另眼看楼市

二三线城市进入“傍大款”时代

■郭睿新

自“城镇化”三个字成为未来一段时期内我国经济工作的主线以来，业内人士普遍认为，房地产将成为直接受益行业，未来中国房地产需求增长将是全球最快的市场之一，中国房地产将迎来“白银十年”。

城镇化或将为楼市提供新的更广阔市场，一批一线品牌房企已经从全国上下在进行的城镇化建设中嗅到商机，包括作为人口大省的河南市场在内，加速在二、三线城市的布局已成为品牌房企当前的选择。不过，城镇化在给房地产行业带来机遇之时，也对开发商提出了更高、更专业的要求。正是在这样的社会和经济背景下，中国一线的房地产品牌开发商纷纷进入二、三线城市。

对这些大牌房企来说，他们有着丰富的操盘经验、资金优势、品牌影响力，以及完善的产品体系和服务……这无疑让购房者们充满期待。

常言道，同行是冤家。在房地产这个竞争激烈的行业里，或许更是如此。但近几年来，房企强强联合，合作开发土地，共同运营项目的案例却时常出现。如今，越来越多的“地产联合体”现象也在全国各处出现。有业内人士表示，行业整合是房地产市场发展的大势所趋。

万科与美景正式联姻 门当户对

2012年12月18日，业内大佬万科与郑州本土知名房企美景集团低调签约。万科、美景正式签约成立郑州万科美景，双方分别持股51%和49%。虽然低调，但这一场签约背后却有着重大的意义，这标志着国内最大的专业住宅开发商万科，正式迎娶中原地产一线开发商美景集团。它不仅为美景建立了更大发展的新平台，也为万科进驻中原腹地、构建区域大布局，提供了一个绝佳契机。这样一场低调的签约也再次给中原楼市带来了强烈震动。

万科进入中原房地产市场恰逢房地产发展的黄金时期，按照美景集团下步发展要求，会多个项目同时开展，跨领域、多业态的运营状态意味着更严峻的挑战。美景集团在发展模式和管理上，亟待全新提升。

联姻万科，从深层次而言，显然是美景集团加速实现百亿目标的一个有效捷径。同时，美景和全国一线地产企业的合作，也将使其能够迅速完成一次质的跨越和升华，与竞争者拉开距离，成为中原地产真正意义的引领者和风向标。

同样，作为一家全国性地产商，万科选择美景，更多出于整体战略布局考虑。事实上，在万科全国扩张中，与当地优秀企业合作的模式，已屡见不鲜。据粗略统计，在万科现在产品中，通过合作或并购企业实现的销售额占到一半左右。

融创斥资7.54亿元控股美盛 刷爆朋友圈

2016年2月25日，融创中国董事会在官网上宣布，其全资附属公司天津融创奥城同意收购中牟美盛的70%股权和债权，共斥资7.54亿元。

业内人士都有所了解，这宗收购备受关注的原因，不仅是因为融创中国在全国地产界的江湖地位，更因其掌门人孙宏斌的传奇人生和郑州的特殊渊源——12年前，他带着顺驰地产率先杀入郑州，但之后顺驰被卖给香港路劲基建，品牌逐渐淡出；12年后，他重新杀回郑州，这次手中的王牌换成了融创中国。

孙宏斌此次“回马”郑州的方式，不是昔日高举高打的地王，而是收购合作模式，其收入囊中的开发地块虽然远离中心市区，但该区域是整个城市规划中的未来之星，如同当年雏形初露的郑东新区。在中牟美盛地块优势的基础上，再加上融创的品牌效应和丰富的操作经验，项目所创造的利润一定会高于美盛“单打独斗”这个分析不无道理。

碧桂园牵手思念 中原地产圈再现涟漪

2016年5月4日，一个并不高调的战略合作仪式在中原地产圈引起涟漪——概因当事主角儿碧桂园与思念，都算是江湖中响当当的角色。

回到此次碧桂园与思念集团的战略合作，双方自然各有何考量。

2016年年初，碧桂园 “今年将在河南花100亿拿地”的豪气引发业界震动，其未来要在河南布局至20城，此次碧桂园选择与思念合作，或为其再布局进行铺垫。而思念集团深耕河南多年，除了在土地储备量上的优势之外，其在更熟知当地风土人情，与碧桂园“联姻”，品牌叠加效应可以想象。

“在新常态经济形势下，两大集团的对接合作将为未来的发展建立更大的舞台空间，资源与信息的共享，品牌与品牌的叠加将在河南房地产上产生和形成更大、更强的冲击波，为中原市场带来更多精彩的品质项目。”碧桂园公众号的自宣是这样描述当时的战略合作的。

事实上，类似这种强强地产的联姻，近几年来已在中原地产界多次上演，尤其是国内顶级地产大鳄纷纷入豫之后，各种势力、板块之间的纵横捭阖早已或明或暗地展开，且有不断加剧迹象。

各种联姻版本频繁上演，如建业模式、美景模式、新田模式、永威模式、美盛模式……这种不同格局、眼界、市场疆域的地产商联姻，都属于资源与资产层面的某种整合和重新配置。

同样，不只是以上陈列的事实，这些年一线地产大佬纷纷押宝郑州这个正在崛起的国际商都。

我们梳理发现，2004年，绿地集团进驻河南，成为中国综合性地产领军队伍中，率先布局郑州房地产市场的“排头兵”。同年，绿城集团等知名房企先后进驻郑州。2009年，万达地产进驻河南，先后开发了洛阳万达广场、郑州中原万达广场、二七万达广场等项目。之后，万科、恒大、保利、碧桂园、华强、金地等众多房企名宿也陆续进驻郑州。另据郑州地产业内人士透露，龙湖、朗诗、正荣、鲁能等一线房企目前也在积极寻找合作方意向进驻郑州房地产市场。

那么，地产大佬们缘何纷纷相中郑州这样一个并不算太过耀眼的二三线城市？有业内人士分析表示，河南户籍人口超过1亿，但城镇化率仍较低，城镇化有很大空间。郑州作为河南省会和省内的单极核心城市，人口的流入必将加快，目前郑州市区人口只有400多万，潜力颇大。

创新优势互补 资源整合共赢

在过去的10年里，房地产行业常被人们喻为“钱多人傻”的暴力行业。只要有钱，不管懂不懂房地产，就能买地、盖房，然后轻松赚钱。也就是在这样的市场背景下，规模偏小、行业集中度比较低的粗放式发展在一定程度上损害了部分购房者的利益，亦影响了房地产行业的发展。

10年后的今天，当房地产行业经历过青涩的发展期逐渐走向成熟，专业度不够、资质欠缺的开发商将逐渐被市场淘汰。如何才能在进入下半场这一关键时期不被市场淘汰，平稳渡过？强强联合，抱团发展成为众多房企可选的不错道路。

但并非强强联合就能取得更好的效果。有业内人士指出，强强联合下，企业所选择的战略合作伙伴一定要能够实现优势互补，从而实现产品品质的飞跃。

但就目前看来，以郑州为例的二、三线城市中，多个联合开发的项目，均是有着优异品牌、口碑及全国市场的开发经验的外来品牌房企，加上本地知名房企的合作而为。外来房企凭借着优异的口碑赢得了市场的关注和信任，而本土房企手中拥有资源优势。双方房企合伙无疑可以节约成本、整合资源，使合作双方获得更好的发展机遇。品牌房企之间在合作的同时，亦在相互学习对方的优势，达到互利共赢才是最终目的。

昌建集团

献爱心千万捐赠工程 助力舞阳县脱贫攻坚

捐赠仪式现场。 本报记者 范子恒 摄

本报讯（记者 张丽霞） 5月3日上午，小雨依旧挡不住爱心的脚步。昌建集团献爱心千万捐赠工程助力脱贫攻坚——舞阳县马村乡捐助仪式，在马村乡政府院内如期举行。市有关领导和昌建集团董事长赵建生及嘉宾近300人出席。

昌建集团董事长赵建生上台致辞并强调，本次向舞阳县马村乡捐赠100万元，是昌建集团开展的“献爱心”千万捐赠工程的第六站捐赠活动。也是在市委、市政府、市纪委的指导下，积极响应习总书记精准扶贫思想的重要举措。未来，昌建集团还将继续承担更多的社会责任，不遗余力地为消除贫困，改善民生，逐步实现共同富裕，推动公益慈善事业发展做出更大的贡献。随后，马村乡党委书记张清水向昌建集团副董事长陶艳峰赠送了感谢锦旗。

据了解，昌建集团献爱心千万捐赠工程自2011年启动以来，每年在漯河市选取一个符合条件的乡镇，捐赠100万元，用于建设敬老院、幼儿园，帮扶困难群众，10年内累计捐赠不低于1000万元。此次是昌建集团献爱心千万捐赠工程的第六站，在此之前，已向临颍县陈庄乡、舞阳县孟寨镇、源汇区问十乡、郾城区新店镇、召陵区青年镇分别捐赠100万元。

作为捐赠主体的昌建集团，在实现企业与城市共同发展的同时，始终坚持企业公民建设，先后建立昌建关爱基金、昌建慈善公益基金、昌建志愿者协会等公益平台，开展献爱心千万捐赠工程等。截至目前，已向社会公益慈善事业捐赠3000多万元， 用一颗至诚之心，勇担社会责任，并荣获了中华慈善总会颁发的中华慈善突出贡献单位奖。相信今天，昌建集团播下这颗慈善的种子，未来一定能长出茁壮的爱心之枝，结出甘甜的幸福之果。

住房公积金专栏（2017年 第五期）

公积金知识

住房公积金贷款的利率是多少

目前住房公积金贷款的年利率为五年以内（含五年）2.75%，五年以上贷款年利率为3.25%。二套房利率上浮10%，上浮后，五年以内（含五年）的年利率为3.025%，五年以上年利率为3.575%。 顾 琳

住房公积金贷款的年限如何确定

每笔住房公积金贷款最长贷款期限为30年，并不超过借款人法定退休时间后5年。其中采取自然人保证方式贷款的，其贷款期限同时不超过保证人法定退休时间后的5年。

顾 琳

申请住房公积金贷款应提供哪些材料

一是申请人夫妻身份证明：如身份证、户口本、结婚证等；二是购房的证明材料：包括购房合同、首付款票据、契税税票等；三是提供担保证明：用期房抵押的，购房证明即可；用现房抵押的提供房产证、评估报告和抵押人身份证明；个人担保的提供单位证明、财政全供在编人员花名册和担保人身份证明；如果是异地贷款的，还需提供住房公积金缴存地出具的6个月以上的缴存证明和无贷款证明。

顾 琳

住房公积金贷款的还款方式有哪些

住房公积金贷款的还款方式有两种：等额本金还款法和等本息还款法，职工根据自身还款能力，在申请住房公积金贷款时，可自主选择。

顾 琳

今年5月1日开始执行的住房公积金业务政策有哪些

1.取消异地购房提取、异地购房还贷提取业务。

2.取消“因突发事件造成家庭生活严重困难”的提取业务。

3.购房后申请办理住房公积金贷款时效规定，由购买后3年之内可申请贷款，恢复为1年之内。

4.申请住房公积金贷款缴存时限规定，由连续缴存3个月恢复为6个月。

5.存贷挂钩，限定单笔住房公积金贷款额度。单笔个人住房公积金贷款额度确定与申请人住房公积金缴存余额相结合。在不超出其他各项限制条件的同时，规定单笔贷款额度不得高于夫妻双方住房公积金账户余额的15~20倍。缴存余额不足1万元的，按1万元认定。缴存时间不满1年的，按余额的15倍，缴存时间超过1年的，每超过1年倍数值增加1，最高倍数值为20。

顾 琳

图片新闻

5月5日上午，市住房公积金管理中心党支部组织党员志愿者深入天桥街道铁新村社区，开展创文明城市知识宣传主题党日活动。

孟昱良奇 摄