

多城存量房收储细则已明确 国家队“收房”进度如何？

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

今年以来，“防风险”“去库存”成为房地产领域主要任务。

7月30日中央政治局会议再次提出要积极支持收购存量

多城发布收储细则

据中指研究院监测，10余城已发布征集商品房用作保障性住房的公告，明确房源征集范围、条件和价格。

《中国经营报》记者了解到，与上一轮市场下行周期中通过棚改货币化安置去库存的方式不同，随着我国城镇化率的提升、房地产供求关系转换，本轮去库存政策重点则放在了国企收储未售新房、以旧换新、非住改住等，其中“国企收储未售新房”是目前政策主力推动、去库存效果最为直接的一项措施。

所谓的“国企收储未售新房”，是由地方国企出手，直接收购开发企业已建成未售的商品房房源，改作配售型或配租型保障房。

今年4月30日中央政治局会议提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，为本轮去库存政策定调。

“5·17”楼市新政中，中央出台一系列政策，确定了去库存的具体执行思路，包括：设立3000亿元保障性住房再贷款；允许土地调规，支持收回、收购已出让闲置存量住宅用地，帮助资金困难房企解困等。

6月20日，住房和城乡建设部召开“收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议”，明确推动县级以上城市有力有序开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。

6月28日，中国人民银行二季度例会上提到要有效落实好存续的各类结构性货币政策工具，推动保障性住房再贷款落地生效。

7月30日，中央政治局会议继续强调要“积极支持收购存量商品房用作保障性住房”。

中原地产研究院首席分析师张大伟表示，国企收储不仅有助

商品房用作保障性住房，结合各地今年以来去库存举措来看，收购存量商品房用作保障房已是当前政策主推的“去库存”方式。

据市场机构统计，目前已有

于加速商品房去库存，为经济发展带来重大利好，更是政策端主动调节供需、促进房价企稳的重要步骤。既能助力地方政府解决库存问题，又能缓解房企的资金链压力，更能保障低收入群体的住房权益。

中原地产研究院统计数据显示，截至7月底，全国各地已经有超过60个城市发布相关政策。其中包括广州、杭州、苏州、郑州、福州、长沙、天津、呼和浩特、青岛、重庆、济南、昆明、石家庄、贵阳、惠州、大理、常州、桂林、临沧、洛阳、南阳、江门、江山、济源、岳阳、淮北、淮南、庐江等。

据了解，自楼市“5·17”新政以来，多地加快出台政策鼓励国企收储已建成未售新房。据中指研究院监测，10余城已发布征集商品房用作保障性住房的公告，明确房源征集范围、条件和价格。

从征集范围来看，多数城市要求是行政区域内已建成未出售的商品房项目，部分城市要求在中心城区，或轨道交通站点、产业园区附近。

从国企收储后的用途来看，各城市政策核心都是将存量房产转化为保障性住房，包括配售型保障房和配租型保障房。

其中，转化为配售型保障房的并不多，主要是因为当前多数城市基本住房需求已得到满足，并且商品房市场存在较大库存压力，因此各地主要采取“以需定建”的方式。比如广州市在8月6日发布的配售型保障房管理办法征求意见稿中提出，配售型保障性住房面向符合条件的本市户籍住房困难和

超过60个城市发布相关收储政策，尤其是“5·17”楼市新政以来，多地加快出台政策鼓励国企收储已建成未售新房。

国企收储的标准是怎样的？



据市场机构统计，目前已有超过60个城市发布相关收储政策，多地加快出台政策鼓励国企收储已建成未售新房。图为北京一在建商品房项目。 本报资料室/图

各类引进人才等工薪收入群体，实施封闭管理，禁止以任何方式违法违规将配售型保障性住房变更为商品房流入市场。

从实践来看，当前出台消化存量房产相关政策的城市多数是将存量房产转化为保障房。据了解，“十四五”期间，全国计划筹集保租房870万套(间)，截至2023年年底已筹集573万套(间)，2024—2025年保租房筹集仍剩余297万套(间)的任务规模。

中指研究院研究副总监徐跃进表示，未来若将存量房产转化为保障房，既可以加快保租房的筹集进度，也可以有效消化市场库存，促进房地产市场企稳恢复。

在房源要求方面，各地的主要要求包括：已取得竣工验收备案证明；房源权属清晰且可交易，能满足金融机构发放贷款的要求；周边交通便利，配套设施完善，满足一定车位配比；优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目，其中烟台、新

可能遇到哪些问题？对于收储进展，各方十分关注。业内认为，若接下来去库存政策能够尽快推动落实，将有助于缓解房企经营压力、稳定市场预期。

乡、威海规定以整幢作为基本收购单位。

房源面积上，各地多按照配租型和配售型两种类型划定标准，比如烟台的收储细则中提出：一是转为保障性租赁住房的，建筑面积在70平方米以内；二是转为配售型保障性住房的，建筑面积以90平方米为主，最大为120平方米。

收购价格方面，多数城市要求以同地段保障性住房重置价格作为参考上限，比如桂林、南宁、新乡、潍坊、大连等城市的公告中提到，一般按照划拨土地成本+建安成本+不超过5%的利润为参考。

此外，有的城市将收储转作保障房的则以收益法进行测算。比如重庆市拟将收购的存量住房用于租赁住房房源，要求单套建筑面积不超过90平方米为主，房源价格采用收益法进行测算，由测算基础价和市场价的加权平均值(分别为60%和40%)两部分构成。

收储进度有望加速

假设按7折收购，收储成本约8728元/平方米，则3000亿元保障房再贷款共可收储约7161万平方米的商品住宅。

据了解，作为目前政策主推的去库存路径，国企收储未售新房在推进节奏上仍有待进一步提速，目前发布征集公告的城市仍然较少。

记者了解到，国企收储的资金来源主要依靠3000亿元保障房再贷款支持。据徐跃进介绍，保障房再贷款的发放路径是：金融机构向收储国企发放贷款后，可向中国人民银行申请再贷款，按贷款本金60%发放，先到先得，额度3000亿元，未来根据执行情况和需要可调整完善；再贷款年利率1.75%，期限1年，可展期4次，每次展期1年，最长使用期限不超过5年，政策实施至2027年年末。

按贷款本金60%发放再贷款，意味着3000亿元再贷款共能带动5000亿元银行贷款资金；按收储国企20%自有资金、80%利用贷款计算，可撬动收购资金约6250亿元。

根据中指百城新建住宅价格指数的数据估计收储成本，6月百城新建住宅均价(不含一线城市)为1.25万元/平方米，假设按7折收购，收储成本约8728元/平方米，则3000亿元保障房再贷款共可收储约7161万平方米的商品住宅。

以2023年全国商品住宅销售面积9.5亿平方米计，收储规模占新建住宅销售比重约7.6%；以2024年6月末住宅待售面积3.83亿平方米计，收储将推动住宅待售面积回落18.7%。“当然，收储的带动规模可以测算出来，但实际效果有待落实的情况。”徐跃进表示。

值得注意的是，国企收储的推进可能会面临一定挑战，包括收储价格、供需错配等问题。

比如，在供需配置方面，华泰证券指出，按照各地已出台的收储政策，政府要求做到收购的已建成存量商品房户型面积合适、价格合适、位置合适，需要关注是否有足够的相关资产。

在一些房企库存压力大、出售意愿较强的城市，保障房需求相对有限，国企收储规模可能较小，一些三、四线甚至更低能级的市县，反而是今年以来发布收储政策和细则的主力军。

但在一些保障房需求相对强烈的城市，比如一线和核心二线城市，市场库存水平不算高。无论是

用于配租还是配售的房源，政府收储的价格一定是相对较低的，在这种情况下，房企是否愿意折价出售将影响到收储的进度。

另外，在收储价格上，华泰证券根据各个城市的细则并参考西安、福州的保障房将以同区位商品房价格5折左右进行配售的情况推算，按照保本微利的原则，未来部分城市可能将收储房源的价格上限设定在同区位商品房价格5折以下。

而对于收购后将存量房转作配租型保障房而言，也将面临一些挑战，尤其是保租房“保本运营”问题。

据了解，过去各地供给保租房的方式，不少来自市场化长租公寓的“纳保”筹集。相比“纳保”筹集的方式，国企收储存量房产转化为保租房需要较多低成本增量资金支持。

据徐跃进介绍，整体来看，我国的租金回报率较低。根据中指监测数据，50个重点城市的租金房价比平均值为2.1%，即在不考虑租金涨幅的情况下，收购存量房用作租赁的租金回报率仅为2.1%。而成本方面，在使用保障房再贷款(再贷款利率为1.75%)的情况下，考虑商业银行贷款利率上浮，则国企收储的资金成本大约在3%左右，如果再考虑改造、运营等成本，实际成本可能更高。所以，在收储存量房转作保租房的过程中，需要财政贴息、收购价格打折等配合才能实现收益平衡。

张大伟表示，去年1月中国人民银行就拿出1000亿元用作租赁住房贷款支持计划，支持批量收购存量住房用作保障性租赁住房，试点城市包括重庆、济南、郑州、长春、成都、福州、青岛、天津8个城市，最后只完成了200多亿元。

另据中国人民银行公布的数据，截至今年6月底，保障性住房再贷款余额为121亿元。

中指研究院市场研究总监陈文静指出，7月30日的中央政治局会议再次强调要“积极支持收购存量商品房用作保障性住房”，意味着未来相关配套政策有望继续完善，预计后续贷款投放节奏或将进一步加快，资金支持力度也存在一定增强预期。

中建智地百亿地块股东退出疑云

百亿地块案名确定

今年6月13日，北京土地供应迎来新形式，首宗“住宅+产业+配套”组合供应用地成交，中建智地联合体以112亿元底价竞得。

据了解，该组团地块包含位于朝阳区酒仙桥街道、孙河乡前苇沟组团、中关村朝阳园北区3宗地块，产业、住宅、配套建筑规模总体占比分别约为30%、60%、10%。

近日，记者从中建智地方面了解到，其中的酒仙桥地块项目案名已率先公布，为北京宸园。该地块位于东北四环外，建筑面积约4.17万平方米，规划建筑规模约10.48万平方米，规划用途为二类居住用地、托幼用地，容积率2.8，规划9班幼儿园，地上建筑规模3200平方米。

项目小股东退出

据了解，这一组团地块在出让时由中建智地、江苏绿建开发置业有限公司(以下简称“江苏绿建”)和北京市朝阳区城市建设综合开发有限责任公司(以下简称“朝阳城建”)联合体，以底价112亿元摘得，成交综合楼面价3.96万元/平方米。

张凯表示，虽然是底价拿地，但112亿元的总价已是北京土拍市场近4年之最(仅统计集中供地以来)。

地块出让的同一日，北京兴鼎房地产开发有限公司(以下简称“北京兴鼎”)注册成立。天眼查信息显示，该公司注册资本15亿元，股东为中建智地、江苏绿建和朝阳城建。法定代表人和董事长为中

建智地董事长樊飞军。

但是，在北京兴鼎成立之前，一家名为北京兴阳房地产开发有限公司(以下简称“北京兴阳”)在5月24日成立，注册资本1亿元，股东为中建智地和朝阳城建，分别持股97%和3%，法定代表人和董事长同样为樊飞军。

当时，该组团地块刚刚挂牌，5月29日为该地块竞价起始时间。在北京兴阳成立之后，其便启动了酒仙桥地块和孙河项目的方案设计、监理服务等招采工作。彼时，业内曾认为北京兴阳将参与上述组团地块的竞拍，成为拿地和开发主体。

不过，北京发展改革委官网信息显示，上述组团地块的规划建设

已在5万—6万元/平方米，高端社区壹亮马挂牌价在10万元/平方米上下，是区域内二手房最高价。而此次酒仙桥宅地销售指导价12.5万元/平方米，可浮动约8%。

自今年以来，北京新房市场“以价换量”的现象较为普遍，尤其是6月份，不少企业为了冲刺年中业绩，部分新盘价格变动明显，特别是南城四环以外区域，出现了不少特价房，降价幅度甚至15%到20%，每平方米降幅将近1万元。

除了在价格上作出调整外，北京当前在售的新房项目中，有不少楼盘在产品打造、得房率上明显提升，实际上拉低了平均价格。

记者就北京宸园后续定价以

及营销、推盘策略等方面询问中建智地方面，截至发稿未获回复。

除了酒仙桥地块外，该组团地块中，孙河乡前苇沟地块位于五环外机场高速南侧，建筑面积约9.61万平方米，住宅容积率1.2，限高18米。销售指导价7.98万元/平方米，可浮动8%。

据了解，今年北京“4·30”政策落地后，五环外成交量有所上升。该地块南侧与中建智地去年入市的中建璞园紧邻，据张凯介绍，中建璞园近期月均去化表现良好。后续前苇沟地块的推出或将与中建璞园形成差异化产品，为该地区的改善型需求提供新的选择。

据了解，中建智地由中国建筑一局(集团)有限公司(以下简称“中建一局”)全资持股，中建一局是中国建筑股份有限公司旗下公司。

近两年来，多数房企处于流动性压力下，但“中建系”旗下各工程局的地产平台却在逆势扩张，不仅在全国各地频频拿地，而且旗下多家公司销售额增长迅速。

比如中建三局旗下的中建壹品，去年上半年拿地额仅为55亿元，而今年上半年则飙升至213亿元，在拿地百强榜中仅次于建发房产。在销售普遍下滑的上半年，中建壹品全口径销售额为269.4亿元，与去年同期基本持平。

中建一局也在近几年不断提升房地产业务比例，2020年该项业

务占总营收比例仅为1.11%，但随后，2021—2023年，房地产业务占比分别为4.49%、7.8%、9.38%。

中建智地作为中建一局旗下地产平台，其在中建一局营收中占比从2020年的1.11%提升至2023年的9.38%，净利润占比也从2020年的4.31%增长到2022年的17.55%。

据了解，在拿下上述组团地块前，中建智地自2021年以来在北京共摘得8宗地块，斥资近200亿元，陆续入市中建房山国贤府、中建璞园、北京国贤府等项目。市场机构克而瑞数据显示，去年其以119亿元权益销售额在北京房企销售榜中位列第7名。今年上半年，其权益销售额为46.17亿元，排名第5位。

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

北京今年6月份出让的朝阳区百亿组团地块近日迎来新进展，其中酒仙桥项目案名已确定。

作为北京首宗“住宅+产业+配套”的组合地块，业内对于其开发进展十分关注。《中国经营报》记者了解到，该地块当时由中建智地置业有限公司(以下简称“中建智地”)联合体底价竞得，但随后不到一个月，其中一股东便选择退出。中建智地方面对此未予正面回复。

据了解，中建智地为中建一局旗下地产平台，近两年，多数房企处于流动性压力下，“中建系”旗下各工程局的地产平台则在逆势扩张。其中，中建智地在北京市场自2021年以来频频拿地，稳居销售榜前十名。