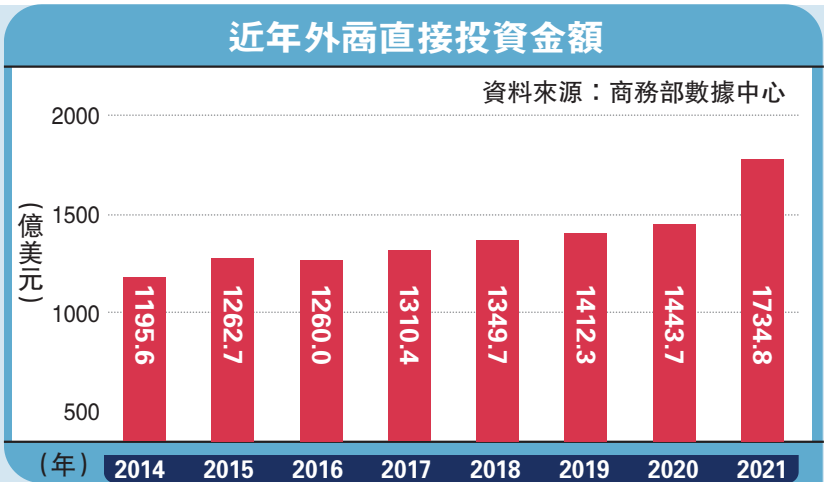


友邦洽購滬商廈 估值超百億

力拓內地保險市場 分析料作公司總部

外資持續看好中國前景，消息指友邦保險（01299）正洽購上海虹口區的辦公大樓上實中心，以擴大內地市場業務。上實中心項目仍在興建中，據報估值高達90億元（人民幣，下同，約124億港元）。分析估計有機會成為友邦內地總部的。友邦近年積極加強發展內地市場，2020年將上海分公司轉為全資子公司後，成為內地首間全資外資壽險公司。今年初更斥資1.2億元入股中國郵政人壽保險公司，以擴大內地分銷網絡。

大公報記者 彭子河



▲上實中心的辦公大樓高約180米，預計於2022年竣工。

上實中心（SICC Center）由上實發展持有，項目位於上海虹口區丹徒路與東大名路交叉路口，總建築面積約22.5萬平米，是集辦公



▲友邦上海分公司於2020年正式改名為友邦人壽，成為友邦集團全資子公司。

大樓、綜合性劇院、主題商業中心於一身的大型城市綜合體項目。當中辦公大樓高約180米，預計於2022年竣工。據外電報道，友邦正洽購該辦公大廈；但友邦、上實均未有回覆相關查詢。

項目上實持有 今年內竣工

友邦保險的壽險業務現時覆蓋18個市場，包括中國內地、中國香港、泰國、新加坡、馬來西亞、柬埔寨、印尼、越南等地。截至2021年12月31日，集團總資產值約為3400億美元。

中國是全球第二大經濟體，富裕階層逐年攀升，而中國壽險市場的滲透率仍然嚴重不足，為友邦保險的地域拓展提供龐大的增長空間。隨著內地金融市場監管逐步開放，友邦上海分公司於2020年正式改名為友邦人壽，成為友邦集團全資子公司，也是內地首家100%由境外資本控股的壽險公司，並統籌管理友邦整個內地市場業務。

去年內地業務貢獻超本港

此外，友邦也聚焦內地二、三線城市，重點布局10至12個新的省市。據內地西部證券統計，截至目前為止，友邦已在上海、北京、廣東、深

圳、江蘇、天津、河北、四川、湖北9個省市設有分支機構，新設機構（天津、石家莊及四川）在2021年的新業務價值（NBV）按年上升74%。

今年1月，友邦保險投資約120億元，認購中郵保險24.99%股權。西部證券指有關投資令友邦得以接觸郵儲銀行覆蓋的6億客戶群，除有助拓大銀保銷售渠道之外，也有望獲取較好的投資收益。

在2021年，內地市場超越香港，成為對集團NBV、年化新保費（ANP）貢獻最大的市場，佔比分別達到30%和25%，而香港的佔比則為21%和19%。

疫情拖累 上半年新業務價值受壓

友邦將於8月底公布2022年中期業績，摩根士丹利發表報告指出，預期友邦上半年新業務價值將下跌14%，主要受到內地市場因防控疫情而採取的封城措施影響，並因此將其目標價由124港元下調至111港元，由此可見中國市場對集團業務有舉足輕重的地位。

翻查資料，友邦並非唯一重視內地市場的境外金融機構。根據中國商務部公布的最新資料，在今年1月份，全國實際使用外資金額1022.8億元，按年增長11.6%，增速是最近5年來最快。

上實中心項目資料

項目所在區域	上海虹口區
項目位置	丹徒路與東大名路交叉路口。東至公平路、西至丹徒路、南至東大名路、北至東長治路
總建築面積	約22.5萬平米
規劃用途	集辦公塔樓、綜合性劇院、主題商業中心為一體的大型城市綜合體項目
預計竣工時間	2022年

大公報記者整理

銀保監新規重點

- 落實國務院金融委擴大對外開放決策部署，對保險資管公司境內外保險公司股東一視同仁，取消外資持股比例上限

- 符合條件的保險公司可以投資設立理財、公募基金、私募基金、不動產、基礎設施等從事資產管理業務或相關的子公司

- 在業務範圍上，除受託管理保險資金外，還可開展保險資管產品業務、資產證券化業務、保險私募基金業務等；開展投資諮詢、投資顧問，以及提供與資產管理業務相關的運營、會計、風險管理等專業業務

- 應當建立與股東之間有效風險隔離機制以及業務和客戶關鍵信息隔離制度，防範風險傳染、內幕交易、利益衝突和利益輸送，防範利用未公開信息交易等違法違規行為

- 董事會制定公司總體戰略和基本管理制度並監督實施。在董事會下設置從事合規風控、審計、關聯交易管理、提名薪酬和考核等事務的專門委員會。董事會應建立獨立董事制度，獨立董事人數不得少於董事會人數的三分之一

- 保險公司應當設立首席風險執行官，負責組織和領導保險資產管理公司的風險管理工作，提出防範和化解公司重大風險建議。但不得主管投資管理

大公報記者整理

金融擴大開放 取消外資持股保險資管企限制

【大公報訊】中國銀保監會昨日正式發布《保險資產管理公司管理規定》，9月1日起施行。銀保監會有關負責人表示，落實國務院金融委辦公室關於「取消境內保險公司合計持有保險資產管理公司的股份不得低於75%的規定，允許境外投資者持有股份超過25%」舉措，不再限制外資保險公司持有保險資管公司股份的比例上限。同時，設置境內外股東統一適用的股東資質條件，有助於吸引國際優秀保險公司和資產管理機構參與中國保險資產管理行業發展。

上述有關負責人介紹，自2003年以來，中國先後設了33家保險資管公司。目前各保險資管公

司通過自行發行保險資管產品、受託管理資金等方式，管理總資產超過20萬億元（人民幣，下同）。保險資管公司已經成為保險資金等長期資金的核心管理人、資本市場的主要機構投資和服務實體經濟的重要力量。

有助實現差異化發展

從過往實踐看，大部分保險資管公司股權較為集中，以受託管理母公司或系統內保險資金為主，在公司治理、業務規範、風險管理等方面主要參照保險公司或保險資金運用的監管規則，缺乏相對獨立、成體系的監管制度，一定程度上束

縛了發展。

在機構定位上，《規定》明確保險資管公司「以實現資產長期保值增值為目的」，支持、鼓勵和引導保險資管公司立足長期投資、穩健投資，實現與其他資產管理機構的差異化發展。《規定》明確分級分類監管要求，強化監管評級結果運用，支持監管評級較高、經營運作穩健的機構開展創新業務。結合保險資管行業實踐和長期資金需求，細化保險資管公司的經營範圍。其他還包括強化對保險資管公司內控審計、關聯交易管理、從業人員管理、公平對待投資者等方面的監管要求。

調查：內地平均住宅空置率達12%

【大公報訊】記者王珏北京報道：貝殼研究院昨日發布報告顯示，內地28個大中城市平均住房空置率為12%，相對處於較高區間。其中南昌、廊坊、佛山住房空置率排前三位，達到15%以上，而深圳、北京、上海空置率最低，只有不足7%。

貝殼研究院近期重點研究內地28個城市的3萬個小區，發布《2022年中國主要城市住房空置率調查報告》，首次盤點了主要城市住房空置率水平。一般而言，空置率在5%至10%之間是合理的，低於此區間則認為空置率過低，表明住房需求旺盛，潛在需求較高；高於10%則認為空置率過高，表明住房供給過剩，存在庫存積壓風險。

此次統計發現，僅有9個城市空置率處於合理區間之內，大部分城市處於10%至15%之間，6個城市高於15%。

人口老齡化 加劇空置問題

研究人員指出，內地28個大中城市的平均住房空置率依然處於較高水平。從宏觀層面分析，購房門檻、老齡化程度、租金回報均會影響住房空置率變化。如重慶老齡化人口佔比達17%，空置率為17%，而深圳老齡化人口佔比為3.2%，空置率僅5.3%，反映出強勁的市場潛力。此外，房價愈高和按揭貸款比例愈高的城市，擁有多套住房的成本愈高，進而住房空置成本亦會愈高。例如，2022年上半年北京二手房交易的平均按揭比例僅37%，全國購房門檻最高，但其住房空置率僅6%；反之，一些城市的住房空置率愈高

（如南昌、廊坊、佛山等），其房價也會愈低。

供給呈過剩 警惕房價下跌

貝殼研究院認為，一定程度的住房空置率是合理且有必要的，但過高的住房空置率值得警惕，其潛在風險不容忽視。從供需角度看，當房價下跌預期較強時，大量空置房屋進入存量房市場，導致短期供給激增，加劇供求失衡而放大房價下跌風險。報告提及，今年二季度部分城市放鬆

限售，二手房新增掛牌房源激增，一定程度上也是空置住房過多的體現。

28大中城的平均住房空置水平僅低於日本，高於美國、加拿大、法國、澳洲、英國。報告引述的不完全統計顯示，法國、英國、加拿大、澳洲，以及中國香港均設有住房空置稅。貝殼研究院認為，相比之下，中國內地沒有相關房產稅、空置稅徵收，導致住房空置成本低，房屋居住使用效率低下。因此，在空置房風險治理上，境外城市治理經驗值得借鑒。

貝殼研究院住房空置率調查報告



▲貝殼研究院的調查發現，內地28個大中城市平均住房空置率為12%，相對處於較高區間。

富力地產發盈警 倍增虧損預測達197億

【大公報訊】富力地產（02777）仍未公布去年經審核的全年業績，而昨日再發布「盈警」，稱除了早前公布未經審核業績的87.39億元（人民幣，下同）淨虧損，以及初步評估的61億元減值虧損外，與核數師討論後，進一步確認約69億元的減值虧損。

融創上月銷售大跌77%

富力解釋，主要由於集團增加於2021年12月31日的存貨減值撥備，而當時並未充分計及有關的存貨減值撥備。經考慮存貨減值撥備後，集團預計去年度將錄得不多於170億元（約197億港元）的淨虧損，即去年度的淨虧

損，將較3月底公布的87.39億元多近95%。

其他內房方面，深陷財困的融創（01918）公布今年7月合同銷售數字，當月僅錄得銷售金額約110.3億元，按年跌77.6%。而今年首7個月，融創累計合同銷售金額亦按年大跌約66.5%，至1238.5億元。

雅居樂（03383）7月預售金額則約50.1億元，按年跌38.9%。而集團今年首7個月預售金額，按年跌46.8%至444.5億元。

中駿（01966）7月合同銷售金額約50.49億元，按年減少37%，首7個月累計合同銷售金額約376.3億元，按年跌44%。



▲融創中國公布上月合同銷售僅錄得110.3億元人民幣，按年跌77.6%。