

北京東西城區禁新建純商品房

香港文匯報訊(記者 蔡競文、張聰)北京市昨天公佈的《北京市新增產業的禁止和限制目錄(2018)》指出,東城區和西城區禁止新建房地產開發經營中的住宅類項目;禁止新建酒店、寫字樓等大型公建項目;全市範圍內禁止新設房地產租賃經營中的集中辦公區。此外,新版《目錄》首次將北京城市副中心單列,對農林牧漁業、製造業、批發業等行業提出了禁限管理措施。

按照最新的官方政策,北京的房地產開發受到進一步管控:除部分項目外,全市禁止新建容積率低於1.0(含)的住宅項目, (文物保護區、平房區按院落進行建設的項目除外,但禁止建設獨戶獨棟類房地產項目)。據地產業界指,一般將容積率低於1.0的住宅項目歸為類別墅項目。

不禁棚戶區改造等項目

另外,東城區、西城區禁止新建房地產開發經營中的住宅類項目,但棚戶區改造、危房及老舊小區改造、文物保護區改造除外;並且禁止新建酒店、寫字樓等大型公建項目。朝陽區、海淀區、豐台區、石景山區的東、西、北五環路和南四環路內,禁止新建酒店、寫字樓等大型公建項目。

據騰訊財經引述中原地產首席分析師張大偉認為,新政策對於市場來說,將明顯影響部分區域的供需結構,特別是對於東西城市場的住宅和別墅市場目前的庫存均有利好,整體政策將平衡北京市場產業與居住格局。實際上,東西城作為北京的核心區域,近年來新建商品住房項目很少,早已進入存量房時代。中原地產統計數據顯示,東西城基本庫存和新增供應已經接近零,這個新政策對市場影響不大。東西城已經進入接近純粹的二手房市場。



北京市昨公佈《北京市新增產業的禁止和限制目錄(2018)》,圖為北京東城區一街景。資料圖片

新版《北京市新增產業的禁止和限制目錄》部分內容

- 全市禁止新建容積率低於1.0(含)的住宅項目
- 東城區、西城區不再新建商品房項目
- 東、西、北五環路和南四環路內,禁止新建酒店、寫字樓等大型公建項目
- 中心城區的普通高等學校不在原校址基礎上向周邊擴建,不再新增佔地面積,嚴控新增建築面積
- 五環內禁止新設三級醫院
- 適當保留服務保障產業
- 大力支持高端製造業配套類產業

禁新建商廈消化庫存

至於一些特定區域禁止新建酒店、寫字樓等大型公建項目,張大偉認為,北京樓市的庫存主要集中在商辦類項目,特別是在歷史最嚴格的商辦限購政策後,禁止新建,有利於消化這些市場庫存,也能平衡市場的供需結構。

限制房地產開發僅為新《目錄》中的一個內容,北京市發改委指出,相較於2015年版的《目錄》,新版《目錄》充分考慮提升城市品質、保障城市運行和百姓生活服務需要,進行了73處修訂。之所以制定《目錄》,最主要目的是嚴控非首都功能增量、調整優化產業結構,治理「大城市病」。

據新版《目錄》,北京中心城區包括東城區、西城區、朝陽區、海淀區、豐台區、石景山區,土地面積1,378平方公里。北京城市副中心規劃範圍為原通州新城規劃建設區,總面積約155平方公里。中心城區、北京城市副中心以外的平原地區包括通州區(北京城市副中心除外)、順義區、大興區以及昌平區和房山區的平原地區。生態涵養區包括門頭溝區、平谷區、懷柔區、密雲區、延慶區以及昌平區和房山區的山區部分。

國家融資擔保基金啓動運營

香港文匯報訊 國家融資擔保基金昨天正式啟動運營。據該基金負責人介紹,基金主要以再擔保業務為主,適當開展股權投資業務,支持各省(區、市)開展政府支持的融資擔保業務。國家融資擔保基金於7月底正式成立,初期註冊資本661億元人民幣;其中財政部持股比例45.39%,其餘還有20家銀行、保險等機構入股。

基金負責人表示,國家融資擔保基金將與全國性銀行機構加強溝通協調,形成政策性融資擔保體系與商業銀行共同參與的融資擔保風險分擔機制,共同為小微企業、「三農」提供優質的融資擔保服務。

該負責人指出,再擔保業務主要是對符合條件的省級擔保再擔保機構提供一定比例的風險分擔,推動形成「國家融資擔保基金—省級擔保再擔保機構—轄內融資擔保機構」三級機構與銀行共同參與的業務聯動和風險分擔機制,通過降低貸款利率和擔保

費率,為符合條件的小微企業、「三農」提供便捷、高效、低成本的貸款。

建行等七行簽訂銀擔合作

據財政部網站刊登的新聞稿,國家融資擔保基金昨天分別與安徽省信用擔保集團等八家省級擔保再擔保機構簽訂了再擔保業務合同,與建設銀行(00939)等七家商業銀行簽訂「總對總」銀擔合作協議。

財政部副部長劉偉稱,財政部還將制定獎補政策,對地方政府性融資擔保發展有成效的予以激勵。在開展再擔保業務的制度安排方面,基金對納入合作範圍的融資擔保業務,原則上按原擔保金額的20%分擔風險責任,執行優惠再擔保費率。

在此基礎上,對風險控制好、代償少、業務規模大的合作機構,適當給予風險補償獎勵;對風險控制差、代償多、業務規模小的合作機構,適當調減風險補償。



國家融資擔保基金將與商業銀行共同參與融資擔保風險分擔機制,共同為小微企業、「三農」提供優質的融資擔保服務。資料圖片

借力高鐵路東風

兩地豪宅對話凌雲之巔

吳卓義成為內地首個來港推介項目的榮譽業主



9月24日,中秋月圓伴隨深港高鐵路的首發人潮,內地一家房企也悄然入港,在太平山頂舉辦了別具一格的豪宅新品發佈會。這應該是港澳台內地購房資格放開後,內地第一個來港推介的項目,打響了內地豪宅進入香港市場的第一槍。而活動主辦方,正是內地領先的城市綜合體、住宅開發企業,萬達地產集團旗下的武漢城市公司。



據主辦方介紹,這已經不是武漢萬達第一次別出心裁了。他們是第一個在有着中國四大名樓之一稱號的黃鶴樓上舉辦發佈會的房企,他們也是長江上首個採用漂移式體驗方式演繹發佈會的房企。而這一次的香港之行,自然是首先緣起深港高鐵的開通,其次也是基於港澳台購房資格放開後,武漢萬達的城市發展機遇、武漢萬達的產品魅力,能夠有望吸收一部分港澳台購房客戶的市場認知。



兩地豪宅對話,以地標致敬地標

發佈會現場,主辦方邀請了香港著名建築設計公司——「lead 8」建築設計師。

Lead 8是一所跨學科建築和設計工作室,以創意思維與環環相扣的豐富經驗相結合著聲譽。該公司曾參與過香港以及內地多項國際豪宅項目,其首席設計師龍文灝,現場講述了香港豪宅的發展歷史以及與內地豪宅間的聯繫,在了解御湖壹號的產品之後,驚嘆於內地豪宅的快速發展,對這一場遠赴香港地標的產品發佈會有了更深層次的認識。

高端圈層聚會,共賞一輪明月

活動現場,除了御湖壹號在內地的業主外,還有一部分香港的業主,大家在現場共賞一輪明月。同時主辦方還邀請到了TVB吳卓義前來現場互動,為武漢萬達御湖壹號的業主慶賀生日,現場武漢萬達還授予吳卓義榮譽業主稱號。



高鐵路通,兩地房市或將迎來新變局

借力高鐵路,內地武漢萬達刷了把「武漢速度」。不知道我們的企業是否也在第一時間趕到了內地。廣深港高鐵路雖然只有短短的26公里,但它讓香港一下進入了「高鐵路時代」。將香港與總長超過2.5萬公里的國家高鐵路連接在一起,一下子與深圳、汕頭、廈門、福州、南昌、杭州、長沙、武漢、鄭州、石家莊、貴陽、桂林、昆明、上海、北京等40多個城市快速互聯。短途,如由香港西九龍站出發到深圳福田,只需14分鐘,而最長途到北京,也只需8小時56分鐘。

深港高鐵路作為粵港澳大灣區四通八達的交通網絡的一部分,可鞏固香港水陸空交通樞紐的地位,亦令香港充分受惠於粵港澳大灣區建設帶來的協同效應和機遇。

香港本地的商界朋友能更方便地到內地去做企業的工作,另外對於我們越來越多年人到內地去學習、生活、實習提供了諸多便利。同時,內地的遊客和企業也將呈幾何倍數的增加,極大的推動了香港的經濟社會發展和民生改善。

香港是世界上第三人口密集的城市,這裡的房價可以用寸土寸金來形容,內地城市,就拿本次首個進港推介的武漢來說,作為中部發達城市,房價也只有香港的1/15,確實令人驚嘆。

武漢早年就號稱東方芝加哥,如今也是中國內陸最大的水陸空交通樞紐,是中國經濟地理的「心臟」,具有承東啟西、溝通南北、維繫四方的作用,向全世界展現中國快速崛起的強勁實力。隨着香港進入高鐵路時代,平時工作生活在內地,週末返港,未來未必不會成為新時代香港人的一種全新工作、生活方式。

此次內地豪宅來港推介,其合作互通的意義已經遠遠超過單一房企的企業行銷行為,後續將會給兩地市場帶來什麼樣的新變化?讓我們拭目以待!