

大规模棚改将启动 资金瓶颈或成拦路虎

□本报记者 万晶



■记者观察

别让棚户区改造变味

□本报记者 姚轩杰

近年来,在棚户区改造过程中,出现变相建住宅或商业地产、工程质量不达标等问题,使原本为满足中低收入者住房需求的民生工程大打折扣。因此,别让棚户区改造变味,成为棚改过程中的关键一环。

事实上,棚户区改造最大的困难是资金不足。由于政府投入资金不足,房企等市场主体为增加利润必定会开发住宅等产品,这已是房企参与棚改过程中公开的秘密。但政府迫于保障房任务和筹措资金的压力,对此“睁一只眼闭一只眼”,房企以棚改的名义低价拿到土地并开发商品住宅也就更加无所顾忌。

因此,在一些地方的棚改项目中,出现了较大面积的商品住宅,导致保障房的竣工面积不足以分配给原定需要分配的居民,从而出现分配不公、分配不到位的现象。

新湖中宝日前拟再融资55亿元投向棚户区改造引起各方关注,其中投资25亿元用于新湖青蓝国际项目。中国证券报记者梳理公开资料发现,新湖青蓝国际的项目公司是成立于2002年的上海中瀚置业有限公司。但十多年之后,新湖中宝在该棚改项目上几乎没有什么进展。梳理新湖中宝过去十年的年报发现,2008年以前,新湖青蓝国际项目的开工面积、竣工面积、累计合同销售面积、累计结算面积等核心数据全部为0。

有业内人士指出,新湖中宝此次推出定增方案投向十多年前就准备开发建设的棚改项目,有“挂羊头卖狗肉”之嫌。十多年来,上海地价已经飙升多倍,房企早已赚得盆满钵满,如今再开工建设,也会配置部分商品房项目,房企的积极性当然更高。

近期,广西南宁棚改项目为解决资金问题向广东房企抛出“橄榄枝”,

提出允许房企建设部分住宅项目,允许银行给予房企贷款低息优惠、地方政府给予房企税收优惠等条件。

目前,社会舆论对房企“挂羊头卖狗肉”的质疑主要在于商品住宅比例过高,导致棚改项目变相沦为房企的住宅开发项目。在一定程度上而言,为解决房企资金回笼和财务风险,适当建设住宅项目是可行的,但商品住宅和保障房的比例应该保持在2:8左右。

如果各地在棚改项目规划时就确定合适的比例,房企就可以在20%的住宅开发上面做文章,比如开发中高端产品,提高销售价格来增加利润;在80%的棚改项目里可以增加容积率,保持保障房套数达标。按此测算,房企参与棚改项目的利润可以达到8%-10%之间,积极性不会受到太大影响。因此,政府相关部门应该从这方面进行监管,严格控制商品住宅的开发比例。通过这一途径,既能调动房企的积极性也能确保棚改项目达到预期。

一旦房企违反了规定的比例,政府部门应该增加处罚力度,比如撤销房地产开发资格,处以三倍以上的高额罚款等。政府的监管措施到位,房企利用棚改项目来开发商品住宅的冲动就会大大降低。

除了做好科学规划、监管从严格,为了不让棚改项目变味,还需要政府部门加大资金投入。只有在资金上占主导地位,房企等市场参与方钻空子的余地就很小。谁有钱就听谁的,这是市场规则。以前各地政府建保障房主要依赖房企资金,因此房企有些小动作,政府也当没看见。若政府能在资金上占主导,房企就会听从政府安排,使小动作的空间变小。”亚太城市房地产协会会长谢逸枫告诉记者。

深圳旧城改造成为土地供应主渠道

□本报记者 张昊

地,是摆在深圳市政府面前的一道难题。

当国内其他城市都在进行“摊大饼”式扩张时,深圳却面临着土地供应捉襟见肘的局面。因此,深圳转而将旧城改造作为扩展土地供应的主要渠道,其城市更新模式也具有一定示范意义。

尝试引入市场力量

深圳罗湖区蔡屋围,曾经是一个毗邻深港边界的小渔村。随着深圳经济特区的发展,蔡屋围成为罗湖区最大的城中村之一。蔡屋围优越的地理位置决定了密密麻麻的

“握手楼”已经不能适应深圳城市的发展,因此在政府的推动下,由深圳房企京基集团着手对蔡屋围进行改造。如今,经过城市更新的蔡屋围片区已经发展成为深圳的中心区之一,目前的深圳第一高楼京基100大厦也位于这一片区。

事实上,目前深圳还有多个类似蔡屋围的片区正在进行城市更新,由于土地资源有限,从存量土地中寻找增量,成为深圳城市发展的主要思路。深圳市规划和国土资源委员会(下称深圳市规土委)数据显示,目前深圳仅剩余约34平方公里新增建设用地指标。

并且这些土地零散破碎,布局结构亟待优化。”深圳市规土委罗平博士表示。

深圳市规土委数据显示,2009年至2012年间,城市更新项目的投资额占全市固定资产投资总额的比例从3.9%上升到10.8%。截至去年,深圳城市更新项目住宅供应量已占到全市住宅供应量的25.5%,未来这一比例还将持续提高。

与其他城市相比,深圳城市更新面临着更加复杂的局面。目前深圳缺乏合法手续的土地占到全市建设用地的30%,这些土地由于长期游离于政府监管之外,也成为小产权房等违法用地现象的重灾区,如何合理利用这些亟需优化改造的土

拉动投资稳定增长

户区居民多为低收入群体,包括众多企业老职工。

棚户区改造传递出决策层意在稳定增长的信号,棚户区改造对拉动投资具有一定意义,缓解了市场此前对于经济增速的担忧。中金公司分析师宁静鞭表示,假设按每套面积50平米,每平米投资2000元简单测算,每年200万至300万套棚户区改造房建设将拉动2000亿至3000亿元左右的投资额,贡献投资增速3%左右。

银河证券房地产行业分析报告指出,根据2012年9月住建部相关负责人的表态,棚户区改造的安置房户均面积在45平米/户以上,若按照每户50平米、2000元/平米的建安成本计算,未来5年完成1000万户的改造需直接投资1万亿元,年均拉动投资达到2000亿元;若考虑对后续家电、

装饰等需求,将带动更多的消费需求。这有利于部分抵消楼市调控带来的负面影响,起到保投资、拉消费、稳经济的作用。

除了稳定经济增长,银河证券还指出,棚户区改造还可以起到促进房地产市场平稳健康发展的积极作用,因为棚户区改造需要建安置房、保障房,在解决居民住房问题的同时,也对房价起到平衡作用,至少可以摊薄整体房价。

光大证券分析师徐高认为,从数量上来看,棚户区改造计划对经济增长影响有限,但这一政策传递出决策者稳增长的意图。不过,有专家表示,鉴于棚户区改造的数量目标有限,涉及棚户区改造的融资举措需要有关部门后续支持,因此棚户区改造能否按时按量完成,以及其稳增长的效果还需观察。

房企面临新机遇

月30日。

随着棚户区改造规划的出台,多家房地产企业已开始积极参与其中,尤其是具有地方国资背景的房企,以及一些有旧城改造经验的房企,积极涉足棚户区改造。

上市房企新湖中宝率先推出定向增发方案,投向上海棚户区改造项目。定向增发股票价格不低于3.07元/股,发行数量不超过17.91亿股,募集资金总额不超过55亿元,全部用于公司在上海普陀区及闸北区的棚户区改造项目,即“上海新湖明珠城三期三标段、四标段”项目及“上海新湖·青蓝国际”项目。

新疆城建8月13日晚间公告称,公司中标乌鲁木齐市天山区黑甲山片区棚户区改造工程规划几处安置楼、地块和地下车库工程,中标金额1.39亿元,预计竣工日期为2014年9

月。新华联也在8月16日晚间发布定增预案,公司拟定增募资不超过21亿元,发行数量不超过5亿股,具体投向湖南醴陵市马放塘棚户区改造建设项目建设、宁夏银川火车站棚户区改造项目以及北京平谷区马坊镇两块居住及社会停车场项目。荣盛发展8月19日发布定增预案,拟非公开发行不超过3480.278万股,募资总额不超过45亿元,用于投入唐山丹瑰苑、蚌埠锦绣香堤、徐州香榭兰庭及南京莉湖春晓四个地产项目。其中,唐山丹瑰苑系唐山市丰南区保障性安居工程,属棚户区改造项目。

对于如何吸引民间资金进入棚户区改造,中金公司有关人士称,未来开发商将可以介入一级开发市场,以棚户区改造方式逐步参与土地收储,而政府职能转变为规划审批,原有模式下的土地净收益将逐步以土地成交手续费加物业持有税等形式兑现,当地资源丰富的企业、品牌资金实力较强的龙头企业将显著受益。

探索吸引民资新手段

会有一些对参与企业的利好政策出台,银行也会对棚户区的改造给予支持,但是改造的难度还是比较大。

上海一家上市房企总经理表示,现在许多房企对棚户区改造项目并不敢轻易参与,最大的难题就是拆迁。当前棚户区改造的拆迁成本较高,以上海内环附近为例,一亩地的拆迁成本已经超过一亿元,前几年可能只需要两千万元。而且受各种因素影响,拆迁进度无法预料,很可能长期拖延,那样投入资金的利息成本也十分沉重。

国务院对棚户区改造提出了六项政策支持措施,主要包括增加财政投入,引导金融机构加大对棚户区改造的信贷支持,扩大棚户区改造安置住房的税收优惠政策范围,鼓励和引导民间资本通过投资参股、委托代建等形式参与棚户区改造等。

业内人士认为,房企把握棚户区改造带来的机遇,应建立在对相应风险评估的基础之上。对于棚户区改造,如何将盈利性、公益性、长效性三要素进行有效结合,是目前房企面临的一个挑战。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,从机会的角度来说,由于当前土地市场价格已经处于实质性上涨阶段,房企之间对于优质地块的竞争已非常激烈,在土地市场通过招拍挂获得土地代价已相对较高。因此,房企有可能借道棚户区改造的机会进入重点城市的中心区域市场。但是,房企也有可能借机利用棚户区改造的机会拖延改造进度,成为圈地囤地的借口。因此,在推进棚户区改造过程中,应该防止圈地现象的发生。还有专家表示,除了建设资金、拆迁等问题,还必须警惕少数权力部门利用棚户区改造寻租的倾向。

对棚户区改造而言,房企面临的机会就是有新的投资机会和市场需求。挑战就是棚户区的改造成本由谁来承担。”同策咨询研究部总监张宏伟对中国证券报记者表示,首先棚户区的改造成本越来越高,大规模棚户区改造的成本是多少,成本由谁来承担?如果由地方政府来承担,又可能会进一步推升地方政府债务规模;如果由参与棚户区改造的开发商来承担,高成本的改造费用不是所有开发商都可以承担的,开发商的利润率有可能因此而降低,这有可能损伤开发商参与棚户区改造的积极性。中央不断鼓励社会资金进入,但参建保障性安居工程的企业大多数是央企和地方性国企,用怎样的手段吸引民资还需要探索。

进行棚户区改造,处理好各方诉求有一定难度。”有业内人士坦言,在棚户区改造过程中,虽然

城市更新诸多难题未解

虽然深圳市政府做出了诸多大胆尝试,但是对参与的地产商而言,运作城市更新依然存在诸多难题。具有深圳存量土地使用权的不仅有原住民,还有大量的工厂企业。将这些

“握手楼”归属清晰的厂房改造为商业综合体的难度小,改造居民区,但是由于存在利益纠葛,一些城市更新项目依然难以顺利进行。康佳集团位于深圳市南山区的城市更新项目一直受到广泛关注,因为这不仅仅是一处位于深圳市中心区改造项目,还因为这一项目将对上市公司深康佳的经营业绩产生影响。

8月16日,深康佳发布公告,称其母公司华侨城集团反对将康佳集团作为唯一实施主体,继续推进康佳集团总部厂区城市更新项目。华侨城认为,康佳集团总部厂区城市更新单元,涉及的宗地历史情况和遗留的产权问题存在异议。这也意味着,这一城市更新项目的进展将有所放缓。

正是由于深圳的城市更新依然存在诸多未解难题,一些开发商已经渐渐对深圳城市更新失去兴趣。在不久前举办的一次深圳城市更新论坛上,较早参与深圳城市更新的龙头房企金地集团相关人士也表示,因为深知旧改过程的艰辛,近年已基本退出该市场。目前金地集团对于城市更新项目的理念是适当选择,谨慎介入。