

# 老旧小区改造启动 巨量投资可期

建筑装修、建筑材料等行业将受益

□本报记者 董添

日前,国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》,逐一明确了城镇老旧小区改造目标任务及对象范围、调动民众和社会力量参与方式、筹集改造资金途径等关键问题。在前期试点、调研基础上出台《意见》,无疑为全面推进城镇老旧小区改造工作按下了“启动键”。

在全面推进城镇老旧小区改造工作的同时,推进城市更新和开发建设方式转型。老旧小区的改造利好建筑装修、建筑材料等行业,将扩大其市场规模。

## 明确任务和时间表

《意见》提出,2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个,涉及居民近700万户;到2022年,基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制;到“十四五”期末,结合各地实际,力争基本完成2000年底前建成需改造城镇老旧小区改造任务。

同时,明确城镇老旧小区改造任务,重点改造2000年底前建成的老旧小区。改造内容可分为基础类、完善类、提升类三类,各地因地制宜确定改造内容清单、标准。科学编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划。养老、卫生、托育等有关方面涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划,以及专业经营单位的相关管线改造计划,应主动与城镇老旧小区改造规划、计划有效对接,同步推进实施。

《意见》要求,建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制。利用“互联网+共建共治共享”等线上线下手段,开展多种形式的基层协商,主动了解居民诉求,促进居民形成共识。明确项目实施主体,推进项目有序实施,完善小区长效管理机制。

针对改造资金,《意见》指出,建立改造资金由政府与居民、社会力量合理共担机制。按照谁受益、谁出资原则,积极推动居民出资参与改造,可通过直接出资、使用(补建、续筹)住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。加大政府支持力度,将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程,中央给予资金补助。支持各地通过发行地方政府专项债券筹措改造资金。支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式,运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资



新华社图片

资,但不得承担政府融资职能,杜绝新增地方隐性债务。商业银行依法合规对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持。通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式,吸引各类专业机构等社会力量,投资参与各类需改造设施的设计、改造、运营。落实税费减免政策。

## 解决城市“顽疾”

分析人士指出,2017年,15个城市开展为期一年的城镇老旧小区改造试点。2019年,住建部会同21个部门单位深入近百个市县调研200多个城镇老旧小区,部分省市又开展深化试点探索。在前期试点、调研的基础上出台《意见》,无疑为全面推进城镇老旧小区改造工作按下了“启动键”。成为后疫情时代下刺激住房消费和住房投资的重要内容,有助于提高城市更新力度和城市形象。此举对于老旧小区居民、社区、城市和楼市来说,都有深远意义。

“老旧小区实施改造后,对部分前期较难出售的二手房而言,肯定是有利。”多位二手房销售人员对中国证券报记者表示,“比如,加装电梯后,4层以上的老旧小区会好卖很多。此外,小区环境改善、外立面翻新,对小区二手房升值也有一定帮助。”

中原地产首席分析师张大伟认为,从目前来看,老旧小区改造已经迫在眉睫。对很多城市而言,2000年前的房屋占比超过60%。特别是部分老旧房屋的电梯改造、上下水、强弱电、供暖、供气管网、线缆等,都需要政策扶持和资金扶持。通过老旧小区改造,小区设施设备陈旧、功能配套不全、物业管理缺失、小区环境脏乱差等群众反映强烈的城市管理“顽疾”得以解决,有效地缓解城市管理的各种矛盾,居民生活环境和设施

都得到根本提升,生活质量显著改善,群众的满意度提升。

张大伟指出,在此之前,资金来源和老旧小区定义模糊,是老旧小区改造中面临的主要问题,这次指导意见明确了这些问题,有利于加快改造的推动。明确了改造内容及资金来源,同时也要求落实税费减免等鼓励政策。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,《意见》明确,商业银行依法合规对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持,实际上也说明商业银行等积极进入到老旧小区改造的进程中。金融机构介入,客观上带动了此类市场的发展。当然,后续如何贷款、如何让老旧小区改造的收益更大,实际上是相关银行和企业所关注的。

值得注意的是,不少地区为了推进老旧小区改造项目,已经实行金融试点政策。在住房和城乡建设部大力推动下,国家开发银行、中国建设银行日前与5省9市签署战略合作协议,在未来5年内共提供4360亿元贷款,重点支持市场力量参与城镇老旧小区改造项目。

其中,国家开发银行预计将向吉林、浙江、山东、湖北、陕西等5个省提供2610亿元贷款,中国建设银行预计将向重庆、沈阳、南京、合肥、福州、郑州、长沙、广州、苏州等9个城市提供1750亿元贷款。

住建部指出,城镇老旧小区改造,既是造福人民群众、满足人民群众美好生活需要的重要民生工程,也是有效扩大内需、做好“六稳”工作、落实“六保”任务的重要发展工程。目前,全国需改造的城镇老旧小区量大面广、情况各异,任务繁重。全面推进城镇老旧小区改造,必须建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制,加快培育规模化实施

运营主体,鼓励金融机构和地方积极探索,以可持续方式加大支持力度,运用市场化方式吸引社会力量参与。

## 利好五大产业链

诸葛找房数据研究中心王小嫱认为,老旧小区改造涉及多个主体,政府、居民和开发商都是重要的主体,政府部门要承担主体责任,动员居民参与,出台政策方案。随着增量市场的饱和以及竞争力的加大,老旧小区改造或是开发商的一个新机遇点。老旧小区的改造对建筑装修、建筑材料等行业无疑是利好,将扩大其市场规模。

中国证券报记者多方了解到,建材行业、建筑装修产业、家具等内部需求、物业等外部需求以及通信设备行业将受益。其中,钢材、外墙涂料、水泥、砂浆、建筑保温材料、木材等建筑材料属于建材行业;停车设备、绿化设备、电梯等属于建筑装修产业。

在小区特色风貌、机动车位等改造的同时,能够带动家电、家具、家居装潢以及汽车等居民的内部消费需求增长,而完善休闲健身、养老托幼等其他设施也能够吸引社区居民对当地社区内物业、餐饮、零售、教育、养老等服务的消费需求。此外,在通信设施建设方面,光纤入户和5G建设的改造内容也会进一步促进新基建产业的发展。

中银证券研报指出,在改造内容方面,今年大力推进的城镇老旧小区改造工作是此前改造工作的升级版,从单项改造变成把改造内容分成三类:一是基础类,包括水暖气路等市政配套设施改造提升、小区建筑物公共部位维修;二是完善类,包括小区的环境及配套设施改造提升,有条件的加装电梯等;三是提升类,包括社区公共服务产品的供给,比如养老、托育、卫生防疫、助残等。

# 房企引入战投背后的“小算盘”

□本报记者 张军

不管是出于融资需求,还是想通过合作实现效率转化共赢,房企引入战略投资者均是个不错的选择。

业内人士表示,高负债、有融资需求的房企引入战略投资者,除可满足资金需求外,还可降低净负债、降低财务风险;实力较强的房企引入战略投资者,可优势互补,协同发展。

## 化解债务风险 满足融资需求

化解债务风险、缓解资金需求,是一部分房企引入战投的重要驱动因素。

这类房企中,泰禾集团备受市场关注。5月13日泰禾集团首次公告了引入战略投资者事宜,其目的是化解债务风险。

关于公司债务风险,泰禾集团7月6日的公告有所披露。当日,公司发布了17泰禾MTN001债券未按约完成兑付本息的公告。同时,公告披露,截至2020年6月12日,公司有235.58亿元已到期未还借款。公告还提及,公司因子公司未履行还款义务而被列为被执行人,相关事项可能导致公司持续经营能力存在重大不确定性。

同样,新华联也在寻求战投方的进入。如新华联集团董事局主席兼总裁傅军所说,“适时引进战略投资者,将进一步增强新华联自身的造血功能,以实现企业的可持续发展”。

5月13日,新华联曾与中金公司签订合作,委托后者作为新华联独家财务顾问,协助新华联控股寻找合适战略投资者,制定引资方案。傅军还提及,和中金公司携手,希望能尽快引进实力雄厚的战略投资者,特别是注重引进央企或国企投资者,实现企业共赢。

新华联2019年年报披露,截至2019年12月31日,新华联总资产约为530.6亿元,受限货币资金约35.4亿元,其他受限资产总额约199亿元,合计受限资金总额占资产总额的44.18%;短期借款和一年内到期非流动负债分别为15.8亿元、67.9亿元;货币资金约为49.2亿元。

克而瑞研究中心报告称,从已成功引入战投或计划引入战投的房企来看,高负债型房企占比比较大。

“对高负债房企来说,引入战投可以获得现金,降低净负债。如果是就项目引入合作方,则有望提升项目周转率。整体来看,高负债房企引入战投后公司财务风险下降,财务指标改善,更容易获得金融机构的融资。”中泰国际分析师刘洁琦告诉中国证券报记者。

## 优势互补 合作共赢

房企通过引入战投寻求合作,还可发挥协同效应,如新湖中宝入股绿城中国。在新湖中宝入股绿城中国前,后者就曾入股前者旗下公司,二者有合作开发项目经历。

## 险资成主要战投方

值得一提的是,险资正成为房企的重要战投方,“地产+险资”模式也越来越普遍。

招商蛇口引入战投完成后,平安人寿将成为公司股东。此前,仅“平安系”已入股的房企就包括华夏幸福、中国金茂、碧桂园等。

有业内人士表示,保险公司投资地产股,并非寻求对上市房企的股权控制,而在于两条逻辑线,一是出于保险资产配置的现实需求考虑,二是来自“保险+地产+医养”深度合作模式的探索诉求。作为投资者选股的一个重要指标,房地产板块历来具有高ROE、低波动性、业绩预期优良、市值相对较大和投资周期较长等优质属性。同时,地产行业已逐渐步入稳定发展期,尤其是龙头上市房企兼具价值与成长属性。

中指研究院企业研究总监李建桥认为,相对于其他行业来说,房地产属于资金密集型行业,其净资产收益率水平处于较高水平,尤其是大型房企,其盈利水平、运营能力均处于行业较高水平,险资入股可以获得较好的投资回报。未来房企和险资或将在长租公寓、养老地产等领域开展合作。

诸葛找房数据研究中心分析师王小嫱表示,房企引入险资,短期能够缓解资金压力,长期也利好融资。由于房企融资多方面受限,通过与金融资本公司结合,能够获得低成本的资金。

## 热点城市

### 楼市调控政策从严

□本报记者 董添

7月以来,深圳、杭州、东莞、宁波等多个楼市热点地区发布从严调控政策。上半年,这些城市无论是地价还是楼价,都出现较明显的上涨。调控政策发布后,前期房价持续上涨态势有望结束。

业内人士预计,下半年对楼市影响最显著的房贷利率政策仍会以宽松为导向,但房价炒作过多的城市会面临收紧的可能。

## 调控升级

7月15日,深圳发布八条重磅楼市调控措施。调控内容包括:限购政策升级,必须有36个月社保;首套房首付比例依然为30%,已经有一套房的再购房首付比例70%起,非普住宅达到80%;增值税免征从2年调整到5年;750万元以上的豪宅,加强热点小区管理。

深圳表示,要通过调整商品住房限购年限、完善差别化住房信贷措施、发挥税收调控作用等手段对楼市进行调控,支持合理自住需求的同时遏制投机炒房,实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

中国证券报记者梳理发现,除深圳外,7月以来,已有杭州、东莞、宁波等热点城市出台房地产约束性调控政策。整体看,这些城市发布政策的共同点是楼市热度高,房价明显上涨。楼市上涨的主要原因来自资金面宽松,炒作氛围升温。

部分地区扩大限购范围。以宁波市为例,7月6日宁波四部门联合印发《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》,对当前偏热的房地产市场进行“降温”,有力保障刚需,坚持“房住不炒”,促进房地产市场平稳健康发展。从保持土地市场平稳、调整限购区域范围、强化金融政策监管、保障自住住房需求以及强化市场销售管理等方面提出稳定房地产市场的十条新政。

针对升级原因,宁波有关部门指出,受疫情影响后土地供应放缓、居民购房需求补充释放、融资环境相对宽松、宁波城市吸引力增强等诸多因素影响,近段时间以来,房地产市场总体处于偏热状态。土地市场方面,土拍竞争激烈,地价持续走高,溢价率持续攀升;房产市场方面,价格上涨预期增强,不少楼盘重现排队买房和“日光盘”现象。

## 遏制涨势

随着调控升级,这些前期涨幅较大的城市将结束连续上涨势头。

以深圳地区为例,国家统计局数据显示,6月份4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%,涨幅比上月回落0.1个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别上涨0.4%、0.5%、0.6%和0.8%。深圳涨幅位列一线城市之首。

中原地产首席分析师张大伟认为,深圳是全国最近一轮楼市上涨的领头羊,出现调控政策已经有所预期,出台政策将明显打击投资需求。按照过去深圳市场的惯例,预计部分投资客很可能开始离场,房价也将开始调整。政策内容集中在税费、购房资格、信贷政策等多方面,深圳楼市有望开始进入调整周期。

张大伟指出,深圳楼市过去一年多来的上涨,主要原因除供应少之外,与非普住宅标准取消有非常大的关系。本次政策将非普标准提高,750万元以上的豪宅,将变成二套首付80%,接近当下全国政策最严格的北京,这对高端住宅市场的打击很大。深圳过去的购房资格相对容易,落户难,大部分炒房客借助新深圳落户获得首套房贷款资格,本次政策升级要求必须3年社保,这也将有力打击部分炒房客。整体看,预计下半年,房价将开始一轮明显调整。

需要指出的是,深圳人口流入趋势不改,土地供应少的问题依然需要得到解决。从目前来看,全国房地产调控效果最好的一线城市北京、二线城市长沙,都是供应增加叠加限制投资,才取得了市场的长期稳定效果。

## 保持稳定

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,深圳等地调控升级,反映出今年的政策风向。部分城市房价上涨过快,违背了“房住不炒”的政策导向。通过此类政策出台,目的就是要进一步促进市场的稳定,防范市场炒作。后续其他房价不稳定、房价上涨过快的城市,也会有政策出台。

多位业内人士强调信贷杠杆的变化影响。上半年房地产调控以宽松刺激为主,包括各种人才政策、落户政策、一日游的松绑政策。从7月开始,部分房价明显上涨的城市开始了收紧。从市场走势看,信贷政策,尤其信贷杠杆政策是最核心政策。

严跃进指出,7月全国贷款市场5年期LPR为4.65%,与6月份持平。此次LPR利率出现了连续4个月没有下调的现象,信号意义很强。上半年已经出现了两次较明显的LPR降息,利率下调将保持克制,不会无限制地持续下行,即会综合考虑各种因素。从当前政策导向看,更多强调对既有利率政策的消化。从下半年来看,一方面宽松的利率环境依然存在,另一方面利率继续下调的空间在减小。

他认为,7月11日中国银保监会网站“监管动态”上发布《中国银保监会新闻发言人答记者问》,指出部分市场乱象有所反弹。一些高风险影子银行死灰复燃,有的以新形式新面目企图卷土重来。企业、住户等部门杠杆率上升。部分资金违规流入房市、股市,推高资产泡沫。结合7月份“深八条”政策,下半年,对楼市影响最显著的房贷利率政策仍会以宽松为导向,但房价炒作过多的城市,会面临收紧的可能。