

盘活国企闲置土地 天津保障性租赁住房探索多渠道供给

本报记者 余燕明 北京报道

今年以来,全国多个省市正在积极开展保障性租赁住房建设和房源筹集。

据《中国经营报》记者获悉,作为首批保障性租赁住房建设试点城市的天津,当地着力将国有企业持有的闲置土地盘活后用于建设保障性租赁住房。

日前,天津市属国企天津泰达投资控股有限公司(以下简称“泰达控股”)名下一间附属企业向当地国土部门申请河西区爱米

闲置的工业用地

据记者获悉,爱米斯地块原本是工业用地,建有企业厂房,在企业注销后,这宗地块便处于闲置状态,属于泰达控股持有的一宗非居住存量土地。

7月18日,天津市规划和自然资源局河西分局发布了爱米斯地块的挂牌公告,这是因为泰达控股旗下的天津泰达万嘉建设发展有限公司(以下简称“泰达万嘉”)向该局申请爱米斯地块保障性租赁住房项目出让手续。

根据挂牌公告,爱米斯地块位于天津市河西区西江路4号,土地用途为城镇住宅用地,用地面积1.79万平方米,总建筑面积4.92万平方米,其中地上建筑面积约3.57万平方米,出让年限至2068年。

据记者了解,爱米斯地块保障性租赁住房项目的建设单位为泰达万嘉,它在2021年底注册成立不久,由泰达控股间接全资控股。实际上也就是在2021年底,爱米斯地块被纳入

斯地块保障性租赁住房项目土地出让手续。

据记者了解,爱米斯地块原本是工业用地,建有企业厂房,在企业注销后,爱米斯地块便处于闲置状态,属于泰达控股持有的一宗非居住存量土地。

今年6月份,爱米斯地块经由天津市发展改革、规划资源、城市管理等多部门进行联合审查后,正式被认定为天津市首批保障性租赁住房项目。

记者进一步了解到,在进行保障性租赁住房项目建设之

前,爱米斯地块完成了有关规划指标的调整。其中,爱米斯地块的用地性质已变更为住宅用地,建筑容积率也从原来的0.12变更为2.0。

根据爱米斯地块保障性租赁住房项目的出让信息公告,地块规划可用地面积约1.79万平方米,地上建筑面积约3.57万平方米,其中住宅建筑面积约3.35万平方米,将提供623套保障性租赁住房,套均面积接近54平方米。

天津市人民政府在今年5月份印

发的《天津市加快发展保障性租赁住房实施方案》,在土地支持政策上,对企事业单位依法取得使用权的土地,在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,允许用于建设保障性租赁住房,按程序变更土地用途,不补缴土地价款。

今年,天津把“加快发展保障性租赁住房”列入20项民心工程。根据政府计划,天津在2022年将提供6万套保障性租赁住房,为新市民、青年人解决阶段性住房需求。

作为一个新建保障性租赁住房项目,爱米斯地块将建成5栋高度均为18层的住宅楼,共计提供623套房源,套均面积接近54平方米。

据记者获悉,天津市河西区政府审批局已经批准爱米斯地块保障性租赁住房项目的开发建设,今年7月份已由泰达万嘉发起并完成了项目总承包工程的招标。据悉,爱米斯地块保障性租赁住房项目总投资约4.3亿元,资金来源已经落实,其中泰达万嘉自筹资金约1.1亿元,银行贷款3.2亿元。

爱米斯地块保障性租赁住房项目计容建筑面积约3.57万平方米,按照大约4.3亿元总投资计算,该地块项目平均开发建设成本预计达到了1.2万元/平方米。

挖掘国企的存量

天津着力利用国有企业持有的闲置土地盘活后,用于开展保障性租赁住房建设和房源筹集。

据悉,爱米斯地块是天津市首个利用企事业单位自有闲置土地盘活后,新建保障性租赁住房项目。

据记者了解,在爱米斯地块周边,规划有不少写字楼和产业园,大部分都是年轻人在这里就业工作,距离天津地铁6号线梅江道站只有500米左右,符合保障性租赁住房满足外来人口居住的定位需求。

因此,泰达控股选择将闲置的爱米斯地块盘活,向天津市河西区政府提出建设需求。为了推动保障性租赁住房项目落地,天津市由各区住建委牵头,联合发展改革、规划资源、城市管理等部门,建立联合审查认定机制,对准入门槛、建设标准等进行了集中审核。

按照保障性租赁住房项目规划和建设要求,爱米斯地块以不超过70平方米的小户型为主,突出新青年的群体特质,设计团队在产品标准和细节设计上下功夫,重点开发一居室和两居室,最大限度利用好空间。此外,该项目设计了公共厨房、公共餐厅等生活配套,还利用公共区域设计了休闲娱乐区、洽谈区、影音区等特色空间,满足租户多元化的需求。

记者从一些房产电商平台上查询获悉,目前天津地铁6号线梅江道站周边多个新房项目销售均价超过了4万元/平方米,部分小区二手房挂牌价格也达到了3万元/平方米,单套面积介于50~60平方米的一居室和两居室整租价格大约为4000元。

为了解决新市民、青年人阶段性住房需求,天津市计划在今年提供6万套保障性租赁住房。天津着力利用国有企业持有的闲置土地盘活后,用于开展保障性租赁住房

建设和房源筹集。

今年4月份,泰达控股在天津产权交易中心发布了《泰达城投集团优质项目招商推介》,重点梳理了泰达控股及天津市国资系统自有闲置土地房产,并初步选取了位于河西区、河北区、西青区、东丽区、滨海新区7宗土地房产用于建设保障性租赁住房,其中就包括爱米斯地块。

据记者了解,泰达控股选取的这7宗闲置土地房产合计土地面积约27万平方米,规划建筑面积约43万平方米,预计能够新建改建约1万套保障性租赁住房。

天津市人民政府在今年5月份印发了《天津市加快发展保障性租赁住房实施方案》,明确保障性租赁住房主要解决新市民、青年人等群体的住房困难问题,保障性租赁住房分为宿舍型和住宅型,宿舍型人均使用面积不少于5平方米;住宅型以建筑面积不超过70平方米的小户型为主,可适当配置三居室,建筑面积不超过100平方米。

在土地支持政策上,天津对企事业单位依法取得使用权的土地,在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,允许用于建设保障性租赁住房,按程序变更土地用途,不补缴土地价款。同时,允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

另据记者获悉,天津在利用国有企业持有的闲置土地盘活后用于建设保障性租赁住房的同时,也通过其他多种渠道筹措房源。目前,天津搭建了保障性租赁住房管理平台,引导现有产业园区的人才公寓、蓝白领公寓、职工宿舍等符合标准的租赁住房,统一纳入管理,并向社会开放。

成都楼市趋稳 二手房复苏或将带动新房市场上行

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

7月15日,国家统计局发布的70个大中城市房价数据显示,6月份,70个大中城市商品住宅销售价格环比总体趋稳,环比上涨城市个数增加。其中,成都以新房涨幅

出租换房票

“住房被纳入保障性租赁住房管理后,可申请在出租住房所在限购区域取得新增购买一套住房的资格。”7月7日,成都市发布《关于居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房操作指南》,房屋所有人将名下房屋作为保障性租赁住房出租,就可以增加一套房的购买资格。

其实在今年5月31日的楼市新政中,成都已经提前发布了“出租旧房可获新房票”的消息,时隔一个多月,细则落地,引来外界讨论。此前,长沙已经出台文件,将存量房盘活作为租赁住房,运营年限不低于10年,此存量房不纳入家庭住房套数计算,也即增加了购房人的购房套数。

有专家认为,此类政策的出发点不是为了放松限购,但可以理解为政府在当前放松的预期下落实了一项一举两得的政策。此类政策的目的在于激发购房者积极参与,进而释放出更多的私人房源,房源进入到保障性租赁住房的体系和框架中,就可以带动更多的房源供给,对“十四五”期间各地保障性租赁住房供应体系建设的完善具有积极的作用。同时,地方政府也可以据此活跃房地产市场,达到租赁市场和购房市场健康发展的双重目标。

除了上述政策,在成都5月31日的楼市新政中,还提到了缩短购房资格要求中的社保和落户时间、缩短住房限售时间、缩短转让住房增值的免征时间等。

新政发布后,成都楼市出现了明显的变化。贝壳研究院数据显

示,成都6月份新增带看约5.5万次,与5月相比,多了约2.5万次,6月贝壳二手房成交套数同环比均增长近八成。

“近期成都二手房的弱复苏逐渐转向了强复苏,‘卖一买一’链条下,二手房成交增加之后可能会带动新房交易的增加。”贝壳研究院成都分院院长付跃华告诉《中国经营报》记者。

上半年成都二手住宅共计成交72021套,较去年同期上涨246.44%。6月,成都二手房成交16699套,打破了今年月度成交量纪录,同时也是近10年以来成都二手房单月成交量最高的一次。仅今年上半年的数据,就超过了成都去年二手房成交总量的5万套。

付跃华告诉记者,其实成都二手房的实际成交从今年年初以来就高于新房。这个与成都市场中购房群体以新市民、新青年为主有关,二手房成交里有70%的买主是刚需客。另外,买新房的改善客户,需要先卖掉自己的二手房,才能去买新房,在这样“卖一买一”的链条中,有很大一部分群体需要先卖掉自己的二手房再来置换新房。

付跃华指出,上半年成都的二手房市场起初处于弱复苏阶段,在5月底出台新政之后,逐渐进入了强复苏的阶段。新政出台后,二手房的成交量涨幅比较明显,但实际价格未有明显变动,之所以看到均价上涨是因为这次释放了次新房的优质供给抬高了均价,但同品质房源的价格没有明显变化,总体来看目前二手房依旧供大于求。

另据中指院数据,今年6月成都中心城区新房成交10245套,是自2月以来成交最高的月份。5、6月的供销比分别为0.67、0.76,也是今年前半年仅有的两个供销比小于1的月份。

“十四五”供应100万套

7月1日,成都市发布《成都市“十四五”城市建设规划》,其中提到,“十四五”期间,新增住宅用地不少于6500公顷,占经营性用地的比重不低于60%,供需紧张区域不低于70%。通过新建、改建、盘活存量等方式,新增供应商品住房100万套,其中筹集建设保障性租赁住房30万套(间),满足“一套房”“一间房”“一张床”多层次住房需求。

不过,在大规模的住房和住房供应之下,还需要后续开发市场的积极跟进。今年7月14日结束的成都年内第二批集中供地中,迎来了成都近一年来的最高成交比例,挂牌的55宗地有53宗地成交,总成交2914.73亩,不过这次土拍依然以国资背景的企业成交为主。

值得注意的是,本次土拍的门槛继续下降,几乎没有了自持租赁住房 and 人才公寓等要求,且房地价差持续扩大,“5+2”区域推出楼面均价区间为8000~17000元/平方米,房地价差均在14000元/平方米以上。这意味着相比之前,开发企业有更多的利润空间。

付跃华表示,这次土拍的房

网红盘依旧火热

近一年来,全国的房地产市场都出现了明显的波动,各地楼市政策也从去年下半年的趋紧,过渡到了今年以来的逐步放松。但成都接连不断的“网红盘”似乎从未受到过这些市场变化的影响。

成都的“网红盘”多为新房价格显著低于周边二手房价格的新开盘住宅项目,因拿地年份早且被限价缘故,这些楼盘的售价远远低于市场价格。这样



在“十四五”期间,成都将供应住宅用地超6500公顷。

本报资料室/图

地价差更大,也就给开发商留了更大的利润空间,政府做了很大的让利,也就会有更多的开发商愿意去做开发。

从住宅市场的成交结构来看,“5+2”主城区区域的住宅成交占比明显增长,今年上半年达到44.3%,比上一年同期增加了

7.4个百分点,也是近4年来的最高比例。远郊区域的住宅成交占比则从去年的27.8%下降到了20.2%。

今年3月30日,恒大天府半岛天纪项目推出1124套房源,虽然有购房者曾担心开发商的风险,但在7000元/平方米的剪刀差诱惑下,还是引来了数千人报名,以至于继续三倍熔断。

不过,随着这些早年拿地的项目陆续入市,成都这样的剪刀差项目会越来越少。有研究机构指出,成都市场供需结构性失衡,核心区域供应不足,而热盘也会卖一个少一个。

今年3月30日,凯德世纪名邸项目取得预售证,单价剪刀差约11000元/平方米,报名人数超过房源三倍,熔断摇号。

这一批次该项目360套房源

的“剪刀差”项目往往会引来远超房源套数的购房者报名,需要通过摇号购房。

今年5月10日,成都的新鸿基悦城项目取得预售证,房源均价10000~12000元/平方米,周边二手房成交价已经达到了22000元/平方米,即这个项目的剪刀差超过了10000元/平方米,以一套98平方米的房子为例,房源差价可超100万元/套。