

地铁公司的房地产生意：拿地破百亿“掘金”TOD

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

烈日当头，数台机器的长臂正在空中挥舞作业，四周围蔽的施工现场不时有车辆、工作人员进出，呈现一派忙碌景象。

近日,《中国经营报》记者走访地铁上盖TOD(以公共交通为导向的发展模式)项目——广州海珠

拿地主力之一

地铁公司是2022年拿地力度较大的4个类型企业之一,其余3个类型企业分别为大型央企国企、区域深耕型民企、地方城投公司。

日前,广州地铁发布2022年年报及社会责任报告。过去一年,广州地铁完成市重点项目投资855亿元,其中,房地产业务板块占据的份额为290.4亿元,超过三分之一。

在年报中,广州地铁透露其2022年的工作思路,当中便提及“强化土储拓展”。去年,广州地铁在广州的公开土地市场两次出手,分别于2022年5月拿下包括台涌TOD项目所在地块在内的4宗土地,以及在2022年11月拿下白云区白云(棠溪)站综合交通枢纽一体化工程东地块(以下简称“白云站东地块”),总耗资约174亿元。

在广州地铁的计划中,上述5幅地块中的3幅所建成的TOD项目将于今年实现开盘销售,其中,预期进度最快的为台涌TOD项目。

据广州地铁披露,台涌TOD项目位于地铁11号线与18号线换乘站龙潭站上盖,距琶洲西区约2公里,距海珠湿地约1公里。该项目涉及住宅、商业休闲配套,已于去年10月开工。

此前公告显示,广州地铁拿下台涌TOD项目为底价成交,楼面起始价约为30061.77元/平方米。该地块规划用地面积为3.56万平

区台涌地块新建项目(以下简称“台涌TOD项目”)留意到,施工现场一片火热,内部还设有在建的地铁站点。占道施工公示牌显示,该项目建设单位为广州市品瑞房地产开发有限公司,由广州地铁集团有限公司(以下简称“广州地铁”)100%持股。就在过去几个月,广州地铁还为上述项目开展全网征名,

方米,项目建筑面积为7万平方米。

与台涌TOD项目地块同期被拿下的还有白云区东平地铁站综合开发AB2201086地块、海珠区赤沙车辆段AH031422和AH031419地块(以下简称“赤沙地块”)、白云区广海路地块一(石井水泥厂西地块),分别耗资约11.72亿元、94.54亿元、37.86亿元,均以底价成交。

值得注意的是,在年中“大手笔”拿地后,广州地铁于去年年底再以约9亿元的底价竞得白云站东地块,其用地属性为广场用地兼客运交通枢纽用地、商业用地及商务用地,这是继2021年1月广州地铁拿下该工程的西地块后,再将东地块收入囊中。

截至2022年年末,广州地铁土地储备规划用地面积为43.95万平方米,物业开发总建筑面积为675.9万平方米。

广州地铁董事长丁建隆在年报中表示,今年要完成市重点项目投资超过900亿元,将再次刷新公司的历史新高。但具体到房地产板块的投资预算,其未作详细披露。截至目前,广州今年已进入第二批次土地拍卖活动,尚未见广州地铁有相关拿地动作,其是否将于今年下半年发力还有待观察。

刷了一波存在感。

去年,广州地铁以约21.07亿元拿下海珠区石榴岗南侧台涌AH032318地块(即后来的台涌TOD项目)。从全年拿地力度来看,易居研究院提供的数据显示,2022年,广州地铁在全国主要地铁公司(21家)中的拿地金额最



广州地铁正在开发建设中的TOD项目。

本报资料室/图

事实上,包括广州地铁在内,多个地铁公司去年在土地市场的拿地力度表现突出。中指研究院发布的2022年拿地总结研报显示,地铁公司是2022年拿地力度较大的4个类型企业之一,其余3个类型企业分别为大型央企国企、区域深耕型民企、地方城投公司。地铁公司当中,又属广州地铁、深圳地铁集团有限公司(以下简称“深圳地铁”)、厦门轨道建设发展集团有限公司(以下简称“厦门地铁”)拿地金额较大。

深圳地铁2022年年报显示,公司下属深圳地铁置业集团有限公司(以下简称“深铁置业”)负责站

高,约174亿元。

关于今年的拿地策略及预算安排,6月29日,广州地铁方面在接受《中国经营报》记者采访时表示,“公司主要还是专注于与城市轨道交通站点强相关的土地项目投资,将根据市场走势以及自身优势,决定年度拿地的投资额度。”

城开发业务,去年获取9宗地块,总用地面积为64.47万平方米,权益建筑面积为267.52万平方米。截至2022年年末,公司累计获取41个项目,其中获得轨道沿线上盖项目综合开发权的项目29个、代建项目12个,总建筑面积约1643万平方米,在建面积约1173万平方米。

根据易居研究院提供的数据,厦门地铁去年拿地3宗,共耗资约125.3亿元,成交面积约为23.65万平方米,占全市总成交面积的比重为22.5%。另外,成交面积占比超过两位数的还有深圳地铁,为38.8%;沈阳地铁集团有限公司去年拿地的面积占比为25.3%。

地产反哺地铁

对于近年来拿地活跃的地铁公司,业内以“卖5块钱的票,买上百亿的地”作为其真实写照。

对于近年来拿地活跃的地铁公司,业内以“卖5块钱的票,买上百亿元的地”作为其真实写照。

当前,地铁运营仍是地铁公司的主要业务,但不可忽略的是,房地产板块在地铁公司的发展过程中愈来愈受到重视,且这一业务已成为部分地铁公司的重要收入来源。

深圳地铁2022年年报显示,公司积极推行“拿地即开工”模式,加快项目周转。报告期内,深铁璟城、深铁珑境及深铁懿府等项目先后入市销售,实现销售面积约55万平方米,销售金额约269.87亿元。过去一年,公司“站城一体化开发”收入约为160.48亿元,同比增长约68%,占公司总营收的66.9%,而公司的地铁运营收入约为37亿元,较2021年减少近2亿元,仅占公司总营收的15.4%。

深圳地铁在年报中指出,“公司自主开发经营水平进一步提高,城轨交通的正外部效益内部化更为高效,更加有力地反哺轨道交通。”

根据厦门地铁2022年债券报告,2022年,公司的房地产业务主要由厦门经济特区房地产开发集团有限公司(以下简称“厦门特房”)运营。报告期内,公司房地产开发业务收入占比为53.31%,达57.53亿元,房地产工程结算业务收入31.44亿元,占比为29.13%,这两项业务的毛利润占比分别为281.38%、19.4%。相反,公司运营板块收入仅有4.12亿元,收入占比为3.82%。

值得注意的是,在2022年以前,厦门特房尚未纳入厦门地铁合并范围。自厦门特房划入后,厦门地铁新增房地产开发业务及工程结算业务。厦门地铁表示,这一新增业务与公司原主营业务中附属资源开发业务具有较强的关联性。此次并入有助于发挥厦门的房地产开发和重大工程项目代建等经验优势,也助力公司

TOD项目的开发建设。

不同于深圳地铁、厦门地铁,广州地铁2022年的房地产收入占比仅约为14%,但在房地产业务的开发模式上,有别于以往与其他房企合作开发,广州地铁近两年才开始尝试“单干”。

广州地铁方面对记者表示,公司一直都具有独立开发的资质和能力。另外,“在当前新的房地产市场环境以及多个项目同时操盘运作下,公司也必须不断提升自己的产品力和专业能力。”据其透露,当前,公司重点关注团队的产品设计、成本控制和市场营销等能力打造,在开发效率和产品竞争力方面向市场一流企业看齐。

关于今年房地产业务的收入目标,广州地铁方面表示,由于新获取的一批项目还在开发中,以及房地产行业存在交付实现制的特点,相关项目的收益贡献在今年不会显现。“未来,房地产业务作为公司可持续发展的重要利润增长点,必然会保持一种强势增长的趋势。”

中指研究院认为,近年来,拿地力度突出的地铁公司多数来自经济发达、人口密集的城市,而這些城市的内部交通需求较高,轨道交通处于快速发展期,因此,地铁公司承接的开发建设任务量较大。同时,地铁的开发建设所需的资金量大,普惠性的公共交通使得地铁公司依赖政府补贴,在这种情况下,通过地产反哺地铁建设运营成为部分城市地铁公司的选择之一。另外,地铁公司在房地产业务领域具有一定的资金优势,并且在TOD模式开发方面拥有丰富的经验。

广州地铁方面表示,在去年疫情影响下,公司主营业务受到的冲击尤为明显,这也是公司大力发展TOD开发业务的原因,房地产业务作为公司财务的“压舱石”和“增长引擎”将持续发挥作用。

住建部再提建立房屋养老金制度 老龄化“存量房”难题有望破解

本报记者 王登海 北京报道

据《中国建设报》报道,6月26日下午,住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹会见了来访的中国银行党委书记、董事长葛海蛟一行,就深化政银合作、推动住房

探索建立房屋养老金制度

倪虹指出,要鼓励引导金融机构参与城市建设和更新,推动打造宜居、智慧、韧性城市。要为群众建造好房子,提高住房品质,探索建立房屋养老金制度,为房屋提供全生命周期安全保障。

“房屋养老金制度主要目的或许是为了尽可能延长存量住房的使用年限,提高房屋质量。由于房屋是特定建筑物,一般都具有较长使用年限,但到了特定使用年限,往往需要通过检测、维修,让房屋能够保持良好状态,尽可能实现更长的使用年限。”中泰证券研究所政策专题组负责人、

资金来源

严跃进认为,房屋维修、养老一般会涉及资金问题,因此房屋养老金制度的建立,首先需要考虑的是资金来源的问题。

“当前,在资金来源方面,一些城市和学者都有了一些探索和创新,比如,宁波明确把物业专项维修资金简称为‘房屋养老金’。还有一些专家提议,可以把当年土地出让收入(地价款)或净收益中提取一定比例的钱来作为房屋养老金。”严跃进表示。

记者了解到,在今年两会上,全国政协委员、中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强提交了《关于及早建立房屋养老

和城乡建设事业高质量发展进行交流。

《中国经营报》记者观察到,倪虹在此次交流中指出,要为群众建造好房子,提高住房品质,探索建立房屋养老金制度,为房屋提供全生命周期安全保障。

首席分析师杨畅表示。

“当前我国存量住房数量多,且不少是2000年之前的老旧小区,部分房屋在结构、设备、安全性等方面存在着较大的隐患,但现有的住宅专项维修资金等资金难以满足房屋维修及改造的需求。”中指研究院的分析师指出。

“对于房屋养老金制度的讨论,和这两年房屋管理等有较大关系,包括当前小区的燃气爆炸、房屋漏水、房屋承重墙问题、加装电梯等,其实都涉及房屋管理内容。”易居研究院研究总监严跃进认为。

金制度,保障人民群众居住安全的提案》。

柴强在其提案中就建议,每年从当年土地出让收入(地价款)或净收益(出让收入减去出让成本)中提取一定比例,如按照土地出让收入5%以上或土地出让净收益20%以上计提,作为房屋养老金。柴强认为,土地出让收入主要“来自于房”,在供应房地产开发用地时一次性收取了地价款或土地出让金,特别是土地增值收益实际上主要“取之于房”,而且现行的招拍挂出让方式使得地价在房价中的占比过高,挤占了保障房屋建设质量和维修更新的必

业内专家指出,住房养老金制度既是房屋管理领域的一项基础性制度,也是崭新的制度建设要求。近两年来,国家层面多次提出要建立房屋养老金制度,表明房屋养老金制度建设及试点或将加速推行。

记者了解到,2022年,长沙自建房垮塌事故发生后,住建部部署开展全国自建房安全专项整治。当时住建部就指出,要研究建立房屋“养老金”制度,更好解决既有房屋维修资金来源问题。要研究建立房屋质量保险制度,以市场化手段进一步完善工程质量安全监管机制。

此后,国务院办公厅印发《关于全国自建房安全专项整治工作方案的通知》,指出“完善房屋质量安全强制性标准,研究建立房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险等制度”。

要费用。

此外,也有专家建议,应该建立由基础类养老金、专项类养老金和商业类养老金组成的多层次住房养老金制度,为住房体检、维修、改造等用途提供资金保障,实现住房安全 and 人民宜居。

杨畅认为,通过设立房屋养老金制度,能够为房屋检测维修、建筑建材提供稳定的资金来源,对房屋检测、建筑建材形成稳定需求。另外,通过设立房屋养老金制度,目的在于实现更长的房屋使用年限,也会对新房建设的品质提出更高的要求,或许进而提高相应建筑建材的要求。

江苏扬州发文取消楼市“双限” 长三角年内超30城优化楼市政策

本报记者 方超 石英婧 上海报道

在多地优化调整楼市政策的大背景下,取消楼市“双限”政策的江苏扬州引发外界关注。

6月25日,“扬州发布”微信公众号对外发布信息,自7月1日起,《关于促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》(以下

成近期首个“双限”解除城市

于今年2月出台楼市新政约4个月,扬州市再度出手调整优化当地楼市政策。

《通知》第一条显示:“在市区购买改善性住房的,不再执行限购政策,其原有住房不再执行限售政策。”而在今年2月份,扬州市出台楼市政策称:“鼓励在扬州扬大专及以上人才和生育二孩及以上家庭在市区购房,其他人员不再执行限购政策。”

不仅如此,进一步梳理扬州楼市政策可发现,当地一直在渐进式优化限购限售政策,如在2022年5月份,扬州市住建局发布《关于积极支持在扬州扬人才和生育二孩及以上家庭改善居住条件的通知》,强调“在扬州扬大专及以上人才和生育二孩及以上家庭在市区

长三角多城出台楼市优化政策

在扬州市出台楼市新政的背后,长三角年内已有超30城相继发布楼市优化调整政策。

记者梳理诸葛数据研究中心数据发现,截至2023年6月16日,已有绍兴、盐城、南京、台州、苏州、杭州等31座长三角城市先后出台楼市优化政策,涉及公积金贷款政策、限购范围调整等多方面内容。

尽管如此,自今年二三月份以

简称《“通知”》)正式实施,施行期一年,实施范围覆盖扬州全部市区。

《中国经营报》记者注意到,扬州市此次发布的《通知》共有8条措施,涉及取消楼市“双限”政策、推广二手房按揭贷款“带押过户”模式、延长土地出让金分期缴纳时限等多方面内容,其中,取消“双

购房的,可不适用现行限购政策”。

对于此次出台的取消“双限”政策,扬州市住建局房屋产权和交易管理中心相关负责人介绍:“对于有住房改善性需求的客群,随着其在市区购入改善型住房,凭新签订的商品房购房合同,在持有原有房屋不动产权证书的基础上,可直接出售原房屋,不再执行原先网签三年限售规定。”

“此次政策实际上重心在于对改善型住房需求进行了政策放松,即无论是出售二手房还是认购第二套住房,其约束已经全部解除。这就意味着扬州成为近期对限购和限售进行双解除的城市,信号意义很强。”易居研究院研究总监严跃进如此认为。

除了引发市场广泛关注的“双限”取消政策外,扬州楼市新政亦

限”政策最受市场关注。

“明确在市区购买改善性住房的,不再执行限购政策,其原有住房不再执行限售政策,有效期一年,意味着扬州市限购限售政策已基本放开。”中指研究院市场研究总监陈文静认为,“各地因城施策下,或有更多城市逐步放开限制性政策。”

涉及推广二手房按揭贷款“带押过户”模式、继续执行人才购房补贴政策等多方面内容。

如《通知》第四条显示:“继续执行在扬州扬大专及以上人才购买首套商品住房(含二手商品住房),给予所缴纳契税100%的一次性购房补贴政策;继续执行现行市区各地制定的支持人才和二孩以上家庭购房补贴政策。”

记者注意到,除了需求端外,扬州楼市新政亦涉及供给端,如调整优化居住地块规划管理的适用时间、土地招拍挂增加银行保函等。在后者方面,扬州市强调:“在土地招拍挂活动中增加银行保函(见票即付型)作为竞买人参加土地竞买的履约保证方式;继续延长土地出让金分期缴纳期限至6个月。”

新政,进一步说明:“下半年各地会有各类积极的宽松政策。此类政策意味着各地对于房地产市场的交易或流通非常重视,也体现了对于下半年购房市场强刺激的导向。”

“当前全国房地产市场调整压力较大,各地因城施策下,或有更多城市逐步放开限制性政策,力促市场企稳恢复,特别是普通二线和三四线城市。”陈文静亦如此表示。