

# 保租房扩容迎来高峰期 企业“纳保”进行时

本报记者 吴静 王金龙 北京报道

日前,随着各地保障性租赁住房(简称“保租房”)建设目标的明确,我国保租房的建设和扩容正在迎来高峰期,重点城市对新增保租房供给的需求颇为强烈。

党的二十大报告提出,要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

《中国经营报》记者从业内了解到,虽然目前各地保租房建设仍

以地方国企为主,但不少城市积极鼓励多主体参与,开发企业 and 专业长租平台不仅可以参与到保租房建设、运营中,还可推动自身建设或运营的房源纳入地方保租房系统(简称“纳保”)。

多位业内人士指出,当前保障性租赁住房公募REITs发行加速,开发企业参与纳保的积极性将得到提升。同时,随着保租房投资和运营的逐渐分离,租赁企业将有更多机会参与到地方保租房筹集与运营中。



“十四五”期间,全国40个重点城市计划新增保障性租赁住房约650万套。 视觉中国/图

## “纳保”现象趋增

2022年全年预计建设筹集240万套(间),较上年增长1.5倍。

公开信息统计,“十四五”期间,全国40个重点城市计划新增保障性租赁住房约650万套,其中,浙江、广东的供应目标均在120万套及以上,为目前任务较重的省份,是人口流入大省。从新增保障性租赁住房占比看,北京、上海、广州、深圳等重点城市达到40%至45%,高于其他城市的30%。

根据住建部要求,2022年全年预计建设筹集240万套(间),较上年增长1.5倍,两年合计占“十四五”总目标的51%,因此,2022年是完成“十四五”目标的关键期。

为了实现筹集目标,自5月以来,多地陆续出台相关政策,鼓励将开发商及居民持有的存量房源转化为保障性租赁住房,即所谓的“纳保”。

多家参与纳保的企业告诉记者,保障性租赁住房认定流程一般包括投资或运营主体向地方房管部门提交申请和相关材料,并同步进行租金评估,房管部门对资料进行审核或组织相关部门联合审查,对符合条件的项目将出具保障性租赁住房认定书。

自2021年之后,市场化房源在满足条件的情况下,纳入保障性租赁住房体系的现象日趋增加。据ICCRA(住房租赁智库百科)的统计,截至今年二季度,全国已经开业的长租公寓中有6.9%完成纳保,13家住房租赁企业纳保项目占比超过10%。

在已经纳保的项目中,国央企占据主流地位。以华润置地旗下的长租品牌华润有巢为例,其于2018年正式问世,随后以自持大型租赁社区项目为主的重资产运营模式深度布局保租房领域。据了解,大型租赁社区也是已纳保项目中的主流房源类型。华润有巢相关负责人告诉记者,目前公司全国性自持大型租赁社区项目规模位列行业第一,在北上广深及成都等城市持有多个超大型租赁社区(即单个项目房源在1000间以上)。

据了解,华润有巢在全国已有多个优质项目被当地政府评定为保障性租赁住房项目,天津之眼店获评天津市首个保租房项目;上海酒泾店、上海东部经开区店分别获评上海松江“001号”“002号”保租房项目;北京总部基地店、北京润棠·瀛海店等多个项目也获认证为保租房项目和人才公寓。

ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然表示,从行业层面来看,鼓励存量房转为保障性租赁住房是推动租赁住房行业走向可持续发展道路的必然举措。

站在企业角度,赵然认为是否推动自身房源纳保需要统筹考虑经济效益和社会效益。从社会效益来看,尤其是对于国有企业,参与保障性租赁住房的建设与运营是落实国家“房住不炒”的大政方针、积极承担民生责任和义务的体现。

## 什么项目适合“纳保”?

据了解,为支持住房租赁发展,国家从2017年开始加大租赁用地供应。

从纳保项目来看,尽管目前国央企占比更高,但是根据ICCRA统计,也有部分民企参与了纳保。赵然认为,随着保障性租赁住房公募REITs的发行开闸,会调动更多企业参与纳保,因为“投-融-建-管-退”的商业闭环已经打通。

9月22日,华润置地宣布拟分拆旗下两个保障性租赁住房项目以基础设施REIT结构上市。同日,上交所披露“华润有巢租赁住房REIT”提交申报并获得受理,华夏基金担任基金管理人,中信证券为专项计划管理人,预计公募基金将募集人民币11.2亿元,华润置地将作为战略投资者认购基金份额总额约34%。上市完成后,两个项目将由公募基金动用募集资金进行收购,最终由基础设施REIT持有100%权益,不再是华润置地附属公司和财务并表项目。

该只REIT产品发布的募集说明书显示,拟上市的REIT底层资产为华润置地旗下位于上海市松江区的有巢酒泾项目和有巢东部经开区项目,两个项目的运营时间均已超过1年。与此前已上市的三只保租房REITs不同的是,有巢酒泾项目为首个申报的市场化保租房项目。

赵然认为,华润置地将保租房从原有房地产体系中分拆出来,充分体现了“房住不炒”的精神。与此前三只保租房REITs相比,华润有巢给有意参与纳保的房企提供了两点启示:一是获取专项租赁住房用地的土地成本较低。据了解,上海R4用地的楼面价普遍在

2000~3500元/平方米;二是有巢的融资渠道多元,成本较低。据了解,2020年和2021年,华润置地分别发行两笔住房租赁专项公司债,合计25亿元,融资成本分别为3.2%和3.3%。相对低的财务成本与住房租赁行业长期且微利的特征较为契合,也是能够确保项目收益率的重要因素。

赵然认为,从经济效益来看,企业如果拥有的存量物业原始土地成本或资产价格较低,是非常适合纳保的。

据了解,为支持住房租赁发展,国家从2017年开始加大租赁用地供应。据中信证券统计,2021年全国共推出涉租赁土地约616宗,规划建筑面积达1284万平方米,其中纯租赁用地和配建租赁用地占比分别为40%和43%,为主要出让方式。纯租赁用地约79宗,规划建筑面积511万平方米,创近5年新高,同比增长66%。

同时,地方政府也在价格上让渡土地出让红利。比如上海松江区的有巢酒泾项目和有巢东部经开区项目,两个项目的运营时间均已超过1年。与此前已上市的三只保租房REITs不同的是,有巢酒泾项目为首个申报的市场化保租房项目。

赵然认为,华润置地将保租房从原有房地产体系中分拆出来,充分体现了“房住不炒”的精神。与此前三只保租房REITs相比,华润有巢给有意参与纳保的房企提供了两点启示:一是获取专项租赁住房用地的土地成本较低。据了解,上海R4用地的楼面价普遍在

2000~3500元/平方米;二是有巢的融资渠道多元,成本较低。据了解,2020年和2021年,华润置地分别发行两笔住房租赁专项公司债,合计25亿元,融资成本分别为3.2%和3.3%。相对低的财务成本与住房租赁行业长期且微利的特征较为契合,也是能够确保项目收益率的重要因素。

赵然认为,从经济效益来看,企业如果拥有的存量物业原始土地成本或资产价格较低,是非常适合纳保的。

据了解,为支持住房租赁发展,国家从2017年开始加大租赁用地供应。据中信证券统计,2021年全国共推出涉租赁土地约616宗,规划建筑面积达1284万平方米,其中纯租赁用地和配建租赁用地占比分别为40%和43%,为主要出让方式。纯租赁用地约79宗,规划建筑面积511万平方米,创近5年新高,同比增长66%。

同时,地方政府也在价格上让渡土地出让红利。比如上海松江区的有巢酒泾项目和有巢东部经开区项目,两个项目的运营时间均已超过1年。与此前已上市的三只保租房REITs不同的是,有巢酒泾项目为首个申报的市场化保租房项目。

赵然认为,华润置地将保租房从原有房地产体系中分拆出来,充分体现了“房住不炒”的精神。与此前三只保租房REITs相比,华润有巢给有意参与纳保的房企提供了两点启示:一是获取专项租赁住房用地的土地成本较低。据了解,上海R4用地的楼面价普遍在

2000~3500元/平方米;二是有巢的融资渠道多元,成本较低。据了解,2020年和2021年,华润置地分别发行两笔住房租赁专项公司债,合计25亿元,融资成本分别为3.2%和3.3%。相对低的财务成本与住房租赁行业长期且微利的特征较为契合,也是能够确保项目收益率的重要因素。

赵然认为,从经济效益来看,企业如果拥有的存量物业原始土地成本或资产价格较低,是非常适合纳保的。

据了解,为支持住房租赁发展,国家从2017年开始加大租赁用地供应。据中信证券统计,2021年全国共推出涉租赁土地约616宗,规划建筑面积达1284万平方米,其中纯租赁用地和配建租赁用地占比分别为40%和43%,为主要出让方式。纯租赁用地约79宗,规划建筑面积511万平方米,创近5年新高,同比增长66%。

同时,地方政府也在价格上让渡土地出让红利。比如上海松江区的有巢酒泾项目和有巢东部经开区项目,两个项目的运营时间均已超过1年。与此前已上市的三只保租房REITs不同的是,有巢酒泾项目为首个申报的市场化保租房项目。

赵然认为,华润置地将保租房从原有房地产体系中分拆出来,充分体现了“房住不炒”的精神。与此前三只保租房REITs相比,华润有巢给有意参与纳保的房企提供了两点启示:一是获取专项租赁住房用地的土地成本较低。据了解,上海R4用地的楼面价普遍在

# 多地鼓励存量房“纳保”

本报记者 吴静 王金龙 北京报道

根据各地公开信息统计,“十四五”期间,全国40个重点城市计划新增保障性租赁住房(简称“保租房”)约650万套,2022年是完成保障性租赁住房“十四五”目标的关键期。

除了加大租赁用地供给,新建保租房外,为了实现筹集目标,自5

月以来,多地陆续出台相关政策,鼓励将开发商及居民持有的存量房源转化为保障性租赁住房,即所谓的“纳保”。

《中国经营报》记者从业内了解到,为了切实支持纳保企业算好经营账,各地政府通过土地供给、金融支持、税收优惠等方式,为参与保租房建设运营的企业留出基础利润空间。

了解到,为了切实支持纳保企业算好经营账,各地政府通过土地供给、金融支持、税收优惠等方式,为参与保租房建设运营的企业留出基础利润空间。

了解到,为了切实支持纳保企业算好经营账,各地政府通过土地供给、金融支持、税收优惠等方式,为参与保租房建设运营的企业留出基础利润空间。

## 算好经济账

实际上,按照各地政府对于保租房的相关准入标准和要求,在面向新市民、青年人为主的小户型房源上,保租房与市场化房源有客源上的重合。

一方面,受政策的要求,保租房租金普遍较市场同地段同品质房源租金更低,对租客而言更具吸引力;另一方面,租金价格限制也使得企业必须算好经济账。

华润有巢相关负责人表示,有巢通过大型租赁社区的集成运营模式,使租客以优惠的价格获取到更优品质的租住体验。项目将在满足政府对租金和涨幅整体管控的条件下,通过自身专业化、精细化的运营体系,不断优化项目经营水平,提升管理效益。

业内人士告诉记者,保租房的收入是由租金收入和非租金收入两部分构成的。要平衡后续盈利问题,一方面可以通过收益管理进行租金收入的管理,另一方面可以创造和提高非租金收入,因为保租房并没有对非租金收入有涨幅限制。

据了解,非租金收入来源于为租户提供更多的增值服务,如配套商业租金或运营收入、罚金收入、人户保洁、异业合作、宠物服务等。以已经申报并上市的深圳安居保障性租赁住房REIT项目为例,其非租金收入来源于配套商业设施以及配套停车场租金收入,收入增长空间更大,且已披露的深圳安居项目的配套商业出租率仅36%,随着出租率的上升,未来这部分收入有望持续增加。

记者从相关参与企业了解到,为了切实鼓励和发展市场力量参与保租房,政府会通过土地获取、金融支持、税收优惠、执行民水电气价格及其他资源导入等一系列政策手段,“在租金低于市场水平的情况下,为企业留出基础利润空间,帮助企业算好经营账。”

例如,项目纳保之后的税收优惠力度在加大,2021年10月1日起,住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法,按照5%征收率减按1.5%缴纳增值税。