

住房保障体系建设再提速

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

在2023年的政府工作报告和高层定调中,房地产行业今年的主要任务更加明确。

据了解,在今年的工作部署中,“加强住房保障体系建设,支持

刚性和改善性住房需求,解决好新市民、青年人等住房问题”被作为八大重点工作之一。

住房和城乡建设部部长倪虹在两会期间表示,2023年住房城乡建设工作需要“稳支柱、防风险、惠民生”三方面下功夫。他重

点提到:“要增加保障性租赁住房(以下简称“公租房”)的供给和长租房的建设,重点解决好青年人、新市民的住房困难问题,让他们能放开手脚,为幸福生活去奋斗。”

《中国经营报》记者了解到,从2021年《政府工作报告》中提出

帮助新市民、青年人缓解住房困难以来,各地加大保障性租赁住房供应,为新市民提供了约360万套(间)房源。同时,中央和地方层面对于培育住房租赁市场的举措逐步落地,我国住房保障体系不断完善。

公租房有效平抑租金水平

对于租赁需求旺盛的重点城市而言,在解决新市民、青年人居住问题上,公租房已逐渐成为重要渠道。

去年末,成都首个 TOD 公租房项目顺利封顶,继创立成都首个自有公租房品牌“轨道城市·寓见”之后,成都轨道城市投资集团在加速推进公租房建设上再进一步。

据其今年初披露的数据,其已落位并持续推进 19000 套公租房建设,今年在实现双凤桥、崔家店、幸福桥、双流西等首批 TOD 公租房项目主体结构封顶的基础上,将再新增公租房数千套,服务成都新市民和青年群体的居住需求。

据了解,为加快解决新市民、青年人等群体住房问题,近年来,中央多次在重要会议和文件中提及要加大公租房的供应力度,各地城投企业、安居集团已经成为发展公租房的主力军。

根据住建部披露的数据,2021~2022年,全国已建设筹集公租房约360万套(间),可解决1000多万新市民、青年人的住房困难。“十四五”期间,全国计划筹建公租房870万套(间),以目前进度已完成超四成,整体建设进度超过预期。

对于租赁需求旺盛的重点城市而言,在解决新市民、青年人居住问题上,公租房已逐渐成为重要渠道。从新增公租房占比来看,北京、上海、广州、深圳等重点城市达到40%~45%,高于其他城市。

以上海为例,其从2017年起

就率先供应R4用地,据统计,上海R4用地的楼面价普遍在2000~3500元/平方米,仅为相似区位商品住宅用地的10%~30%,大大降低了企业获取项目的成本。

除了在新增地块价格上让利外,不少城市还将存量资产盘活与保障性住房供应相结合。在公租房的供应上,从2022年开始,各地纷纷探索存量房屋或土地建设、改造为租赁住房。记者了解到,目前,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”。存量住房的范畴则包括保障性住房(公共租赁住房等)、其他政府剩余房源以及国企通过各种方式获得的租赁住房等。

其中,北京于去年10月印发的《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见(试行)》,已经在建筑功能转换、土地利用方式及年限、土地出让价款缴纳和过渡期方面给出了较为翔实的说明,具备较强的可操作性。

还有不少城市创新性地提出“以租换购”来筹措公租房,以成都为例,去年7月,成都市发布政策鼓励居民将自有存量住房用于出租给新市民、青年人等群体,待房源“纳保”之后,相应地,居民即可申请在出租住房所在限购区域取得新增购买一套住房资格。对于这些“纳保”房源,



两会期间,在“部长通道”接受采访时,住建部党组书记、部长倪虹表示,要增加保障性租赁住房的供给和长租房的建设。

视觉中国/图

成都市住建局积极鼓励专业化、规模化的住房租赁企业参与后续运营管理服务。

一位参与上述公租房运营的企业负责人告诉记者,参与运营公租房可以有效获得稳定客源。据其介绍,其公司运营的房源接受政府指导,租金标准原则上为市场租金的90%。

据了解,公租房所面向的群体相较于之前的公租房等保障性住房范围更广。租金标准方面,各地统一要求为应低于同地段同品质市场租赁住房租金,对于所谓的“同地段”,上海市在公租房评估细则中率先给出了定义——优先以街道为单位。

部分城市如上海、成都、武汉、杭州、南京等对公租房市场化租赁住房租金的下浮比例做出明确规定,普遍为市场租金的85%~90%。同时,各地普遍将公租房租金年涨幅限制在5%以内,广州等城市进一步规定,公租房每年涨幅不得高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅。

根据 ICCRA 住房租赁产业研究院对16个热点城市品牌租赁企业的统计,公租房的租金价格较周边房源平均下浮幅度为10.16%,这与大部分城市要求的同品质同地段租赁住房产品相比租金下调10%的规定相吻合。

大力发展长租市场

近几年,国家层面不断鼓励发展住房租赁市场,中央和地方对于租赁市场的扶持政策逐步完善。

随着多省市召开2023年住房和城乡建设工作会议,各地纷纷明确2023年公租房的筹集计划。

值得注意的是,虽然公租房所面向的客群比之前的公租房范围扩大很多,但也有业内人士指出,公租房的供应范围相较于整个租赁市场的广阔需求来讲仍有其局限性。

根据第三方机构发布的报告,目前,我国租赁住房的供应主体依然是散户家庭,其中90%以上是个人业主;由专业机构运营的房源占比仅5%左右,而在发达国家的租赁市场中,该比例为50%~60%。对此,业内呼吁应尽快提高机构化房源占比,此举将更有利于形成成熟的住房租赁市场体系,也便于相关部门规范市场秩序和监督管理。此外,机构化房源也便于承接租户需求,进而提高居住质量,对于行业长效稳定发展具有重要意义。

近几年,国家层面不断鼓励发展住房租赁市场,中央和地方对于租赁市场的扶持政策逐步完善。2021年时,为降低租赁企业税费负担,财政部、税务总局和住建部联合发布《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》,从当年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;对企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房,减按4%税率征收房产税。

今年2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》(以下简称“《意见》”),围绕住房租赁供给侧结构性改革方向,进一步明确提出将支持规模化经营、长期经营的住房租赁企业发展,覆盖面由公租房扩展至所有租赁住房,其中就包括市场化长租房。

据克而瑞租务的调研,以往即

便是头部租赁企业,也较难拿到长期、低成本的资金。而此次《意见》中较有突破性的支持政策是将经营性物业贷款首次向住房租赁行业开放,具体包括:支持向自有产权的住房租赁企业发放住房租赁经营性贷款,允许经营性贷款置换开发贷款,期限最长不超过20年,贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%。对住房租赁企业依法合规改造工业厂房、商业办公用房、城中村等形成的非自有产权的住房租赁企业发放的经营性贷款,期限最长不超过5年,贷款额度原则上不超过贷款期限内应收租金总额的70%。

据克而瑞租务相关研究员介绍,此次政策覆盖面,无论是创业系、房企系还是酒店系住房租赁企业,抑或是新建类还是改建类的模式,都能在融资上获得助力。

除了信贷支持外,《意见》还提出要多元化发展住房租赁企业的投融资渠道。支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券,拓宽住房租赁企业债券融资渠道,创新住房租赁担保债券(Cover Bond),稳步发展房地产投资信托基金(REITs),引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。特别是在房地产投资信托基金方面,《意见》提出,要稳步推进REITs试点工作,在把控风险前提下,募集资金用于住房租赁企业持有并经营长期租赁住房。

ICCRA 住房租赁产业研究院院长赵然表示,从去年开始,政策密集出台文件,都在强调如何探索房地产发展新模式,对于住房租赁中国模式的探索也在不断深入。结合两会前发布的“金融17条”,预计住房租赁行业发展将进入崭新阶段,金融推力的作用会更加明显,如何在存量盘活的基础上,利用金融工具增加有效供给将成为行业发展的关键。

房地产市场回暖 业界看好今年企稳回升

本报记者 余燕明 北京报道

3月7日下午,在十四届全国人大一次会议第二场“部长通道”上,住房和城乡建设部部长倪虹表示,对房地产市场企稳回升充满信心。

“我们期望的企稳回升,第一是牢牢坚持‘房子是用来住的,不

是用来炒的’定位的企稳回升;第二是大力支持刚性和改善性住房需求的企稳回升;第三是防止市场大起大落的企稳回升;第四是促进行业高质量发展的企稳回升。”倪虹强调说。

《中国经营报》记者注意到,在2023年春节过后,房地产市场加速回暖,多家典型房企的销售

情况已显著修复,或下跌趋势大幅收窄。

在百强房企销售榜单上,万科企业股份有限公司(000002.SZ,以下简称“万科”)在今年依然稳居首席位置。2023年1月,万科单月实现合约销售额286.3亿元,比上年同期的356亿元下滑了近两成。但到了今年2月,万科单月合

约销售额提高到了301.2亿元,环比增长5%。2022年2月,万科实现合约销售额293.7亿元,同比亦有所增长。

2023年2月,建业地产股份有限公司(00832.HK,以下简称“建业地产”)取得合约销售额21.2亿元,比上年同期的11.58亿元增长83%。建业地产的销售情

况在今年1月就已大幅改善,当月取得合约销售额28.71亿元,同比增长43%。

去年12月,建业的单月合约销售额同比减少78.2%,2022年全年合约销售额同比下跌60%。截至今年前两个月,建业地产累计取得合约销售额达到49.91亿元,比上年同期的31.65亿元增

长近58%。

“中国今年GDP增长主要依靠经济重启后消费正常化,以及房地产企稳回升的拉动。”瑞银首席中国经济学家汪涛表示。“近期内地30个大中城市房地产销售已反弹至接近2019年同期水平,表明房地产销售触底反弹可能早于预期。”

典型房企销售显著回暖

记者注意到,今年2月,包括万科、建业地产在内,越来越多的典型房企的销售业绩得到了明显改善。

在百强房企销售榜单上,2023年前两个月,保利发展控股集团股份有限公司(600048.SH,以下简称“保利发展”)已经跃升到行业第一的位置。

今年2月,保利发展实现签约金额342.84亿元,比上年同期的239.78亿元增长43%。今年前两个月,保利发展累计实现签约金额638.29亿元,比上年同期的522.8亿元增长22%。而在2022年2月,保利发展单月签约金额同比下滑25%,2022年前两个月的累计签约金额同比下滑30%。

金地(集团)股份有限公司(600383.SH,以下简称“金地集团”)在今年2月实现签约金额147.9亿元,比上年同期的96.2亿元上升近54%。截至今年前两个月,金地集团累计实现签约金额240.1亿元,比上年同期的245.8亿元下滑2.3%。

金地集团在今年2月的销售业绩实现了触底反弹。2023年1月,金地集团实现签约金额92.1亿

元,比上年同期的149.6亿元下降38.4%。今年2月的销售业绩同比大幅回升近54%之后,金地集团在今年前两个月的销售跌幅已经收窄,接近2022年同期水平。

而在去年2月,金地集团单月签约金额同比下降近45%,2022年前两个月累计签约金额同比下降近41%,全年签约金额同比下降近23%。

2023年前两个月,美的置业控股有限公司(03990.HK,以下简称“美的置业”)累计取得合约销售额150.2亿元,比上年同期的142.2亿元增长近6%。美的置业在去年全年取得合约销售额792.4亿元,比2021年的1371.4亿元下滑42%。

今年2月,绿城中国控股有限公司(03900.HK,以下简称“绿城中国”)自投项目单月合约销售额为158亿元,比上年同期的115亿元增长37%。截至今年前两个月,绿城中国累计实现合约销售额248亿元,比上年同期的211亿元增长近18%。

一些出险房企的销售业绩在今年春节以后也得到了改善,销售下跌趋势正在逐渐收窄。2022年,旭辉控股(集团)有限公司

(00884.HK,以下简称“旭辉控股”)全年累计合约销售额为1240.3亿元,比2021年的2472.5亿元大幅减少一半左右。

今年2月,旭辉控股单月合约销售额为78.1亿元,比上年同期的83亿元下降6%。今年1月,旭辉控股单月合约销售额为50.2亿元,比上年同期的84.4亿元下降近41%。由于今年2月的销售业绩明显改善,使得旭辉控股在2023年前两个月的累计合约销售额达到128.3亿元,比上年同期的167.4亿元下降23%,降幅与去年同期大幅收窄。

今年2月,中梁控股集团有限公司(02772.HK,以下简称“中梁控股”)取得合约销售额40.2亿元,比上年同期的64.1亿元下降37%。今年1月,中梁控股取得合约销售额36.6亿元,比上年同期的83.9亿元下降56%。

2023年2月单月合约销售额同比降幅收窄后,中梁控股在今年前两个月累计取得合约销售额76.8亿元,比上年同期的148亿元减少48%。中梁控股在2022年全年的合约销售额为660.5亿元,比2021年的1718亿元下降近62%。

部长表态“充满信心”

3月7日下午,在十四届全国人大一次会议第二场“部长通道”上,倪虹从市场供给和需求、市场预期、政策落实等三方面情况分析,表示对2023年房地产市场形势企稳回升“充满信心”。

倪虹在“部长通道”回答媒体提问时表示,从市场供给和需求看,新冠疫情防控取得了决定性胜利,防控政策也作了优化和调整,对房地产供需两端都产生了积极影响。供给方面,施工人员、施工材料可以顺利进场,住房项目复工率大大提高。从需求看,现在售楼处看房量大幅提升,成交量也有明显改善。

从市场预期看,今年1、2月份全国商品房的销售,包括一手和二手房,结束了13个月的负增长。虽然70个大中城市的房价有涨有跌,但总的看价格是平稳的。同时,保交楼工作在扎实推进,有力保障了购房者合法权益,房企的合理性融资也得到了改善。市场主体信心正在恢复。

从政策落实情况看,购买首套住房的大力支持政策、购买二套住房的合理支持政策已经出台,正在落实见效。不让投机炒房重新入市、原则上不支持三套

以上购房的要求,各地也在认真落实。

对于2023年住房和城乡建设工作,倪虹表示将在三个方面下功夫:一是稳支柱,二是防风险,三是惠民生。

在稳支柱方面,倪虹介绍,在统计上我国把国民经济的行业分成20大门类,一般认为增加值占国内生产总值的比重超过5%,这个行业就是支柱产业。现在20大行业中,有6大行业超过5%,住房和城乡建设领域拥有两个支柱。一个是建筑业,2022年增加值占GDP的6.9%;另一个是房地产业,2022年增加值占GDP的6.1%,两个支柱产业合起来占GDP比重达13%，“把两根柱子稳住,对稳定经济大盘有重要意义。”

倪虹还进一步介绍,房地产行业对国民经济的重要性,有一个“456”的概括,即房地产的相关贷款占银行信贷的40%,房地产的相关收入占地方综合财力的50%,居民财富60%在住房上,可以说牵一发而动全身。

“稳住房地产业,要坚持因城施策、精准施策、一城一策,大力支持刚性和改善性住房需

求,提振信心,促进房地产市场企稳回升、平稳健康发展。”倪虹说。

在防风险方面,倪虹表示,要防范化解房地产“灰犀牛”风险,避免和金融风险、地方债风险交织,发生系统性风险。用“抓两头、带中间”的方法,以“精准拆弹”的方式化解风险。

“‘一头’是抓优质房企,一视同仁支持优质国有房企和优质民营企业,改善他们的资产负债状况,满足他们合理的融资需求;另‘一头’是抓出险的房企,一方面帮助他们自救,另一方面严格依法依规处置,绝不让损害群众利益的行为蒙混过关,要让他们付出应有代价。同时,要大力整顿房地产市场秩序,营造诚实守信、风清气正的市场氛围,让人民群众放心购房、放心租房。”倪虹表示。

2023年政府工作报告对房地产政策方向进行了定调。在供给端,“有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况,防止无序扩张,促进房地产业平稳发展”;在需求端,“加强住房保障体系建设,支持刚性和改善性住房需求,解决好新市民、青年人等住房问题”。