

深圳房企首推共有产权房 青年安居或蹚出新路径

本报记者 蒋翰林 深圳报道

近日,深圳有房企推出“青年人才共有房”计划引发关注。在7月16日的“大湾区企

业人力资源发展高峰论坛”上,深圳市企业人力资源发展促进会与深圳安佳建实业发展有限公司(以下简称“安佳建实业”)发布了该计划,青年人才

与企业共有产权,三年后可相互回购。

由企业推出共有房计划在全国实属罕见。对此,《中国经营报》记者于7月25日致电

安佳建实业进行核实,对方回复称,考虑到该计划与本市人才房政策有不一致之处,故本公司对该计划进行搁置。

实际上,深圳目前还没有关

于共有产权住房的正式官方文件,“青年人才共有房”计划并不属于深圳市政府住房保障或者人才住房体系内容。

不过,记者从最新一期《深

圳市人民政府公报》获悉,共有产权住房管理办法已纳入深圳2022年度立法计划中,未来或将成为深圳保障房体系中的可售型房产的重要组成部分。

房企欲探索“青年人才共有房”

“青年人才共有房”计划推出50套面积34~73平方米的房源,和青年人才共同持有该房产权。

在上述“青年人才共有房”计划中,最引人关注的莫过于青年人才购房者与企业可以相互回购产权。

据《深圳特区报》的报道,根据该计划,安佳建实业将依据深圳市企业人力资源发展促进会依照人才的标准,对有意向入住其开发运营的“朗峻107数字花园”符合标准的青年人才,开放50套房源,企业和青年人才共同持有该房产权。

根据计划,三年之后,如果房价出现上涨,青年人才可以选择向企业按照原价购买剩下的一半产权;如果三年后房价下跌,企业将

向青年人才按原价回购一半产权。

记者通过深圳市房地产信息平台了解到,该项目于去年6月获批预售,备案单身宿舍481套、产业研发用房64套、生产用房21套、配套办公1套,位于1栋和2栋。

从宣传海报可知,“青年人才共有房”项目推出的50套房产为面积34~73平方米的户型,结合信息平台公开的信息,该户型对应单身宿舍产品,总价约150万元左右。

虽然仅有50套共有产权房推出,惠及影响的人群并不广,但深圳首次由房企推出“青年人才共有房”仍然引发了不小的关注。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,“该计划并不是深圳市政府住房保障或者人才住房体系内的,这个计划更属于一种企业行为,或是营销手段。”

记者留意到,7月21日,“朗峻107数字花园”微信公众号发布了一则声明,首先表示了公司的确推出了“青年人才共有房”计划,并提到本项目并非个别媒体所述“公寓”,而是产业配套宿舍。最后,声明写道,“考虑到该计划与本市人才房政策有不一致之处,故本公司对该计划进行搁置。”公司负责人在回复中也证实了这一点。

共有产权房已纳入深圳立法计划

社会高度关注共有产权住房问题,已被列入今年深圳年度立法计划。

值得注意的是,深圳“官方”版的共有产权住房已在路上。记者从最新一期《深圳市人民政府公报》获悉,共有产权住房管理办法已纳入深圳2022年度立法计划中。

与共有产权住房一起列入计划的,还有深圳市公共租赁住房管理办法、深圳市保障性租赁住房管理办法等社会关注度高的立法项目。

实际上,为缓解深圳突出的住房供需矛盾,政府近年也在加大公共住房供应力度。6月28日,深圳市住房和建设局发布了关于印发《深圳市住房发展2022年度实施计划》(以下简称《计划》)的通知。

根据该《计划》,2022年深圳市计划供应商品住房用地215万平方米;新开工商品住房建筑面积700万平方米,约7万套;批准预售和现售商品住房面积600万平方米,约6万套。计划供应公共住房用地150万平方米;计划建设筹集公共住房不少于12万套(间);计划基本建成(含竣工)公共住房2.7万套(间);计划供应分配公共住房不少于6.5万套(间),其中保障性租赁住房不少于4万套(间)。

记者留意到,在回顾去年的完成情况中,《计划》提到在公共住房方面,除了2021年计划供应公共住房用地面积仅完成年度任务目标的75.7%外,其他方面均超额完成任务。2021年计划供应公共住房用地214万平方米,实际供应162.03万平方米。



深圳2022年计划建设筹集公共住房不少于12万套(间)。

蒋翰林/摄影

多地正推进共有产权住房

我国正在加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

实际上,目前深圳并没有发布过关于共有产权住房的官方文件。不过,去年7月,国务院印发了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,首次从国家层面明确了我国住房保障体系的顶层设计,共有产权住房与公租房、保障性租赁住房一道被列入住房保障体系。

在此背景下,共有产权房在全国已有先例。例如邻深的东莞,在去年8月曾发布《东莞市三限房(共有产权住房)建设和分配试点方案》(以下简称《方案》),拟在长安、虎门、凤岗、塘厦、大朗等5个镇试点建设“三限房”项目。

根据《方案》,承购人按房产总价的50%出资购买50%产权,另

50%产权由代持机构持有。三限房交付一定年限后,经东莞市政府同意,可获得完全产权。承购人取得不动产权证书满5年,且入户东莞满3年的,可按届时市场评估价八折购买代持机构份额;持有“莞香卡”的可按市场评估价七折购买,持有“玉兰卡”的可按市场评估价五折购买。

此外,购买三限房享有与普通商品住房同等的教育、医疗、户籍、养老、住房公积金等公共服务权益。三限房优先安排在安居需求较为集中、配套设施较为齐全、功能完善的区域。

同样是一线城市的北京,则早在2017年就实施了《北京市共有产权住房管理暂行办法》,其中特

别强调,北京市共有产权住房的供应对象为本市户籍无房家庭和符合限购条件、稳定就业的非京籍无房家庭,并要求拿出不少于30%房源,面向符合条件的非京籍家庭配售。今年6月23日,北京首个线上选房的共有产权房项目开盘,据悉,该项目配售房源662套,当日非京籍配售房源123套全部售罄。

北京金诉律师事务所主任王玉臣表示,深圳的青年人才共有产权房与北京的共有产权房并不相同。北京的共有产权房是由建设单位开发建设,销售价格低于同等地段、同品质商品住房的价格水平,并限定使用和处分权利,实行政府和购房人按份共有产权的政策性商品住房。

“保交付”背景下 房企融资回暖

本报记者 蒋翰林 深圳报道

随着融资端传递出破冰信号,近期多家房企密集发债融资。《中国经营报》记者大致统计,仅7月21~26日的一周

内,包括华润置地有限公司(1109.HK,以下简称“华润置地”)、新城控股集团股份有限公司(601155.SH,以下简称“新城控股”)等房企拟发行、获受理或已发行的债券规模已近

310亿元。

克而瑞研究中心认为,房企6月份以来融资规模大幅增长,一方面是由于房企融资政策边际改善,前期积压的融资需求集中释放;另一方面因

为下半年房企到期债券金额较大,存在较强的“借新还旧”意愿。

融资边际改善的同时,房企偿债高峰也已到来。根据中指院数据,2022年下半年尚在存续

期的债券余额为4920.7亿元,一年内到期余额为9723.7亿元,7、8月为年内第二波偿债高峰,单月到期余额超千亿。

此外,“保交楼”正成为房企的头等大事,而对于部分房

企而言,保证交付也是头等难事。今年7月,银保监会负责人在回应“保交楼”问题时表示,将主动参与合理解决资金硬缺口的方案研究,满足房企合理融资需求。

房企密集发债

从发债主体来看,本轮发债房企既有国企、央企以及地方城建,也有民营房企。

从近期房企发债情况来看,“有效满足房地产企业合理融资需求”的政策正在有效落实。

7月21日,万科企业股份有限公司(000002.SZ,以下简称“万科”)披露了2022年度第一期绿色中期票据发行结果。公告显示,2022年7月19~20日,万科发行了2022年度第一期绿色中期票据,发行金额为30亿元,利率3%,募集资金已于2022年7月21日到账。

7月25日,保利发展控股集团股份有限公司(600048.SH,以下简称“保利发展”)2022年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第四期)结果公告。本次债券发行工作已于2022年7月22日结束,最终发行规模为20亿元。

同日,据深交所披露,华润置地2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二次)项目状态更新为已受理。据悉,该债券类别为小公募,拟发行金额为100亿元。

7月21日,新城控股发布关于公开发行公司债券获得中国证监会批复的公告。公告显示,证监会同意新城控股向专业投资者公开发行面值总额不超过61.72亿元公司债券的注册申请。

从发债主体来看,本轮发债房企不仅有华润置地、保利发展等国企、央企以及地方城建,也有像新城控股这样的民营房企。

从发债资金用途来看,部分房企急需资金用于偿债。例如新城控股等房企提及要将募集

资金全部用于偿债或回购债券,万科等房企则表示将募集资金全部用于补充运营资金和建造项目。

据克而瑞统计,今年6~7月,200家核心房企境内外债券合计到期规模约1755亿元,其中民企到期债务压力巨大,约有1178亿元债券到期,占比达67%。另据中指研究院数据,今年下半年房企尚在存续期的债券余额为4920.7亿元,7~8月为年内又一偿债高峰,单月到期余额超过千亿元。

6月债券融资环比增长四成

机构指出,6月份房企债券融资总额为641亿元,环比上升40.4%。

在此背景下,6月份以来,房企融资已呈现边际回暖迹象。中信建投证券研报显示,6月份,房企债券融资总额为641亿元,环比上升40.4%。其中,境内债发行规模为552.1亿元,环比上升52.7%。6月份,房地产信托产品成立96个,募集资金合计121.79亿元,环比上升13.7%。

在此背景下,6月房地产开发企业到位资金16443亿元,继5月年内环比首次上升后,继续扩大约23.7%至38.4%;同比下降23.6%,相比5月降幅收窄9.8%,规模依然维持历年较低水平。

柏文喜表示,从融资方式来看,目前除了常规的票据、公司债、配股融资等方式,要获得ABS、REITs等资金支持,还需要房企积极梳理底层资产和与交易所充分沟通,并加大发行推广力度。

实际上,优质房企债券融资渠道正逐步打开。克而瑞数据显示,6月房企国内贷款于年内首次实现环比上升45.8%,自筹资金环比上升28.7%,其他到

资金更是出现环比双上升。

值得注意的是,6月房企国内贷款虽然首次出现环比增长,但规模仍处于历史低位,部分房企融资难的问题仍然存在。据统计,6月,商票逾期的房地产项目较5月环比净增加了101个,当月新增逾期项目公司至196个,而2~5月单月净增加值均维持在200~550个。克而瑞指出,当前房企商票逾期增量放缓,逾期增长或迎来拐点,但行业流动性压力是否会边际缓和还有待观察。

从销售端来看,全国商品房销售面积、销售额同比降幅均已收窄。7月15日,国家统计局公布2022年1~6月房地产行业数据,单6月商品房销售18185万平方米和17735亿元,环比分别增长66%和68%,涨幅为2015年以来6月同期最高;同比降幅分别收窄13.5%和16.9%。

克而瑞地产研究中心预计,下半年融资相关政策或在当前导向基础上,进一步做出适当调整,以满足房企合理的融资需求。

融资政策持续改善

有效满足房地产企业合理融资需求,保持房地产市场运行平稳有序。

近期,“保交楼”也成为房地产工作的第一要务。7月17日,银保监会公开指出,在“保交楼”工作安排总体框架下,主动参与合理解决资金硬缺口的方案研究,做好具备条件的信贷投放;有效满足房地产企业合理融资需求,支持项目并购重组,努力保持房地产市场运行平稳有序。

IPG中国区首席经济学家柏文喜表示,近期众多房企,包括民

企发债、配股融资等,印证了政策层面有较大幅度的实质性放松,此种情况下半年将有望持续。从融资结构来看,信用债在政策鼓励下,特别是优质民企将获得更多的发行机会。

上半年,融资政策在遵循“房地产金融审慎管理”的主线上适度调整,根据企业实际融资需求进行边际放松。融资政策一方面鼓励收购并购融资,同时也支持优质民

企重归融资市场。

今年3月,银保监会鼓励机构稳妥有序开展并购贷款,重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目;5月,沪深交易所召开“信用保护工具支持民营企业债券融资座谈会”,提到将通过市场化的信用保护工具,引导市场修复对民企债券的投资信心,改善民营企业融资环境,助力民营企业健康发展。

政策支持下,民营房企债券发行正逐步恢复。自5月16日碧桂园、龙湖、美的置业三家民企被监管机构选为示范房企,部分券商也通过参与创设信用保护工具,协助民营房企打通公开市场融资渠道。此后,新城控股、旭辉等更多的民企被选定为示范民营房企,采用信用保护工具,分别成功发行信用债,实现融资超过39亿元。