

內地購租並舉 樓市新時代

多市建官方租賃平台 改寫地產業盈利模式

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)習近平在十九大報告中強調:「堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位」,全中國許多城市近日紛紛響應,引入企業和社會資本開拓城市租賃業務,構建購租並舉的住房制度。作為內地12個住房租賃試點之一的深圳,擬建設統一住房租賃平台,據傳吸引到騰訊(0700)等大公司參與;內地日前更有兩隻租賃住房的信托基金(REITs)獲得批准發行。分析認為,大力發展租賃市場有利抑制房價和住房租金上漲,將會大幅改變房地產行業的結構及盈利模式,對中國房地產市場產生深遠影響。

習近平在十九大報告中強調,「堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位,加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度,讓全體人民住有所居。」隨後,住建部部長王蒙徽在北京的記者會表示,住建部及有關部門正在抓緊落實房地產長效機制的工作,以滿足新市民住房需求為主要出發點,以建立購租並舉的住房制度為主要方向,以市場為主滿足多層次需求。並將通過以政府為主提供基本保障,綜合運用金融、土地、財稅、投資、立法等手段,推進房地產長效機制建設。

13城試點集體用地建租賃房

其實,為抑制高房價和平抑住房租金上漲,早在今年7月,住建部會同有關部門選取廣州、深圳、南京、杭州及成都等12個城市作為首批開展住房租賃試點的單位。國土資源部官方8月發佈公告稱,北京、上海、南京、杭州、廣州、佛山及成都等13城正式公佈開展利用集體用地建設租賃住房的試點。許多城市通過國有與民營資本合作,發展城市租賃平台,這樣既可以降低政府成本,又可以吸引廣泛社會力量參與,大力發展住房租賃市場,從而更好通過市場化滿足民眾住房需求。

據內地媒體報道,在12個住房租賃試點城市中,杭州、廣州、北京已先後宣佈建設住房租賃服務和監管平台。其中,杭州住房保局聯合阿里,依託電商發展評估信用體系;廣州的「陽光租房」完全由政府部門建設,引入市、區、街道及社區等共同運營,將與各部門對接,為市民提供多重、便利的公共服務;而10月23日,北京也宣佈與京東合作建立租賃平台。

深圳訂20年住房保障計劃

作為試點城市之一的深圳,香港文匯報記者獲悉,目前也正在醞釀建立住房租賃平台,通過自行建設或收購、租賃商品房、企業自有用房,出租給中低收入家庭、各類人才等需求人群,並制訂未來10年至20年全市住房供應與保障計劃,還將盤活存量,在深圳率先建立統一住房租賃平台。

與此同時,騰訊、安居集團和國資下屬的深圳房地產信息網,被初步定為加入統一住房租賃平台搭建工作的成員。此前亦有媒體報道稱,中國平安集團或通過旗下平安好房整合金融、科技等方面優勢,與政府共同發展深圳的房產租賃智慧雲平台。

租賃證券化兩REITs獲批

「購租並舉」的住房定位還迅速反映到資本市場上。10月23日,內地首單央企租賃住房REITs,即中聯前海開源一保利地產租賃住房一號資產支持專項計劃(簡稱「保利租賃住房REITs」)獲得上交所審議通過。而此前10日,「新派公寓權益型房託資產支持專項計劃」也在深交所正式獲批發行。這兩單類REITs產品分別在深交所、上交所獲批通過,成為內地租賃住房證券化的風向標。

分析指出,交易所REITs的發行,有力推動企業進入租賃市場,促進房地產產業升級和盈利模式的轉變,這將對內地的住房租賃時代將產生深遠的影響。

內地各地市建官方租賃平台

城市	合作方	平台	啟用時間
杭州	阿里巴巴集團	杭州市住房租賃監管服務平台	8月9日
廣州	無合作方	廣州智慧陽光租賃平台	10月27日
北京	京東集團	北京住房租賃監管平台	10月20日
深圳	傳言騰訊、平安和深圳房地產信息網為合作夥伴	名稱未定	未有具體時間表



製表:記者 李昌鴻

■深圳推動城中村規模化租賃和整治,700萬市民的居住環境將獲巨大改善。
香港文匯報深圳傳真

萬科主動應變 城中村試統租



■福田南園街道玉田村與萬科簽約整治和改造,推動城中村「綜合整治+運營」。
香港文匯報記者李昌鴻攝

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)作為住房租賃試點城市之一深圳,除正籌建住房租賃平台外,目前還多管齊下藉以發展租賃市場,包括提出將城中村綜合整治改造租賃住房、商業用房改建租賃住房、探索發行租賃券、提高住房公積金用於支付房租的比例,11

月中推出開發商需自持70年的住宅地。面對樓市新時代,內地地產龍頭萬科主動應變,率先加入推動城中村的「綜合整治+運營」行列。

一條龍升級改造管理

內地大力發展租賃市場,無疑可以

有力抑制房價和住房租金上漲,但也將會大幅改變現行內地房地產行業的遊戲規則,開發商過去高價拿地、快速賣樓套現的盈利模式,將面對很大挑戰。面對新形勢,萬科日前與深圳福田區南園街道玉田村簽約,由萬科進行統一全方位的升級改造,提升基礎設施及美化環境,並進行房屋及內部改造裝修,植入物業管理、長租公寓、商業物業的管理運營方式,達到村民和企業共享共贏,形成「統租運營+物業管理+綜合整治」模式,成為可持續發展的統租提升改造模範村。

萬科此舉也為全國其他城市的城中村綜合治理提供新思路,有效解決城中村安全隱患、市容環境及交通等市政配套設施問題。

深圳推「只租不售」地

為加快租賃市場的發展,深圳市土地交易中心下月10日亦將掛牌出首幅「只租不售」的住宅地皮,地皮位於龍華,出讓讓「單限雙競」掛牌方式,即限成交地價、競成交地價和人

才住房面積。項目建成後,宗地內租賃住房和商業用房在出讓年期內全年期自持,自持年限為70年。人才住房則無償移交政府。

自九部委確定住房租賃試點城市以來,上海、北京、廣州、杭州、成都等地陸續出現自持租賃用地出讓,此次深圳加入自持租賃用地的行列,可見各地發展租賃市場的決心。

減可售賣商品房佔比

深圳市住房研究會會長陳靄貧表示,深圳此舉意在進一步加強調控,解決土地供應模式,並增加人才住房的供應,同時也防止開發商借長期合同,將房屋變相租賃。他認為,推只租不售地皮是擴建租房市場的一大信號,未來會有更多的房子,定位為租賃住房,可售賣的商品房將減少佔比。

美聯物業認為,目前深圳大力發展房地產租賃市場,實際上解決房地產結構性的問題,從長遠來看就是要建立一個房地產長效機制。

專家:房貸將續收緊



■美聯物業何倩茹認為,深圳房地產炒風繼續受到遏制。
香港文匯報記者 李昌鴻攝

香港文匯報訊 對於中央及部門強調住宅不是用來炒、堅持調控目標不動搖及力度不鬆勁等。美聯物業全國研究中心總監何倩茹預期,內地住宅未來5年將回歸居住屬性,炒風繼續受到遏制,成交量低位運行,成交價平穩發展。惟與此同時,租賃市場將會發展迅速,滲透高。

租賃市場料百花齊放

何倩茹還認為,銀行房貸未來將持續收緊,國家將嚴控資金流入房地產市場;已出台限購、限貸、限售及限價的城市調控不放鬆,且不排除還有城市加入;租賃市場快速蓬勃發展、百花齊放,開發商、中介及其他企業紛紛涉足;保障房建設進度加快,解決更多低收入人士的居住問題;房地產資產證券化將變得活躍,成為發展商又一重要的融資渠道;或將也成為投資者參與房地產投資建設的又一渠道。

穩定租盤抑市民購房慾

在談到深圳綜合整治城中村開展規模化租賃時,她表示,深圳將城中村和空間的商務公寓轉為居住用房是有前置條件,須符合條件才可以轉換,並非隨意轉換。她認為,這些政策是配合租賃住房建設而來,最終目標是擴大租賃住房數量,利用大量穩定的租賃住房平抑市民購房慾望,以達到房價平穩發展的目標。

對於房地產商來說,大力發展租賃物業是未來5年至10年的重要工作,而中介企業也將加入到租賃住房發展,無論是作為房東或中介或物業,都會滲透到租賃市場的方方面面。

萬億「大蛋糕」 龍頭內房受惠



特稿

十九大報告重申「房子是用來住的,不是用來炒的」,住建部部長王蒙徽隨即表示:「要加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度,讓全體人民住有所居。」有券商看好內地租賃市場將形成數萬億元(人民幣,下同)規模的「大蛋糕」,內房企業龍頭諸如萬科(2202)、龍湖(0960)及碧桂園(2007)等將成為最大受益者。這從十九大報告後,內房股不跌反升得到印證。

住建部:長效機制建設

十九大報告發表後的次日,王蒙徽在回答房地產長效機制的問題時表示,各部門正在抓緊落實工作,以滿足新市民住房需求為主要出發點,「以建立購租並舉的住房制度為主要方向,以市場為主滿足多層次需求,以政府為主提供基本保障,綜合運用金融、土地、財稅、投資、立法等手段,推進房地產長效機制建設。」

可以預料,「購租並舉」政策將是大勢所趨,刺激租賃市場迅速發

展。東方證券近日報告指出,內地一線城市租賃人口及市場規模遠小於紐約、洛杉磯及東京等城市,主因在於其租金水平較低和租賃人口比例較低。目前,全中國租賃人口預計為1.9億人,主要由流動人口及高校畢業生構成,而租賃市場規模則為1.3萬億元。該行預計至2030年,租賃人口將達2.7億人,整體市場規模將達4.2萬億元。

規模效益 供應以萬計

事實上,這塊規模高達數萬億元的「大蛋糕」,早已引來眾多內房企紛紛搶食。特別是龍頭企業,預料將成為最大受益者。萬科董事局主席、首席執行官郁亮早前表示,北上廣深等城市有很大的住房租賃需求,但現在主要是業主個人放租,服務商太少。萬科作為試水者之一,目前已開辦長租公寓1.2萬至1.8萬間,計劃今年做到10萬間。

龍湖集團更是早在去年8月就推出長租公寓「冠寓」品牌,據內地媒體報道,在成都、重慶等地開業即達到95%以上出租率。在今年8月中期業績發佈會上,龍湖披露冠

寓的發展趨勢,截止今年7月已進入7個城市,運營10個項目。碧桂園總裁莫斌早前也在該公司中期業績發佈會表示,會積極介入租賃市場,希望在政策的支持下,長租業務成為公司新的增長點。

成事需銀行融資支持

不過,內房企普遍負債率過高,若大力發展租賃業務,回報周期將被大大拉長,對企業融資和資金成本形成極高考驗。有業內人士聲稱,在政府鼓勵房屋租賃的當前,銀行亦將對相關項目的融資進行傾斜。然而,興業銀行、華福證券首席經濟學家魯政敏卻認為不會出現一刀切傾斜,「對於銀行來說,房屋供給過量的地方,並不適合做大量的房屋租賃融資。相反,房屋需求大的城市,則可以大力開展。」

看來,「購租並舉」能否令內房股受益,不僅視乎各省市地方政府推出哪些配套措施,亦視乎銀行在融資的支持力度有多大。只有兩者都到位,內房企才會更加積極地拓展租賃業務。

■香港文匯報記者 涂若奔



■動輒數百萬元計的樓房令許多市民只得租房。
香港文匯報記者李昌鴻攝