

开盘认购率下降明显

## 上海高端住宅市场“入冬”转冷？

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

“现在‘大筹’加上‘小筹’总共才200组不到，项目共计推出了258套房源，所以现在认筹大概率能赶上前滩新房的‘末班车’。”11月23日上午，上海市浦东新区世纪前滩天汇项目置业顾问李奇（化名）向《中国经营报》记者说道。

世纪前滩天汇此番开盘是前滩板块的“收官战”，也是今年上海

### 前滩收官战遭遇“滑铁卢”

世纪前滩天汇项目认筹遇冷只是上海市豪宅市场“入冬”的一个缩影。

相关资料显示，世纪前滩天汇项目位于前滩商务区核心位置，与前滩太古里相邻，其所在的前滩21地块是总体量约60万平方米的综合型项目，计划于11月28日正式开盘。除110平方米、160平方米和210平方米3种主力户型外，还有少量285平方米和290平方米的“大平层”，预计2026年才能交付。

由于认筹遇冷，世纪前滩天汇项目只得开启“小筹”。李奇表示，相比“大筹”需缴纳150万元的认筹金，“小筹”只需50万元即可。“参与‘小筹’的顾客在‘大筹’顾客选房结束后再按照顺序进行选购，但由于认筹人数不多，买到心仪房源的概率很大。”

### 浦东知名顶豪项目“零认购”

尽管海黄玥浦源项目销售情况一般，但开发商并未进行打折促销。

“目前，90多平方米的小户型已经售罄，总体上只剩下3成左右的房源了。”海黄玥浦源项目置业顾问李维（化名）告诉记者，首推的一号地块由1幢高层和3幢超高层组成，其中最高楼栋达到约165米，户型建面约93~598平方米，均价约14.3万元/平方米。

“如果追求性价比，有一套197平方米的复式房源，单价才13.5万元/平方米；如果想一步到位，推荐东侧边套236平方米的中高层房源，总价约3600万元，单价约15.25万元/平方米，并且可以看到苏州河。”李维进一步表示。

据介绍，海黄玥浦源项目在今年9月开启认购，彼时需要350万元认购金，购买首套需提供500万元存款金额证明，二套需提供

### 市场整体热度下降明显

上海市多个与周边二手房房价“倒挂”明显的豪宅项目至今尚未入市，进而导致整个豪宅市场较为平淡。

就在两个多月前，上海市高端房地产市场还是另一番火热景象。

彼时，在因各类违规停摆100余天后，云锦东方云筑重启摇号开盘。但剔除违规者之后，该项目入围分数仍高达118.32分，这也是上海市实行积分制度以来涌现的首个“满盘”。

云锦东方云筑项目之所以竞争激烈，缘于其房价与周边二手房价之间存在明显倒挂，有约10万元/平方米的差价。因此，“打新”成功意味着可获得少则1800余万元、多则超4000万元的隐形收益，这也引发了“假结婚”“违规代持”等一系列乱象。

市第十批次新房集中供应中单价最高的项目。此前，这一单价高达13.2万元/平方米的上海豪宅项目结束认筹，仅录得150余组意向购房家庭，认购率仅为58%。

上海浦西豪宅项目也同样遇冷。距离上海人民广场约1000米的海玥黄浦源项目，售楼处十分奢华显得尤为冷清，记者所在的1小时内并没有其他购房者，大部分工作人员都在清闲地玩着手机。自9月份

“和项目一街之隔的世纪前滩天御项目今年5月首开入市，均价12.98万元/平方米，共推出了384套房源，最终认购758组，认购率197.4%，认购率是世纪前滩天汇项目的两倍还多。”李奇感慨道。

事实上，前滩板块近年来一直是上海市新房市场的“顶流”，推出的新房项目“日光”是标配，“千人摇”等热闹场景也频现。例如，2020年年底，尚峰名邸项目认筹率超过1200%。

而在上海市采用积分摇号制后，前滩板块也引来了众多“社保巨子”。晶鸿名邸、海德壹号和东方悦澜等项目的最低入围积分均在95分以上，需要购房者在满足

1750万元存款金额证明。即使上海人民广场附近新房尤为稀缺，但该项目开盘认购率约为1:1，未能触发积分。

上海网上房地产统计数据显示，海玥黄浦源项目共推出308套房源，截至11月23日可售房源仍有116套，去化率仅为62.4%。

有市场人士分析称，海玥黄浦源项目之所以销量欠佳，一是由于整体房地产市场环境处于下行阶段，二是多栋楼靠近南北高架路，三是2026年才计划交付，收房周期过长。

记者在项目现场看到，海玥黄浦源项目距离上海南北高架路最近仅约50米，低楼层打开窗户后能明显听到持续的车流噪声。从目前项目的建设进度来看，该项目仅有两栋楼建造了约20层，不到整

在业内人士看来，受此风波影响，上海市多个与周边二手房房价“倒挂”明显的豪宅项目至今尚未入市，进而导致整个豪宅市场较为平淡。

“从市场运行情况来看，上海市豪宅今年一季度的市场热度最高，二三季度以来成交量开始收缩，主要是因为供应量有所减少。”卢文曦分析认为，在云锦东方云筑项目出现问题后的一段时间里，上海市单价超10万元/平方米的项目供应几乎“断档”，此后每批次陆续上市了一些豪宅项目，但总体供应量并不多。“如果供应节奏正常，上海市豪宅市场还是值得期待的。”

首开至今，该项目去化率不足7成。

据了解，在此前大热的云锦东方云筑项目曲折“收官”后，上海市新房市场豪宅项目供应量明显减少，豪宅市场逐步“入冬”转冷。上海链家研究院统计数据，今年前10月，上海市新房市场累计成交金额5107亿元，同比下降1%；成交套数为72111套，同比增长1%；套均总价708万元/套，同比下降2%。



图为位于上海市黄浦区的豪宅项目海黄玥浦源营销中心。

本报资料室/图

60分的基础分外，至少要有17年的社保缴纳记录。

世纪前滩天汇项目认筹遇冷只是上海市豪宅市场“入冬”的一个缩影，第十批次新房集中供应其他单价10万元/平方米以上的项目销售成绩也并不理想。例如，在与前滩隔江而望的徐汇滨江板块，汇玺项目和保利滨江天珺项目虽

体层高的一半，其余楼栋还处于打地基状态。

尽管海玥黄浦源项目销售情况一般，但开发商并未进行打折促销。事实上，上海市中心城区已有多个豪宅项目“顶不住压力”了。据了解，位于上海衡复历史风貌区的番禺路586晶大厦项目，目前推出了16套新房。其中，一套建筑面积156平方米的特价房源原价2308万元，现仅需1850万元，降价幅度高达20%。

此外，在有传统“富人区”之称的古北国际社区，竞衡古北88项目也在售价方面让利不少。例如，一套178.67平方米的三室新房，原价约为2493万元，现价仅约2073万元，降幅高达17%；另一套相似户型的房源，现价约2060万

张华（化名）是上海本地人，在2022年卖掉手中的三套拆迁房后，手握将近3000万元的首付资金，在与云锦东方云筑项目失之交臂后，时刻关注着黄浦区董家渡板块的绿城外滩兰庭项目和新天地板块中海顺昌玖项目。

张华表示，绿城外滩兰庭项目的开盘时间至今已延期将近半年，中海顺昌玖里项目也没有出现在上海市第十一批次集中入市的新房名单中。“现在二手房市场整体都在降价，豪宅的降价幅度也比较明显，如果这两个项目还不入市我也将考虑购买二手房。”

上海中原地产市场分析师卢文曦表示，临近年底，房企回款压力增大，正加快产品投放节奏予以应对。但位于上海市徐汇滨江的世纪前滩天汇和海玥黄浦源两大“网红项目”准入门槛大幅降低，背后显示出购买客群在不断消耗，而新增客群又相当有限。但总体来看，豪宅市场还是能够跑赢上海房地产“大市”的。

然都触发了积分，但只有61.52分和58.9分，与此前“大热”的云锦东方云筑项目相差甚远。

据了解，保利滨江天珺项目所推主力户型为99~300平方米的高层产品，均价12.3万元/平方米，与周边二手房有将近4万元/平方米的价差，但依旧未能达到市场预期热度。

元，降幅也达到10%左右。

值得一提的是，地处上海市郊区的别墅项目销售也同样遇冷，位于浦东新区的绿宝园四期成为今年上海市首个“零认购”楼盘。就在不久前，该项目发布公告，38套别墅在认购登记期间因无意向认购客户登记认购，经上海市浦东新区建设和交通委员会同意，不再采取随机摇号排序方式确定选购房屋顺序开盘销售。

据了解，绿宝园是上海市知名的顶豪项目。2022年，该项目曾推出40套洋房，入围积分高达92.1分。绿宝园四期项目此次推出了38套独栋别墅房源，每套总价6600万元~1.27亿元，整体货值超过34亿元，却陷入了无人问津的窘境。

卢文曦也告诉记者，目前，上海市二手房市场的豪宅房源挂牌量特别多，整体交易活跃度有所上升，“一些在过去不会挂出来的优质房源也能够各大平台看到，豪宅二手房市场还是存在一定压力的”。

“今年，上海市房地产市场整体交易热度肯定是下降的，但从市场表现来看豪宅市场的韧性相对更强。目前，高收入客群比较谨慎，对于豪宅项目的产品品质更为挑剔，受不少‘网红项目’暂时还不会入市等因素影响，整体市场预期还是以平稳过渡为主。”卢文曦进一步总结道。

## 融创中国境外债重组生效 整体已化债约900亿元

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

11月20日，融创中国（01918.HK）发布公告称，公司境外债务重组的各项条件已获满足，重组在当天正式生效。据了解，从出险至重组方

### 境外债重组生效

今年3月28日，融创中国首次发布境外债重组方案。从当时披露的境外重组方案来看，融创中国将约百亿美元的境外债务分为降杠杆、留债展期两大板块进行重组，为债权人提供了可转换债券、强制可转换债券、转换为部分融创服务股权、置换新票据等多种选项。

具体而言，降杠杆计划目标约30亿美元，分三项实施：第一，融创中国拟发行10亿美元的可转换债券，所有计划债权人有权在重组生效日起的12个月内，以每股20港元将其持有的可转债转换为融创中国普通股，如选择不转股，则留债9年期，公司需支付1%~2%的票息。

第二，发行五年期强制可转换债券，预计规模17.5亿美元，债权人可选择在期初、周年、约定触发机制达成等不同条件下登记转股，到期日尚未行使转股权的强制可转换债券，将全部转换为融创中国普通股。

第三，债权人也可选择将现有债权转换为现有融创中国投资持有的融创服务股权，交换价格为60个交易日加权平均股价的2.5倍，同时不得低于每股17港元，规模上限约4.49亿股，约占融创服务已发行总股数的14.7%。

此外，根据强制可转换债券相同的条款，融创中国董事会主席孙宏斌将此前提供给公司的4.5亿美元无息股东贷款，同步同价转换为融创中国的股权。

至于剩余债务方面，融创中国将发行新的以美元计价的公开市场债务45%左右的规模，为开票据进行置换。债权人将获得最多八档新票据，分别于重组

### 房企“自救”样本

自去年出险以来，天津市政府第一时间为融创成立专班，指导帮助其纾困化险。融创中国自身也凭借保交付、保基本经营、保价值的举措，以及公司尚存的优质资产，成为行业内经营恢复进度较快的房企之一。

年初的境外债重组说明会上，融创中国执行董事兼行政总裁汪孟德表示，“过去一年，公司有两个工作重心，一是全力保交付和基本运营，另一个是保价值，不再低价处置核心资产，这使得公司有一个好的恢复基础。”

据了解，从去年至今，人民银行共推出3500亿元保交楼专项借款，设立2000亿元保交楼贷款支持计划，引导商业银行积极提供配套融资，有力推动各地

案正式生效，融创中国境外债重组历时18个月。加之今年年初已完成了160亿元的境内债重组，其成为目前大型房企中第一个完成债务重组全部流程的企业，整体债务重组规模约900亿元。

后的2年至9年到期，对于第一、第二档债务（初始期限分别为2年和3年），融创中国有权选择将到期日延长1年，这也意味着公司3年内无刚性还款压力，票息介于5%~6.5%之间。

值得注意的是，在9月18日晚发布的公告中，融创中国公布了强制可转换债券的调整方案，当时融创中国表示，拟再次上调美元债重组中强制可转换债券的最高限额，由22亿美元上调至27.5亿美元。

与新票据相比，强制可转换债券不计息且其未偿还本金额将在到期时强制并自动转换为股份（除非提前赎回、回购或转换）。融创中国解释称，这是因为计划债权人具有较高的意向选择强制可转换债券作为重组对价的一部分。如果容许发行较大金额的强制可转换债券作为重组对价的一部分，公司于重组生效日期向计划债权人发行的作为重组对价一部分的新票据的本金额将相应减少。

当时，这份调整后的境外债重组方案获得了99.75%的通过率，债务总额通过率为98.3%。随后，融创中国境外债重组计划于10月5日获法院批准。

根据化债方案，融创中国百亿美元境外债务将根据债权人选择，置换为6笔新上市的美债、强制可转换债券、可转换债券，及融创服务股权，分别对价57亿美元、27.5亿美元、10亿美元、7.75亿美元，完成化债。重组方案的实施，将削减其境外公开市场债务45%左右的规模，为公司提供2~3年的前期偿债缓冲期。

项目复工建设。

在此期间，融创中国通过积极争取，第一批及第二批保交楼纾困基金落地约190亿元，为后续复工复产、稳定交付提供了一定支持。去年公司完成18万户住宅交付，今年前10月已完成交付20.5万户，今年预计完成30万套交付。

自去年以来，融创中国一直在推进和AMC资产管理公司的合作，为优质项目引入启动资金，盘活资产。此前已经落地了包括上海董家渡、武汉桃花源等项目，融资金额超200亿元，不少项目还在推进中。

伴随着约900亿元债务的成功重组，融创中国表示，后续将更好地聚焦保交付、经营复常。

## 租房即可落户 青岛进一步深化户籍制度改革

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

“低门槛”甚至“零门槛”落户城市正进一步扩围。

日前，青岛市人民政府发布《关于进一步深化户籍制度改革的通知》，在人才落户、居住落户、亲属投

### 全市范围内租房可落户

青岛市此次户籍制度改革中，全市范围内租房即可落户的支持措施一度引发广泛关注。

青岛市此次提出要持续放宽居住落户政策，其中除在当地城镇取得合法产权房屋人员等居住落户情形外，此次政策还明确，在当地城镇租房居住并办理租赁合同备案和居住登记的人员（限申

请人及配偶在青岛市无合法产权房屋），在房屋租赁期间可以申请本人及其近亲属在城镇近亲属家庭户或者租赁住房所在地的城镇社区集体户落户。

对比来看，2021年青岛市户籍制度改革政策中，居住落户情形仅限于取得居住性质的合法产权房屋人员，其中合法产权房屋包含已

住、亲属投靠等多方面落户条件；相较2021年的户籍制度改革措施，青岛市此次改革力度明显加大，学历与技能人才落户方式进一步取消了年龄与社保等限制，居住落户则明确全市范围内租房可落户。

办理房屋租赁合同网签备案；此次进一步放宽，除明确全市范围租房可落户外，对合法产权房屋范围也有所调整，除办理网签备案情形外，还包含取得购房合同及发票等情形。

“此次青岛市户籍制度改革中，居住落户扩大了可落户房屋类型范围，由居住性质的产权房屋放宽至合法产权房屋。”中指研究院山东地

多方分析认为，青岛市此次进一步降低落户门槛，能够加强对各类人才的吸引，有利于促进城乡融合发展，提升当地经济活力，形成良好的创业氛围，同时一定程度上也有利于促进当地商业与住宅地产去化，推动房地产市场趋稳。

产总经理袁彬彬指出，合法产权房屋包括已办理产权权属的房屋和已办理房屋转让合同网签备案尚未办理不动产权证书的房屋；产权证登记为商住、商用等类型的房屋，此次都在扩大范围中，对于车库、厂房、仓库等不符合法律法规关于人员居住或者落户规定的，则不予办理户口登记。

### 人才落户取消年龄限制

除持续放宽居住落户政策外，青岛市此次还对人才落户进行了系列优化。

青岛市此次政策提出要进一步扩大人才落户范围，其中，持山东惠才卡、青岛市高层次人才服务绿卡人员或者全国其他市（地）级及以上人才；具有国家承认的中专及以上学历人员以及技工院校、职业院校毕业生，且对各项学历对应人才设置了年龄限制，取得博士学位人员通过学历人才方式落户也需在50周岁以下。此次青岛市不仅未再对各类学历人才落户设置年龄限制，最低学历门槛也降低到中专学历。

人及其近亲属可以依次在合法产权房屋、近亲属家庭户、单位集体户、人才集体户、社区集体户申请落户。

相比来看，2021年相关政策中，人才落户的各项条件中，学历人才落户门槛为具有国家承认的大专学历人员以及技工院校、职业院校毕业生，且对各项学历对应人才设置了年龄限制，取得博士学位人员通过学历人才方式落户也需在50周岁以下。此次青岛市不仅未再对各类学历人才落户设置年龄限制，最低学历门槛也降低到中专学历。