

租售並舉 內房企代理需謀變

發展制約多 中小型開發商最受累



■年輕人是公寓的主要租客。

響應十九大報告提出的「堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度」的指示，全國城市加速推進住房租售並舉制度，官方的租賃平台紛紛成立。新政策除對以往處於賣方市場獲得較高利潤率的內房商的經營環境帶來重大改變之外，銀行的房地產按揭業務、房地產代理行業也面對行業調整，各相關行業亦紛紛推出因應辦法。

■文／圖：香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

十九大後，內地許多城市加大了租賃房屋地塊的供應，紛紛要求開發商自持，市場憂慮其結果必將導致開發商盈利能力大幅下滑。中原地產華南區董事總經理李耀智接受香港文匯報記者訪問時預計，未來幾年，開發商毛利率將由以往20%至30%下滑至10%，降幅高達一倍多。一些有實力大型房企如碧桂園、恒大、萬科能夠經受衝擊，但許多中小開發商將會受很大的衝擊。



■李耀智認為，未來幾年開發商毛利率將下降一倍。

房屋新開工連跌4個月

事實上，隨著國家推行的租售並舉的長效機制快速推進，租賃政策不斷細化，全國商品房銷售、供應和資金來源等正受到影響。據中國指數研究院發佈的今年1至10月數據，全國商品房銷售面積為130,254萬平方米，同比增長8.2%，增幅較1至9月收窄2.1個百分點；銷售額為102,990億元人民幣，同比增長12.6%，較1至9月收窄2個百分點。

政策效果持續顯現，商品房銷售面積及銷售額同比增幅持續回落。商品房投資增速也小幅收窄，房屋新開工連續4個月同比下降。全國房屋新開工面積為145,127萬平方米，同比增長5.6%，增幅較1至9月收窄1.2個百分點。此外，開發商的到位資金同比增幅也持續收窄，自籌資金同比由負轉正。

融資趨難 行業將整合

李耀智表示，這些數據表明開發商的日子將會日益不好過。而十九大有關房地產政策不是短期行為，而是長期發展方向，各城市新批的土地將以建出租房為主，商品房市場規模和成交均將

受到衝擊，一些大型有實力的開發商如萬科、恒大、碧桂園等，由於本身持有大量土地儲備，他們受到的影響相對較小，他們還可將許多資產包進行資產證券化獲大量融資。但許多中小開發商則艱難得多，未來發展會受到很大制約，一方面他們沒有多少土地儲備，又難以獲得新的土地，加上地產融資受限，他們面臨競爭、業績等眾多壓力，這將加劇地產行業的變化，實力不濟的將被大企業併購或整合。

美聯物業全國研究中心總監何倩茹亦認為，開發商正在進行角色轉變，會從短周期的建房賣房，轉到長期持有物業做起大房東，資金周轉方面也從短周期運轉變為長周期，因此對開發商的資金成本控制能力要求也更高，小企業或會因此而被淘汰。

中國綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁指出，未來內地房地產市場將出現非常大的結構變化，租賃房和共有產權住房將加大發展，北上廣深一線城市的比例將達到50%，甚至高達70%。國有企業將積極參與，如深圳人才安居集團奪得龍華一幅70年產權自持地。開發商拿地比較難，大多數土地將轉用於保障性住房和租賃住房。市場將出現大的結構調整和震盪。

供應減 一線城市樓價漲

不過，他認為，由於大量的商品房用地收縮，轉為租賃用地，商品房用地供應將會明顯不足，但是深圳、上海和杭州等一、二線城市仍有大量的人需要購買商品房，由於供給的不足，未來一兩年這些城市的商品房價格可能因此上漲。



■何倩茹表示，未來小開發商或被淘汰。

銀行房貸業務勢大縮

由於十九大強調房子是用來住而非炒，許多城市大力建設住房租賃平台，其必將對開發商拓展商品房帶來衝擊，房貸和按揭貸款也將會出現大幅下滑，許多銀行於是紛紛聯手開發商，共同拓展開建租賃業務。

建行推租樓貸款

建行深圳分行最近與11家房地產公司簽訂合作協議，聯合房企推出首批長租房5,481套，其中大部分是由售轉租的精装修全新房源，放在建行App「CCB建融家園」上公開出租。同時，建行還推出了首批個人住房租賃貸款產品「安居貸」。「安居貸」為租戶提供純信用貸款用於租房，貸款享基準利率，最快1個工作日放款，目前執行4.35%的基準年利率，低於同期購房按揭貸款，額度最高100萬元人民幣，最長期限10年。

記者從「CCB建融家園」獲得的最新消息顯示，其在深圳首批推出的房源包括碧桂園榮匯花園、潤達園庭、天安雲谷、吉祥里豪庭、心海城以及星河榮御6個小區。其中，潤達園庭已經對外租賃。此外，建行參與投資了兩家住房租賃服務公司——由建信信託控股的建信住房服務（深圳）有限公司及建行與深圳市人才安居集團合資的安居建信租賃服務有限公司。除了深圳外，建設銀行最近還在武漢、佛山也發佈了立足當地的個人長租房舉措。

信行中行搶佔市場

而中信銀行、中行也紛紛拓展住房租賃業務。10月底，中信銀行與碧桂園集團簽署長租住宅保障性基金戰略合作協議。中信銀行將在未來三年為碧桂園集團在長租住



■內地房地產行業面臨大整合，連帶銀行、地產中介亦一併受影響。 資料圖片

內地開發商向多元化業務轉型

公司名稱 多元化業務轉型內容

萬科 打造地產核心業務與產業、商業、金融等互相依賴、循環的「熱帶雨林」式生態系統，拓展長租公寓、商業地產和物流地產等

恒大 恒大確定地產、金融、健康、文化旅遊四大產業集團，剝離快消業務，明確相關多元化佈局

碧桂園 打造物業開發、社區配套、投資與金融在內的三大業務板塊，涉足長租公寓

華潤置地 住宅、商業地產、智慧生態農業

綠城 以綠城中國為主體，房產、管理、資產和小鎮四大子集團為側翼的「一體四翼」的業務格局

佳兆業 發展健康產業，以21.87億元人民幣收購血液製品公司振興生化18.57%權益，推動集團向新房地產業務供應商轉變

製表：記者 李昌鴻

內房企加速拓多元化業務

為了更好地應對「租售並舉」新政策帶來的影響，以往處於賣方市場獲得較高利潤率的眾多內房企，包括萬科、碧桂園、華潤置地等亦加速向業務多元化

轉型，他們有的轉向長租公寓，有的加快商業地產發展和拓展農業等領域，其中地產龍頭萬科的轉型較為迅速也引人注目，成為許多開發商追趕的對象。

萬科泊寓品牌轉型公寓

萬科董事長郁亮透露，萬科正在加速業務轉型。最近，萬科、建行在深圳舉辦深圳住房租賃戰略合作簽約暨人才安居合資公司揭牌儀式，建行還分別與萬科、恒大、碧桂園等11家房企以及比亞迪、方大等11家承租企業簽署住房租賃戰略合作協議，共同推進深圳住房租賃市場發展。其實，在未來利潤日益稀薄和地產業將迎來冬天的背景下，作為競爭對手房地產企業，竟然有高達11家房企主動積極抱團加入與銀行合作，其數量之多令人側目。

據有關數據顯示，去年內地住房租賃市場的規模為1.1萬億元（人民幣，下同），預計2025年升至1.9萬億元，2030年會超過4萬億元。為了應對挑戰和把握機遇，萬科多年前便謀劃轉型和業務多元化，早在去年5月，萬科就推出泊寓品牌的長租公寓。深圳泊寓租賃服務公司運營



■萬科佛山泊寓奠基。

總監陳曉煒表示，泊寓目前在深圳已獲取房源約3萬間，今年將推出約5,000間、10個項目，未來3至5年將在深圳獲取10萬間長租公寓，並逐步推向市場。

除了長租公寓外，萬科還涉足物流地產、商業地產、地鐵上蓋等眾多業務，是眾開發商中轉型早也較為成功的。

碧桂園15城市建長租公寓

與萬科一樣，許多開發商個個似八仙過海各顯神通，紛紛加速向多元化轉型。碧桂園也在積極拓展長租公寓業務，今年5月，碧桂園成立長租事業部，並先後在北京、上海、廣州、深圳、廈門等一二線城市佈局15個項目，其中碧桂園與建行合作

的長租項目預計將很快在深圳面世。碧桂園向建行長租平台提供房源，建行則為碧桂園提供針對企業、項目和消費者的三重金融服務。碧桂園深圳區域總裁胡超表示，在深圳做長租公寓就是滿足巨大的需求。

華潤置地轉攻寫字樓

因看好消費升級和生態智慧農業，華潤置地則加大了向商業地產和農業轉型力度。華潤置地最新在深圳舉辦Officeasy潤商務節，構建了一個線下商務平台，為入駐華潤置地商務生態圈的企業和合作夥伴實現更多的交流與合作。華潤置地高級副總裁、華潤置地華南大區總經理孔小凱表示，中國經濟結構不斷優化，數字經濟等新興產業進入蓬勃發展的時代。深圳作為粵港澳大灣區核心城市之一，Officeasy潤商務的服務企業及合作單位，涵蓋金融、科技、建築等各領域，內容涉及服務優化、資本孵化、商務服務、文化交流和智慧互聯網等。

他表示，華潤置地的「潤加速」通過近20個創新產品的展示，為華潤置地商業和寫字樓入駐企業提供時下最前沿、最具黑科技的產品體驗。此前，在今年9月上旬，華潤置地發佈了其農業品牌——耕雨，並成立「城市農業研究院」，力求以智慧農業為內容，為客戶構建以都市農業為核心的全新生活方式。



■潤地Officeasy潤商務節吸引逾千人參加。

恒大拓金融健康文化旅遊

此外，恒大今年以來則加快打造地產、金融、健康、文化旅遊四大產業集團，積極推進相關業務多元化佈局；綠城則以綠城中國為主體，房產、管理、資產和小鎮四大子集團為側翼的「一體四翼」的業務格局。向多元化轉型已成為許多開發商的重要選擇。

地產中介陷寒冬急轉身

由於房地產市場出現成交低迷，加上許多開發商涉足長租公寓，許多地產中介也深感即將來臨冬天的寒意，為了應對挑戰，世聯行、鏈家等紛紛涉足長租公寓，港資中介中原、美聯也積極研究和考慮進軍長租公寓，但目前未有具體的相關時間表。

紅璞已佈局29城市

世聯紅璞公寓總經理甘偉表示，短短2年多時間，紅璞已在全國佈局29個城市，從北上廣深一線城市到杭州、成都、鄭州、南京等二、三線城市，其中廣州、杭州、武漢、鄭州、西安、成都已佔據紅璞房源的72%。紅璞在杭州、武漢、佛山、南昌、瀋陽等城都在與政府、國企和央企快速合作中。紅璞公寓率先提出「家庭公寓」，將在廣州、杭州、廈門、深圳等房價較高的城市首先推出家庭公寓這一類產品，真正滿足客戶的需求。

鏈家有關負責人表示，鏈家集團也已涉足長租公寓，目前旗下子公司自如拓展長租公寓業務，他不認為公司拓展長租公寓是業務轉型，因為租賃本來就是他們業務之一，現在也依然是，鏈家在存量房上比較佔優勢。鏈家獨立出自如團隊來運營這一門生意，並不影響鏈家原有業務，跟中介轉型沒有什麼關係。

中原美聯未有時間表

李耀智表示，中原目前正在研究長租公寓，但並沒有要馬上實行的具體計劃，畢竟其投資動輒數億至十多億元人民幣，而且市場競爭激烈，壓力很大。他認為，他們代理業務還是有的，他們會通過給發展商提高營銷能力和效率來獲得機遇，以此提高業務價格。何倩茹表示，美聯會一直做好服務開發商、服務客戶的角色，當然也考慮在適當機會進入長租公寓領域，目前沒有時間表。