



国 企 退 房

4月29日,历时7个多月的重汽地产100%国有产权转让项目终于尘埃落定,被碧桂园集团48亿元底价拿下,中国重汽彻底剥离房地产业务,“重汽地产”成为历史。记者调查发现,2018年以来,山东黄金、山东高速、兖矿集团、山东交工、山钢集团将旗下房地产等与主业无关的板块挂牌出让,随着山东国有房地产企业转让“第一大单”的落定,省属国企与房地产业脱钩进展在2020年表现得更为显眼。

国企“退房”进程提速 行业发展进入新阶段

齐鲁晚报·齐鲁壹点 记者 高茹

纷纷落定, 省属国企剥离地产业务

在诸多省属国企中,中国重汽“退房”的一举一动无疑是最受关注的。4月29日,中国重型汽车集团有限公司与碧桂园在山东济南签署战略合作协议,碧桂园斥资48亿元收购中国重汽旗下的中国重汽集团房地产开发有限公司100%股权。自此,历时7个月、先后两次挂牌,底价从51.5亿元降至48亿元的重汽地产“第一大单”转让,终于画上了句号。

重汽地产转让是山东省属国企“退房潮”中最具明星效应的一例。早在中国重汽转让房地产板块资产前,山东黄金、山东高速等国企已开始退出房地产领域。

山东黄金退出房地产板块,旗下全资子公司山东黄金地产转让了山东黄金城地产发展有限公司和山东黄金启东置业有限公司相关国有股权。12月28日,记者从山东产权交易中心网站了解到,山东黄金集团有限公司转让山东黄金城地产发展有限公司20%

国有股权及23961.09万元债权挂牌公告期满,在公告期间,有1家意向受让方缴纳了交易保证金,将采取非竞价(协议转让)方式组织进行交易。而在2019年7月山东黄金地产旅游集团有限公司已经成功转让了山东黄金城地产发展有限公司80%国有股权及78113.49万元债权。

另外一个资产包山东明化置业有限公司51%国有股权及113076.48万元债权,分别于2018年、2019年先后多次挂牌至今未脱手。据悉,该公司持有章丘区待开发土地共计5宗,底价从当初的15.63亿元已降至14.77亿元,背后与章丘市场低迷不无关系。

2019年10月,山东另一家国企大户兖矿集团将中垠地产40%国有股权预披露,今年6月29日,挂牌转让中垠地产有限公司40%国有股权及234885万元债权,7月29日,兖矿集团有限公司与受让方签订产权交易合同,成交价格为313,931.00万元。在济南,中垠地产开发有中垠雅苑、中垠御苑、中垠广场等项目。

同时期做出“退房”举动还有山东高速。据了解,山东高速旗下公司先后已转让济南及章丘、青岛、烟台海阳等地涉房地产资产。

12月7日,山东产权交易中心显示,山东高速旗下济南汇博置业有限公司51%国有股权及4590万元债权转让项目挂牌公告期满,在公告期间,有一家意向受让方办理了受让登记。据不完全统计,包括预挂牌、到期撤牌、成交项目在内共有11个,其中已成交项目8个,实现国有资产回收约47亿元。

各有考量, 行业新周期加速“退房”决策

国企退房之路并非一时兴起,早在2010年国资委抛出“退房令”,要求78家不以房地产为主业的央企清理房地产业务,只留下16家主业为地产的央企。2018年年初,国家再度重申央企“退房令”,要求不在保留名单内的企业必须有实质性推进,并拟定了明确的时间表。

“退房令”发布十年有余,为何今年得到了如此积极的响应呢?合富研究院高级分析师许传明认为,今年非房地产主业的国企基本完成了“退房”工作,从政府方面来说,国家对房地产行业的管理已经从鼓励转向了严控。因此非以房地产为主业的国企完成“退房”,就是对相关政策转向了在行动上的

具体落实。尤其是在今年疫情严重冲击经济基本面的情况下,国家坚持房地产行业调控不动摇,也从另一个侧面解释了为什么今年非以房地产为主业的国企完成“退房”如此坚决。

另一个方面,从市场方面来说,房地产行业经过二十多年的发展,已经进入了全新的行业周期阶段。管理上从粗放经营日益向精细化转变,业务领域上逐步从以住宅为主转向住宅开发与产业平台并重的新阶段。这种全新的阶段,与大部分非以房地产为主业的国企进入房地产领域的时期已经迥然不同了。因此,当时决策进入房地产开发领域的基础和目标都不复存在,各企业顺势退出也就顺理成章了。

国企相继“退房”,接盘者又看好什么呢?许传明表示,国企地产公司依靠母公司,当初有充裕资金拍地,手握一些优质土地资源和在项目,对于快周转的房地产行业来说,接手后能快速运转,省去了找地、拍地的琐碎环节。“当然,双方还会协议谈判,确定合作形式。深层次的战略考量还在于被转让公司的母公司多是大型国企,拥有更多资源,以后有的是合作机会。”

万象东方热销33亿

公园大道一期如期交房



2020年的最后两天,对于天鸿控股来说,是理想照进现实的日子:天鸿公园大道一期迎来交房,刷新了万象新天片区的产品标准;2020年度全年销售业绩出炉,天鸿万象东方用年度33亿的实际销售额,稳居济南商品房单盘销量前三。

一边是交房,天鸿用心打造,通过看得见摸得着的品质升级,映照进业主们的生活;一边是热销,天鸿在片区内承担责任、用心耕耘,通过十年来沉淀的教育资源、三座公园、社区成长氛围,吸引着越来越多的购房者托付未来。

这背后,是天鸿控股用心耕耘这片土地的责任感和使命感。

公园相伴 大道已成

高标准交付 高投入打造公园生活

两年前,作为天鸿深耕新东站10年的全新项目,天鸿公园大道开始了一路飘红的热销之路。业主们对“教育资源好”“家门口就是儿童公园”“户型好”“价格合适”“看好新东站未来发展”这几个购买因素提及最多;两年后,公园大道超预期的交付,更引起人们的关注。

户型设计上,公园大道100平的房子做出了120平的户型功能。小户型的核心是性价比:把有限的空间让位给人,更为看重的内部空间功能,更小的公摊,两个卫生间、多一个卧室朝南等诸多日常居家需求。同时,天鸿通过提高产品标准,最大实现了内外部的兼顾:小区大门、单元入口干挂石材;单元大堂地面石材铺装、墙面瓷砖到

顶;三菱高品质电梯、首层电梯厅石材加不锈钢套口,就连每层的连廊地面也都铺了瓷砖;为提升标准层的装修档次,避免墙面几年后脏乱的现象,公园大道的标准层墙面也贴上了瓷砖。

刚刚交付的公园大道毗邻已经投入使用的天使之城儿童公园,畅享中的“楼下就是公园”的理想生活,变成了现实。

“陪伴是最好的教育”一直都是天鸿倡导的社区教育理念。为此,天鸿在空间营造上,不惜投入重金,打造一家人共享的公园。从2012年至今,天鸿已经建成交付了占地约12万㎡的两座社区公园——运动的森林体育公园和天使之城儿童公园。

“如此被业主喜爱,给万象新天8万人的生活增添色彩,斥资上亿建公园也值了!”这是天鸿控股长期坚持的理念:更愿意为片区投入,把资金和精力花费到能长期为整个片区带来益处的事情上,公园正

是其中之一。

代建学校 引入资源

责任天鸿打造教育大盘新样板

一路产品升级,重金投入建设公园,是天鸿控股奉行长期主义深耕之路的必然选择。而天鸿在教育资源上的投入,更是不问西东、持之以恒。

2020年11月,天鸿控股在新东站继续拿地,其中地块内3.24万方的教育用地,是天鸿在这个片区代建的第三所学校,为已经开学8年的万象新天学校继续补充教育资源。天鸿不满足于仅仅把学校盖好,而是主动承担责任,从学校教育、社区成长、舞台搭建三个纬度,把万象新天打造成教育大盘新样板。

2020年9月,清华大学教授、茅盾文学奖获得者、著名作家格非走进万象新天学

校。这是万象新天学校持续了5年的“名家进名校”名家课堂其中一课。天鸿控股联合北京师范大学文学院,在万象新天学校成立写作中心,5年来,余华、苏童、张炜、迟子建、西川、欧阳江河等当代文学名家走进学校,更有来自围棋、足球、舞蹈等领域的40余位名家走进课堂,让孩子们能站在巨人的肩膀上看世界。

随着越来越多业主的入住,天鸿控股在2016年成立了社区共享阅读成长平台四点半书房,把社区里的居民凝聚在一起,共同成长。

产业赋能 厚积薄发

立济南北跨桥头堡再启新征程

天鸿控股在新东站片区深耕开发的13年,正是这个片区城市化进程如火如荼、突飞猛进的13年。

天鸿控股参与并见证了片区从农田村舍,到高楼林立、大道通途的十年演变:

济南东部南北主干道凤凰路通车、东西快速路工业北路高架通车、地铁R3线通车,济南地铁二期工程报批通过,万象新天片区又有6号线和9号线即将开建,未来通往新旧动能转换区的有轨电车也是从新东站始发,半小时跨黄河到达先行区。“交通枢纽”为基础的城市次中心呼之欲出。

依托新东站区域的强势崛起,通过硬件空间打造和十年来积累的教育资源,引入星级酒店、一线教育品牌、教育科技相关产业,把万象新天腹地、凤凰路两侧的商办用地,打造成20万方教育综合体天鸿万象中心。

天鸿控股和区域一起同发展共明天。