

匠心臻筑成卓越

朱大建 陈志勇

房地产

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

房地产金融调控推动市场理性回归

房地产行业属于资金密集型行业。房企和银行资金面“五道红线”设置,从供需两端有效抑制了房地产金融杠杆明显上升的趋势,推动市场理性回归。

资金是房地产市场发展的关键变量。无论是从供给面的土地一级开发、房屋施工建设,还是从需求端的新房购买、二手房交易,都离不开资金面的大力支持。过去较长时间,房地产与金融的融合发展,在极大改善我国城镇居住环境同时,某种程度上也成为热点城市房价较快上涨的催化剂。

去年以来,为了应对疫情对经济的冲击,各国政府向金融体系“注水”,推动了股票市场指数上升,各国房价也出现了明显上涨。据美国全国房地产经纪人协会统计,2021年4月份美国成屋销售中间价明显上涨。其监测的美国183个大都市中,99%的地区房价在今年一季度出现上涨。资金推升的房价上涨不仅具有显著“击鼓传花”的特点,而且还会导致宏观经济金融运行脆弱性,需要引起高度警惕。

目前,我国房地产金融已具备系统性影响,房地产贷款总体规模较为庞大,涉及金融机构多,牵扯社会面广。同时,房地产市场非理性预期仍有一定基础,热点城市住房投机炒作惯性依然存在。因此,从资金面对房地产金融杠杆进行有效约束势在必行。

过去一段时间,金融管理当局相继为房地产金融杠杆设置了“五道红线”。从供需两端,房企剔除预收款后的

资产负债率不得大于70%;净负债率不得超过100%;现金短债比要大于1倍。从需求端,设定了各类银行“房地产贷款占比”和“个人住房贷款占比”的上限。前三道红线,将限制房企债务扩张速度。为了达标,部分触及红线的房企需要在规定期限内加快资金回笼,减少土地市场的炒作,降低资产负债率,这将撼动地价房价交互上涨机制。后二道红线,将促使房地产金融内在运行机制发生深刻改变,部分金融机构盲目扩张房地产贷款势头将得到有效遏制,居民加杠杆也会受到强有力约束。

年初以来,金融管理当局又加强了经营贷和消费贷资金违规流入房地产市场的治理,我国管控房地产金融杠杆的监管力度加大,这将动摇房价非理性上涨的基础。这种房价上涨逻辑所起的“化学反应”,不会以个人意志为转移。据国家统计局数据,2021年5月份全国70个大中城市商品住宅销售价格涨幅基本保持稳定态势。其中,4个一线城市新建商品住宅销售价格涨幅略升,二手住宅涨幅回落;31个二线城市和35个三线城市商品住宅销售价格环比涨幅回落或上月相同,同比涨幅基本稳定。

房地产市场有关参与主体,从金融机构、房地产开发企业到个体,都要适应房地产市场理性回归规律,切实丢掉房价非理性上涨的幻想,做好真实需求管理,共同推动我国房地产行业长期健康发展。

(据新华网)



▲7月6日,市民在邵阳千禧天地城市综合体项目售楼部咨询。

朱大建 陈志勇 摄影报道



◀项目沿街透视效果图。

合体都无愧为该公司在房地产开发征途中战略崛起的一个重要里程碑:项目区位优势明显,位于邵阳大道核心主干道北侧,东距沪昆高速邵阳东互通约7公里,经世纪大道可达邵阳北站,西距邵阳高铁站7.5公里,6条公交线路环绕,交通十分便利。周边环绕爱莲公园、紫薇公园,红旗河沿江风光带,河水蜿蜒流过,玉带环绕,与项目内长约1000米的樱花大道相互映衬,形成了一条优雅美丽的生态景观风光带。

邵阳千禧天地城市综合体是我市新行政区域崛起的一个精品宜居宜商项目,168米酒店写字楼,是我市城市又一新地标,重塑了邵阳城市天际线。项目以现代南洋风情特色商业街为核心,打造美食打卡点、网红打卡点、夜生活打卡点、旅游打卡点,构建吃、喝、玩、乐、购全业态一条街;以“工匠”精神建设配套完善的高端智慧住宅小区,着力改善市民人居品质,进一步提升邵阳的城市竞争力和对外开放形象。

为了把该项目打造成引领邵阳城市建设的典范,该公司聘请知名园林设计公司进行景观设计,总量超10万㎡的园林景观,中央园林景观近2万㎡,数百种乔木植

物,绿荫生态。莲池古韵四合院景观建筑,深度挖掘爱莲文化:莲池大戏台的邵阳花鼓戏、莲池书屋的著作经典、莲花砚池的挥毫笔趣,无不演绎着邵阳的人文历史。

该项目的总体规划及住宅单体设计方案,先后经过几十轮的调整和优化。该项目设计外墙外保温,选用真石墙漆,框架结构、剪力墙建筑。居住社区实施AI智能化管理,24小时安全防护智能门禁系统。小区配套丰富,亲子互动园、阅读角、智能荧光跑道。为业主提供高质量、高品位,舒适安全的居所。

生活不只在远处,在点点滴滴,时间带来的不仅是“成熟”“智能”的配套,更在于对城市建设不断的钻研深化,对产品的匠心运用和精益求精。

“邵阳城市历史悠久,文化底蕴深厚,有着600多万人口,经济发展潜力巨大,后发赶超势头强劲。作为一个外地回乡投资的邵阳人,对邵阳的发展充满信心。”该公司总经理袁珊表示,公司将认真贯彻落实“三高四新”发展战略,为家乡的经济发展和振兴添砖加瓦、助力加油,为建设幸福美丽宜居新邵阳贡献自己的智慧和力量。

唐代诗圣杜甫的“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜”,寄托了对天下人住有所居的美好愿望。如何改善人们的居住环境、提升人们的居住品质,让更多的普通民众住上高品质的住宅?湖南众联富达投资有限公司以强烈的社会责任感和赤诚的家国情怀,勇于担当,敢于创新,瞄准“谋大势、干大事、成大业”的目标,无论“开山巨斧”挥向哪里,都力求给人们带来惊喜和福音。

湖南众联富达投资有限公司成立于2012年,主营房地产开发、兼营市政工程、园林绿化工程。该公司弘扬“诚信立足、创新致远”的企业精神,秉持“客户至上,质量第一”的经营理念,始终不渝“当工匠、做精品、创一流、赢口碑”。

公司董事长袁贵喜经常对员工说:“心中装得下一个人,就做一个人的事;装得下一家人,就干一家人的事;装得下天下人,方能以天下为己任。”在多年的房地产项目开发中,该公司始终坚持国家政策为底线,民众需求为导向,积极承担社会责任,将企业的发展与国家的兴旺、社会的进步、人民的福祉紧密地连在一起,绘就出了一幅幅绚丽华美的画卷。

邵阳,是湘西南的中心。袁贵喜多次强调:“要把邵阳作为公司城市建设战略的重要阵地,将邵阳千禧天地城市综合体建设成为全市的标杆工程、样板工程、示范工程、惠民工程。”

早在2013年,该公司就进军邵阳,成功开发了柏林国际商住综合体。邵阳千禧天地城市综合体是该公司在邵阳开发的第二个项目,也是体现公司董事长“回到家乡、回报家乡”情怀的项目。该项目是大型城市商旅综合体,用地面积133607.76㎡,总建筑面积544729.43㎡,计容面积400756.15㎡,容积率2.999,建筑密度24.33%,绿地率35.05%,住宅车位比1:1.2。主要建设内容包括:4A级景区目标打造的现代南洋风情特色商业街、高168米的新地标建筑甲级写字楼及连锁酒店、高端住宅区、莲池古韵四合院(景观建筑)、地下多功能停车场等,涵盖居住、餐饮、购物、休闲、旅游、娱乐等多种功能。

7月6日,该项目工地上,工人们不惧烈日挥汗如雨。该项目自2020年9月开工建设以来,工人们都是加班加点。“我们对项目高起点规划,高标准建设,实行精细化管理,切实抓好安全生产,严格把关工程质量,欢迎各位业主到工地实地考察和监督,感受并见证这里的每一天变化。”该项目负责人向记者介绍。无论是建筑规模、品质,还是投资规模、效率,邵阳千禧天地城市综

发展中国家高端人才培养基地和研究交流平台,为推动构建人类命运共同体作出更大贡献。

南南合作援助基金和南南合作与发展学院5周年纪念活动当日在北京举行,由国家国际发展合作署和商务部共同举办。

(上接1版①)

习近平强调,中国愿同广大发展中国家一道,进一步释放南南合作潜力,共享发展机遇。希望南南合作援助基金继续帮助发展中国家实现可持续发展,南南合作与发展学院继续建好

目转、一切盯着项目干,提速增效在项目建设上求突破,精准发力在招商引资上求实效。

要激发新活力。紧盯重点领域,坚定不移推进改革创新,着力破解发展瓶颈,增强发展后劲,推进社会资本运营园中园等经营模式、管理模式创新,形成园区出政策、管方向,企业自行建、自主引的市场化产业承接机制,加速一站式产业转移集聚,使邵阳经开区成为新型工业化的示范区。

回望来时路,历尽天华成此景;眺望新征程,风帆高扬再出发。我们要以升级国家级经开区为契机,以背水一战的决心、卧薪尝胆的恒心、久久为功的恒心,以归零的心态、奋发的姿态、昂扬的状态,按照“五好园区”要求,抓好园区产业建设,提升园区发展品位,推动园区高质量发展,为全面落实“三高四新”战略、高质量建

新邵阳作出新贡献!

(上接1版③)

中流击水,奋楫者先。成功升级为国家级经济技术开发区,只是新征程上的一个新起点。顺应新时代要求,立足新发展阶段,贯彻新发展理念,构建新发展格局,推动高质量发展,必须持续用力,久久为功。站在“十四五”开局和“两个一百年”奋斗目标的历史交汇点上,我们要进一步扛起高质量发展和赶超跨越的使命责任,凝聚新动能,跑出新速度,干出新业绩,创造新辉煌,奋力谱写国家级经开区建设的崭新篇章。

要树立新目标。按照我市制造强市“一二三工程”和建设七大工业新兴优势产业链建设部署,布局产品向高端进军、产业链条向上下游延伸、产业基地向高地迈进的产业平台,精准实施特色产业规划引领,吸引产业集群化发展。

要增强新动能。始终把项目建设作为发展的“生命线”摆在首要位置,坚持一切围着项

(上接1版②)

如何争取大政策、打造大平台、落户大项目?2013年11月,市委、市政府首次提出要以邵阳经济开发区为载体,捆绑宝庆工业集中区,建设国家级经开区,并瞄准了“千亿园区”的发展目标。

在市委、市政府看来,把园区升级为国家级经开区,有助于邵阳构建开放合作新格局,可全面优化邵阳产业集聚平台,充分发挥产业引领和创新驱动的示范作用,促进园区产业高质量发展,推动我市乃至武陵山片区经济结构调整和经济增长方式转变。

2016年11月,经省政府同意,原邵阳经济开发区、宝庆工业集中区整合成新的邵阳经济开发区。“高擎跨越发展的大旗,成为‘产业兴邵’的桥头堡和先行区。”市委书记龚文密的话语掷地有声,为邵阳经济开发区指明发展方向,明确了创建国家级千亿园区的目标要求。

整合后的邵阳经济开发区,实体壮大,但权限不够、效能不高,园区征拆更是主体多元,工作推进乏力,这成为邵阳经开区创建国家级千亿园区的最大“痛点”。

如何走好第一步?这个问题摆在市委、市政府的面前。

顶层设计理顺体制机制

凡事破则立,从则平。市委、市政府决心啃下硬骨头、打赢攻坚战,做好顶层设计,谋划出园区改革的整体架构设计,抓好管理体制和运行机制改革,在创建国家级千亿园区路上蹚出新路子。

2017年6月,市委深改领导小组审议通过《关于推进邵阳经济开发区体制机制

改革建设千亿园区的实施意见》,从改革行政审批体制、改革行政区划管理、改革编制人事工作、改革绩效薪酬办法、改革创新发展机制、加强党的领导等“五改一加强”方面着手,明确邵阳经济开发区改革的基本方向和工作要点,从顶层设计上为其改革搭建了“四梁八柱”。

紧接着,市委、市政府大刀阔斧,动真碰硬,强力推进一系列改革。

2017年9月1日,邵阳经济开发区正式整合原邵阳经济开发区和宝庆工业集中区两个园区,托管双清区高崇山镇,火车站乡世纪新村、栗山村等1镇10村,组建成2个街道办事处。园区党工委、管委会全权负责托管辖区内征地、拆迁、矛盾纠纷化解等政务、社会事务工作,形成与事权相符、集约高效的运行机制。

简政放权,提高运行效率。232项市级行政审批权限下放,园区事基本实现园区办、全程代办。率先推行“一件事一次办”和审批告知承诺、容缺审批管理,工业项目审批缩短至30个工作日。

率先在全市园区推进平台公司市场化转型和绩效激励考核、全员竞聘上岗改革,建立起干部能上能下、能进能出的用人机制。

机制一新天地阔,园区瞬间形成干事创业、大干快上的浓厚氛围。“两个小时,拿到了营业执照、企业公章,银行开户预约也办好了,这里的服务,速度堪比深圳!”今年5月21日,国际数控机床项目现场负责人周玉科对园区办事效率点赞。

接续奋斗筑强产业支撑

打造国家级千亿园区,产业首先要强。

2017年以来,我市持续以“背水一战的决心、卧薪尝胆的恒心、久久为功的恒心”抓产业,并连续5年将市委经济工作会议开成产业发展大会,凝心聚力推动产业高质量发展。

市委、市政府把邵阳经济技术开发区作为邵阳工业产业发展的核心,作为湘南湘西承接产业转移示范区邵阳“排头兵”来定位,立足资源禀赋和产业基础,明晰邵阳经济技术开发区产业主攻方向,并出台一揽子支持政策,推动工作力量向园区集中,资源要素向园区倾斜,倾力推动园区产业建设。

“火车跑得快,全靠车头带”。在邵阳经济技术开发区项目招商、建设以及园区发展的每一个阶段,都能看到市委、市政府主要领导率先垂范、身先士卒的身影。由市委书记、市长任组长的国家级经开区创建领导小组,一月一调度、一季一讲评、半年一总结。近6年,市委书记龚文密调研指导园区产业建设300余次,强力推进园区现代产业体系建设。

市委、市政府以“引老乡,建家乡”的理念,每两年举办邵商大会,发动全市各部门招商、全民招商,助力邵阳经济技术开发区招商引资。每年市委书记、市长还多次带队,奔赴粤港澳大湾区、长三角等地为邵阳经济技术开发区招商。在彩虹特种玻璃第一条生产线点火前的一个月,市委书记龚文密就多次深入项目现场督战,切实解决项目建设难题,力促项目早日开花、结果。

领导的率先垂范,引领、鼓舞着邵阳经济技术开发区上下坚定信心,铆足干劲,接续奋斗,在真抓实干中赢得园区高质量发展,让园区昂首挺胸,大步迈向国家级千亿园区。