公里到如今很多突破了500公里,市面上还有700公里的长续航版。无论是磷酸铁锂电池还是三元锂电池在核心材料、关键工艺、系统集成等方面都有较快发展,更长续航版的电池已经“在路上”。

中国汽车工业协会统计数据显示,截至今年4月,全国已累计建设充电站6.5万座、换电站644座,各类充电桩187万个,建成覆盖176个城市、超过5万公里的高速公路快充网络。

记者在沪昆高速江西境内走访发现,目前高速服务区普遍设置了快速充电桩,并预留了充电设施后续安装位置。但在城镇地区,快速充电桩仍相对偏少,用户“不解渴”。

“目前全县快速充电桩只有20多个,新能源汽车保有量在3000辆以上,随着买新能源车的人越来越多,未

来5年至少需要增长10倍才够用。”江西省九江市武宁县金沙湾汽车销售有限公司负责人黎裔张说,目前快充可在半小时左右给车充满电,但如果加上排队时间则耗时更长,希望充电效率能越来越高。

在沪昆高速新余服务区,江西萍乡市新能源车主龙启福正在给车充电。他告诉记者,遇到低温等天气,一些新能源汽车存在续航里程缩水情况,不开空调成为两难选择:开,电量下降更快;不开,车内温度让人难耐。

“目前新能源汽车的续航里程,可以满足大部分应用场景,作为日常通勤工具,完全够用。”江西江铃集团新能源汽车营销有限公司总经理杨永明说,但长距离的高速行驶,新能源车容易出现亏电,很多用户出门前充满了电还是担心续航问题。一些长途自驾车主,更倾向驾驶燃油车。

续航能力是消费者购买和使用新能源汽车关心的重要问题。随着“双碳”目标推进,新能源汽车成为能源领域转型的重要一环,如何让新能源汽车“行稳致远”?

记者了解到,为提升新能源汽车充电便捷性,江西、湖南、海南、广东等多地出台了推动车联网和充电桩(站)

布局应用等配套政策措施,新能源汽车配套设施整体上在加速完善。国网江西电力供电服务中心检验技术部副主任裴茂林认为,在发力布点充电设备的同时,还应增加充电桩智能检测和数据诊断功能,完善充电桩的后续检查和管护。

有关专家表示,应抓住新能源汽车动力电池续航能力这个核心问题,围绕技术堵点进行研发攻关,通过优化动力电池管理系统,积极探索运用新材料等方式,减少动力电池的衰减周期,加快破除电池怕“冷”、高速亏电等问题,开发出能够适应更多应用场景的高效电池。

随着新能源汽车大量进入居民小区和企事业单位,就地充电成为主流需求,现有充电桩运行模式难以满足需要。国网江西电力市场营销部用电处处长刘波建议,应进一步完善商业模式,创新解决方案,加强城乡建设、电网规划及物业管理等统筹协调,加快形成适度超前、快充为主、慢充为辅的高速公路和城乡公共充电网络,同时依托“互联网+”智慧能源推动实现互联互通、信息共享与统一结算,提升用户充电体验,为新能源汽车产业发展营造更好的环境。



# 来宾市城区各楼盘 优惠促销信息汇总

| 楼盘名称     | 优惠内容  | 项目地址                    |
|----------|---|-------------------------|
| 碧桂园      | 年中钜惠,4966元/㎡起,住带装修现房。商铺清盘,额外8折,最后4席,凤凰通推荐成交享5%佣金。   | 广西科技师范学院对面              |
| 交投金科集美城  | 新品加推,认筹3000元抵30000元;限量特惠好房3750元/㎡起;推介成功即享8000元/套(税前);购房即送2年物业费;购房砸金蛋,赢取家电大礼包;首期3.5万元起;免费抽取金小宝火星计划限量礼;看房全天候免费专车接送。 | 城南新区江滨路与原柳南高速交汇处        |
| 龙峰翠屏御花园  | 一期清盘交房在即,限时钜惠。交1000元享50000元,全屋家电买就送。仅限8套。   | 红水河大道396号               |
| 景秀家园     | 成交享钜惠9.9折;年终业绩冲刺再直减2万元/套;惠民购房补贴100元/㎡;成交砸金蛋赢家电大奖。   | 文化路民族中学旁(老水厂路口)         |
| 海景文苑     | 10#楼收官开盘热销中;建面约101-142㎡准现房;开盘期享多重折扣,最高9.6折;购房抽红包,最高4888元;砸金蛋赢家电豪礼。  | 维林大道581号(来宾六中、政和小学旁)    |
| 桂中·国际商贸城 | 特价房35万元/套;三年返租,一次性给予21%回报率;清盘钜惠,直减2万元一套;银行按揭9.9折,一次性9.8折。   | 米良路与疏港路交汇处              |
| 铜锣湾广场梦想城 | 免费办理机票,开盘期间可凭机票享受房屋总价直减5000元优惠。   | 龙湾路和高岭路交汇处              |
| 云星钱隆世家   | 10套一口价现房最高立减8万元,成交即可获1万元家电礼包(3天按时换签),车位一口价4.5万元/个,到访完成看房送价值58元保温杯。  | 水韵路1号(云星祥和小学旁)          |
| 裕达·红河小镇  | 滨江府2# 3#江景房火热加推,江景楼栋,优质户型,建面约93-170㎡学府江景房。总裁特批价3860元/㎡起。线上推荐新客户成交,享3000元高额佣金/套。                                   | 华侨大道(四桥北)               |
| 裕达·天悦城   | 【明珠花园】火热加推,总裁特批价3760元/㎡起。线上推荐新客户成交,享3000元高额佣金/套。  | 龙湾路558号(市公安局兴宾分局旁)      |
| 裕达·悠然雅居  | 总裁特批价3450元/㎡起。线上推荐新客户成交,享5000元高额佣金/套。   | 桂中大道与华侨大道交叉口(来宾高中东面)    |
| 裕达·翡翠园   | 6号楼火爆销售中,总裁特批价3600元/㎡起,线上推荐新客户成交,享3000元高额佣金/套。  | 迎宾路与铁北路交汇处              |
| 裕达·桂中府   | 首期住宅正在销售中,总裁特批价3620元/㎡起。线上推荐新客户成交,享3000元高额佣金/套。   | 桂中大道与华侨大道交叉口(来宾高中东面)    |
| 裕达·翰林春天  | 交房前总裁特批价3330元/㎡起,建面约89-133㎡准现房。线上推荐新客户成交,享5000元高额佣金/套。  | 华侨大道与水韵路交汇处西北角(李宇体育馆对面) |
| 汇金府      | 金创中心全面招商招租。   | 城北经五路与翠屏路交叉口(培文学校对面)    |
| 国投·金域蓝湾  | 现房+车位,32万元起;约85-125㎡稀少小户型;现房销售,即买即装修,立即办证。  | 桂中大道289号                |
| 海能·龙福郡   | 预约交5000元至高达8万元车位,日进百金200元/天,先预约先选房,建面约124-170㎡。   | 铁北大道233号 海能·龙福郡营销中心     |

(本刊综合)

# 部分房企上半年 拿地态度谨慎

上市房企陆续发布2021年半年报,有的房企称土地储备充足,一些房企拿地态度较为谨慎,甚至上半年没有拿地。

## 部分公司无新增土地

上半年,房地产市场延续2020年底的运行态势,商品房销售规模大幅增加。随着房企融资“三条红线”、房地产贷款集中度限制及22个重点城市供地“两集中”等政策相继实施,房地产企业谨慎投资,一些房企报告期内选择不拿地。

卧龙地产上半年实现营业收入19.75亿元,同比增长306.47%;实现归属于上市公司股东的净利润3.48亿元,同比增长165.12%。上半年,新开工面积14.58万平方米,竣工面积14.24万平方米;公司房地产业务签约销售面积为9.88万平方米,同比增长77.38%;房地产项目签约销售金额为13.97亿元,同比增长82.38%。公司无新增土地面积。

上半年,渝开发实现营业收入1.39亿元,同比增长55.38%;实现归属于母公司所有者的净利润约为-1235.56万元,同比下降148.42%。渝开发指出,公司主要从事房地产开发与销售业务,目前仍以商品房销售和存量商业运营为主,在重庆市场具有一定的品牌效应和认知度。公司所开发项目全部集中在重庆市区,目前拥有土地储备建设面积约91.34万平方米,权益计容面积约66.19万平方米,可保证未来几年的平稳经营和发展需要。本报告期无新增土地储备项目。

有的房企参与了招拍挂,但拿地态度较为谨慎。世茂股份半年报显示,上半年实现营业收入119.01亿元,同比增长30%。其中,房地产销售收入110.03

亿元,同比增长28.25%;归属于上市公司股东的净利润为11.43亿元,同比增长10%。上半年,公司分别于杭州、长沙、宁波斩获3幅商办综合用地,总价为45.7亿元,总计容建筑面积约46万平方米。

## 利润空间受压缩

一些房企在半年报中指出,房地产市场延续分化态势,土地成交价居高不下推升开发成本,而房价过高易引发调控。在地价成本占比较高、售价难以有效提升的情况下,利润空间将被压缩。

北辰实业指出,将继续坚持低成本扩张思路,拓展拿地方式,减轻资金压力,加强专业化管理,缩短开发周期,加快周转速度,提高现金回笼比率,防范市场风险。上半年,北辰实业实现营业收入102.45亿元,同比上升205.93%;归属于上市公司股东的净利润为2.65亿元,同比上升49.12%。截至报告期末,公司已进入15个城市,总土地储备达623万平方米。报告期内,新开工面积41万平方米,复工面积552万平方米,竣工面积63万平方米。

半年报显示,南国置业实现营业收入9.87亿元,同比下降36.57%;归属于上市公司股东的净利润-4.23亿元,同比下降41.49%。公司表示,房地产行业结转收入呈周期性,公司前期投入尚未达到结利条件,无法在报告期内实现收益。南国置业提示,房地产开发具有周期长、投入资金大等特点,对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高要求。同时,房地产开发和经营涉及的合作单位多,需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等部门的审批和监管。如果某个环节出现问题,可能导致项目开发周期延长、成本上升。

(本版图文除署名外均据新华网)