

集体建设用地入市全国推行倒计时

本报记者 冯颖伟 卢志坤 北京报道

再过数月,试点多年的集体经营性建设用地入市将全国推行,此举将对房地产行业带来的影响,业界议论纷纷。

今年8月26日,十三届全国

首例可交易宅地成交

此前北京成交的集体建设用地中,主要为商办产业用地和租赁住房项目,用来建设可以销售的共有产权房项目,在北京乃至全国尚属首例。

集体建设用地建设共有产权房,北京再次走出关键一步。

日前,位于大兴区瀛海镇的一宗集体建设用地区级统筹地块顺利成交,将建设共有产权房住房。这意味着北京市利用集体建设用地试点建设共有产权房的首个项目供地完成,将进入建设阶段。

公告显示,上述地块竞得人为北京上瑞置业有限公司,成交价格15.13亿元,以起始价成交。该地块位于南五环外,京台高速与黄亦路交叉点附近,周边有地铁8号线瀛海站,交通较为便利。

根据挂牌文件,共有产权房建筑规模为10.4万平方米,按照15.13亿元成交价计算,楼面价为1.46万元/平方米。未来共有产权房售价限定为2.9万元/平方米,建成后可

人大常委会第十二次会议表决通过了关于修改《土地管理法》的决定。此次修改被认为在土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革方面均有所突破。

按照新的《土地管理法》,明年

售价值大约为30.15亿元。获取项目当天,北京上瑞置业有限公司股东方正实业(00185.HK)也公告了这一消息。

《中国经营报》记者了解到,此前北京成交的集体建设用地中,主要为商办产业用地和租赁住房项目,用来建设可以销售的共有产权房项目,在北京乃至全国尚属首例。

中原地产首席分析师张大伟在接受记者采访时表示,相比集体建设用地建设公租房,因为收益时间长,投入成本高。集体建设用地建设共有产权房等保障房,集体投入少,收益快,村集体意愿更强烈。

张大伟认为,这一政策如果全面实施,将会带来大量的土地供应。但需要明确的是土地使用年限,以及使用年期到期后如何续

元且之后集体经营性建设用地入市就将全国推行。业内人士认为,这意味着农村集体经营性建设用地可以和国有建设用地享受同等待遇,同等入市,同权同价。而这将改变当今土地市场的供应格局,关系到房地产行业走向,甚至关系

到未来房价走势。

《中国经营报》记者注意到,北京在集体建设用地入市方面走在了全国的前列,不仅在近日成交了首宗建设共有产权房的集体建设用地,而且已经确定68个集体建设用地建设租赁住房项目。

建设租赁住房项目,其中包括北京汇瀛恒安置业有限公司的瀛海镇集体经营性建设用地入市试点(一期)地块,北京万科天恒产城建设有限公司持股49%。十天之后,北京市发改委批复核准丰台区南苑乡成寿寺村集体租赁住房项目。

一位熟悉北京住房租赁市场的人士向记者介绍,万科作为国资背景的优秀房地产企业,在市场上口碑不错。同时万科也在北京经营多年,有一定的资源,而且万科也有自己的长租公寓板块。所以在获取集体建设用地方面,万科有着很强的优势。

9月24日,北京市住建委副主任李荣庆对外披露,到目前为止,共确定68个集体建设用地租赁住房试点项目,现在已开工21个,可以提供房源约2.7万套。

9月22日,万科发布的住房租赁专项公司债券(第二期)显示,募集资金的用途,拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。25亿元的发行规模中,17.5亿元拟用于公司住房租赁项目建设和运营,扣除发行费用后剩余部分拟用于补充公司营运资金。

本期债券募集资金拟投资的住房租赁项目包括重资产项目和集体建设用地住房租赁项目,一共7个。其中集体建设用地住房租赁项目为北京草桥项目,是万科以租赁方式取得集体建设用地租赁住房项目经营权,项目建成后只能用于租赁,不得对外销售。



按照新的《土地管理法》,明年元旦之后集体经营性建设用地入市就将全国推行。

本报资料室/图

北京1000公顷集体建设用地“在路上”

从目前北京在建和即将推出的项目来看,大部分集中在大兴区。

在今年8月的一个活动上,大兴区政府有关负责人介绍集体建设用地大兴经验时表示,大兴区率先探索土地制度改革方面的制度性障碍,于2015年3月参加到改革试点中。大兴区代表北京市承担农村集体经营性建设用地入市改革、征地制度改革和宅基地制度改革的三项改革试点任务,且进行了以下六个方面的创新做法,分别是规划先行、减量发展、新型主体、程序简化、产业多元以及金融创新。

对于大兴区集体建设用地入市情况,该负责人表示,截至目前,大兴区共完成集体建设用地交易达130公顷,交易额超过190亿元。另外,全区已有超过530公顷储备地块获得控规批复,还有约80公顷已完全具备上市条件。

记者了解到,2017年以来,住建部、国家发展改革委、国土资源部等部委先后联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》,并在北京、上海等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

2015年2月,北京大兴等33县(市、区)被国土资源部确定为集体经营性建设用地入市的试点地区。全国其他城市也有类似尝试,但整体看,数量不多,而且全部是非住宅类经营性土地。

根据规划,2017~2021年,北京计划供应1000公顷(1000万平方米)集体建设用地,用于建设集体租赁住房。从目前在建和即将推出的项目来看,大部分集中在大兴区。

《中国经营报》记者从知情人士处了解到,目前大兴区成立北京市唯一的集体建设用地试点办公室,负责大兴区农村集体经营性建设用地入市试点工作。

值得注意的是,大兴区政府在2015年末印发了《大兴农村集体经营性用地入市试点工作方案》,文件中对集体建设用地入市经营做了详细的计划和分工。

“地价相对便宜的集体建设用地项目不断入市,可以增加供给,起到稀释北京的房价和地价的作用,对于抑制房价上涨将起到重要的作用。”北京房地产法学会秘书长、首都经济贸易大学教授赵秀池在接受《中国经营报》记者采访时表示,北京还是要落实租购并举,她认为集体建设用地入市的项目还是以租赁住房为主,保障性住房为辅。

融资渠道多样化

作为开展利用集体建设用地建设租赁住房试点城市,北京市正在逐步完善资金支持等配套举措。

一位早期参与集体建设用地项目开发的工作人员曾向记者表示,“(集体建设用地项目)筹资、建设压力比较大。土地性质有抵押贷款限制,但是要花钱建设,集体企业只能想办法做其他抵押贷款。”

记者此前采访了解到,大多试点项目面临资金压力大的问题。而面对租赁住房大量供应,单一的融资渠道已经很难满足集体建设用地租赁住房建设的需求。

作为开展利用集体建设用地建设租赁住房试点城市,北京市正在逐步完善资金支持等配套举措。2018年5月,北京市住建委发

布《加大金融支持力度,全力推进集体建设用地建设租赁住房试点工作》一文,并正式公布了首批4家银行试点集体建设用地租赁住房贷款的具体融资方案。

当时的消息显示,国家开发银行北京分行、农业银行北京分行、建设银行北京分行、华夏银行等第一批4家银行已确定具体融资方案,将向符合银行评级条件的农村集体经济组织、与国企合作的联营公司提供长期、足额贷款。

其中,贷款期限最长可达25~30年并可灵活还款,设置宽限期,宽限期内只还利息不需还本,且建设期内利息可用贷款偿还。运营

期可根据项目出租率情况设置灵活的还本付息计划。贷款利率根据借款人、担保人及项目情况,在基准利率基础上综合确定。贷款金额最高可达项目总投资的80%。

值得注意的是,项目取得建设项目用地预审意见、立项批复文件、规划意见、项目占地批复、环评批复等文件后即可申请贷款,申请材料齐全的情况下,20~40个工作日即可获批。项目取得施工许可证后银行放款。

除了上述政策支持外,记者了解到,在不久前万科发行的一笔债券中,也涉及到了集体建设用地建设租赁住房项目。

SOHO中国打包出售停车位 房地产涌现另类投资领域

本报记者 余燕明 北京报道

传统类别的物业资产之外,房地产另类资产也愈发受到资本青睐。

日前,SOHO中国有限公司(00410.HK,下称“SOHO中国”)宣布以7.61亿元的价格,出售位于

北京的9个商业项目,共计2583个地下停车位组成的资产包。

这笔交易仍然是SOHO中国的资产出售计划的一部分。2019年6月底,SOHO中国方面表示还将继续出售总价值约为78亿元的物业资产,并为此在北京举办了资

产推介会,以招揽买家。对SOHO中国而言,摆上货架出售的商业物业,现阶段都是非核心资产。显然,这次集中打包出售的2583个地下停车位,亦非其核心资产。

但是在一些投资方及资产管理机构的眼里,停车场等实际上属

于“尚未获得广泛关注,其价值有待进一步发掘”的资产类别。

从SOHO中国手里收购这些地下停车位资产包的买家是“慧泊停车场投资(广州)有限责任公司”(下称“慧泊停车”),它隶属于览睿资本(Lime Tree Capital),这是一家总部

位于香港的私募股权投资管理公司。

据《中国经营报》记者从一位知情人士处获悉,览睿资本在内地的投资专注于停车领域,并募集了近10亿美元的两期“汇泊停车产业基金”专项部署停车场项目。加上这次收购SOHO中国在

北京的9个商业项目计2583个地下停车位资产包,览睿资本发起的汇泊停车产业基金已经在北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、重庆和成都9个城市,重资产投资了47个停车场项目,持有并管理了约3.5万个停车位。

已售逾250亿元物业资产

据悉,SOHO中国向慧泊停车出售的2583个地下停车位资产包,分别位于北京的建外SOHO东区、三里屯SOHO、SOHO尚都、朝外SOHO、SOHO嘉盛中心、银河SOHO、朝阳门SOHO、丹棱SOHO及中关村SOHO这9个商业项目。

记者从上述知情人士处获悉,SOHO中国在北京的这9个商业项目配套建设了约8000个停车位,本次的交易标的实际上为这些商业项目尚未散售的地下停车位。

另外,这9个商业项目的地上办公楼和商铺绝大部分面积在早年已经由SOHO中国完成了散售。

按照共计2583个地下停车位对价7.61亿元计算,平均每个地下停车位的成交价格约为29.46万元。

慧泊停车为了收购这些地下停车位资产包,支付了较高的溢价。据悉,这2583个地下停车位的账面净值约为5.08亿元,按照7.61亿元对价计算,相比账面净值的成交溢价率达到了近一半。

因此,这笔出售事项将给SOHO中国带来约2.53亿元的毛利润,相当于SOHO中国在2018年度营业收入的14.7%,占SOHO中国2018年度经营利润(不含投资物业的评估增值)的10.8%。

之前,SOHO中国董事会主席潘石屹抱怨过中国内地商业物

业的租金回报率过低。

“在北京这样的城市,SOHO中国的租金回报率不到3%,但银行贷款的资金成本超过了4%,这几乎是地产业最低的资金成本,但在此情况下,这意味着全年的物业经营仍然会亏损2%,这个生意怎么做呢?”潘石屹说。

记者查询获悉,在2018年,SOHO中国的债务融资成本仍然保持在行业内的较低水平,约为4.6%。2019年上半年,SOHO中国的平均融资成本微幅上升至4.8%左右。

一位市场人士评价称,这些地下停车位打包出售,不仅可以给SOHO中国带来大笔现金回笼,录得显著的出售收益,以及对这些地下停车位资产包的回报率与SOHO中国的融资成本,将会有利于上市公司降低融资成本支出,优化融资利息高于资产回报的不良结构。

2014年以来,SOHO中国已经陆续出售了其位于北京和上海的多处核心物业资产。

其中,2014年,SOHO中国以总对价82.8亿元,出售了位于上海的SOHO海伦广场、SOHO静安广场以及凌空SOHO的近一半物业面积。

2015年,通过股权转让的形式,SOHO中国向复星集团出售了

其所持上海外滩国际金融中心8-1地块50%的权益,预计其所占的股权让款额为42.5亿元,同时收回了近46亿元的股东贷款及利息。

2016年,SOHO中国以32.2亿元的对价,出售了位于上海的SOHO世纪广场;2017年,SOHO中国又进一步出售了位于上海的虹口SOHO,以及凌空SOHO的剩余物业面积,合计对价85.8亿元。

按照SOHO中国公开披露的大宗交易情况,过去近6年时间里,SOHO中国已经累计出售了逾250亿元的物业资产,并且其资产出售计划还将继续。

到2019年6月底,SOHO中国在北京仍然持有前门大街项目、望京SOHO、光华路SOHO II、银河/朝阳门SOHO、丽泽SOHO,以及在上海的SOHO复兴广场、外滩SOHO、SOHO天山广场、古北SOHO这9宗物业资产。

其中,位于上海的古北SOHO在今年2月份刚刚开业,而位于北京的丽泽SOHO则正在开发建设中,预计会在今年下半年竣工开业。

今年6月底,潘石屹在北京举办的资产推介会上表示,除银河/朝阳门SOHO之外,SOHO中国目前持有的其他8个商业项目撑起了上市公司的核心资产,并将继续持有。

停车场资产受资本青睐

显然,SOHO中国此次向慧泊停车出售的2583个地下停车位,并不被视作上市公司的核心资产。

但是对于耗资7.61亿元收购这些地下停车位资产包的览睿资本而言,停车场却是其目前在内地大举投资并部署的唯一资产类别。据记者了解,迄今为止,览睿资本发起设立的汇泊停车产业基金已经在北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、重庆和成都这9个城市,投资了47个停车场项目,总计约3.5万个停车位。

这些停车场项目大部分所属各个城市的优质物业,例如位于北京的天元港中心和诺德中心,位于上海的万都中心、第九人民医院及上海儿童医学中心,位于广州的越秀维多利亚及保利克洛维,位于天津的融创中心,位于南京的紫峰大厦,位于苏州的世茂广场,位于重庆的协信城,以及位于成都的时代广场等。

据悉,汇泊停车产业基金已经募集了近10亿美元资金,用于在中国内地一线城市和经济活跃的强二线城市,寻找写字楼、商场、专业市场、医院和交通枢纽等停车需求相对旺盛的停车场项目。

记者从另一名投资人处获悉,未来3~5年内,览睿资本计划在中国内地各大城市完成的停车场投资规模突破100亿元左右。

前述知情人士介绍,参照之前已有的投资案例,汇泊停车产业基金在投资或收购一个停车场项目后,将获取停车场的整体经营权,并对停车场进行软硬件升级改造,从而提高停车场的智能化水平和停车服务质量,将停车场打造成物业资产的“第二大堂”。

“由于原业主无需支付停车场升级改造的成本,因此汇泊停车产业基金在收购对价之外,还将对停车场进行大量的翻新改造投入。”这位知情人士说,“针对不同的客群,需要开发出不同的停车产品,从而最大程度地挖掘并满足各种停车需求。”

智能化停车场的软硬件升级改造,包括上线智能数据分析系统、手机支付功能、C端在线管理系统,以及与商业银行协作进行整合营销,与商场会员系统打通等。

以汇泊停车产业基金在成都投资14.5亿元的西村大院项目为例,这个停车场拥有1046地下停车位,收购并改造后,西村大院停车场设置了女士停车位、电动车充电桩等,同时上线了车牌识别、反向寻车、LED照明系统等,促使该项目获得了在北美地区以外,首个获得Parksmart(绿色智慧停车场)认证的项目。

上述这位市场人士亦表示,停车场在绝大部分业主与开发商手

里,由于其创造的资产回报率远低于市场上的融资成本,通常停车场被视作一项“负资产”。若要提高停车场的经营效益与资产回报率,则面临资金投入的升级改造,以及精细化的运营和管理。

据记者了解,停车场产业作为一个资产回报率起点较低的房地产细分领域,目前中国内地诞生并崛起的停车场运营品牌或资产管理机构屈指可数。但是,华平等国际投资机构开始关注到停车场等房地产的另类投资领域,并有所部署。

“相比传统的大宗物业交易,停车场的大宗买卖较为复杂。”这位知情人士介绍,“由于历史原因,停车场交易在不同城市各有政策差别,甚至一些城市的停车场资产没有产权证,本质上无法进行产权交易。”

他也进一步补充,除了权属和政策因素外,停车场的大宗交易牵涉到多方利益,需要安排一揽子协议,才能确保交易的顺利完成,以及停车场后续的交割与经营管理。

停车场的智能化改造与资产回报率的提升,另一个不可忽略的影响是对所属物业资产的价值提升。目前,商业物业的大宗交易市场,收益法下的物业估值取决于商业物业整体租金收入的提升。

“如果资产的收益无法提升,那么,所谓的资产升值只是一种幻觉。”他最后说。