

有项目销售称可垫付首付款

苏北楼市样本观察：供求同比下降 淮安多楼盘促销拓客

本报记者 刘颂辉 淮安报道

“买我们的房子需要带一个8.7万元的车位,如果首付款不足,可以先交15万元签购房合同,剩余的首付款在交房之前分期交完就行。”在位于江苏省淮安市的一处楼盘营销中心,一位销售人员说道。

2021年12月底,《中国经营报》记者实地走访淮安楼市发现,为了冲刺2021年最后一个月的销售业绩,当地多家楼盘推出了8~9.5折的购房优惠活动,而且首付分期活动也成为开发商帮助购房者“上车”的巧招。

事实上,淮安楼市诸多楼盘通过各种方式促销拓客,只是苏北五

首付分期重现江湖

近期,售楼处在举行“首付分期”活动,如果一时凑不齐首付款,可以先缴纳15万元签购房合同。

记者了解到,上述宣称可首付分期的项目,规划建设18栋高层住宅,共计2726套房源,户型以115~133平方米为主,销售均价约为9800元/平方米。据售楼处此前推出的宣传海报信息,最低9.8万元即可购得一套新房,首付款相当于总价的10%。

记者在项目营销中心看到,鲜有人前来咨询购房事宜,现场几位工作人员显得十分悠闲。据一位男性销售人员介绍,买房需绑定一个8.7万元的车位,车位并没有产权证,而且车位费用需与首付款一同支付。

“近期,售楼处正在举行‘首付分期’活动,如果一时凑不齐首付款,可以先缴纳15万元签购房合同,之后可以向开发商借款,剩余首付款需在2023年交房之前付清。”上述销售人员表示。

此外,在淮安市清江浦区的淮安置地广场·悦玺台项目营销中心,置业顾问表示买房可以享受9.5折优惠活动。该项目规划总建筑面积约73万平方米,其中住宅部分由37栋高层和小高层组成,首次推出4栋楼约400套房源,精装修交付。以一套104平方米户型的房源为例,单价约为11550元/平方米,总价120.54万元。

市(徐州、宿迁、盐城、淮安、连云港)房地产市场由热转冷的一个缩影。盐城市某地产公司旗下房地产项目营销中心展示的“2021年12月20日起,盐城新建商品住宅成交均价最低不得低于备案价8.5折”通知也引发市场关注。

盐城市住建局房地产市场管理处相关负责人向记者表示,目前,楼盘低于备案价8.5折销售也能够通过网签合同备案,至于下一步是否出台正式文件,相关单位还在讨论和研究。另一方面,记者从淮安房产交易中心处了解到,针对当地开发商打折促销等经营行为,该市暂时没有出台“限跌令”的计划。

公开资料显示,2021年3月份,华润置地首次进入淮安市场,以24.45亿元竞得淮安经济开发区一宗地块,成交楼面价4605元/平方米,刷新了当时淮安大学城板块的地价纪录。

据了解,淮安置地广场·悦玺台在淮安大学城板块属偏改善型项目。梁在文(化名)是一家浙系房企淮安分公司的营销负责人,在当地有着近10年房地产销售经验。在他看来,大学城板块的项目以将近1.2万元/平方米的价格销售,对于淮安购房群体来说比较难承受。

“近期,淮安房地产市场行情下行明显,有楼盘一个月甚至只能卖出1套房。”梁在文表示,为了加速房源去化,一些房企开始掀起“价格战”,推出的购房优惠活动也是五花八门。

在淮安市山阳大道与沈坤路口的中奥天樾府营销中心,一位销售人员表示,公司计划在2021年12月底前回款8000万元,将60多套“工抵房”以9折的优惠销售,每平方米优惠金额达到2000元。

“公司在2021年底需要给施工方结算工程款,只能将部分房源作抵押。为了快速销售去化,我们才打折销售。”上述销售人员透露。

市场回暖尚不明显

由于政策落地及购房者信心恢复需要一定时间,目前市场回暖尚不明显。

据梁在文介绍,在过去几年里,包括淮安在内的苏北五市房地产市场都经历了一轮上涨行情,直到2021年下半年才开始出现降温势头。

克而瑞徐州机构数据显示,2021年,徐州市区商品住宅供求同比均降,但整体成交均价仍保持平稳向上增长趋势。其中,11月份,徐州市区商品住宅供应57.51万平方米,同比下降49.59%;成交31.98万平方米,同比下降65.90%;成交均价14661元/平方米,同比上涨10.15%。宿迁、盐城和连云港三市的商品住宅供应量和成交量同样下降,均价也出现微涨。

数据还显示,2021年,淮安市区商品住宅供应435.07万平方米,同比上涨29.87%;成交319.37万平方米,同比下降34.06%;成交均价10430元/平方米,同比上涨7.61%。

同策苏北地产研究中心市场

多地落实“三稳”举措

截至目前,江苏省共有徐州、南通、无锡和镇江四市发布了“限跌令”,以确保房地产市场健康稳定发展。

在房地产市场进入下行通道之时,开发商合理降价有助于提高楼盘去化效率,而大幅降价并不符合“稳地价、稳房价、稳预期”的“三稳”调控目标。

近日,盐城市某地产公司旗下房地产项目营销中心展示的一则通知引发市场关注。该通知显示:“2021年12月20日起,盐城新建商品住宅成交均价最低不得低于备案价8.5折,否则商品房网上签约备案系统提示无法签订商品房买卖合同。”

该则通知也被认为是盐城市拟出台“限跌令”的预兆。不过,盐城市住建局随后在市政府官网回应称,政府尚未公布相关政策正式文件,已责令该公司撤去售楼部相关展示通知。

研究高级经理陈明双表示,近期信贷等政策进一步改善,有利于促进购房需求释放,但是由于政策落地及购房者信心恢复需要一定时间,目前市场回暖尚不明显。

楼市降温也进一步传导至了苏北土地市场。以徐州市为例,当地在第二轮集中供地中共推出29宗涉宅地块(除定销房、租赁住房地块),土地出让总面积155.7万平方米,总起始价100.28亿元。最终,4宗地块因没有房企报名而终止出让,25宗地块顺利成交,其中仅有3宗地块溢价成交,成交总金额约72.5亿元。

资料显示,与首轮集中供地呈现出的房企积极报名、高溢价成交情形不同,徐州第二轮集中供地的多数地块仅有一家房企报名,而且摘地房企大多是徐州本地城投公司。

据克而瑞数据,2021年,苏北五市宅地成交总建面4754.13万

公开信息显示,截至目前,江苏省共有徐州、南通、无锡和镇江四市发布了“限跌令”,以确保房地产市场健康稳定发展。其中,徐州市贾汪区一家房地产公司近期以“工抵房”名义宣传降价销售商品房的行为,违反了《反不正当竞争法》规定,当地市场监督管理部门向其下达了《责令改正通知书》,责令停止违法行为。

在南京房地产业协会副会长李子墨看来,房地产公司推出的“工抵房”优惠活动也存在真假之分,有些确实是开发商将房源抵押给了施工单位,也有些只是开发商打着“工抵房”的名义进行降价销售,以此避免引起前期业主的不满。

此外,徐州市下辖的新沂市



在淮安市一项目营销中心内,置业顾问在接待购房者。

刘颂辉/摄影

平方米,成交总价1969.46亿元,平均成交楼面价为4142.63元/平方米。具体来看,徐州2021年土地成交总建面1728.15万平方米,占苏北五市总成交建面的36.35%,占据苏北五市首位;盐城位列第二,占比达26.62%。

“整体看来,2021年下半年在市场降温的背景下,房企拿地意向更趋于理性,苏北五市土地市场表现平稳。”克而瑞方面表示,伴随着土拍规则的不断调整和政策调控的日趋严厉,预计土地市场将会继续保持低位运行。

平方米,成交总价1969.46亿元,平均成交楼面价为4142.63元/平方米。具体来看,徐州2021年土地成交总建面1728.15万平方米,占苏北五市总成交建面的36.35%,占据苏北五市首位;盐城位列第二,占比达26.62%。

根据克而瑞发布的2021年11月江苏省市场月报数据报告,具

体到徐州月度新房市场,11月“供应端激增”,新房供应较上月成倍增长,成交环比下跌近三成,整体市场供大于求。

“近期供应高企,供求比持续大于1,截止到2021年11月,徐州市区存量增加至321.19万平方米,持续高位,而市场成交持续低位,去化周期延长至7.1个月。”克而瑞在上述报告中表示。

对于苏北楼市的未来走势问题,李子墨认为,目前房地产市场行情尚未见底,开发商打折促销的策略或还将延续。陈明双则表示,随着城市信贷额度逐步宽松,相关利好政策落地以及供地节奏有所控制,2022年第二季度苏北房地产市场或将开始逐步回暖。

保障性租赁住房建设提速

本报记者 詹方歌 卢志坤 北京报道

2021年12月末,住房和城乡建设部部长王蒙徽在接受新华社记者采访时强调,未来将

推进住房供给侧结构性改革,针对新市民、青年人等群体住房需求,加大金融、土地、公共服务等政策支持力度,大力发展保障性租赁住房,因地制宜

发展共有产权住房,加快发展长租房市场。

2021年7月以来,国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(以下简称《意

见》),提出适当利用新供应国有建设用地建设。此后,无论住建部还是各地住建部门相关负责人

重点。

这一系列国家层面的文件和会议表态都在表明:“十四五”期间将以发展保障性租赁住房为重点。采访中,多个专

家及保障性租赁住房实施主体对《中国经营报》记者表示,多主体多元供给和配套金融政策则是保障性租赁住房落地的关键所在。

多元土地供应

据悉,保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难。因此,《意见》中对保障性租赁住房的户型及租金水平皆提出要求:建筑面积不超过70平方米,租金低于同地段、同品质市场租赁住房租金。

保障性租赁住房与公租房有何区别?住房和城乡建设部住房保障司司长曹金彪表示,公租房主要由政府投资建设和发放货币补贴,保障性租赁住房重点是在人口净流入的大城市,遵循“政府给政策支持,引导多主体投资、多渠道供给”。

住房和城乡建设部副部长倪虹在政策例行吹风会上提及,在保障性租赁住房建设上,将赋予城市人民政府更多自主权,可以利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设等,采取新建、改建、改造、租赁补贴等多种方式,多渠道筹集房源。

在新建房源方面,北京在2021年度第一、二批次集中供地中,都设置了保障性租赁住房的配建条件,且不少地块的挂牌文件中明确表示,地块内保障性租赁住房面向符合条件的新市民、青年人等群体进行配租。此前有业内人士对记者表示,目前已有的保障性租赁住房位置多距离市中心较远,或不能适配城区青年人通勤需求。而二批次供地中出让的丰台万泉寺地块、海淀京昌路地块、首钢园区等位置相对好,交通更为便利的地块都配建了面向新市民和青年人的保障性

租赁住房,或将更为切实解决青年人等群体的居住问题。

而上海则早在2017年便开始有四类住宅用地(R4):社会租赁住宅用地出让。戴德梁行数据显示,截至2020年底,全国范围内共累计推出租赁土地约235块,规划建筑面积超过1502万平方米,其中91%分布在上海、杭州、南京、成都、广州、深圳等重点城市。上海为最早推出租赁用地的城市,供应力度最大,从2017年至2020年成交规划面积超过797万平方米。

戴德梁行资产证券化业务负责人杨枝表示,目前R4用地项目出租情况良好,收益水平也比较市场化。“保障性租赁住房的困境大家都知道,普遍收益率不高。还好在7月份,配套的税收优惠政策来了。”

财政部、税务总局、住房和城乡建设部联合推出的《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的,减按4%的税率征收房产税,增值税亦可按简易征收税率1.5%计算。杨枝表示,有了税收支持,保障性租赁住房的收益水平还是非常好的。

长租房与传统房地产行业的盈利模式不同,回款周期较长,前期投入较大,而保障性租赁住房租金又比一般长租房租金更低,如何在前期成本的困境中寻求突破,便成为其建设运营中的重中之重。利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房

屋建设保障性租赁住房,便能够在相当程度上缩减前期建设环节中的土地成本。

北京较早尝试集租房(集体土地建设租赁住房)建设的首创新城平谷白各庄集租房项目和万科泊寓成寿寺项目方皆对记者表示,土地成本较低是集租房项目的最大特点。与大兴试点内集租房入市的逻辑不同,这类集租房采用村企合作联营的方式推进项目建设,企业以资金入股、村集体以土地使用权作价入股,双方设立合资公司进行项目建设,土地成本有着绝对优势。

除集租房外,存量房屋改造保障性租赁住房的尝试也在进行中。2021年12月上旬,北京发布全市第二批政策性住房开工计划,其中提及,拟开工计划中,共有12个保障性租赁住房,其中有8个项目为非居住建筑改建租赁住房。北京市房地产学会副会长兼秘书长赵秀池对记者表示,存量房改建成本较低,尤其是原国有企业上工业厂房是划拨土地,没有土地成本,只是上盖物业成本,加改建费即可。目前改建成功的主要是低效利用的国企厂房,租住人群根据租赁住房的定位有所不同,集体宿舍或公寓皆有。

赵秀池同时表示,“厂改居”的难点在于政策:是否需要报批;是否符合政策规定;是否能够拿到补贴;水、电、热是否能够适用民用价格。“据我所知,目前改建的租赁住房都是商水商电,不允许用燃气做饭取暖,但集中用电做饭比用燃气安全隐患更大。”她说。

金融政策支持

除多元供地外,金融层面对保障性租赁住房的支持也极为重要。万科泊寓成寿寺社区以北京万科的信用作为担保,通过国开行获得了25年期低息贷款。大兴某经营性集体土地入市试点内集租房项目方曾对记者表示,这类项目中可以以项目公司的信用为担保,向商业银行借得期限为15年以上的贷款,其利率能够低至4.5%以下。

北京最大的单体集租房社区——首创置业(注:2021年11月23日,首创置业、首创经中、首创新城和北京绿基四家企业整合成为首创城市发展集团,简称“首创城发”)旗下的集租房项目首创繁星方面对记者表示,针对集租房项目融资,北京市首批推出了四家试点银行:国家开发银行、农业银行、建设银行、华夏银行,贷款期限长达25~30年,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%。除了上述四家试点银行,目前很多银行内部均发出了集租房融资相关政策,针对十八里店项目,前期收到了五家银行的批复,最终选择了其中的两家银行采用组团模式进行合作。

而同为首创城发旗下的首创新城镇公司,则在保障房建设中

引入了更加灵活的基金模式。首创新城镇方面对记者表示,首创新城镇基金是北京市政府与首创集团共同发起设立,业务方向聚焦低效集体土地开发利用为主,陆续投资11宗项目,其中集租房7宗,基金总规模30亿元,存续期8年,已于2021年1月到期,前期已批复可投资6宗集租房项目共计11.7亿元。

首创新城镇方面表示,以公司旗下顺义区木林镇东沿头集租房项目为例,集团批复投资至木林项目的规模为2亿元,目前项目使用资金全部来自于基金。据悉,该项目目前已经取得建设工程施工许可证,正在进行临建办公生活区建设及支护工程,计划2022年9月竣备并交付使用。

其同时提及,此前投资的几宗集租房项目,基金投资基本在初期联营公司成立的阶段,以注册资金的形式进行注资,主要考虑是后续将进行发债和贷款等方式融资,因此基金介入时间较早。按照第一批开工项目的投融资模式,项目融资比例在75%左右,基本是以贷款为主,配合专项债、财政补贴等。贷款融资未来是以项目公司为主体,成本大概在4%~4.4%之间。

除此之外,2021年7月,国家发改委发布《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信

托基金(REITs)试点工作的通知》,明确将保障性租赁住房纳入REITs试点,但也提及了申请REITs试点的项目需3年内净现金流收益率不低于4%的硬性要求。

此前有接近监管层的人士对记者表示,保障性租赁住房针对的人群为新市民、青年人等群体,这类人相对此前保障性住房针对的人群——“城镇户籍困难群众”来说,租金支付能力较强。对应至REITs的底层资产选择上,这类保障性租赁住房REITs收益率也将相对较高。但这类租赁住房的收益率能否高至申报REITs的硬性要求,还有待观察。

首创新城镇方面表示,公司一直在积极推进申请成为REITs试点,2021年3月18日,白各庄集租房项目(人行REITs试点项目)于北金所公开信息披露。保障性租赁住房被纳入REITs试点后,公司方面也在积极跟进,争取成为首批试点项目。

有业内人士对记者表示,目前租赁住房REITs领域处于初期,上海、深圳都有项目在筹划申报,北京也有,但项目本身发展处于相对早期阶段。其同时表示,位于核心区位的保障性租赁住房租金较高,租赁需求也更加稳定,因此更加符合REITs底层资产的条件。