

# 尊崇奢居 耀世问鼎

## 中建八局实力钜献文化东路魅力综合体

中建文化广场,是中建八局继中建文化城之后,划时代大手笔经典钜献!在“筑于文化之上”进一步提升人居文化“和”心理念,不断提升建筑品质!中建文化广场总建筑面积约17.5万平米,是位于文化东路,聚合文居大宅、精品公寓、王座写字楼于一身的魅力综合体!舒适和便捷共享,品质和成就共显,价值和远见共赢!成就巅峰居所,尽显尊崇传世!

### 实力央企筑家,匠心打造中建文化广场

中建地产,承袭世界500强——中国建筑之天赋荣耀,城市话语权与城市影响力的缔造者足迹遍布大半个中国版图,成为最具影响力的城市运营商之一,中国地产业的中坚力量,足迹遍及国内31个省市到北非、东南亚、中东、西欧等全球各地,多年来用实力证明品牌,坚持以品质至上、科学筑家理念,以工科血统的专业精神和建造世界级地标的精细标准,不断铸就国际

高品质精品工程。

### 东部黄金枢纽,独享核心价值

中建文化广场雄踞东部新城黄金枢纽,济南新CBD、CLD核心区与交通十字聚合,18家世界500强、150家外企云集,经典建筑、景观汇聚于此,汇聚顶级城市配套,独享珍稀地段价值。中建文化广场尽享都市的繁华宁静,彰显生活的从容尊贵,舒适和便捷共享,品质和成就共显,价值和远见共赢!前景广阔,潜力无限,是未来发展炙手可热

的城市央区!

### 畅享立体交通,瞬间转换都市繁华静谧

中建文化广场,立于文化东路,占据城市金十字核心,城市动脉纵横交织,连通繁华与静谧,与经十路、二环东路以及旅游路三条大动脉交汇,出行畅快无阻。5分钟即可到达省博物馆、奥体政务中心,10分钟抵达泉城广场、泉城公园,距济南国际机场仅20分钟车程。周边200米以内20余条公交贯穿东西南北,自由交通,感受时空零距离,轻松畅享城市繁华盛景,让您有更多时间享受生活!

### 周边学府林立,畅享墨香浸润

《三字经》曰:“昔孟母,择邻处”。可见古人也深知环境对孩子成长所产生的影响,教育是父母留给孩子的最好财富。省博物馆、省图书馆

近在咫尺,墨香浸染,文脉之地;山东大学、山东师范大学、山东艺术学院、山东政法学院、山东中医药大学、山东警察学院、山师附中、甸柳一中、文东路小学、燕山学校等十几所名校环绕周边,独享学府盛宴!中建文化广场,立于文化东路,尊享优越的教育资源配套,为您的孩子开启最美好的未来!

### 顶级城市配套,尽享极致完美生活礼遇

离尘不离城方是现代都市生活臻美享受,中建文化广场于文化东路,瞬间切换繁华与宁静,商务、金融、信息独揽一身,购物、娱乐、医疗、休闲一应俱全,让您享受与生俱来的优越。银座超市、银座家居,历下大润发、洪楼大润发等半小时都市生活圈,令生活半径轻松放大,于移步间尽享尊贵繁华。工商银行、建设银行、交通银行等银行

密布云集,理财更多选择。周边齐鲁医院、省中医、千佛山医院、山东武警医院林立,随时呵护家人健康,于细微处呵护您的生活,尊享魅力综合体的生活新体验!

### 私藏三重景观,开启绿色健康新生活

中建文化广场东眺风景秀丽的龙洞风景区,南望碧波荡漾的浆水泉和风光绮丽的燕子山,千佛山公园、植物园、百花公园环侍左右。紧邻21万平米燕山广场,内设18个活动广场,8个门球场,6个地掷球场,以及其它健身路径、景观小品。坐拥600亩生态园林,清晨抑或黄昏,空气沁人心脾。

中建文化广场,精心打造俊美景观水系,布局文化小品,徜徉其中闲适优雅。伴山雅筑,极地美宅,私藏一座城市的生态奢华!

## 地产信托助力保障房融资

由于房地产市场买卖双方长时间处于僵持状态,房地产商承受的资金压力已经越来越大。“从银行的角度,开发贷的头寸都比较紧,未来还将严格执行国家的相关规定,甚至要更加严格。”民生银行房地产金融事业部总经理林峰表示,“在此背景下,信托、债券乃至民间资本就开始在金融市场上活跃。”

“就信托而言,今年市场讨论的重点就是如何参与保障房建设,有哪些模式,这些模式有哪些利弊。”中融信托全国房地产业部总监傅冬亮介绍说。由于政策面对资金的收紧,信托业绩演着房地产业“救火队长”的角色。

傅冬亮认为,房产商切勿把信托当作“银行二号”,应注重循序渐进的金融转型,实践“结构投资”。

### 保障房信托三模式

地产信托的发展由来已久,但前几年由于关注度不够,政策面监管过严等问题,信托处在一个“跟着银行走”的被动地位——房企通过银行发布理财产品,银行在房企融资中牢牢占据着主导地位。“由于银行资金的收紧,信托的灵活性开始显现,目前我们很多业务都在保障房上,总体而言,保障房是信托比较喜欢的产品。”傅冬亮说。

记者发现,目前保障房投融资模式共有三种,每一种针对不同的融资的对象。

第一种是针对国有企业的。因为国有企业的特征,上面有主管机构,如果是股权投资,报批的流程时间太长,根本不可控。一般情况这类国有企业都是当地的市、区所谓的城投平台或者是城投公司,无论是两层结构还是三层结构,最好是这个项目公司最上层的集团。信托公司从风险控制的角度来说,可能会派出一位董事,对它的一些重大决策需要有知情权,当然这个条件是一事一议的,对于特别大的国有企业来说,谈判的溢价并不高。

第二个模式是跟房地产股权相挂钩,比较适合一些民营开发商。发了一个信托产品之后,阶段性去持有这个项目公司的股权。因为只有作为股东方,才有资格去监管这个项目公司后续的销售收入。

第三个模式是与政府的投融资平台合作。这个是二三线城市,特别是三四线城市采用的一种模式,会牵涉到代建的问题。其方式是开发商跟政府签订协议书,建设资金由开发商来承担,政府阶段性会支付一些工程款,或者在房子基本上结构封顶的时候,分一次或两次

把款结清。这样的融资模式涉及到三方,一个是开发商,是建设主体;一个是金融机构;另外一个就是当地政府,相对比较复杂。

### 银信合作辟新径

银行信贷头寸已确实非常紧张。截止到5月,很多银行按揭款就算是批得出,也没有头寸发放,因此银行通过跟信托公司的合作,利用它的合作方为客户提供一些投融资的业务,以期在存贷款方面、在中间业务方面使自己的收益最大化。

傅冬亮分析认为,银行特别是分行、总行这个层面,投行部也好,金融市场部也

好,因为他们手上最大的竞争优势是在全国的客户群,也就是购买他们理财产品真正的投资人,所以他们会通过一些资金池的概念,可能会做成有限合伙的模式,直接去服务一些大中型的开发商。

“最近我收到一个邮件,是某家银行的总行发来的,他们刚刚出来一个文,中央需要央企、国企建1000万套的保障房。那个文的核心意思就是,只要企业的建设指标能进入1000万套,银行就会帮企业去发一个中期票据,到银行间债券市场转让,融资成本大概在6%~7%。”傅冬亮告诉记者,“其实,如果有一家银行、一家信托联合起来为一个开发商在保障房建设当中提供金融管家服务,其产品在市场上一定可以受到追捧。”(邱桂奇)

## 王珏林:

## 中小房企合为贵 调控政策不会放松

住建部政策研究中心副主任王珏林5月31日接受记者采访时表示,当前我国房地产行业并未面临大规模的“重新洗牌”,但是中小房企必须认清资金的市场定位,未来应积极合作、整合资源、共同开发,否则只能退出市场。而且,当前一线城市的买卖双方观望情绪浓厚,未来随着房地产开发企业资金链的进一步紧张,成交“僵局”必将被打破,而房地产宏观调控的效果也会在今年年底充分显现。



### 中小房企应合作求生

记者:在当前的调控政策下,我国的房地产开发行业是否面临“重新洗牌”?“招保万金”这样的大型房企的垄断地位是否会更加稳固?

王珏林:任何一个市场的发展,都应该经过结构调整,完全竞争、水平提高的过程,而我国的房地产行业发展至今都并未调整过。“招保万金”这样的大型房企乘着调控契机,应该积极促进结构转型,提高企业实力。而中小房企则必须应该调整自己的发展思路,通过互相合作,共同开发土地做项目,否则最终只能退出市场。虽然目前一线城市的房地产行业低迷,但是二三线、中小城市的房企发展势头良好,仍旧处于快速增长期。目前还没有出现大批房企退出或者倒闭的现象。

记者:“十二五”期间,我国房地产行业的发展趋势如何?

王珏林:“十二五”期间,房地产行业仍将是国民经济的重点。一方面,就我国“十二五”期间的发展战略而言,整个经济发展方式转型的重点是和谐社会、节能环保、民生工程等方面,而房地产行业与这几个方面息息相关。而且,房地产行业在促进消费、解决就业等方面的作用很大。另一方面,我国城市化的快速发展和居民的投资消费两大需求,是推动房地产行业发展的有利因素。

因此,房地产行业健康、持续、稳定发展是房地产调控的最终目标。这其中有两方面的问题亟待解决:第一,市场不健康,主要体现在房地产买卖不公平,以及企业竞争不公平两方面;第二,市场不稳定,表现为房价

涨幅太快,波动太大等问题。

“十二五”期间,我国房地产行业的发展趋势,一是,房屋供应方面必须调整,包括土地供应、建设规划等必将调整;二是,保持政策的连续性和稳定性,尽量减少市场对于政策的猜测;三是,着力推进保障房建设,关键要对其进行规范和管理,保证分配公平。

### 调控效果将充分显现

记者:相关数据表明,当前我国的房地产开发企业资金紧张,然而房价降幅却不够明显,其主要原因是什么?

王珏林:当前的情况来看,我国的房价基本稳定,但降幅不明显,成交量也明显在“僵持”。

从卖方也就是企业的角度来看,仍处在“观望期”,他们试图判断政策走向,认为需求还是很旺盛,因此还在“硬撑”。尤其是一线城市的房地产企业,但二三线城市的市场很稳定。

就买方的角度来看,也处在观望阶段,但是随着时间的推移,刚性需求仍旧会在市场上寻找机会,该买房的人还是会出手。而“僵局”会逐渐被打破,因为今后房地产企业的资金会更紧张,企业必须尽力盘活手中的房子,回收资金。而且只要某家房地产企业率先降价,就立即会在市场产生“连锁反应”。但从全国市场来看,真正的调控效果会在今年年底显现。当前的调控政策有一部分属于限制性政策,这种限制性政策一旦放松,之前的调控成果就会前功尽弃,再实施调控的难度就会很大。因此未来的调控政策肯定是连续性的,肯定不会出现放松和反复。(中国证券报)

## 各地楼市

### 北京: 端午楼市成交相比五一下跌七成

北京楼市在严厉的调控政策下丝毫没有反弹的机会,继“清明”、“五一”两个小长假双双遇冷之后,“端午节”小长假继续降温直至冰点。新楼盘售楼处门庭冷落,以至于连靠发传单为业的促销员也因为客源稀少而逐渐退出市场。“没有最好,只有更好”,用这句话来形容目前北京的楼市最为贴切。记者据北京房地产交易管理网提供的交易数据统计,端午节假期前两天,新建商品住宅成交总量为242套,二手住宅成交55套。据伟业我爱我家市场研究院的测算,今年端午前两天楼市成交虽然相比去年大幅上涨了61%,但与今年“清明”假期相比下跌了20%,与“五一”相比更是大幅下滑了73%。

### 深圳: 多个楼盘降价 部分降价幅度在20%以上

楼市几番调控后,近期,深圳多个在售楼盘降价,以及有多个楼盘准备以低于预期价格销售。这些楼盘分布在布吉、龙华、龙岗中心城等多个片区,降价幅度也并非之前以试探市场为主的小打小闹,不少楼盘以数百套甚至上千套为单位进行降价,部分降价幅度在20%以上。业内分析表示,楼盘降价入市将增强降价预期,使更多客户观望,从而加大开发商压力,同时,降价项目还会给其他同区域项目造成销售压力。预测新房降价后房价下行将传导到二手房市场,从而引发房价的整体下行。

### 上海: 楼市调控后周成交首破20万平米 供应跌7成

申城新房市场供应量的脉冲运动仍在继续,在创出年内新高52万平方米之后,上周(5月30日—6月5日)便旋即宣告大幅“跳水”,12.66万平方米的供应面积环比缩水达75.8%。但与此同时,商品住宅成交面积则环比上涨近3成,达到23.66万平方米,这也是自2月第三波调控以来,周成交首次突破20万平方米大关。正如业内人士先前预测,在经历了前周的供应高峰后,上周全市商品住宅的供应量出现快速缩水,12.66万平方米已低于平均水平。有趣的是,近几个月楼市始终保持这种大起大落的供应节奏,有分析人士就指出这可能也体现出开发商对于市场判断尚未清晰的一种心态,尝试用集中供应来拉动成交上升。