

# 住建部：将增强调控政策的精准性、协调性

本报记者 陈雪波 卢志坤 北京报道

“我们每年城镇新增就业人口超过1100万，住房的刚性需求比较旺盛。”2月24日，国新办举行推动住房和城乡建设高质量发展发布会。住房和城乡建设部部长王蒙徽在会上提到，我国住房的刚性需求量依然很大，将保持调控政策的连续性和稳定性，增强调控政策的精准性、协调性。

王蒙徽表示，我国城市发展已经进入到了城市更新的重要时期，由

过去大规模的增量建设，向存量的提质改造和增量的结构调整并重转变，也即从“有没有”向“好不好”转变，内需潜力巨大。同时，推进基于数字化、网络化、智能化的新型基础设施建设，也是新的经济增长点。

2022年住房和城乡建设工作会议有哪些重点？发布会上总结了以下五个方面：保持房地产市场平稳运行、推进住房供给侧结构性改革、推进城镇老旧小区改造、推进燃气等城市管道老化更新改造重大工程、

大力推进“新城建”。而适老化城市、社区、住房的建设和改造，实施农房质量安全提升工程等工作，也将会是接下来的关注点。

从事适老化家居改造行业多年的安馨康养集团董事长鄂俊宇告诉《中国经营报》记者，作为存量市场的老旧小区改造有巨大的市场需求，而老旧小区改造、适老化改造对城市建设、老龄人群的生活都有十分重要的意义，也会进一步带来巨大的消费需求。

## 推进“新城建”

值得注意的是，这次会议上提出了大力推进“新城建”，即基于数字化、网络化、智能化的新型城市基础设施建设。

“稳地价、稳房价、稳预期。”在发布会上，“促进房地产业良性循环和健康发展”依然被放到了重要位置。王蒙徽指出，将保持调控政策的连续性和稳定性，增强调控政策的精准性、协调性。继续稳妥实施房地产长效机制，保障住房的刚需，同时满足合理的改善性需求。

“不同于以往会议中‘满足合理的住房需求’的表述，本次发布会提出保障住房刚需的同时，还专门提出了满足合理的改善性需求，这是比较罕见的。”诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄指出，自去年以来，在行业下行压力加大的背景下，这样的表述对于房地产行业而言释放了正向的政策信号，对于提振市场信心，改善购房者观望情绪有着积极作用。

易居研究院智库中心研究总监严跃进也认为，从后续情况看，尤其是从三孩家庭等角度看，改善型需求的释放是必然的，这也要求土地和金融等政策密切配合。

记者了解到，近期杭州、广州等地已经传出了首套、二套房按揭利率下调的消息。其中，广州首套房优惠审批利率从此前的5.6%下调至5.4%，二套房优惠审批利率从此前

的5.8%下调至5.6%。

关于推进住房供给侧结构性改革，王蒙徽明确提出，会大力增加保障性租赁住房供给，希望全年能够建设筹集保障性租赁住房240万套（间）。新筹集公租房10万套，棚户区改造120万套。同时，还将加快推进长租房市场建设。

据了解，2021年全国40个城市完成新筹集94.2万套保障性租赁住房，预计可以解决近300万新市民、青年人的住房困难。其中，利用存量土地和房屋建设的保障性租赁住房达到了70%。

今年以来，已经有多地继续针对保障性租赁住房下达指标。如2月17日四川省提出，2022年全省将力争筹集保障性租赁住房7.8万套（间），并新增发放保障性租赁住房租赁补贴7770人。而在2021年，四川省已经筹集了保障性租赁住房6.34万套（间）。

值得注意的是，这次会议上提出了大力推进“新城建”，即基于数字化、网络化、智能化的新型城市基础设施建设。加快构建国家、省、市三级城市信息模型基础平台体系，全面推进智能市政、智慧社区、智能建造，协同发展智慧城市和智能网

联汽车，通过打造示范基地，加快“新城建”项目落地。

据悉，在2020年8月，住房和城乡建设部会同中央网信办等6部门印发的指导意见中，就首次提出了“新城建”的概念，并确定重庆、福州、济南等16个城市作为首批新型城市基础设施建设试点。2021年，新增天津滨海新区、烟台、温州、长沙、常德等地，“新城建”试点增至21个。当时明确，“新城建”聚焦城市安全、社区建设、市政服务等民生领域，助力提高城市治理水平，让人民群众在城市生活得更方便、更安全、更舒适。

对于“新城建”，严跃进认为，后续“新城建”概念和房地产市场的结合程度将增大，尤其是在智慧社区和智慧物业等方面，未来房企需要积极关注。只有这样，才能形成更符合消费需求特征的产品供给，也体现了住房领域高质量发展的导向。

“这意味着‘新城建’将作为新的概念实施于推进城市基础设施建设之中。本次再次提及‘新城建’概念，是对此前会议的进一步落实。以‘新城建’对接‘新基建’，对于转变城市发展方式、实现高质量发展有着重要意义。”陈霄认为。



2月24日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，介绍推动住房和城乡建设高质量发展，并答记者问。住房和城乡建设部部长王蒙徽介绍情况。 本报资料室/图

## 向存量市场转变

数据显示，截至2021年底，全国411个城市共实施了2.3万个城市更新项目，总投资达5.3万亿元。

这次会议再次提到了城镇老旧小区改造，会上明确提出，在前几年改造的基础上进一步推动，通过吸引社会力量参与、创新金融支持方式、促进存量住房用途的调整等措施，把这项重大的民生工程同时也是发展工程做好。

除了针对存量房屋的整体改造外，王蒙徽还提到了配套措施：推进燃气等城市管道老化更新改造重大工程。今年力争开工改造存在安全隐患的燃气管道约2万公里。同时，还将有序推进城市供水、排水、供暖管网改造、防涝设施建设、生活垃圾处理设施建设。

此外，还将同步推进适老化城市、社区、住房的建设和改造，实施农房质量安全提升工程，大力发展装配式建筑等工作，努力稳定宏观经济大盘发挥积极作用。

数据显示，截至2021年底，全国411个城市共实施了2.3万个城市更新项目，总投资达5.3

万亿元。2021年，全国开工改造城镇老旧小区5.56万个，惠及居民965万户。2019年~2021年，全国累计开工改造了城镇老旧小区11.5万个，惠及居民超过2000万户。在各地改造过程中，共提升和规范水电气热信等各类管线15万公里，加装电梯5.1万部，增设养老等各类社区服务设施3万多个。

同时，适老化城市、社区、住房的建设和改造，实施农房质量安全提升工程，大力发展装配式建筑等工作，也将得到同步推进。

鄂俊宇结合自身经验表示，人口老龄化越来越明显，适老化工作主要在存量房屋方面，不管是居家养老还是社区养老，都有很大的改造需求。随着“60后”人群进入老龄阶段，增量市场中的“健康住宅”“旅居住宅”等需求也会增加，过去有“青年公寓”，以后“健康公寓”也会越来越多地出现。

住房和城乡建设部副部长倪虹在发布会上重申，将毫不松懈地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。去年70个大中城市，一手房和二手房销售价格分别上涨了2%和1%，涨幅比2020年回落了1.7和1.1个百分点。

同时，坚决有力处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险。以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，以法治化、市场化为原则，压实企业主体责任，落实属地政府管理责任，维护社会稳定，维护购房群众合法权益。

严跃进总结称：“此次会议为今年住房工作进行了重要定调，对于指导今年工作开展具有积极的意义。”

# 屡迎政策利好 保障性租赁住房REITs落地还有多久？

本报记者 詹方歌 卢志坤 北京报道

2022年刚刚过去两月，REITs(不动产投资信托基金)已经迎来多次政府层面的支持表态。此前有消息称，国家发改委投资司对Pre-REITs基金相关事宜进行了探讨。参会人员主要来自央企、国企以及金融机构相关负责投资人士。

有基金及地产投资业内人士对《中国经营报》记者确认了这一消息，其同时表示，Pre-REITs类似Pre-IPO，其作用主要是培育成熟项目及前端的资产整理。

更重要的变革发生在税收层面。1月末，财政部和税务总局联合发布《关于基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点税收政策的公告》，明确在基础设施REITs设立前和设立阶段的原始权益人税收递延政策。根据公告表述，目前已经发行成功的11单基础设施REITs均可享受税收递延政策。此举被业内人士称之为REITs发展的里程碑事件。

除此之外，保障性租赁住房纳入REITs试点后，包括西安、重庆在内的不少地方政府均在近日发布加快保障性租赁住房建设的实施意见，其中均提及“支持保障性租赁住房建设、运营企业按照国家有关规定发行不动产投资信托基金(REITs)融资。”而重庆早在2021年9月便已经在推动两个公租房项目进入REITs市场。业内人士透露，包括该项目在内的几个保障性租赁住房项目已经在申报REITs的前期准备环节，且推进速度较快。

## 政策利好不断

Pre-REITs对市场来说并非新鲜事物。2021年12月末，首程控股宣布首只针对基础设施领域进行投资的Pre-REITs正式落地。据悉，该只基金将重点投资于北京市双碳相关产业，基金首期规模为45亿元，与首钢基金和中国人寿合作成立。

上述基金业内人士对记者表示，本次国家发改委与市场人士探讨设立Pre-REITs基金一事确实存在。监管层方面对这类基金的鼓励、呼吁态度明确。但这类基金本质是私募，成本杠杆率都是市场化的，不同企业之间没有可比性，也不受公募REITs现行规则的约

束，目前在领域还未有明确的支持政策或方式落地。唯一可以确定的是，Pre-REITs的底层资产类型与现行的公募REITs试点范围一致。

“Pre-REITs基金从商业逻辑上来讲是完全成立的，也是必要的。盘活存量、增加新投资、促进行业转型的目标不可能单靠REITs一个产品，而要靠一个新的完整的金融循环和系统，Pre-REITs基金和公募REITs前后衔接、互相加强才能完成上述循环。”高和资本执行合伙人周以升说。他表示，目前我国的基础设施类公募REITs主要针对成熟期的资产，

而Pre-REITs基金的设立不但能起到培育成熟资产的作用，也能使有能力的主体将分散资产进行整合，随后以资产包的形式装入公募REITs。

周以升同时表示，Pre-REITs基金的本质是私募性质的股权投资基金，归属证监会管辖。“相信随着监管层共识形成，Pre-REITs基金将与其他住宅开发类的基金区别开来，基金备案速度和效率提高，将会有助于形成完整的金融闭环，促进市场健康发展。”

有关REITs的明确利好则来自税收方面。2022年1月末，财政部及税务总局发布公告，允许设立

基础设施REITs前，原始权益人向项目公司划转基础设施资产相应取得项目公司股权，适用特殊性税务处理，原始权益人和项目公司不确认所得，不征收企业所得税；基础设施REITs设立阶段，原始权益人向基础设施REITs转让项目公司股权实现的资产转让评估增值，当期可暂不缴纳企业所得税，允许递延至基础设施REITs完成募资并支付股权转让价款后缴纳。其中，对原始权益人按照战略配售要求自持的基础设施REITs份额对应的资产转让评估增值，允许递延至实际转让时缴纳企业所得税。业内普遍认为，此

举能够提升原始权益人参与REITs的积极性。

周以升表示，针对REITs的税收政策在中国的落地速度已经相当快。他同时提及，本次针对REITs试点的税收新政主要解决的是股权类交易重组环节的税收中性和递延问题，即底层资产本身具有单独的项目公司构架，能够通过转让股权的方式进行重组。对于资产类的重组，本次税收新政则不适用。“资产重组意味着需要将单个资产从集团中剥离，在这个过程中涉及增值税、契税、土增税等，更加复杂。目前这类税收政策还不明朗。”他说。

## 保障性租赁住房REITs何时落地？

有资产评估人士对记者表示，2021年8月保障性租赁住房纳入REITs试点范围后，包括重庆、河南、广州、江苏、上海在内的许多省市住建部门都在推动保障性租赁住房进入REITs。

2022年2月，重庆市人民政府办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，其中明确提出，开展保障性租赁住房基础设施REITs试点，鼓励银行、资产管理公司、政府产业基金、企业年金参与本市租赁住房基础设施REITs产品的战略配售和

## 收益率为最大“门槛”

上述资产评估人士表示，虽然各地都在积极推进，但这类资产进入REITs有一定门槛。“不少地区保障房收益率太低，甚至亏损。”其表示，目前不少省市希望推向REITs市场的底层资产为面向低保户的公租房，租金相对低，且按照政策要求几乎无增长空间。“收益率很难达到REITs要求的4%。”

其以西南某省会城市希望推向REITs的公租房项目举例：小区

投资。随后，西安市政府也发文将支持保障性租赁住房建设、运营企业按国家有关规定发行REITs融资。

重庆招标采购(集团)有限责任公司官网的信息显示，重庆市公共住房开发建设投资有限公司早在2021年9月30日便开始了基础设施公募REITs服务机构的招标。招标公告显示，该公司本次希望推入REITs市场的底层资产为空港乐园和民心佳园公租房，且“项目已具备招标条件”。

据悉，民心佳园位于重庆市两

江新区金山街道，2010年2月28日动工，陆续投入运营。住宅部分总建筑面积96.1万平方米，共计住宅18292套，住宅部分账面价值约28.5亿元，由招标人直接持有所有权，2021年2~5月，住宅部分租金收入约3841万元。

空港乐园则位于重庆市渝北区木耳镇，毗邻空港工业园区及保税港区。公开资料显示，项目于2011年开工。空港乐园项目住宅部分总建筑面积145.9万平方米，共计住宅29888套，住宅部分账面价值约47.5亿元，由招标人直接持

有所有权，2021年2~5月，住宅部分租金收入约6271万元。按套数及租金收入粗略计算，民心佳园及空港乐园的单套单月租金均在525元左右。

多位业内人士对记者表示，收益测算上不能仅考虑租金，土地成本也是相当重要的一环。“土地划拨的还算收益率高些，没有土地成本，不过也要看哪个地区。”天眼查信息显示，空港乐园和民心佳园地块皆属于划拨地块。

官方信息显示，目前该项目招标结果已经在2021年10月末

和针对低保户的公租房虽然在广义上都属于公租房，但人才安居房的租金相对更高，更加市场化。

对于各地政府迫切推动保租房项目进入公募REITs市场这一情况，有接近监管层的业内人士分析认为，地方政府有巨大的积极性来做这件事，因为以持有资产发行REITs减轻负债率，对于地方政府来说是较为简单可行的方式。

其同时透露，与目前已经发行的

公募REITs项目一样，在筹划发行保租房REITs的底层资产持有者仍日多为央、国企，项目以公租房、人才安居房为主。据悉，目前以重资产模式切入保障性租赁住房行业的主体主要包括地方国企、央企、金融机构。民营企业一度比较积极，然而在频繁遭遇流动性困境的背景下，大部分民营企业都压缩了该类投资，意愿下降。

“就REITs发行来说，国企普遍的追求是不能贱卖资产，发行价

不能低于成本价或者评估价。由于国企盘活资产的需求也比较迫切，对原始成本较低的项目还是有希望满足的。”上述人士表示。

除此之外，多位业内人士对记者表示，上海R4地块的租赁住房产品或也将纳入保障性租赁住房体系，且确权完整，收益率相当不错，只是目前运营年限上还未达到REITs要求，进入基础设施公募REITs或“只是时间问题”。