

武汉珠海开启房产收储行动

■ 张凤玲

国家对商品房的收储行动已经迅速启动。

2024年7月10日，武汉市的收储主体——武汉安家保障性住房有限公司注册成立。

8月9日，珠海市的收储主体——珠海市安居集团有限公司与华发股份正式签署了收储协议。

据《企业观察报》统计，截至目前，全国已有超过40个城市明确表示支持商品房收储政策。

天风证券的分析预测显示，为了将住房去化周期缩短至18个月以内，大约需要7万亿元的收储资金。

那么，这笔巨额资金将流向哪些商品房项目？

为何要收储房产

据国家统计局最新发布的数据，截至2024年3月底，全国商品房（涵盖住宅、写字楼、商铺等非住宅类别）库存总量已达7.48亿平方米，较去年同期显著增长了156%，这一数字已超越了2015至2016年间的高位水平。尤为引人注目的是，住宅库存量单独计算为3.94亿平方米，同比增长率高达23.9%，显示出住宅市场库存压力尤为突出。

以韶关市为例，其房地产市场的存销比高达153个月，这意味着按照当前的销售速度，需要超过十年的时间才能完全消化现有库存，凸显了市场面临的严峻挑战。

面对这一形势，4月30日召开的政治局会议明确提出了针对房地产市场的新方向，强调要紧密结合市场供求关系的新变化和民众对高品质居住环境的新需求，系统性地研究与实施消化存量房产、优化增量住房的综合性政策措施，加速构建房地产发展的新模式，以推动行业向高质量发展迈进。

此次会议为后续的楼市调控明确了战略导向，特别是在存量房产消化领域，政策密集出台，包括全面放宽限购政策，鼓励“以旧换新”交易，以及政府直接收购存量商品房用于保障性住房等方面。

5月17日，全国保交房工作视频会议在北京召开，国务院副总理何立峰亲自主席并发表重要讲话。他强调，在商品房库存积压严重的城市，政府应主动作为，根据实际需求合理定价，收购部分商品房作为保障性住房，以有效缓解市场压力。

武汉启动收储行动

7月10日，武汉安居保障性住房有限公司与武汉安家保障性住房有限公司双双成立，注册资本均为5亿元人民币，由武汉市国资委全资控股。据武汉市住房和城市更新局介绍，这两家公司成立的目的，是为了专门开展房源收购和运营管理。

8月17日，武汉市收储的首个项目正式落地。武汉安家保障性住房有限公司与招商愉悦项目、空港中心三期项目签订了收购协议，收购面积超过2万平米。经过改造装修，预计将为全市提供500余套保障性租赁住房。这一举措标志着武汉市将存量商品房转化为保障性住房的政策正式实施。

公开信息显示，招商愉悦3栋2号楼项目位于汉阳区钟家村商圈，是一个集金融、经贸、商务、文化艺术于一体的综合性区域，紧邻地铁6号线马鹦路站。该项目是招商蛇口在2019年取得的，2024年4月30日在北交所集团微信公众号上发布出让信息，出让价格为每平方米1万元，较2021年的每平方米2万元下降了50%。

市场普遍预测，武汉安家保障性住房有限公司收购招商愉悦3栋2号楼项目的成交价可能低于每平方米1万元。

根据武汉市住房和城市更新局的规

划，该项目旨在服务区域内的新青年、新市民、教育工作者、医护工作者以及企事业单位员工，租赁需求十分旺盛。项目总建筑面积为13192平方米，改造装修后配备家具家电，提供334套（间）可拎包入住的保障性租赁住房。

另一个收储项目是空港国际商务新城三期2号楼，该项目位于黄陂区航城西路与庆云路交汇处，由武汉市昌廷房地产开发有限公司在2021年9月10日开发建设。武汉市昌廷房地产开发有限公司是一家国有企业，其母公司武汉市城市建设投资开发集团有限公司由武汉市国资委和国开基金有限公司控股。

该项目所在的空港国际商务新城是武汉市四大板块之一的大临空副城核心区域，区域内的优质教育、医疗、文体等公共配套设施已建成，交通便利。

按照武汉市住房和城市更新局的规划，该项目旨在服务该区域的航空、物流、市政、教育、医疗以及企事业单位员工，需求同样旺盛。项目总建筑面积为8506.57平方米，改造装修完成后，该项目将配备全套家具和家电，为租户

提供168套（间）可拎包入住的保障性租赁住房，实现真正的拎包入住体验。

珠海也在行动

武汉之外，珠海也在积极行动。7月31日，华发股份正式对外宣告，为加速资金回笼并积极响应国家政策导向，积极响应国家关于收购存量住房用作保障性住房的政策，其全资子公司——珠海华发资产管理有限公司拟通过股权转让方式，将珠海华奔100%股权及旗下存量房产悉数转至珠海市安居集团旗下，此次交易成交价为人民币266亿元。

《企业观察报》获悉，珠海华发股份旗下的全资公司——珠海华奔投资有限公司，其主要业务聚焦于“以旧换新”模式的房源收购工作。截至目前，珠海华奔已设立75家全资子公司，成功收购了79套住宅物业。财务数据显示，截至今年7月25日，珠海华奔总资产约为32亿元，净资产约为26亿元。

值得注意的是，珠海市安居集团作为此次交易的受让方，实则是华发集团的全资子公司。华发集团则由珠海市国

资委与广东省财政厅共同控股，其中珠海市国资委持股高达93.6%。

珠海市安居集团作为珠海市收储房产的核心企业，自成立以来，便积极运用多元化融资手段，推动配售、配租型保障房及市场化租赁住房等业务的全面发展。8月8日上午，珠海华发集团有限公司、珠海市安居集团有限公司与中国建设银行广东省分行签署战略合作协议。根据协议，建设银行广东省分行向安居集团提供总金额不超过200亿元的银行综合授信支持。这一举措无疑为安居集团在房产收储领域的进一步拓展注入了资金支持。

8月9日，华发股份再度发布公告，宣布计划与华发集团有限公司或其子公司进行一系列存量商品房及配套车位的交易活动（含已具备预售条件的房源），交易总额上限设定为120亿元。

目前，全国范围内已有逾40个城市明确表态，对商品房收储政策给予积极支持。相信在未来，将有更多城市相继加入这一行列，推进房产收储工作的有序展开。E



中国建材集团举办第五届“善用资源日”开放系列活动

■ 本报记者 张宁

8月26日，由北新建材承办的中国建材集团第五届“善用资源日”开放系列活动在北京举行。本届活动以“礼赞新中国 奋进新时代”为主题，中国建材集团党委书记、董事长周育先，国务院国资委新闻中心副主任张义豪，中国建材集团党委副书记常张利，北新建材董事长薛志民出席活动并为活动揭幕。

本届活动推出“致敬75周年”文化巡演、发布18家企业可持续发展报告、举办工程建设创新成果合作推介会、策划“中国好材料”系列展、组织善用文化作品展和特色材料文创集市等，全方位展现了中国建材集团高质量发展的生动实践。

胸怀“国之大者”，打造“阳光央企”

周育先在活动致辞中表示，五年来，“善用资源日”开放活动已经成为中国建材与社会各界亲密互动的渠道，也是企业展示新时代建材魅力、共享新时代建材发展成果的平台。中国建材及所属企业与共和国共成长，勇担振兴工业、材料强国责任和使命，充分发挥行业国家队、主力军作用，胸怀“国之大者”，创新研制出多个新中国第一和新时代以特种水泥、碳纤维、玻璃纤维等为代表的一大批“国之大材”，为新中国的建

材工业从起步到跟跑、再到领跑的跨越式发展提供了重要支撑。中国建材将持续以建设世界一流企业为目标，践行“材料创造美好世界”使命，让材料产业发展成果更广泛惠及社会民生、赋能千行百业、服务千家万户，为中国式现代化作出建材央企的更大贡献。

“75年来，包括中国建材在内的国资央企为新中国的繁荣富强做出了不可磨灭的贡献，在推进中国式现代化进程中发挥着不可替代的作用。”国企开放日已经成为增进国资央企与社会公众交流理解，打造‘阳光央企’的重要品牌之一。”张义豪表示，新时代新征程，中国建材改革转型取得显著成效，希望中国建材等中央企业以开放日活动为契机，持续打造精品、持续完善提升，将开放日打造成公众了解国企的桥梁、展现国企形象的窗口，更好弘扬国有企业的初心使命与家国情怀，讲好国资央企故事，展现奋进新时代的精神风貌，以实际行动庆祝新中国成立75周年。

常张利在主持启动仪式中表示，在国务院国资委的领导下，在社会各界的关心支持下，中国建材坚持两端发力，以科技创新引领产业创新，大力发展战略生产力，积极为以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业贡献建材力量。今年有100余家企业在全球各地

陆续开放，向公众展现新时代更加开放、绿色、智能和国际化的建材央企及其积极创建世界一流企业的新气象新风貌。

薛志民在欢迎辞中表示，本届“善用资源日”开放活动恰逢北新建材成立45周年，在中国建材的领导下，北新建材走出了一条战略引领、卓越运营、联合重组、融合协同的特色发展之路，锚定“一体两翼 全球布局”战略，加快推动“四个转变”，加速向消费类建材制造服务商转型。承办本届活动，得到了国资委和集团领导的关心指导，得到了集团总部和兄弟单位的大力支持，得到了公司全体员工的积极参与。希望本届活动让大众再次近距离体验更加丰富多彩的中国建材和北新建材。

首次集中发布ESG报告

近年来，中国建材集团积极践行ESG理念，建立健全ESG工作机制与管理体系，推动成员企业发布可持续发展(ESG)报告。

本届活动上，中国建材集团及成员企业的18本ESG报告集中亮相，这也是中国建材集团首次集中发布ESG报告。中国建材集团以“善用资源日”开放活动为窗口，集中展示履责重点和亮点，更加立体地展现中国建材集团心怀“国之大者”，打造“国之大材”的责任形象，建立起共商、共建、共享、共赢的常态

传递“材料创造美好世界”的可持续愿景。

中国建材集团还表彰了北新建材39家经销商，颁发了全产品销售优秀示范企业、国货潮品销售优秀示范企业、全产品销售金奖示范企业、国货潮品销售金奖示范企业四项荣誉。北新建材成立45周年来，注重产业链的融合共生、为社会创造价值，与广大经销商伙伴建立了紧密的合作，推出的一体两翼系统集成产品及国货潮品在市场上精彩亮相，引领央企品质尽显国货之光。

推介创新成果为行业发展聚力

活动期间，中国建材集团举办了工程建设领域创新成果推介对接会。50余家施工企业嘉宾齐聚一堂，交流思想，对接需求，为行业发展汇聚更多力量。

常张利在推介会上表示，工程建设是一项多方面协同合作的系统性事业，需产业链上下游共同参与、共同建设。发展之道，创新为先，创新是引领发展的第一动力，工程建设领域的创新是推动社会生产力发展和劳动生产率提升的重要因素。中国建材不断完善工程建设领域创新布局，强化协同联动，积极运用新技术、新材料改造提升工程施工的质量和水平。长久之道、共赢为要，中国建材希望与各方施工企业齐心协力，建立起共商、共建、共享、共赢的常态

机制，共同融入国家发展战略、服务经济社会发展的大局，让广大人民群众在美好环境中共享美好生活。

中国建材所属天山材料、凯盛科技、中岩科技及北新建材四家企业做了新材料、新技术成果分享。参会施工企业与集团所属企业就工程建设材料应用、技术应用等进行了交流互动。

本届活动集中展示了中国建材集团在工程领域的创新成果，涵盖房屋建设、交通设施、能源工程、室内家装、支持服务五大板块，汇集了中国建材集团适用于施工领域的80余项代表性创新成果与技术。

北新建材党委书记、总经理管理，中国企业报集团董事长、总裁、社长吴昀国，中国建材杂志社社长、总编辑韩翠瀛，国企杂志和企业观察报社社长李凡，英才杂志副社长董丽莉、施工企业管理杂志社运营策划总监王荣波以及人民日报、新华社、央视新闻、光明日报、经济日报等25家媒体记者，中国建筑、中国中铁、中国铁建、中国交建、中国电建、中国能建等6家央企及中国施工企业协会48家企业代表，中国建材集团科技管理部主任王重海、数字化管理中心专班成员，北新建材领导班子成员、部分职工代表共210余人出席了本届活动启动仪式。E