

深圳推保障性租赁住房 解青年人“买不起房又租不好房”难题

本报记者 蒋翰林 赵毅 深圳报道

“能在深圳安家，我们赶上了好政策。”本科毕业后便留在深圳工作的余云说，自己很幸运，先是申请到了公租房，结婚后又和家人住进了安居商品房。

经过两年的轮候，余云在2017年从城中村搬进了位于龙岗的公租房小区，50多平方米的房子租金不到1000元。保障性租赁住房帮助余云安居乐业，她很满足，并表示：“我们属于深圳住房保障体系的受益者。”

2022年1月11日，深圳发布《深圳市住房发展“十四五”规划》（以下简称《规划》），提出“十四五”深圳将以发展保障性租赁住房为重点，缓解新市民、青年人住房困难。

“十四五”期间，深圳将优先安排保障性租赁住房用地，筹建不少

筹建40万套保障性租赁住房

面对新市民特别是青年人的住房困难问题，深圳给出的答案是大力发展筹建保障性租赁住房。

居住负担的衡量正成为青年人选择就业城市的重要因素。根据贝壳研究院发布的《2021年毕业季居住洞察报告》报告，凭借优质的资源及产业基础，北京、广州、上海等一线城市仍是毕业生的首选就业城市。

不过，深圳从2020年的第四调整为2021年的第六，主要原因之一就是居住负担相对较高，对人才吸引形成消极影响。例如杭州和成都异军突起，力压老牌一线城市深圳。

即便如此，深圳仍有“千万级”的租房人口。根据自如研究院的统计测算，深圳市2021年常住人口1756万人，当下约有租房人口1350万人，租房率约为77%，无论是租房率还是租房人口，均为四个一线城市中规模最大的城市。

面对新市民特别是青年人的住房困难问题，深圳给出的答案是大力发展筹建保障性租赁住房。深圳市住房和建设局、深圳市发展和改革委员会发布的《规划》提出，“十四五”深圳将建设筹集公共住房54万套（间），其中保障性租赁住房40万套（间）；供应分配公共住房34万套（间），其中保障性租赁住房20万套（间）。

与公租房主要面向低收入群体

于40万套（间）保障性租赁住房。该数量超过了全市35万套的商品房筹建量，也超过全市住房建设筹集总量的40%。

“深圳公共住房供应重点不再是以人才为主，而是以新市民、年轻人等住房困难群体为主，公共住房全面回归公共属性、保障属性，保障住房困难人群，而不是保障人才，这一改变与国家的大方向相同。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向《中国经营报》记者分析表示。

目前深圳已供应的保障性租赁住房约3万套，在建及“十四五”预计新开工的保障性租赁住房约10万套，征集市场租赁住房具有初步意愿的项目约1.5万套。虽然距离完成40万套的筹建任务仍有不小缺口，面对地少人多的现实，深圳正创新筹建渠道，尽力增加供给。

不同，保障性租赁住房主要解决进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人的住房困难问题，不设收入门槛，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

实际上，经过多年的探索，深圳此前已形成了三层住房保障体系：一是公租房，二是出售的安居型商品房，三是可租可售的人才住房。这三类住房被统称为公共住房。

然而值得注意的是，此次《规划》对公共住房的定义做出了重大调整。《规划》明确，以发展保障性租赁住房为重点，缓解新市民、青年人等各类人群的住房困难；以公共租赁住房为主，为户籍中低收入人群提供基本住房保障；以共有产权住房为补充，提升居民住房自有水平，稳定商品住房供应，增加住房供给。

定义体系调整的背后，是深圳对公共住房公共属性的加深。中国城市经济专家委员会副主任宋丁表示，深圳把原有的“人才住房”和“安居型商品房”合并到“共有产权住房”概念里，又从原有的“公共租赁住房”概念里剥离出“保障性租赁住房”概念，形成两类差异化的租赁住房类别和全国一体化共享式的住房定义概念和体系。

盘活非居住存量房屋

实际上，“非居改保”已经有城市提供了可借鉴的经验做法。

一方面是不小的筹建目标，一方面是接近极限的建设开发用地，“用地从哪来？”这一问题，决定了深圳保障性租赁住房的发展上限。

一大来源是部分新增用地。《规划》强调优先安排保障性租赁住房用地，每年供应的租赁住房用地占居住用地比例不低于10%，并提高保障性租赁住房用地供应比例。即是说，假如深圳要新增供应住宅用地1万亩，那么其中的1000亩要用于租赁住房建设。

在深圳宝安区西乡街道，西乡铁岗地块工地正在如火如荼地加紧施工。按照筹建计划，到2024年12月项目竣工时，这里将有867套公租房建成，其中人才住房小于80平方米的部分，已纳入2021年保障性租赁住房计划。据了解，该项目通过招拍挂商品住房配建，由深圳市万科发展有限公司负责建设，公共住房建筑面积超过6万平方米。

在深圳，像这样正在建设中的保障性租赁住房项目为数不少。记者梳理《深圳市2021年公共住房计划新增建设项目表》发现，超过20个保障性租赁住房项目正在动工建设中，计划竣工时间多在2024年，房源广泛分布于

房企参与租赁住房建设

“保障性租赁住房本质上还是市场的，租赁企业天然就是保障住房重要的机制主体。”

2021年以来，保障性租赁住房建设发展在明显加快。2021年11月17日，广东省住建厅在全省保障性租赁住房工作会议中透露，2021年广东省已筹集建设保障性租赁住房20.4万套（间），完成年度任务92%。“十四五”期间，全省计划筹集建设保障性租赁住房129.7万套，总量排全国第一，其中广州市60万套，深圳市40万套。

全国范围来看，“保障性租赁住房”作为兼顾“房住不炒”和稳增长的重要抓手，正成为房地产行业重要的一部分在运作。

自2021年7月2日，国务院办公厅出台保障性租赁住房进行制

宝安、龙华、光明等区域。

此外更大一部分来源，是挖掘存量土地和房屋。随着深圳产业升级步伐加快，传统工商业对空间需求下降，部分区域商业办公等非居住用房出现空置。盘活存量闲置非居住房屋也成为深圳建设保障性租赁住房的重要途径。

《规划》提出，推动非居住房屋改造保障性租赁住房。“非居改保”鼓励闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合一定条件下改建作为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

实际上，“非居改保”已经有城市提供了可借鉴的经验做法。目前厦门“非居改保”政策力度较大，自《存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房实施方案》2021年7月1日印发后，已筹集23个项目，房源0.94万套。西安外国语大学利用学校自有土地建设保障性租赁住房750套，每套建筑面积在70平方米以内，以解决教职工租房难及引进人才短期过渡问题。

厦门和深圳均明确了“非居改保”项目从申请到退出的具体

度设计以及实施落地的顶层指导以来，全国40个重点城市提出了“十四五”保障性租赁住房的发展目标。北上广深四大一线城市分别提出“十四五”时期新增保障性租赁住房数量不少于40万套、40万套、60万套、40万套，占全市住房供应总量不少于30%、40%、45%、30%。

“保障性租赁住房在成为‘十四五’住房工作重点的同时，也是中央经济工作会议中提出的作为创新房地产新的发展模式而存在的，因此整个行业有了明显向租赁转型的趋势。”李宇嘉指出。

实际上，一些房企已积极参



目前，深圳已供应的保障性租赁住房约3万套。

本报资料室/图

要求。但在租金要求上，厦门要求租金价格低于同地段同品质市

场化租赁住房租金，而深圳规定年度租金涨幅不超过5%。

与保障性租赁住房的建设，尤其是市场上运营成熟的集中式、分散式长租公寓已纳入保障性租赁住房体系。例如，龙湖冠寓福州秀山租赁住房项目是龙湖集团首个纯租赁住房重资产项目，也是全国集体土地入市试点项目。此外，华润置地在北京的首个租赁社区“有巢公寓”已于2021年9月投入运营。

上述两个长租公寓项目均被列入住房和城乡建设部《发展保障性租赁住房可复制可推广经验清单（第一批）》供各地学习借鉴。

“保障性租赁住房本质上还是市场的，租赁企业天然就是保

障住房重要的机制主体。”在2021年10月的住房租赁企业交流座谈会上，住建部住房保障司政策指导处负责人曾指出，企业既能够成为保障经济文化发展的重要力量和主力军，也能够使租赁市场健康发展，真正实现补齐租赁短板。

中信证券估计，“十四五”期间，全国新增保障性租赁住房将在800万~900万套之间，对应的新增建筑面积或在4亿~4.5亿平方米左右，对应的开发投资将在1.7万亿~1.9万亿元左右，预计2022年投资将超过4000亿元，拉动地产投资3个百分点左右。

“两集中”供地新政落地一年 房企投资力度分化

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

2022年1月18日，随着宁波第三批土拍的收官，2021年的集中供地也正式落幕。

回顾2021年的房地产行业，无论是拿地端、销售端，抑或融资端，均出现不同以往的变化。值得一提的是，2021年是“两集中”新政落地的第一年。

据中指研究院数据统计，50

央企国企拿地占比增加

中指研究院发布的“2021年中国房地产企业权益拿地金额与面积TOP100榜单”显示，2021年，TOP100企业拿地总金额为25377亿元，同比下降21.5%；TOP100企业招拍挂权益拿地总金额占全国300城土地出让金的比例为45.1%，与2020年同期相比下降8.9个百分点。

其中，碧桂园以1397亿元拿地金额、4017万平方米拿地面积夺得双料“第一”，万科、保利发展分别位列拿地金额榜及拿地面积榜的第二、三位。

值得注意的是，对比2020年，2021年中国中铁和中国铁建的拿地金额同比增幅均超过100%；深圳地铁集团、武汉城建集团、越秀地产、厦门国贸的拿地金额同比增幅均超过50%。分析指出，央企国企信用状况良好，开发模式追求稳健的经营策略，资金实力跟民企对比优势明显。克而瑞研究中心表示，总体来看，央企国企可谓“全年无休”，始终是土地市场“生力军”。

家代表企业在2021年中出现一波拿地高峰，随后市场趋向理性。2021年12月，因多地完成第三批集中供地，企业年底普遍加码补仓，土地成交出现翘尾攀升。

事实上，2021年上半年，土地交易市场一度火热。一家深耕大湾区的中小房企投拓总经理对《中国经营报》记者表示，“2021年一季度度的土地拍卖热度非常高，所以那

分阶段来看，根据CRIC统计，2021年，百强房企在首轮集中供地的拿地金额超过9200亿元，而在第二轮集中供地拿地金额骤减至3400亿元左右，降幅高达63%。按企业类型来看，民企的降幅最大，央企国企在第二轮的拿地金额较第一轮下降42%，民企的力度收缩幅度则高达83%。

具体而言，区域深耕型房企、规模房企在首轮集中供地表现较为积极，而第二轮、第三轮集中供地中不少民企选择“隐身”，国企和地方平台公司成为拿地的主要力量。

比如在深圳的首轮集中供地出让中，供应的宅地仅有6宗，却也是吸引了超过20家房企参与。当日竞争最激烈的是西丽一可售型人才住房地块。原本，市场预计该地块或大概率被深圳市人才安居集团竞得，但最后变成万科特建发联合体与龙光的争夺战。最终，经过超150轮举牌，历时近120分

钟，该地块被龙光拿下，溢价率高达44.96%。

再如广州首批“两集中”出让土地于2021年4月26日至4月27日连续两天共六场集中拍卖中，实现成交总金额906亿元，共出让42宗土地，规模和热度可见一斑。经过两天鏖战，已出现几个“地王”。

而就在第二轮集中供地中，根据克而瑞数据，民企的投资金额占比减半至25%，而剩余的75%则均由央企国企占据。原本在首轮集中供地中，百强房企中民企拿地金额占比为52%，国企拿地金额占比48%，两者“平分秋色”。

各地公共资源交易中心和中信建投所列数据显示，中海地产全口径拿地金额达337.2亿元，共获取13宗土地，成为第二轮集中供地拿地金额花费最多的企业，与中国铁建并列TOP50房企拿地数量第一。

根据中指研究院数据统计，2021年，中海地产的拿地金额为1092亿元，拿地面积为632万平方米，涉及的城市包括北京、天津、苏州、沈阳、重庆、广州、南京、深圳等。

显示，在集中供地的22城，国企在三个批次中拿地合计占比超过60%。其中，在厦门、广州、深圳的拿地占比均超过75%。

克而瑞研究中心表示，2022年第二轮集中供地或是企业拿地窗口期，但企业间分化会持续，投资主力仍将以央企国企为主，大部分民企仍应保持谨慎的态势，地方平台“托底”之下通过合作开发增储或是“良药”。

事实上，房企拿地端与销售端、融资端紧密联系。前述房企投拓总经理告诉记者，集中供地政策对其所在房企的最大挑战之一在于资金盘面的铺排。

自“三道红线”等金融监管政策出台，房企的融资现金流急剧收缩。另一方面，2021年的第二轮集中供地中，各城市对拿地自有资金的审核加强，大幅提升了拿地门槛。

如2021年6月，东莞自然资源局、东莞住建局、东莞社保保障局等七部门联合发布《关于规范土地招拍挂竞买资格的公告》（试行）（以下简称《通告》）。

依据《通告》相关规定，房企在参与土拍前临时成立的“马甲”公司将不具有竞拍资格。

克而瑞研究中心指出，随着融资、土拍政策持续趋紧，民企受影响程度远比央企国企明显。

谨慎拿地仍为主旋律

2022年1月17日，国家统计局发布2021年房地产全年数据。2021年，全国房地产开发投资为14.76万亿元，创历史新高，年度同比增长4.4%，但增速连续两年下降；房地产土地购置面积2.16亿平方米，同比下行15.5%；房地产新开工面积同比下降11.4%，下半年以来累计增速连续6个月负增长，且降速不断扩大；2021年1月至11月的土地购置费（计入开发投资）同比微跌0.6%。

尽管土地购置面积出现负增长，但2021年土地成交价款（卖地收入）17756亿元，同比增长2.8%。目前，土地成交增长，土地购置费保持高位，而新开工面积下降，意味着大量地块尚未开发。

2022年1月7日，北京发布2022年首批集中供地出让公告，在全国率先开市，推出18宗土地，将于2022年2月中下旬集中成交。

短期来看，集中供地模式仍将延续，对于部分房企而言，资金压力犹如“悬顶之剑”。

而为应对集中供地政策带来的资金压力，以及提高土地获取概率，一家大本营在深圳的民营房企市场营销中心负责人告诉记者，其所在的房企在2021年选择与其他企业“背靠背”拿地的合作方式，而这也是多数中小房企采取的主要途径。

根据中指研究院数据，2021年，50家代表房企招拍挂权益金额占比均值为78.5%，较同期微降0.6个百分点，合作拿地力度

基本保持稳定。具体来看，与2020年同期相比，TOP11~30阵营企业拿地权益金额占比为稳定；TOP10阵营企业拿地权益金额占比下降4.3个百分点；TOP31~50阵营企业拿地权益金额占比略微有所上升。

克而瑞研究中心亦认为，接下来，大部分民企仍应保持谨慎的态势，地方平台“托底”之下通过合作开发增储或是“良药”。

其进一步表示，房企投资力度的恢复仍需3至6个月的修复期。对于多数房企来说，谨慎的态度仍是未来投资的主旋律。一方面，行业已步入“后规模”时代，为了冲规模而拿地的策略已显得不合时宜；另一方面，去杠杆大背景下，“促销售、抓回款”，保证现金流仍是企业第一要务，“先活下去才能活得好”。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉亦表示，房地产靠新增供地、新房开发维持的高举高打的运行局面，正在面临全面触顶的态势，从住房供求关系、居民杠杆率、告别大拆大建等因素来看，未来或将面临下行的局面。

不过，李宇嘉认为，在此情境下还应看到，一方面，老旧小区改造、城市更新、保障性租赁住房筹建等存量盘活将部分对冲下滑；另一方面，随着人口向大城市、都市圈集中，住房的有效供需区域也开始转向这些地区，并将伴随公共服务均等化、居住社区建设等，促进行业从投资向住房消费转型。