

# 掌舵人凌克交班 千亿金地何去何从？

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道			
“招保万金”同一时代的掌舵人，皆已交棒。	请辞去公司董事、董事长和董事会战略委员会委员职务，其辞职报告自送达董事会之日起生效。经公司第九届董事会第四十八次会议决议，由公司董事、总裁黄俊灿代为行使公司董事长职务。	月17日），金地集团遭遇股债“双杀”，截至当日收盘，公司股价报5.52元/股，收于跌停。	之一，凌董对公司有着深厚的感情，此次是经过多方充分沟通后的安排。凌克辞任和黄俊灿代为行使董事长职务，是正常的管理团队交接，对公司经营不会产生重大影响，后续将按照《中华人民共和国公司法》及上市
10月16日晚间，金地集团（600383.SH）公告称，公司董事会近日收到公司董事长凌克的辞职报告，凌克因身体原因申	上述信息发布隔天（即10		公司的相关管理规定稳妥推进相关工作。”
			1998年起，凌克开始担任金地集团董事长。带领公司上市、迈过2000亿元销售门槛的他，被视为金地管理团队的“灵魂人物”。在凌克眼中，“金地是一家读书人经营的公司”，坚持规模

## “一家读书人经营的公司”

此前，凌克在大型企业研究所从事通信技术产品研发工作，其拥有浙江大学管理工程学硕士学位、华中理工大学无线电技术学士学位，同时是一名高级经济师。

自初创以来，成长于深圳的金地集团已走过35年光阴，“灵魂人物”凌克参与了其中的25年。

1988年，金地集团前身——深圳市上步区工业村建设服务公司成立，后更名为“深圳市福田区金地实业开发公司”（以下简称“金地实业”），并于1993年取得房地产经营权。1996年，金地实业完成股份制改造，并更名为“金地(集团)股份有限公司”，这一名称沿用至今。

1998年，39岁的凌克成为金地集团董事长，开始执掌公司。此前，凌克在大型企业研究所从事通信技术产品研发工作，其拥有浙江大学管理工程学硕士学

## “房企经营就像踩单车”

在内部经营工作会上，凌克针对今年的投资工作提出了一套“投资动力”理论：房企经营就像踩单车，只有向前蹬，努力前行才不会跌落。

“对于房企而言，从谨慎到乐观的情绪切换，仿佛也只在弹指之间。”凌克曾在“致股东”信中如此感慨道。

管理地震动过后，险资来势汹汹。截至2013年年末，金地集团前十大股东主要由险资充当。2015年，金地集团进一步修订了《公司章程》《股东大会议事规则》，并制定了《未来三年（2015—2017年）股东分红回报规划》，公司管理团队得以稳定。

年报显示，2016年，金地集团房地产销售额首次突破千亿元，达

1006.3亿元，销售面积658.2万平方米，分别同比增长63%、48%，同一时期的碧桂园、万科、恒大销售规模均已达3000亿元。

随后几年，房地产行业经历调整，市场开始步入平稳缓慢增长时代。在此时期，凌克一直在探索房企增长底牌。据金地集团方面透露，2019年，凌克对内要求“提质增效”，公司净负债率保持行业均值之下。“这便是凌董一贯奉行的平衡哲学，即不主张一味追求规模，坚持规模和效益平衡。也正因如此，他不看好房企的高杠杆增长模

式，主张借助科技突破增长瓶颈。”

2021年下半年开始，房企流动性风险日益显露，行业在供需两端经历了深度调整，整体运行呈现下行趋势。克而瑞提供的数据显示，2021年，金地集团操盘金额排名行业前十，全口径销售额（2867.1亿元）排名第11位。

年报显示，2022年，公司实现签约金额2218亿元，截至2022年年末，金地集团总土地储备约5182万平方米，权益土地储备约2345万平方米，其中，一、二线城市占比约71%。

2023年开春，金地集团接连参与北京、杭州、南京、苏州、西安等多个城市的土地竞拍。在内部经营工作会上，凌克针对今年的投资工作提出了一套“投资动力”理论：房企经营就像踩单车，只有向前蹬，努力前行才不会跌落。稳健的新项目投资应该成为企业持续健康发展的动力。凌克表示，“地产公司要生存，就要努力做一些优质的投资，实现投资、建设、融资、销售、回款的良性循环。金地今年要主动把握土地投资机会，夯实公司发展基础。”

# 多项利好政策见效 广州“银十”楼市回暖

本报记者 陈靖斌 广州报道
随着广州已连续出台执行多项利好政策，“银十”楼市逐渐回暖，房地产市场也迎来了新的发展机遇。
受政策利好带动，据克而瑞监测显示，中秋国庆双节前后，广州共15盘推新，与去年同期相比减少8个，其中有5个全新盘首开；从货量来看，合计推出新货2261套，与去年同期相比减少8%，整体去化率为22%，优于下半年平均水平。
在这其中，《中国经营报》记者了解到，广州龙湖、越秀等多家房企项目亦迎来成交喜讯。中国房地产数据研究院院长陈晟向《中国经营报》记者指出，国庆黄金周广州楼市在多项利好政策推动下，成交上有了相对比较好的预期变化，相应的楼市在市场化政策的推动下，也开始逐步回到基本面的状态，这对广州未来的房地产发展，也会进一步起到推动作用。

## 开发商抢抓“黄金周”推盘

“龙湖御湖境十一黄金周来访成交火爆，吸引了大批购房客户，平均每日来访超130组，更有很多外地客户当日下定，成交周期很短。”龙湖地产广州区域公司项目负责人介绍了国庆黄金周期间的项目销售情况。

据了解，该项目在国庆假期到访超1000组，成交超50套。为抓紧小长假销售窗口期，项目更是乘势加推第二批货源，包括3栋建面约143平方米和190平方米产品，及6栋建面约125平方米产品，均为四房产品。

“假日第一天，与往年客户都是国庆游完再来看房不一样，客户购房热情十分高涨，潮汕客户陈先生，小孩刚毕业广州工作，但是老家

## 政策助推楼市回暖

事实上，广州“金九银十”楼市回暖离不开8月以来连续出台执行多项利好政策。

IPG中国首席经济学家柏文喜向记者指出，广州在多重利好政策推动下，“银十”楼市回暖情况超过原来预期。政策密集出台并向市场释放积极信号后，去化率提高，并且成交量有所增加，表明购房者对市场回暖产生了积极反应。“这会导致供需关系改善，有助于房价稳定；成交量增加，消费者信心有所提振，对提振经济发展具有积极作用。”

8月30日，广州发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（穗府办

函〔2023〕44号），正式落地执行首套房贷款“认房不认贷”政策，执行时点以2023年8月18日为界，即8月18日00:00后签订个人住房贷款合同的，按新政策执行。

根据上述新政，只要在广州名下无房，申请贷款买房按首套房计，执行首付三成政策。按照此前政策，在广州名下无房，但在异地有房贷记录，那么在广州申请贷款买房的首付比例在40%以上。

8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》，其中提及，“对于贷

款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于30%。”

此外，《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》明确，自9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请，协商变更合同约定的利率水平。

9月20日，广州打响一线城市放松限购第一枪，黄埔区、番禺区、花都区及白云区的部分区域不限购，全市个人销售住房增值税免征年限从5年调整为2年。

尽管如此，广州的房地产市场的稳定健康发展仍任重道远。柏文喜指出，目前广州楼市仍面临一些瓶颈难点：房价仍然高企，购房门槛较高，对于一些购房者而言，依然承担较大经济压力；供应仍然紧张，尤其是一线城市，供求矛盾仍然突出；地方政府调控措施存在较大差异，不同地区的楼市还存在不同的困境。

对此，柏文喜建议继续加大了对保障性住房的建设力度，增

加中小户型的供应；加快土地供应速度，提高供应量，缓解供求矛盾；政府可以考虑适当调整调控政策，降低购房门槛，吸引更多购房者参与市场活动；监管部门需要加强市场监管，在楼市回暖的同时，加强对市场乱象和风险的监测和处理，保护购房者的利益。

陈晟则建议，需求端可以更多释放出积极信号，供给端结合市场情况，在城市更新的供应，还有新推楼盘的供应方面控制好相应的节奏，使整个楼市成交确定性与稳定性能够进一步得到保障而不是一个昙花一现或者是短期的现象。



金地集团原董事长  
凌克

消息突然，但金地集团方面对记者表示，“不是突发事件。”

事实上，根据金地集团于2020年5月30日发布的公告，董事会决议通过《关于选举凌克先生为公司第九届董事会董事长的议案》，任期3年。这也就意味着，今年5月，凌克董事长的任期届满。早在2018年的一次媒体采访中，凌克提及退休相关话题，他表示，“这个公司不是我的。作为职业经理人，做事情还是要先问问股东。”

目前，金地集团由董事、总裁黄俊灿代为行使公司董事长职务。“换新舵走新路。”对于这一变动，有投资者在互动平台上如此评价道。

金地集团方面对记者表示，“黄总（黄俊灿）自1992年毕业就加入公司，是一线成长起来的杰出管理人才。他对金地公司的文化有着深刻的理解和践行，年富力强、敢于开拓。在担任公司总裁的十余年时间里，他带领公司经营团队，穿越行业周期，创造出了非凡的经营业绩。我们相信在黄总的带领下，公司可以取得更大的进步。”

公告显示，2023年1月~9月，金地集团累计实现签约面积669万平方米，同比下降5.29%；累计实现签约金额1219.3亿元，同比下降25.23%。