

多家房企 债务重组获新进展

今年以来,多家房企债务重组、重整取得新进展,房地产行业风险出清进程加速。

融创中国控股有限公司11月5日发布公告称,约96亿美元的境外债务重组获香港高等法院批准。

中指研究院企业研究总监刘水指出,融创此次债务重组完成具有重要意义。一方面,债务规模减少,偿债压力骤降,此次香港高等法院批准,标志着融创第二轮境内外债务重组全部完成,这轮债务重组后,该公司整体偿债压力预计下降近1000亿元人民币,每年可节约大量利息支出。另一方面,修复资产负债表,有利于可持续经营。

碧桂园的债务重组也有新进展。据该公司11月6日公告,碧桂园境外债务重组方案获投票通过,其中重组债务规模约177亿美元(约1270亿元人民币),对应约840亿元人民币有息债务,债务总额大幅降低。最长债务期限延长至11.5年,且未来5年内无集中兑付压力,为经营恢复提供了宝贵的缓冲期。

据中指研究院监测数据,截至目前,内地21家出险房企债务重组、重整获批或完成,化债总规模约合1.2万亿元人民币。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,此番不少企业债务重组方案的核心不是展期,而是直接“削债”,即通过债权转股权、降低债务偿还利率,直接减少债务。他指出,近年来,房地产发展新模式渐次落地,部分轻装上阵的房企取得业绩增长。给企业资产负债表“松绑”,休养生息,释放企业历史积淀的开发设计和运营能力,并向新模式转型,或是走向共赢、落实债权的更优路径。

(中新)

今年前10月 百强房企销售总额 约2.9万亿元

中指研究院数据显示,今年前10个月,百强房企销售总额约2.9万亿元。中指研究院企业研究总监刘水表示,短期来看,随着房企进入年末业绩冲刺阶段,重点城市供应或有所改善,对市场形成一定支撑。

在上年高基数的影响下,今年1—10月百强房企累计销售额同比下降16.3%,降幅较1—9月扩大4.1个百分点。

10月单月,百强房企销售总额环比增长3.7%。其中,“千亿阵营”7家,与去年同期持平,销售额均值为1656.8亿元;第二阵营(500亿元~1000亿元)7家,同比减少2家,销售额均值732.9亿元;第三阵营(300亿元~500亿元)6家,销售额均值378.1亿元;第四阵营(100亿元~300亿元)42家,销售额均值173.2亿元。

(钟欣)

15万+泉州
买房者共同关注!新鲜资讯、深度测评、政策解读……泉州买房,就看“泉晚楼市”!



多个商圈迎来新动态 泉州商业体构建消费新格局

本报讯 (融媒体记者王玮蓉)随着2025年进入尾声,泉州商业版图也迎来历史性的升级。从城东奥莱的焕新启幕到鲤城万达的压轴亮相,从东海CBD的文旅融合到晋江商业的补位升级……七大商业体多点开花,构建起“全业态覆盖、多区域联动”的消费新格局,为这座“世界美食之都”注入强劲商业动能。

历经8个月的蜕变,由原城东万达广场升级改造而来的泉州首个奥特莱斯综合体——复锐·尚柏奥莱正式宣布将于11月29日开门迎客。项目集结200余家知名品牌,涵盖国际轻奢、潮流运动、本土龙头等品类,其中,GAP、HECHTER PARIS等首店品牌重磅入驻,填补泉州奥莱业态空白,并将与中骏世界城形成“高端零售+折扣消费”的双核格局,依托城东优质教育、医疗资源,激活大泉州消费半径,成为产城融合新引擎。

此外,备受瞩目的鲤城万达广场也进入开业倒计时,计划于第四季度正式亮相。这座总建筑面积约13.6万平方米的综合体,以“全客层休闲中心”为定位,创新打造裸眼3D LED屏和空中步道两大网红打卡点,覆盖购物、餐饮、娱乐、亲子等多元需求。

在东海CBD,总建筑面积约2.3万平方米的万科里部分业态已开业,茶百道、禾子季等餐饮品牌率先迎客,星巴克中央商务区首店,肯德基第二家门店进入装修收尾阶段。更令人期待的是两大重磅项目的推进:泉州首个万象汇于7月31日开工奠基,预计2027年开业后填补东海大型商业空白;市井十洲城则以文旅为核心,计划于2026年9月开业。

县域市场方面,晋江市建投·壹帆广场二期项目主体结构已全面封顶,预计2026年6月竣工交付。该综合体将与去年开业的一期山姆会员店形成联动,整合商场、酒店、会议等功能,成为池店乃至晋江市的一站式商业中心,进一步提升区域商业能级。

加速激发潜在需求

多政策推动楼市止跌回稳

9月以来,房地产市场活跃度有所提升,二手房市场呈现同比、环比双升态势,新房市场则呈现分化格局。作为全国楼市“风向标”,北京、上海、深圳等一线城市此前进一步调整优化楼市政策,为房地产市场带来积极预期,加速激发潜在需求。国庆中秋假期,核心城市优质项目保持一定的热度,北京、上海、深圳等城市新房网签面积同比实现增长。

政策的不断优化,加速激发潜在需求,推动房地产市场交易活动度提升。(CFP)



稳预期仍是关键

今年三季度以来,各地区各部门因城施策,继续出台政策推动房地产市场止跌回稳。据中指研究院监测,截至10月28日,今年有超200个市县出台政策超510条。由于当前多数城市已放开限制性政策,政策优化频次有所放缓,三季度出台政策超120条,较二季度的175条有所降低。

从政策方向来看,中央及地方主要围绕城市更新、激活需求、优化供给、构建房地产发展新模式等方面释放积极信号并落地具体政策。

8月以来,北京、上海、深圳相继优化调整限购政策,蓄力“金九银十”。另外,上海、深圳明确在利率定价机制方面不再区分首套住房和二套住房。

业内专家预计,四季度政策将持续

围绕稳定预期、激活需求、优化供给落实支持举措。中指研究院华南分院研究主管陈雪强认为,预期直接影响购房者的消费意愿和企业的投资情绪,稳定预期是当前推动市场止跌回稳的关键,预计未来将有更多政策举措发力。北京、上海、深圳相继优化限制性政策后,政策仍具备优化空间,如进一步降低首付比例、优化人才限购等;各地预计在房贷利率、公积金贷款、购房补贴等方面继续加大优化力度;加大“房票安置”力度推进城中村改造,释放增量购房需求,也是各地持续落实需求端政策的重要方向。

交易活跃度提升

9月重点城市市场活跃度较8月有所提升。中原地产数据显示,9月北京二手住宅网签15629套,同比上涨17.7%,环比上涨17.2%,创6个月以来新高;新房住

宅网签3464套,同比上涨7.04%,环比上涨10.49%。上海二手房网签成交量20389套,环比上涨2.4%,同比上涨27.89%;新房网签成交面积54.5万平方米,环比增长35.9%,同比增长18.5%。深圳一手住宅网签3087套,环比上涨3.5%,同比上涨32.7%;二手住宅网签4546套,环比上涨8.9%,同比上涨42.5%。

不过,10月热度又有所下滑。麟评居住大数据研究院监测,10月(截至10月26日),重点城市二手房、新房成交量分别较去年同期下降25%、28.1%。

中原地产首席分析师张大伟认为,从供给端看,上海、成都等城市9月新盘推盘量同比增长20%以上,高端改善性房源占比提升至60%,有望满足差异化需求。从需求端看,二手房“以价换量”仍将持续,核心城市挂牌量有望在2025年四季度保持基本平稳。

国庆中秋假期核心城市优质项目保

持较高热度。“9月底开发商推盘节奏已有所加快,叠加国庆中秋期间房企促销力度加大,推出特价房源、赠送车位、家装补贴以及保价等系列营销活动,核心城市或优质项目热度较节前有所回升。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶介绍。

多管齐下促消费

三季度以来,各地通过优化公积金贷款、购房补贴等措施,持续促进住房消费。上海、青岛等地较大幅度提升符合条件的购房者公积金贷款额度上限,上海多孩家庭首套房购买二星及以上新建绿色建筑住房的,贷款额度上限可提高至216万元;北京优化公积金贷款首套房认定标准,提高二套房公积金贷款额度上限至100万元,下调二套房公积金首付比例至30%,并将缴存一年可贷额度由10万元提高至15万元。

各地购房补贴力度也在加大,尤其是针对多孩家庭等进行较大额度的补贴。浙江衢州对三孩家庭购买120平方米以上住房的补贴20万元;湖南岳阳针对三孩及以上家庭,以所购住房20平方米的金额作为奖励,为10万元至20万元。

不少房地产企业在“金九银十”节点推出促销活动。据悉,龙湖集团提供额外九九折补贴、教师专享九七折、车位团购、直播间优惠等多重优惠政策。旭辉集团旗下多个项目分别推出限量特惠房送家电、买房送车位、购房享折扣、一口价房源及封窗家电礼包等活动。

“加大房展会、购房节等对住房消费的促进作用非常重要。将文旅流量、节日人气流量、消费旺季与住房促销结合不失为一种有效的假期经济模式。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉建议,开发商要把质优价廉的好产品拿出来,中介机构、装饰装修等企业可以和开发商合作,一站式解决购房者买房、过户、装修等需求。

展望后市,58安居客研究院院长张波表示,多政策推动房地产市场止跌回稳。从中长期来看,保障性住房再贷款落地进度有望加快,叠加城中村改造货币化安置释放的需求,都将为市场注入新动能。

(中新)

国潮之城 国货国粹刺桐范



宗元中国·海丝泉州

模特 小小麒



泉州晚报社宣
泉州晚报 / 东南早报 / 泉州晚报·海外版 / 泉州商报 / 泉州网 / 泉州通