

# 探路“租购并举” 房企深度布局住房租赁市场

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

在盘活长租公寓存量资产的路上,万科寻找到新的路径。日前,万科公告称,其与中国建设银行将共同投资设立

“建万(北京)住房租赁投资基金(有限合伙)”(以下简称“建万住房租赁基金”),规模为100亿元,用于投资收购房企存量长租公寓资产。《中国经营报》记者获悉,

建万住房租赁基金是中国建设银行首次与房企成立合作住房租赁基金,其中,万科认缴出资约20亿元,后续或开放不超过30亿元的额度向社会资本进行市场化募集。

万科董事会主席郁亮表示,“租购并举”、发展租赁住房对社会及企业而言具有重要意义。租赁住房独有的经营管理特点,决定了该领域的深入推进需要各个市场主体

的通力合作。值得注意的是,自党的二十大报告再次强调“租购并举”以来,多方积极响应,住房租赁建设提速。2023年1月10日,中国人民银行、银

保监会召开的2023年首场主要银行信贷工作座谈会提到,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,推动加快建立“租购并举”住房制度。

## 首批投资6个项目

合作规模约24亿元,涉及北京、上海、成都和武汉的6个已运营的万科长租公寓项目。

公告显示,建万住房租赁基金坚持投资于住房租赁基本定位,主要投资于万科及其关联方持有的自持住宅、存量商办物业等存量资产,同时投资于其他房企持有的具有投资价值的存量资产,用于租赁住房。

从股权结构上看,建万住房租赁基金无控股股东和实际控制人,万科认缴出资占比为20%,中国建设银行方面出资80亿元,占比为80%。万科董事、监事、高级管理人员目前未在建万住房租赁基金中任职。

值得注意的是,2022年11月,中国建设银行设立全国首个住房租赁基金“建信住房租赁基金”并签署了首批项目收购协议,募集资金规模为300亿元。彼时,其与北京、重庆、湖北、成都、南京、广州、佛山等地签署子基金意向协议及首批十余个项目收购协议。

如此看来,建万住房租赁基金与“建信住房租赁基金”的运作模式相似,只不过,这一次中国建设银行将优先收购万科的长租公寓资产,并兼顾市场化优质项目的收购。

万科表示,参与投资建万住房租赁基金是公司践行“城市建设服务商”的战略定位,落实国家“租购并举”政策的重要举措。此次投资,有助于盘活公司长租公寓存量资产,进一步扩大长租公寓业务管理规模。

据万科方面透露,目前,万科与中国建设银行的首批合作项目已经确定,合作规模约24亿元,涉及北京、上海、成都和武汉的6个已运营的万科长租公寓项目,后续将快速启动第二批项目的合作。



在深圳,城中村已是一道风景线,然而年轻人更愿意选择长租公寓,企业也正是瞄准了这个赛道。图为福田区沙头社区沙尾村。 本报资料室图

2021年报显示,2021年,万科旗下长租公寓品牌“泊寓”运营净收入(NOI)约5.3亿元,同比增长193%;2022年三季报显示,2022年1~9月,万科租赁住宅业务收入23.1亿元,同比增长11.5%。截至2022年9月30日,“泊寓”共运营管理长租公寓约21.5万间,出租率约95%,根据克而瑞数据统计,2022年,万科“泊寓”以约17万间的开业规模在30家住房租赁企业中排名第一,龙湖“冠寓”次之,其开业规模约11.82万间。从整体情况上看,排名前30的住房租赁企业累计开业规模为92.28万间,同比增长15.88%,环比增长1.6%。

回溯万科长租公寓业务的发展历程,从2007年广州万汇楼(廉租房项目)的面世,到2014年正式进入住房租赁领域,再到2016年

创建“泊寓”品牌,万科落地实践“租购并举”已有10余年。但从本质上而言,长租公寓更是一门生意,最终能否实现盈利考验企业的融资、运营等能力。

事实上,住房租赁业务的可持续商业模式,一直是困扰业界已久的难题。根据已公开的信息披露,截至目前,招商蛇口、龙湖的长租公寓业务已实现盈利,万科“泊寓”则计划在2023年实现成本法下(即扣除折旧摊销后)的会计报表盈利。

2022年2月,旭辉“瓴寓”实现住房租赁市场首例资产退出,完成“投融资管退”全周期跑通,为行业带来另一盈利信号;2022年8月,北京保障房、深圳人才安居、厦门安居集团首批3只保障性租赁住房REITs(资产证券化)成功

上市;2022年11月,华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金获得证监会发行批文,这是国内首单市场化机构运营的保障性租赁住房REITs,华润置地同时拿下该类型REITs的房企首单。

值得注意的是,保障性租赁住房是当前唯一纳入REITs试点的长租房产品类别。万科长租公寓事业部相关负责人此前告诉记者,万科“泊寓”从2021年开始积极参与保障性租赁住房的筹集、建设和运营。2022年三季报显示,截至2022年9月30日,万科“泊寓”在北京、上海、广州、深圳、杭州、厦门、天津、佛山等14个城市的4.28万间房源已正式纳入保障性租赁住房体系,“纳保”比例占到约20%。

## 助力群众“住有所居”

住房租赁市场已成为房地产市场的重要组成部分,住房租赁解决住房问题的重要性日益凸显。

对于万科与中国建设银行联手成立百亿级市场化基金,郁亮表示,此次合作承担着探索、验证新旧发展模式过渡道路的重任,需要形成经得起历史检验、可供复制的经验。万科与中国建设银行一道,共同探索打通资产证券化、市场化转让等多种路径,形成可持续的商业闭环,找到一条既能切实增加租赁住房供给,又能促进房地产业、房地产金融良性循环和健康发展的道路。

此外,中国建设银行董事长田国立表示,该行与万科开展基金合作,将聚焦两个方面重点发力,包括着力引导居民住房消费新理念,以及积极构建住房金融服务新体系,共同孵化培育REITs合格资产,进一步完善市场化资产REITs标准,共同构建“投贷管退”住房租赁服务闭环。

金融支持对于发展住房租赁的重要性非同一般。2023年1月10日召开的主要银行信贷工作座谈会亦强调,加大住房租赁金融支持,同时保持房企信贷、债券等融资渠道稳定,满足行业合理融资需求。

记者获悉,建万住房租赁基金将投向经济发展好、人口净流入、租赁需求及支付能力较高的一二线城市。此外,基金将统一委托万科“泊寓”进行高效运营,在进一步提升资产价值后,将通过市场化整合、公募REITs等退出方式,实现投资收益。

事实上,各个市场主体通力合作,深入推进住房租赁发展背后,住房租赁市场已成为房地产市场的重要组成部分,住房租赁解决住房问题的重要性日益凸显。

田国立也指出,“十四五”时期

将有1亿新市民进城,通过增加市场租赁住房供给,满足不同群体差异化需求,让广大的城市建设者、科研工作者、创业者以及新市民等找到温暖的家,共同推动居民住房消费理念从“为我所有”向“为我所居”转变。

党的二十大报告提出,“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”发展住房租赁市场,是实现“租购并举”住房制度的重要路径,也是探索房地产新模式的重要方向。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,过去五年,在“租购并举”方面,中国总体上处于制度、模式探索的阶段,如培育长租的消费习惯、培育租赁供应的模式及主体,包括引导市场化企业参与住房租赁建设,鼓励国企和地方平台公司发挥带头作用,规范住房租赁企业等。未来五年,“租购并举”住房制度的建设将全面提速。

根据住建部披露的数据,“十四五”期间,40个重点城市将建设筹集650万套(间)保障性租赁住房,约可解决近2000万新市民、青年人的住房困难问题。2021~2022年,全国建设筹集330万套(间)保障性租赁住房。

中信证券发布的研报指出,预计到2030年,我国住宅总租金规模将超过4万亿元,其中,机构化租赁房源的市场容量将超过8000亿元。保障性租赁住房成为改革重点,其以让渡土地红利,引入存量房转为其他用途机制的方式,切实改变了住房租赁租金回报率极低的现状,开创只租不售、回报率符合市场要求的底层资产。

# 各地积极提振住房消费 首套房贷利率进入“3时代”

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

2023年,各地纷纷明确将支持提振住房消费作为稳经济的一项重要举措,需求端优化政策加速落地。

自年初以来,不少城市在居民

## 多城调整首套房贷利率下限

近日,记者从郑州市市场人士处了解到,多家国有大行及股份行已确认,郑州首套房按揭贷款年利率自2023年1月29日起下调,工行、建行、中原银行等银行首套房按揭贷款利率已下调至3.8%。而在此前,郑州首套房按揭贷款年利率普遍执行4.1%的标准。此外,外地房贷未结清,在郑州购房可按照首套房首付及利率政策执行。

据了解,早在2022年3月份,郑州市就率先发布力度较大的一揽子楼市政策,通过优化调整限购、限贷,重启货币化安置等方式激发市场需求。不过,据克而瑞统计,2022年郑州楼市成交量依然未有明显回升。2022年,郑州全年商品住宅成交面积同比下降43%至542万平方米,且成交规模连续三年下滑。截至目前,郑州新建商品住宅销售价格环比和同比已连续5个月均下降。

除了郑州之外,近期,已有多个城市开启了首套房贷利率调整。比如中国人民银行天津分行近日宣布自2023年1月起,天津市首套房商业性个人住房贷款利率下限执行“不低于相应期限LPR-40个基点”

信贷政策的调整上积极行动,下调首套房贷利率下限正在成为各地支持购房需求的发力点。

《中国经营报》记者近期了解到,自2023年1月初中国人民银行明确“房贷利率下限允许下调”以来,全国各地开启了房贷利率的密

(按照当前5年期LPR计算,即为3.9%)。同样,石家庄目前执行的首套房贷利率最低为3.8%。甚至,部分城市如珠海,部分国有银行首套房贷利率已开始按3.7%执行。

根据中指研究院不完全统计,2023年新调整利率下限的城市已接近20个,包括郑州、天津、福州、沈阳、厦门等二线城市。其中,九江、中山、天津、沈阳首套房贷利率最低为3.9%;唐山、丽水、太原、郑州、福州、厦门首套房贷利率最低为3.8%;南宁、珠海最低为3.7%。另外,肇庆、湛江、云浮、惠州、韶关、江门等地阶段性取消首套房贷利率下限。业内认为,这些城市对首套房贷利率下限进行调整之举,是对中国人民银行、银保监会此前政策的落实。

实际上,自2022年以来,信贷政策支持力度不断深化。LPR报价已分别于当年1月、5月和8月调降了三次,5年期以上LPR累计下调35个基点。

2022年9月29日,中国人民银行、银保监会发布《关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》,决定阶段性调整差别化住房信贷

集调整。据机构不完全统计,2023年新调整房贷利率下限的城市已接近20个。业内人士认为,降低住房贷款成本有望促进正处于观望阶段的购房者入市,提振市场活跃度,后续将有更多城市跟进。

政策。当时针对于2022年6~8月新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市,当地政府可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套房贷利率下限。据克而瑞统计,彼时70个大城市中符合条件的城市至少有23个,包含天津等8个二线城市和温州、岳阳等15个三四线城市。

据融360数字科技研究院统计,LPR下降叠加房贷利率下限双重调整后,2022年全国首套房贷利率下限下降55个基点,由原来的4.65%下降至4.1%,二套房贷利率下限下降35个基点,由原来的5.25%下降至4.9%。

2023年1月5日,中国人民银行、银保监会再发文,决定建立首套房贷利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,可阶段性维持、下调或取消当地首套房贷利率政策下限。其中,有38个城市满足这一条件。该政策发布以后,包括唐山、太原、丽水、珠海、江门等10个城市跟进调整首套房贷利率。

## 未来或将有更多城市跟进

实际上,自2022年11月以来,房地产供需两端政策支持力度就在不断加大,2023年1月,全国住房和城乡建设工作会议为今年房地产政策定调,“增信心、防风险、促转型”成为工作重点。与此同时,金融支持房地产的四大政策方向也更加明晰,需求端差别化信贷支持、完善保交楼政策工具、改善优质房企资产负债表、完善住房租赁金融支持政策。

据了解,近一个月以来,已有多个省市发布了稳经济发展相关措施,其中,支持合理住房消费成为各地的共识。各地的支持手段包括对住房消费提供信贷支持、降低税费、发放购房补贴等。以湖南为例,1月31日,《长沙晚报》报道,目前湖南全省13个非限购市的首付比下限均降至两成,二套房三成;1个限购市(长沙市)的首付比政策下限为首套三成,二套房至四成。对此前住建部提及的“对于购买首套房的大力支持,首付比、首套房利率该降的都要降下来”积极落实,调整力度较大,对其他省市形成示范作用。

在诸多促进住房消费的方式中,信贷政策调整目前正在成为各地积极落实的一项重要举措。早在2023年1月初宣布建立首套房贷利率政策动态调整机制之时,中国人民银行、银

保监会就指出,住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动态调整,有利于支持城市政府科学评估当地商品住宅销售价格变化情况,“因城施策”用足用好政策工具箱,更好地支持刚性住房需求,形成支持房地产市场平稳健康运行的长效机制。

根据克而瑞对2022年全国100个城市新建商品住宅成交均价同比涨幅数据的统计,其中有70个城市2022年住宅成交均价同比涨幅不超过5%,由此其指出百城中有七成城市房价疲软。上海易居房地产研究院研究总监严跃进认为,此类城市是接下来房贷利率下调概率最大的城市。

具体来看,二线城市中,太原、沈阳、石家庄、哈尔滨、昆明、乌鲁木齐、南宁、武汉、海口和贵阳的房价总体疲软,此类城市多为北方省会城市或文旅市场遇到明显冲击的城市。严跃进认为这类城市是2023年一季度最应该主动下调房贷利率的城市。而天津、郑州、石家庄等二线或重点城市率先调整,将会对省内其他城市带来启发。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示,短期来看,符合首套房贷利率政策动态调整机制的城市有望跟进调整,利率下限有望降至4%以下,这部分城市多为普通二线及

三四线城市。而一线及核心二线城市新房市场韧性较强,房价整体平稳运行,房贷利率或更多从加点数上进行调整。

实际上,过去三年,居民房贷成本已明显降低。克而瑞相关报告对过去三年房贷的主流利率进行了统计测算,2020年初时全国重点城市主流的房贷利率为5.3%,经过三年的金融政策调整,2023年1月份关于“3.8%利率”的共识逐渐增强。以“100万贷款本金、30年贷款时间、等额本息”的房贷为例,2020年初时其月供为5553元,而在目前3.8%的贷款利率下则为4660元。

从目前来看,房贷利率下调对市场预期的调节作用和成交的拉动效果仍有待进一步观察。不过,陈文静指出,房贷利率下降将有利于减少贷款利息支出,减轻还贷压力,降低住房贷款成本,政策持续放松有望促进正处于观望阶段的购房者入市,提振市场活跃度。

陈文静认为,随着供需两端政策继续加快落实,一二线城市住房需求旺盛,有望率先迎来市场复苏,楼市“小阳春”或在少数城市出现,但对于大部分城市而言,经济环境以及房价预期仍较弱,市场修复需要更长时间。若政策执行到位,全国市场最早或将于二季度企稳。