

羊城晚报记者专访中原地产横琴事业部总经理李煜

# 横琴：红利兑现期将至，写字楼前景乐观



中原地产横琴事业部总经理李煜(受访者供图)

从横琴第一个甲级写字楼拔地而起,到如今横琴高楼林立,商业写字楼成为了横琴楼市的主角。从澳门客户占比八成到如今澳门客户仅占两三成,横琴更多地走进全国人民的视野,而不仅仅只是港澳的后花园。日前,羊城晚报记者专访中原地产横琴事业部总经理李煜,解读横琴楼市的过去、现在与未来。

## 办公产品供应超五成 客户遍布全国

据了解,目前横琴区域整体土地规划以综合型及产业土地供应为主,产品性质多为办公产品。目前横琴已开发写字楼与住宅的占比约为6:4,在售写字楼与住宅库存占比约为7:3。“整体来看,横琴目前供应的产品里面,住宅是非常稀缺的,大概只占了全横琴供应的不超过两成,而办公性质的产品供应超过了五成,所以未来,横琴市场走向还是会以办公为重心。”李煜说。

深耕横琴市场多年,李煜对横琴已了如指掌。他表示,横琴目前的写字楼和住宅客户依然是以港澳客户为主,其次是省外、省内的客户。

横琴发展初期,澳门客户占比一度高达八成,如今这个比例降至两三成,这代表什么?对此,李煜表示,横琴发展初期由于珠海客户对横琴持观望态度,而港

澳人士对国家政策较为看好,横琴非常接近澳门,主要为澳门人士购买占比较多,早期的多数住宅项目约八成是销售给了澳门客户,2017年开始香港置业横琴的客户比例开始增大,构成横琴重要客源。随着粤港澳大湾区规划概念的发展,横琴的发展定位越来越深入人心,受到了内地客户的关注,横琴政策利好逐渐兑现,省内外客户开始涌入横琴市场。“整体来说,由横琴的市场发展我们可以看到,横琴的成交量是逐步走高的,也意味着横琴的客户群体越来越大,澳门人士占比下降,其实澳门客户投资横琴的数量是没有减少的,只是说明横琴越来越受到全国各地投资者的关注,这部分的客户分摊了客户结构占比,在我看来,这是横琴发展得越来越好的一个变化。”

## 横琴仍处起步阶段 自营比例有望提升

横琴建设如火如荼,业内人士认为横琴目前处于一个快速发展的阶段,各方面都在建设和不断完善,各项基建配套在逐步建成,各项政策措施逐步落地完善,人口也处于逐步聚集的阶段。

横琴的营商环境在进一步的发展中,李煜坦言,对于横琴写字楼来说,目前仍然是一个起步阶段,这个起步阶段包括了前期的横琴总部大厦、华融大厦、保利国际、富力中心等等项目,这些项目入市时的热销,代表着投资者对横琴未来发展的一个信心。后续随着早期项目交接、越来越多新项目的入市,横琴写字楼的供应量增多,成交也趋于平稳。

相关数据显示,过去五年,横琴存量市场发展最为迅速。截至2020年上半年,其存量增长至

2014年的9.1倍。根据第一太平戴维斯发布的数据显示,因疫情对在建项目工期影响,2020年上半年珠海无新增供应入市,全市甲级写字楼总存量仍为137.9万平方米。但鉴于此前的集中供应,当前横琴市场总存量已超传统商务区吉大,居全市之首,约占全市总存量的34.2%。与此同时,受疫情影响,市场上写字楼出现不少退出行为,这些退出行为更多是产生在横琴片区。

对此,业内依然持乐观态度。李煜表示,目前横琴办公产品的供应量还是比较庞大的,但在实际开发中,部分的办公产品被调整为小面积的商办产品,传统写字楼在横琴整体供应结构中占比较少。由于2018年横琴出台商办新政,限制了写字楼产品的层高与面积,横琴纯写字楼的供

应再度提升,目前的供应是非常充足的。横琴目前写字楼的购买客群以港澳客户为主,其次是省外客户,他们对横琴的商务发展前景还是比较看好的。“横琴早期销售的写字楼已交楼,但由于目前横琴营商环境处于一个发展阶段,写字楼出现阶段性、暂时性的空置属于正常现象。任何一个新区都要经历这么一个阶段,相信在政府出台的相关办公帮扶政策下,横琴将会吸引越来越多的企业进驻,未来横琴写字楼的前景仍属乐观。”

据了解,在目前横琴售出的写字楼真正用于自营的占比约为5%至10%,其余大部分用作投资出租。业内认为,未来随着横琴整体商务环境的发展,会有越来越多的企业进驻,自营的比例也会有所提高。

## 营商环境高速发展 横琴写字楼前景乐观

近几年横琴写字楼销售情况在业内看来不容乐观,却也有一些项目在短时间内便实现清盘,出现了几家欢喜几家愁的局面。出现这样的现象,李煜认为非常正常,他表示,产品总价和项目地段是产品销售的决定性因素。“因为横琴的客户主要是投资类客户,低总价的写字楼意味着投资门槛更低,潜在客户基数更多,所以去化也更快。其次是项目地段,一些热点地段的项目往往去化更快。还有就是政府的一些定向政策的补贴,也会影响写字楼的成交,比如,我们可以看到政府对横琴试点楼宇的澳门跨境办公企业进行补贴,那么这些试点项目的销售情况就会相对较好一些。”

虽然横琴写字楼比较集中,但珠海其他区域也有不少写字楼办公产品,那么横琴的写字楼优势在哪里?李煜认为,横琴更加靠近澳门,政策上给予了一定的优惠,一些对与港澳有更多商务交流需求的,或者能享受到政策优惠的企业便会更愿意选择横琴写字楼来办公。那么购买方面的话,横琴写字楼的客户会更注重总价、投资回报率、未来的发展前景等因素,而市区客户则更加关注在当前环境下的项目地段、通勤便捷性、昭示性等实用性因素。

业内普遍认为,从前景来看,横琴写字楼的前景还是非常值得期待的。横琴营商环境高速发展,截至2020年6月,横琴新区实有商事主体53158户,因为疫情的影响,比2019年底减少1.61%,且2020年上半年企业增长有所放缓,但企业注销和迁出同步明显减少。在近几年来看,横琴整体的实有商事主体数量还是呈上

升趋势的,经过前几年的高速增长,横琴新区企业增长进入结构调整期和优化期,投资者也更为谨慎理性,转为稳步发展阶段。

同时,李煜还指出,横琴在逐步清理利用虚拟地址注册的企业,要求必须要有实际的运营地址,写字楼的租赁需求量将增加;有关港澳融合发展的利好频出,增大了企业进驻横琴的信心,横琴政府也出台了大量优惠政策吸引澳门企业到横琴发展,全面覆盖交通、租金等方面。截至2020年6月底,横琴实有外商投资企业4720户,比2019年底增长15.57%;注册资本(金)1848.33亿元。港资企业1641户,比2019年底增长7.11%,注册资本(金)921.26亿元;澳资企业2682户,比2019年底增长20.16%,注册资本(金)815.55亿元。“这些数据我们都可以看到横琴对港澳及外资企业的吸引力非常大,在横琴商务环境的发展以及调整下,横琴写字楼的发展前景还是比较乐观的。”李煜说,“一个地区的写字楼是否空置,我们除了需要看总量,还需要看片区的发展、建设周期以及整体结构。横琴仍处于一个不断建设和完善的发展阶段,写字楼出现阶段性、暂时性的空置是非常正常的现象。”

李煜表示,2020年是个挑战和机遇都比以前更大的一年,现在看起来是“挑战先到,机遇后来”。2020年是在国家琴澳融合重点纲领下的红利兑现期。下半年将迎来珠机轻轨开通、横琴口岸通关、横琴国际旅游岛定位深化、香港单牌车进入横琴进一步推进等多项重大利好,带来强大契机。

(艾琳)

# 修旧如旧 古屋变身精品民宿

文/图 梅尔

在珠海,虽然不少古村落落在历史的轴轮下渐渐褪去色彩,但有一批老房子在当代的设计师手下却重新散发出不一样的光芒。古村落改造的精品民宿,修旧如旧,让人们重拾昔日时光。这次,笔者来到了位于珠海斗门的古街和排山村,看到了这些在遗产修复中诞生的民宿。



在古村落的民宿

## 珠海第一家民国风情民宿

在斗门古街的中心位置,有一家“南昌盛行”。这栋建筑始由斗门镇南门村赵宋皇族后裔——清朝武进士赵时光于清朝同治年间所建,初为岭南传统砖木民居建筑,后于民国时期改造为中西合璧的骑楼建筑,从民国至1956年为“南昌盛行”,1956年至上世纪90年代曾作为照相馆,生意颇为不错。1995年马景涛和陈秀雯在斗门古街取景拍摄《再见艳阳天》时的照片一直被当作照相馆的招牌。现在,“南昌盛行”再次“变身”,成为了珠海第一家民国风情的民宿——里苑·南昌盛精品人文民宿。

“我们想做的不是那种标准化的酒店产品,而是根据建筑本身的特色,来为客人打造各种不同的‘非标’产品,让客人在我们的民宿里感受到不一样的风情、不一样的体验、不一样的历史和文化。”珠海本土民宿品牌“里苑”创始人何觅晨说。

斗门古街始建于清末,从建筑伊始,就由加拿大牧师建筑工程师嘉理慰等人统筹规划设计,吸纳了欧美建筑和中国岭南建筑的特点,是一处横卧在南粤大地上中西风格兼具的独特骑楼建筑群。斗门古街由石板路串联贯通,全长500多米、宽7.5米,呈丁字形走向。

19世纪末至20世纪初,斗门古街上陆续建起了广英祥、大昌、祥盛等十余间布匹店;美新、美的等多间百货店;同和堂、大安堂、同仁堂等多间中药店;合昌、泰丰、正安、洽和行、厚信行等二十余间米铺;还建有基督教福音堂和天主教会式二层教堂。古街于民国、解放后、20世纪末及本世纪初多次修缮。2013年6月,珠海斗门古街入选第五届“中国历史文化名街”,成为珠海唯一一条获此殊荣的国家级历史文化名街。

流年旧影,风过留痕。在里苑民宿,有着南楼和北楼两栋房屋。南楼设

有新乡、八甲、赤坎、南门、斗门、下洲、上洲共7间客房,北楼设有荔山、网山、虎山共3间客房,房名均来自于斗门、乾务两镇之村庄名。内部为现代简约民国风格,设有LOFT、榻榻米、单床、双床、沙发床等10间主题客房,每间客房均配备国际五星级品牌(英国邓禄普)床垫等设施。每间房内都有一幅新中式画作,画中春影远岱、空灵幽雅,且与房内陈设物品色调一致,营造出舒适的视觉感,足以放空身心。

民宿南楼三楼天台花园设有烧烤区,天台还能欣赏整个斗门古街的民国骑楼全景。古街上至今仍保留着不少老字号,流连于古街之上,品一份正宗斗门糖水,尝一口“胜兰”陈皮,脚下的石板、头顶的彩窗……岁月的味道,化作一缕风情沁入胸中。

## 200多年的老房子开门迎客

排山古村原名斜排村,始建于清乾隆四十三年(1778年),该村背靠小山,面临田野,因民居顺着斜坡,循地势由高至低而建,且一排排井然有序、整齐排列,既倾斜又成排,故名“斜排”。至民国初年改为排山村,立村至今已240余年,是珠海市规模最大、保存最完整的一座古村,也是广东省著名的古村落和侨乡村。

在斗门镇的排山村,院落散落,这些房子距今均有200多年历史,采用传统独特的黄泥土夯筑而成,建筑形式多为单层、两进一天井、硬山坡屋顶、人字山墙,门檐装饰雕梁画栋,是粤港澳大湾区不可多得的建筑瑰宝。

何觅晨告诉笔者,他们团队把排山村六座院落按照“修旧如旧”的方式将历史建筑改造为民宿。房屋外边仿佛保留着岁月的模样,内部装饰却为现代简约新中式风格,设有茶室、玉石文化展厅、棋牌娱乐室、餐厅烧烤、休闲花园等配套功能区,拥有LOFT大床、



在天台可以清闲聊天

双床、沙发床等多种特色客房。

排山村十分静谧,空气清新,住在这里,可以沉浸在岁月静好的乡村时光中。走在排山村,我们看到一汪清澈的池水,满眼翠绿。而排山村的设计布局也非常精巧。村子坐西向东,呈块状;民居顺山而建,上午全村阳光普照,下午太阳偏西时又可避过酷热;村内的排水系统贯通东西南北,天下大雨也不会积水。

在景点上,游客可以参观村内的历史旧迹。如村前的谭氏宗祠颇具规模,主体建筑气势恢弘,雕饰精美,栩栩如生,内涵厚重。谭氏宗祠正中堂上摆放着开族太祖潭权石的遗像,体现谭氏族人忠孝节义之精神;村内古屋满布,移步异景,犹如迷宫。漫步村巷中,处处可见古老水井、古木刻楹联、陈年金山箱、陈年家具农具,样样都彰显着岭南古村特有的古色古香;村后山还有几棵6人合抱不过来的、树龄200余年的老榕树,枝叶繁茂,遮天蔽日。树下凉风习习,舒适宜人,是亲朋休憩闲聊、小童尽情玩耍的绝好场所。

“很多好的历史资源由于常年空置,既不利于保护,也创造不了价值,实在是太浪费了。”何觅晨说,“如今我们通过现代的设计手法对传统建筑进行更新改造,‘修旧如旧、设施置换’,打造出兼具历史文化气质和独特入住体验的非标住宿产品,是以市场化方式探索历史资源保护和再利用的一次尝试。”



斗门旧街的民宿



古老的外墙,精致的内装



珠海第一家民国风情民宿

## 广东台山农村商业银行股份有限公司关于清理单位久悬账户的通告

尊敬的客户:

为加强人民币银行结算账户管理,依据《人民币银行结算账户管理办法》(中国人民银行令〔2003〕第5号)、《人民币银行结算账户管理办法实施细则》(银发〔2005〕16号)等有关规定,我行拟对满一年未发生收付活动的单位银行结算账户列入久悬未取账户管理,请相关单位(详见开户行通告)自通告发布之日起30日内到开户行办理销户或激活手续,逾期视同自愿销户处理。

客户需要支取款项时,应出具合法拥有该账户支配权的证明文件,如营业执照、开户许可证、对公存折等开户证明文件原件,到开户行补办销账手续,结清余额后客户可重新申请开立新的结算账户。

特此通告。

广东台山农村商业银行股份有限公司  
2020年8月14日