

万科进“村”整改公寓 租金预计提高 10%

“租购并举”制度下 深圳城市更新提速

本报记者 郭敬敏 童海华 深圳报道

“毕业6年，感觉居住压力越来越大，由于万科所收购新围仔村的房屋将进行改造，房东限期让我们搬离租屋，至今半个月尚未找到合适的住处。”近日，在深圳从事电商工作的张先生（化名）对《中国经营报》记者表示。

据记者调查了解，随着“租购

租赁交易按下暂停键

万科新围仔村综合经营办公室已在村内设立，办公室内有万科对于整村改造的规划图以及运营管理设计。

近日，记者实地走访了深圳龙岗区坂田街道岗头社区新围仔村。在深圳这样的地方被称作“城中村”，除了初到深圳打工的年轻人，城中村还居住着老人、小孩，以及在附近摆摊的小贩。随处可见大大小小的房屋招租广告……综合整治打破了新围仔村原有的平静。

“新围仔这边的房子基本不租了，政府要把房子收去让万科整改成公寓，再统一出租。”房东李女士（化名）告诉记者。当记者问及是否

租金预计提高 10%

“综合整治完成后的公寓，租金在现有的市场情况下，会有约 10% 的增长，大概一千出头的样子，城中村的廉租属性不会改变。”

在城中村焕发新生的过程中，摆在租客面前最现实的问题——涨租金，城中村的廉租属性是否会因此改变？

据记者走访了解，改造前的新围仔村内，单间空房租金约 750 元 / 月，单间且家具齐全的一房一厅租金约 900 元 / 月，一房一厅约 1300 元 / 月。而在万科正在整改的两栋公寓斜对面，魔方公寓的单房租金则高达 2400 元 / 月以上。

从万科与另一个进行租赁改

并举”住房政策的深入推进，深圳拟收储百万套城中村房屋进行统一整改租赁的计划逐步落地，这当中万科成为第一个参与对城中村改造并进行统一租赁管理的房企。

紧挨的握手楼、杂乱无序的电线管网、脏乱差的窄道、随处可见的街边小贩……大抵是深圳城中村目前给外界的第一印象。然而，不尽如人意的居住环境，却因“低廉”的价

格深得深圳奋斗族的青睐。随着政企合作的稳步推进，城中村房屋租赁市场被重构后的雏形逐渐显露，市场对于改造城中村的接受度如何？完成改造后，城中村的“廉租”属性是否会发生变化？规模化、品牌化的公寓大批量进入市场，能否被彻底消化？在城中村重塑的过程中，大大小小的问题接踵而至。

近日的城中村。

记者走访看到，万科新围仔村综合经营办公室已在村内设立，办公室内有万科对于整村改造的规划图以及运营管理设计，包括通过整改提高村内消防安全管理水平、引入高科技信息化管理等。

距办公室不远处，率先整改的两栋房屋已披上绿网，正在忙碌作业，现场施工人员告诉记者：“这两栋已经改造一个多月，周边还要做绿化，整个工程完工需要

还有房源，房东吴先生（化名）亦表示房源都没了。“有的合约还没到期等租客搬迁，有的就空置不对外出租，都等着万科来整改。”此外，记者从多位房东处了解到，新围仔村除了已经出租的房源，基本暂停了租赁活动，即便租客找到房源也可能面临随时搬走。附近几个城中村的起租期，从以往的一年以上降至四个月。上述接受采访的张先生，是在上一波被要求搬离的租客之一，许多租客搬到附

近的城中村。证现有村民的收益不受影响的情况下进行。”同时，他也对记者解释，目前万科接手城中村的改造，并非是为了响应政府的号召，帮助提升整个城中村的综合品质，因此租金不会像长租公寓一样高于市场租金逾 50%。

袁军表示：“新围仔村的租购方案逻辑上与玉田村是一致的，价格方面，我们给村民的价格是按照各个城中村的地段、区位及现在的租金市场行情制定的，基本是在保

证现有村民的收益不受影响的情况下进行。”同时，他也对记者解释，目前万科接手城中村的改造，并非是为了响应政府的号召，帮助提升整个城中村的综合品质，因此租金不会像长租公寓一样高于市场租金逾 50%。

袁军表示：“新围仔村的租购方案逻辑上与玉田村是一致的，价格方面，我们给村民的价格是按照各个城中村的地段、区位及现在的租金市场行情制定的，基本是在保

精准发力——打造金融精准扶贫贵州样板

国家领导明确指出：深化金融体制改革，增强金融服务实体经济能力，提高直接融资比重，促进多层次资本市场健康发展。在贵州，长期存在金融资源短缺、金融法人机构少的状况，中国社会科学院经济政策研究中心主任郭克莎研究员认为，“只有大力发展金融产业，才能为实体经济尤其是贫困地区社会经济提供强大支撑。”

为此，中天金融确立了补齐贵州金融短板，以证券公司为“领头羊”的金融精准扶贫方略。据了解，中天金融集团旗下

因地施策——振兴乡村发展 激活实体经济

贵州的黔西、赫章、望谟三个贫困县是贵州“五个一”工程的重点目标，是贵州贫困人口最多、贫困程度最深、脱贫任务最重的主要区域之一。

2017年3月1日，贵州省相关部门启动三家企业帮扶望谟、赫章、黔西三县“三企帮三县”的精准扶贫工作。作为牵头企业，中天金融因地制宜，将金融优势与贫困地区的产业发展结合起来，以振兴乡村激活实体经济。

一方面，根据对口帮扶贫困

县实际情况分步分批安排扶贫资金。其中，一部分用于教育、医疗、居住、道路交通等急需的直接帮扶；另一部分计划建立公益扶贫基金，每年以基金的收益对扶贫项目进行扶持，从而实现持续帮扶、长期帮扶；另一方面，推动发行农村产业融合专项债，贯彻落实产业扶贫，大力实施绿色金融政策，避免未来脱贫成功却造成环境污染的后果，保证经济可持续发展。

此外，严格按照金融扶贫脱

虚入实的指导思路，在生态旅游、大健康、生态农业方面，绿色环保产业等长效发展产业积极提供金融支持，为贫困地区的产业带动、产业布局进行前瞻性金融指引。通过全方位、多角度的金融策略帮扶望谟、赫章、黔西三个试点，由难以攻克的“硬骨头”转变为多彩贵州中最亮丽的一道风景。据了解，“三企帮三县”项目计划于2018年全部完成，届时三家企业将累计投入精准扶贫专项资金3亿元，至少帮扶15000人脱贫。

此外，严格按照金融扶贫脱

虚入实的指导思路，在生态旅游、大健康、生态农业方面，绿色环保产业等长效发展产业积极提供金融支持，为贫困地区的产业带动、产业布局进行前瞻性金融指引。通过全方位、多角度的金融策略帮扶望谟、赫章、黔西三个试点，由难以攻克的“硬骨头”转变为多彩贵州中最亮丽的一道风景。据了解，“三企帮三县”项目计划于2018年全部完成，届时三家企业将累计投入精准扶贫专项资金3亿元，至少帮扶15000人脱贫。

此外，严格按照金融扶贫脱

虚入实的指导思路，在生态旅游、大健康、生态农业方面，绿色环保产业等长效发展产业积极提供金融支持，为贫困地区的产业带动、产业布局进行前瞻性金融指引。通过全方位、多角度的金融策略帮扶望谟、赫章、黔西三个试点，由难以攻克的“硬骨头”转变为多彩贵州中最亮丽的一道风景。据了解，“三企帮三县”项目计划于2018年全部完成，届时三家企业将累计投入精准扶贫专项资金3亿元，至少帮扶15000人脱贫。

此外，严格按照金融扶贫脱

虚入实的指导思路，在生态旅游、大健康、生态农业方面，绿色环保产业等长效发展产业积极提供金融支持，为贫困地区的产业带动、产业布局进行前瞻性金融指引。通过全方位、多角度的金融策略帮扶望谟、赫章、黔西三个试点，由难以攻克的“硬骨头”转变为多彩贵州中最亮丽的一道风景。据了解，“三企帮三县”项目计划于2018年全部完成，届时三家企业将累计投入精准扶贫专项资金3亿元，至少帮扶15000人脱贫。

此外，严格按照金融扶贫脱

虚入实的指导思路，在生态旅游、大健康、生态农业方面，绿色环保产业等长效发展产业积极提供金融支持，为贫困地区的产业带动、产业布局进行前瞻性金融指引。通过全方位、多角度的金融策略帮扶望谟、赫章、黔西三个试点，由难以攻克的“硬骨头”转变为多彩贵州中最亮丽的一道风景。据了解，“三企帮三县”项目计划于2018年全部完成，届时三家企业将累计投入精准扶贫专项资金3亿元，至少帮扶15000人脱贫。

此外，严格按照金融扶贫脱

虚入实的指导思路，在生态旅游、大健康、生态农业方面，绿色环保产业等长效发展产业积极提供金融支持，为贫困地区的产业带动、产业布局进行前瞻性金融指引。通过全方位、多角度的金融策略帮扶望谟、赫章、黔西三个试点，由难以攻克的“硬骨头”转变为多彩贵州中最亮丽的一道风景。据了解，“三企帮三县”项目计划于2018年全部完成，届时三家企业将累计投入精准扶贫专项资金3亿元，至少帮扶15000人脱贫。

此外，严格按照金融扶贫脱

虚入实的指导思路，在生态旅游、大健康、生态农业方面，绿色环保产业等长效发展产业积极提供金融支持，为贫困地区的产业带动、产业布局进行前瞻性金融指引。通过全方位、多角度的金融策略帮扶望谟、赫章、黔西三个试点，由难以攻克的“硬骨头”转变为多彩贵州中最亮丽的一道风景。据了解，“三企帮三县”项目计划于2018年全部完成，届时三家企业将累计投入精准扶贫专项资金3亿元，至少帮扶15000人脱贫。

此外，严格按照金融扶贫脱

虚入实的指导思路，在生态旅游、大健康、生态农业方面，绿色环保产业等长效发展产业积极提供金融支持，为贫困地区的产业带动、产业布局进行前瞻性金融指引。通过全方位、多角度的金融策略帮扶望谟、赫章、黔西三个试点，由难以攻克的“硬骨头”转变为多彩贵州中最亮丽的一道风景。据了解，“三企帮三县”项目计划于2018年全部完成，届时三家企业将累计投入精准扶贫专项资金3亿元，至少帮扶15000人脱贫。



新围仔村夹缝深处，两栋楼已披上绿网，将被改造成 16 平方米以上的精装单身公寓，目前已施工一个多月。

本报记者郭敬敏 / 摄影

一定时间。”据其介绍，目前在施工的两栋公寓均是 10 余平方米的单身公寓，共 8 层，可容纳近百户，配套电梯，家具家电齐全，还会统一设大堂。

万科深圳白寓负责人袁军在接受记者采访时表示，“新围仔村目前在改造的两栋公寓将来会做一个展示区，因此还是选择从大家比较熟悉的青年公寓着手，在后期整体推进的过程中，户型产品会更丰富。”

袁军表示。

深圳房地产研究中心高级研究员李宇嘉在接受记者采访时指出，政企合作开展城中村的综合整治工作，可改善城中村的居住环境，改善过后租金会相应提升。

上接 < B9

公积金贷款仍难全覆盖

公积金审批效率若是比较慢，尤其组合贷的出现，很多开发商可能会劝导购房者采取商业贷款进行购房。

当前，商业银行放贷审核趋严，首付和利率不断提高，相对来说，公积金贷款利率低，再加上今年 7 月，全国所有住房公积金管理中心全部接入全国住房公积金异地转移接续平台，在全国范围内实现了“账随人走，钱随账走”，使用公积金贷款买房成为多数购房者的首选。

另外，就西安来说，8 月 14 日，陕西省住建厅发文《关于进一步规范住房公积金个人住房贷款业务的通知》，明确项目放款条件，不得对住房公积金贷款项目建设进度进行设限，要积极与当地房管部门联网查询，凡“五证”齐全的楼盘都应办理个人住房贷款。

特别是 9 月 21 日，西安住房公积金管理中心发布的《关于个人住房公积金贷款楼盘项目备案有关事项的通知》，取消拟备案楼盘项目建设进度的要求，即公积金贷款要求项目“高层过半、低层封顶”的建设进度。

上述“降门槛、减程序”的新政策，对于购房者来说是一个利好消息，对于开发商来说，也可以拓宽客源。但是，记者走访调查西安部分在售项目发现，目前依然有很多项目无法办理公积金贷款。例如，记者在

上接 < B11

借壳上市意图明显？

事实上，除了此次拟参与阳光股份重组及此前收购昂驰动画外，最受关注的是其与康达尔的股权之争，至今已 4 年有余，双方互诉公堂，一直胶着不下。

根据康达尔最新披露的数据显示，京基集团持股比例为 31.65%，离目前康达尔实际控制人持股比例仅差 0.01%。京基集团所持有的股份主要通过受让林志等 13 人所持有的股份所得，而双方争夺股权的关键在于京基集团股东身份是否合法，深圳证监局 2016 年 1 月已介入该事项进行核查，但至今亦未有处理结果。

与康达尔的股权之争，也让市场注意到京基集团对于资本市场动作频频，揭露了其资本运作轨迹。早

租赁市场将被洗牌

以深圳宝安为例，该区域是目前深圳大小品牌公寓发展最为火热的区域，此前记者走访了解，区域内空置现象已较为明显。

根据深圳对于培育和发展租赁市场的计划，各区政府至少需要组织开展一项“城中村”规模化租赁试点工作，早前亦曾提出，“十三五”期间，要通过收购、租赁、改建等方式收储不低于 100 万套（间）村民自建房或村集体自有物业，经质量检测、消防验收等程序后，统一租赁经营、规范管理。

随着综合整治工作的稳步推进，势必会重构深圳租赁市场整体格局。据袁军介绍，综合整治后的城中村居住环境得以优化，相应公寓租金涨幅高于市场价 10%，势必对租金远高于市场平均水平的其他品牌公寓带来一定的冲击。

值得关注的是，随着大规模城

中村综合改造的完成，大量公寓进入市场，市场能否完全消化？是否会

出现大量公寓空置？以深圳宝安为例，该区域是目前深圳大小品牌公寓发展最为火热的区域，此前记者走访了解，区域内空置现象已较为明显。该区域内某青年公寓创始人此前曾对记者坦言，“该区域公寓市场已处于饱和状态。”

“租赁市场是存量市场，并非增量市场，目前深圳宝安，尤其是福永一带公寓市场已经严重供大于求，在政策风口下，相信仍会有不少企业蜂拥而至，待风一停，部分企业就会面临困境，相信在两三年之后深圳租赁市场会迎来新一轮洗牌。”袁军表示。

行购房。当然实际情况是，若后续有类似商转公的模式，那么一些商业贷款最后也还是可以转向公积金贷款方面的，关键要看公积金贷款的资源是否充足。

而对于购房者来说，公积金贷款和商业贷款所偿还的利息总额却有巨大的差额。记者用市场普遍使用的一款房贷计算器计算，一套价值 100 万元的房子，贷款 70 万元，按照 30 年的贷款期限和等额本息的还款方式计算，商业贷款需要支付的利息款为 637431 元，月供 3715 元。而公积金贷款支付的利息款为 396719 元，月供只需要 3046 元。

此外，也有销售人员向记者表示，虽然选择公积金贷款对于购房者来说偿还利息总额少，但是公积金贷款的额度有限，办理公积金贷款可能会导致首付比例提高，因此在首付准备不充足的情况下，购房者都愿意选择商业贷款。

经济学家宋清辉指出，绝大多数项目不支持公积金贷款的原因，与房地产开发企业未与住房公积金管理中心签订合作协议有关。住房公积金管理中心之所以这么做，其目的是为了防范风险，保证公积金的安全。

增持后，截至 2017 年 7 月持股量增至 14.23%。此外，陈家荣还举牌了民盛金科(002647.SZ,原名“宏磊股份”)，截至 2017 年 9 月底跃升至第三大股东，持股 7.76%。

对于京基集团及其关联人士频频举牌上市公司，京基集团方面表示：“关联人士对于资本市场的一系列举动，纯属个人投资行为。”但在业内人士看来，其借壳上市意图明显，而此次参与重组的阳光股份，亦被认为具备一定的壳资源属性。

“现在监管层对借壳上市的监管较严，对上市地产企业再融资的监管更为严格，所以，京基想要借壳上市将面临多方面的挑战。”刘忠岭表示。

中天金融：发力金融扶贫 实现乡村振兴

国家领导指出，坚决打赢脱贫攻坚战，确保到 2020 年我国现行标准下农村贫困人口实现脱贫，贫困县全部摘帽，解决区域性整体贫困，做到脱真贫、真脱贫。

扶真贫，先识真贫。在贵州，目前还有贫困人口 493 万、9000 个贫困村、66 个贫困县，贫困发生率 14%，比全国高 8.3 个百分点，是全国贫困人口最多，扶贫任务最重的省份之一。

11 月 10 日，中央电视台、贵州省委宣传部主办，中天金融集团承办的以《乡村振兴：改变正在



发生》为主题的精准扶贫公益论坛暨“时代楷模”黄大发公益宣传片首映仪式在京举行，就精准扶

贫贵州实践进行了深入而全面的研讨，积极探索金融精准发力，振兴乡村激活实体经济的现实路径。此外，中黔金融资产交易中

心截至 2016 年末累计为万山区、独山县、兴仁县分别解决融资 3.5 亿元、1.75 亿元、1 亿元。

“金融精准扶贫的作用将会越来越凸显，将金融服务真正下沉贫困地区，以贫困地区的重点、特色产业培育实现产业扶贫，以实现精准扶贫为手段，引领金融市场力量，积极引导贫困地区利用金融产业促进当地社会经济内生式发展，从输血式扶贫向造血式脱贫转变，达到产业扶贫拔穷根的目的。”中国社会科学院学部委员金碚研究员说。

此外，严格按照金融扶贫脱

贫贵州实践进行了深入而全面的研讨，积极探索金融精准发力，振兴乡村激活实体经济的现实路径。

此外，中黔金融资产交易中

心截至 2016 年末累计为万山区、独山县、兴仁县分别解决融资 3.5 亿元、1.75 亿元、1 亿元。

“金融精准扶贫的作用将会越来越凸显，将金融服务真正下沉贫困地区，以贫困地区的重点、特色产业培育实现产业扶贫，以实现精准扶贫为手段，引领金融市场力量，积极引导贫困地区利用金融产业促进当地社会经济内生式发展，从输血式扶贫向造血式脱贫转变，达到产业扶贫拔穷根的目的。”中国社会科学院学部委员金碚研究员说。

此外，严格按照金融扶贫脱

虚入实的指导思路，在生态旅游、大健康、生态农业方面，绿色环保产业等长效发展产业积极提供金融支持，为贫困地区的产业带动、产业布局进行前瞻性金融指引。通过全方位、多角度的金融策略帮扶望谟、赫章、黔西三个试点，由难以攻克的“硬骨头”转变为多彩贵州中最亮丽的一道风景。据了解，“三企帮三县”项目计划于 2018 年全部完成，届时三家企业将累计投入精准扶贫专项资金 3 亿元，至少帮扶 15000 人脱贫。