中国式现代化新征程

保租房扩容迎来高峰期企业"纳保"进行时

本报记者 吴静 王金龙 北京报道

目前,随着各地保障性租赁住房(简称"保租房")建设目标的明确,我国保租房的建设和扩容正在迎来高峰期,重点城市对新增保租房供给的需求颇为强烈。

党的二十大报告提出,要加快 建立多主体供给、多渠道保障、租 购并举的住房制度。

《中国经营报》记者从业内了解到,虽然目前各地保租房建设仍

以地方国企为主,但不少城市积极 鼓励多主体参与,开发企业和专业 长租平台不仅可以参与到保租房 建设、运营中,还可推动自身建设 或运营的房源纳入地方保租房系 统(简称"纳保")。

多位业内人士指出,当前保障性租赁住房公募REITs发行加速,开发企业参与纳保的积极性将得到提升。同时,随着保租房投资和运营的逐渐分离,租赁企业将有更多机会参与到地方保租房筹集与运营中。



"十四五"期间,全国40个重点城市计划新增保障性租赁住房约650万套

视觉中国/图

"纳保"现象趋增

2022年全年预计建设筹集240万套(间),较上年增长1.5倍。

公开信息统计,"十四五"期间,全国40个重点城市计划新增保障性租赁住房约650万套,其中,浙江、广东的供应目标均在120万套及以上,为目前任务较重的省份,是人口流入大省。从新增保障性租赁住房占比看,北京、上海、广州、深圳等重点城市达到40%至45%,高于其他城市的30%。

根据住建部要求,2022年全年 预计建设筹集240万套(间),较上年 增长1.5倍,两年合计占"十四五" 总目标的51%,因此,2022年是完成 "十四五"目标的关键期。

为了实现筹集目标,自5月以来, 多地陆续出台相关政策,鼓励将开发 商及居民持有的存量房源转化为保 障性租赁住房,即所谓的"纳保"。

多家参与纳保的企业告诉记者,保障性租赁住房认定流程一般包括投资或运营主体向地方房管部门提交申请和相关材料,并同步进行租金评估,房管部门对资料进行审核或组织相关部门联合审查,对符合条件的项目将出具保障性租赁住房认定书。

自2021年之后,市场化房源在满足条件的情况下,纳入保障性租赁住房体系的现象日趋增加。据ICCRA(住房租赁智库百科)的统计,截至今年二季度,全国已经开业的长租公寓中有6.9%完成纳保,13家住房租赁企业纳保项目占比超过10%。

在已经纳保的项目中,国央企占据主流地位。以华润置地旗下的长租品牌华润有巢为例,其于2018年正式问世,随后以自持大型租赁社区项目为主的重资产运营模式深度布局保租房领域。据了解,大型租赁社区也是已纳保项目中的主流房源类型。华润有巢相关负责人告诉记者,目前公司全国性自持大型租赁社区项目规模位列行业第一,在北上广深及成都等城市持有多个超大型租赁社区(即单个项目房源在1000间以上)。

据了解,华润有巢在全国已有多个优质项目被当地政府评定为保障性租赁住房项目,天津之眼店获评天津市首个保租房项目;上海泗泾店、上海东部经开区店分别获评为上海松江"001号""002号"保租房项目;北京总部基地店、北京润棠·瀛海店等多个项目也获认证为保租房项目和人才公寓。

ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然表示,从行业层面来看,鼓励存量房转为保障性租赁住房是推动租赁住房行业走向可持续发展道路的必然举措。

站在企业角度,赵然认为是否推动自身房源纳保需要统筹考虑经济效益和社会效益。从社会效益来看,尤其是对于国有企业,参与保障性租赁住房的建设与运营是落实国家"房住不炒"的大政方针、积极承担保民生责任和义务的体现。

什么项目适合"纳保"?

据了解,为支持住房租赁发展,国家从2017年开始加大租赁用地供应。

从纳保项目来看,尽管目前国 央企占比更高,但是根据ICCRA 统计,也有部分民企参与了纳保。 赵然认为,随着保障性租赁住房公 募REITs的发行开闸,会调动更多 企业参与纳保,因为"投—融—建— 管—退"的商业闭环已经打通。

9月22日,华润置地宣布拟分拆旗下两个保障性租赁住房项目以基础设施 REIT 结构上市。同日,上交所披露"华润有巢租赁住房 REIT"提交申报并获得受理,华夏基金担任基金管理人,中信证券为专项计划管理人,预计公募基金将募集人民币 11.2亿元,华润置地将作为战略投资者认购基金份额总额约 34%。上市完成后,两个项目将由公募基金动用募集资金进行收购,最终由基础设施 REIT 持有 100%权益,不再是华润置地附属公司和财务并表项目。

该只REIT产品发布的募集 说明书显示,拟上市的REIT底层 资产为华润置地旗下位于上海市 松江区的有巢泗泾项目和有巢东 部经开区项目,两个项目的运营 时间均已超过1年。与此前已上 市的三只保租房REITs不同的 是,有巢泗泾项目为首个申报的 市场化保租房项目。

赵然认为,华润置地将保租房从原有房地产体系中分拆出来,充分体现了"房住不炒"的精神。与此前三只保租房REITs相比,华润有巢给有意参与纳保的房企提供了两点启示:一是获取专项租赁住宅用地的土地成本较低。据了解,上海R4用地的楼面价普遍在

2000~3500 元/平方米;二是有巢的融资渠道多元,成本较低。据了解,2020年和2021年,华润置地分别发行两笔住房租赁专项公司债,合计25亿元,融资成本分别为3.2%和3.3%。相对低的财务成本与住房租赁行业长期且微利的特征较为契合,也是能够确保项目收益率的重要因素。

赵然认为,从经济效益来看, 企业如果拥有的存量物业原始土 地成本或资产价格较低,是非常 适合纳保的。

据了解,为支持住房租赁发展,国家从2017年开始加大租赁用地供应。据中信证券统计,2021年全国共推出涉租赁土地约616宗,规划建筑面积达1284万平方米,其中纯租赁用地和配建租赁用地占比分别为40%和43%,为主要出让方式。纯租赁用地约79宗,规划建筑面积511万平方米,创近5年新高,同比增长66%。

同时,地方政府也在价格上 让渡土地出让红利。比如上海 2021年底成交的租赁住宅用地楼 面地价仅为相似区位商品住宅用 地的10%~30%;福州明确规定租 赁住宅用地基准地价参照同区位 住宅用地基准地价参照同区位 住宅用地的50%确定。据了解, 当前纯租赁用地拿地主体仍以国 企为主,民企租赁用地来源则以 配建配套用地为主。

目前,以重资产模式参与保租房建设与运营的企业,在纳保方式上主要有两种:一种是通过获取土地(包括集体经营建设用地、R4用地、竞自持用地、竞配建用地等)或者在存量土地(如仓储

用地等)上新建保障性租赁住房; 另一种是通过将闲置存量资产改造为保障性租赁住房,主要包括 非改租(如办公、商业、酒店、工业 厂房等物业改造)、闲置存量住宅 改造为保障性租赁住房等。

以上述华润有巢为例,相关负责人告诉记者,公司保租房项目的土地来源包括集体土地及租赁自持用地。尤其近两年,有巢公寓新人市的大型租赁社区项目多为拿地新建,获取土地类型为集体土地和国有租赁用地。目前公司重资产占比已超过80%,其中保租房在管项目中的重资产占比达90%,公司获取的大部分土地都用于建设、运营保租房。

比如其旗下的有巢国际公寓 社区总部基地店,据了解是目前北 京市最大的上市供应集体土地新 建租赁住房项目。项目土地由丰 台区花乡地区葆台村提供,由华润 置地联合平安不动产共同开发,并 由华润有巢负责运营。项目由村 集体出让土地经营管理权与收益 权,企业出资进行建设并获得项目 50年的经营权与收益权,并承担 建设费用和固定收益,村集体获得 固定收益和约定分红。

目前,不少城市也有意推动相关租赁地块项目纳人保租房体系,以北京为例,华润有巢相关负责人告诉记者,目前北京市已将集体土地租赁住房项目纳人保障性租赁住房的管理范畴,公司北京有巢国际公寓社区总部基地店已顺利纳保。此外,万科泊寓亦参与了北京集租房项目建设运营,泊寓成寿寺等相关项目亦完成纳保。

从整体行业层面来看,赵然介绍,上述重资产模式在已纳保的项目中占比两成左右。

值得注意的是,华润置地分拆两个保租房项目以基础设施RE-IT结构上市给行业提供了想象空间,但目前并非所有重资产项目都有条件发行保租房REITs。

赵然解释称,很多房企是通过 获取竞自持用地进行保租房建设 的,这类保租房尚不具备发行保租 房REITs的条件,目前至少存在两 大障碍:一是对于非100%自持型 的用地来说,需要将非自持部分用 地上建设的住宅进行全部销售,以 满足底层资产的合规性;二是竞自 持用地普遍地价较高,在很大程度 上影响了项目的收益率水平。

根据ICCRA对大量竞自持用地开发的租赁住房项目的分析,赵然指出,竞自持部分的楼面地价须为项目整体楼面地价的8%~12%,才能确保项目具备4%以上的收益率水平。"这也是造成竞自持用地开发的保租房项目在现阶段不具备发行保障性租赁住房REITs条件的根本原因。"

此外,很多存量改造项目也不具备发行保租房 REITs 的条件。 赵然介绍,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 RE-ITs 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。

轻重模式并行

一些国企主业并非在租赁领域,虽手握物业,但在建设、运营上缺乏经验,也需要选择专业的长租运营商进行合作。

据了解,除了重资产模式之外,企业参与保障性租赁住房建设和运营的方式还包括管理输出模式,即轻资产模式。

目前,房企系长租运营商如 万科泊寓、旭辉瓴寓以及上述华 润有巢在保租房建设运营上通常 是轻重并行。

一位业内人士告诉记者,目前地方国企拥有大量的相关资产,行业头部企业若有意参与保租房建设运营,与地方国企合作几乎是绕不开的。另一方面,一些国企主业并非在租赁领域,虽手握物业,但在建设、运营上缺乏经验,也需要选择专业的长租运营商进行合作。

以万科泊寓为例,泊寓与武

汉城建集团合作的武汉首个新建保租房项目——武汉泊寓江国路店,由双方联合运营,已推出的四批次1200余间房源,在几乎没有花费营销费用的情况下,通过小红书运营和泊寓客户口碑实现了开业即满租。

据了解,泊寓已与深圳人才安居集团、成都交子集团、济南城发等十余家重点国资国企签署了租赁住房战略合作协议,共同推动保障性租赁住房建设。截至2022年7月31日,泊寓在北京、深圳、厦门、天津、佛山、长沙、武汉、成都等8个城市正式纳保50个项目、超4万间房源,另有5万多间房源在申请纳保途中。

据万科泊寓相关负责人介

绍,在天津市场,泊寓已将自有的市场化租赁住房项目全部申请纳入保障性租赁住房体系,这些项目此前的获取方式既有重资产模式,也有轻资产模式。目前,天津泊寓已正式纳保12个项目超5000间房源,另有4个项目正在推进纳保中,泊寓已是天津纳保最多的公寓运营商。

不少轻资产模式的长租平台企业也在积极寻求与纳保项目的合作,据了解,于近期递交招股书的魔方生活服务已与不少城市的保租房项目达成了系统方面的合作,其位于上海闵行区浦江镇的芦恒路社区已成为闵行区首批纳管的保障性租赁住房项目,该社区共有1255套房源,为区域内具有代

值得注意的是,今年以来,部分城市发布政策推动将居民手中闲置房产纳人保租房系统,不少轻资产长租运营商积极参与其中。以成都为例,5月份,成都提

表性的大型集中式公寓社区之一。

中。以成都为例,5月份,成都提出居民可自愿将自有存量住房用于保障性租赁住房对外出租。对于这些纳保房源,成都市住建局选择了贝壳省心租等4家运营机构来负责后续出租及房源运营工作。据了解,贝壳省心租以托管模式将市场上分散的房源转化为标准化的长租房源,并提供相应的管家服务和租住保障。贝壳省心租相关负责人告诉记者,参与政府纳保项目的运营管理,有助于企业获得相对稳定的客源。

多地鼓励存量房"纳保"

本报记者 吴静 王金龙 北京报道

根据各地公开信息统计,"十四五"期间,全国40个重点城市计划新增保障性租赁住房(简称"保

租房")约650万套,2022年是完成 保障性租赁住房"十四五"目标的 关键期。

除了加大租赁用地供给,新建保租房外,为了实现筹集目标,自5

月以来,多地陆续出台相关政策, 鼓励将开发商及居民持有的存量 房源转化为保障性租赁住房,即所 谓的"纳保"。

《中国经营报》记者从业内了

解到,为了切实支持纳保企业算好经营账,各地政府通过土地供给、金融支持、税收优惠等方式,为参与保租房建设运营的企业留出基础利润空间。

因地制宜

多位参与纳保的企业负责人告诉记者,项目纳保之后,企业就要接受政府对于保租房项目的管控及约束。保租房未来的调价空间将受到政府管控。同时,保租房的运营管理在租赁期限、面向对象等方面也需符合相关规定。

据了解,保租房的内涵定义包括准人标准、户型标准和租金标准三方面。去年国务院出台的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》提出,保租房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题,不设置收入线门槛,以建筑面积不超过70平方米的小户型为主,租金低于同地段同品质市场租赁住房租金,各地准入和退出条

件、小户型具体面积等内容由地方 自主确定。

据相关企业负责人介绍,目前从各地实践来看,不同城市根据自身实际情况不同,在政策制定时也存在一定细节差异。

在面向对象方面,各地要求保租房主要面向在本市生活工作的新市民、青年人等住房困难群体。部分城市设置了差异化条件,如上海明确住房困难标准为家庭在一定区域的人均住房面积低于15平方米;北京重点保障城市运行服务保障人员、新毕业大学生等群体;杭州明确承租人及其配偶、未成年子女在项目所在区无房,且在全市范围内未享受其他住房保障。

户型标准方面,各城市均要求以建筑面积不超过70平方米的小户型为主,部分城市如北京按照宿舍型、公寓型、住宅型等对不同房型进一步细分;成都要求项目70平方米以内户型占比不低于80%;南京进一步要求以30~60平方米的小户型为主。

租金标准方面,各地统一要求为保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金,可根据政府单位认可的第三方评估单位的评估价格参考定价。对于所谓的"同地段",上海在保障性租赁住房评估细则中率先给出了定义——优先以街道为单位。

部分城市如上海、成都、武汉、

杭州、南京等对保障性租赁住房较市场化租赁住房租金的下浮比例做出明确规定,普遍为市场租金的85%~90%。同时,各地普遍将保租房租金年涨幅限制在5%以内,广州等城市进一步规定保租房每年涨幅不得高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅。

同时,各城市对于保障性租赁 住房租金要求可以按月或按季度 收取,但不得预收超过一个季度以 上的租金,租赁保证金(押金)不得 超过一个月租金。单次收取承租 人租金超过3个月,或者单次收取 承租人押金超过1个月的,对于超 过部分的资金,由专户开立银行进 行监管。

算好经济账

实际上,按照各地政府对于 保租房的相关准人标准和要求, 在面向新市民、青年人为主的小 户型房源上,保租房与市场化房 源有客源上的重合。

一方面,受政策的要求,保租 房租金普遍较市场同地段同品质 房源租金更低,对租客而言更具 吸引力;另一方面,租金价格限制 也使得企业必须算好经济账。

华润有巢相关负责人表示,有巢通过大型租赁社区的集成运营模式,使租客以优惠的价格获取到更优品质的租住体验。项目将在满足政府对租金和涨幅整体管控的条件下,通过自身专业化、精细化的运营体系,不断优化项目经营水平,提升管理效益。

业内人士告诉记者,保租房的收入是由租金收入和非租金收入两部分构成的。要平衡后续盈利问题,一方面可以通过收益管理进行租金收入的管理,另一方面可以创造和提高非租金收入,因为保租房并没有对非租金收入有涨幅限制。

据了解,非租金收入来源于为租户提供更多的增值服务,如配套商业租金或运营收入、罚金收入、入户保洁、异业合作、宠物服务等。以已经申报并上市的深圳安居保障性租赁住房REIT项目为例,其非租金收入来源于配套商业设施以及配套停车场租金收入,收入增长空间更大,且已披露的深圳安居项目的配套商业出租率仅36%,随着出租率的上升,未来这部分收入有望持续增加。

记者从相关参与企业了解到,为了切实鼓励和发展市场力量参与保租房,政府会通过土地获取、金融支持、税收优惠、执行民水电气价格及其他资源导入等一系列政策手段,"在租金低于市场水平的情况下,为企业留出基础利润空间,帮助企业算好经营账。"

例如,项目纳保之后的税收 优惠力度在加大,2021年10月1 日起,住房租赁企业向个人出租 住房适用简易计税方法,按照5% 征收率减按1.5%缴纳增值税。