再获金融政策支持 集体土地建设租赁住房多点开花

保障性租赁住房建设全面提速

本报记者 詹方歌 卢志坤 北京报道

2月8日,央行、银保监 会发布通知,即日起,银行 业金融机构向持有保障性 租赁住房项目认定书的保 障性租赁住房项目发放的 有关贷款,不纳入房地产贷 款集中度管理,被市场解读 为针对保障性租赁住房的 又一利好。

2021年7月2日,国务 院印发《关于加快发展保障 性租赁住房的意见》(国办 发[2021]22号),明确提出 我国加快完善以"公租房、 保障性租赁住房和共有产 权房"为主体的住房保障体 系,除共有产权房外,其余 两类皆为租赁性质。

《中国经营报》记者了 解到,近日,北京市发改委 发布的"3个100"市重点工 程中,保障性租赁住房等 政策性住房建设力度也明 显加大。据悉,"3个100" 重点工程总投资约1.2万 亿元,年内计划完成投资 2802亿元。其中,保障性 租赁住房建设所属的"100 个重大民生改善项目"当 年计划投资1667亿元,占 年内总计划投资额比重接 近六成。

据悉,目前北京市的保 障性租赁住房用地主要为 集体土地、非存量改建、产 业园区配套用地建设、企事 业单位自有闲置用地等。 其中,集体土地租赁住房建 设的探索已经持续多年。 多位建设方对记者表示,目 前政府方面对保障性租赁 住房重视程度很高,各项政 策支持和盈利模式上都已 经取得较大突破。

集体土地降成本

据记者了解,在经营性集体土地上兴建租赁住房能够显著降低项目方的土地成本。

2021年12月,北京市发布 2021年第二批政策性住房项目计 划,其中提出目前拟列入开工计划 项目共30个,约2.3万套(间),其中 保障性租赁住房12个,约1万套 (间),其中4个项目为集体土地租 **赁住房**。

据记者了解,在经营性集体土 地上兴建租赁住房能够显著降低项 目方的土地成本,这对以"微利可持 续"理念运营的保障性租赁住房建 设来说,称得上"及时雨"。

目前北京市面上的集体土地 租赁住房建设用地主要有两种:人 市及非人市。其中经历土地人市 这一流程的项目皆位于土地人市 试点大兴区。而非人市项目则广 泛分布于丰台、平谷、顺义等区。 目前,北京最大的集体土地租赁住

房投资运营平台为首创新城镇建 设投资有限公司(以下简称"首创 新城镇"),在投在施集租房项目共 7宗,其中建设进度最快的平谷白 各庄项目将在2022年4月完成竣 备并交付使用。

虽然从交付时间上看,平谷白 各庄项目并非最早开门迎客的集 租房项目,但其却是全市首宗完成 投资的集租房项目,也是最早以村 企联营合作推进的首宗集租房项 目,探索突破意义较大。

"我们一直是走在政策之前 的,首创新城镇前身是新城镇基 金,是一支政府设立的政策性引导 基金,配合市发改委进行新型城镇 化研究的时候,我们聚焦集体产业 用地利用的问题进行了较为深入 的研究,首创新城镇作为政府的政

策试验基地,可以说在集租房政策 执行之前,我们已经先行启动了集 体土地集约利用及低效土地再利 用等相关研究。"接受记者采访时, 首创新城镇方面表示。

上述提及的集租房政策始于 2017年8月,原国土资源部和住建部 联合发布《利用集体建设用地建设租 赁住房试点方案》,明确第一批在北 京、上海、广州、南京等13个城市开 展利用集体建设用地建设租赁住房 试点,允许村镇集体经济组织以自行 开发运营、联营、人股等多种方式建 设运营集体租赁住房。自此,集租房 建设开始在各处落地开花。

目均位于平谷、顺义、房山等郊区 面表示,集租房首批供地是由政府

首创新城镇旗下7个集租房项 县,未涉及城六区。首创新城镇方



目前政府方面对保障性租赁住房重视程度很高,各项政策支持和盈利模式上都已经取得较大 突破。

主导的,供地条件基本要求是符合 土地利用总体规划和城乡规划,具 有一定的交通等配套基础设施和 公共服务条件,且要求结合"三城 一区"和产业功能区,坚持在毗邻 产业园区、毗邻交通枢纽和毗邻新 城的地方选址供地建设集租房。

此前曾有集租房建设方对记者 表示,集租房建设用地均为经营性 集体土地。一般来说,这类土地周 边市政条件远不如出让的国有建设 用地,不少项目方不得不选择周边 道路代修。首创新城镇方面也对记 者确认,集体建设用地整体市政条 件不佳的确是集租房面临的普遍问 题。"这个问题市区各级委办口也都 了解得比较清楚,各区都有主管区 长的协调会进行支持调度。"

首创新城镇同时表示,目前北 京市政府高度关注集租房项目, "我们公司几个项目存在的市政难 点问题会与市、区两级政府主管部 门积极沟通,甚至会报到市长的专 班会协调解决。另外我们公司也 参与了新一波供地的集体土地选 址研究,会建议优先选择市政条件 更好一些的区位进行供地,确保集 租房产品周边条件更加优良。"

运营难题迎制度突破

如何能在微利的基础上保证可持续?从运营角度来看,稳定的客源和尽可能盘活项目中隐含的盈利点是重中之重。

自保障性租赁住房纳入REITs 试点以来,有关其运营难问题的探 讨更加激烈。首创新城镇方面提 及,国有企业参与保障性租赁住房 这类项目的态度是"微利可持续", 通常收益率在6%~8%之间,资金回 收期在17~20年。

此前有多位从事商业地产投 资的人士对记者表示,租赁住房本 身是现金流导向的产业:"现金流 跌个5%,租赁住房就很难做下 去。"如何能在微利的基础上保证 可持续? 从运营角度来看,稳定的 客源和尽可能盘活项目中隐含的 盈利点是重中之重。

首创新城镇方面表示,其在三 个区的所有项目在投资之前都聘 请了专业的第三方市场调研机构, 进行了非常充分的市场摸底。整 体来说,7宗项目主要来自三类,分

别是:项目周边产业园区的职住平 衡的人群、城市外溢客群和区域内 改善性住房的刚需人群。

有类似长租项目运营者告诉 记者,对于位处城六区外的项目来 说,项目方对城市外溢客群的来源 区域一般会有较为清晰的认识,在 这一问题上几乎不会盲目乐观。 但上述项目都还未正式开门迎客, 记者将持续关注其正式运营后的

满租率、租金等具体情况。除此之 外,如何尽可能盘活项目中配套资 源也是项目运营中的重点。经过 多个保障性租赁住房项目方和政 府方面的共同努力,类似项目中的 车位比例已经有所下调,商业配套 比例也有所提高。

首创新城镇方面表示,公司倡 导在集租房产品中配套更为丰富 的公共服务。"我们认为租赁不同

于商业开发,要保证租户的黏性, 居住的便利性是客户,尤其是年轻 客户选择项目的主要因素,因此需 要有更完善的配套。"因此,公司方 面积极为政府建言献策,最终在 《关于进一步加强全市集体土地租 赁住房规划建设管理的意见》(京 建发[2020]365号)里将商业指标 配套提高到了15%,保障了后期产 品的使用品质。

再获金融支持

此政策或为激励银行提高对保障性租赁住房的放贷积极性。

与大部分集租房项目不同的 是,首创新城镇的前身是政策性引 导基金,因此能够率先在集租房建 设中引入基金的"新玩法"。公司 方面表示,首创新城镇之前投资 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。以 顺义木林镇项目为例,目前项目 使用资金全部来自基金。"设立基 金的方式可引入权益性资本,补 充集租房项目建设自有资金规 模,促进集租房项目规模化、可持 续发展,与贷款、发债等债权融资 方式是相辅相成的。"

公司方面同时表示,这些集租 房项目后续也将进行发债和贷款 等方式融资。目前白各庄项目和 张镇项目已经完成了12亿元的专 项贷款,年利率约为4.2%。

2022年2月,金融政策面的利 好消息再度传来。

广东省住房政策研究中心首席 研究员李宇嘉表示,此政策或为激 励银行提高对保障性租赁住房的放 贷积极性。去年6月份发布保障性 租赁住房22号文时,就已提出保障 性租赁住房贷款不纳入贷款集中度 管理。此次金融监管部门明确,相 当于对该政策确认,并作为指导各 家金融机构贷款投放的标准。不纳 入贷款集中度,意味着保障房投放 没有规模限制。在贷款利率比较低 (保障房贷款,利率可低至3.85%~ 3.90%),期限比较长的情况下,银行 此类贷款收益会比商业性贷款低。 为了激励银行多放贷,此类贷款不 纳入集中度管理。

李宇嘉同时表示,保障性租赁

住房贷款目前仍在开发贷款科目, 按照开发贷款逻辑投放,最多放贷 总投资的80%,20%是项目资本金。 具体贷款比例与项目建设主体、区 位、出租率预测等有很大关系。

以首创新城镇为例,公司方面 表示,按照第一批开工项目投融资 模式,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。

李宇嘉表示,下一步,随着住房 租赁金融制度的建立,银行将会单列 保障性租赁住房贷款科目,并对该类 贷款在认定、投放、定价、偿还等方面, 建立完全不同的贷款管理制度。

不过,李宇嘉认为,尽管国家 大力鼓励保租房贷款,但由于保障 性租赁住房利率低,多数没有抵押 物或高信用等级担保,银行投放的 积极性并不高。未来,能做到多大 规模,还有待观察。他表示,未来 一段时间这类住房建设还是主要 以国企央企以及大型优质民企、地 方城投平台为主。因为,这类型的 建设主体,在抵押物、信用等级方 面,满足银行的需求。

政策发力稳楼市 多地调整公积金贷款政策

郝龙龙 本报记者 王金龙 西安报道

进入2022年以来,包括青岛、 济南、宁波等在内的多地住房公积 金调整政策落地,针对异地贷款、多 孩家庭以及高层次人才购房等进行 不同程度的放宽,这也被外界视为 促进行业健康发展的重要信号。

"放宽公积金政策的城市主要 以三四线城市为主,这些城市居民 需要得到刚需购房贷款支持,其中 包括公积金的支持。"中国房地产数 据研究院院长陈晟在接受《中国经 营报》记者采访时表示,促进行业健 康发展不能完全指望这一个措施, 最终还是取决于供需关系,同时,还 包括银行首套房按揭比例等因素。

事实上,除了公积金互认互贷 利好政策之外,各地还在购房政策 上向二孩、三孩家庭群体倾斜,楼市 回暖或从政策开始。

公积金异地互认互贷

日前,青岛住房公积金中心出 台《关于优化调整胶东经济圈住房 公积金转移接续及异地贷款政策的 通知》,规定自2022年1月4日起, 胶东四市(烟台、威海、潍坊、日照) 范围内的缴存职工来青岛,在青岛 设立住房公积金个人账户即可发起 转移接续申请,办理时限缩减至1 个工作日,实现胶东五市缴存职工 享受同城待遇。

在住房公积金异地贷款方面, 胶东四市范围内(包括烟台、威海、 潍坊、日照)住房公积金缴存职工, 在青岛购房申请异地贷款或作为配 偶参与申贷的,贷款最高次数由一 次调整为两次。

同样位于山东省的济南,则宣 布自2022年1月1日起,对异地公 积金贷款(在其他城市缴存公积金, 在济南购房申请公积金贷款)的,在 审批贷款资料时,取消户籍限制。

事实上,公积金异地互认互贷 并非仅在山东省。2021年12月,西 安、太原、呼和浩特、郑州、兰州、西 宁、银川等沿黄河8个省会城市达 成住房公积金异地互认互贷等共 识,确保申请异地贷款的职工与所 在地贷款职工享有同等权益,对于 异地贷款缴存职工贷款后发生逾期 且拒不还款的,可通过扣划其住房 公积金账户余额偿还贷款,保证贷 款资金安全。

"公积金买房政策放宽有利于 外来人口买房扎根,让有产业基础 的城市更好地抢占人才。"珠海华发 商贸控股有限公司CIIA简嘉俊表 示,当下中国出生率下降,各城市放 宽公积金买房政策限制是必然的。

对于大部分城市居民来讲,放 宽公积金政策无论是从购房者个人 的角度,还是从城市发展的视角,都 是惠民利市政策。但同时,也有部 分人认为,2021年下半年全国楼市 整体下行,地方政府调整公积金政 策存在"变相救市"的嫌疑。

陈晟对此说法并不赞成,他指 出,我们不应该把地方公积金政策 的放宽,看作一种救市的措施。在 其看来,这是一种箱体管理的政策 措施里面的工具箱管理,地方政府 需要鼓励楼市供需达成,鼓励刚性 需求,因此才会出台相应的金融的 措施,让交易更加顺滑,从而使得刚 性需求能够得到充分的满足。所以

其认为,不该称这些地方政府放宽 公积金政策为救市措施,因为本着 "房住不炒"的原则,还有很多城市 的楼市政策会从紧,因此,这只是地 方一城一策的调控措施。

不过,贝壳研究院提供的数据 显示,全国商品房销售面积同比连 续10个月下滑,市场预期低迷。1 月央行下调LPR,北海、南宁、自贡 和福州分别出台了公积金调控政 策,降低公积金购房门槛,这或为市 场筑底过程中的再一次回调信号, 未来将向商贷方面传导,这符合历 史调控传导规律,也有利于在"房住 不炒"的基调下释放刚性购房需求, 促进房产市场良性循环。

从公积金放宽政策的城市分布 来看,呈现由低线级向高线级城市 传导趋势,当市场节奏失衡,库存压 力较大的三四线城市往往感知更为 明显,率先出台调节政策,随着市场 预期的持续下降,放宽型调控政策 逐渐向高能级城市过渡,以近两年 分线级公积金调控频次来看,三四 线城市调控频次呈下降走势,而二 线城市呈上升走势,未来此趋势或 将延续。

吸引人才

"放宽落户等政策是大势所 趋,后续各个城市之间的壁垒或将 逐步消失。"简嘉俊表示,在明确 "房住不炒"的前提下,房市调控 政策主要在于抑制投资投机性需 求,支持自住性购房需求。适度 放宽公积金政策降低购房门槛和 成本,有利于吸引人口流入,而年 轻人口的流向、新生人口的多寡都 是未来城市发展的最重要动力。

事实上,步入2022年之后, 包括成都、昆明在内全国多座城 市陆续全面放开落户限制,同时 还给予购房补贴、鼓励人口进城 等利好,为吸引人才展现出十足 的诚意。

以人口逾千万的成都为例,

或近郊,且可以把户口从东部新 区或近郊区转到主城区,而全日 制本科45岁以下,成都市区随意 落户,不受限制。 放松、放宽落户政策的背 后,终究还是人口的争夺。而人 口的背后是社保、教育、住房、公

在2022年1月7日发布了最新落

户新政,全日制大专生毕业且35

岁以下,立马可以落户东部新区

积金、消费力等,而这些都是城 市未来发展必不可少的稀缺资 源,也是一个城市未来竞争力的 重要组成部分。 "各地放宽政策的核心目的

是为了在目前人口紧缺时尽快 '抢人'。"简嘉俊坦言,人口才是 楼市回暖的关键。

西安房价曾经连续68个月上 涨背后,就曾经有"抢人大战"的影 子。2018年,西安成为全国人才争 夺战中新增落户表现最为突出的 城市,全年狂揽79.5万人落户。

2019年2月13日,西安市政 府官网公布了《关于进一步放宽 我市部分户籍准人条件的通知》, 把西安的落户门槛降到了历史最 低。在一系列政策的激励下,西 安人口迎来的爆发式增长。

官方统计数据显示,2019年4 月30日,西安户籍人口为1004.9万 人,正式突破1000万大关,2021年 5月,七普人口数据统计,西安人口 更是达到1295.29万人。

鼓励生育

吸引人才流入固然是当务 之急,而鼓励新生人口也同等重 要。继2021年7月国家发布了 《关于优化生育政策促进人口长 期均衡发展的决定》后,配套措 施相应出台,各城市不遗余力地

宁波于2021年12月30日发 布《关于调整宁波市住房公积金 贷款政策的通知》,当中提到,按 照国家生育政策生育二孩或三 孩的家庭,连续缴存住房公积金 满2年,首次申请公积金贷款购 买首套自住住房的,住房公积金 最高贷款额度由60万元/户提高 至80万元/户。

事实上,宁波是全国首个从 公积金层面支持三孩家庭的。 在此之前,已有部分地区向二孩 三孩家庭提供购房优惠补贴。

以江苏海安为例,该市2021

年12月出台的《关于促进城乡统 筹改善居住条件的暂行办法》中 明确表明,关于本市常住居民二 孩、三孩家庭群体,优惠政策为 子女未满18周岁(截至2022年2 月28日)的二孩、三孩家庭,购房 时凭户口本或出生证明,在市场 价格基础上二孩家庭给予200元 每平方米、三孩家庭给予400元 每平方米的优惠。

陕西也在政策层面对多子 女家庭购房提供便利,2021年12 月,陕西印发了《陕西省优化生 育政策促进人口长期均衡发展 实施方案》。该方案指出,将对 多个未成年子女家庭在租房、购 房方面给予帮助和倾斜。研究 制定差异化租赁优惠政策,根据 未成年子女数量,配租公租房 时,在户型选择等方面给予照 顾。多子女家庭改善、置换房 屋,按刚需家庭对待。

"以上政策有关二孩和三孩 的生育,原因是目前很多城市面 临着比较大的人口红利的下滑, 动用类似价格性的调控措施,比 数字化调控或者硬性规定的调 控措施效果更好。政府给出一 些相关的鼓励,降低城市居民生 小孩的成本,能够达到鼓励生育 的目的。"陈晟表示,在国家"全 面开放二胎三胎"背景下,这样 鼓励生育的措施值得进行推广。

简嘉俊也认为,无论是对二 孩三孩家庭住房政策放宽,还是 提升高层次人才公积金贷款额 度,其核心目的是为人口流入、 提高生育率做铺垫。人才是最 重要的,并不只是放宽公积金买 房,只要是对人口流入有利、能 刺激生育率的政策,都值得其他 城市学习借鉴。