

深圳多途径拓展保障性住房市场供给

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

日前,深圳罗湖区住建局发布关于征集保障性租赁住房建设筹集意向的通知(以下简称“《通知》”),征集范围包括通过新供应用地等新增建设的项目,保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。

另一方面,深圳市住建局于近期发布《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》(以下简

多措并举

华泰证券认为,对于不动产运营而言,保障性租赁住房公募REITs的成立意味着“融投管退”这一管理周期中的“退出”环节被打通,解决了持有运营的最大痛点,有利于降低企业杠杆率,激发存量盘活潜能。

根据《通知》,此次罗湖区住建局的征集范围除了新供应用地(含产业园区用地等),非居住存量土地和非居住存量房屋建设的项目、存量市场化租赁住房以及其他具有居住功能的存量房屋筹集项目,以及城市更新、旧住宅区拆除重建等新增建设的项目也纳入其中。

对于认定项目,罗湖区住建局称,可享受土地、财政、税收、金融和民用水电气价格等优惠政策,具体以保障性租赁住房相关政策为准。同时,欢迎社会各界踊跃申报保障性租赁住房项目。

罗湖区向社会多方征集意向背后,《深圳市住房发展“十四五”规划》提出,“十四五”期间,深圳计划建设筹集住房89万套(间),其中,保障性租赁住房40万套(间),占住房建设筹集总量的45%。此外,该文件明确加快发展保障性租赁住房,鼓励多主体投资、多渠道供给;加大金融财税政策支持,规范发展保障性租赁住房。

具体而言,优先安排保障性租赁住房用地,年度建设用地供应计划中单列租赁住房用地,每年供应的租赁住房用地占居住用地比例不低于10%,并提高保障

性租赁住房用地供应比例。而在近期获得有效期续期一年(至2023年8月17日)的《管理办法》指出,因深圳土地资源紧缺,通过城市更新、招拍挂用地配建人才住房和保障性住房已成为解决用地短缺问题的重要途径之一。此外,配建方式以集中配建为主,分散配建为辅。

邓耀华告诉记者,据其观察了解,目前深圳全市的保障性住房主要有5个来源,一是由政府主导自建、改建及收购;二是政府通过长期租赁的手段筹集;三是规划指标要求下,企业按比例配建;四是公有住房的腾退回购;五是其他途径筹集,如“商改保”“工改保”等。

“从目前的进展来看,要满足‘十四五’规划的指标要求,现阶段的供给侧压力仍较大,未来通过探索存量资产向保障性住房改造的‘其他途径’有可能成为新的解题思路,值得关注。”邓耀华称。另一方面,针对上述文件所提及的“加大金融财税政策支持”,第一太平戴维斯深圳估值及专业顾问服务部助理董事李永春对记者表示,“房地产建设对供应主体的资金要求高,且在‘十四五’期间,大部分公共住房

首批3只保障性租赁住房RE-ITs(不动产投资信托基金)正式发售。

第一太平戴维斯华南区策略顾问部负责人邓耀华对《中国经营报》记者表示,未来随着REITs落地,配合深圳对城市化过程流动人口的增量、年轻人住房等问题的关注,将引导资本市场积极参与保障性租赁住房建设,有利于“做大蛋糕”,加大市场供应。

供应为保障性租赁住房,保障性租赁住房只租不售,存在资金占用时间长特点,对于供应主体的资金要求较一般的房地产开发行为更高。若想提高保障性租赁住房的供应,盘活保障性租赁住房供应主体的现金流尤为重要。”

值得一提的是,近期红土创新深圳人才安居REIT、华夏北京保障房REIT、中金厦门安居保障性租赁住房REIT等首批3只保障性租赁住房REITs(不动产投资信托基金)公告称,基金合同生效,合计募资规模约38亿元。

据此前披露,由于公众投资者认购踊跃,上述3只基金的累计有效认购申请份额均超过初始募集规模上限,于是提前1天结束公众投资者的募集。至此,国内目前公募基础设施REITs产品数量即将扩容至17只,项目涵盖产业园区、高速公路、仓储物流、生态环保、保障性租赁住房等资产类别。

华泰证券认为,对于不动产运营而言,保障性租赁住房公募REITs的成立意味着“融投管退”这一管理周期中的“退出”环节被打通,解决了持有运营的最大痛点,有利于降低企业杠杆率,激发存量盘活的潜能。

纾解“住房难”

为推动解决大城市住房突出问题,深圳将大力发展保障性租赁住房作为突破口。

有了资本市场的加持,保障性租赁住房或将迎来更有力的供应。

近年来,为推动解决大城市住房突出问题,深圳将大力发展保障性租赁住房作为突破口,优化调整住房保障和供应体系,并且将原本出租的人才住房、符合条件的产业园区配套宿舍以及享受政府优惠政策的市场租赁住房等归入保障性租赁住房,以缓解新市民、青年人等群体的阶段性住房难题。

第一太平戴维斯深圳估值及专业顾问服务部助理董事林劲松表示,保障性住房的建设应当坚持政府指导、企业主导、设施共享、社区融合、相对集中、布局合理的原则。住房保障部门对配建房源承担组织实施和监管责任,确定住房类型、户型面积、建设标准、坐落布局、后续分配要求。同时,应该加强对实施主体的监管,保质保量地以高标准完成保障性住房的建设。

据了解,2021年底,深圳市成立由市长任组长,市直部门、各区区政府以及相关单位共26个成员单位主要负责同志组成的领导小组,负责全市保障性租赁住房的建章立制、统筹决策、协调指导、监督问责等工作,统筹确定全市保障性租赁住房发展目标。

其中,深圳全市摸排可用于发展保障性租赁住房的用地与房屋情况,并在此基础上发布《深圳市住房发展“十四五”规划》。

不过,李永春认为,在上述供应规划下,基于目前深圳所面临的土地紧缺困境,仍然存在相当挑战性。

深圳市规划和自然资源局于日前公布的《深圳市存量住宅用地信息(截至2022年6月30日)》显示,截至2022年6月30日,深圳存量住宅用地共有598宗,总面积1153.8公顷,其中,未动工土地面积349.45公顷,已动工土地面积804.35公顷,其



深圳宝安区一个集保障性住房、写字楼、商务公寓等为一体的综合项目。 本报资料室/图

中未销售土地面积为325.91公顷。

与今年年初相比,上述数据在项目总数上增加61个,存量用地总面积增加136.8公顷,未动工面积增加约79.61公顷,已动工土地面积增加57.19公顷,未销售土地面积增加39.74公顷。

《深圳市第七次全国人口普查公报》显示,2020年,深圳常住人口达到1756万,相比于2010年第六次全国人口普查数据新增714万,增速高达68.46%。在广东省内,深圳的人口增量位列各市第一。

另一方面,根据广东省发布的全国人口普查公报数据,深圳15岁~59岁人口占总人口的比重高达79.53%,在广东省内仅次于东莞的81.41%;深圳60岁及以上人口的占比仅为5.36%,在广东省内最低,其中65岁

及以上的人口占比低至3.22%。

智联招聘发布的《中国城市人才吸引力排名:2022》显示,深圳和广州均排在人才来源城市的第一位。其中,人才流入深圳的主要原因是经济发展速度相对较快,创新发展水平高。2017年~2021年,深圳人才净流入占比分别为0.1%、0.4%、0.2%、1.3%、1.4%。

邓耀华表示,深圳作为一线城市,城市发展及产业升级离不开人口的提质增量,而高企的商品房购房门槛使常住人口住房自有率长期处于低位。作为居民住房重要补充的保障性住房供给是否充足,对构建人才持续吸引力至关重要。作为“房住不炒”和“共同富裕”的共同抓手,保障性租赁住房的建设意义重大。

首批保租房REITs正式发售 推动行业发展模式转型

本报记者 蒋翰林 深圳报道

近一年备受市场关注的公募REITs迎来里程碑式的新动态。8月16日,首批3个保障性租赁住房公募基础设施证券投资基金试点项目正式公开发售。8月23日,3只保障性租赁住房RE-ITs公告基金合同生效,合计募集资金规模为37.97亿元。

首批“保租房”公募REITs正式发售受市场热捧。红土深圳安居REIT、华夏北京保障房REIT、中金厦门安居REIT公告了认购申请确认比例结果,3只均不足1%的超低中签率,创下了REITs中签率新低。

近年来,大量的保障性租赁住房供应规模正促使保租房向专业化、市场化转型。8月17日,住建部表示,在整个“十四五”期间,全国计划筹集建设保障性租赁住房870万套间,预计可以帮助2600多万新市民、青年人改善居住条件。

而保障性租赁住房REITs拓宽了保障性租赁住房建设资金来源,吸引社会资本参与,促进行业向新发展模式转型。多位受访专家认为,保障性租赁住房REITs的正式发售,打通了“融投管退”模式闭环,保障性租赁住房“大金融”市场正逐渐形成。

保障房REITs创下认购纪录

8月16日至17日是首批3只保租房REITs公开发售日。由于认筹火热,8月16日下午,3只产品的公众投资者认购全部超募。从认购金额看,网下投资者与公众投资者认购金额合计规模超过2000亿元。

18日,红土深圳安居REIT、华夏北京保障房REIT、中金厦门安居REIT公告了基金认购申请确认比例结果,公众投资者中签率分别为0.39%、0.64%、0.69%;网下投资者中签率分别为0.77%、0.89%、

0.94%,均创REITs中签率新低。

具体来看,红土深圳安居RE-IT认购数量总和为186.241亿份,为初始网下发售份额数量的133.03倍,刷新公募REITs网下询价认购倍数新纪录,最终认购价格为2.484元/份。

中金厦门安居REIT认购基金份额总量为143.12亿份,为初始网下发售份额数量的108.96倍,最终认购价格为2.600元/份。华夏北京保障房REIT认购基金份额总量为158.72亿份,为初始网下发售份

额数量的113.37倍,最终认购价格为2.510元/份。

8月23日,华夏基金公告,本次京保REIT(508068)于2022年8月22日正式成立,募集有效认购总户数8.79万户,募集期间净认购金额为12.55亿元;中金厦门安居REIT(508058)同样于2022年8月22日正式成立,募集有效认购总户数6.66万户,募集期间净认购金额为13亿元;红土深圳安居REIT(180501)募集有效认购总户数7.86万户,募集期间净认购金额为

公募REITs推动保障性住房长久发展

3单保租房REITs的上市,是国内基础设施公募REITs的关键节点,也是中国住房租赁市场的里程碑事件。

保障性租赁住房一直是我国保障房体系的重要一环。近年来,我国持续关注青年人、新市民等的住房需求,在当前地价房价高企的情况下,大力发展租赁型保障住房成为实现新市民和青年人“住有所

居”的重要措施。

住建部住房保障司在8月17日表示,近两年,全国已建设筹集保障性租赁住房256万套间,能够解决700万新市民、青年人的住房问题。在整个“十四五”期间,全国计划筹集建设保障性租赁住房870万套间,预计可以帮助2600多万新市民、青年人改善居住条件。

深圳证监局:推进REITs常态化发行

保障性租赁住房REITs快速发展的背后离不开政策的支持和鼓励。近年来,国家多次围绕盘活存量资产、扩大有效投资出台多项政策,鼓励更多符合条件的基础设施项目发行上市。

2020年4月,证监会、国家发改委联合发布《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》,正式启动REITs试点。2021年7月,国家发改委发布《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金试点工作的通知》,将保障性租赁住房

纳入REITs发行试点范围。

柏文喜指出,REITs对于改善资产流动性的作用毋庸置疑,通过发行REITs而进行的资产重估也以资本利得形式增加了即期业绩和改善了项目现金流,因而对于优化项目运营条件,进而项目提高运营管理效率的作用也是决定性的。

柏文喜表示,要更好发挥RE-ITs盘活存量资产的作用,形成投融资良性循环。我国房地产市场已经由增量时代转向存量优化时代,保障性租赁住房、城市更新成为房地产转型的重要阵地。目前,

市场积累了大量存量资产,因资金问题、管理问题缺乏有效利用。

保障性租赁住房REITs通过专业化的运营管理,可以实现存量资产的有效盘活和高效利用。柏文喜提出,一方面要扩大试点的领域范围和促进REITs市场扩容,同时还要为REITs的持续融资和投资创造更好的环境条件,促进更多的REITs基础资产池的创设和进入融资阶段。

REITs高质量发展正在加速探索中。8月23日,《中国经营报》记者从深圳市证监局网站了解到,近

会上的租赁住房数量便会增加,供给达到一定规模,同时也打通了保障性租赁住房公募REITs的金融闭环。”

北京大学博士后研究员张磊分析称,金融领域对保障性租赁住房的支持主要是两方面,一方面是开发端贷款利率,贷款额度差异化产品服务,另一方面就是保障性租赁住房纳入基础设施公募REITs

出租率高,收益稳定。例如,2020年来深圳人才安居在招拍挂市场取得的19宗地块中5宗以底价获取,厦门人才安居保障性住房项目的土地则主要通过划拨方式取得。据了解,中金厦门项目旗下园博公寓、珩瑜公寓均已处于饱和运营状态、出租率均超过99%;北京保障房中心文龙家园、熙悦尚郡项目的出租率分别为94.8%、94.3%。预期收益方面,根据募集说明,3只基金预期年化现金流分派率均在4.2%~4.4%之间。

试点。

他同时指出,保障性租赁住房的金融支持只是多重支持政策的一种,预计“十四五”期间包括中央奖补,金融贴息以及政策性资金支持会进一步增加。另外,全国高达600万套以上的保障性租赁住房市场所衍生出来的商业机会,也是金融机构多元化金融服务的重要场景。

期,深圳市证监局指导深圳市投资基金同业公会召开深圳辖区基础设施REITs座谈会,讨论关于稳步扩大REITs试点范围,加快推进常态化发行和基础设施REITs试点。辖区的10家基金公司围绕REITs扩募、项目运营管理、民营企业发行REITs等内容进行了交流。参会机构提出,在项目运营管理方面,基金公司如何优化协议安排明晰各方职责,有效调动运营管理机构积极性尚待破题。

值得注意的是,参会机构表示,在民营企业发行REITs方面,

民营企业项目往往具有资产权属清晰、运营管理效率高等优点,在新基建领域具有一定优势,建议尽快推动民营企业REITs“破冰”,形成示范效应。

据了解,浙江、广东、山东、上海、江西、湖南等12个省份均在加快发展保障性租赁住房相关政策中明确提出,支持开展保障性租赁住房REITs试点。上海、重庆、杭州、西安等地区也有保障性租赁住房企业正在积极筹备参与公募REITs试点,预计未来将逐步登陆资本市场。