

# 环京楼市趋于平稳 廊坊调控政策收效渐显

本报记者 余燕明 卢志坤  
北京报道

“过去3年里，河北廊坊楼市都处在相对平稳的状态，尤其是三河、大厂、固安、

香河等几个热点区域，房价相比高点时有较大幅度回落。”廊坊当地一位房地产从业者告诉《中国经营报》记者，“今年以来，因为调控政策对购房者更加友好，成交

量逐渐恢复，但房价依然能够保持稳定。”据记者从当地住建部门、银行、销售中介等多方采访了解，从今年4月份开始，廊坊对购房政策进行了完善调整，

下调了住房贷款首付比例及利率。

目前，据记者获悉，廊坊对于购买首套房、二套房的居民家庭，申请房贷的首付比例已分别下调至20%、30%，之前

为30%、50%。此外，申请商业性个人住房贷款的首套、二套房贷款利率最低分别下降至4.25%、5.05%。

廊坊市住房公积金管理中心一位人士向记者确认，该中心

在近期下调了公积金贷款首付比例，根据申请人名下房贷是否还清，首套房公积金贷款最低首付比例由此前的30%下调至20%，二套房由之前的60%下调至30%。

## 政策优化调整

“我们已经取消了开具购房资格证明这项业务。你现在在大厂买房的话，就不再需要提供购房资格证明了。”

近日，市场流出廊坊放松限购的传闻。有关廊坊市放松房地产限购政策的传闻，是从今年4月份流出的一份官方文件开始的。

记者获得的一份文件截图显示，今年4月份，廊坊市政府印发了《廊坊市人民政府关于公布市政府规范性文件清理结果的通知》（〔2022〕2号）（以下简称《通知》），对3件市政府规范性文件予以废止，之后将一律停止执行，不再作为行政管理的依据。

不过，目前记者在廊坊市政府官方网站上仍然未能查询到《通知》的相关信息。

根据流出的上述《通知》内容，廊坊市政府予以废止的3件市政府规范性文件目录里，其中就包括2017年6月份下发的《廊坊市人民政府办公室关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的实施意见》（〔2017〕61号）（以下简称《意见》）。

在当年廊坊楼市一路高歌猛进时，这份《意见》开启了廊坊市2017年以来一直实施的限购等调控政策。根据《意见》，廊坊要努力把房价稳定在2016年10月的水平上，确保环比不增长。

对于限购政策，《意见》规定非当地户籍居民家庭能够提供当地3年及以上社会保险缴纳证明或纳税证明的，限购1套住房，包括新建商品住房和二手房；已经拥有1套及以上住房，或者无法提供当地3年及以上社会保险缴纳证明或纳

税证明的非当地户籍居民家庭，暂停在当地购买住房；补缴的社会保险或纳税证明不得作为购房有效凭证。

同时，《意见》进一步明确，当地户籍居民家庭已拥有2套及以上住房的，暂停在当地购买住房，包括新建商品住房和二手房。

因此，若上述《意见》被废止，实际上宣告廊坊市将全面解除房地产限购政策。廊坊当地多位房屋销售中介人士告诉记者，区域内目前外地户籍居民无需提供3年社保或个税缴纳证明就可以在廊坊购房。

为此，记者向廊坊市住建部门求证时，一位工作人员告诉记者，“关于目前廊坊的限购政策，还是建议向三河、大厂、香河、固安等房屋属地咨询了解。”

“如果你要咨询相关政策，我们还在执行限购，没有解除限购。我们目前没有出台政策或下发通知解除限购。”三河市住建部门一位工作人员在电话中告诉记者，“外地户籍居民要满足在廊坊当地缴纳3年社保或个税才允许购买住宅。”

但大厂回族自治县住建部门一位人士则向记者表示，“我们没有接到上级部门关于解除房地产限购政策的相关通知。但是可以告诉你的是，我们已经取消了开具购房资格证明这项业务。你现在在大厂买房的话，就不再需要提供购房资格证明了。”

## 供需平衡、市场渐趋稳定

廊坊市住房公积金管理中心一位人士告诉记者，该中心在近期刚刚下调了公积金贷款所要求的首付比例，同样是根据购房者名下房贷是否结清来认定首套房、二套房，对应首付比例分别下降至20%、30%。

据了解，廊坊目前进一步降低了购房贷款所要求的首付款比例，并同步下调了房贷利率。

根据2017年6月份廊坊市出台实施的上述《意见》，对首次购买住房的居民家庭，申请商业性个人住房贷款，首付比例不低于30%；对拥有1套住房的居民家庭，为改善居住条件申请商业性个人住房贷款，首付比例不低于50%，包括新建商品住房和二手房。

“也是从今年4月份开始，廊坊各家银行降低了申请房贷所要求的首付比例。银行根据购房者名下房贷有无结清，以此来认定首套房、二套房，对应首付比例分别降至20%、30%，之前一直是30%、50%。”上述燕郊这名中介人员介绍。

建设银行廊坊分行贷款部门一位人士向记者确认，目前该行发放首套房贷款要求的首付比例已降至20%，二套房贷款要求的首付比例降至30%。房贷利率也有所下调，首套房贷款利率最低可至4.25%，二套房贷款利率最低可至5.05%。

“房贷首付比例和利率下调已经有一段时间了。”建设银行廊坊分行贷款部门这位人士补充说，“目前房贷额度很充足，资料齐全、信用较好的情况下放款很快。”

廊坊市住房公积金管理中心一位人士告诉记者，该中心在近期刚刚下调了公积金贷款所要求的首付比例，同样是根据购房者

名下房贷是否结清来认定首套房、二套房，对应首付比例分别下降至20%、30%。

而根据2017年6月份廊坊市政府下发的上述《意见》规定，提高住房公积金贷款首付比例，缴存职工使用住房公积金贷款购买家庭首套普通住房的，最低首付比例调整至30%；使用住房公积金贷款购买家庭第二套住房的，最低首付比例调整至60%。

“过去3年里，廊坊房地产市场都维持在相对平稳的行情。尤其是三河、大厂、固安、香河等热点区域，在经历过2017年高点之后，房价有较大幅度回落。近3年波动幅度比较小，基本上都在横盘状态，供需平衡。”廊坊当地一位房地产从业者告诉记者。以三河市热点区域燕郊镇为例，在廊坊楼市高歌猛进的2017年前后，燕郊一些新房楼盘售价涨到了3.6万元/平方米~3.7万元/平方米，少数洋房产品售价甚至摸高至4万元/平方米以上。但2017年6月份廊坊收紧调控政策以后，燕郊房价水平大幅回落，目前维持在2万元/平方米上下。

中指研究院统计数据显示，2021年廊坊市区商品住宅网签量为10064套，同比上涨14.56%；网签面积为104.22万平方米，同比上涨14.77%；网签价格12504元/平方米，同比下降7.66%；销售额130.32亿元，同比上涨5.98%。



今年以来，因为调控政策对购房者更加友好，河北廊坊楼市成交量逐渐恢复，但房价依然能够保持稳定。视觉中国/图

此外，2021年，廊坊商品住宅新增供应规模147.05万平方米，同比缩减11%。在销供比方面，2021年廊坊商品住宅市场销供比为2.22，同比增加1.37个百分点，整体上处于供不应求状态。

“廊坊在今年下调首付比例、贷款利率，市场成交有了起色，但房价并没有出现大幅上涨的情况，仍然比较平稳。”廊坊当地一位房地产从业者说，“在诸多行政限制措施松懈后，市场反应积极但保持理性，这反映出当前廊坊楼市处在比较理想的态势。”

廊坊一家房产中介机构人士告诉记者，他们粗略统计过燕郊、

大厂、固安、香河几个热点片区在今年端午节期间（6月3日~6月5日）新房成交情况，这3天的成交量达到了180套左右，而之前单月新房成交量也才百余套。

“我认为廊坊的房价水平已经见底，不会出现更大的下跌空间。因为相比2017年高位水平时已有大幅回落，且近几年涨跌波动幅度平稳。”廊坊当地这位房地产从业者说，“由于疫情缓解，以及限购放开、首付比例下调等政策带动，短时间内廊坊楼市会释放一波需求，成交上扬。但从长期来看，过去几年来廊坊实行的调控政策已经收到效果，市场整体趋于平稳。”

# 首批保租房项目正式申报 公募REITs加速扩容中

本报记者 蒋翰林 赵毅 深圳报道

自从2021年6月被纳入基础设施公募REITs试点范围以来，保障性租赁住房发行REITs迎来新的重要进展。

近日，证监会办公厅与国家发展改革委办公厅联合发布《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》（以下简称《通知》）。同日，深圳市人才安居集团有限公司和厦门安居集团有限公司保障性租赁住房REITs项目分别在深交所、上交所正式申报。

国泰君安资管REITs团队指出，在推动建立租购并举的住房制度下，保障性租赁住房REITs的发行，也为更多企业提供指标参照和模型，帮助租赁住房企业拓宽融资渠道，带动新建项目投资，促进形成投资良性循环，促进房地产市场平稳健康发展具有重要意义。

《中国经营报》记者注意到，自2020年试点以来，公募REITs不断扩容提速。2022年5月31日，在证监会的指导下，上交所、深交所分别发布了“公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引”的通知，意味着业内期待已久的公募REITs扩容的细则也正式出炉。

## 严格规范回收资金用途

为严格落实房地产市场调控政策，《通知》对发起主体、回收资金用途、参与方监督职责等方面提出了具体要求，为规避房地产开发项目变相融资提供了政策依据。

《通知》强调，保障性租赁住房发行基础设施REITs，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，严禁以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或变相规避房地产调控要求。

其中，发起人（原始权益人）应当为开展保障性租赁住房业务的独立法人主体，不得开展商品住宅和商业地产开发业务。强调要确保净回收资金优先用于新的保障性租赁住房项目建设，或用于其他基础设施补短板重点领域，防范

## 公募REITs多元化扩容

首批保障性租赁住房REITs项目进入审核阶段，基础设施REITs也迎来扩容提速。5月31日，在证监会的指导下，上交所、深交所分别发布了《上海证券交易公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目》和《深圳证券交易公开募集基础设施证券投资基金业务指引第3号——新购入基础设施项目》。

这意味着公募REITs扩容的指引细则正式出炉。证监会表示，在前期REITs试点工作基础上，指导证券交易所制定发布了《新购入基础设施项目（试行）》，支持上市REITs通过扩募等方式收购资产，

REITs回收资金违规流入商品住宅和商业地产开发领域。

5月27日，首批两单保障性租赁住房REITs项目也正式申报。在上交所申报的中金厦门安居保障性租赁住房REITs中，主要原始权益人为厦门安居集团有限公司，基金管理人为中金基金；在深交所申报的红土创新深圳人才安居保障性租赁住房REITs中，主要原始权益人为深圳市人才安居集团有限公司，基金管理人为红土创新基金。

今年4月份，深圳市人才安居集团项目已报送到国家发展改革委。据悉，该集团在“十四五”期间计划承担深圳三分之一的保障性住房建设筹集任务，亟须长期、

加大REITs市场建设力度，着力推动多层次资本市场高质量发展。

记者留意到，自2020年公募REITs试点以来，监管层先后推出了试点指引、投资者参与、税收政策支持、扩募规则等相关政策。

5月25日，国务院办公厅发布《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（以下简称《意见》），强调盘活存量规模较大、收益较好的基础设施资产，建立健全REITs扩募机制，建立多层次基础设施REITs市场。这也是国务院层面首次对REITs发展作出明确具体的安排和要求。

值得注意的是，相较于国家发展改革委去年6月29日印发的

大额、低成本的资金支持。

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房REITs选取了4个优质项目参与保障性租赁住房REITs试点，项目均已取得保障性租赁住房认定书。4个项目均位于深圳核心区域或核心地段，整体出租率达99%，共涉及保障性租赁住房1830套、13.47万平方米，资产评估值约为11.58亿元。

作为厦门市唯一市属专营保障性住房及公共租赁住房相关业务的国有企业，厦门安居集团选取了两个保障性租赁住房明星项目，申报保障性租赁住房REITs。公开资料显示，截至2022年3月末，厦门安居集团共承建18个保障性住房项目，总建筑面积约369

《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》，《意见》明确的试点范围有所放宽。

如重点企业方面，对盘活存量资产对参与的各类市场主体一视同仁。《意见》指出，引导支持基础设施存量资产多、建设任务重、负债率较高的国有企业，同时也鼓励民营企业根据实际情况，积极盘活自身存量资产，将回收资金用于再投资，降低企业经营风险，促进持续健康发展。

为了提高推荐、审核效率，鼓励更多符合条件的基础设施REITs项目发行上市，对于在维护产业链供应链稳定、强化民生保障



自从2021年6月被纳入基础设施公募REITs试点范围以来，保障性租赁住房发行REITs迎来新的重要进展。视觉中国/图

万平方米。

随着《通知》落地，国家发展改革委会同相关部门单位，按照市场化、法治化原则，鼓励权属清晰、运营模式成熟、具有可

等方面具有重要作用的项目，可进一步灵活合理确定运营年限、收益集中度等要求。而根据去年的试点要求，项目运营时间原则上不低于3年。

IPG中国首席经济学家柏文喜指出，基础设施REITs试点是近年来为维护经济增长的投资来源和以存量换增量为新建筹资、提升已投运基础设施资产流动性的的重要举措，同时也为社会资金和公众资金参与基础设施建设提供了新的投资渠道。而进入2022年以来，关于公募REITs重磅支持性政策频出，就是这一举措的具体落实。

柏文喜还提到，公募REITs扩容至商业不动产是趋势。他认为，

持续市场化收益的保障性租赁住房发行REITs。ICCRA住房租赁智库分析认为，推动试点项目尽快落地，此次两单项目试水将形成示范效应。

从境外成熟市场经验来看，REITs市场的发展路径是从房地产做起，逐渐拓展到基础设施。作为REITs起源，商业地产其租金和价格非常市场化和透明，这是做REITs重要的资产层面前置条件。因此国内基础设施公募REITs的开放为商业地产REITs的落地提供了很好的借鉴和推动因素。

目前，公募REITs产品涵盖的基础设施类型，已从最初的产业园、高速公路、仓储物流等扩展到租赁住房等领域。Wind数据显示，截至5月31日，12只上市交易的公募REITs产品成立以来平均涨幅接近15%，其中有4只产品累计涨幅超过20%。