

探索新发展模式已成房地产行业新主题

广东建设报讯 4月11日，证监会、国资委、全国工商联联合下发了“关于进一步支持上市公司健康发展的通知”（以下简称“12条”），提出12条务实举措支持上市公司发展，维护资本市场稳定。其中对于房地产行业着墨颇多，并提出：坚持“房住不炒”，依法依规支持上市房企积极向新发展模式转型。对此，房地产业界给予高度评价并积极建言献策。

探索房地产业新发展模式

12条举措中，有不少与房地产上市公司密切相关，其中第2条明确，坚持“房住不炒”，依法依规支持上市房企积极向新发展模式转型，加强自身风险管理，密切关注市场形势和行业变化，严格防范、妥善化解各类风险，促进房地产行业良性循环和健康发展。

实际上，探索新的发展模式，已经成为房地产行业的新主题。中央经济工作会议和今年政府工作报告均明确指出，房地产业要“探索新的发展模式”。

万科董事长郁亮前不久在业绩说明会上就指出：“原来传统方式的特点是以速度规模作为加法，以高金融杠杆作为乘法的发展模式。凡是沿着过去这种模式走下去的，可能都会退。如果说今天不再简单追求速度规模，不再用高金融杠杆，我觉得都能活下来。”郁亮表示，进退取决于企业经营是否稳健，要发展就要转换到新的模式上去。

在广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来，房地产新的发展模式是个很大的命题，行业良性循环、租购并举、长效机制、存量运营、金融供给侧改革（比如REITs）等，都是新模式的内容。开发商、地方政府、金融机构、居民购房消费，都要探索新的模式。比如，新的开发模式，就是告别“快周转、高杠杆”，转向高质量房地产开发企业；新的供给模式，就是“租购并举”，发展住房租赁、搞存量运营；新的消费模式，就是先租后买，先小后大，梯度消费；新的管理模式，就是长效机制、“一城一策”，精细化。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水认为，“依法依规支持上市房企积极向新发展模式转型”，意味着房地产代建将具有广阔的发展空间，租赁、城市更新、轻资产运营、资产管理等是新发展模式的重要方向，这些领域将得到金融等重点支持。

“企业自身情况不同，适用于不同的转型模式。”刘水表示，参考发达经济体头部企业的发展经验，当下我国房企的新发展模式，根据企业资源规模可分为三种模式：模式一，专注开发，区域中小型房企应专注开发业务，提质增效；模式二，开



房地产新的发展模式是个很大的命题

发+轻资产，轻重并举，中型房地产企业应延伸轻资产业务，发挥职业团队优势，聚焦服务效率；模式三，开发+轻资产+资产管理，综合性大型房地产企业应发展轻资产业务，并拓展资产管理。

优质企业收并购有助良性循环

自2020年8月，房企融资新规“三道红线”出台之后，部分民营房企因流动性危机陷入困境。2021年12月，人民银行、银保监会联合印发《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，支持优质的房地产企业兼并收购重点房地产企业的项目。“12条”中也明确提到“支持民营企业并购重组”。

“当前发生债务违约的房企中，有相当一部分是上市民营房企，有些房企在通过引入战投、出售项目资产、债务展期等方式自救。”刘水表示，总体来看，房地产风险出清速度仍然较慢。“12条”支持民营企业并购重组，将有利于发生债务违约

的房企加快出清风险。2021年对中国房地产业而言非常特殊。受多方面因素影响，房地产市场并购交易迎来寒潮。上海证券报资讯统计显示，2021年全年，地产业标的位于境内且已完成的并购数量达273起，并购总额约827.83亿元，但以总金额计，较2020年大幅下降75.23%。

进入2022年以来，房地产并购市场迅速升温。比如，华润万象生活分别斥资10.6亿元和22.6亿元“收编”禹洲物业和中南服务，碧桂园服务收购中梁百悦智等。

有房企高管表示，优质企业并购困难企业对房地产业良性循环会有帮助，这与探索房地产发展新模式有异曲同工之妙。在并购重组中，也在实践新模式的探索，在提升行业集中度时，也会催生新的发展路径。只是所有的市场化并购，都存在诸多博弈，需要并购双方看清大势，以共赢思维去实践。

有利稳定民企发展预期

“12条”还对房企融资问题给予新希望。当前房企债务融资并不易。据中指研

究院统计，2022年1至3月，房企信用债发行总额为1162.9亿元，同比下降32.7%；海外债发行总额为124.1亿元，同比大幅下降89.8%。从结构来看，信用债融资占比为90.4%，同比上升31.7个百分点，成为房企债券类融资的绝对主力。

刘水表示，“12条”提出完善民营企业债券融资支持机制，意味着民营房企发债融资将得到支持，将有利于缓解民营房企融资难的状况，有助于稳定企业预期。

有房企高管认为，资本市场支持上市房企融资，可能更多还是从债权人入手，增发、配股等股权类融资能否放开难以判断，最大的可能是募资投向是针对新发展模式的项目，有可能适度放开。“现在房住不炒，不允许房地产作为短期刺激经济的手段的方向不变。从这个角度来说，没有进行新发展模式探索的地产企业进行股权融资的可能性不大。”

中泰证券研究所政策专题组负责人、首席分析师杨畅表示，“12条”提出要“充分发挥民营上市公司在稳定增长、促进创新、增加就业、改善民生方面的重要作用”，有利于进一步增强企业尤其是民营企业的发展预期。（据上海证券报）

企典

广州建装集团白云分公司联合驻地政府部门开展禁毒宣传活动

禁毒宣传进企业 筑牢职工“防毒墙”



了解禁毒种类

广东建设报讯 记者普建业、通讯员邓翠萍报道：为进一步加大禁毒宣传教育，让企业员工深入了解毒品危害，增强识毒、防毒、拒毒能力，增强企业参与禁毒的主动性，近日，广州建筑装饰集团有限公司白云分公司携手广州市白云区钟落潭镇政府举办

禁毒宣传学习活动。

活动中，禁毒社工通过悬挂禁毒横幅、设置咨询摊位、派发宣传小册子、现场讲解等方式开展宣传，并通过结合典型案例，详细讲解毒品对个人、家庭、社会的危害，普及禁毒知识，传授拒绝毒品的技巧，对参与员

工上了一堂深刻的禁毒知识课。

此次禁毒宣传活动，让员工充分认识到了毒品对社会造成危害的严重性，让“珍爱生命 远离毒品”的理念根植于心，进一步筑牢了员工防毒思想底线，营造了企业禁毒宣传教育的浓厚氛围。

广州三装公司开展复工复产主题慰问活动

确保实现任务目标 共建高质量发展



公司为员工送去慰问品

广东建设报讯 记者普建业、通讯员雷雷报道：为迅速营造全面复工态势，鼓励项目员工坚定信心、锚定目标，近日，广州市第三建筑装饰有限公司（以下简称广州三装）开展了以“育新机开新局，凝心聚力复工复产”为主题的系列慰问活动。

广州三装党支部书记林凤枝、工会主席黎广宇、行政部主任袁少舟等先后对口街碧溪社区微改造项目、大唐老旧小区微改造项目、广

州海关综合检测中心项目、越秀区人民街社区卫生服务中心业务用房提升改造工程、越秀区中医医院业务用房提升改造工程等5个项目进行慰问，为员工送去饮料、食品及防疫物资。

公司领导现场对各项目的进度、质量、安全施工、疫情防控、后勤保障等方面的情况进行了了解，并对一线员工的辛勤付出和取得的成效给予充分肯定。同时强调，要坚持“以项

目为中心”，增强复工达产的紧迫感，既要确保实现任务目标，也要确保各类风险平稳受控。

公司领导还传达了各级部门的文件精神，提醒各项目要引起高度重视。同时，要求各项目做到安全教育、现场检查、疫情防控“三个全覆盖”，特别是近期疫情防控形势严峻复杂，要严格落实落细疫情防控各项工作，抓好工人返岗前疫情防控交底，平稳有序推进复工复产。

中建四局华南建设公司 180 人星夜驰援多区抗疫

奋战7小时 筑“墙”6公里

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员吴琼报道：4月12日，广州9区开展全员核酸检测。中建四局华南建设公司闻令而动，先后派出近百名志愿者奔赴白云、天河、黄埔、增城等区支援社区开展大规模核酸检测和检测点消杀服务。

而早在4月8日，白云区14个路段被划定为管控区。当晚11时，中建四局华南建设公司收到白云区住建局的紧急任务令，连夜搭建完成白云区黄石西路—石槎路这一管控区路段的防疫隔离围挡，对

路段涉及的小区、村镇进行管控。

“疫情就是命令，各项目马上行动！”同一时间，微信工作群里斩钉截铁的回复此起彼伏……2小时不到，抗疫突击队完成集结。180名管理人员和工友连夜奋战7小时，用6500个水马围挡为白云区筑起一道长达6公里的疫情防控“安全墙”。

“我们把转移阵地当成深夜拉练，是新一代人的长征。”广州金融城项目的志愿者易代林回忆，4月9日凌晨1时30分，他们一行13人抵达目的地

后，工作地点临时发生变动，只好徒步5公里转移阵地。这一夜，因防控工作需要，相关部门多次调整方案，志愿者们相继徒步辗转3处，才抵达指定工作区域。

而接到支援任务的司属各单位也各显神通，迅速筹措了2万多个水马围挡以及其他施工、防疫应急物资，同时，采用“分散兵力”的战略，组织了20多辆巨型卡车，从不同城市发车运送，确保物资供应万无一失。

凌晨时分，水马接连抵达现场。

志愿者们肩扛手抬，将一个个宽大厚重的水马从货车上搬运下来，一步又一步搬运到位，一米又一米进行围合……清晨7时，围合终于完成。此时，汗水湿透了衣裳，手心磨出了水泡，可是，没有人喊一句苦叫一句累，大家都憋着一股劲儿：“跟病毒赛跑，我们不能输！”

当居民们还沉浸在甜美的梦乡时，一道道红色的屏障悄然树立。鏖战了一夜的志愿者们进行核酸检测后，这才踏上归途。

广州四装公司中标珠海斗门一幕墙项目

开创新局面 提高影响力



斗门区市民服务中心项目效果图

广东建设报讯 记者普建业、通讯员谢卓珊报道：近日，广州市第四装修有限公司（以下简称广州四装）成功中标“斗门区市民服务中心项目—幕墙工程施工”项目。此次中标项目充分发挥了公司体系能量，助力开创“再跨越、再翻番”高质量发展新局面，进一步提高了公司的市场影响力。

据悉，该项目为商业、商务及新

型产业研发混合用地，总用地20042.6平方米，容积率4.0，计算容积率面积80164.62平方米，总建筑面积为113467.75平方米。具体建设内容包括：玻璃幕墙系统、铝板幕墙系统、铝合金格栅系统、铝合金百叶系统、2#楼外立面装饰格栅系统、电动排烟开启窗系统、自动平移门系统、普通幕墙门窗系统、铝合金格栅吊顶系统等等。

相继中标重大项目为公司完成全年经营目标指标、实现高质量发展开好头、起好步。广州四装有关负责人表示，接下来还将秉承“从心出发、完美为您”的企业方针，配强项目管理团队，强化项目履约管理，按期完成建设任务，精心施工、严控质量力创精品工程，助力公司持续发展，为维护广州建筑集团世界500强企业继续添砖加瓦。

广州发布住房租赁新政 打击虚假房源，提倡“押一付一”

广东建设报讯 记者唐培峰报道：4月12日，广州市住房和城乡建设局发布了《关于规范住房租赁市场的通知》（以下简称《通知》），提出将加强从业主体、房源信息、租赁合同管理及租赁资金监管，并规范经营行为，强化网络平台责任，落实纠纷调处机制，健全部门协同机制。

《通知》指出，住房租赁从业主体应当将经营的房源信息纳入广州市房屋租赁信息服务平台管理，由房屋租赁行政主管部门进行房源核验。取得房源核验

码后，住房租赁从业主体可以在广州市房屋租赁信息服务平台、门店现场或网络信息平台等渠道发布房源信息时予以标注。

同时，住房租赁从业主体对发布房源信息真实性、合法性负责，不得发布禁止出租的房源信息、误导或虚假信息。对已出租或终止委托出租的房源，应当5个工作日内将房源信息从发布渠道上撤除。

《通知》在提倡出租人按月收取租金的同时，若租赁双方当事人住房租赁合

同中约定收取押金的，提倡押金数额一般不超过1个月租金。

住房租赁从业主体经营非自有住房的，单次收取租金超过3个月或单次收取押金超过1个月的，应当将超额部分的租金、押金纳入监管，收取承租人租金、押金的周期与向住房权属人支付租金、押金的周期一致的除外。

有业内人士指出，当前广州的住房租赁市场仍是以“押二付一”，即以2个月的租金金额作为押金为主流，提倡“押一付

一”则有利于减轻承租者的经济压力。在《通知》发布后，该提倡一度登上广州同城微博热搜榜，不少网友对押金数额不超过一个月租金的做法表示认可，并认为应将该提倡纳入规范。

对于时下备受关注的租金贷问题，《通知》明确指出，住房租赁从业主体不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款，不得以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款，不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。