

保障性租赁住房加量 西安“十四五”发力解决住房问题

本报记者 黄永旭 西安报道

农历新年伊始,《西安市“十四五”保障性租赁住房发展规划》(以下简称“《规划》”)正式发布,在其总体目标中提出,通过三个阶段,引导多方参与,利用集体经营性建设用地、企事业单

目标新增30万套

大量外来人口的涌入,带来西安经济增长的同时,也使得住房问题、供需矛盾逐步凸显。

根据统计,2015年,西安市常住人口为871万人,到2020年,增加至1295万人,年均增量近85万人,城镇化率由2015年的73.02%提高至2020年的79.2%;全市城镇人均住房建筑面积由2015年的32.1平方米提高至2019年的34.8平方米,城镇常住家庭户均住房达1.13套。2008年以来西安市累计保障住房困难家庭42万户(实物建房37.3万套,建设规模3036万平方米;货币化补贴4.7万户,发放2.22亿元),其中,城镇中低收入住房困难家庭约占72%。但是,自2018年西安获批第九个国家中心城市,进阶中国新一线

盘活存量用地和住房

多渠道土地筹集方式可以有效盘活现有闲置、低效的存量土地资源,最大限度地提升土地利用率。

2021年7月,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),明确对人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市,进一步完善土地支持政策,并详细提出5类土地筹集渠道。西安发布《规划》中,同样确定了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、存量闲置房屋及新供应建设用地等5类土地的筹集渠道,还提出了相应的指标要求。“十四五”期间,建设筹集保障性租赁住房30万套(间),其中,利用非住宅闲置房屋改建2万套(间),企事业单位利用自有土地

位自有闲置土地等5类土地,最终全面实现“租得到、租得起、租得近、租得好、租得稳”,基本解决本市新市民、青年人阶段性住房问题。

《中国经营报》记者了解到,“十四五”期间,西安市保障性租赁住房总需求约30.4万套(间),包括

城市之后,西安人口流入规模愈发扩大,西安市新市民、青年群体数量也快速增加。七普数据显示,西安全市流动人口374万,占常住人口的28.93%。

大量外来人口的涌入,带来西安经济增长的同时,也使得住房问题、供需矛盾逐步凸显。小户型、低租金房源短缺,租赁住房市场总体结构性供给不足。西安市官方统计,住房租赁市场中个人出租房源以中大户型为主,71~100平方米房源占比35.1%,100平方米以上房源占比37.5%,70平方米以下小户型房源占比27.4%。目前,西安城镇户籍住房困难

建设3万套(间),利用产业园区配套用地建设2万套(间),利用集体经营性建设用地建设1万套(间),新供应国有建设用地建设12万套(间),利用公租房统筹筹集6万套(间),利用城棚改安置盘活4万套(间)。

从土地供应方面来看,《规划》要求重点引导市场充分利用闲置、低效的存量土地和房屋筹集建设保障性租赁住房,各类保障性租赁住房用地合计约15000亩。

据统计,西安市域范围内城镇存量用地包含城镇低效用地、空闲土地、企事业单位自有闲置土地及批而未供用地(20亩以下),其中,

存量群体保障需求约10万套(间),新增人口保障需求约20.4万套(间),总建筑面积约2470万平方米,各类保障性租赁住房用地合计约15000亩。

北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池认为,《规划》的实施将有力地增加租赁住房的供应,

家庭达成基本保障,但对于西安新市民和住房困难的青年人,以及预计每年净流入的约25万人口体量,加速保障性租赁住房建设,调整住房市场供给结构被视为必须之举。

《规划》提出,将加快发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务,力争新增保障性租赁住房达到30万套(间),并分为三个实施阶段。

前期(2021年~2022年),聚焦于建立健全保障性租赁住房建设管理机制、完善各项配套政策,明确“十四五”建设项目清单,竣工分配一批存量项目,开工一批新建项目,预计完成筹建保障性租赁住

城镇低效用地规模占73%,空闲土地占17%,企事业单位自有闲置土地占3%,市域批而未供用地(20亩以下)占7%。

《规划》明确,“十四五”期间,西安保障性租赁住房土地供应包括,存量闲置房屋改建用地面积1000亩,企事业单位自有闲置土地建设用地面积1500亩,产业园区配套用地建设用地面积1000亩,集体经营性建设用地面积500亩,新供应国有建设用地面积6000亩,公租房统筹建设用地面积3000亩,城棚改安置盘活用地面积2000亩。

西安欧亚学院人居环境学院客座教授朱郁认为,多渠道土地筹集

形成租购并举的住房市场格局,为新市民和青年人等提供足够的住房保障。这一规划也会影响西安住房市场的格局,整个市场中租赁住房的比重将增加,对产权类住房的价格及商品住房租赁市场或将有一定影响,对稳定房价有一定积极意义。

房11万套(间)。

中期(2023年~2024年),相比前一阶段房源供给翻一番,开工项目翻一番,初步形成全市房源合理布局,市、区两级参与保障性租赁住房建设管理的企数量初具规模,预计完成筹建保障性租赁住房13万套(间)。

后期(2025年),全面实现“租得到、租得起、租得近、租得好、租得稳”,有效缓解住房租赁市场结构性供给不足,带动住房租赁市场健康发展,助力“稳房价”得到有效落实,基本解决本市新市民、青年人阶段性住房问题,预计完成筹建保障性租赁住房6万套(间),并对保障性租赁住房进行优化补充。

方式可以有效盘活现有闲置、低效的存量土地资源,最大限度地提升土地利用率。有利于缓解住房租赁市场结构性供给不足的现实性问题,能够起到改善区域、板块内的住房结构性矛盾的作用。长远看,有利于扩大招商引资力度,促进产城融合,形成产业集群效应,提高城市更新的水平。

不过,赵秀池表示,“在实施过程中,各种土地供应方式都有一定的难度,需要探讨不同的政策与经营模式,尤其是集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、低效利用的存量土地和房屋等都需要相应的政策支持。”



“十四五”期间,西安市保障性租赁住房总需求约30.4万套(间)。

本报资料室/图

完善制度保障住房

近年来,国家层面对保障性租赁住房重视程度不断提高,相关政策措施不断更新发布,各地在落实中,逐步形成了住房保障体系。

“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜!风雨不动安如山。”千年之前,杜甫在茅屋写下千古名句,为天下寒士感叹,可谓因住房问题而忧愁。由此可见,房屋、住所在古今皆是核心问题。

记者梳理发现,自新中国成立至今,我国住房制度几经演变,大致经历了住房实物分配制度、住房制度市场化改革和住房保障制度建设三个阶段。普遍认为,2007年以来我国进入大力发展保障性住房阶段。

赵秀池说,随着我国房改的推进,各地包括西安,当地大部分户籍人口已经解决了住房问题,但由于房价高企,新市民和青年人仍然买不起房,因此重点需要为这些人提供租赁住房,保障性租赁住房作为住房建设的重点任务也是应有之义,同时也是为了贯彻住建部关于推进保障性租赁住房建设的精

神。事实上,近年来,国家层面对保障性租赁住房重视程度不断提高,相关政策措施不断更新发布,各地在落实中,逐步形成了住房保障体系。住建部官方信息显示,2021年,我国加快发展保障性租赁住房,全国40个城市新筹集保障性租赁住房94.2万套。

国家统计局局长宁吉喆告诉记者,曾表示,“2022年,房地产投资有望平稳健康发展,房地产市场供给逐步优化。坚持租购并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者合理需求,商品住房、保障性住房等多层次的住房体系在加快构建,多主体供应、多渠道保障、租购并举的房地产市场供给格局也在逐步形成,新的发展模式正在探索中成型。2021年1~11月份,全国保障性租赁住房已经开工了86万套,完成投资1205亿元。”

上述《关于加快发展保障性租赁住房的意见》中明确提出扩大保障性租赁住房供给,推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。多渠道供给、土地支持、金融支持等多项措施得到各地方积极响应和落实。近期,央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》,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。这意味着银行发放相关贷款将不再受集中度管理指标约束,能够加大对保障性租赁住房项目的信贷投放,为保障性租赁住房发展提供金融支持。

2021 高标准仓库供应增加近 18% 投资者看好物流地产赛道

本报记者 陈雪波 王金龙 成都报道

2月17日,国家邮政局公布2022年1月邮政行业运行情况。1月份,全国快递服务企业业务量完成87.7亿件,同比增长3.3%。回顾2021年,即使受到全球疫情影响,当年全国快递服务企业业

迎新机遇

物流地产,是投资商根据物流企业客户需要,选择合适地点,所投资和建设的物流设施。物流园区、物流仓库、配送中心、分拨中心等均属于物流地产范畴。戴德梁行数据显示,相较于2020年,2021年全国高标库的平均租金有3.2%的回落,这样的回落基本发生在全国各个主要市场中,其中华北和西南市场的跌幅较大,都超过5%,华东市场下跌最小,仅为1.35%。但同时全国高标库总体供应量仍然有近18%的增加。苏智渊对此分析称,供应量持续增加,这说明投资者仍然看好中长期中国的高端物流地产市场,并着力布局。物流地产作为在过去几年内疫情影响下投资市场仍然看好的产品,确实承受了很大的压力,这样的压力来自于对这个市场方向的不同判断。

记者了解到,在过去很长一段时间里,物流地产面临去化压力。有业内人士透露,因物流用地价格低,税收少,对地方政府财政贡献有限,所以在土地出让上也没有优势。但在疫情影响下,社会对食品安全的重视度提升,物流行业也发生了变化。仲量联行数据显示,在高标库新增需求方面,线上生鲜消费习惯养成,并走向长期化。在2020年生鲜电商的高标库新租、扩租需求占总需求的比例仅为12%,

务量累计依然完成1083亿件,同比增长29.9%。快递业务服务量保持高速增长,作为重要配套设施的物流地产近年来也发展迅速。

戴德梁行中国区产业地产部董事总经理苏智渊在接受《中国经营报》记者采访时介绍,2021年全国高标库(即高标准仓库)总体供

到2021年时这个比例已经上升到了21%,增速很快。

已布局物流地产多年的万科在其2020年财报中也提到,生鲜零售的加速涌现和连锁餐饮消费的不断恢复,推动冷链市场需求持续释放。

“疫情对物流地产行业总体是有明显推进作用的,这主要体现在疫情改变了人们的生活习惯,直接推进了电子商务、社区团购和生鲜冷链的发展,其中我们明显看到冷链行业在过去两年内的迅猛发展,冷链物业设施的产品标准正在有效助推一些大型线上购物和大型商超的生鲜配送效率,同时,冷链+央厨的模式已经开始成为趋势。”苏智渊指出,国际经济环境的不明朗对中国制造业的影响较大,进而反过来对物流地产会产业一定影响。

对此,从事相关行业多年的中城仓储董事长周建成也感同身受:“在物流地产行业,接下来自动化仓库、冷链仓库、自存仓需求相对会更多。”他同时认为,疫情对实体经济影响较大,对线上交易影响相对较小,而物流地产与线上经济联系更加密切。线上经济增速下降,决定了物流地产大扩张时代已经结束了。

“而且物流用地长期以来在不同城市都是显著分化的,一线城市非常稀缺,基本属于带有一定垄断

应量比前一年依然有近18%的增加,这说明投资者仍然看好中长期中国的高端物流地产市场,并着力布局。

但也有业内人士认为,目前一线城市之外的物流地产市场已经过剩,大扩张时代已经结束,行业版图不会有太大的改变。

性质的稀缺资源。剩下的绝大多数城市都处于过剩状态。”周建成坦言。

“我个人也不认为2021年的租金下跌是所谓的市场拐点,反而这对于一直以来高歌猛进的高标库市场是一件好事,市场可以利用这个契机把因为过去几年过大的关注度导致的市场泡沫做一定的挤出,这从2021年的几个大宗物流地产交易就可以一窥全豹。”苏智渊表示。

可以看到,近年来物流逐渐成为各类政策的高频词。2021年9月发布的《“十四五”推进西部陆海新通道高质量建设实施方案》中提出,强化成渝地区双城经济圈与北部湾城市群战略联动,加快基础设施建设,创新运营组织模式,优化交通物流结构;2021年7月发布《国家物流枢纽网络建设实施方案(2021-2025年)》提出,将稳步推进120个左右国家物流枢纽布局建设,支持城市群内国家物流枢纽共建共享共用和一体化衔接。

此外,冷链物流也成为了未来重点发展方向。2021年12月13日国务院办公厅发布《“十四五”冷链物流发展规划》,到2025年将布局建设100个左右国家骨干冷链物流基地;此外还鼓励拓展冷链物流企业投融资渠道,鼓励冷链物流企业通过兼并重组、战略合作等方式优化整合资源,提升市场集中度。

传统房企试水

从2021年下半年开始,全国范围内的住宅地产市场遇冷,同时,物流地产则持续受到传统地产企业的关注。

事实上,近年来入场物流地产的房企不在少数。如上文提到的万科,早在2014年就成立了物流地产事业部,2015年万科正式进军物流地产,推出全新品牌“万纬”物流。根据万纬物流官网数据,到目前,万纬物流已经布局全国46个城市,仓储项目151个,仓储规模达1100万平方米以上,其中冷链物流园36个。

万科对万纬物流持续增加的投资,可以看出万科对这条赛道的重视。2020年6月28日,万科董事会通过了《关于向全资子公司万科物流增资的议案》,同意将万科持有的对万纬物流及其下属公司的180亿债权转为对其股权投资,万纬物流注册资本由1亿元增加至181亿元;2021年4月3日,万科公告透露,截至2020年底,公司向万纬物流累计投入资金约244.2亿元;2021年9月15日,万纬物流再次发生增资及扩股变动,注册资本从244.2亿元增加至359.68亿元,新增五位股东。

2021年10月22日,在万科业务交流会上,万科集团合伙人、万纬物流董事长张旭透露,从2020年开始,万纬物流在仓网初具规模基础上,启动科技规划和智慧园区打造。目前,以全国仓网为基础,提供仓储运营、冷链运输、增值服务等仓管配一体化服务。张旭表示,疫情过后,物流的发展非常好。过去一年,万纬物流更多探索新的业务,如新能源汽车,光伏产业、冷库



1月份,全国快递服务企业业务量完成87.7亿件,同比增长3.3%。

本报资料室/图

等客户,瞄准每个行业的头部企业,为他们提供服务。

万纬物流在回应记者采访时介绍称,相比2020年,万纬物流在2021年的收入增长约60%。万纬聚焦北京及环京、大苏州、上海、浙江、深莞惠、大广佛六大城市群,已形成全国性仓网布局。

万科并不是唯一入局物流地产的传统房地产企业。绿地、融创、远洋等房企也同样是物流地产的参与者。2017年2月,绿地集团宣布与中国远洋海运集团有限公司启动全面战略合作,表示将在航运物流产业、物流地产的开发、金融产业等领域共同开发;2018年3月,融创分别以11.36亿元、7.97亿元的价格收购海航地产集团旗下两家地产公司,入局物流地产。

2021年4月17日,“远洋物流”品牌揭牌仪式于上海远洋商业大厦举办,远洋物流作为远洋资本全资子公司,将以独立品牌的形象亮相。2021年10月18日,远洋资本联合某亚洲主权基金,发起设立4亿美元物流地产私募基金。

此外,这几年快速发展的宇

培、宝湾和易商等国内背景的物流地产品牌正在追赶以普洛斯为龙头的传统外资品牌。

虽然物流地产的中长期价值被看好,但物流地产市场是否会继续迎来新的面孔尚不乐观。在周建成看来,前几年,一些地产开发企业是新加入的力量,随着地产行业的改变,以后开发企业进入物流地产的会很少。物流地产早就版图相对稳定了,不会有什么大的改变。

“物流地产是一个与整体经济环境紧密相关的行业,所以它不是一个短期投资产品,而是一种相对中长期的布局。”苏智渊指出,物流地产其实是一种兼具生产和生活的服务性配套设施,其主要服务于企业(B端),不像住宅只服务于C端,但因为物流地产近几年越来越紧密地与城市配送相链接,其实可以说它也间接地服务于C端。

也正是基于这样的特点,苏智渊表示,投资物流地产不应该用短期逐利的眼光来看,而应该用的策略是时间上的中长期和地理上的广布局,所以企业是否要入局物流地产,应该看看这样的产品是否符合自己的投资逻辑。