

URBAN DEVELOPMENT

# 城市开发



QK1827964

国内统一连续出版物号  
CN11-2373/TU  
邮发代号 82-218

2018年第05期  
总第534期

华发  悦天地

## 首付15万起 抢滩横琴河景小户

约  45-70 m<sup>2</sup> 不限购新品

### 首开热销 循众加推



ISSN 1002 3062  
10 >



9 771002 306001



 **华发股份**  
Huafa Industrial Share

VIP 热线  
[+86 756]

**833 5888** 中国·横琴·港澳大道

预售证号: HQS2018001号, 项目名称: 横琴华发商厦, 开发企业名称: 珠海横琴华发房地产投资有限公司。本广告相关资料及数据仅供参考, 一切以政府有关部门最后批准的图例、法律文件及商品房买卖合同约定为准。

中国房协开发委指定: 国家一级房地产品牌企业唯一会刊

中国学术期刊综合评价数据库统计源期刊 《中文科技期刊数据库(全文版)》收录期刊 中国期刊全文数据库全文收录期刊 《中国核心期刊(遴选)数据库》收录期刊

# Contents 目录

2018年第05期

## 房企融资和扩张观察

随着金融监管日趋严厉，楼市政策的不断调控下，高杠杆融资跨越式增长的模式面临风险，房企纷纷寻找新的融资渠道，境外融资、资产证券化等融资占比进一步提升。目前企业的融资前景如何？融资过程中会面临哪些问题，如何应对？融资完成后又是如何进行规模化扩张？本刊展开话题讨论，邀请专家、开发企业和其他相关作者发表观点和建议，以期对读者有所启迪。



### ■ 卷首语

01 建设美好居住生活，推动上市房企高质量发展 / 刘志峰

### ■ 行业资讯 INDUSTRY INFOS

07 政策  
08 公司  
10 数据  
11 声音

### ■ 月度聚焦 MONTHLY FOCUS

#### 房企融资和扩张观察

13 资产证券化将成住房租赁快速落地重要“推进器” / 闻之  
16 房地产金融“去杠杆”路线坚定 / 李宇嘉  
18 新格局 新发展 / 陈超  
——融资模式与策略探索  
20 REITs即将大发展 / 刘静  
22 公募REITs年内推出，对公寓影响几何？ / 刘策  
24 房企境外融资需审慎 / 章林晓  
26 房地产业迎来资产证券化“新时代” / 刘英团

28 由“助推器”转向稳定器及产业载体 / 陈啸天  
30 从源头管控房企金融风险 / 葛顺明

### ■ 热点讨论 HOT SPOT

32 高房租背后，地产商怎样争抢新红利？ / 大猫财经  
34 万科翡翠书院综合出租率超80%，谁在买单？ / 马再君  
36 聊一聊万科翡翠书院月租“1万5”这件事  
38 10年180万元租金喻示的住房新生态 / 黄生  
40 基于EQR发展预测中国长租公寓未来 / 苏中俊  
42 年轻人买房是“馅饼”还是“紧箍咒”？ / 孙明展

### ■ 企业聚焦 ENTERPRISE FOCUS

44 越秀地产：借力“开运金”，跑出“加速度” / 姚甜 赵伟强

### ■ 联盟风采 UNION PRESENCE

48 听潘利群讲首开品牌故事  
50 祥生地产：解密“20%-30%-40%”下的做熟做透

### ■ 访谈 INTERVIEW

52 发展体育地产, 优化城市空间 / 王玉洁

## ■ 观察 OBSERVED

54 房企该放权一线还是“中央集权”? / 艾振强

56 海南建设自由港, 房地产业出局了? / 欧阳捷

59 城市群发展呼唤新型住房供给体系 / 左晖

60 “变天”后房地产下半场风口在哪? / 马光远

62 房地产要放松调控或是误读 / 秦小明

64 刚需上位时代来临, 你准备好了吗? / 仝中燕

## ■ 视线 SIGHT

66 华鸿嘉信: 有质量的规模增长 / 王玉洁

68 新时代背景下房地产开发趋势的思考 / 党锋

71 房企的战略路径选择 / 张希

72 城市规划设计与建筑设计的关系 / 唐黎标

74 调控的根本在于构建长效机制 / 吴学安

76 中国金茂: 助城市成为“有机生态圈”

78 一组数据告诉你, 开元·上府的“惊天秘密”

80 装配式建筑: 项目建设开发的思考 and 实践 / 柯灵潮

## ■ 书斋 READING

82 从《枢纽》始, 通达四方

## ■ 见微知著 THE WECHAT WORLD

84 曼谷网红商业的聚气法则



# A dvertisement 广告索引

Catalogue

封面: 珠海华发实业股份有限公司

封二: 西安创业物业发展有限公司

封三: 佳兆业物业集团

封底: 天津市房地产发展(集团)股份有限公司



天津市房地产发展（集团）股份有限公司

上市公司天房发展滨海新力作：  
一期澜岸雅苑住宅小区荣获“广厦奖”  
二期美岸世家将荣耀登场



澜岸雅苑住宅小区荣获“广厦奖”



合院·联排·叠拼·电梯洋房组合  
滨海·汉沽·蓟运河畔

电话：022-25665558、022-25665556 地址：天津市滨海新区汉沽一经路延长线  
开发商：天津市天房海滨建设发展有限公司

本广告中所有文字仅限说明使用，亦不是开发商的邀约，不构成双方买卖合同内容，最终以法律文本、政府审批为准，最终解释权归开发商所有。