

# 探索“商改住”，长沙多楼盘调整商住比

## 业内：有利于去库存，帮助房企加速销售回笼资金

为缓解商业办公项目的高库存压力，不少城市陆续对“商改住”放行，长沙也是如此。

5月13日，记者从长沙市自然资源和规划局官网获悉，近日，长沙两个项目进行了商改住的规划调整。长房星城天地批前公示信息显示，该项目B栋公寓已经改为住宅；龙湖春江郦城，2栋公寓楼也改为了住宅，即将入市，毛坯限价仍为11500元/平方米。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚 通讯员 涂昕睿



扫码看视频



扫码看视频

分析

### 长房星城天地B栋公寓改为住宅

长沙市自然资源和规划局公示的信息显示，星城天地项目B栋由服务型公寓变更为住宅。该项目为商住用地，其中1、2栋住宅降层，不涉及商业和住宅可建容量调整。

据悉，该地块是2018年步步高19.58亿元竞得的长沙红星商圈商住地，自持商业不低于68%。地块位于雨花区韶山路以东、湘府路以北，出让面积67516.73平方米。

地块起始价195800万元，宗地住宅最高限价（不包含精装修价格）为9970元/平方米，住宅要求精装修销售，精装修价格不计入限定住宅最高销售价。最终于当年8月被步步高商业连锁股份有限公司、步步高投资集团股份有限公司以195800万元的底价收入囊中。

目前，该项目1、2栋住宅已交付，3栋在售135—193平方米现房，毛坯均价13500元/平方米，B栋暂未推售。

为什么项目能“商改住”？业内人士指出，项目原规划建设住宅高度达169米、55层，2022年7月复工后调整为130米、42层。建筑高度降低，导致住宅计容面积减少约49917平方米。该项目并没有改变土地挂牌文件中的规划指标和商住比。

### 龙湖春江郦城新增住宅户数150户

不仅仅是长房星城天地，在之前龙湖春江郦城也进行了“商改住”。

根据公示，商改住之后的龙湖春江郦城20号栋，将规划成29层（4层商业+25层住宅），新增住宅户数150户。整个项目总停车位将减少为4861个，商住比降低为3.2/6.8，住宅总户数增至3040户。

而调整之前，龙湖春江郦城20号栋为公寓楼，规划为31层，整个项目规划总停车位4997个，商住比为3.7/6.3，总户数2890户。据了解，项目仍按以前限价11500元/平方米销售，如果精装价格还是14500元—15000元/平方米，在均价破2万元的滨江板块很有性价比。

### 有利于房企加速销售回笼资金

为何这些项目频频在探索“商改住”的模式呢？其实，这和长沙商业高企的库存息息相关。湖南中原地产研究院数据显示，截至去年11月底，长沙市内五区商务公寓库存量达399万平方米，去化周期需90个月。

为了加速商业去库存，2021年湖南省住建厅等5部门联合发文《关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》，鼓励探索设置灵活的商住配比方式。2023年以来，长沙多个房地产开发项目开始了“商改住”，部分出让地块在规划阶段也重新调整了商住比例。

比如东塘片区的华狮棚改造项目用地进行了规划修改，原本限高360米，可打造湖南第三高楼，后由商住用地（商住比65：35）调整为居住用地（居住容量不变），调整后居住计容总建筑面积不超过10.97万平方米，商业计容总建筑面积不超过3500平方米。

此前备受关注的S10地块同样经历了商住比规划更改，最终调整为1：9的商住配比，同样提高了小区的“含宅量”。

“‘商改住’有利于去库存，帮助房企加速销售。同时盘活沉淀的固定资产，加快资金流转，这样可以说是变相纾困企业，也会救活一批被商办拖累的房企。”长沙一房企负责人指出，商办类的“商改住”项目一般售价不高，如果推新入市，也有利于激活长沙楼市，满足更多刚改购房者的需求。此外，根据市场需求及时调整供地类别以及商住比例，也能更好地吸引更多的买家，使地方性的“土地财政”有一定可持续性。

## 小贷业务难退出 烟花业务在下滑

### ST熊猫收年报问询函

三湘都市报5月13日讯 金融业务后遗症严重、烟花业务下滑、公司预付款暴增……5月10日，昔日“烟花第一股”ST熊猫公告称，公司收到了上交所对其2023年年报的问询函，要求公司就小额贷款业务、烟花业务、预付款项及其他应收款等三个方面情况进行补充说明。

### 年报连续四年被“非标”

ST熊猫前身为浏阳花炮，于2001年8月登陆上交所，是A股第一家烟花上市公司。因环保、安全等要求，全国各地陆续出台烟花限放令，2014年公司转型进入互联网金融行业，改名为熊猫金控。可惜好景不长，因网贷业务出现兑付问题，公司2019年被公安机关立案调查。

年报显示，ST熊猫2023年实现营业收入2.28亿元，同比下滑30.66%；亏损2.12亿元，较上年同期由盈转亏。出现巨额亏损的主要原因，是公司对发放的小额贷款计提大额损失准备。

ST熊猫曾表示，公司将加快缩减小贷公司贷款规模并有序退出小贷业务，力争2023年年内彻底退出类金融业务。但从目前来看，公司并没能做到此事。

上交所表示，该公司2020年至2023年连续四年财务报告被出具了保留意见的审计报告及否定意见的内控报告，所涉事项均包括小额贷款业务。2023年6月末及12月末，该公司小额贷款发放余额分别为3.24亿元、3.48亿元。也就是说，2023年下半年公司还在新发放小额贷款。

对此，上交所要求公司补充说明，报告期内新增贷款贷前审批及贷后管理相关情况，说明报告期内继续发放贷款的原因及合理性；相关贷款损失准备计提是否符合相关规定等。

### 烟花业务同比下滑两成

同时，作为公司主要收入来源的烟花业务也遭遇挑战。

2023年ST熊猫回归烟花主业，烟花业务收入为2.21亿元，较上一年度下滑22.04%。2024年一季度报显示，公司烟花销售收入也呈下滑趋势。

ST熊猫此前专注于烟花外销，从2023年起重返内销市场。公司在年报中表示，公司组建了烟花产业级的供应链平台，为烟花产业上下游提供交付服务，但因内销业务和供应链业务正在逐步建设和开展中，2023年并未带来可观的收益。

上交所要求ST熊猫结合报告期内主要产品销售单价、销售数量等变动情况，以及同行业可比公司烟花销售情况，量化分析外销收入下滑的主要原因，并说明是否与行业趋势相一致；量化分析2024年一季度烟花销售业绩持续下滑的具体原因，公司已采取或拟采取的应对措施。

年报显示，截至2023年末，公司预付款项余额12335.98万元、其他应收款余额6124.12万元，分别同比增长21230.72%、9.71%，合计占期末净资产的比例为32%。上述合计1.85亿元款项中，主要为公司锁定三年期烟花产能的预付长期采购款1.55亿元。

对此，上交所要求ST熊猫说明预付大额长期采购款的原因及合理性，说明相关交易是否具备商业实质，相关款项是否最终流向关联方，是否涉及利益输送情形等。

■文/视频 全媒体记者 潘显璇

#### 中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司关于公开选聘档案外包服务机构的公告

根据有关规定，中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司（以下简称“信达湖南分公司”）拟通过公开招标方式选聘档案外包服务机构。此次选聘的档案服务机构需为信达湖南分公司提供档案整理以及数字化加工等一系列业务支持，现就有关事项诚邀广大档案服务机构参加竞标，竞标资质要求如下：

（一）在中华人民共和国境内依法注册成立3年及以上，具有独立法人资格，且其股东及工作人员须为中华人民共和国公民。原则上注册资本金不低于100万元（含）人民币；

（二）具有固定的工作场所，组织机构健全，内部管理和控制制度较为完善并且执行有效；

（三）具有良好的财务状况和较高的信誉，无失信记录没有处于被责令停业、整顿、财产被接管、冻结、破产或处于可能影响中标后履约能力的任何其他状态；

（四）具有履行合同的服务能力、经验以及符合档案、保密行业主管部门所要求的必备资质，其从业人员符合岗位要求和任职条件，并具有相应的专业技术资格；

（五）技术及经验水平符合本公司业务外包的要求；

（六）同意签署保密承诺函，保守本公司的商业秘密，维护国家金融信息安全。

此次招标公告有效期：20天  
请拟参与竞标的档案服务机构于2024年6月4日下午17:00时之前将竞标书一式二份以密封函件形式送达我司。

其他未尽事宜，如标书要求、服务内容等请联系工作人员。  
联系人：葛女士 联系电话：13787195932  
电子邮箱：gerunan@cinda.com.cn

分公司地址：长沙市开福区芙蓉中路一段288号金色地标大厦第26—27楼

如对此次公开招标存在异议的请联系以下电话或者邮箱  
举报电话：0731-84120318  
举报邮箱：jiangxiangchuan@cinda.com.cn

特别提示：以上信息仅供参考，信达湖南分公司不对其承担任何法律责任。

中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司  
2024年5月14日