

## 热点城市成交面积下降 房企面临销售融资双重压力

相关数据显示,10月份,20个热点城市合计成交1448万平方米,环比下降11%。大部分热点城市成交面积下行。同时,今年以来房企融资压力明显加大,且融资成本分化严重。

政策方面,调整政策发布频率明显下降,近期仅少数城市发布了有关人才和旧城改造之类的政策。只有苏州一地针对限购政策有所升级。中原地产首席分析师张大伟表示,部分一二线城市库存上升,预计行业仍将在底部运行一段时间,不排除房企为完成销售目标,加快回款实施价格战。

### 政策面平稳

相比之前多地密集发布调控政策,11月以来涉及房地产的政策基本平稳,且约束性政策数量锐减。统计数据显示,上周各地合计发布相关房地产政策仅5次,月内累计仅12次,相比

之前平均每月40次的频率明显下降。

从近期发布的调控政策的具体内容看,主要针对销售中存在的违规现象。例如,住建部近日公布各地专项行动,查处的第三批违法违规房地产开发企业和中介机构共计24家。银保监会11月以来已对5家银行因贷款违规“涉房”开出合计逾400万元的罚单。北京市则持续开展互联网虚假房源信息执法检查,对涉嫌发布虚假房源信息、拒不配合执法调查的12家房地产经纪机构予以曝光。

仅苏州发布了新的限购政策。苏州相城区住建局近日宣布,严格购房资格审查,包括暂停对申请人积分小于60分的非本市户籍居民家庭出售新建商品住房,个人积分由相城区积分办提供,11月19日起执行。此前,非苏州市户籍居民家庭提供两年内在苏州市区(含吴江区)、昆山市、太仓市累计一年纳税或社保证明,即可购首套房。未来这一政策或推广至整个苏州市。

### 楼市表现不佳

张大伟认为,多地大都严格执行此前的调控政策,整体市场表现平稳,但部分楼市出现明显调整。

数据显示,金九银十成色不足,大部分热点城市成交环比下行。10月份,20个热点城市合计成交1448万平方米,环比下降11%。深圳、青岛、杭州、大连四地销售面积环比下降超过四成;北京、上海、广州、深圳、成都和重庆等地成交面积环比跌幅均超过10%。其中,杭州市区10月总计成交商品房7790套,为近20个月以来成交新低。商品房成交量创下近6年来同期最差成绩。预计房地产行业将在底部运行一段时间。

张大伟指出,部分一二线城市库存上升。其中,北京在共有产权房和限价房供应并

喷的情况下,累计库存增加超过万套。2018年是历年发布房地产调控政策次数最多的一年,楼市政策执行严格。叠加10月份的24次,今年以来房地产调控政策合计发布高达410次。

10月以来楼市政策发布次数逐渐减少,11月基本没有加码收紧政策。但整体看,调控力度仍将维持之前的高压状态。

### 融资面临压力

某大型房企高管对中国证券报记者表示,四季度公司最重要的任务是冲销售和融资。为加快去化,公司推出了一些小幅促销让利活动。

面临销售压力,部分项目尝试小幅调整价格。其中,北京昌平区某限价房均价从2个月前50000元/平方米左右调整至48000元/平方米。前述房企人士指出,有的限价房项目出现明显的价格

调整。随着后续供应量继续上升,区位属性不佳、去化难度加大的限价房可能出现价格战。

融资方面,58安居客房产研究院监测的数据显示,今年以来房企融资压力明显大于去年。1—9月销售金额TOP50的房企融资成本同比平均提升了1个百分点,融资金额同比收窄三成。近期多家房企密集发债融资,融资成本分化严重。整体看,拥有国资背景的大型房企如万科、滨江集团等企业融资成本为5%左右,阳光城等民营房企融资年化利率为8%左右。

境外渠道稍加宽松,但融资成本高昂,且汇率风险不可忽视。合景泰富近日发行4亿美元优先票据,年利率9.85%。华远地产和隆基泰和外币融资工具的票面利率分别高达11%和12%。中国恒大附属公司景程有限公司发行的优先票据,最高融资成本达13.75%。这从侧面体现了房企融资压力之大。

(来源:《中国证券报》)

## 天鸿公园大道,十年教育大盘的进阶之路

在济南房地产市场众多新入市的楼盘中,天鸿公园大道可以说是一位“熟悉的陌生人”了。对于天鸿地产,人们大概已经相当熟悉,10年来,天鸿地产深耕新东站片区,开发的万象新天、云公馆及高尔夫花园项目以高性价比著称,已经完成超过200万㎡、15000户业主的交付。其中今年9月中交的天鸿高尔夫花园,全真石漆外墙、精装大堂、高标准园林,赢得业主口碑,成为天鸿地产品质代表作。

如今,这位“老朋友”带着全新的作品——天鸿公园大道,以崭新的面貌和济南的购房者见面:11月上旬首次开盘的两栋小高层,均价13500元/㎡,以极高的性价比,完成了开盘90%的去化率;接下来还会陆续有高层(96—109㎡三室)、小高层(129㎡、118㎡、143㎡)产品面市。在所谓的房地产“小年”,让我们一起看一看,为什么天鸿公园大道能做到逆势突围。

### ◎ 极致户型设计:是居住空间,更是生活载体

天鸿公园大道的户型设计集合了各种“爆款”“网红”户型,收获了大量的“粉丝”;专业户型媒体“户型库”也将天鸿公园大道的户型设计作为优秀案例进行了分享和收藏。

天鸿公园大道的户型,赢得专业媒体和购房者的认可,得益于它对居住体验的极致追求:同样的户型面积,追求最大化的南向面宽、最短的进深距离,实现真正的南北通透;在房间数量上,天鸿公园大道无论是高层还是小高层产品,都实现了全面三室化,而且还出现了129㎡的三室/四室可变户型;小高层一梯

两户、电梯入户、私享电梯厅,全面提升居住品质。

以即将推出的129㎡的四室两厅两卫户型为例,看天鸿公园大道如何将人们居住空间的功能性和舒适性推向极致。

1. 建筑面积129㎡,做成四室两厅两卫。南向书房和客厅之间的墙体为非承重墙,业主装修时可以根据自己的需要,选择将其拆除或者保留。二孩家庭,宝宝还小,可将隔墙拆除,做出超大横厅,作为一家人的活动空间;如果需要四间卧室,则可以完全按照现在格局,各取所需;

2. 4个房间朝南,面宽超过13米,让更多房间沐浴阳光。

3. 南北进深有8.6米,超薄的楼体设计,通风效果更好。

4. 主卧和书房外打通的超过6米长的双阳台,不管是布置成养花种草的庭院,还是安放跑步机,都是生活最好的延伸。

5. 小高层一梯两户,电梯做了特别的AB面设计,让住户能私享门前的电梯厅,增加房子的实际使用面积。



△天鸿公园大道129㎡户型图



△天鸿公园大道鸟瞰图,整个项目以一梯两户小高层为主

### ◎ 三公园+双学校:是负责任的教育,更是高质量的陪伴

今年9月,万象新天第二所学校顺利开学。这座建校5年的学校,已经容纳了4600余名师生、101个班级,成为历城区新建学校中发展最快的一个。11月,历城区第一届中小学体育节暨2018年田径运动会决赛在万象新天学校举办,这一方面得益于学校硬件环境的建设,另一方面,也是教育主管部门和社会对万象新天学校致力于全面素质教育成果的认可。

在教学成绩方面,学校已经送走了3届初中毕业生,优秀率、平均分、上线率、体育达标等考核标准,均名列历城区前茅,今年更是有1/3的毕业生考入了省实验、历城二中、历城一中、外国语学校、山师附中等一流高中。

除了拥有经过了时间检验的优质学校配套外,天鸿地产还致力于搭建社区里高质量的陪伴。

新面市的天鸿公园大道,项目南侧就是天鸿地产投资建设的第三座公园——天使之城儿童公园。今年十一月,这座走心的儿童公园开园,吸引了全市接近20万人前来游园。而这座公园,2019年即将正式面向业主开放,成为日常孩子们家门口的好去处。

天鸿地产坚信,“没有公园的生活,不够生活”。家门口有座公园,让孩子们有更多和大自然接触的机会,让家长和孩子拥有更丰富的亲子时光,对一个家庭和孩子成长来说,至关重要。

2012年开园的运动森林,让公园里的跑道、足球场、篮球场、儿童沙坑、轮滑广场、中心广场、共享书屋……融入1万多户居民的日常生活中;而新建的儿童主题公园,则更偏重于孩子的成长和探索,把彩虹跑道、海盜船、星际巡航、空中栈道等创意设施和空间带到业主家门口,给孩子们筑造一座“天使之城”。

社区活动上百场,其中“绘本故事会”“草坪读书会”“家长课堂”等品牌公益活动赢得了业主们喜爱和广泛参与。

“前几年孩子小,就辞职回家带孩子;现在孩子上了小学,突然发现自己应该重新回归社会回归工作了。”针对这样的就业需求,万象新天居委会发起了“妈妈再出发”的公益活动,为社区里的妈妈们提供就业培训。他们还启动了“布艺手绘”创业项目,将自己的兴趣爱好做成创业项目,希望能帮助到更多社区里的妈妈们重返工作岗位。

早在2016年,天鸿地产就启动了“品质提升计划”,在万象新天社区开展社区道路维护、乱停车疏导和管理;在新交付的天鸿高尔夫花园践行“Delos健康人居示范区和运动社区”,通过社区景观设施设计,引导居民建立健康生活习惯。进入2017年,天鸿公园大道项目向国际WELL建筑研究院提交了申请,历经层层考验,于2018年10月获得WELL国际建筑标准金级预认证证书。

从10年前的田园新城,到万象新天、高尔夫花园、万卷府,再到现在的公园大道,天鸿地产一步步一个脚印,见证着自身的成长,也见证着区域的进阶之路。



△天鸿天使之城儿童公园实景图



### ◎ 5万人的活力社区:是生活中的乐趣,更是家门口的创业

天鸿地产深耕新东站片区10年,践行“为家配套一座城”的初心,为这片土地赋予新的生机和活力。

基于10年大社区一步步积累的公园、教育配套,社区邻里之间的社群生活也得到了快速的发展:万象新天辣妈学院成立已经两年,平时在舞蹈房练瑜伽跳舞的她们,天气好的时候也会到公园里上早课;万象新天每个区都组织

了自己的足球队,每周会聚在一起训练一次,为了过过瘾,也为了准备夏季一年一次的社区联赛;社区乒乓球队的训练就更频繁了,三区地下的活动室,每天都有队员来打球,社区联赛也已经打了三年了;还有社区的太极拳社团、跑步社团、美术社团、亲子游社团……

除了各种兴趣爱好社团,更有很多业主加入了天鸿地产倡导的家门口的创业计划,在社区创业平台上开创自己的事业。

天鸿地产联合万象新天社区居委会,整合社区商铺资源,成立统一的运营团队,创办了“四点半书房”,在业主中招募“书房合伙人”,采取空间和时间共享的模式,为合伙人提供空间资源和统一运营。经过两年多的经营,四点半书房已经与社区20多名业主,合作开发了十几个教育培训类创业项目,组织社区

感恩节 到来之际,完美(中国)有限公司山东分公司  
愿天下人常怀感恩之心,感恩他人,感恩生活  
完美品质铸就完美生活