

內地房地產市場透明度持續改善

行業報告

仲量聯行指出，自2012年來，全球超過八成的房地產市場在透明度方面均有改善，而亞太區整體市場的透明度也有稍許提升。其中，中國的房地產市場透明度自2012年以來取得有限度的改善，並主要集中於一線城市。同時，香港仍然領先於其他中國城市，為亞太區透明度排名第四高的市場。

仲量聯行日前發表《全球房地產市場透明度指數報告》顯示，中國一線城市的房地產市場被歸類為「半透明」市場，其透明度在被調查的102個市場中排名第35位，也是過去10年在房地產市場透明度取得重大改善的



曾煥平認為，從長遠看，香港將能繼續保持較高的市場透明度。

亞太區前十個地區之一。在全球房地產投資績效評估和市場基本方面，中國房地產市場得分相對較好，主要是因為越來越多的國際房地產顧問機構參與到市場中。

然而，自2012年來，中國在改善房地產市場透明度方面的進展僅限於小部分領域，如土地利用規劃以及公共機構的強制性徵地等。然而，中國房地產市場在稅收一致性和可預見性方面的得分降低，以及有關房地產債務（信託貸款和影子銀行管道的債務增加）資料的準確性下降，這在一定程度上抵消了上述的改進。此外，中國在房地產市場結構性改革和加強監管方面進展緩慢，而且一線城市和其它二、三線城市在房地產透明度方面的差距略微拉大（中國二線城市的透明度排名為第47位，三線城市排名為第54位）。

在另一方面，潛在的債務違約所帶來的壓力，長遠來看可能會推動中國房地產市場透明度的提高，這是因為投資者現在日益要求獲得更為透明的信息，以便更準確地評估市場的信貸風險。中國房地產市場正朝着積極方向發展的另外一個關鍵因素是監管和法律環境的改善。目前，房地產登記制度正在中國部分二線城市開展試點，這將有助於為不同的市場參與者創建一個更為透明的運營環境。另一個值得關注的領域是上市房地產企業，因為房地產投資信託基金（REIT）結構的擴展，被認為有助於提高市場透明度。

仲量聯行大中華區研究部總監柯志謙表示，該行對中國房地產市場未來透明度的進一步提高感到樂觀，特別是在監管和法律方面，預計將會取得穩步進展。然而，中國在交易流程等領域仍相對落後，二三線城市仍落後於全球許多市場。監管機構和投資者需要特別注意今後各種不利因素和市場的波動性。

同時，香港仍是大中華區透明度最高的城市，僅次於澳大利亞、新西蘭和新加坡。基本上，香港在每個透明度類別的得分均排名前列（市場基本得分在全球排第7位）。

然而，自2012年以來，香港的透明度得分略微下降，主要是因為商業及住宅房地產領域引入了樓市調控措施，降低了稅收的可預見性，對外國買家而言，稅收的一致性也有所下降。此外，香港在財務報告標準及企業管治的得分也有所降低，反映企業需要提供更為詳盡的財務報告，而上市公司在遵守香港交易所《企業管治守則》的新要求方面也顯得緩慢。

仲量聯行香港董事總經理曾煥平表示，「從長遠來看，香港將能繼續保持較高的市場透明度，並為大中華區的其他城市樹立榜樣。然而，鑒於樓市調控措施將在可預見的將來保持不變，我們擔心在稅收一致性和可預見性方面的不確定因素，將削弱投資者對香港房地產市場前景的信心，並不可避免地影響市場交易活動及外國直接投資。」

點金

過去十年自由，未來十年創富行。
兩地攜手贏明天，上行創富必實現。

創富行

億達致力打造內地優質商務園區

中國領先的商務園區運營商——億達中國控股有限公司，日前成功在港上市。億達中國董事局主席孫蔭環表示，秉承公司的運營理念，該公司將致力成為中國最好的商務園區運營商，最好的軟件園區與科技園區運營商。他有信心，隨着內地商務園區的需求增大，公司將獲得巨大的發展機遇和契機。

億達中國是內地領先的商務園區運營商，運營的商務園區主要包括軟件園區和科技園區。公司管理層表示，億達中國的園區運營遵循區域的產業發展和城市發展規劃，通過與地方政府和企業的緊密合作，發揮對軟體資訊服務、科技研發、工業設計、文化創意、教育培訓等產業的集聚、集成及其拉動能力，有效推動區域的產業結構調整和經的轉型升級，促進就業和經的持續增長。

管理層指出，受惠於商務園租金優勢，內地城市化進程發展不斷推進，研發活動增加，以及政府產業政策支持等幾大因素，中國商務園區未來需求強勁，發展潛力巨大。根據戴德梁行報告，50.2%的商務園區為軟件業主導園區。而內地軟件業處於穩步增長的發展期，產業規模從2008年的7,600億元（人民幣，下同）增長至2012年的25,000億元，年複合增長率34.8%。與此同時，內地軟件與信息服務外包企業數量和從業人員規模持續擴大。

作為中國領先的商務園區運營商，億達在商務園區的運營管理方面有多年的經驗。截至2014年第

一季，億達中國牽頭開發了大連軟件園、大連上台科技創新城核心區商務園、武漢軟件新城、億達信息軟件園、飛騰軟件園和大連天地軟件園等。去年11月又與上海市國資委下屬企業簽署了戰略合作協議，組建合營公司共同開發上海臨港創新創業園。據報告指出，截至去年底，中國前20大商務園區開發商排名和市場份額中，億達集團目前以3.33百萬平方米排名第一；按照未來三年即將完工上市的商務園區規模，集團同樣排名第一；且於中國20大商務園中，大連軟件園的財富500強租戶所佔比例最高。

旗下項目吸引跨國巨頭入駐

億達中國憑藉在商務園運營及管理方面的突出能力，旗下商務園吸引了包括IBM、簡伯特、ORACLE、ACCENTURE等眾多世界500強企業，並與他們建立了長期穩定的客戶關係。公司相信，這些頂級租戶能夠加強商務園的產業集群效應並吸引更多高質量的租戶入駐。

管理層表示，集團在商務園開發方面的核心競爭



■億達中國的商務園區吸引了眾多國內外知名企業入駐。

力在於對城市及其產業的發展規劃設計的整合能力，以及設計和規劃大型綜合商務園的能力、提供設計優良並配套完善物業產品的能力，以及吸引眾多國內外知名企業入駐集團的商務園以及為客戶提供全面優質服務。

孫蔭環表示，秉承「以產促城，產城融合，共同發展，創造價值」的運營理念，億達中國致力

於打造人與自然、產業與環境和諧共生的產業生態和城市生態，推動區域的產業結構調整和經濟的轉型升級，吸引和凝聚更多的國內外知名企業，打造中國最好的軟件園區與科技園區，為社會、為城市、為客戶、為投資者、為合作伙伴共同創造價值，為中國的新城鎮化建設和經濟的轉型發展作出貢獻。

彩生活抓緊內地樓市調整機遇

早着先機

由內地房企花樣年集團分拆出來的物業管理公司彩生活，日前正式在港掛牌上市，其實點是以低成本高效服務取勝，並引入安全防護軟件商奇虎360作為基礎投資者。該公司執行董事兼行政總裁唐學斌表示，作為內地最大的社區服務營運商，該公司不是一般的物業管理公司，其物業管理方式是將勞動力密集的管理轉化成技術密集的管理，同時推進O2O業務，因此其平均物業管理的人數較一般物業管理公司為少，成本較低。

據唐學斌透露，自2002年成立至今，彩生活一直保持規模及盈利的高速增長。目前彩生活集團已經成為內地最大的社區服務營運商，服務逾60萬個家庭，超過萬科、恒大地產等大型開發商。據了解，承接外包業務為彩生活的重要盈利來源，這包括綠地集團等多家大型開發商的部分物業管理業務；另一手法是通過併購內地其他物管公司，以及通過直接投標的形式來擴大規模，這包括收購鐵嶺正南物業管理公司、廣州華寅物業管理公司等。

該公司主席兼非執行董事潘軍亦指出，目前該公司主要透過收購，擴大物業管理規模。儘管內地房地產市場目前正在調整中，但這對公司反而是一個機遇，因市場不好，開發商給予物業管理公司的補貼將會更多，對公司有利。

彩生活管理層也指出，雖然物業管理行業利潤薄，但還堅持去做，主要是看中社區經營的商機。過去創造低成本的物業管理體系，跟傳統的物業管理公司相比，雖然成本上漲和物業費上漲，但彩生活仍能保持穩定的增長，故認為物業管理行業是收入穩定且市場空間較大的行業。

去年7月初，花樣年集團首次對外公佈，向港交所提出分拆物業管理業務上市申請。花樣年的官方資料顯示，彩生活至今管理服務專案已超過500個，管理服務面積超過6,000萬平方米。潘軍指出，此次成功分拆花樣年和彩生活兩家公司，可說是實現了股東利益最大化。他續稱，分拆後，可以提高花樣年在房地產開

發的能力。其次，通過彩生活在社區平台的表現，對花樣年的社區提供更好服務。與此同時，對於兩家企業實現資金方面的最大化。

潘軍進一步表示，目前花樣年旗下物業佔彩生活總物業管理面積不足3%，因此對母公司不存在依賴。花樣年首席財務官林錦堂也補充說，目前集團的物業經營收入中有70%來自彩生活，而彩生活利潤率較房地產高一倍。

對於彩生活低成本的優勢未來能否持續，唐學斌認為，在過去12年，該公司通過互聯網、信息化的手段降低成本，在市場上具有很大的優勢。據他預計，未來人工成本將會繼續上升，但公司不斷改進後台管理，其經營效率將繼續保持優勢。

展望未來，潘軍指出，該公司將繼續強化於物業管理行業的地位，並進一步開拓一個綜合住宅社區服務平台。為此，該公司將進一步提高其於現有市場及新市場所管理的總建築面積及住宅單位數目，以擴展服務平台的覆蓋範圍及提升收益；進一步提升標準化、集約化及自動化水平，以提高服務質量及成本效益；此外，公司還將致力發展線下及線上服務平台，並提升彩生活網站的客戶服務質量及使用量。



■自2002年成立以來，彩生活一直保持規模及盈利的高速增長。

城建設計致力尋求高速增長

上行公司

從事城市軌道交通設計及工程的北京城建設計發展集團股份有限公司近年積極加快拓展步伐。該公司總經理王漢軍表示，公司是內地城市軌道交通行業的領先者，希望透過集資作出併購，擴大業務，尋求快速增長。同時，公司亦將逐步退出毛利率較低的工程承包業務，多從事毛利率較高的設計、採購和施工（EPC）工程總承包項目，相信未來整體毛利率會較現時的20%有所提升。

王漢軍表示，一直以來，該公司將設計、勘察及諮詢作為公司的傳統和核心主營業務，包括提供主要有關城市軌道交通工程的服務，次要為工業與民用建築和市政工程。去年，該公司於內地設計總包服務的城市軌道交通線路方面排名第一，已竣工的城市軌道交通線路合共726公里，佔市場總額超過26%；同時，在內地城市軌道交通業的設計、勘察及諮詢板塊的新簽合同額亦同樣排行第一，達18億元（人民幣，下同），佔市場總額超過21%。

事實上，北京城建設計在市場上擁有絕對的優勢。王漢軍引述調查表示，內地城市軌道交通投資於2018年將突破4,800億元，2014年至2018年年複合增長率達到13%。他預計，公司將繼續受益於內地強勁的城市軌道交通投資發展環境，利用優勢市場地位、技術實力和執行能力，實現經營業績的快速提升。

「我們的優勢在於能提供城市軌道設計及建設過程的服務！」王漢軍肯定的說。為了鞏固行業領導地位，公司將在10多項國家標準或行業標準的基礎上，進一步建立及精簡城市軌道交通工程技術標準規範系統；同時，通過使用公司的研發實力進一步發展城市軌道交通的核心技術，並利用技術

把握持續城鎮化進程帶來的收入機會。此外，該公司在探求內地及國際的潛在收購商機時，會將焦點放在具備城市軌道交通相關市政工程方面研究及設計實力的潛在業務。

北京城建設計日前已成功在港掛牌上市，而此次在港上市集資所得，將有一半用於補充城市軌道交通業務相關設計勘察及諮詢項目以及工程總承包項目的資金需要；約25%用於自行開發、合作或收購提升城市軌道交通業務相關設計和技術研發實力及促進科技商業化；其餘資金將用於提升城市軌道交通業務相關工程能力、建立信息化系統及補充營運資金作一般企業用途。

「總之，公司未來的整體發展策略是繼續擴大設計、勘察及諮詢業務，以維持公司在內地城市軌道交通行業的領先地位；憑藉我們於設計、勘察及諮詢板塊的優勢補充及強化工程承包板塊的盈利能力及進一步改進兩個業務板塊的整合；加強技術創新，進一步將技術商業化；進一步多元化業務及擴展海外市場據點；以及優化管理體系，充實人才庫，提升經營效率和效益。」王漢軍如此總結。



■北京城建設計管理層預期，公司將繼續受益於內地強勁的城市軌道交通投資發展環境。