

# 魔方公寓信托受益权资产支持专项计划

## 关于媒体报告的澄清公告

近日,据 21 世纪经济报道刊登的一篇名为《上海违规“长租公寓”面临“清盘”》的报道文章(以下简称“文章”)指出,近期上海政府依法展开整治违规长租公寓的行动,涉及区域为上海浦东区唐镇及普陀区。普陀区整治运动源自上海市普陀区政府办公室 2 月 23 日颁发的一份《普陀区突出火灾隐患专项攻坚排查整治第一阶段行动工作方案》通知,通知提及整治缘由是 2 月 15 日,普陀区海城公寓发生火灾造成 4 人死亡的重大伤亡事故,普陀区政府已经要求全面关停辖区内不符合规定的群租房和白领公寓,自春节以来已清退、关停多家“违规公寓”项目。同样在 3 月份,上海浦东区唐镇前进村开展“白领公寓”集中拔点行动,涉及违规的“白领公寓”10 家,拆除违建面积 5.22 万平方米,整治无证商贩 55 家,清理外来人员约 3,000 人。

针对文章中指出的“知名的有魔方、V 领地、湾流等公寓,在这场租赁整治行动中,均遭遇程度不同的影响”、“影响到大约 7-8 万租客群体,直接影响的租赁产值和资金投入高达 20 多亿”等情况,我司已及时与总部魔方(中国)投资有限公司(以下简称“魔方中国”)取得联系核实相关情况,并通过对魔方(上海)公寓管理有限公司(以下简称“魔方上海”)及其管理的本次上海地区入池资产进行了现场调查工作,包括但不限于证照、合同查阅,门店走访等,调查结果如下:

### (一) 魔方(上海)总部走访调查

通过对魔方(上海)公寓管理有限公司进行走访并与公司负责人面谈得知本次整治违规长租公寓行动起因因为 2017 年 2 月上海市普陀区一违规长租公寓发生火灾致 4 人死亡的重大事故引发的长租公寓在消防及管理中存在的安全隐患。其中普陀区、浦东区为重点整治区域,已有多个群租房和违建公寓等被关停及清退。对于本次行动魔方公寓上海总部做出如下回应:

- 1) 魔方公寓已在工商办理登记,防火消防等设计按酒店标准执行,有完善的管理规章制度,且严格执行;
- 2) 魔方公寓从消防证照到消防设施到消防管理均有相关制度和文件,有完善的消防体系;

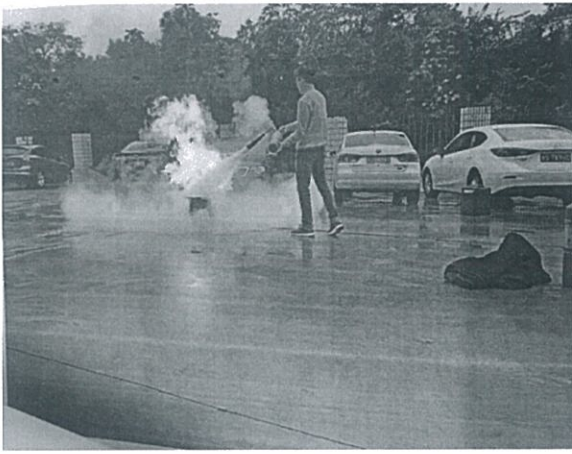


- 3) 整治行动开展后公安消防对上海区域入池的门店均进行了巡查，未提出问题；
- 4) 目前入池资产均未受到影响；

我司对魔方（上海）公寓管理有限公司及本资产支持证券入池门店进行了相关资料的收集，包括但不限于：各门店消防备案证件、第三方《消防维保合同》及其附件、第三方消防相关资质、魔方消防政策、培训资料及各门店应急预案、商业保险文件等。具体如下：

- 1) 魔方产品设计标准参照并执行国家关于建筑装饰防火设计标准、门店配置的消防系统设施设备（火灾探测、自动灭火）标准参考酒店标准执行；
- 2) 所有门店的消防系统设施全部委托第三方有资质的消防工程公司来进行维护保养、检测维修，以保证系统设施的正常运行；
- 3) 魔方运行消防安全“三级培训”体系，其中集团级主要以魔方学院组织，每季至少各一次的“店长班”和“精英管家班”，分公司组织区域内店长的新员工消防安全培训，门店组织管家的新员工消防安全培训和外包服务人员消防安全培训，通过“三级培训”体系来覆盖所有运营一线管理和服务人员；魔方的运营安全标准化中包括应急管理；
- 4) 魔方运营管理体系包括独立的消防安全管控政策、标准化工作程序来保证门店的消防安全管理工作符合风险控制需求和政府规范；
- 5) 所有门店都按标准化制定有含消防应急在内的各项预案。消防应急预案除了课堂式培训，所有门店按标准化要求，每季组织进行一次消防应急演练，通常形式为：区域统一组织、各店参与、同时邀请住户互动；
- 6) 魔方所有的门店都购买有含公众责任险在内的商业保险，为雇员和公众的人身和财产安全提供保障。

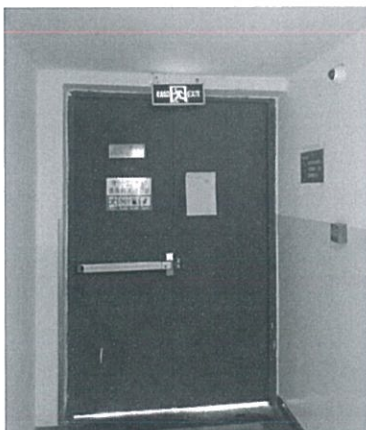
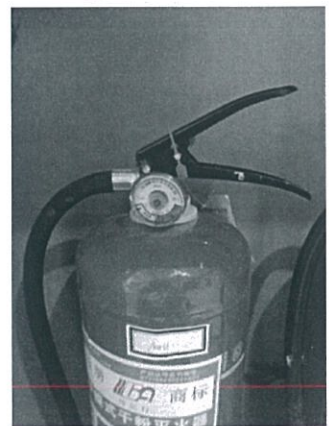




**(二) 上海各门店现场专项回访:**

上海地区 2017 年 3 月出租率、消防证照取得情况如下:

序号	门店名称	全部房间数	已取得的消防证照	3月出租率
1	上海行知路店	118	建设工程竣工验收消防备案受理凭证	92.8%
2	上海行知路新店	108	建设工程竣工验收消防备案受理凭证	94.7%
3	上海金桥店	245	建设工程消防验收合格意见书	91.4%
4	上海宁国路店	201	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	82.0%
5	上海宁桥路店	113	建设工程竣工验收消防备案受理凭证	94.3%
6	上海塘桥店	67	建设工程竣工验收消防备案凭证	90.8%
7	上海张江店	236	建设工程竣工验收消防备案凭证	81.6%
8	上海中环百联店	55	建设工程竣工验收消防备案受理凭证	98.1%





根据现场走访，各门店消防设施配备完善；由店长、管家及第三方有资质的消防工程公司均按期巡检，消防器材均在有效期内；各门店店长均通过消防培训取得资格证书；各门店均制定消防应急在内的各项预案并张贴在明显位置。

### (三) 其他

通过总部调阅资料显示，其他区域入池二十二家项目也未发生因消防问题或违章搭建被政府查封清退情况，目前项目经营情况正常。

2017年3月出租率、消防证照取得情况如下：

序号	门店名称	全部房间数	已取得的消防证照	3月出租率
1	北京北苑店	127	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	79%
2	北京褡裢坡店	107	建设工程施工现场消防安全备案	92%
3	北京通州梨园店	138	住宅项目，属地消防主管部门不设置消防申报	67%
4	北京亦庄店	208	建设工程竣工验收消防备案复查合格意见书	72%
5	北京紫竹院店	115	建设工程竣工验收消防备案受理凭证	98%
6	广州宝岗大道店	76	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	79%
7	广州黄沙大道店	88	建设工程竣工验收消防备案受理凭证	98%
8	广州科学城店	102	建设工程竣工验收消防备案受理凭证	66%
9	广州泰沙路店	140	建设工程竣工验收消防备案凭证	87%
10	杭州江南大道店	130	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	94%
11	南京常府街店	74	建设工程竣工验收消防备案抽查合格告知书	96%
12	南京大桥南路店	58	内部装修工程消防设计备案抽查合格的意见	92%
13	南京清凉门店	105	建设工程竣工验收消防备案检查合格意见书	89%
14	南京万达紫金店	167	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	91%
15	南京中保村店	95	建设工程竣工验收消防复查合格意见书	95%
16	深圳东门步行街店	66	建设工程竣工验收消防备案凭证	81%
17	深圳国贸店	444	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	91%
18	苏州观前街店	212	建设工程竣工验收消防备案受理凭证	72%
19	苏州三香路店	61	建设工程竣工验收消防备案抽查合格意见书	91%

20	苏州团结桥店	241	建设工程竣工验收消防备案抽查合格意见书	88%
21	武汉江汉一桥店	104	建设工程消防验收合格意见书	93%
22	武汉鲇鱼套店	106	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	90%

魔方公寓信托受益权资产支持专项计划中上海区域八家的入池项目未发生因消防问题或违章搭建被政府查封清退情况，目前项目经营情况正常。本次整治活动未对魔方公寓信托受益权资产支持专项计划入池资产的正常经营与运营产生影响。

附件：魔方（中国）投资有限公司关于近期政府整顿租赁市场的澄清公告



北京方正富邦创融资产管理有限公司

2017年4月21日



## 关于近期政府整顿租赁市场的澄清公告

今年2月15日，普陀区海城公寓发生火灾造成4人死亡的重大伤亡事故。2月23日上海市普陀区政府办公室颁发了一份《普陀区突出火灾隐患专项攻坚排查整治第一阶段行动工作方案》通知，通知提及普陀区政府已经要求全面关停辖区内**不符合规定**的群租房和公寓。近期，上海市各区也加大对住房租赁市场的排查，以浦东区唐镇、普陀区为试点的租赁市场整治活动自春节以来已清退、关停多家违规公寓项目。

上海市本轮住房租赁市场整治活动是针对**群租、黑中介、二房东、商业改办公**等租赁行业非法乱象，像魔方这样具有一定规模的专业化住房租赁企业并不在整顿范围内。由于公寓行业标准和法律规范缺失，公寓企业在发展过程中遭遇存在无律可依的尴尬。但是，魔方不同于零散的“二房东”，也不是唯利是图的投机商，而是具有规模的行业开拓者。在安全管理方面，魔方一直本着应有的社会责任感，严格执行各项安全管理规定。同时，魔方作为中国饭店协会公寓委员会常务理事单位也就此轮房地产市场整顿，于4月11日在上海地区公寓行业座谈会上倡议行业内部自律、合法合规经营、不违反国家明令禁止的规范要求，树立行业形象。

通过本次整治活动，公寓行业发展环境、市场空间将得到净化和提升，部分因公寓违规经营而被提前退租的租户将面临再次选择，此时更加合规的、安全性更高的连锁品牌公寓将成为其最佳的选择。另外魔方作为公寓行业的标杆企业，也一直主动积极的保持与相关部门的沟通，期望能够作为标准的品牌公寓企业，对一些因经营或安全性改造问题关停项目进行收购和改造，从而推动整个租房租赁市场的规范化，也解决租赁市场的实际需求。

魔方将大力支持并配合上海政府对于违规长租公寓的整治行动，从长远来看，上海政府的此次行动有利于规范长租公寓行业，也是对魔方等合法运营商的保护和支持，整顿将给魔方带来发展契机，为未来创造更有利的行业环境。

魔方(中国)投资有限公司

2017年4月14日



## 附录 魔方消防安全预防措施

1. 魔方产品设计标准参照并执行国家关于建筑装饰防火设计标准、门店配置的消防系统设施设备（火灾探测、自动灭火）标准参考酒店标准执行。
2. 所有门店的消防系统设施全部委托第三方有资质的消防工程公司来进行维护保养、检测维修，以保证系统设施的正常运行。
3. 魔方运营管理体系包括独立的消防安全管控政策、标准化工作程序来保证门店的消防安全管理工作符合风险控制需求和政府规范。
4. 魔方运行消防安全“三级培训”体系，其中集团级主要为魔方学院组织，每季至少各一次的“店长班”和“精英管家班”，分公司组织区域内店长的新员工消防安全培训，门店组织管家的新员工消防安全培训和外包服务人员消防安全培训，通过“三级培训”体系来覆盖所有运营一线管理和服务人员；魔方的运营安全标准化中包括应急管理。
5. 所有门店都按标准化制定有含消防应急在内的各项预案。消防应急预案除了课堂式培训，所有门店按标准化要求，每季组织进行一次消防应急演练，通常形式为：区域统一组织、各店参与、同时邀请住户互动。
6. 魔方所有的门店都购买有含公众责任险在内的商业保险，为雇员和公众的人身及财产安全提供保障。

