

“经营性物业抵押贷款”在三亚累计发放贷款 16 亿元——金融创新产品“试水” 三亚酒店业

本报记者 刘贡 通讯员 王育洪

世界品牌酒店云集三亚，与之相关的银行业务也随之兴旺。一项名为“经营性物业抵押贷款”的金融创新产品已经在三亚各商业银行广为推行，近两年来向三亚星级酒店累计发放贷款 16.05 亿元。

多家银行行长对海南日报记者表示，类似金融创新产品在三亚的良好运行，说明了三亚信贷市场的产业特征。同时，各商业银行的总行都在拭目以待其成功经验，以便更广泛地进行推广。

外资银行取道三亚

一年前开始盛传外资银行进军三亚的细节，在港资东亚银行对三亚凯宾斯基度假酒店的贷款中得到证实。

据有关人士透露，三亚凯宾斯基度假酒店建设期获得了中国农业银行的开发性贷款。酒店营业后，东亚银行介入，以酒店物业为抵押物，对其发放经营性物业抵押贷款，与之置换开发性贷款。

“经营性物业包括完成竣工验收并投入

商业运营，经营性现金流较为充裕、综合收益较好，还款来源稳定的商业营业用房和办公房，如商务办公楼、星级宾馆酒店、综合商业设施等。”三亚农行一工作人员介绍。

“与开发贷款相比，经营性物业抵押贷款有许多优势，如酒店的经营状况已经看得到，团队的管理水平显现了，抵押物也实实在在了，因此风险比较小。”各商业银行一致认为。

但触动三亚内资银行的，还是东亚银行大胆的行为。“不是说我们不了解经营性物业抵押贷款这个品种，但在国内，它一直以来都属于限制发展的范畴。直到近两年才开始小心翼翼地试行。”一位不愿透露姓名的行长解释：“外资银行进入三亚，传统市场业务没有优势，所以取道金融创新产品。也正是东亚银行的做法，促进了内资银行的进一步开放，加剧了银行业务的竞争。”

内资银行二轮竞争

当下三亚高星级酒店的表现如何呢？

市场普遍认为：入住率较高，现金流充裕，淡旺季均卖座，前景看好，所有这些特征备受银行追捧。商业银行先是跻身这些酒店开发贷款，不成功也不气馁，依然保持友好联络，为酒店建成营业后的第二轮竞争中埋下伏笔。

“经营性物业抵押贷款的期限可以更长，用途也更加广泛。”据行长们介绍，三亚的星级酒店获得经营性物业抵押贷款后，一般有三种用途，一种是置换前期的开发性贷款；二是归还股东的借款；三是用于本酒店的扩建、装修、改造。

据有关方面透露，三亚多家高星级酒店申请并获得了经营性物业抵押贷款。除建行外，三亚各商业银行均有涉及。

三亚银监分局副局长张权跃认为，现在不仅银行要选择企业，企业也可选择银行。若另一家银行的服务更好，价格更优惠，某酒店由经营性物业抵押贷款置换开发贷款时，即可变换银行。

据业内人士透露，通过一次经营性物业抵押贷款授信业务，银行还可获得较高

的综合收益。一是酒店管理公司将其所有账户移至这家银行营业部；二是在酒店装上某银行的自动取款机，间接提升了银行服务形象、加快其业务发展；三是其他由贷款衍生的零售业务如代销保险、代发工资、信用卡发放、POS 机安装等业务，也将为这家银行带来较高的中间业务收入。

海南交通银行一位高管告诉海南日报记者：“鉴于海南建设国际旅游岛的大背景，以及三亚酒店经营的良好表现，交总行已明确表态，海南试点经营性物业抵押贷款还将配套更多优惠政策。”

监管机构客观应对

“虽然非议不少，但我们总体上是持鼓励的态度。”对经营性物业抵押贷款的发展，三亚人行相关人士如此认为。

业界普遍认为，经营性物业抵押贷款加快了业主的资金回笼，增加了金融的杠杆率，加速了资金的流通，是中国金融改革的方向。但在操作过程中，当前还存在不少问题。

首先从用途上说，置换前期开发贷款和归还股东借款两项，在监管上打了个擦边球，很难做到专款专用。其次，从评估的角度，也很难做到客观公正。

以三亚某酒店为例，前期开发贷款 3 亿元，经营性物业抵押贷款却贷了 6 个亿。信贷关系转移后，酒店价值翻了一倍。“那次评估是不是就可以值 12 个亿了呢？”有关监管人士质疑：“开发贷款只需 3 亿元，剩下的 3 亿元肯定不是用在置换上了，那么又用去哪里了呢？”

“但就目前的情况而言，三亚各商业银行发展经营性物业抵押贷款的总量还不大，范围不太广，置换的比例也不高，基本做到专款专用。”该监管人士表示，相对而言，外资银行和异地银行在经营性物业抵押贷款上的监控要更加困难一些。“只要不是一哄而上地放贷，尤其不得用于炒股、期货投机等禁止类项目，经营性物业抵押贷款在三亚酒店业的经验值得总结和推广。”

(本报三亚 3 月 14 日电)



豇豆价格回升 菜农重拾信心

3月14日，三亚崖城镇菜农小桂将自家种植与收购的豇豆装运。她开心地说，本周价格回升很快，涨了一倍以上，这车豇豆的收购价是3.8元/公斤，送到崖城收购点批发商的收购价在4元以上。据省农业厅监测，13日豇豆产地平均收购价为4.34元/公斤。

本报记者 苏建强 摄

家庭矛盾女子跳海 民警及时施救生还

本报讯 (记者王红卫 通讯员李柳清)一名女子因家庭矛盾一时想不通，竟然想跳海结束生命，幸得边防民警及时出警营救。

3月12日上午10时许，三亚港边防派出所接报：在三亚湾滨海路福山咖啡对面海域有一名女子要跳海自杀。接报后，边防民警迅速赶往事发地点。到达现场后，只见一名女子在距离岸约五十米的海面上挣扎。民警见此情况立即下水营救，下水民警一边进行思想引导，一边采取措施进行营救。经民警耐心地做思想工作，该女子最终放弃了轻生的念头，并被民警营救上岸。

据了解，该名女子姓倪，35岁，系江苏南通人，因家庭生活矛盾，前几天离家出走。目前，倪某的父母暂住在南田农场，民警已将她送到父母身边。

三亚将建“通向大海的大门”

世界著名建筑师安藤忠雄负责设计



半岛艺术馆
本报记者
刘贡
翻拍

安藤在记者见面会上说起与三亚的结缘。

据介绍，半山音乐厅和半山艺术馆选址鹿回头半岛东面大海沿岸，音乐厅的主体在陆地上，一个人工水池向大海延伸，水池上建

艺术馆。艺术馆和音乐厅通过水池上的一条连廊将两者联系起来。艺术馆的造型独特，因此从陆地上的音乐厅看艺术馆，它像一扇海上的大门；反过来，从海上的艺术馆往陆地上

看，又好像站在通往陆地的大门口。

“由这扇门可以通向大海、通向天空、通向宇宙，有海南通向世界的寓意。”安藤解释，反之，从大门回望陆地意在让世界进来了解海南。

安藤说，这次的项目本身非常有意思，艺术馆和音乐厅和在一起，非常有魅力。他说，设计一座浮在水面上的艺术馆，是世界上独一无二的作品，需要业主的决断力和勇气来配合。安藤希望三亚能通过建筑，变得更加有魅力，在世界上产生广泛的影响。安藤表示他对这个项目很有信心，将花很多精力在这个上面。

据介绍，此次半岛音乐厅和半岛艺术馆的总体设计工作今年可以完成，如果顺利，年底即可开工，两三年内落成。



休闲前卫男性以及奢华独尊男性的最佳首选。

该系列产品科技含量高，配有3D铰链，并采用了新颖的镜脚细节和纯粹的线条。

有黑色、深龟甲色、丁香紫色以及多色彩可供选择，“Rainbow”(彩虹)太阳眼镜系列遂得名于此。

安藤忠雄在记者见面会上回答记者的提问。

本报记者 刘贡 摄

LOUIS VUITTON 路易威登 2010 年春夏太阳眼镜

路易威登从 2005 年起便开始展示其太阳眼镜专业制造技术。和其他产品一样，这些眼镜是由来自法国 Jura 和 Morez 以及意大利 Cadore 的光学技师为路易威登独家制造的，仅在路易威登专卖店铺销售。醋酸纤维镜框由手工精制而成，其标准颜色能够唤起人们对皮革产品系列的联想。经验丰富的眼镜技师手工打造的路易威登太阳眼镜可以有效阻挡太阳紫外线辐射。新技术和高质量的镜片得益于“光致变色”和“极化”这两种特殊处理工艺。铰链涂漆经过精心设计，形成了完美的 LV 字母标志。所有款式均由设计部门采用独特的三维工艺制成，Marc Jacobs 担纲设计。产品灵感来源于路易威登的经典图案：女款为 Monogram 花纹，男款则为 Damier 格纹。富有艺术气息的明亮色彩的加入使 2010 年夏季太阳眼镜系列呈现出七十年代的风情。产品设计图目前正在巴黎和纽约时尚潮流引领者的画像美术馆中展示。该款太阳眼镜系列将于 2010 年 3 月起在路易威登专卖店铺独家销售。

路易威登为何选择开发太阳眼镜系列产品？开发活动何时开始？

经过两年的研究设计，路易威登太阳眼镜系列产品于 2005 年 11 月随着路易威登巴黎香榭丽舍大道总店的开幕而正式投放市场。该系列产品在最有用地保护眼睛的同时也实现了最佳设计效果。

路易威登为何选择开发太阳眼镜系列产品？开发活动何时开始？