

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



■年輕人是公寓的主要租客。

中國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

### 中國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，推動集團向新型房地產服務供應商轉變

製表：記者 李昌鴻

# 租售並舉 華房企代理需謀變

## 發展制約多 中小型開發商最受累

毛利率將下降一倍，未來幾年開發商



十九大後，中國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、萬科能夠承受衝擊，但許多中小開發商將會受很大的衝擊。

### 房屋新開工連跌4個月

事實上，隨着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



被淘汰。何倩茹表示，未來小開發商或

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大房東，資金周轉方面也從短周期轉變為長周期，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，未來中國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地需要購買商品房，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。

## 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



萬科佛山泊寓奠基。

### 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家房企主動積極地加入與銀行合作，其數量之多令人側目。

據有關數據顯示，去年中國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總監陳曉焯表示，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。

### 恒大拓金融健康文化旅遊

同時，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。

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。

### 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空間等。

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、最具黑科技的产品體驗。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。

### 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。