

楼市政策吹起新风向 房企改善资产负债表进行时

本报记者 余燕明 北京报道

日前,央行和银保监会联合召开了主要银行信贷工作座谈会,明确要有效防范化解优质头部房企风险,实施改善优质房企资产负债表计划。

“这真是新年里的重大利好。”一家华南大型民营房企的财务负责人周斌(化名)在社交媒体上感慨。

实施改善资产负债表计划

从2022年底以来,实施改善优质房企资产负债表计划,就成为了监管层出台房地产支持政策的核心关键词。

据记者了解,在日前央行和银保监会联合召开的主要银行信贷工作座谈会上,明确要全面贯彻落实中央经济工作会议精神,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

座谈会提出要有效防范化解优质头部房企风险,实施改善优质房企资产负债表计划,聚焦专注主业、合规经营、资质良好、具有一定系统重要性的优质房企,开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”4项行动,综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流,引导优质房企资产负债表回归安全区间。

座谈会还强调,要配合有关部门和地方政府扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作,运用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具,积极提供配套融资支持,维护住房消费者合法权益。要落实好16条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施,用好民营房企债券融资支持工具(“第二支箭”),保持房企信贷、债券等融资渠道稳定,满足行业合理融资需求。

同时,座谈会进一步明确,要因城施策实施好差别化住房信贷政策,更好支持刚性和改善性住房需求,加大住房租赁金融支持,做好新市民、青年人等住房金融服务。

周斌在电话里告诉《中国经营报》记者,过去一年多时间,是他从银行跳槽到房地产以后,工作最复杂、最困难的一年,“有时候早上起来,都有放下担子走人的念头,但到了公司就打住了。老板和同事们都在扛着、撑着,作为职业经理人,我也有责任和义务一起担当起来。”

“每个月都在做存续债务还本付息的资金铺排,梳理项目和资产

的抵押情况,跟银行反反复复地申请贷款,跟踪交易所、银行间市场的融资政策的变动。”周斌说,“最困难的时候,我们拖着员工们的两三个月工资、奖金没发,管理层集体减薪,筹集资金就为了支付海外债的本息,保住主体信用。”

对于监管层提出的实施改善优质房企资产负债表计划,从技术操作上,周斌更关注的是“优质房企”的认定标准,这将决定他所在

的民营房企能否成为第一批被支持政策覆盖的开发商、能否在第一时间抢先恢复到正常运营状态。

“我们根据港交所的上市规则按时披露了定期报告,审计师出具的是无保留意见的财务报表,我们也守住了主体信用,公开市场债务零违约。”周斌说,“我们的坚守是值得的,用时间换来了改善资产负债表、调整发展模式的空间。”



监管部门明确要有效防范化解优质头部房企风险,实施改善优质房企资产负债表计划。图为2022年底呼和浩特举办的房产展销会现场。

视觉中国/图

务,推动加快建立“租购并举”住房制度。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进表示,此次座谈会最大的政策亮点在于提出了开展实施改善优质房企资产负债表计划的4项行动。“资产激活”意味着要盘活房企的各类资产,包括待开发土地和待出售存货、加快回笼预售资金、推进资产证券化、公募REITs等;“负债接续”意味着对债务风险要加速化解,包括债务展期、债转股、出售资产以清偿债务等。

严跃进补充解释,“权益补充”意味着要鼓励各类优质房企积极做好战略投资者引入工作,包括央国企、保险公司等,同时强调对房企资金的注入及确保稳健的资金状况;“预期提升”意味着要不断修复投资者对房企的信心,尤其是

各类金融机构,降低房企违约风险,同时强化2023年房企销售目标,进而促进“金融-房企-销售市场”链条畅通。

从2022年底以来,实施改善优质房企资产负债表计划,就成为了监管层出台房地产支持政策的核心关键词。

2022年11月,证监会有关负责人在金融街论坛年会上作主题演讲时表示,要密切关注房地产行业面临的困难挑战,支持实施改善优质房企资产负债表计划,继续支持房企合理债券融资需求,支持涉房企业开展并购重组及配套融资,支持有一定比例涉房业务的企业开展股权融资。

随后召开的国务院常务会议提出,推进保交楼专项借款尽快全面落实到项目,激励商业银行新发放

保交楼贷款,加快项目建设和交付。努力改善房地产行业资产负债状况,促进房地产市场健康发展。

2022年12月,国务院有关负责人在第五轮中国-欧盟工商领袖和前高官对话上发表书面致辞时表示,房地产是国民经济的支柱产业,针对当前出现的下行风险,已出台一些政策,正在考虑新的举措,努力改善行业的资产负债状况,引导市场预期和信心回暖。未来一个时期,中国城镇化仍处于较快发展阶段,有足够需求空间为房地产业稳定发展提供支撑。

同月举行的中央经济工作会议指出,要确保房地产市场平稳发展,扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作,满足行业合理融资需求,推动行业重组并购,有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况。

多地探索建筑“非改租”途径

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

随着我国城市发展逐渐

政策明晰引资本入局

由增量向存量阶段转变,各类存量资产的提质改造已是不少城市当前发展的重要

课题。

而在这些存量资产中,城市核心区域、重点功能区以

及轨道站点周边的闲置非居住属性建筑,成为改建租赁住房、促进城市租住平衡的

重要标的。

实际上,自2022年以来,已

房屋或土地建设租赁住房的有效途径,“非改租”政策正在逐渐明晰。

“非改租”的北京样本

北京市丰台区郭公庄中街18号院5号楼,曾经的闲置办公楼经过改造之后,如今已成为北京首个非居住建筑改建的保障性租赁住房项目。1月9日,该项目首批对接大学毕业生的129套房源已经完成登记审核,将于本月完成选房。

《中国经营报》记者了解到,该项目原为北京京投轨道交通置业开发有限公司打造的京投港·西华府,项目原规划用途为办公物业。

2022年3月,京投港·西华府项目通过北交所公开挂牌出租交易,龙湖冠寓成功摘牌,并通过改建的方式打造成为保障性租赁住房项目。

该项目位于北京9号线郭公庄地铁站出口处,整个项目建筑面积28902.5万平方米,为5号楼4~21层,本次配租使用5~10层,共129套,其中开间125套,建筑面积23~38平方米;一居室4套,建筑面积32平方米。

实际上,在此次改造西华府项目之前,龙湖冠寓还对北京亚运村一处闲置的国企单位大院进行过改造。该项目位于北京15号线关庄地铁站附近,邻近亚奥、望京两大商务办公区及数座文创园。针对主力客源为文化、科创等新兴行业年轻人的特点,龙湖冠寓对项目既有的4栋建筑及后勤设施进行有机结合。改造开业后,项目出租率始终保持在95%左右。

根据住房租赁产业研究院的统计,自2022年以来,各地的租赁住房专项用地的供地节奏相比2021年整体出让进度和规模有所放缓,各地纷纷探索存量房屋或土地建设

租赁住房的有效途径。

以北京为例,根据北京市2022年初发布的年度租赁供地计划,年内计划新增的87个项目包含了集租房项目、新增国有建设用地建设项目建设项目、利用存量闲置房屋及企业自有用地建设项目建设项目和利用产业园区配套用地建设项目建设项目。集租房、存量房屋或土地和新增国有建设用地是供给主要来源,其中,存量房屋或土地占比33.6%。

2022年10月,北京发布《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见(试行)》,创新提出了8项支持政策,明确在重点功能区及现状轨道站点周边,鼓励利用现状建筑改建保障性租赁住房。

上述《意见》明确了存量改造为保障性租赁住房的3类实施路径:一是鼓励原土地使用权人通过自主、联合等方式盘活利用;二是原土地使用权人无继续开发建设意愿的,可通过土地二级市场转让或政府收储(可带地上建筑物)方式盘活利用;三是鼓励国有企业探索成立专业平台公司,通过腾退、整合等方式,对企业所属土地、房屋资源进行统筹再利用。

2022年11月25日,北京市十五届人大常委会第四十五次会议表决通过《北京市城市更新条例》,将从2023年3月1日起实施。《条例》规定,存量建筑在符合规划和管控要求的前提下,经依法批准后可以转换用途。在符合规划和安全等规定的条件下,可以在商业、商务办公建筑内安排文化、体育、教育、医疗、社会福利等功能,也可以用于宿舍型保障性租赁住房。

政策逐步明晰

随着我国城镇化的高速发展,目前不少城市已进入城市更新的重要时期,由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。“十四五”规划中亦明确提出城市更新行动,并确定了21个试点城市,目前,各类存量资产的更新改造成为现阶段城市发展的一个重要课题。

2022年5月,国务院办公厅印发《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》,明确将在存量物业、存量土地及存量基础设施上重点发力。

租赁住房尤其是保障性租赁住房即是当前不少城市存量盘活的一个重要方向。不少城市核心区域非居住属性的存量资产,以及城市重点功能区及现状轨道站点周边的闲置建筑非常适合改建为租赁住房。根据住房租赁产业研究院的分析,闲置和低效利用的酒店与部分商办(乙级及以下的办公楼宇)改建租赁住房的操作性更强。

据了解,关于“非改租”,2016年6月国务院发布的《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》中首次明确提出“各地应结合住房供需状况等因素,允许将商业用房等按规定改建为租赁住房”。“非改租”后,“土地用途调整为居住用地,调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行”。

但在发展保障性租赁住房的相关政策出台之前,商办项目改

建租赁住房在实操层面仍面临诸多问题,比如具体的审批程序需根据不同的项目作判断。有长租机构人士反映,一些项目在完成“非改租”后,因改水电成本较高,承租人仍需承担商业水电费率。

2021年6月,《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(以下简称“国办发22号文”)出台,首次从国家层面明确了我国住房保障体系的顶层设计,在“非改租”政策的基础上进一步明确了若干“非居改保”相关政策。

国办发22号文提出,允许将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。非居住存量房屋改建为保障性租赁住房期间,允许不变更土地用途、不补缴土地价款。

目前,在保障性租赁住房筹建渠道上,北京、上海、天津、重庆、深圳、广州、海南等多个省市都提出“支持将存量住房改造、转化为保障性租赁住房”。存量住房的范畴包括保障性住房(公共租赁住房等)、其他政府剩余房源、国企通过各种方式获得的租赁住房等。比如,重庆特别明确提出“新增保障性租赁住房以盘活存量为主、适当新建为辅”。

此外,由于国家层面对于保障性租赁住房的政策支持力度较大,“非改租”项目若能纳入当地

的保障性租赁住房系统,还可在政府协调下享受较高的税收优惠、适用民水民电价格,以及相关金融支持政策及其他多项中央财政资金补助。

以深圳为例,2022年12月,深圳市印发《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知(试行)》,规范了非居住房屋改建范围。对于改建项目可以享受的政策优惠,《通知》也从土地、税收、金融、财政等方面进行了详细规范。

部分城市还进一步明确了“非居改保”的底层资产和改建要求。比如上海市于2022年1月出台《关于本市非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的实施意见(沪建房管联〔2022〕45号)》,其中规定,非居住用地(土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地)不得申请为保障性租赁住房。改建项目应按照使用对象和功能分为住宅型和宿舍型两类。在改建规模上,上海规定改建项目应以整栋、整层(应具备独立交通空间)为基本单位,最小规模原则上不少于50套(间),若是宿舍类项目,则应不少于200个床位。

与此同时,2022年,随着一系列金融创新探索落地,租赁行业的退出通道进展迅速,目前已有多只保租房REITs成功上市。2022年12月,证监会等部门相关负责人接连表态,要推动保租房REITs常态化发行,加快打造

REITs市场的保障性租赁住房板块,并研究推动REITs试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。

随着政策的逐步明晰,相关资本纷纷对存量改造租赁住房体现出浓厚兴趣。据了解,针对存量改造类资产,目前我国首个住房租赁基金已经成立。2022年11月8日,建行宣布300亿元住房租赁基金正式落地。据了解,建信住房租赁基金与地方市场主体的合作模式为双方约定合作设立地方子基金,并由建设银行提供信贷支持、运营管理、公募REITs上市等综合服务,由地方政府在项目信息推荐、租赁需求整合等方面提供支持。

从项目储备情况来看,多数推进中的项目属于商办物业等“非改租”项目。出于通过保租房公募REITs渠道实现退出的考虑,这些收购的目标项目通常都具有同一个特点:能够纳入当地保障性租赁住房项目体系。

近期,中国建设银行相关部门负责人对外表示,建信住房租赁基金进入正常运转阶段,目前已跟各类市场主体和各地政府进行了广泛对接,在北京、上海、广州、深圳、杭州、苏州、南京、武汉、成都、重庆、佛山等人口净流入区域对接相应投资项目。截至2022年11月底,整个基金重点拟推进项目已经接近30个,整体投资资产规模也在向150亿迈进。