

## 楼市大观

## 绿色宜居好家园

## ——金府大院雅居生活打造侧记

朱大建 李国龙

## 房地产周刊

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

## 建立房地产贷款集中度管理制度

日前,中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》(以下简称《通知》)。《通知》称,建立房地产贷款集中度管理制度,是健全我国宏观审慎管理制度和完善房地产金融管理长效机制的重要举措,有助于提高金融体系韧性和稳健性,有助于银行业金融机构优化信贷结构,有助于房地产市场的平稳健康发展,有助于推动金融、房地产同实体经济均衡发展。

房地产贷款集中度管理制度是指在我国境内设立的中资法人银行业金融机构,其房地产贷款余额占比及个人住房贷款余额占比应满足人民银行、银保监会确定的管理要求,即不得高于人民银行、银保监会确定的相应上限。

人民银行、银保监会根据银行业金融机构的资产规模、机构类型等因素,分档设定了房地产贷款集中度管理要求。管理要求的设定综合考虑了银行类型、存量房地产贷款业务现状及未来空间。同时,为体现区域差异,《通知》确定地方银行业金融机构的房地产贷款集中度管理要求时,可以有适度的弹性。管理制度还设置了过渡期,以保证政策的平稳实施,促进房地产市场和金融市场平稳健康发展。管理要求以法人(不含境外分行)为单位设定并执行,对全国性银行在各地的分支机构不单独设定要求。

人民银行和银保监会相关负责人介绍,建立房地产贷款集中度管理制度可提高金融体系韧性和稳健性,促进房地产市场平稳健康发展。同时,制度将强化银行业金融机构内在约束,优化信贷结构,支持制造业、科技等经济社会发展重点领域和小微、三农等薄弱环节融资,推动金融、房地产同实体经济均衡发展。(据新华网)

房企积极降低杠杆水平  
从高速增长转变为高质量发展

3月16日,中国房地产业协会发布《2021中国房地产开发企业综合实力TOP500测评研究报告》。测评报告指出,目前我国房地产业的发展逻辑正经历着深刻变化。随着房地产融资政策持续趋紧,行业金融红利逐渐消失;市场交易结构逐步偏向一、二线城市;在交易金额不断提高的前提下,交易面积增速明显放缓,行业分化愈加明显。房企多措并举降低杠杆,企业从高速增长转变为高质量发展。

企业层面,规模房企依旧占据优势位置,房企发展结构分化明显。碧桂园、恒大、万科等房企的资产规模持续积累,行业地位稳固。融创、华润等企业更注重利润和品质,融创降杠杆战略成效明显,华润在一线城市拿地占比提高,优化土储结构。在政策的引导下,行业保持稳定增长,龙头房企也在逐渐发力新盈利点。

“去杠杆、降负债”成为房企的重要任务之一。测评报告指出,2020年在监管要求下,房企开始积极降低杠杆水平,但各企业负债水平不尽相同,龙头房企信誉较好,积极推动销售回款,风险管控能力较强,部分中小房企受融资渠道收紧、销售回款缓慢,前期拿地成本较高的影响,债务风险有所积累,需警惕资金链风险。

2020年, TOP500房地产开发企业营业收入均值达183亿元,较上年增长10.36%。营业成本均值139亿元,较上年提高17.05%。近两年来,营业收入均值增速、营业成本均值增速均处于下滑趋势,营业收入增速不及营业成本增速。净利润均值达11.01亿元,同比下降11.08%,净利润均值增速近年来首次为负。

在业务布局方面,房企一改过去全面铺开的拿地策略,态度逐渐谨慎,不再单纯追求数量,开始注重土地质量。不少房企重点关注一二线城市,尤其是长三角、粤港澳大湾区等地,同时关注围绕都市圈的三四线城市。人口变迁带动了城市格局的改变,许多房企开始深耕重点城市,重点区域的土地储备依然是房企长远发展的保障。

随着融资环境持续趋紧,金融红利逐渐消失,管理红利时代来临。周转能力强是管理红利的重要体现之一,但在当前的市场环境下,驱动周转的因素发生了变化。相较于过去高杠杆推动的高周转,如今房企更多通过提高执行效率,实施精细化管理来提高企业周转速度。同时,近年来龙头房企在非住领域纷纷尝试轻资产运营,在物业、租赁、办公、商业、文旅、养老等非住领域拓展加速。

此外,产品质量作为产品品质的基础项,也是房企打开和稳固市场地位的重要点。近年来,房企在提升产品品质方面也投入了更多精力和意识,以提高产品口碑。同时,房企通过多元创新能力形成差异化竞争,为企业价值增长提供新动能。以自上而下的结构进行战略创新、组织创新、管理创新、技术创新、产品创新和营销创新。

测评报告指出,存量时代,房企在制定规划的同时越发谨慎。各大企业纷纷调整战略,根据自身定位开展业务,根据不同阶层的需求开发差异化产品,为市场提供更好的服务。房地产行业正走在转型升级的道路上,受政策和市场的影响,房企需要保持良好的融资能力、准确把握行业走向、不断开拓新的盈利增长点,才能保证企业的长远发展。(据新华网)



▲金府大院小区大门一角。  
朱大建 刘丹  
摄影报道



▲3月23日,购房者  
在金府大院售楼部看  
房。  
朱大建 刘丹  
摄影报道

工期预计今年8月封顶,主体部分2021年底可全部建完,预计于明年2022年交房。”公司总经理郭弘介绍。

据了解,项目占地30亩,总建筑面积7.5万㎡,整体规划5栋电梯住宅楼,低住宅密度有50-60米超宽楼间距,户型为南北通透,坐北朝南更适合通风采光、晾晒,居住起来会很舒服。”3月23日上午,在德源佳苑·金府大院观看楼盘效果图的孟先生说。作为邵阳市城市建设规划区域的一部分,金府大院融合了湖湘文化的新中式建筑风格,为北塔区提升城市建设品位,打造和谐宜居美好家园锦上添花。

湖南德源房地产开发有限公司,系市国资委招商引资新设立的项目公司,成立于2019年12月,公司母公司为福建敏源投资有限公司,已在长沙开福区开发了33万平方米的商住小区、福建三明市开发了15万平方米的商住小区等多个项目。

中式院子,往往以匠心营制“大门、院门、宅门”进制礼序,营造归家礼序,彰显门第之尊。归家的每一步,都是文化的传承与家族的礼序。金府大院汲取传统建筑精髓,在重重进制礼序之上,更是以围合院落、朗阔客厅,为业主打造“三进式归家礼序”:一进府邸,二进院落,三进大堂,形成庄严的归家仪式感。在城市化步伐日益加快的时代,绿化就是一个城市的无声名片,在一定程度上反映了城市文明的发展程度及宜居水平。

绿化之于城市,不仅是城市肌理空白的填补者,也是城市喧嚣的降噪器,心灵深处的桃花源,家人健康的保护伞。金府大院秉承以人为本的建筑理念,打造绿色雅居生活,项目绿地率高达35%,近2万平方米新中式风格园林景观小区,有五层叠景观水景,建筑主体外保温材料和密封胶置于建筑物外墙外侧,以实现保温装饰一体化,通过建筑外墙外保温提高了墙体的保温隔热性能,绿色宜居,是该公司呈现的匠心之作。

3月23日,在金府大院项目建设工地上,180多名工人运送砖块、砌砖、粉刷外墙。“为确保1#、2#、3#栋在8月份竣工,工人不得不放弃休息时间,保质量、赶进度。”公司执行董事翁敏说。

在该项目建设工地,一栋栋高楼已然成型。“其中1#、2#、3#栋正在同步施工中,

“金府大院坐落于北塔区中心位置,右靠北塔区政府,左邻邵阳汽车北站,西出资兴路紧连6车道魏源路,到魏源路仅3分钟车程,南可接雪峰桥、西湖大桥至大祥区,东接资江大桥至双清区,北接西湖北路至新邵县,交通优势明显。业主可以欣赏整个古城美丽风光。购房者60%都是本地人,还有部分是邵阳、隆回、邵阳县等地人购买。”正在忙着售房的销售员介绍。

该项目采用人车分流,小区所有车辆都停在地下层,每栋电梯可直达地下层入户,确保小孩和老人安全出行便捷。该项目周边配套齐全,业主5分钟即可到达步步高超市、佳惠超市、新世纪超市以及江北大市场、蔬菜水果批发市场,生活便利。邮政银行、工商银行、中信银行均在项目周围设有网点。幼儿园、小学、中学等学校,坐落在金府大院周围10分钟路程以内。

“金府大院将传统建筑文化和城市地域特色相结合,主体采用水系风格,板式住宅,南北通透,成为邵阳城市建设中最独特的建筑体系,为邵阳提升城市建设品位,打造和谐宜居美好家园贡献着自身的力量。下一步,我们要积极配合市委、市政府的城镇化发展战略,今年内把项目建设完工,助推建设幸福宜居新北塔。”该公司执行董事翁敏对邵阳未来经济发展满怀憧憬。

## 侨银地产落子北塔

邵阳日报讯(朱大建)3月20日,“梦起资江·同创未来”资江帝景举行媒体见面会。见面会上,侨银地产资江帝景项目营销总监刘小波介绍了资江帝景项目,独门独户板式建筑设计,7500㎡超大中庭、大师

级园林设计、五大架空主题会所、五大阳光价值共享生活体系等特色,传递了“青年需要归属,建筑可以阅读,社区适合生活,城市附有温度”的理念。他还透露该项目在4月10日将举行品牌发布会。

据了解,该项目是我市新生的房地产开发企业——侨银地产开发首作,位于资江北岸江北新城,融入园林景观设计理念,通过超大中庭景观规划布置,打造超万平方米大型中央景观园林,同时配备了环绕中庭的荧光跑道,多点规划小型景观点,楼间距达到了50米。该项目于2020年11月开工建设,预计将于今年11月陆续封顶,于2022年5月主体全部封顶。

3月20日,市区桃花新城房地产开发建设如火如荼。随着城市基础设施日趋完善,及陆续入驻的碧桂园、佳源、珠江合创、乾道等房企开发品质楼盘数量增多,该区域宜居指数正逐渐提升。  
唐明业 摄

