

广州保障性租赁住房“扩容”：支持旅馆、厂房等改建

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

日前，广州市规划和自然资源局网站发布关于公开征求《广州市规划和自然资源局广州市住房和城乡建设局关于推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作的通知(征求意见稿)》(以下简称“《通知》”)意见的公告。

根据《通知》，此次所提及的“非居住存量房屋”是指《通知》实施前已建成的商业办公、旅

按建筑面积6%完善配套

改建项目需遵循权属清晰、性质不变、结构安全、消防安全、环保卫生、完善配套及认定标准等原则。

5月11日，广州市规划和自然资源局发布公告称，为贯彻落实有关要求，其牵头制定了《通知》，现根据相关规定，公开征求社会公众意见，并根据相关政策要求，一并向社会公众征求对《通知》的公平竞争审查意见，征求意见的时间为2022年5月11日至2022年6月9日(30天)。

《通知》显示，制定背景包含“强化资源要素服务保障，加快发展保障性租赁住房，扩大保障性租赁住房供给，促进住房租赁市场健康发展。”工作目标是优化广州各类用房功能结构，切实提高保障性租赁住房的有效供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，加快培育广州住房租赁市场和建立租购并举的住房制度。

根据《通知》，对于适用范围内的合法非居住存量房屋，宗地或栋为单位按规定改建为保障性租赁住房；不能以宗地或栋为单位的，改建部分应当具有相对独立性。

其中，土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑，不得改建为保障性租赁住房。另一方面，广州重点商圈及重点功能区内的非居住存量房屋原则上不得改建为保障性租赁

馆、厂房、仓储、科研教育等合法房屋，并同时明确，改建需要遵循相应规定。相较于广州此前推动商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作，此次的工作内容拟扩大允许改建的房屋类型。

5月18日，广州市规划和自然资源局方面接受《中国经营报》记者采访时表示，《通知》是为了贯彻落实相关政策文件要求，切实推进上述非居住存量房屋改建为

住房。重点商圈及重点功能区的范围由各区结合实际情况划定。此外，利用历史建筑、传统风貌建筑、工业遗产、不可移动文物，以及具有保护价值的老建筑、古民居改建为保障性租赁住房的，应按照历史文化保护相关规定和程序执行。

值得注意的是，《通知》要求，改建项目权属清晰、无争议，不存在查封、冻结等限制情形；存在抵押等其他权利负担的，应解除权利负担或取得该权利人的书面同意。改建项目的面积标准、租金标准、出租对象、规模标准、运营期限等应符合《广州市保障性租赁住房项目认定办法》的规定。

此外，改建项目还须遵循性质不变、结构安全、消防安全、环保卫生、完善配套及认定标准等原则。其中，改建项目用作保障性租赁住房期间，不动产权、土地使用年限、用地性质、建筑面积、建筑高度、建筑层高不变，不补缴土地价款。

另一方面，“完善配套”的具体体现是项目的改建建筑面积在5000平方米以上(不含5000平方米)的，应按照改建建筑面积6%集中设置公共服务设施用房或项目自有公共活动区。

保障性租赁住房工作而草拟的。该局在此项工作中主要配合广州市住房和城乡建设局(以下简称“广州住建局”)制定《通知》，以及在联合会审中配合提供改建项目的规划核查情况和意见。

另外，广州市规划和自然资源局方面告诉记者，广州的保障性租赁住房工作由广州住建局牵头开展。对此，记者致函广州住建局方面，截至发稿，该局未予以进一步回应。

对于改建项目的具体操作流程，《通知》明确了八个方面的工作，包括提出申请、联合会审、审查认定、认定效用、施工许可、房源入库、项目退出、项目续期。

改建项目用作保障性租赁住房期间，不得分割销售、转让和抵押，不得“以租代售”，不得违规经营，并按照广州保障性租赁住房管理相关规定进行管理。使用期间，因征收拆迁或者城市更新改造等需拆除的，改建项目按照改建前合法的房屋使用功能予以补偿。

《通知》要求，各区住房和城乡建设部门(区领导小组办公室)应会同项目所在地的镇人民政府、街道办事处加强对改建项目的建设、出租、运营等监管，建立日常巡查检查机制，不定期开展检查，原则上应当每年对本区改建项目进行不少于一次的全覆盖检查，每两年进行一次集中核查，对违反广州保障性租赁住房有关规定的依法依规予以查处。

近日，广州市规划和自然资源局方面对记者表示，《通知》经召开座谈会征询意见和两轮征求市直部门、各区人民政府意见并修改完善后，按照部门规范性文件的制定计划和程序要求，公开征求意见。

多管齐下保租赁发展

今年以来，广州从政策支持、土地支持等多个方面推动保障性租赁住房的建设。

2021年10月，广州发布《关于进一步加强住房保障工作的意见》(以下简称“《意见》”)，提出到2025年，全面完成66万套保障性住房。其中，公租房3万套、共有产权住房3万套、保障性租赁住房60万套。逐步提高中等偏下收入住房困难家庭的住房保障标准，帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

细分到各区，上述66万套保障性租赁住房中，越秀、荔湾、海珠、天河计划筹建21.42万套；南沙、白云、黄埔、番禺、花都、南沙、从化、增城计划筹建44.58万套。

《意见》还提出，落实城市更新旧村全面改造科学配建保障性住房，配置中小户型住房。根据克而瑞统计，为完成66万套保障性租赁住房的建设目标，广州探索了“工改租、商改租”、产业园区配建、企事业单位自有用地新建、集体经营性建设用地新建、存量房源整租运营、土地公开出让新建、城中村改造配建等七种筹建方式。

今年以来，广州从政策支持、土地支持等多个方面推动保障性租赁住房的建设。

2月15日，为明确和规范保障性租赁住房项目认定的规则，保障广州市保障性租赁住房的房源供应，广州住建局发布《广州市保障性租赁住房项目认定办法(征求意见稿)》。

上述文件显示，明确保障性租赁住房认定须同时符合面积、租金、对象、规模、建设和运营六个维度的标准。

具体而言，其中，项目以建筑面积不超过70平方米的小户型为主；租金年涨幅不超5%；出租对象主要为在广州工作或生活的新市民、青年人等住房困难群体；应为



广州明确商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等合法房屋改建保障性租赁住房。 新华社图

集中式租赁住房，房源规模原则上不少于10套(间)。与此同时，保障性租赁住房不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售。

3月24日，广州市规划和自然资源局发布《广州市2022年建设用地供应计划》。根据计划，广州2022年建设用地计划供应总量为2505公顷。住宅用地供应计划751公顷，占计划总量的30%，其中，商品住宅用地437公顷，占住宅用地供应计划的58%，非商品住宅用地314公顷，占住宅用地供应计划的42%。

另外，商服用地供应计划为389公顷，占计划总量的16%；工矿仓储用地供应计划为656公顷，占计划总量的26%；其他用地供应计划为709公顷，占计划总量的28%；此外，年度住宅用地供应计划中单列租赁住房用地占比原则上不低于10%。

广州市规划和自然资源局在上述文件中表示，今年的供地计划特点包括落实房地产长效机制，有效扩大保障性租赁住房供给。

根据广州市房地产中介协会发布的《2021年度广州市住宅租赁市场回顾》，2021年广州全市监测点住宅租金为55.15元/平方米/月。其中，中心城区为57.56元/平方米/月，外围城区为35.32元/平方米/月，同比分别上涨1.08%和1.74%；随着疫情影响的减弱，全市监测点租赁成交量上升明显，同比2020年租赁成交量增加55.16%。

58安居客房产研究院发布的报告显示，今年4月，一线城市整体租赁市场热度回落，挂牌租金走势趋弱。在广州，整体挂牌供应量、租赁需求热度均下降近20%，挂牌租金维持在55元/平方米/月水平，环比增加0.8%。需求方面，501元至1500元/套/月的需求占比超过30%。

民营房企“示范生”破局融资困境

本报记者 蒋翰林 赵毅 深圳报道	湖”)、美的置业集团有限公司(3990.HK，以下简称“美的置业”)、碧桂园控股有限公司(2007.HK，以下简称“碧桂园”)三家民营房企相继发布公告，称即将发行一期公司债，合计	发债规模约为20亿元，引发行业关注。	信用风险缓释凭证(CRMW)在內的信用保护工具。	标志着创新工具支持民营房企融资取得阶段性成果。	监管机构选为示范房企，通过信用保护工具成功发行债券融资后，为后续市场起到良好的示范带动效应，或将有更多房企效仿类似增信措施进行发债融资。
民营房企融资难的困境，如今有了破解新路径。	5月16日，龙湖集团控股有限公司(0960.HK，以下简称“龙	值得留意的是，为吸引投资人，此次发债强调了信用保护工具的使用，创设机构将同时发行包括信用违约掉期(私募CDS)或	《中国经营报》记者注意到，深交所任在官网发文档，该信用保护凭证的成功设立，是市场落地的首单民营房企信用保护工具，	此次三家民营房企发行公司债，被认为具有强烈的破冰和示范意义。中指研究院分析称，碧桂园、龙湖、美的置业被	

信用保护工具“上保险”

5月16日，市场消息称碧桂园、龙湖、美的置业三家民营房企被监管机构选为示范民营房企，并将陆续发行人民币债券。该消息在当天便得到证实，上述三家房企陆续发布公告获准发债。

根据龙湖公告，本期债券发行规模不超过5亿元，期限为6年期，票面利率询价区间为3.00%~4.00%，发行日期为2022年5月18日至19日。对于本期债券募资金用途，龙湖公告称，募集资金拟全部用于补充公司日常生产经营所需流动资金，未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

当晚，美的置业也发布公告称，已获证监局核准公开发行面值不超过67.21亿元公司债券，现计划发行本期债券规模为不超过10亿元，期限为4年，利率询价区间为4.10%~4.90%，拟全部用于偿还公司债券。

碧桂园也于当天公布发债计划，拟于短期内面向专业投资者公开发行一期面值不超过5亿元的国内公司债。碧桂园在第二天的公告中则指出，发行仍只在计划阶段，董事会谨此提醒发行不一定能落实进行或最终顺利完成。

尽管与此前在银行间市场注册发行的中期票据相比，此次三家房企发行的公司债规模并不大，但作为示范房企，此次发行公司债的政策信号意义似乎

更强。

更加引发行业关注的是，在民营房企资信受损、市场信心不足的当下，为吸引投资人，三家民企在宣布发债的同时，还采用一系列外部增信工具，为此次融资设置“防火墙”——创设机构将同时发行包括CDS(信用违约互换)或者CRMW(信用风险缓释凭证)在內的信用保护工具。

据了解，信用保护工具是金融中介机构在相关企业债券发行时，提供的针对该企业的信用风险管理工具，相当于为相关债券上“保险”。当标的债券发生违约时，这类信用保护工具为标的债券提供保险和担保，以帮助民营房企逐步恢复公开市场的融资功能。

IPG中国首席经济学家柏文喜向记者解释道，此次推出的以CDS和CRMW为代表的外部增信工具是针对性极强的金融创新，解决了民营房企在资本市场融资的信用缺失问题，为民营房企债券融资提供了必要的信用保护和增级，实际上就是对民营房企发债的一种信用“兜底”措施。

尽管私募CDS和CRMW信用保护工具所涉及的项目规模都相对较小，但却反映出当前政策层面所释放的积极与务实信号，即试图以创新金融工具帮助民营房企实现信用恢复和解决流动性困境。

稳健型房企获“入场券”

就在三家房企官宣发公司债的当天，市场首单民营房企信用保护凭证业务在深交所正式落地。

根据深交所网站发布的消息，龙湖于5月16日发行了一笔供应链ABS，规模4.02亿元，优先级资产支持证券利率3.50%，由中证金融和专项计划管理人中信证券联合创设信用保护凭证，对应信用保护凭证名义本金4000万元，被保护标的发行规模4亿元。

记者留意到，深交所任在官网发文档表示，相较于一对一的信用保护

不过，与“示范房企”获得的优待相比，民营房企整体的融资情况目前仍未全面好转。

受疫情等因素影响，本应是房企融资高峰期的4月，整体却下滑态势明显。中指研究院数据显示，2022年1~4月，房企信用债发行规模为1532亿元，同比下降37.7%。

其中发行人以央企、地方国企为主，发行额占比84.9%，民企仅发行8笔，融资金额仅为94.1亿元，占比6.1%，融资规模整体较低。

从具体企业表现来看，发债量最高的企业是华润置地有限公司(1109.HK)，发债总量约80亿元人民币，完成了60亿元公司债的发行，以及20亿元的中期票据的发行。从发债年限来看，最长的为7年，为保利发展控股集团股份有限公司(600048.SH)发行的公司债。

合约，信用保护凭证流通能力更强，定价更为市场化，提升了各方对龙湖ABS的投资意愿，有利于供应链上游中小企业加快回收资金、降低资金成本、拓宽融资渠道，有利于增厚民营房企债务融资信用水平，标志着创新工具支持民营房企债务融资取得新的阶段性成果。

实际上，碧桂园、龙湖、美的置业均为当前房地产行业中的头部民企，开发经营能力相对较强，财务相对稳健。

以碧桂园为例，年报显示，

多渠道支持房企合理融资

在民营房企融资持续艰难的背景下，此次碧桂园、龙湖、美的置业被监管机构选为示范民营房企，通过信用保护工具发债融资，也意味着政府支持民营房企融资措施正在加快落地。

近日，中国人民银行、证监会、银保监会等部门分别召开专题会议，均谈及房地产融资、房企发债等问题。在“要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线”和坚持“房住不炒”定位下，各部门对房企合理融资的支持，向行业释放了更明确、更积极的政策信号。

早在今年4月，在证监会的指导下，沪深交易所召开了“信用保护工具支持民营企业债券融资座谈会”，证监会指出积极支持市场各方发挥信用保护工具在支持民营企业融资过程中的作用，鼓励市

场机构、政策性机构通过创设信用保护工具为民营企业债券融资提供增信支持。

实际上，去年第四季度以来，从市场端到资金端持续不断的调控措施，并没有让楼市等来“小阳春”。代表性房企销售状况在一季度和四月份持续下滑，房企的流动性更显紧张。

国家统计局披露数据显示，1~4月份，全国商品房销售面积39768万平方米，同比下降20.9%；其中，住宅销售面积下降25.4%。商品房销售额37789亿元，同比下降29.5%；其中，住宅销售额下降32.2%。

据克而瑞统计数据，4月房企的到位资金10363亿元，同比下降35.5%，成为2016年以来最低值。可以看到，企业投资意愿较低，融

资情况仍然较为严峻，到位资金仍居低位，当前房地产到位资金压力仍然不小。

不过，近日央行下调首套房利率给市场带来强有力的政策信号。5月15日，中国人民银行、银保监会发布通知，调整首套住房商业性个人住房贷款利率下限。对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减20个基点。

柏文喜也指出，市场的真正回暖还需要买房者的积极参与，而如何解决买房者在预期下行之下的信心不足和信用增级问题，以鼓励购买力的积极入市，恐怕也是监管层和政策层需要同时考虑的问题。