

有项目每平方米降价数千元

成都楼市迎年底冲刺

本报记者 陈雪波 王金龙 成都报道

“现在房屋单价只有1.8万元,我们当初是2.6万元买的。”近日,人民网领导留言板上一条消

调价风波

项目售楼处的一位置业顾问告诉记者,现在的房子按照备案价销售,只有一些房子可以给“砸金蛋送家电”等优惠。

上述降价项目位于成都天府新区兴隆湖往南约3公里,这个喊出“逐席递减”的项目并没有迎来开盘即罄的盛景,却因为“降价”引起了广泛关注。

在人民网领导留言板中,有购房者留言称:“7月我们买的价格是成都一房一价上的价格。现在9月,售楼部就以内部员工购房指标开始降价。现在直接对外宣称,工抵房打折。”而几个月的时间里,出现数千元的差价是这位购房者不满的原因。

不过,天府新区公园城市建设局在回复该网友留言时表示,“经了解,企业降价销售属于企业商业市场行为,未违反房地产相关法律法规。”

此番留言和回复被不少网友转发。在引起很大范围的关注之后,项目售价已经调回了备案价。项目售楼处的一位置业顾问告诉记者,现在的房子按照备案价销售,只有一些房子可以给“砸金蛋送家电”等优惠。售楼处的醒目位置有一块“感恩节专场,20套限量房源”的展板,其上标示的20套“限量房源”的精装房单价在2.37万元~2.59万元/平方米,已经看不到之前网友反映的“1.8万元”低价。

提到网上盛传的“降价”消息,这位置业顾问表示,前面有过一些优惠,但没有网上传的那么多,现在已经没有那些优惠政策了,而且最近都不会再有。

息引起了成都购房人的关注。留言显示,成都市天府新区一楼盘在几个月时间里,房屋销售单价下调了数千元。官方对此回应称“属于商业市场行为,未违反相关

公开信息显示,该项目分别于今年3月24日、7月2日、9月14日取得三个批次的预售证,透明房产网信息显示,截至12月2日,该项目已售440套,未售350套,已售占比为55.7%。

有消息称,今年11月,该项目拿出了30套工抵房以八二折价格销售,优惠后价格在1.8万~2万元/平方米。正是这批工抵房优惠的房源,引发了在早期买了房业主的不满。

记者注意到,该项目虽然与成都“中轴线”天府大道相距不远,但项目目前所处位置开发程度不高,最近的地铁站在3公里以外,且周边地块还以荒地为主。多位从业人士告诉记者,该项目位置偏远是销售滞缓的主要原因之一。

不过,在成都类似这样有大幅调价的项目并不多见,更多的项目只是在备案价基础上有小幅优惠。中指院数据表明,11月成都新建住宅价格环比下跌0.1%,同比上涨6.52%,并未见大幅下调。

和樾林语项目同处于天府新区,且与受市民欢迎的兴隆湖离得更近。和樾林语项目置业顾问告诉记者,该项目最新一批在1个月前开盘,也是精装房,备案价在每平方米2.6万~2.7万元,打折后价格为每平方米2.3万~2.4万元,从开盘到现在一直是这个优惠方式,近期不会有其他优惠政策。

和樾林语的开发公司在接到

法律法规。”

《中国经营报》记者走访发现,在成都房地产市场,上述“降价数千元”的情况并不多见,而该项目也已经调整了售价。



临近年末,一些售楼处又开始为房产经纪人集中进行项目培训,准备通过渠道增加获客。 本报资料室/图

记者电话后称,会进行回复,但到发稿前亦无进一步回应。

相比于新房,成都市二手房价格的变化趋势更为明显。根据诸葛找房数据,年内成都二手房均价在5月达到峰值1.64万元/平方米,随后持续走低,到11月均价已经降到了1.54万元/平方米。12月2日当天,成都市二手房涨价的有201套,而降价的则达到了1429套。

同策研究院研究总监宋红卫告诉记者,二手房比新房的价格波动更大是个普遍现象,不仅成都存在,其他城市,比如深圳、上海等一

不过,有专家表示,今年下半年情况比较特殊,一些开发商有资金链紧张的情况,以价换量的现象普遍存在。而市场低迷可能在近两个月的时间里会依然持续。

线城市也是如此。新房价格管控较为严格,价格上涨或者下调都有幅度的限制且需要审批,因此,新房的价格整体波动较小。二手房市场更市场化,前期二手房市场价格上涨的幅度要明显高于新房,价格回调的幅度也会大于新房,这是正常现象,如果部分业主急于卖房,可能还有更大的优惠。

另一方面,“今年下半年情况比较特殊,房企资金链紧张,融资困难,以价换量的情况在大多数城市都存在。”在宋红卫看来,“这个情况在一定程度上会影响购房者的预期。”

回暖期待

不过,宋红卫说,市场当下的趋势还未到转向的时间。从单月的情况来看,不管是全国还是成都,最近两个月的房地产市场恐怕还会比较低迷。

虽然上述降价项目已经收回了大幅优惠的措施,但其售楼处依然能看到不少购房者在选购房子。和樾林语的销售现场也有很多接受项目培训的房产经纪人和看房的购房者。和樾林语的置业顾问告诉记者,最近买房子的人已经比前段时间多了,这与贷款利率下调有直接的关系:“10月份的时候贷款利率还是6.125%,现在已经下调到5.635%了。”据其介绍,相比上半年,近期的贷款审核条件也相对宽松,贷款审批更容易成功。

贷款利率下调在银行方面得到了印证。中国农业银行负责购房贷款业务的一位工作人员向记者表示,如果满足“首套房”的条件,现在的贷款利率确实是5.635%。

扩大信贷投放也获得了官方表态。11月23日,成都市在发布的《关于精准应对疫情冲击全力实现年度目标的通知》中提到,将协调金融机构增加房地产信贷投放额度,加快发放速度,保障房地产企业和刚需购房人群的合理资金需求,并给予重点企业开发贷款展期、降息。

除了增加信贷额度之外,成都市也针对房地产开发商预售款监管资金出台了新的政策。11月1日,成都市发文称,在预售商品房项目的监管分户账内资金达到监管额度后,开发企业可申请支取多余部分资金。对于急需资金用于工程建设的项目,如满足相应条件,开发企业也可提出预售

款例外支取申请。这些文件被业界解读为对趋冷的房地产市场的“救市”政策。

就成都市房地产市场运行情况,记者联系成都市住建局并发送采访函,对方表示对此类问题暂时不便回应。

信贷政策的调整远不只是在成都。此前,央行在10月就曾表示,要保障好刚需群体信贷需求,在贷款首付比例和利率方面对首套房购房者予以支持。目前,银行个人住房贷款中有90%以上都是首套房贷款。

不过,宋红卫说,市场当下的趋势还未到转向的时间。从单月的情况来看,不管是全国还是成都,最近两个月的房地产市场恐怕还会比较低迷。

宋红卫也提到了房地产税对购房者心态的影响:“房地产税这个事情尽管还没有试点落地的细则,随着顶层设计的逐步推进,购房者对此的敏感性越来越强,这也是影响很多人观望的重要原因。”

12月7日,成都市迎来年内第三批次也是年内最后一次集中供地。在今年9月的成都市第二批集中土拍中,有52宗地块成交,6宗流拍,38宗底价成交,底价成交地块占到了7成。相比于第二批集中供地,第三批次取消了竟自持租赁住房面积的要求,配建要求也大幅减少,事实上会降低开发商的拿地成本。加之近期“降准”等利好消息,各方对接下来的成都楼市充满期待。

解码宝龙地产高质量发展之道：点燃双轮驱动“新引擎” 助力乡村振兴“加速跑”

本报记者 方超 石英婧 上海报道

业绩增长势头强劲、千亿目标在即、多家机构维持“买入”或“跑赢大市”评级……于港股上市的宝龙地产(1238.HK),正稳健开启“新五年”征程。

相关数据显示,在1~11月期间,宝龙地产销售额931.3亿元,同比增长29.4%,而其2021年合约销售目标为人民币1050亿元,也即宝龙地产前11个月的目标完成率已接近九成。

除了千亿目标达成在即外,宝龙地产旗下的宝龙商业(9909.HK)亦保持快速增长势头,如11月27日,其旗下珠海高新宝龙广场、宜兴宝龙广场、义乌青口宝龙广场和舟山定海宝龙天地四个项目同时亮相,引发行业广泛关注。

花旗此前表示,宝龙地产今年上半年近七成的销售增长行业中领先,“而优质充沛的土储则为其持续增长提供了有力保障。同时考虑到公司稳健的商场开业计划及销售时间表,稳定的财务状况以及低融资成本优势,将持续支持公司业绩高增长。”

区域深耕 增长势头强劲

在行业遇冷的大背景下,恪守区域深耕策略的宝龙地产,于新五年规划的实施首年交上了一份不俗成绩单。

中指研究院房企销售业绩统计数据显示,宝龙地产1~11月销售额931.3亿元,当月排第41名,同比增长29.4%。而在2021年上半年,宝龙地产实现合约销售额530.4亿元,同比增长68.2%。

在销售业绩强劲增长的背后,则离不开宝龙地产在长三角等核心区域的持续深耕。

宝龙地产2021年销售数据显

财务稳健 商管提速提质

与当前多家遭遇挫折的房企不同,秉持稳健运营策略的宝龙地产,其在维持业绩增长的同时,亦在风险控制上保持一贯的高水准。

截至2021年6月底,宝龙地产净负债率为77.84%,剔除预收款后的总资产负债率为69.98%,现金比短债为109.29%，“三道红线”继续保持绿档,体现出其较强的经营能力和抗风险能力。

国信证券研报显示,截至2021年上半年末,宝龙地产平均融资成

反哺社会 助力乡村振兴

在保持自身稳健发展态势的同时,受益于改革开放所赋予机遇的宝龙地产,亦在积极投身美丽乡村建设等领域。

将时间拉回到11月21日,在距离宝龙集团上海总部1126公里外的福建晋江安海镇溪边自然村,乡村振兴首批成果展示暨能琴公园开放、书藏楼美术馆开放仪式的举行,引发外界广泛关注。

“为了改变乡亲们的生活环境,推动家乡美丽乡村建设,帮助乡村

实现‘精准扶贫’。”宝龙集团方面介绍称,2016年,其董事局主席许健康通过中国光彩事业基金会定向捐赠1亿元,用于支持溪边美丽乡村建设项目及实施可持续发展项目,并于2019年再次追加捐赠2500万元。

公开信息显示,宝龙地产坚持“1+1+N”发展战略,重点布局长三角及粤港澳大湾区,同时兼顾其他机会型优质地区,“精准布局,及时掌握政策走向,合理规划战略布局。”

在此情形下,秉持审慎策略的宝龙地产,亦在长三角、粤港澳等区域,不断寻觅新机遇。

相关数据显示,2021年上半年,宝龙地产共新增优质地块19幅,新

本为6.43%。从结构上看,截至2021年上半年末,其银行借款+公司债占比75.4%,一年内到期债务占比28.9%,国信证券分析师对此表示,宝龙地产“财务稳健,债务结构健康”。

在此情形下,花旗、高盛高华、摩根大通、中金公司等多家境内外机构曾相继发布研究报告,维持宝龙地产“买入”或“跑赢大市”评级,多机构上调宝龙地产目标价,11月24日,宝龙地产绿色

活动现场进行了全面展示:溪边生态公园和能琴公园落成,村容村貌及人居环境提升,旧房改造独栋住宅交房等。

在助力村民“安居”的同时,宝龙集团也联合多方力量,成立了安海镇坝头村溪边股份经济合作社(以下简称“溪边经济社”),溪边经济社已先期启动了宝旺金属这一项目,为当地产业兴旺注入“源头活水”。

晋江当地媒体报道显示,宝旺金属于2020年7月启动投产,已对

增土储规模达384万平方米,新增货值510亿元,其中长三角及粤港澳大湾区布局占比达84.9%,长三角版图拓展至安徽,且在南京、苏州继续拿地,城市深耕效应凸显。

在保持长三角区域领先优势的同时,宝龙地产也强势发力粤港澳,仅在2021年上半年,其在大湾区新入中山、佛山,并与广州市政府签订了500亿元战略投资协议,将其作为重要的目标市场和重点投资区域。

不完全统计显示,在2021年下半年,土地市场热度下降,宝龙地

金融框架更是成功获国际评级机构标准认可。

如摩根大通此前认为,宝龙地产在灵活的资产管理模式下,财务健康,维持绿档,此外,宝龙地产2021年上半年的业绩优秀,可以增强市场对其25%的盈利复合年增长率信心,此增长在同行业中处于领先水平,继续看好宝龙地产发展,认为其被低估的投资性物业也将迎来更好发展。

如同多个机构所判断,坚持

活动现场进行了全面展示:溪边生态公园和能琴公园落成,村容村貌及人居环境提升,旧房改造独栋住宅交房等。

在助力村民“安居”的同时,宝龙集团也联合多方力量,成立了安海镇坝头村溪边股份经济合作社(以下简称“溪边经济社”),溪边经济社已先期启动了宝旺金属这一项目,为当地产业兴旺注入“源头活水”。

晋江当地媒体报道显示,宝旺金属于2020年7月启动投产,已对



珠海高新宝龙广场。 本报资料室/图

产亦在温州、福州、无锡等地落子,抢占市场机遇,公开信息显示,8月份,其在无锡第二批集中供地中竞得一宗地块,楼面价8274元/平方米,溢价率为0.46%。

西南证券研报显示,截至2021年上半年,宝龙地产土储总体计容建面3775万平方米,可售货值4759亿元,其中新一线和二线城市

“住宅+商业”双引擎驱动战略的宝龙地产,正在不断收获来自市场的回馈。

相关信息显示,2021年上半年,宝龙商业多措并举,在品牌焕新、项目升级等方面持续发力,运营效率大幅提高,整体出租率上涨至92.3%,客流同比提升约56%,营业额同比提升约51%。

而在不久前的11月27日,宝龙商业更是四子同开,其旗下珠海高新宝龙广场、宜兴宝龙广场等项

接数十个地产项目,完成产值逾亿元,“该项目将致力于成为全市乃至全省乡村振兴、扶贫攻坚的示范工程、精品工程”。

在乡村振兴的“溪边模式”背后,则是许健康及宝龙集团在公益慈善、共同富裕等领域的多年探索前行。

无论是助力四川仪陇县龙神村进行新农村建设,还是宝龙集团先后捐赠2000余万元助力防控,抑

合计占比83.9%,长三角区域占比68.4%。平均土地成本3570元/平方米,仅为销售均价的22.8%。

而兴业证券分析师此前也表示,宝龙地产拿地模式保障其毛利率持续保持行业领先水平,上述分析师认为,宝龙地产未来两年仍将保持30%以上的毛利率,这是其业绩维持高速增长的基础。

目同日开业,如珠海高新宝龙广场,作为宝龙地产大湾区首作,也是珠海高新区首个大型商业综合体项目,其首日客流突破23万,受到外界广泛关注。

“‘十四五’宝龙地产将进入快速发展期,我们认为,宝龙地产的加速扩张将强化宝龙商业的品牌,为商业运营带来规模效应,”中泰国际分析师刘洁琦此前表示,“我们相信商场表现提升与轻资产拓展加速刚刚开始。”

或是许健康代表“许健康公益基金会”向复旦大学捐资5亿元、今年7月宣布捐赠1000万元紧急驰援河南防汛救灾……公益慈善领域的宝龙行动,颇受外界关注。

今年9月荣获第十一届中华慈善奖“在脱贫攻坚等慈善领域作出突出贡献的捐赠个人”“在抗击特殊时期慈善领域作出突出贡献的捐赠个人”两项表彰的许健康此前更表示,“一定要把慈善工作做好,多做一些奉献,把爱传递下去。”