

一本发展商与市长关注的房地产专业期刊

URBAN DEVELOPMENT

# 城市开发



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

2019年第02期  
总第552期



QK1908215



天房发展  
股票代码 600322

## 天房璟悦府

项目效果图



出版周期：2019年02月（总第552期） 统一售价：人民币21.00元

ISSN 1002-3062



9 771002 306001



国房协开发委指定：国家一级房地产品牌企业会刊

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

2019年第02期

## 房地产金融和投资

月度 聚焦

房地产作为高度资金密集型产业，与金融密不可分。近年来，国家的调控政策逐步加强对房地金融的监管，重点强化去杠杆、防范金融风险，这为房地产开发企业提出了很多新课题。

作为资金敏感型、加杠杆源头的行业，无疑房地产企业要重新规划前景。不可否认，不管是形势倒逼，还是企业主动谋求转型发展，房地产行业正在发生从传统产销模式转向探索金融改革与转型，以求与金融和谐发展共赢未来。与此同时，房地产企业在投资方面也更加谨慎，希望能把有限的资金发挥出最大价值。面对新形势，企业可以重点关注哪些投资领域，本期聚焦就此话题，展开讨论，为房企在理论研究和实践探索中提供参考思路。

### 房地产 — 金融和投资 —

房地产作为高度资金密集型产业，与金融密不可分。近年来，国家的调控政策逐步加强对房地金融的监管，重点强化去杠杆、防范金融风险，这为房地产开发企业提出了很多新课题。

作为资金敏感型、加杠杆源头的行业，无疑房地产企业要重新规划前景。不可否认，不管是形势倒逼，还是企业主动谋求转型发展，房地产行业正在发生从传统产销模式转向探索金融改革与转型，以求与金融和谐发展共赢未来。与此同时，房地产企业在投资方面也更加谨慎，希望能把有限的资金发挥出最大价值。面对新形势，企业可以重点关注哪些投资领域，本期聚焦就此话题，展开讨论，为房企在理论研究和实践探索中提供参考思路。



### ■ 卷首语 PREFACE

01 信心重于黄金，对策多于困难

### ■ 行业资讯 INDUSTRY INFOS

07 政策

08 公司

10 数据

11 声音

12 科技前沿

### ■ 月度聚焦 MONTHLY FOCUS

#### 13 房地产金融和投资

14 揭秘国内REITs发展现状 / 刘洋

16 从越秀集团看房地产金融创新 / 佐夫 刘小义

18 如何精准拿地 / 周璐

20 房地产不良资产的处置 / 曾剑煌

22 外资大举进入中国楼市为哪般？ / 艾振强

25 新“增长极”驱动下的楼市走向 / 李宇嘉

28 万亿规模基建潮来袭 / 岳秀山

### ■ 热点讨论 HOT SPOT

29 聚焦地方两会，倾听房地产行业声音

### ■ 封面企业 COVER ENTERPRISE

36 天房发展：铸就卓越人居 / 杨宾 李春江

### ■ 访谈 INTERVIEW

38 设计+科技，引领商业空间新发展 / 王玉洁

### ■ 观察 OBSERVED

40 2019年做好产业地产的十大关键词 / 王延鹏

42 购物中心如何实现弯道超越 / 马燕娇 史珍珍

45 实体商业式微，商业地产如何破局？ / 徐婷

48 租购并举难题需从“租售同权”破解 / 吴学安

49 联合办公经营策略思考 / 施友俊

50 横盘时代，如何凸显客户价值 / 欧阳捷

53 房地产业基调：平稳高质发展 / 刘卓 冷松

---

## ■ 见微知著 THE WECHAT WORLD

---

56 万科的顺势而为——巩固提升基本盘

59 地产人注意：大湾区出发！ / 潘永堂

60 关键词解读大湾区



---

## ■ 公司 COMPANY

---

62 佳兆业多元布局，抢滩大湾区红利 / 杜圣宜

---

## ■ 视线 SIGHT

---

64 Top30房企粤港澳大湾区布局解读

66 依托装配式混凝土结构技术提高建筑品质 / 廖巍华

68 推进适老化改造，营造适老环境 / 王轶磊

70 “城市双修”视角下的旧城改造

——以宜宾市为例 / 罗毅

72 个税新政房租抵扣引发的争议 / 王瑞红



---

## ■ 联盟风采 UNION PRESENCE

---

74 时光淬忆，珠玉今成——武汉地产集团品牌馆启幕 / 王继兵

76 禹洲集团：把握时代机遇，激荡大湾区

---

## ■ 节能科技 ENERGY & TECHNOLOGY

---

77 绿色建筑的全生命周期管理 / 高荣伟

80 低碳经济唱响绿色建筑主旋律 / 肖九梅 杜娟

82 绿色建筑开发建议 / 王佳琪



---

## ■ 书斋 READING

---

84 《谈判》助你成为人生赢家

86 小趋势中蕴含的大变量

——读《变量：看见中国社会小趋势》 / 陈斌

# A

## dvertisement 广告索引

Catalogue

封面：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

封二：天津市天蓟房地产开发有限责任公司

封三：宁波联合物业管理有限公司

封底：江苏新鑫物业管理有限公司