

保租房公募REITs发行迎来新突破 存量资产盘活路径愈加明晰

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

在近日召开的第十四届全国人民代表大会常务委员会第六次

会议上,中国人民银行行长潘功胜就2022年第四季度以来金融工作情况作出报告,其中提到了支持重大项目加快建设,推动基础

设施领域和住房租赁领域不动产投资信托基金(REITs)市场建设,盘活存量资产。

据了解,自去年4只首批保障

性租赁住房REITs上市以来,示范效应逐渐形成,业内对于保租房REITs常态化发行充满期待。

近日,建设银行官宣保租房

公募REITs已获国家发展改革委正式受理,底层资产为位于不同城市、以市场化方式盘活的存量资产。业内认为,其或

为当前保租房公募REITs底层资产城市分布、筹集渠道以及运营主体单一等问题提供新的思路。

建行保租房公募REITs获受理

建信住房租赁基金的运作模式,可以有效盘活房企的存量低效资产,减轻房企的库存压力。

近日,建设银行发布《关于基础设施公募REITs申报发行事宜的公告》,该行附属公司建信住房服务有限责任公司作为原始权益人,以其在北京、上海、苏州持有运营的三个保租房项目申报发行基础设施公募REITs,该项目目前已获国家发展改革委正式受理。

据了解,上述三个保租房项目来源于建信住房、建信住房租赁基金以市场化方式盘活的存量资产。

去年11月份时,建信住房租赁基金正式成立,规模300亿元,其中,建设银行认缴人民币299.99亿元,建信信托有限责任公司全资子公司认缴人民币0.01亿元。该基金将通过投资房企存量资产,改造为租赁住房,并通过专业化运营实现提质增效。

彼时,建信住房租赁基金宣布分别与北京、重庆、湖北、成都、南京、广州、佛山等地市场主体签署合作备忘录,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。据了解,这是“母基金+地方子基金”在住房租赁行业首次落地。

随后,建信住房租赁基金合作对象由地方政府进一步扩展至房企。今年1月份,建设银行与万科集团分别发布公告,双方已签署了《建万(北京)住房租赁投资基金(有限合伙)合伙协议》,共同投资设立“建万(北京)住房租赁投资基金(有限合伙)”,基金规模100亿元,建信住房租赁基金认缴出资占比80%,万科集团占比20%。

据了解,建信住房租赁基金与万科合作的首批项目,为位于北京、上海、成都和武汉等地6个已运营

的万科泊寓项目,合作资金规模约24亿元。

中指研究院指数事业部研究副总徐跃进此前告诉《中国经营报》记者,从建信住房租赁基金项目储备情况来看,其中多数推进中的项目属于商办物业等“非改住”项目。商办等存量物业对于房企来说,往往属于低效资产,库存压力较大。建信住房租赁基金的运作模式,可以有效盘活房企的存量低效资产,减轻房企的库存压力。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。

实际上,以往很多存量改造项目难以满足保租房REITs发行条件,ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然指出,从操作难点上看,首先是存量物业的合规性问题,比如在以北京、广州为代表的城市中,对保租房的建设和改造标准都有明确规定,很多“非改租”物业存在明显的“硬伤”。其次从“以终为始”的角度,即从发行保租房REITs角度出发,很多“商改租”的原始资产价格过高,无法满足保租房REITs对于收益率的要求。

不过,若后续保租房REITs能够实现常态化发行,广阔的存量市场亦有机会。世邦魏理仕中国区研究部负责人谢晨表示,对于存量改造项目,改造过程中的相关合规手续和文件是发行REITs的重要前置条件。相关部门需进一步明确划拨用地、集体建设用地、工业和商办用地改建等情况下的申报路径和条件。

在今年8月底的中期业绩报告上,据建设银行管理层披露,截至今年6月底,建信住房租赁基金签约

收购项目20个,累计出资48.88亿元,可向市场提供长租公寓约1.45万套;建信住房管理房源16.5万间;已在多地推进保障性租赁住房公募REITs服务项目。

据了解,建信住房租赁基金签约收购的20个项目总资产规模达87.54亿元,均位于北京、上海、成都、杭州等租赁住房市场活跃的重点一、二线城市。另外,其还与万科集团及北京、重庆、天津、珠海、广州、佛山、深圳等多地主体共同投资设立子基金8只,总规模295亿元,基金认缴规模197.52亿元。

建行在公告中称,本次公募REITs发行将进一步丰富基础设施公募REITs发起主体和资产类型,是促进多主体投资、多渠道供给支持发展保租房的重要探索。

克而瑞一位研究员指出,近年来,银行端参与到保租房建设的步伐愈发加大,建行作为最早进入住房租赁行业的银行之一,其住房租赁运营公司建信住房申请发行的保租房REITs获受理,这是目前上市银行中首家申报公募REITs的银行。

推动保租房公募REITs创新

4只保租房REITs形成示范效应的同时,保租房公募REITs“三个单一”问题也随之成为市场关注的焦点。

经过此前几年的发展,我国住房租赁行业的“投、融、建、管”模块已经逐步完善,唯独退出路径尚待摸索。而随着保障性租赁住房被纳入基础设施REITs项目试点范围,租赁行业的退出通道进展迅速。

在政策打通后,首批保障性租赁住房REITs于去年成功上市。据了解,4只保租房REITs底层资产涉及10项基础资产,共计11275套租赁住房,总建面56.8万平方米,均位于租赁需求旺盛的一、二线城市。

由于底层资产获取成本较低,以及政策对于保障性租赁住房租金水平及涨幅的要求,保租房REITs底层资产的租金水平远低于各城市平均租金水平,在周边市场具有较强竞争力,因此出租率均较高,平均水平超过95%。

今年上半年,华润有巢REIT、厦门安居REIT、华夏北京保障房REIT、深圳安居REIT 4只保租房REITs营业收入合计超过1.4亿元,且分别完成2023年目标收入的54.20%、53.16%、52.41%、51.11%。

4只保租房REITs形成示范效应的同时,保租房公募REITs“三个单一”问题也随之成为市场关注的焦点。

赵然指出,从底层资产城市分布来看,目前已上市的4只保租房公募REITs的底层资产全部来源于单一城市。据了解,这一现象和目前保租房多由当地国企及相关机构投资运营有关。这种集中式的布局使得REITs的收益和风险,高度依赖于特定城市的宏观经济和市场供需,城市经济的波动和不确定性成为影响这些REITs表现的重要因素。

从项目筹集渠道来看,4只保租房公募REITs均依赖于特定的筹集渠道,新建类项目和公租房转保租房项目(本质上也为新建类项目)成为这些REITs的主要底层资产来源,限制了其资产和投资多样性。

此外,从运营主体来看,每只REIT虽拥有2~4个物业项目,但都由单一运营管理。赵然表示,在住房租赁行业刚刚起步的阶段,这种模式可能带来运营策略、管理

效能和风险控制能力的瓶颈。

赵然认为,这些问题不仅限制了REITs的发展潜力,也无疑削弱了保租房公募REITs在风险分散和资产多样化方面的能力,市场亟待寻求可持续、稳健的发展模式。

赵然指出,此次建信住房公募REITs的申报,有望为解决“三个单一”问题提供新的方向。她进一步解释称,通过多元化城市布局、灵活多样的资产筹集渠道和引入多个运营主体,有望实现REITs的风险分散、运营优化和资产多样化,从而推动保租房公募REITs市场的健康、稳健发展。同时,也符合市场、政策制定者和投资者期待看到保租房公募REITs突破“三个单一”束缚,实现更广泛、多元和灵活的发展。

“只有解决了这些核心问题,保租房公募REITs才能在中国金融市场中占据更为坚实、持久的地位,为投资者提供更为丰富和可靠的投资机会。”赵然表示。

据了解,目前已有十余个省市的保障房项目正在筹备,后续项目推动落地的节奏有望进一步加快。同时,基金公司也在积极推动保租房REITs项目筹备,比如,华夏基金目前有多只保租房REITs产品处于推进和申报过程中,原始权益人涵盖地方政府旗下的住房保障企业和市场化的保障性租赁住房开发运营企业。

未来,随着地方保租房平台以及市场化企业积极推动保租房公募REITs相关工作的开展,预计保租房公募REITs数量和规模将得到进一步增长,推动行业自我造血能力的提升。



视觉中国/图

“防水一哥”东方雨虹斥资40亿在京拿地 股价低迷董秘“喊冤”

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

房地产行业深度调整至今,上下游企业股价亦受到重创。

近日,面对股价持续低迷,“防

豪掷40亿在京拿地

10月18日,北京迎来月内第二场土拍,2宗宅地吸引10家房企报名参与线下竞拍。其中最受关注的为丰台南苑A地块。

据了解,该宗地块报名竞拍房企中,除了华润、中铁建、京能、首开、中海、天恒、北京城建等央国企老面孔外,还包括今年活跃在北京土拍市场的民企新面孔——东方雨虹。

在当天下午的竞拍中,该地块很快触发摇号。随后,东方雨虹全资子公司北京虹曦置业有限公司摇中,以40.135亿元成交,溢价率15%,楼面价4.89万元/平方米。

据了解,作为建材领域“防水一哥”,东方雨虹今年罕见地出现在北京土拍市场,在今年6~7月份的6次土拍中,东方雨虹前后共参与了6宗热门地块的竞拍。

比如,在6月1日土拍中,位于顺义后沙峪的顺义新城第19街区19-69地块和顺义新城第20街区6001地块分别获得45家和36家房企及联合体报名,东方雨虹都有参与。

另如在6月14日土拍中,东方雨虹联合建材公司海门海泰,参与了海淀双新村003-1地块和004-1

水一哥”东方雨虹(002271.SZ)董秘在朋友圈为公司股价“鸣不平”,引发市场热议。

据了解,东方雨虹业绩与房地产深度绑定,受地产行业影响,公司股价于2021年三季度开始震荡

下跌,去年营收和净利出现上市以来双降。

今年以来,东方雨虹加大渠道变革,业绩实现明显增长,零售业务占比增加。但业绩的扭转并未改变其股价颓势。

该项目住宅部分于2021年开盘,但去年底中国奥园即陷入债务危机,项目也一度停工。根据中国奥园方面对外披露,该项目后续在政府专班大力支持下,住宅部分如期交付。

此外,2021年4月时,东方雨虹又通过旗下全资子公司广州东方雨虹置业,以约1.12亿元的价格竞得广州花都区一宗商住地块。据了解,该项目在今年6月7日举行开工奠基仪式,总投资3亿元,计划建成集写字楼、科研、商业、居住于一体的综合体。

而对于此次40.135亿元竞得丰台南苑A地块,东方雨虹公告称,拟通过该土地资源与客户建立长期稳定深度的业务合作关系,但未披露具体是哪家合作方。

据了解,今年上半年时,北京土拍规则调整了对参拍房企之间的股权投资限制,调整后无论哪家房企摘得地块,后续是否引入其他参与摇号的房企抑或是任何一家合作方都不再受限制。

《中国经营报》记者就地块后续开发规划,以及是否会引入合作方或寻求代建向东方雨虹发送采访函,截至发稿未获回复。

董秘为公司股价“鸣不平”

在京斥重资拿地的前一日,网传的一张东方雨虹董秘张蓓在朋友圈为公司股价“鸣不平”的截图,引发业内关注。

根据该截图,张蓓认为,公司今年以来努力抓住市场机会提升市占率,渠道和客户结构持续优化,高毛利的零售板块突飞猛进,以砂粉为主的非防水业务快速发展,收入和利润实现双增。在此前提下,股价却依然“跌得快接近去年10月底的低点”,让人难以理解。

资料显示,东方雨虹成立于1995年,此前曾参与过北京水立方、鸟巢、奥运村等重点工程项目,逐渐成长为“防水一哥”,公司于2008年上市。

作为防水材料龙头企业,东方雨虹过去与房地产行业深度绑定,以往的客户包括恒大、融创、碧桂园等此前的一众头部房企。自2018年10月下旬至2021年6月份,东方雨虹股价一路高歌猛进,一度超过60元/股。

不过,自2021年下半年以来,楼市销售急转直下,房企风险暴露逐渐增多,行业进入深度调整期。东方雨虹股价也从2021年三季度起呈震荡下跌趋势,至去年10月底时,公司股价在23元/股上下徘徊。

据了解,去年6~7月,杨浩成、向锦明、张颖、许利民、张志萍、王文萍等6名高管进行了减持,其中,副董事长许利民减持1000万股,减持均价45.89元/股,套现约

4.59亿元。今年年初,公司股价略有回升之际,公司部分董监高在35元/股上下进行大幅减持。

此外,在2021年股价不断攀升时,东方雨虹曾推出了一项员工持股计划,共计1403名员工参与,当时筹集自有资金13.8亿元,并通过海通证券融资1倍,以27.6亿元在二级市场购买4947万股公司股份。其中有1500万股来自其董事长李卫国,其通过大宗交易以53.79元/股价格出售给员工,价值约8.07亿元。

根据当时公告,李卫国对于参与持股计划的员工工资提供托底保证,即到2026年员工持股计划清算时,所有股票变现后,在扣除本计划存续期内发生的全部费用并归还全部对外融资本息后,若最后分配给员工的资金年化收益率低于8%,李卫国则需对员工自有资金本金进行兜底补足。

据悉,员工所持股票于去年到期解禁,但至今没有一股减持。截至10月25日,东方雨虹股价已跌至23.26元/股,相较于当初53.79元/股的价格已腰斩。

受近两年地产行业调整影响,东方雨虹业绩受到明显拖累。财报显示,公司2021年营收达到319.34亿元,净利润42.05亿元。但至2022年时,公司出现上市以来首次营收、净利双降,营收同比下降2.26%至312.14亿元,净利润则直接“腰斩”至21.20亿元。

为减少地产行业影响,东方

雨虹在合作房企出险后迅速切割关系,并开始转变经营思路,对渠道进行变革,减少对大宗业务的依赖,转而提高零售业务比重。

今年上半年,公司实现营业收入168.52亿元,同比增长10.10%;净利润为13.34亿元,同比增长38.07%,相较于去年有明显恢复,但与2021年同期相比仍有一定差距。

董秘张蓓在朋友圈里亦提到了零售业务的快速增长。财报显示,上半年东方雨虹零售渠道的营业收入为50.51亿元,同比增长32.21%,占营收的比例已经提升至29.98%。

不过,营收和净利润出现好转的同时,东方雨虹的现金流困局却仍未改善。上半年,东方雨虹经营活动产生的现金流量净额为负39.4亿元。截至6月末,公司的货币资金为54.8亿元,较年初时减半。与此同时,短期借款则达到55.9亿元。

东方雨虹的现金流波动,部分源于应收账款。2020~2022年,公司应收账款分别为61.01亿元、87.64亿元、108.79亿元。今年上半年,公司应收账款约136.8亿元,较一季度末增加18.75亿元,占总资产比例达27.76%,占同期营收比例达81.18%。

根据最新发布的三季度报,截至9月末,东方雨虹货币资金为41.63亿元,应收账款约151亿元。对于此次斥重资购入地块,东方雨虹未予置评。