

# 田明：这一轮调整将持续三年



朗诗集团董事长田明

近期，几乎每一位地产界大腕都对今后房地产行业持有谨慎不乐观的态度，朗诗集团董事长田明也不例外。在8月8日朗诗浙江长兴绿建研发基地举行的“中国被动式建筑高峰论坛”上，田明就对现代快报记者坦言：“房企的利润下滑将是长期趋势，2014年下滑会更为显著。”在他看来，因为这一次市场的调整不是政策导致，而是市场自身的基本面出了问题，所以他预计这一轮调整需要三年左右的时间。

现代快报记者 费婕

## 两个“向下”无可避免

取消限购成为近期楼市的热点，而南京截至目前依然未能进入取消限购的城市之列，市场多方对于限购取消寄予厚望。

对此，田明表示：“为避免楼市下滑太快，我估计这一轮中央政府不会采取过去大规模的打压政策，也不会用过于激进的货币和财政政策来进行GDP的增长。”田明预测说，取消限购不改变大的趋势，中国的房地产供求关系不会因此立刻逆转，成交量和

成交价也不会马上飙升。房地产走势还是会继续向下，这轮调整会持续三年。”但他也认为，取消限购可能会带来一波行情，房企应该抓紧时间去变现。

除了趋势向下，他判断的另外一个向下是房企的利润：“房企的利润下滑是长期趋势，2014年房企利润下滑会更为显著。地价在上升，房价上涨空间有限，因此，房企利润空间越来越小。”

## “拐点”已到，该降价就降价

目前降价已经成为大势所趋，南京亦然。记者观察到，截至目前朗诗旗下楼盘尚未出现大规模降价，未来会加入降价行列吗？面对这个问题，田明并不讳言，“朗诗是市场的企业，该降价就降价，跟着市场节奏走。”

他的理由是，房地产的拐点已经到了，这次调整不是由政府打压，而是市场供求关系的基本面决定的。“为了应对这轮拐点，朗诗调整了负债结构，把有息负债结构调低、调新、调长，保证在预计长达三年的楼市调整期中，不用面临资金短缺的问题。”同时，基于这样的预期，朗诗提前几年就开始积极

谋求多元化的转型之路。

目前，朗诗已经搭建了以绿色建筑科技、绿色地产、绿色养老、绿色金融以及绿色海外五个发展板块，未来将以轻资产战略替代传统的开发模式。今年开始，朗诗已成功尝试了小股操盘的经营模式，即在自有项目上引入开发商、金融机构等股权合作伙伴，或参股其他开发商项目；其次，利用朗诗独特的产品技术特色，开展小股操盘业务，既占有项目公司低于30%的权益，同时为该项目提供项目开发管理、技术和品牌输出等服务；第三，开展代建、定制、技术服务等轻资产业务。

## 延伸阅读

### 朗诗成功打造国内首个德国认证“大型被动房”

被动式建筑起源于20世纪90年代的德国，这类建筑通过建筑本身的构造达到高效的保温隔热性能，利用太阳辐射得热、室内设备和人体散热为居室提供热源，并通过带热回收的新风系统来满足室内采暖需求。我国早有朗诗等房企在住宅中应用大量被动式技术，相关部门也充分认识到被动式建筑推广的势在必行，2014年全国住房城乡建设工作会议提出：大力推广被动式超低能耗绿色建筑，进一步提高建筑节能水平。

中国首个获德国被动房研究所认证的大型被动房“布鲁克”，由朗诗集团、德国被动房研究所和德国能源署等单位合作建设，保温、遮阳、气密性等指标均严格按照德国被动房标准打造，并解决了中国冬冷夏热地区的本土化难题，也是中国首个同时按中国绿建三星、德国DGNB和美国LEED认证标准实施的项目。竣工后经检测，布鲁克的气密性远优于欧洲标准，朗诗的研发和建造实力得到专业人士的高度评价。布鲁克作为我国被动式建筑的示范项目，或将为陷入能源危机和空气污染困局的中国社会指出一条解决之道。

## 置业理财

# 盲人夫妇滁州1912“听”房记

## 16%高年化收益理财商铺引客户闻“声”而来

上周六，记者在滁州1912销售现场见到了两位特殊的看房人，他们来自南京，这对夫妇的特殊之处在于，别人来滁州1912是看房的，他们来滁州1912却是“听”房的。

为了照顾看不到沙盘和滁州1912实景的老王夫妇，现场置业顾问花了比平时多好几倍的时间来为两位耐心解读项目，“小姑娘服务热心，产品讲解得也仔细，我们虽然看不见这个铺子，但铺子的样子已经活灵活现地印在我们脑海里了”，在详细听完整个项目的情况以后，老王和妻子表示在滁州1912买商铺很放心。

### 盲人夫妇闻“声”而来 16%年化收益听起来很美

开发商相关负责人告诉笔者，在得知这对盲人夫妇8月9日来现场看房，项目在前一天连夜派出了一位细心的女同事前往南京，以确保周六一早就能够出现在这位夫妇面前，全程陪同他们从南京到滁州看房。这让老王夫妇很是感动：“总是听广播里说滁州1912年化收益能有16%，而且首付才只要10多万元，我和老伴一直想来看看，就是怕不方便，没想到滁州1912的工作人员这么贴心。”

虽然看不见沙盘和现场实景，但经过置业顾问一天的细心解析，老王对滁州1912的情况几乎倒背如流：“这里是滁

州老市委原址，相当于南京新街口的核心位置，而且一套30万的商铺首付只需要11.4万，前十年每月回报2000元租金，后十年我可以以30万原价卖给开发商，就能获得16%的年化收益了。”

### 做一线品牌“甩手掌柜” 年内开业收益触手即可得

对于老王夫妇来说，选择滁州1912还因为这是他们看来最轻松的投资方式：“我们眼睛不太方便，理财这件对普通人而言的小事，对我们却挺难，但是滁州1912是终生包租，手续全部办好，后面几十年只要按时收租，非常方便。”

据开发商相关负责人介绍，滁州1912拟于今年开街，触手可得的租金收

益让不少购房人都吃了颗定心丸。据悉，滁州1912总投资12亿，其中用在雕塑、景观、灯光方面的投入就超出了4000万。

“我们想特别推荐的是我们的儿童乐园，面积8000多平米，是目前华东最大的儿童中心。除此以外还有购物中心、酒店、电影院等，未来南京人会在哪里见到一个升级版的1912。”相关负责人表示。

## 独家优惠

凡现代快报读者，下定即可享独家特别优惠及精美礼品一份。

您可乘坐现代快报周末免费看房车前往售楼处，或自驾前往（自驾读者可享受交通补贴）。

24小时报名热线 96060

## 小编荐房

# 明年结婚急着买房？善水湾让你9个月后拿婚房



结婚急需用房，期房的交房等待期太长，二手房税费又太高，这让很多准婚族左右为难。在近期最热门的城南板块，记者就为年轻人寻得一处9个月就能交付的准现房——建发善水湾，不仅交房快，而且还有公办双名校的教育资源，且新推房源中以86、88㎡户型为主，特别适合做婚房。

## 全阳光婚房，9个月后就拿房

完美的婚房不需要太大，但空间一定要合理实用。此次善水湾新推出的86㎡两房紧凑实用，客厅、主卧、次卧全朝南设计，客厅与宽景阳台相连，是标准的全阳光婚房，更有9㎡大阳台贯通主卧与客厅，为家庭壮大预留充足的功能延展空间，这里可以是小书房、储藏室，首置即可十年不换房，兼具实用性与高性价比。

另一款88㎡两房也是全明设计，南北通透，客餐厅一体化面积26㎡左右，

并与宽景阳台相连，对餐厅使用较少的新婚小两口来说，可以畅享一个超大会客厅，南向主卧还有超大转角飘窗，北向工作阳台可以用来摆放洗衣机或作储藏间。

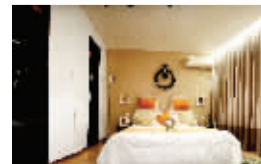
对准婚族来说，除舒适实用的户型外，快速拿房是最重要的。现在购房9个月后就拿房，既不会出现结婚时婚房还没拿到的尴尬，也不会因此在外租房过渡而产生不必要的租金浪费。

## 雨花实幼9月开园，婚房兼具学区优势

如今换房成本很高，因此准婚族买房最好能有长远考虑，如果能让婚房兼具学区优势，就不用为了上学而换房了。建发善水湾为业主提前考虑入托入学难题，引入雨花实幼、雨花实小，且雨花实幼善水湾分园今年9月份开园，一期业主的子女即将入园就读，12个班的配置完全能满足日后小区孩子入园的需求。雨花实小也已建设完工，从幼儿园到小学都在小区内，而且都是公办名校，孩子的教育问题迎刃而解，接送也更方便安全。

除了教育配套，建发善水湾的居住氛围也很醇熟，公交94、186路就在小区周边，仅距小区几百米的宁和城际地铁华新

路站也确定在青奥会后开工，2015年即可建成，如果自己开车则更方便，距离新街口仅25分钟左右的车程。小区自建的3万㎡商业好街坊正在招商中，从“衣食住行娱”到“吃喝玩乐购”，全面提高商业档次。周边现有配套也早已成熟，居住氛围浓厚，步行5分钟范围内两大苏果社区店，三大农贸市场，银行、医院、药店一应俱全。



善水湾精致婚房实景图

置业热线 85815959 85816060