

# 支持刚性和改善型住房需求 房地产政策持续优化

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

4月底召开的中央政治局会议仍在持续引发各方关注。

近日,央行、银保监会以及证监会等多部门召开专题会议传达学习相关会议精神并研究部署具体贯彻落实措施。

“要区分项目风险与企业集团风险,不盲目抽贷、断贷、压贷,保持房地产融资平稳有序。要按照市场化、法治化原则,做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务。”在专题会议上,银保监会表示要督促银行保险机构坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,因城施策落实好差别化住房信贷政策,支持首套和改善型住房需求,灵活调整受疫情影响

## 支持各地完善房地产政策

“‘支持’两字更充分地体现了当前中央对各地因城施策的态度,各地结合当地实际情况,优化房地产政策的空间已开启。”

与多次重要会议相同,此次中央政治局会议对房地产的关注也是着眼风险管控方面,强调要有效管控重点风险,守住不发生系统性风险底线。

在强调“房住不炒”总基调后,此次会议对房地产提出两项“支持”,即支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善型住房需求。

“‘支持’两字更充分地体现了当前中央对各地因城施策的态度,各地结合当地实际情况,优化房地产政策的空间已开启。”中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静称。

“本次会议标志着自上而下房地产政策目标的统一,向行业释放了更明确更积极的政策信号。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐也表示,支持地方政府因城完善政策,预计后期地方调控自主性更强,更多大中城市的限制性政策包括限购、限售、限贷等有望松绑,房贷利率、交易税费等购房成本有望进一步降低,刚需和改善型住房需求得到释放。

人群个人住房贷款还款计划。

多位专家接受《中国经营报》记者采访时表示,此次会议标志着自上而下房地产政策目标的统一,向行业释放了更明确更积极的政策信号,各地结合当地实际情况,优化房地产政策的空间已开启。

“总体来说,我觉得当下面临的挑战是非常严峻的,总体形势的压力特征、严峻特征是不容忽视的。”华夏新供给经济学研究院创始院长、中国财政科学研究院研究员贾康表示。市场主体的感受是不能只看权威渠道表述得怎么样,还要看实际执行过程中,从中央到地方各个部门、各个公共权力环节怎么行动,这是非常现实的问题,涉及防范政策合或谬误与分解谬误。

实际上,今年以来各地已频繁出台多项房地产调控政策,主要涉及优化限购政策、降低首付比例、发放购房补贴、降低限售年限、为房企提供资金支持等方面。根据中指监测,今年截至4月29日,全国已有近100城出台房地产政策百余条。

“4月以来,政策的落地节奏加快,优化调整力度加大,政策放松城市由三四线扩围至热点一二线。”陈文静指出,截至4月29日,4月份60余城(城市与一季度有重复)出台房地产相关政策近90条,明显高于前三个月,苏州、南京、宁波等热点一二线城市调控政策优化,向市场释放了积极信号。

陈文静表示,短期来看,房地产调控政策进入密集优化期,早期市场上行阶段出台的部分过严限制性政策已不再适应当前市场阶段,预计各地将继续加大信贷支持力度,降首付、降房贷利率,同时适度优化调整限购、限售、限价等政策,促进销售回暖。但值得注意的是,在“房住不炒”总基调下,部分市场逐渐企稳恢复的核心城市,短期调整政策的预期偏弱。

## 优化商品房预售资金监管

除需求端外,此次会议还对供给端提出支持,明确表示要优化商品房预售资金监管。

除支持各地从当地实际出发完善房地产政策外,此次会议还提出支持刚性和改善型住房需求。

“房地产市场的交易主角已经不是刚需群体了,市场的好转需要改善型需求的撬动。”诸葛找房数据研究中心首席分析师王小媞表示,一季度以来,定向支持改善型需求的政策较少,此次会议表态支持刚性和改善型住房需求,或意味着二季度各地政策将向支持改善型住房需求倾斜,如缩短增值税免缴年限、放松限售、加强二手房市场流动性等。

除需求端外,此次会议还对供给端提出支持,明确表示要优化商品房预售资金监管。

“这侧面反映出政策支持蔓延到供应端。”王小媞指出,今年以来,政策的宽松主要是从需求端出发,供应端支持的措施较少,此次会议明确表态优化商品房预售资金监管,也侧面反映了政策支持蔓延到供应端,供需两端齐

## 稳住市场主体

“对房地产市场来说,保证‘房住不炒’总基调下,在一定程度上各地要灵活出台相关政策,更好地发挥房地产市场的作用,而不是搞政策‘一刀切’,如此才有助于房地产市场未来的分化发展和良性运作。”

“市场主体承载着数亿人的就业创业。”去年年底的中央经济工作会议中,“市场主体”一词出现6次之多,会议除提出微观政策要持续激发市场主体活力,要提振市场主体信心等具体要求之外,还定调了市场主体在就业创业方面的重要性。

延续去年年底中央经济工作会议的基调,此次中央政治局会议再次提出要稳住市场主体,对受疫情严重冲击的行业、中小微企业和个体工商户实施一揽子纾困帮扶政策。

同时,针对市场主体等关注度较高的房地产市场平稳健康发



近日召开的中央政治局会议对房地产提出两项“支持”,即支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善型住房需求。视觉中国/图

发力共同化解当前市场的风险,促进市场平稳发展。

中泰证券研究所政策组首席分析师、上海财经大学公共政策与治理研究院首席经济学家杨畅则表示,从前三个月经济数据来看,房地产市场整体偏弱,包括销售端、竣工端、施工端、开工端、拿地端的表现仍然一般,在此背景

下,“从当地实际出发完善房地产政策”的定调,有利于释放各个地方的主动性和积极性,加快实现房地产市场的良性循环。

“供给端的支持,政策优化后,预售资金监管将更合理,实质性减缓房企资金压力,利于加快房企风险出清,从底层改善市场预期。”许小乐也表示,展望后市,

控重点风险以及促进平台经济健康发展等具体问题都是受到市场主体以及方方面面密切关注的重大事项,此次中央政治局会议都给出了前所未有的、非常清晰的指导。

“对房地产市场来说,保证‘房住不炒’总基调下,在一定程度上各地要灵活出台相关政策,更好地发挥房地产市场的作用,而不是搞政策‘一刀切’,如此才有助于房地产市场未来的分化发展和良性运作。”中国人民大学高礼研究院副教授王鹏也表示,此次中央政治局会议明确了发展与安全、疫情防控与经济发展都要

购房需求逐步释放,市场去化加快,房企流动性风险出清,消费者对购买新房担忧缓解,市场预期得到改善,供需两端有望形成正反馈。销售端的好转将提高房企投资开工的信心,拿地积极性也将恢复。房地产市场平稳健康发展有助于稳定宏观经济大盘,助力实现全年经济社会发展目标。

抓,对房地产市场和资本市场平稳发展以及平台经济健康发展都提出要求,可以说给相关市场都吃了“定心丸”。

“从市场反馈来看,此次会议稳预期、稳信心的短期目标是达到了。”中国人民大学国际货币所研究员陈佳表示,尽管二季度增长数据很可能因为疫情的不利影响逐步体现而承压,但随着各类稳经济控风险的政策逐步推广,各类基建新开工项目逐渐落地,各地下半年复工复产促进经济增长的配套措施后程发力,相信今年全年经济实现在合理区间内运行的目标是大有可为的。

# 物企发力医疗场景赛道 新业务外拓步伐加速

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近期,物业公司在医疗物业服务业务的开拓上频频传来进展消息。

日前,招商局积余产业运营服务股份有限公司(001914.SZ,以下简称“招商积余”)发布消息称,其进驻宁德时代学院附属宁德市医院项目。此前,其在福建区域市场已先后服务了多个医院项目。

除了招商积余的加码,近期,卓越商企服务集团有限公司(6989.HK,以下简称“卓越商企服务”)也通过中标两座医院的物业全委服务合约,首次进入医院场景服务市场。其同时表示,公司未来将在医疗物业服务赛道的市场化拓展和收并购策略上持续发力。

事实上,近段时间以来,包含医院在内,物企不断将业务延伸至车位业务代理、市政环卫、餐饮供应等场景,在传统住宅物业赛道之外,寻找新的业务增长极。

克而瑞物管发布的《2021年至2022年中国物业管理行业发展白皮书》显示,2021年,关于物业行业的政策多方位发布,规范行业发展,拓宽行业边界。“物业+”成为年度热词。据中物研协测算,到2025年,物业管理行业总规模有望接近400亿平方米。

## 纳入重点延伸新赛道

根据招商积余在其官方微信公众号发布的消息,宁德师范学院附属宁德市医院创建于1972年,现已发展成为一所集医疗、教学科研、预防保健及康复为一体的三级甲等综合医院。届时,招商积余福建公司团队将为该院提供专项服务。

此前,在福建区域市场,招商积余已先后为福建国药东南医院、福建医科大学附属第一医院滨海院区、福鼎市医院百胜院区等项目提供服务。

招商积余表示,下一步,公司将通过输出服务团队、服务流程,打造医院等机构类物业服务的标杆。

2021年年报显示,招商积余将

## 发力第三方多元业态

据中物研协统计(口径为物业服务行业综合实力500强企业),2020年,500强企业中有251家企业涉足医院服务,占比50.2%。涉足医院物业服务的企业平均管理规模为113.44万平方米。其中,有78.49%的公司的医院服务规模在100万平方米以下,规模大于1000万平方米的公司占比仅有3.19%。

经营绩效方面,500强企业的医院物业服务物业费总收入为141.65亿元,在所有服务类别的物业费收入中占比4.65%,以1.95%的管理面积占比贡献4.65%的收入。

关于医院物业管理的发展,中物研协发布的《2021医院物业管理发展报告》指出,后勤服务社会化相关政策的不断完善、医疗资源投

物业管理、资产管理作为其核心业务。物业管理业务方面,以“机构+住宅+城市服务”并驾齐驱,涵盖住宅、办公、商业、园区、政府、学校、医院、场馆、交通、城市空间等细分业态。

招商积余表示,2021年,公司在公园、城市空间服务、医院类单体面积大的业态有所突破,管理面积增幅较大。报告期内,公司拓展了浦发银行绿谷项目、四川大学华西天府医院、济南环贸中心、深圳中心公园等项目。

2021年,招商积余的公共物业管理业务(包括医院、场馆、交通、颐养、公园等)收入约6.84亿元,占基础物业管理非住宅业态收入比重13.59%;管理面积达5134.47万

人的持续增加,叠加医院管理模式的转变,为医院物业带来了新的发展机遇。但从整体上看,由于专业壁垒的存在,目前,物业服务企业在医院物业管理领域的所占份额不高,市场存在较大的空间。

招商积余也在其2021年年报中提及“后勤社会化”的背景。对于公司未来发展的展望,招商积余称,其面临的市场环境是“物业行业在新型城镇化、后勤社会化背景下的发展逻辑改变,物业服务覆盖面在提升,且服务边界在扩充,未来,在增量供应和存量挖掘两大渠道支撑下,市场空间将持续快速增长趋势”。

而在卓越商企服务看来,“更理性、更市场化、更能抗周期的物管赛道,还看商企物业。”而从客户群来看,商企物业主要服务对象是

平方米,占比31.01%。

截至2021年末,招商积余的在管医院项目已超过15个,包括广东省人民医院、广州医科大学附属第三医院、广州医学院荔湾医院、成都双流区第一人民医院、深圳大学总医院、深圳市龙岗区人民医院、山东省皮肤病医院、汉中3201医院等。

进入2022年,招商积余在医院赛道持续发力,先后中标仁怀市中医院、南华大学附属第一医院、武汉市第八医院、重庆市沙坪坝区人民医院项目。

目前来看,招商积余的医院业态服务已颇具规模,卓越商企服务则在今年开启其医院场景服务市场外拓业务的落地。

4月25日,卓越商企服务在其

物业业主、工商企业、机构等。其中,城市机构涉及政府机关、学校、医院等。

基于市场环境、企业发展空间,招商积余和卓越商企服务不约而同地选择了医院赛道。但从目前物企的已有实践及行业总体成长态势来看,物业管理行业的边界不止于医院。

4月29日,华发物业服务集团有限公司(0982.HK,以下简称“华发物业”)发布关联交易餐饮供应协议公告。其称,华发物业间接全资附属公司——珠海华发餐饮服务管理有限公司(以下简称“餐饮管理公司”)为珠海西海岸公寓管理有限公司(华发物业控股股东附属公司)供应果盒,总代价约为81.2万元(相当于约99万港元),自餐饮供应协议日期起为期一年。

官方微信公众号发布消息称,日前,公司医疗事业中标山西天慈医院、浙江遂昌康复医院的物业全委服务合约,并于4月1日进驻接管,开始为期五年的医疗临床辅助支援管理服务。

根据披露,卓越商企服务将为上述两家医院提供设施设备运维、中央运送、数据中心、秩序维护、环境、陪护、礼宾等综合物业服务。

对此,卓越商企服务表示,医疗物业服务对其而言“全新,但并不陌生”。医疗物业服务的外拓,是其新业务布局的一个方向,也是其凭借赛道优势不断夯实物业广度的核心策略体现,“在非住赛道提升市场占有率的同时,布局全业态规模化发展,而医疗物业俨然包

上述协议订立后,餐饮管理公司应收的服务费(12个月期间内)合计将超过300万港元。

华发物业表示,凭借提供餐饮服务(该公司核心业务的配套业务)积累的一定过往经验,其认为可通过涉足餐饮供应服务进一步拓展多元化业务,提高核心价值。

4月22日,雅生活服务股份有限公司(3319.HK,以下简称“雅生活服务”)发布公告称,与控股股东——雅居乐集团控股有限公司(3383.HK,以下简称“雅居乐”)签订车位租售业务代理服务协议。

根据协议,在期限内,雅生活服务为独家销售、租赁代理服务供应商,雅居乐不得就独家车位聘请其他第三方提供该等服务。2022年至2024年,雅生活服务建议的代

理费年度上限价格分别为1.45亿元、1.7亿元及1.7亿元。

雅生活服务表示,与雅居乐开展车位代理合作业务,可进一步扩大公司的资产经营业务,促进增值服务业务增长,从而拓宽公司的收入基础、提升盈利能力。

4月20日,世茂服务控股有限公司(0873.HK,以下简称“世茂服务”)旗下无锡金沙田科技有限公司(以下简称“金沙田科技”)中标陕西省洋县城乡环卫一体化服务项目,金额约2434.5万元/年,服务时间为3+2年。

今年一季度以来,金沙田科技

接连中标环卫相关项目,其中不乏金额超过千万的大单。就在2021年10月上市一周年之际,世茂服务发布其城市服务业务的发展蓝图,定位“城市大管家”。

今年一季度以来,金沙田科技接连中标环卫相关项目,其中不乏金额超过千万的大单。就在2021年10月上市一周年之际,世茂服务发布其城市服务业务的发展蓝图,定位“城市大管家”。