

聚焦新市民、青年人安居问题

上海“十四五”已供应保租房26.7万套

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

随着城镇化进程的加快及产城融合不断推进,解决好新市民、青年人的安居问题关乎民生福祉与城市发展。

近日,上海市浦东新区中部最大规模的租赁社区——慧智·有巢国际公寓社区正式启幕。就在1个多月前,上海市闵行区虹桥镇同样

打造央地合作“新样板”

近年来,上海市租赁住房项目选址注重产城融合、职住平衡。

据介绍,慧智·有巢国际公寓社区是2023年上海浦东新区开放的首批人才公寓项目。该项目位于浦东新区航头镇,咸塘浜以西、沪南公路以东、鹤涛路以北,距离地铁18号线鹤涛路站仅50米,可辐射周浦智慧产业园、张江医谷、盒马鲜生产基地等多个产业园区。

记者在采访中了解到,项目总建筑面积约15.6万平方米,涵盖13栋住宅楼及1栋配套商业,供应房源共计2647套,包含一居室、两居室及一室一厅三种主题户型,可满足

REITs注入金融“活水”

我国的保租房公募REITs未来的市场规模、发展潜力都空间巨大。

11月2日,由上海城投集团作为发起人,以旗下江湾社区、光华社区作为底层资产的国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(简称“城投保租房REIT”)获中国证监会及上海证券交易所正式受理。

据介绍,城投保租房REIT的底层资产是上海城投集团旗下城投宽庭品牌经营的保租房资产江湾社区、光华社区,位于上海杨浦区的大创智重点功能区。底层资产合计为市场供应近3000套租赁住房,建筑面积约17万平方米,截至10月底出租率约93%。

“2018年至今,公司已通过招

携手华润有巢联合发布了悦虹人才公寓有巢绿苑路店、吴中路店两大新品长租公寓项目。

华润有巢相关负责人向《中国经营报》记者表示,慧智·有巢国际公寓社区是华润置地旗下长租公寓品牌“有巢”与浦开集团合作的首个项目,共计释放2600余套房源。这是央地合作打开租赁住房发展新局面的有益探索,为

足青年租房群体的多元居住需求。

“近年来,上海市租赁住房项目选址注重产城融合、职住平衡。”此前,在上海保障性租赁住房研讨论坛上,上海市住建委、房管局相关负责人表示,此类项目聚焦高校和科研院所周边、科创园区、产业集聚区、商务和商业集聚区、轨道交通站点600米范围及“五个新城”(嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇)等出行便捷、生产生活便利、公共服务配套齐全等租赁住房需求旺盛区域选址。

“在户型设计方面,主要聚焦小

城市大型租赁社区的发展提供了新思路。

值得一提的是,11月初,上海城投“城投宽庭”保障性租赁住房(以下简称“保租房”)REIT获得中国证监会正式受理,这是上海市属国企的首单保租房REITs,同样也是目前市场上申报规模最大的保障性租赁住房REITs产品,为保租房事业进一步注入金融

户型,体现小而美,以建筑面积不超过70平方米的中小户型为主,满足新市民、青年人、城市公共服务群体的租住需求,形成紧凑而不拥挤、独立而不复杂的舒适空间,同时使租住对象住得舒心、住得安心。”上海市住建委、房管局相关负责人表示进一步表示。

华润有巢上海区域相关负责人表示,为了营造宜居、优居的居住环境,慧智·有巢国际公寓社区的所有房间均朝南,配置独立卫浴,家具家电齐备且选用环保建材,搭配

“活水”。

据了解,“十四五”期间,上海市计划全面健全完善“一张床、一间房、一套房”的多层次供应体系,跑出了保租房的发展“加速度”。截至目前,上海市累计建设筹措各类保租房45.3万(间)、供应26.7万(间),分别完成“十四五”规划期末总量的75%和67%。

智能密码门锁;社区底商配置有超市、餐饮、娱乐休闲、生活服务等丰富业态,构建便捷舒适的“一公里生活圈”。

华润有巢上海区域上述负责人表示,除了硬件空间及智慧运营服务体系外,华润有巢上海区域以“聚合、分享、成长”为理念,倡导潮流、运动、文化、宠粉的多维复合生活方式,打造了“巢玩社群”文化,通过定期举行丰富多样的社群活动,聚合社区中的个性化群体,从而为社区注入源源不断的活力。

李伯乔表示,美国已上市的租赁公寓REITs市值合计已经超过千亿美元,其中单只头部REIT的市值甚至超过200亿美元。“从这个角度来讲,我国的保租房公募REITs未来的市场规模、发展潜力都空间巨大。”

克而瑞研报也指出,保租房REITs无论从项目基本面、财务情况还是估值都有相对不错的表现,也将不断提升其预期收益。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REITs相关工作的开展,预计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。



“十四五”期间,上海市将全面健全完善“一张床、一间房、一套房”的多层次供应体系。图为慧智·有巢国际公寓社区。 本报资料室/图

健全完善多层次供应体系

通过集中新建、商品房配建、非居住房屋改建转化、企业自筹等方式,多渠道筹措人才公寓房源。

近年来,上海市一直是全国发展住房租赁的“排头兵”。

《上海市住房发展“十四五”规划》(以下简称“《规划》”)提出,将以解决好超大城市住房突出问题为核心,坚持租购并举的住房发展方向,完善住房市场体系和住房保障体系,进一步优化保障类租赁住房、保障类产权房、市场类租赁住房、市场类产权房住房“四位一体”的租购并举住房制度体系。

根据《规划》,到“十四五”期末,上海市将累计建设筹措保障性租赁住房60万(间)、形成供应40万(间)左右,全面健全完善“一张床、一间房、一套房”的多层次供应体系。

与此同时,上海市各区也推出了各类住房租赁政策。例如,10月26日,金山区人民政府印发的《金山区人才住房租购工作方案》(以下简称“《实施方案》”)提出,将加大人才租赁房源供应。通过集中新建、商品房配建、非居住房屋改建转化、企业自筹等方式,多渠道筹措人才公寓房源,重点在产业集中、商务集聚等交通便利、生产生活便利的区域选址布局。

《实施方案》指出,到“十四五”期末,争取金山区人才公寓房源规模达到1万(间)以上。同时

深化人才租购补贴制度,聚焦重点行业,实行人才积分认定管理,对符合一定积分标准的人才分类给予租房补贴;聚焦高层次人才,实行分等分级管理,对符合一定认定标准的人才分类给予购房补贴。

正因如此,上海市住房租赁事业进展迅速。最新统计数据显示,截至目前,上海市已累计推出保障性租赁住房用地222幅、规划建筑面积近1900万平方米;通过多种方式累计建设筹措各类保障性租赁住房45.3万(间)、供应26.7万(间),分别完成“十四五”规划期末总量的75%和67%。

易居研究院研报表示,随着此前租赁住房项目入市供应,特别是租赁住房(R4租赁地块)普遍体量较大,将对住房租赁市场产生积极影响,有助于缓解新市民、青年人和蓝领等群体的住房问题,同时进一步完善和优化上海租赁住房体系。

“此外,这些租赁社区项目的入市也有助于调节和优化目前的租赁住房供应结构,从而更好地满足市场的居住需求,最大限度地体现租赁住房的功能和价值,推动住房租赁市场的高质量发展。”易居研究院研报进一步分析道。

取消土地限价冲击波持续:新地王再现江湖

本报记者 方超 张家振 上海报道

在取消土拍限价城市名单持续更新的情形下,土地市场与楼市变化正受到外界密切关注。

11月13日,浙江省衢州市发布《关于优化政策举措促进房地产市场平稳健康发展的通知》,共涉及购房补助等14项措施。其中,最

多城取消土拍限价措施

在多座二线城市土拍市场回归价高者得原则后,楼市热门城市杭州市近日亦加入取消土拍限价措施的行列中。

11月9日,杭州市规划和自然资源局对外挂出一批住宅地块挂牌出让公告,其中公告第四条“竞得人确定方式”明确强调:“本次挂牌出让宗地实行自由竞价,按照价高者得的原则确定竞得人。”在房地产业内人士看来,杭州市此举意味着当地土拍已取消了地价上限。

公开信息显示,自2012年至今,除了在2015年9月至2016年6

热点城市再出“新地王”

在业内人士看来,取消土拍限价措施,也将对所在城市土拍市场带来影响。

以近日拍出“新地王”的合肥市为例,11月2日,合肥市举行取消限价后的首场土拍,成功出让5宗市区地块,其中含1宗安置房地和1宗租赁住房用地,地块总用地面积30.7万平方米,总建筑面积约70.2万平方米,起拍总价58.9亿元,最终成交总价76.66亿元。

在成功出让的5宗地块中,滨科城BK202305号关注度最高。相关信息显示,该地块位于合肥楼市热门区域滨湖新区,出让面积约

受外界关注的莫过于“商品住宅地块不限价出让”。

《中国经营报》记者注意到,除衢州市外,11月13日,广东省东莞市也挂出一宗地块,“按照价高者得原则确定竞得人”。公开资料显示,目前已有20座城市在土拍中取消了限价,其中,在22座采取“两集中”土地出让方式的城市

月期间,杭州土拍市场曾短暂恢复过“价高者得”竞拍方式之外,由于当地楼市热度较高,在较长时间内皆保持“限地价”措施。

不过,与部分取消土拍限价措施的二线城市不同,杭州市在土地限价取消之时,仍然保留了核心区域的新房限价。其中,富阳、临安、临平、钱塘四区新房限价取消,而上城、拱墅、滨江、西湖、萧山、余杭六区新房限价则保持不变。

除杭州市之外,南京市、合肥市等楼市热点城市也早已取消土拍限价措施。

7.85万平方米,规划总建筑面积18.1万平方米,起价23.38亿元。

记者注意到,滨科城BK202305号地块吸引了保利、华润、中海、安徽置地、安徽高速等11家房企参与报名,最终被安徽高速以33.88亿元竞得,成交单价2876万元/亩,超过政务区融创壹号院地块此前创造的2850万元/亩的纪录,成为合肥单价“新地王”。

除滨科城BK202305号地块外,位于包河区的两宗地块热度也较高。其中,安徽置地拿下的包河区BH202310号地块溢价率为34.11%,越秀竞得的包河区BH202311号地

中,明确土拍价高者得原则的城市达17座。

在多城土地市场回归价高者得时代的大背景下,土拍规则调整对当地房地产市场的影响也愈发受到外界瞩目。以楼市热点城市安徽省合肥市为例,11月2日,合肥市启动取消限价后的首场土拍,5宗地块全部成功出让,其中一宗地

例如,早在今年10月11日,合肥土地市场网挂出的《合肥市国有建设用地使用权出让公告(合自然资规公告[2023]25号)》明确表示,此次拍卖“竞买人以举牌方式竞价,报价最高者且高于保留底价的,为竞得人”。

中指研究院方面向记者提供的信息显示,据监测,截至目前,22座采取“两集中”土地出让方式的城市中,目前已经明确取消土地限价的有17座城市,分别是成都、合肥、济南、重庆、厦门、长沙、南京、福州、武汉、苏州、青岛、无锡、天津、长春、杭州、沈阳、郑州。

地块溢价率为7.05%。

“取消地价限制措施后,后期出现地王的情况肯定会越来越多。”陆骑麟分析称,从历次的土地出让中能够看到,都会出现多家房企抢地的情况,只是受到限价的影响最终并未出现地王,因此取消限价之后优质地块突破前期价格高点的概率极大。

尽管如此,即使合肥市近日的土拍热度较高,但依然有地块底价成交,其中2宗安置房地块、租赁地块皆被当地国企摘得。

“合肥楼市区域分化现象一直都存在,而且‘好地段+好房企+好产

中小型房企“退守”

块更成为当地的单价地王。

“取消地价限制后,后期出现地王的情况肯定会越来越多。”58安居客研究院研究总监陆骑麟向记者表示,当前,土拍市场已从城市之间的分化,转变为城市内部分化,未来城市核心区域将更受房企关注,而在融资等层面存在劣势的中小房企的生存空间会逐步缩小。

不过,土拍限价措施会不会蔓延至一线城市还值得期待。“对于住房限价城市而言,取消土地限价政策的难度较大。”陆骑麟向记者分析称:“首先,取消土地限价之后,需要对出让地块的起拍价重新评估,防止高溢价土地的出现,降低购房者对房价可能出现快速反弹预期的担忧。”

亦有观点分析认为,其余城市或将跟进执行这一政策。方正证券研报就分析认为,随着“新房改方案”加速落地,商品房将回归商品属性,“其余城市有望陆续跟进”。

品’的项目溢价空间更大,弱势板块则增长缓慢。目前来看,好地段的土地基本都被优质房企拿下。打造好的产品力和企业口碑,是打动市场客户和实现房企可持续、高质量发展的基石,所以未来分化可能会进一步加剧。”中指研究院合肥分院总经理刘敏日前告诉记者。

陆骑麟也分析认为,“当前的楼市已从城市之间的分化向城市内部分化转变,那么土地市场也必然会出现分化。城市核心区域由于发展空间的局限性,新房供应完全不能满足需求,那么一旦出现土地供应,势必会出现‘抢地’的情况。”

中小房企生存空间受挤压

在多城土拍市场回归价高者得原则的同时,拿地房企的格局亦在发生变化。

以11月2日拍出“新地王”的合肥市为例,记者注意到,无论是关注度最高的滨科城BK202305号地块,抑或包河区BH202310号地块、包河区BH202311号地块等热门地块,参拍房企皆以央国企为主。

“从本次参拍企业名单来看,并没有想象中的数十家企业争夺同一宗土地的情况出现。一方面,今年四季度以来合肥楼市成交量出现下滑,另一方面在新的价高者得土拍规则下,不允许联合竞买,不能设置‘马甲’公司。”刘敏分析认为。

在刘敏看来,像滨科城BK202305号地块以及包河区BH202310号地块,对房企资金、产品打造等方面的要求都很高。“对于房企而言,可谓是机遇和挑战并存,一些中小房企可能就放弃了。”

“可以看到,本次土拍除了伟星、龙湖等少数民企外,清一色都是央国企,未曾见到中小民企的身影。”在刘敏看来,这也表明,对于未来的合肥楼市而言,央国企及大型房企将会成为主流,中小房企的生存空间会越来越受到挤压。

除合肥市外,另一楼市热点城市南京市亦将于11月下旬举行取消土地限价后的首场土拍。南京市一位房地产行业分析师向记者表示:“就最新批次的地块而言,取消限价政策影响不大,这次挂牌的地块缺乏核心地段优势,基本会以底价

成交为主。”

“多城取消土拍限价措施后,央国企的优势将进一步加大,但考虑到整体市场处在底部修复阶段,企业投资继续保持理性和谨慎态势。”上述南京地产行业分析师进一步分析称。

此外,当前房企对于拿地动作也依然较为克制。克而瑞研究中心方面表示:“整体来看,10月份房企新增货值高度集中的趋势并未有改变,且后50强房企的新增货值占比为6%,较9月继续减少1个百分点。”

陆骑麟也分析认为:“从58安居客研究院统计数据来看,在今年10月集中供地的22座城市中,民营房企拿地占比为20%,相比年初的50%出现大幅回落。主要原因是与民营房企销售不理想和融资渠道不畅相关。”

民生证券研报也持类似观点。“国央企经营稳健,资金实力相对雄厚,对核心地块的竞拍力度或加大,拿地金额占比有望提升;而中小房企资金面多数承压,拿地压力增加。”

“目前,房地产开发企业的集中度提升是主要趋势。对于资金要求高的房地产开发行业而言,融资能力更是生存之本,在这方面中小型企业存在先天劣势,因此其未来的生存空间将会越来越小。”陆骑麟表示。

值得注意的是,中小房企出于自身的生存发展需求,拿地策略或会发生改变。刘敏告诉记者:“如果合肥市土地热度持续走高,那么中小房企的生存空间将会被进一步压缩,有可能会转战合肥远郊或周边县域。”