

广东稳地产政策持续优化 市场迎平稳健康发展期

本报记者 陈靖斌 广州报道

近日,广东省政府发布了《广东省激发企业活力推动高质量发展的若干政策措施》(以下简称《政策措施》),从加大财税金融支持、

因城施策优化房地产政策

省人民政府办公厅印发《行动方案》,对稳定房地产行业发展的政策以及配套措施予以细化。

自3月以来,广东省出台多项政策助力房地产市场的稳定发展。

广东省人民政府印发的《政策措施》提出,在行业政策层面,广东坚持“房住不炒”定位,落实城市主体责任,不断完善房地产调控政策工具箱,及时优化房地产政策,因城施策,大力支持刚性和改善性住房需求。调整完善土地出让政策。落实居民换购住房个人所得税政策,住房公积金贷款重点支持职工首次购房。

而在金融领域层面,则要求支持房地产业合理融资需求,重点推进支持开发贷款、信托贷款、公司债券等存量融资合理展期政策落地见效,支持房地产业用好股权融资政策。用足用好国家专项借款,鼓励金融机构加大配套融资力度,全力以赴保交楼,切实维护购房者利益。

与此同时,省人民政府办公厅印发《行动方案》,对稳定房地产行业发展的政策以及配套措施予以细化。《行动方案》提出,广东将落实支持房地产市场平稳健康发展的各项金融政策,推动房地产与金融形成良性循环。

其中,广东支持房地产市场平稳健康发展。因城施策实施好差别化住房信贷政策,合理确定商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求,支持居民刚性和改善性住房需求。用足用好“保交楼”专项借款、“保交楼”贷款支持计划等政策工具,保持开发贷款和债券融资稳定,加快开展保函置换预售监管资金业务,满足项目合理融资需求。

加快恢复和提振消费、着力扩大有效投资、全力稳住外贸外资、促进产业优化升级、优化提升营商环境等六方面提出59项政策措施。其中,在加快恢复和提振消费方面,提出多项房地产支持政策。

支持信托公司、金融资产管理机构依法合规参与房地产项目并购重组。鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展,支持优质房企与金融机构自主协商存量融资展期,利用资本市场并购重组和开展股权融资,为优质房企发行债务融资工具提供增信支持。

鼓励金融机构优化建筑企业信贷服务,提供必要的贷款支持,保持建筑企业融资连续稳定。做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务工作,对并购出险和困难房地产企业项目的并购贷款暂不纳入房地产贷款集中度管理。

同时,广东还将支持租购并举的房地产发展新模式。鼓励银行为保障性租赁住房、公共租赁住房 and 长租房市场发展提供多样化信贷融资服务,满足租赁企业和经纪机构合理信贷需求。推动不动产私募投资基金试点,发展租赁住房不动产投资基金(REITs)业务。鼓励商业银行在依法合规、风险可控的前提下,加强住房租赁信贷产品和服务模式创新,拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。

陈晟告诉《中国经营报》记者,今年广东出台的多项房地产市场政策主要划分为两部分,一部分是进一步优化和支持优秀的房企,同时另一部分开始针对问题凸显的房地产企业进行相关处置,使得整体的房地产市场以及土地市场的信心得到全面修复。“我们从一手和二手的成交突破传统的荣枯线

与此同时,广东省政府还发布了《2023年广东金融支持经济高质量发展行动方案》(以下简称《行动方案》),其中提出,落实支持房地产市场平稳健康发展的各项金融政策,推动房地产与金融形

成良性循环。

中国房地产数据研究院院长陈晟向《中国经营报》记者分析指出,“稳定房地产特别是房地产消费,对地区的消费以及经济的提振都有着重要的促进作用。”



自3月以来,广东省出台多项政策助力房地产市场的稳定发展。

本报资料室/图

可以看出政策在逐步起到相关的作用,所以针对房地产我们希望能够回到疫情前的状态。”

北京市社科院研究员王鹏也认为,房地产行业作为国民经济的晴雨表以及民生保障工程,其背后的意义是非常重大的,广东省出台相关政策措施,尤其是通过金融的

方式方法给房地产企业松绑是非常有必要的。“针对优质房地产企业相关融资的‘三支箭’其实已经发出了。那么,在这种情况下给予房地产企业更加灵活的、具有针对性的金融支持,让它能够正常运转,正常开工保交楼保供应,维持房地产市场的正常运行运转。”

推动房地产业向新发展模式过渡

因城施策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,探索长租房市场建设。

事实上,维护房地产市场稳定并推进房地产行业高质量发展也是广东2023年的工作重点之一。

2023年广东省《政府工作报告》指出,2023年广东将继续稳妥处置房地产企业债务风险,落实“金融16条”等政策,满足行业合理融资需求,推动做好保交楼、保民生、保稳定等工作,确保房地产市场平稳发展。

因城施策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,探索长租房市场建设。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。强化金融监管和风险监测预警,建立金融稳定保障体系,做好高风险地方金融、非法集资等风险防范化解工作。

同时,从广东各地2023年的《政府工作报告》来看,维护房地产市场稳定也是未来的工作重点。

广州提出要支持房子是用来住的、不是用来炒的定位,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。完善房地产长效机制,支持刚性和改善性住房需求。完善住房保障体系,适当提高公租房保障收入准入线和租赁补贴标准,土地集中出让配建政策性住房不少于10%。优化租赁住房供给结构,推进存量住房改造和“城中村”租赁住房品质提升。加大保障性住房建设,筹集保障性租赁住房7.5万套,基本建成公租房、共有产权住房不少于5500套,发放住房租赁补贴1.8万户。

深圳也提出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,着力稳地价、稳房价、稳预期,支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳发展。供应居住用地3.3平方公里,新开工住房面积

1300万平方米。出台保障性住房规划建设 and 公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房管理办法,完成保障性住房投资400亿元以上。加大保障性租赁住房建设力度,新开工建设60个项目,建设筹集16万套(间)。启动保障性住房“租购同权”试点工作。完成100个以上老旧小区改造。

尽管如此,广东房地产行业的发展仍任重道远。

陈晟认为,广东作为房地产行业比较领先的地区,在住房层面,要解决商品住宅的产品品质与老百姓的需求相吻合的问题;而在租赁市场和保障性住房市场层面,则是要解决新市民和新青年的居住需求问题,“这些都要进行相对应的匹配,同时要结合区域、市场、产业以及人口的变化,进行有针对性的土地供应,甚至包括城市更新存量的土地、农村的集体建设用地各个方面,针对不同的商业需求和保障的需求进行相关的土地供应匹配”。

另外,陈晟还认为,要结合整个广东区域甚至粤港澳大湾区的整体大市场的需求,统一需求与区域内的土地匹配问题,甚至包括香港需求也要保有一定的满足,以及整个粤港澳大湾区发达与不发达地区进行产业、人口匹配,与房地产的土地市场整体匹配相结合。

王鹏则指出,目前广东房地产政策调控需要聚焦的核心点在于不同区域之间的差异。房地产施政要有差异性以及针对性,针对不同区域、不同企业、不同项目给予不同的支持,同时也要加强监管。而对于房住不炒,则要把握扶持实体经济的资金不轻易地流向房地产市场,防止房价过快上涨,这也是需要重点考虑的问题。

基础设施REITs再扩容 首次覆盖商业地产

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“政策出台之后,我个人认为,内地C-REITs(基础设施证券投资基金)资产端的拼图已经完成,全资产时代可以由此开启。这一点对于中国商业地产来说,意义重大。”

提及近期热门话题——消费基础设施首次纳入REITs试点范围,华润万象生活(1209.HK)董事会主席李欣日前在公司2022年业绩会上对包括《中国经营报》在内的媒体

恢复和扩大消费为出发点

为进一步推进REITs常态化发行工作,《常态化发行通知》共提出4方面12条措施。首条措施即是加快推进市场体系建设,研究支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行基础设施REITs。其中,优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目,保障基本民生的社区商业项目发行基础设施REITs。

根据国家发展改革委于2020年7月发布的《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点项目申报工作的通知》,酒店、商场、写字楼、公寓、商品住宅等房地产项目类型未纳入REITs试点范围。

也就是说,此次《常态化发行通知》首次将REITs申报项目覆盖商业地产,同时这也是REITs试点启动以来的第四次扩容。

事实上,早在2022年12月,中国证监会副主席李超首次表示,加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块,研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。从政策吹风向《常态化发行通知》正式

记者和投资者如此表示。

消息源于3月24日,中国证监会发布的《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化发行相关工作的通知》(以下简称《常态化发行通知》)以及国家发展改革委发布的《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目申报推荐工作的通知》(以下简称《项目申报推荐通知》)同时提到,研究支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施

落地,仅用了约3个月的时间。

《项目申报推荐通知》显示,明确支持消费基础设施建设,贯彻关于把恢复和扩大消费摆在优先位置的决策部署。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,“支持商业地产REITs是在当前支持消费、扩大内需的战略背景下出台的政策。所提及的百货商场、购物中心、农贸市场等均与消费息息相关,这些商业地产项目具有稳定的现金流,可通过REITs的方式获得增量资金的支持。”

记者注意到,项目申报条件方面,《项目申报推荐通知》和《常态化发行通知》指出,项目用地性质应符合土地管理相关规定;项目发起人(原始权益人)应为持有消费基础设施,开展相关业务的独立法人主体,不得从事商品住宅开发业务;发起人(原始权益人)应利用回收资金加大便民商业、智慧商圈、数字化转型投资力度,更好地满足居民消费需求;严禁规避房地产调控要求,不得为商品住宅开发项目变相融资。一“开”一“禁”,明确了消费基础设施REITs创新的方向

施发行基础设施REITs。优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目,保障基本民生的社区商业项目发行基础设施REITs。

戴德梁行指出,消费基础设施REITs的推出进一步丰富公募REITs底层资产类型,为中国REITs市场扩容注入新动能,为持有型消费基础设施对控资本市场提供新方向,是继物流、商务园区、工业园及保障性租赁住房后,正式宣布支持消费基础设施建设。

和边界。

李欣表示,此次出台的政策最大亮点在于过去提及的REITs,其主要立足点是盘活存量资产,但这一次的政策立足点发生明显变化,即主要是从提振消费、提高消费能及的角度推动REITs的实施。

而在项目收益及规模上,《项目申报推荐通知》指出,申报发行基础设施REITs的特许经营权、经营收益权类项目,基金存续期内收益率(IRR)原则上不低于5%;非特许经营权、经营收益权类项目,预计未来3年每年净现金流分派率原则上不低于3.8%。同时,可通过剥离低效资产、拓宽收入来源、降低运营成本、提升管理效率等多种方式,努力提高项目收益水平,达到项目发行要求。

值得注意的是,此次除了将消费基础设施首次纳入REITs试点范围,《常态化发行通知》还提出分类调整产权类、特许经营权类项目的收益率以及保障性租赁住房项目首发资产规模要求,推动公募发行常态化;加强二级市场建设;完善审核注册机制;坚持规范与发展并重;抓紧推动REITs专项立法。

唤醒万亿“沉睡资产”

将消费基础设施首次纳入REITs试点范围引起广泛关注,是因为该方式为打通商业地产“投融资退”全流程提供了新方向。

随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而愈发受到市场青睐。不过,由于商业地产与资本市场之间的通道并不通畅,导致部分商业地产资源成为“沉睡资产”,REITs的引入或将带来这部分资产的盘活,增强资金的流动性。

此外,从体量上看,商业地产亦是房地产市场的重要组成部分。华泰证券发布的研报显示,2022年,全国商业营业用房与办公楼的开发投资完成额合计1.59万亿元,占房地产开发投资完成总额的12%;商业营业用房与办公楼合计销售额为1.27万亿元,占全国商品房销售额的9.5%。

根据克而瑞资管商办数据系统的监测数据,截至2022年末,全国建筑面积3万平方米以上的购物中心和百货商场约8605个,总建筑面积约7.3亿平方米,其中,已开业项目7031个,开业面积超过5.85亿平方米,消费基础设施REITs项目储备充足。

以购物中心为例,华泰证券发布的研报显示,该项目类型在国内主要由地产开发商、零售商、金融集团共同推进运营,其中,地产开发商和零售商为运营主体,金融集团为投资主体。三类主体的运营方式各不相同,但彼此存在联系。

目前,购物中心的参与主体以地产开发商、零售商为主,其中大部分为拥有自身品牌的上市公司,体量较大,在一、二线城市竞争激烈,也有部分品牌已下沉至三、四线及以下城市,典型例子为万达广场。不过,华泰证券指出,



深圳市罗湖区商业地产项目一景

本报资料室/图

下沉城市面临的风险可能较大,如人口流出、消费能力无法支撑大规模购物等,因此,购物中心若经营不善容易导致亏损。

适配性方面,华泰证券指出,近年来,购物中心项目集中开业于华东、华南,二者地区的数量合计超过每年开业总量的一半。从城市能级分布情况上看,一线、准一线及二线城市的购物中心开业较为活跃,与高能级城市商业化程度高的特征相匹配,区域消费需求和消费实力为项目的稳定高质量运营提供保障。此外,购物中心资本化率基本在4%以上,能够提供稳定的租金回报以及较为可观的资产增值空间。从这个角度来说,购物中心也比较适合作为REITs底层资产。

戴德梁行认为,消费基础设施REITs的放开,为独立商业运营商旗下优质零售物业的退出提供了新路径,市场流动性亦得到加强。加之不动产私募投资

基金试点的展开,未来零售赛道或将吸引更多投资者的关注。

从目前上市REITs的发行情况来看,根据中国证监会披露,2020年4月基础设施REITs试点启动以来,各项工作平稳有序推进,市场认可度较高,运行总体平稳,达到预期目标。截至2023年2月末,已上市REITs合计25只,募集资金超过800亿元,项目涵盖收费公路、产业园区、污水处理、仓储物流、清洁能源、保障性租赁住房、新能源等多种资产类型。

中国证监会表示,下一步,其将会同国家发展改革委等有关部门,着力推进REITs常态化发行,实现质的有效提升和量的合理增长,充分发挥REITs助力盘活存量资产、扩大有效投资和降低企业杠杆率的重要作用,走好中国特色REITs市场发展之路,更好地服务构建新发展格局和经济高质量发展。