

# 內房企發力搶攻租賃市場

## 各城徵集存量房 長租公寓頻開業

香港文匯報訊(記者 蔡競文、孔雯瓊)在政府推出以租代購政策之後,大型內房企已紛紛行動起來展開佈局。萬科(2202.HK)在上海的第五個長租公寓項目近日正式開業,在當地的長租公寓已近2,000間;碧桂園(2007.HK)旗下首個長租公寓會在今年內開業;另外,華潤置地(1109.HK)則在華東區一二線城市徵集存量房,並專門成立長租公寓項目部。

據海內地澎湃新聞報道,萬科位於上海閘北的泊寓·虹橋南華園店三期日前正式開業。該項目屬於萬科在上海佈局的第5個長租公寓項目,地處虹橋商務區、凌空SOHO、江橋萬達三大片區交匯處。萬科團隊歷經數月合共打造7棟樓,房間約400間,並配備書吧、健身房、休憩室、公共廚房、花園等面積約1,000平方米的公共空間。同日,泊寓「90後生活實驗室」的兩個「實驗室」也從虹橋萬科中心搬到了南華園。

從第一家在安亭新鎮的泊寓投入運營至今,萬科在上海打造了安亭新鎮、張江國創中心、翡翠公園、虹橋南華園等項目。而上海泊寓也成為公積金集中提取辦理的14家長租公寓試點單位之一,以浦東兩家店試點推行。

### 碧桂園潤地紛佈局

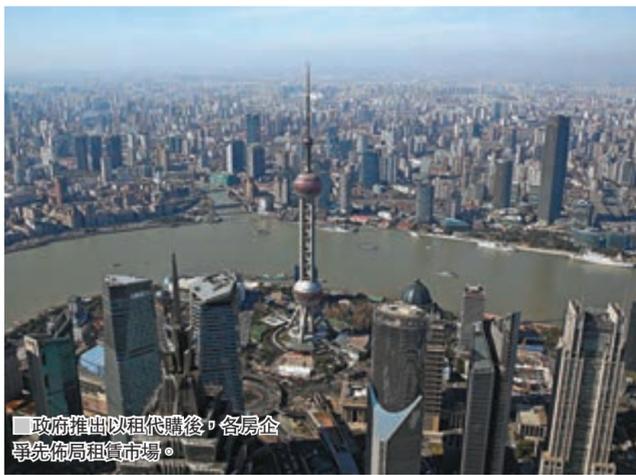
除萬科外,早前碧桂園也透露,旗下首個長租公寓項目將於今年底在上海虹橋亮相,每套約40平方米。另

外,碧桂園集團有多個區域公司在推進長租公寓業務,上海區域還專門成立長租公寓管理部。目前上海區域在寶山、嘉定、虹橋等地均有長租公寓項目陸續落地。

華潤置地最近也在華東區域大規模徵集存量房,為進軍長租公寓業務發力。華潤置地最新發佈一份「徵集令」指出,徵集包括上海、南京、杭州、蘇州、寧波等華東一二線城市存量房,並對產權清晰的商業、辦公、酒店、公寓以及符合條件的工業產業園照單全收。最好是獨棟物業,面積容量中等,並配有交通、生活等設施的項目。

### 先進配套衝擊租金

據悉,華潤置業為更好切入華東區租賃市場,近期選新設長租公寓項目部,並由公司高級副總裁謝職分管該部門,各大區也設立長租公寓項目部。公司通過物業租賃、委託、聯合經營和物業收購等全面合作,並要求



政府推出以租代購後,各房企爭先佈局租賃市場。

承租期限超過10年之上。去年,國務院、住建部先後出台發展住房租賃市場的相關意見和政策,鼓勵房企開展住房租賃,允許改建房屋用於租賃等。近日內地首個長租公寓類REITs(房地產投資信託基金)項目「新派公寓權益型房託資產支持專項計劃」,以及內地首單央企租賃住房REITs項目「中聯前海開源一保利地產租賃住房一號資產支持專項計劃」均獲批發行,預示着租賃住房REITs將成為標準化公募REITs的推進的重要突破口,助推住房租賃行業的

長期發展。目前來看,30強房企中已有逾三成佈局長租公寓,業內稱新增租賃房的出現不會拉低租賃市場整體價格,而是會以先進的配套、服務等增值手段,衝擊到小業主的租賃房市場價格。在上海,萬科把長租公寓同教育、醫養、城市更新等業務一同被納入「熱帶雨林」生態系統,這是萬科城市配套服務商戰略在上海區域的系統化實踐。伴隨業務規模擴張,實現與萬科內外其他業務的協同發展與包容創新。

## 成都拍出內地第一高樓地塊

香港文匯報訊 據中新社消息,成都市昨天拍出內地第一高樓地塊,成交價格達到每畝1,600萬元(人民幣,下同),相當於每平方米約23,988元,溢價率107.79%。該地塊競拍經歷了限價競買、熔断、商業競自持三個環節,商業自持比例被推頂至100%,最終通過抽籤環節確定了最終競得者為中海地產集團有限公司。

每畝1600萬 溢價率107%

據指,成都市於10月19日出讓該地塊,但其後因多種原因被擱置,11月28日重啟拍賣。地塊出讓文件顯示,該土地的1號地塊臨福州路建築制高點擬定高度為677米(以空軍及民航批覆為準),如建成其高度將超過目前內地最高的632米上海中心大廈。

根據出讓文件,該片土地淨用地面積299.39畝,為住宅、商業用地,起拍價770萬元一畝。出讓文件曾將該地標性建築命名為「天府中心」,但最新出讓文件已將名稱改為「熊貓大廈」。

出讓文件還規定了開工及竣工時間。按照要求,競得人須按照「商業用地先開工、公建配套與住宅同步竣工」的原則進行開發建設。其中,超高層地標性建築須在土地交付之日起12個月內取得施工許可證並開工建設,且在開工建設之日起72個月內竣工。

## 粵擬設住房公積金預警機制

香港文匯報訊(記者 帥誠 廣州報道)廣東近日啟動住房公積金預警機制,由廣東省住建廳發佈《廣東省住房公積金資金流動性風險預警和管理的指導意見》(下稱《意見》),要求廣東省各設區市建立資金流動性風險預警和管理制度,將住房公積金個人住房貸款率85%設為預警臨界點,按照預警等級由低到高分三等,根據不同等級採取收緊貸款等措施。

《意見》明確,住房公積金預警機制是對廣東設區的城市住房公積金管理中心業務運行過程中,資金運營供需情況進行預先發佈警。通過該城市住房公積金個人住房貸款率、資金淨流量兩項預警指標,及對住房公積金資金流動情況綜合分析、貸款供需發展趨勢預判,最終以市為單位實施預警。

### 個人住房貸款率超85%即預警

根據資金運行情況,預警級別由低到高,分為一級預警、二級預警和三級預警三個等級,住房公積金個人住房貸款率85%設為預警臨界點。當住房公積金個人住房貸款率在85%至90%之間,且資金淨流量連續三個月為負數時是一級預警;住房公積金個人住房貸款率在90%至95%之間,資金淨流量繼續為負數構成二級預警;住房公積金個人住房貸款率在95%以上,資金淨流量繼續為負數就是最高的三級預警。

## 合景泰富擬增長租公寓面積

香港文匯報訊(記者 帥誠 廣州報道)合景泰富(1813.HK)財務副總裁羅兆和日前接受媒體採訪時透露,由於近年投地成本上升,未來公司將逐步增加收租物業比例,包括大幅增加「長租公寓」面積,公司目標至2020年,租金收入可佔總收入約10%至15%,而其中三成來自「長租公寓」。

### 申請商地改建長租公寓

羅兆和表示,近期政府為限制地價增長,推出不同政策限制賣地價格,包括設有地價上限,或要求承建一定比例

的出租公寓等,令房企買地帶來更多不確定性,利潤率也有所下降。對此,公司將增建更多長租公寓,包括將部分過往投得的寫字樓用地,申請轉為興建長租公寓,相信部分項目由於買地時間較早,回報率可達10%,遠較直接投地興建長租公寓為高。

另外,合景泰富今年亦首度進入深圳市場,以收購舊改項目形式奪得兩幅深圳舊有工業用地,平均每平方米樓面價約1萬元(人民幣,下同),可建樓面均約十餘萬平方米,部分用地即考慮興建長租公寓,另有兩個項

目洽談中。羅兆和估計,隨着多個項目落成,到2020年公司長租公寓面積或達180萬平方米。

據悉,目前合景泰富約有六幢寫字樓可全幢出售,分別位於北京、上海等地,市值約100億元。羅兆和指出,未來公司會繼續出售部分寫字樓,保留部分商業樓面的模式,以減輕資金壓力。

至於早前在香港鴨洲洲及啟德投得的兩幅住宅用地,將分別於2019年末及2019年中開賣。羅兆和稱,暫無意向在港投資其他新項目。



羅兆和指未來公司將逐步增加「長租公寓」面積。 帥誠 攝

## 官媒:現金貸管理規定將出台

香港文匯報訊 新華社昨刊登時評文章稱,內地現金貸高利率、暴力催收等違法違規行為積聚大量風險,短期內密集出台監管舉措有利於保護消費者合法權益,淨化金融環境;加強金融監管必須加強科學預判,關於現金貸業務的具體管理規定正在醞釀。

### 完善金融監管堵塞漏洞

文章指出,近年來互聯網金融異軍突起,金融跨業、跨界發展,對金融監管提出了新的要求。治理互聯網金融亂象,監管該統一標準。

文章稱,最近現金貸的野蠻生長觸發強力監管,現金貸種種問題早已浮出水面,監管部門半年多前就已提出整頓清理,隨着近期風險進一步暴露,相關部門通過嚴厲的監管行動予以整頓規範。面對層出不窮、泥沙俱下的金融創新,監管部門的確難以及時地進行識別認定,並完善相關監管規則。而中國金融業經營准入多頭監管的問題,也致使監管標準不統一。

此外,從事現金貸業務的網絡小貸公司由地方金融辦發放牌照,但各地審批的標準不一,導致行業魚龍混雜。而且雖然在地方註冊,經

營的卻是全國性業務,地方監管部門很難對其進行全面監管。因此,監管部門應儘快建立適應快速金融創新的制度性安排,將所有金融行為和業務納入監管,不留政策漏洞,還應未雨綢繆。

面對防風險的重任,相關部門還應進一步提高監管能力,不留任何監管真空,形成全國一盤棋的金融風險防務格局。唯有如此,監管部門才能逮得住「黑天鵝」、擋得住「灰犀牛」,切實維護金融安全、保護金融消費者權益。

## 大連港三大碼頭股權整合



新成立的大連集裝箱碼頭公司首船出航。 本報專車傳真

香港文匯報訊(記者 宋偉 大連報道)由大連港集團、新加坡港務集團、中國遠洋海運集團和日本郵船株式會社共同出資組建的大連集裝箱碼頭有限公司(新)昨日正式揭牌運營。該公司總投資101.9億元(人民幣,下同),經營範圍涵蓋此前大連集裝箱碼頭有限公司(DCT)、大連港灣集裝箱碼頭有限公司(DPCM)與大連國際集裝箱碼頭有限公司(DICT)全部業務類型,此次採用的股權整合模式也開創了內地港口股權整合先河。自1996年起,大連港先後與新加

坡國際港務、中遠海運、日本郵船等開展合作,分別成立DCT、DPCM與DICT三家專業化集裝箱碼頭公司。今年8月,大連港經與各股東方協商,最終確定以股權整合的方式對原有3個集裝箱碼頭公司進行合併。整合後的大連集裝箱碼頭有限公司岸線總長度5,759米,最大水深17.8米,順岸佈置18個專業集裝箱泊位(目前14個已投入使用),其中可掛靠20萬噸級集裝箱船舶的深水泊位5個;擁有集裝箱岸橋35台,堆場面積293.5萬平方米,成為內地北方規模最大的專業集裝箱碼頭之一。

## 茅台反彈 滬指3300點回穩



滬指昨日在3,300點獲得支撐,其中貴州茅台結束七連跌,反彈逾4%。 中新社

指略高開,後者全日走勢亦更為強勁。截至收市,滬綜指報3,333點,漲11點;深成指報11,091點,漲136點;創業板指報1,793點,漲32點。兩市量能嚴重萎縮,僅成交3,714億元(人民幣,下同)。

前日大幅殺跌的國產芯片暴漲了逾5%,高送轉板塊緊隨其後亦拉升5%,鋼鐵、网络安全板塊升幅超過3%。貴州茅台終於結束七連跌,反彈逾4%,同時帶動釀酒板塊升逾1%。僅銀行、保險等少數板塊收綠。

### 瑞銀看淡後市流動性

近來A股反覆,機構對後市判斷似乎不甚樂觀。瑞銀證券中國首席策略分析師高挺昨日發佈最新報告稱,雖然11月新成立公募基金高達51家,融資融券也創新高,但在絕對

收益者佔主導,和公募基金交易受限的環境中,股市的流動性並不算特別充裕,北上資金在過去兩周中總體保持平穩,但減持了部分漲幅較大的大白馬,增持了二線藍籌,隨着北上資金和絕對收益者在交易中的佔比提升,基金抱團獲得持續超額收益的可能性已經下降。

央行等五部委11月中發佈了關於規範金融機構資產管理業務指導意見的徵求意見稿,高挺指徵求意見稿對流動性影響呈雙面性,一方面部分類貸款項目可能會受到抑制,或增加部分權益資產的吸引力,但同時文件也限制了定增通道等產品,提升資金加槓桿流入股市的難度,未來股票市場中的確定性成長溢價可能會維持高位,並認為文件對債券市場的影響可能還將持續一段時間。

## 粵製造業「500強」華為正威廣汽居前三

香港文匯報訊(記者 方俊明 東莞報道)廣東省製造業協會昨日在東莞舉行的廣東智博會期間發佈《2017年廣東省製造業500強企業研究報告》指出,華為、正威、廣汽居廣東500強前三

強。按分佈區域看,珠三角入選企業數量佔比89.8%,其中深圳企業的數量與增量均最多。而民營企業佔到「500強」企業總數的64.2%。報告顯示,2017年廣東製造業「500強」企

業營業收入合計達到3.14萬億元(人民幣,下同),資產總額合計達到3.49萬億元,分別比2016年增長15.4%和25.5%;營業收入總額增長速度,比2017年中國製造業「500強」的平均營業收入增長速度6.54%高出8.86個百分點,可見廣東省大中型製造業企業的發展優於全國平均水平。

## 傳萬達商業已償還10%離岸貸款

香港文匯報訊 湯森路透旗下基點報道,消息人士稱大連萬達商業地產股份有限公司已償還四筆離岸貸款的各10%,與本月稍早對銀行作出的提議相一致。四筆總計17.325億美元。

報道指,該公司本月早些時候對銀行表示,其計劃是分三次償還貸款,分別為在11月底前償還10%,在2018年3月底前償還30%,然後在2018年5月23日前償還餘下部分。這四筆貸款分別為明年5月到期的5億美元一次清償貸款,2019年6月到



消息指萬達已償還四筆離岸貸款的各10%。

期的3.5億美元貸款和4億美元一次清償貸款,以及2019年12月到期的4.825億美元一次清償貸款。