

## 新质生产力

## 基础性制度变革助力高质量发展 房地产业向“新”而行

本报记者 郭阳琛 张业 上海报道

“适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化,加快构建房地产发展新模式。”2024年政府工作报告强调,要加大保障性住房建设和供给,完善商品房相关基础性制度,满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

## 标本兼治化解房地产风险

标本兼治化解房地产风险,仍是2024年防风险重要目标。

记者梳理发现,2024年政府工作报告涉及房地产的表述主要出现在“更好统筹发展和安全,有效防范化解重点领域风险”章节,强调“标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险,维护经济金融大局稳定”“优化房地产政策,对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持,促进房地产市场平稳健康发展”。

对此,中指研究院分析认为,标本兼治化解房地产风险,仍是2024年防风险重要目标。鉴于当前房地产企业整体资金面依然承压,特别是民营企业经营压力大,稳住市场主体是今年行业重要工

《中国经营报》记者注意到,房地产业加快向“新”而行,完善商品房相关基础性制度是重中之重,主要包括土地管理制度、商品房预售制度、住房财税金融制度等方面。

正因如此,3月7日,全国政协经济委员会副主任、中国人民银行原行长易纲在题为《走中国特色金融发展之路 推动金融高

质量发展》的发言中指出,建议设立房地产预售资金保险机制,允许房企依法合规动用一定比例的预售监管账户资金。“这一预售资金保险机制可以实现‘四两拨千斤’的资金撬动作用,在一定程度上帮助房企渡过难关,争取用3年时间过渡到以现房销售为主。”

“房地产发展既涉及到每个

居民的利益,又与社会经济活动关系密切,它影响着国家发展与社会安定。”全国政协委员、北京国家会计学院教授秦荣生也表示,在我国房地产市场供求关系已发生显著变化的条件下,应以进促稳,先立后破,形成发展新模式,实现高质量发展。“建议科学制定房地产发展的长期规划,增强发展信心。”



在“加快构建房地产发展新模式”导向引领下,房地产业加快向“新”而行正成为行业共识。图为广东省广州市某在建房地产项目。 视觉中国/图

## 构建租房市场“两条腿”发展格局

“‘租购并举’是当前和未来解决我国新市民、青年人住房难问题的主要方式。”

今年全国两会期间,在支持刚性和改善性住房需求的同时,如何更好解决新市民、青年人等住房问题也成为热议话题。

近日,住建部在《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》中提到,要完善“保障+市场”的住房供应体系,明确“以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求,以市场为主满足居民多样化改善性住房需求”“要将保障性住房建设作为住房发展规划的重要内容”。

“‘租购并举’是当前和未来解决我国新市民、青年人住房难问题的主要方式。”秦荣生认为,应大力扶持专业租赁企业。一方面,鼓励专业租赁企业参与保障房建设及运营,可以通过联合运营、委托运营、包租运营和投资改造等方式投入保障房市场建设,增加租房市场供给;另一方面,加大对专业租赁企业的金融、财税政策支持力度,拓宽融资渠道,推动住房租赁REITs的发行。

全国人大代表、天津大学管理与经济学部教授张水波也建议,要形成保障房和机构化长租房“两条腿”共同发展的格局。机构化长租房要逐步成为市场主力,承接并盘

## 业界呼吁取消商品房预售制度

预售制度取消将迫使小开发商进行重组整合,充裕自身资金,市场主体将更优质。

促进房地产市场平稳健康发展,除了通过支持房企融资等方式来“补缺”外,还需要通过完善商品房基础性制度来“查漏”。

对此,易纲建议设立房地产预售资金保险机制。具体来看,建议由中央财政或人民银行每年按预售监管资金余额的1%提取预售保险基金(估计约100亿元/年),先考虑以三年为限(2024—2026年),共提取预售保险基金约300亿元;允许房企主体按照公司治理结构依法合规动用一定比例的预售监管账户资金,估计有约1万亿元的资金可由房企立即使用。如果将来房企出现烂尾楼,由预售保险基金以该房企动用资

作之一。

“房地产业依然是今年三大‘风险源’之一,防范化解房地产风险的任务依然艰巨,也是各地房地产工作要始终意识到的问题。”易居研究院研究总监严跃进也指出,尤其要注意“标本兼治”的提法,即要求相关工作需做细做实,真正堵住风险源头。相比2023年《政府工作报告》“有效防范化解重大经济金融风险”的表述,当前已把风险防范工作上升到和经济发展同等重要的位置。

从政策落实层面来看,通过融资协调机制推送房地产项目“白名单”落实项目融资,是支持

房企融资的主要方式。2024年年初,住建部、金融监管总局联合发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》,随后各地政府及银行金融机构积极跟进、对接。

根据住建部通报的最新统计数据,截至2月28日,全国31个省份、276个城市已建立城市融资协调机制,共涉及约6000个房地产项目,商业银行快速进行项目筛选,审批通过贷款已超2000亿元。在业内人士看来,加快建立房地产融资协调机制,有利于房企特别是部分民营房企资金流动性得到改善。

“当前,房地产业面临的最突

出问题仍然是房企的现金流断裂风险,稳不住房企现金流就很难稳住房地产市场。”在全国政协委员、中国金融四十人论坛(CF40)资深研究员、中国社科院世界经济与政治研究所副所长张斌看来,政策着力点应该放在尽快稳住房企现金流上。

张斌表示,在靠企业自身很难化解当前困境的情况下,外部力量的介入就显得非常重要,开展一些阶段性的救助举措在国际上也有经验可循。“从具体实践来看,政府可以通过收购房企资产、购买债券、引导重组等阶段性举措打破恶性循环,待房地产行业回到正轨后再重新做调整。”

此外,2024年政府工作报告强调,实施政策要强化协同联动、放大组合效应,防止顾此失彼、相互掣肘。研究储备政策要增强前瞻性、丰富工具箱,并留出冗余度,确保一旦需要就能及时推出、有效发挥作用。

“房地产业的发展与国家政策息息相关,短期的房地产调控政策引发了诸多问题。”秦荣生建议,应科学制定房地产发展的长期规划,增强发展信心。党中央国务院制定未来10年的房地产发展的长期规划,并辅之以金融支持、税收优惠、土地合理配置等配套政策,促进房地产业高质量发展。

## 加快构建房地产发展新模式：开发商试水REITs向不动产商转型

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“REITs(不动产投资信托基金)对于不动产经营业务的重要性,类似于按揭贷款之于住宅开发的重要性,一旦完成REITs的环节打通,万科(000002.SZ)将有望真正从开发商转变为不动产商。”万科董事会主席郁亮曾在其朋友圈如此说道。

3月1日晚间,万科公告开展仓储物流基础设施公募REITs申报发行工作,标的资产包括3个仓

储物流园区,首次发售拟募资约11.59亿元,用于在建项目或前期工作成熟的新项目。此前,万科旗下中金印力消费REIT已获得中国证监会批准注册,成为国内首批消费基础设施REITs之一。

在房地产市场仍处于深度调整的当下,为破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展,中央作出一系列重要部署,2024年政府工作报告提出加快构建房地产发展新模式。

而借助过往为多元化发展所

布局的商业地产、仓储物流园、长租公寓等经营性业务,开发商也开启了向不动产商转型之路。

万科方面对《中国经营报》记者表示,过去三年万科一直以REITs发行对资产的要求标准持续提升旗下经营性不动产的资产质量。以万纬物流(万科旗下物流仓储服务及一体化供应链解决方案平台)为例,其目前持有和管理的仓储规模超过1200万平方米,有充足的项目可作为潜在扩募资产。

其投入资金大、回报周期长的特性急需打通“投、融、管、退”的商业模式闭环,以实现资产和资金更高效的运转,加速业务良性、健康发展。

2020年4月,随着《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》的发布,中国REITs市场正式起航,为产业的发展引入资金“活水”。2023年3月,我国公募REITs试点资产类型进一步拓宽至消费基础设施,为盘活商业地产项目所带来的资金问题也有了解决途径。

2023年11月,国内首批3只消费基础设施REITs获批,分别为中金印力消费REIT、华夏华润商业REIT、华夏茂茂购物中心REIT。其中,中金印力消费REIT被准予募股份总额为10亿份。

## 资产盘活

值得注意的是,不管是已获批准的中金印力消费REIT,还是进入发行阶段的华夏万纬仓储物流REIT,引入资金“活水”背后的考量是为了盘活存量资产并支持业务的持续发展。

根据华夏万纬仓储物流REIT基金招股书,标的资产包括3个仓储物流园,合计建筑面积约26.77万平方米,总估值11.49亿元。其中,佛山南海项目于2021年5月开始运营,2021—2022年年末及2023年9月末,出租率分别为95.62%、98.82%和99.89%。截至2023年12月末,佛山南海项目出租率为100%。绍兴诸暨项目同样于2021年5月开始运营,截至2023年12月末,出租率为97.45%;湖州德清项目已运营超过5年,自2018年6月开始运营,截至2023年12月末,出租率为98.35%,接近满租水平。

2023年1—9月,佛山南海项目、

## 助力转型

事实上,随着房地产行业的调整和转型,经营性不动产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越发受到市场青睐。不过,由于经营性不动产与资本市场之间的通道并不通畅,导致部分经营性不动产资源成为“沉睡资产”,REITs的引入或将带来这部分资产的盘活,也为打通经营性不动产“投融资管退”全流程提供新方向,增强相关资金的流动性。

作为最早启动转型的房企,万科在2014年就已提出“城市建设服务商”战略。如今,万科已布局了长租公寓、商业等经营性不动产赛道。商业业务方面,2023年前三季

均经营表现稳健,为此次REIT发行贡献了良好的预期收益。”

仓储物流行业内大宗交易较为活跃,优质资产现金流回报较高。在资产运营成熟稳定后,仓储物流开发运营者可以通过私募基金、公募REITs等方式盘活存量资产,所获资金用于新增项目的开发建设。

华夏万纬仓储物流REIT基金招股书显示,拟将此次募集的90%(含)以上的净回收资金用于昆明五华项目、广州花都项目、合肥西集贤路项目、长沙黄兴项目、昆明经开区项目或其他符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求的在建项目或前期工作成熟的新项目;不超过10%的净回收资金拟用于万纬物流投资的流动资金。

上述5个募投资项目的总投资为38.71亿元,拟使用募投资规模为8.59亿元,当前均处于在建状态,建设内容涉及高标库、干仓、冷库等。

## “活水”将至

万科经营性业务REITs版图再扩容。

公告显示,万科拟以控股子公司深圳市万纬物流投资有限公司(以下简称“万纬物流投资”)拥有的3个仓储物流园项目作为基础设施资产,开展基础设施REITs申报发行工作,基金名称为“华夏万纬仓储物流封闭式基础设施REIT”(以下简称“华夏万纬仓储物流REIT”),标的资产包括位于粤港澳大湾区和长江三角洲的佛山南海项目、绍兴诸暨项目、湖州德清项目,且这3个资产各自对应的公司也均为万科控股子公司。

从交易结构来看,华夏万纬仓储物流REIT交易方案的核心为“基础设施REITs基金+ABS(资产支持专项计划)+项目公司”

三层架构。首先由华夏基金管理有限公司注册基础设施REITs基金,并向投资者募集资金;募集资金用于认购中信证券-万纬物流1期ABS的全部份额;基础设施公募REITs通过持有ABS的全部份额最终取得项目公司的所有权。

万科在公告中透露,截至目前,华夏万纬仓储物流REIT申报发行工作进展顺利,公司通过基金管理人及资产支持证券管理人已向中国证监会及深交所正式提交申报材料,并于2024年3月1日收到中国证监会的申请受理通知书。

至此,万科已推行公司旗下消费、仓储物流等两项基础设施资产REITs的发行。据万科方面透露,长租公寓REIT也在积极申报中。

一直以来,经营性不动产因

不断上升,万科的经营服务业务也将有望为其长期价值增长提供更丰富的来源。

跑在万科之前,招商蛇口(001979.SZ)已经拥有了境内外两个上市REITs平台,分别为招商局商业房产托(1503.HK)、博时招商蛇口产业园REIT。

据招商蛇口所属的招商局集团有限公司(以下简称“招商局集团”)透露,目前招商局集团正在推进高速公路、仓储物流和保障性租赁住房资产的公募REITs申报,未来还将进一步研究港口等符合公募REITs要求的资产上市。