

# 新型城镇化提速 广东推进保障性租赁住房建设

本报记者 陈靖斌 广州报道

近日,广东省住房和城乡建设厅发布《关于公开2022年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造等计划的决定》,其中明确全省2022年计划新筹建保障性租赁住房约29.51万套,新筹建公租房约1.57万套,实施发放租赁补贴近4.68万套。

《中国经营报》记者了解到,

## 保障性住房建设提速

广东省住房和城乡建设厅数据显示,今年1~5月,全省已发放保障性租赁住房项目认定书54份,新筹建11.5万套。

日前,国家发改委发布的《“十四五”新型城镇化实施方案》中提到,要培育发展住房租赁市场,盘活存量住房资源,扩大租赁住房供给,完善长租房政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

另外,还要加快住房租赁法规建设,加强租赁市场监管,保障承租人和出租人合法权益。完善住房保障基础性制度和支持政策,有效增加保障性住房供给。以人口流入多的大城市为重点,扩大保障性租赁住房供给,着力解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。

事实上,近日,广东也在同步完善住房保障体系建设,以响应中央“十四五”新型城镇化建设的号召。

8月3日,广东省住房和城乡建设厅发文,明确全省2022年计划新筹建保障性租赁住房约29.51万套,新筹建公租房约1.57万套,实施发放租赁补贴近4.68万套。

广东省住房和城乡建设厅数据显示,今年1~5月,全省已发放保障性租赁住房项目认定书54份,新筹建11.5万套。

此外,2022年,广东全省计

广东拟筹建保障性租赁住房背后,与中央对地方的“十四五”新型城镇化要求不无关系。

广东省的10个城市作为保障性租赁住房的重点城市,将建129.7万套房源位列省级目标第一。中国房地产数据研究院院长陈晟告诉记者,广东作为人口流入重点城市,筹建保障性租赁住房的制度,就是贯彻租售并举的原则,使得新型城镇化的人口

划开工改造老旧小区不少于1000个。截至5月底,全省已开工改造超过800个老旧小区。今年纳入中央财政补助资金支持的项目,已新增或改造道路6.14万平方米,新增设置消防设施小区21个、设置安防设施小区11个、生活垃圾分类小区20个,新增停车位1122个、公共绿地等9279平方米。

1月11日,住房和城乡建设部住房保障司负责人潘伟表示,“十四五”期间40个重点城市初步计划新增保障性租赁住房650万套(间)。除住建部重点监测的40个城市外,部分省份还根据各自的情况确定需要重点发展保障性租赁住房的地区,全国目前已有超60个城市被纳入。

值得一提的是,广东省作为省级目标第一,将建设129.7万套房源。其中明确广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门和湛江市十市作为发展保障性租赁住房的重点城市。

广东省人民政府办公厅在《加快发展保障性租赁住房的实施意见》中指出,加快构建我省以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,进一步加快发展保障性租

赁住房,扩大保障性租赁住房供给,优化住房租赁市场供给结构,缓解住房租赁市场结构性供给不足,推进以人为核心的新型城镇化,促进实现全体人民住有所居。

上海立信会计金融学院孙文华博士则认为,目前很多城市房价已经在一个高位,和城市居民收入不匹配时,保障租赁住房的建设可以有效降低流入人口的生活成本,降低企业的用工成本。“例如,有些城市房价高导致房屋租金也高,企业工资高不了,如果租金下降,就能降低用工成本,同时也能稳定人心。”

陈晟也表示,以人为本的“十四五”新型城镇化,能够推动保障性住房体系以及城镇化的高质量发展。“中央完善住房保障基础性制度和支持政策的原则,坚持的就是‘房住不炒’和‘租售并举’两大原则,所以增加保障性住房供给和商品化供给是两条线。通过住房保障体系带动整个城市绿地、道路、配建的各种建设,能够形成有人的城镇化的高质量发展。”

孙文华也指出,保障性住房、租赁住房建设,多层次住房供应目的在于稳定房价,调整住房市场有效供需。“‘十四五’期间,我国将开展经常性居住地登记户口制度,人口流动成为新常态,人们可以随意选择城市居住。‘人才选择城市’会有三种可能,城市人口流入,或流出,或不变。人口流入城市需要改善住房结构,在这其中,则需要控制房价,以调整住房市场的有效供需,达到‘房住不炒’的效果。”

孙文华也指出,保障性住房、租赁住房建设,多层次住房供应目的在于稳定房价,调整住房市场有效供需。“‘十四五’期间,我国将开展经常性居住地登记户口制度,人口流动成为新常态,人们可以随意选择城市居住。‘人才选择城市’会有三种可能,城市人口流入,或流出,或不变。人口流入城市需要改善住房结构,在这其中,则需要控制房价,以调整住房市场的有效供需,达到‘房住不炒’的效果。”

## “以人为本”建保障房

尽管社会资本在积极参与保障性住房的建设,但离完善的住房保障体系仍任重道远。

事实上,保障房体系的建设与完善,除了政府在着力推动外,也离不开社会资本的积极参与。为了满足年轻人的住房需求,龙湖冠寓的保障性租赁住房就是一个典型的案例。

疫情让广深数十万名租房青年深刻体会到一个有专业化高品质长租公寓的重要性。而这一点,王蕾是深有体会。

3年前,王蕾刚从大学毕业来到深圳。那个时候,刚出校门,口袋中没有多少钱。她选择了深圳一个最大城中村作为她来深圳闯荡的第一站。

住在城中村,租金虽然便宜,但是居住环境差,往来人员复杂。她的房子还有一次被“梁上君子”光顾了,不仅遭受财物损失,更重要的是,在那之后很长一段时间都没有安全感。

加上2020年突如其来的疫情,因为不是业主,作为租户没有办法知道街道的最新防控消息或核酸通知,她提心吊胆地在城中村过了一个多月。那个时候,她心中最想做的事情就是租一个好点的长租公寓来住。

此后,生活和工作走上正轨的王蕾着手寻找自己的新住所,最终她选择了颇受好评的龙湖冠寓,王蕾坦言:“冠寓门店公共区都设有门禁梯控和24小时监控,房间也是智能密码锁。而且,冠寓在防疫方面做得很到位,不仅每天都会及时进行保洁消杀,还会实时通报疫情防控信息,让人很心安。”

与王蕾相似的年轻人并不在少数。事实上,随着年轻人对租赁解决居住的接受程度越来越高,对于租赁市场供给“量”和“质”的要求也越来越高。

数据显示,当下广州、深圳两地合计有超过2300万人租房居



广州加大保障性租赁住房建设力度。图为广州龙湖冠寓。

陈靖斌/摄影

住,预计还将新增262万租房需求,住房租赁市场增长潜力巨大。如何降低年轻人住房负担,增强人口吸引力,成为各大城市在“人才争夺战”中亟须解决的痛点。

截至目前,龙湖冠寓在广东已在广州、深圳、佛山、珠海、东莞、中山6个重点城市,落地51个项目,开业套数超15000间,服务客户超10万人次,屡获市场认可。

而深圳人才安居集团作为原始权益人的红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“红土深圳安居REITs”),日前也正式获得中国证监会准予注册的批复。

据了解,该基金获准募集份额为5亿份,上市市场为深圳证券交易所,募集资金将用于深圳市保障性租赁住房建设,助力深圳打造“住有宜居”的民生幸福标杆。

截至目前,深圳人才安居集团已累计筹建各类保障性住房16.1万套,约占全市同期1/3。红土深圳安居REITs基金底层资产对应4个优质保障性租赁住房项目,均位于深圳核心区核心地段,交通便利,配套设施,建筑面积合计13.47

万平方米,包含1830套保障性租赁住房。

尽管社会资本在积极参与保障性住房的建设,但离完善的住房保障体系仍任重道远。

孙文华认为,国家鼓励集体建设用地直接入市,很多城乡结合部地区可以利用集体建设用地指标建设保障性租赁住房。另外,保障性租赁住房也需要考虑居住点的规划,住房是城市结构组织的重要组成部分,也需要相应的策划规划,充分考虑入住群体需求,建设配套,提供便利的生活服务,出行设施等。

陈晟也指出,目前发展保障性租赁住房的瓶颈和难点主要在于资金的筹措以及资金退出相关制度的完善。“一是资金的筹措问题。资金的来源主要靠国家开发银行,还是靠社会资本共同介入?以及地方政府的投入难度。资金的筹措的获得,也包括保障性租赁住房的退出管理相关的制度建设。当然还包括保障性租赁住房的资金金融化,或者叫REITs。这些地方都需要在制度、政策上形成比较完善的管理和创新的措施。”

# 推动市场修复 多地推行二手房“带押过户”

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

降低交易成本与风险正成为二手房市场调控的重要方向。

日前,针对二手房交易过程

中多部门分开办理时间长、买卖交易风险高、资金成本高等问题,山东济南市创新推出二手房“带押过户”登记模式。在该登记模式下,存在抵押的房产上市交易,不用先归还原来的房贷就

可以完成过户、抵押、发放新的贷款等流程。

《中国经营报》记者注意到,除济南外,二手房“带押过户”登记模式已在珠海、金华、青岛以及昆明等地推行。多位分析人

士认为,该登记模式在节省资金成本的同时,也可以提高二手房交易效率,有利于激发二手房市场的交易活力,促进住房消费与市场复苏。

支持合理住房需求背景

下,除创新登记模式外,近期多地密集出台放松“限购”或“限售”、降低首付与房贷利率、加大公积金贷款支持、发放购房或契税补贴等支持政策,相关政策也多是围绕降低交易成

本与风险。多位分析人士认为,当前二手房市场虽持续修复但修复力度较弱、速度较慢,后期市场仍需政策支持持续支持,进一步降低交易成本或成重要方向。

## 成本风险双降

降本提效率成为近期二手房市场调控关键词,二手房交易过程中的“解抵押”环节无疑成为降本提效率的一项阻碍。

“传统交易中,卖家要出售二手房,就必须把二手房的贷款先结清,这就导致此类二手房的交易周期明显拉长或失败。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,“带押过户”登记模式破解了此前交易周期过长的难题,能够将交易相关流程办理时限压缩至3天左右,保证交易的便捷高效与安全。

从交易流程方面来看,“带押过户”登记模式下,二手房进入交

易环节的前提不再包括原业主偿还清原来的房贷,而是可直接“带押”状态进入交易,原业主归还原来的房贷被后置入整个交易流程。

如昆明方面即提出,办理二手房“带押过户”登记,只需卖方申请提前还款,买方申请按揭贷款,其中卖方不能以自有(或自筹)资金全部偿还贷款的,可由买方、卖方、银行签订多方资金监管协议,约定在抵押权登记完成后,从资金监管账户直接将房款划转至卖方贷款还款账户,剩余款项再划转至卖方个人银行账户。

珠海方面的办理流程也类似,

通过买方、卖方、银行签订三方资金监管协议,约定在买方贷款银行抵押权首次登记完成后,从资金监管账户直接将房款划转至卖方贷款还款账户,剩余款项再划转至卖方个人银行账户,解决“转贷”中卖方向原贷款银行提前还贷的资金来源问题。

“二手房‘带押过户’登记模式预示着在购买尚存按揭贷款的二手房时,不用先还清按揭贷款就可以过户、重新抵押并发放新的住房贷款。”中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静认为,相关登记模式在节省资金成本的同时,也可

以提高二手房交易效率,有利于激发二手房市场的交易活力,促进住房消费。

“二手房‘带押过户’模式将会对地方二手房交易及房地产信贷市场产生一定的积极影响。”诸葛找房数据研究中心分析师关荣雪也认为,相关模式能够降低交易成本,即卖方无须解押及筹措资金,可使用买方的银行贷款来还卖方的银行贷款,有效降低了交易成本以及解除了资金筹措的困扰;同时也能降低交易风险,买方可将购房款直接存入提存账户,在一定程度上保障了交易主体的利益。

## 多方面支持

实际上,围绕降低风险与交易成本,近期多地密集出台二手房支持政策,涉及降低首付与房贷利率,优化“认房认贷”政策、放松“限购”或“限售”政策、缩短增值税免征年限以及多种形式发放购房补贴等。

贝壳研究院方面分析认为,近期二手房市场成交与购房成本降低,支持政策密集出台不无关系。

如7月以来贝壳研究院监测的重点103个城市主流房贷利率再创2019年以来新低,其中超七成的城市首套、二套房贷利率均已降至下限,同时银行放款速度也加快;此外103城中包括武汉、南昌、长春、哈尔滨等省会城市在内的49个城市执行首套商贷最低20%的首付。

同时,支持政策效果持续释放,如东莞7月初取消外围区域限购,购房门槛降低后住房需求环比增长超九成,约是去年同期的3倍。

“总的来说,当前市场保持修复但修复力度较弱、速度较慢,后期市场的修复需要政策持续支持。而后续新房项目有序建设、交房,重建市场信心,是

房地产市场恢复平稳健康的关键。”贝壳研究院方面分析认为,下半年需求端的政策支持会继续加码,除“限购”“限售”“限售”等降低购房门槛、降低购房成本外,发放契税补贴、住房补贴、消费券等促进住房消费的力度也有加大的空间;同时后期供给端支持政策也将有所侧重,如预售资金监管的优化,房企纾困政策的落地性和可操作性也会提高。

“整体来看,‘带押过户’等支持政策下,二手房交易风险及成本均有所降低,缓解了二手房交易困扰,对市场活力的提升效果或更明显。”关荣雪也认为,通过降低首付比例以及“带押过户”等多角度支持政策联合发挥推动作用,有利于市场修复,不排除后续有其他城市启动或探索出新的优化政策。

“‘带押过户’等模式也为其他城市提供了参考借鉴,预计未来将有更多城市跟进,在二手房交易方面给予政策支持。”陈文静也认为,为了更好地支持住房刚性和改善性需求,经济大省的住房政策有望进一步加快优化落地,市场活跃度也有望得到修复。

## “以价换量”趋势仍存

多方数据显示,支持政策持续发力叠加疫情有序控制等因素影响下,近期多地二手房市场已出现修复迹象,市场成交及预期均有所改善。

贝壳研究院监测数据显示,7月二手房市场保持修复,成交量环比稳中有升,同比自去年年中以来首次止降转增。而此前,贝壳50城二手房成交量已在5月与6月连续环比增长,二季度成交量较一季度同比增长约15%。

诸葛找房数据研究中心统计数

据也显示,自5月以来,10个重点城市二手住宅成交量已连续两个月环比上升。7月10个重点城市二手住宅成交量为65794套,创近一年内单月成交新高;成交量环比微升2.01%,环比增幅较6月收窄37.19个百分点;同比上升11.92%,同比增幅较6月扩大8.72个百分点。

不过,多方数据显示,成交量的持续修复与持续增长的挂牌量以及价格下跌不无关系,二手房市场“以价换量”趋势仍存。

诸葛找房数据研究中心统计数

据显示,7月10个重点城市二手住宅挂牌量为109.85万套,环比6月增长9.44%,较去年同期上升7.13%。而此前,10个重点城市二手住宅挂牌量已连续环比上升两个月。

“在支持改善性住房需求的政策导向下,一些城市政策松绑范围拓展至二手房市场,尤其是限售年限缩短、调整增值税免征年限等举措有利于推动购房者‘以旧换新’动作。”诸葛找房方面分析认为,政策推动以及“保交楼”背景下,二手房市场的关注度上升,业主抓住关

键期,加大房源的推出力度,进而拉升了7月重点10城整体的房源挂牌量。

价格方面,7月,10个重点城市调价二手房源中涨价房源占比为12.5%,占比较6月下降1.2个百分点,较去年同期收窄6.4个百分点,观望情绪仍然较重以致涨价动作偏少。

贝壳研究院监测数据显示,7月贝壳50城二手房价格指数环比下跌0.7%,跌幅较6月略有扩大;6月贝壳50城周度二手房价格指数环比下跌0.3%,较5月跌幅收窄。