

## “十四五”规划建议指明方向

# 房地产行业发展将注重以人为本



新华社图片

“十四五”规划建议指出,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,租购并举、因城施策,促进房地产市场平稳健康发展。有房企高管对中国证券报记者表示,强调平衡与协调,对房地产行业是长期利好。关注金融、地产与实体经济的协同,会让地产行业进入品质、创新、科技、人文新的十年发展期。

□本报记者 董添

### 有效增加保障性住房供给

建议提出,有效增加保障性住房供给,完善土地出让收入分配机制,探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房,完善长租房政策,扩大保障性租赁住房供给。

同时,推动金融、房地产同实体经济均衡发展,实现上下游、产供销有效衔接,促进农业、制造业、服务业、能源资源等产业门类关系协调。

建议提到老旧小区改造和社区建设。建议指出,实施城市更新行动,推进城市生态修复、功能完善工程,统筹城市规划、建设、管理,合理确定城市规模、人口密度、空间结构,促进大中小城市和小城镇协调发展。强化历史文化保护、塑造城市风貌,加强城镇老旧小区改造和社区建设,增强城市防洪排涝能力,建设海绵城市、韧性城市。提高城市治理水平,加强特大城市治理中的风险防控。

此外,建议提到,“促进住房消费健康发展”“完善乡村水、电、路、气、通信、广播电视、物流等基础设施,提升农房建设质量”。

### 新型城镇化建设带来机会

东方今典房地产集团总裁胡龙对中国证券报记者表示,市场稳定了,房地产行业会更加关注以人为本、以科技为本的提升,产业地产将出现更多机会,以人为核心的新型城镇化建设将带来机会。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,“促进住房消费健康发展”的重点是“健康发展”。居民基于城市迁移、家庭变化、收入增长的住房改善需求得到满足,房价涨幅与经济增长和居民收入相匹配,房屋装修、改造、租赁、物业管理等住房服务得到充分发展,服务品质得到进一步提升。居住服务领域市场进一步壮大,真正从购房时代转向居住时代。

许小乐指出,过去房地产和金融两个板块相互推动,部分城市房价快速上涨,投资投机性购房需求旺盛。坚持房住不炒的政策基调,抑制房价过快上涨,未来房地产投机空间会进一步被压缩。

### 抑制投机需求

中原地产首席分析师张大伟认为,再次明确房住不炒,表明调控力度将延续,调控基本原则、遏制房价过快上涨的决心不变,抑制投机、保护真实的居住需求政策将有利于刚需释放。

对于租赁住房领域,诸葛找房数据研究中心王小媞表示,政策提出“探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房”。目前全国有13个城市在试点集体用地建设租赁住房,预计未来试点城市将增加,热点城市或优先试点。“完善长租房政策”表明长租房发展仍受到重视。预计后续对长租公寓的规范、管理将进一步完善。“有效增加保障性住房供给”预示着“十四五”期间地方保障性住房将持续推出,包括公租房、共有产权房等。

许小乐对中国证券报记者表示,“提出完善土地出让收入分配机制,预计地方政府会加大对保障性住房供地的倾斜。未来保障房的主体是租赁住房,包括集体土地建设的租赁、市场化的长租房以及公租房。”

此前,住房和城乡建设部发布的《住房租赁条例(征求意见稿)》提出,鼓励通过新增用地专门建设租赁住房,在新建商品住房项目中配建租赁住房,利用幢既有房屋用于出租,将商业办公用房、工业厂房等非住宅改建为租赁住房等方式,多渠道增加租赁住房供应。鼓励单位和个人将依法符合出租条件的住房出租,鼓励出租人和承租人签订长期住房租赁合同。

## 前10月房企发债逾万亿元

### 偿债高峰将来袭

□本报记者 王舒婷

据贝壳研究院统计,2020年前10个月我国房地产企业境内外债券融资累计达10283亿元。而11月份,房地产行业将迎来今年以来的债券到期高峰,待偿规模达1071亿元。

专家表示,年底之前,房企将承受降负债与冲业绩的双重压力,尤其是部分高负债房企面临的压力较大。

### 发债规模不及到期规模

据贝壳研究院统计,10月份,房地产企业境内外债券融资共66笔,较上月增加1笔,发行规模折合人民币约692亿元,较上月下降10.7%。其中,境外融资共19笔,融资规模约332亿元人民币,环比增长46.9%;境外债券规模占比约48%,较上月提升19个百分点。境内融资共47笔,较上月减少4笔,融资规模约360亿元,环比下降34.4%。

从前10个月整体看,房地产企业境外发债规模占比38%,较2019年同期下降8个百分点,为2017年以来同期低点;境内发债规模占比62%,较1-9月下降1个百分点。

贝壳研究院认为,今年以来境外债市受

不确定因素干扰表现低迷,10月末期出现短期回暖迹象。由于全球不确定因素仍存,预计境外债市短期波动性较大。境内债券市场方面,三季度房地产金融监管升级效果逐渐显现,预计至年末以防风险为首要方向,房企境内融资环境将持续收紧。

数据显示,10月房地产企业境内外债券到期规模约816亿元,超过了约692亿元的发债规模,发债规模已连续两月不及到期规模,房企短期资金流动性压力上升。

### 11月迎来年内偿债高峰

11月房企将有1071亿元债券到期,迎来今年到期偿债高峰期。分析人士称,10月房企强劲的销售业绩可缓解一部分流动性压力,但高负债房企将面临较大考验,对销售回款的依赖程度将进一步加深。

“A股132家上市房企2020年三季报已全部发布,其中仅46家公司归母净利润同比有所增长,占比为34.8%。整体看,上市房企前三季度业绩表现欠佳。”克而瑞研究中心企业研究总监房玲说。

房玲指出,四季度房企销售压力较大。外加以“三条红线”为核心的融资新规,房企融资环境进一步收紧。四季度房企需要提升销售及运营效率。

## 量价下滑 北京租房市场“入冬”

□本报记者 董添 张军

中国证券报记者近日调研发现,北京地区租房市场转入淡季,成交量和租金均下滑。不过,房地产公司对租赁市场的投入有增无减,发行租赁项目债券、扩大租赁项目运营规模等动作频出。

### 租房的人少了

“北京地区租赁市场转入季节性淡季,门店日成交量大概是9月份的60%左右。”位于南五环大兴区某中介人士对中国证券报记者表示,“9、10月,每个租赁专员每月能租出去8、9套房子。从10月下旬开始,租房的人明显变少。最近两周,店面基本没有租房源成交。”

中国证券报记者了解到,租赁市场需求疲软,成交量减少,导致租金下滑。而一些中介设置了硬性规定,即便房源闲置,实际成交的租金价格下降幅度有限。

“北京地区租房市场房源多,可供租房者挑选的范围大。”位于丰台区4号线地铁附近某中介销售人员对中国证券报记者表示,“但公司规定成交价不能低于登记备案价的95%,否则要扣经纪人的佣金。因此,成交价和登记价差别不会太大。如果租出去房子得不到佣金,店长不会让我们做。”

上述中介人员介绍,租赁市场存在明显的淡旺季。一般而言,春节之后的2、3月份返乡潮和7-9月份的毕业季,是租房市场的旺季,其余时间都是淡季。今年以来,受疫情等因素影响,进城务工人员明显下降,租赁市场一直不太景气。目前天气转冷,不少室外作业的工种逐渐减少,租赁市场随之萎缩。

机构数据显示,北京租房市场10月成交量环比下降5.6%;租金在5月份止跌后连续4个月上涨,但从9月份开始下跌。中国证券报记者从多位房东处了解到,近期租赁平台资金断裂的消息不断,一些房

东不愿意将房源转租给第三方平台,希望直接将房源出租给租户。“之前把房子出租给某品牌长租房公寓运营商,几个月都没有收到第三方平台给的租金,不希望将房子再通过这些‘二房东’转手。”有房东向中国证券报记者表示。

### 租金明显下滑

中国证券报记者了解到,近期全国多个重点城市租房市场租金水平明显下滑。机构数据显示,截至10月底,全国20个大中城市住房租金挂牌均价为42.65元/平方米/月,环比下降1.3%,降幅较9月扩大1.25个百分点;同比下降2.48%;租金均价连续7个月下滑。其中,10月一线城市租金均价为90.93元/平方米/月,环比下降1.75%,同比下降1.21%。北京、深圳10月租金均价分别环比下跌2.82%、0.99%。重点二线城市10月租金均价为34.13元/平方米/月,环比下降1.07%,同比下降3.08%。

10月份,在全国20个大中城市中租金均价上涨的城市仅3个,相较于9月减少6个,平均涨幅为1.11%,涨幅收窄0.03个百分点;下跌城市达17个,较9月增加7个,平均跌幅1.54%,跌幅扩大0.66个百分点。10月租金环比上涨前三位的城市为武汉、泉州、郑州;环比跌幅居前的城市为北京、成都、三亚、大连、天津。整体看,租金水平均呈下滑态势。

热点地区的租金回报率持续下行。中原地产研究中心监测数据显示,10月深圳全市住宅租金为69.5元/平方米/月,环比下降1.64%,租金回报率下滑至1.2%。

### 相关企业投入不减

租赁市场处于淡季,但房地产对租赁市场的投入有增无减,发行租赁项目债券、扩大租赁项目运营规模等动作频出。龙光控股日前在深交所提交注册2020

## 物管行业 增添发展新动能

# 3.9万

2020年,各地计划改造城镇老旧小区3.9万个,涉及居民近700万户。

□本报记者 张军

“十四五”规划建议提出,加强城镇老旧小区改造和社区建设,增强城市防洪排涝能力,建设海绵城市、韧性城市。发改委等部门日前印发的《近期扩内需促消费的工作方案》(简称《方案》)也提及老旧小区改造和物管行业。

业内人士指出,多地老旧小区改造加快推进,物管行业成为扩内需促消费的重要组成部分,物业公司社区增值服务业务增长有望加快,行业发展迎来机遇。

### 市场空间释放

《方案》要求,加快落实支持城镇老旧小区居民提取住房公积金,用于加装电梯等自住住房改造个人支付部分的政策。鼓励各地对城镇老旧小区有条件的楼宇加装电梯。

中信建投研报显示,老旧小区改造需要安装或更新设施设备,原来没有物管的小区,改造后将释放出物业服务需求。在新房销售增速放缓的情况下,老旧小区改造带来的增量物业有望成为行业新需求点。物业公司可以提供工程服务的方式介入,可实现更新和管理一体化。物管行业成为扩内需促消费的重要组成部分,行业发展将迎来利好。

《方案》提及,推动物业服务线上线下融合发展。搭建智慧物业平台,推动物业服务企业对接各类商业服务,构建线上线下生活服务圈。中信证券指出,政策层面首次将物业管理纳入扩内需核心领域,明确鼓励物业公司依托科技赋能开展社区增值服务。

《方案》提出,落实好新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不低于10%的政策。补齐社区市政基础设施和公共服务设施短板,建设完整居住社区。结合城市居住社区建设补短板,城镇老旧小区改造、已建社区房屋建筑和设施整治利用,因地制宜对社区早餐店、家政服务网点、理发店以及提供养老、托育服务的生活服务经营场所给予用地、办证、内部改造等方面支持。

根据中信建投研报,政策鼓励发展生活服务经营场所,在用地、办证、内部改造等方面给予支持,将直接利好物业公司。物管公司深耕社区、准确把握业主需求,切入生活服务赛道便捷。预计物业公司社区增值服务业务增速有望加快。

### 政策支持

2020年,各地计划改造城镇老旧小区3.9万个,涉及居民近700万户。住建部数据显示,1至9月全国新开工改造城镇老旧小区3.41万个,占年度计划的86.7%,较8月末提高16个百分点;涉及居民636.43万户,占年度计划的90.1%,较8月末提高13.8个百分点。

老旧小区改造快速推进,金融机构从资金端发力。江西省住房和城乡建设厅日前与国家开发银行江西省分行签署战略合作协议,国开行未来5年将提供300亿元信贷资金,支持江西省老旧小区改造。

7月印发的《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(简称《指导意见》)提出,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年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

《指导意见》指出,市县人民政府对城镇老旧小区改造给予资金支持,可以纳入国有住房出售收入存量资金使用范围;统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造,提高资金使用效率;支持各地通过发行地方政府专项债券筹措改造资金。

《新能源汽车产业发展规划(2021—2035年)》11月2日发布,提出结合老旧小区改造、城市更新等工作,引导多方联合开展充电设施建设运营,支持居民区多车一桩、临近车位共享等合作模式发展。

### 企业受益

上市公司参与老旧小区改造热情提升。\*ST雅博11月2日晚间公告,下属公司中标枣庄市市中区老旧小区改造提升工程,中标额3055.86万元,占公司2019年度经审计营业收入的29.2%。\*ST雅博称,项目签订正式合同并顺利实施后,预计对公司2020年经营业绩产生积极影响。

中铁十七局承建的太原老军营小区一期改造工程主体近日完工。该项目是山西省首个引入社会资本参建的老旧小区节能改造PPP项目,项目由中国铁建投资建设,预计年底将竣工并交付使用。

华创证券研报显示,物管行业发展空间大、增速高,2030年市场规模有望达2万亿-3万亿元。同时,物管行业呈现出行业集中度提升、增值服务占比提升、非住宅占比提升特征,行业成长维度将得到扩充。

《方案》提及“推动物业服务线上线下融合发展”“搭建智慧物业平台”。华创证券认为,这意味着物管行业流量入口价值逐步得到认可。

在此背景下,物业公司积极构建智慧平台。融创服务和锋物科技达成合作,锋物科技成为融创地产集团、融创服务在智慧社区、数字运营领域的战略合作伙伴。融创服务方面称,锋物科技能够为公司物业和地产开发提供创新的社区物业云、智慧安防、智慧家居中控系统等智能化平台和应用,覆盖社区治理、物业服务、智能家居全面闭环的解决方案。金科服务则坚持“服务+科技”“服务+生态”的发展战略,以大数据、物联网智慧服务平台为驱动,提供智慧服务综合解决方案。

### 增强自身“造血”能力

易居企业集团首席执行官丁祖昱认为,“三条红线”对房地产行业的影响是长期的。从企业端来看,对房企加速销售回款、提高现金管理能力、合理控制杠杆提出了更高要求。从金融端来看,“三条红线”的存在改变了投资方对房企及房地产行业整体偿债能力的评估。

“从有关部门要求提交的负债监测表来看,房企除了需要填写三项指标、销售规模以及各类有息负债总数之外,还需要填写参股并未表住宅地产项目、明股实债融资、供应链资产证券化产品、合作方股东投入净额,以及其他房地产相关表外有息负债这5大项数据。这种穿透式监管使房企表外负债将无所遁形。房企维持经营以及降杠杆的压力加大。”房玲说。

房玲指出,部分房企以往优化报表的财务技巧已经无法使用,控制杠杆水平、出售资产“瘦身”、利用股权融资已成为房企应对“三条红线”的重要方式。但仅仅在融资方面进行调整并不能真正把握好降杠杆和规模扩张的平衡,未来房企还得加强销售回款,不断提升运营效率,提高盈利水平,增强自身造血能力。

年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券。该债券募资额将用于住房租赁项目建设、补充营运资金及偿还银行借款等。首期拟募资不超过10亿元(含)。其中,7.02亿元用于住房租赁项目建设。

住建部此前发布的《住房租赁条例(征求意见稿)》提出,支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则,创新针对住房租赁的金融产品和服务,支持发展房地产投资信托基金,支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券,专门用于发展住房租赁业务。

中国证券报记者了解到,不少房企旗下品牌长租房公寓开业数量达到较高水平,其中包括万科泊寓、龙湖冠寓等。

万科A在半年报中披露,公司已在33个城市累计开业泊寓12.73万间,上半年新开业1.89万间。已开业项目整体出租率为88%,成熟期项目(开业半年及以上)出租率为93.7%,住房租赁业务上半年实现营业收入10.5亿元。

龙湖集团在半年报中提及,公司长租房公寓品牌冠寓已累计开业约7.9万间。冠寓作为公司发展的主航道之一,已在北京、上海、深圳、杭州、南京、重庆、成都等一线及二线城市开业运营。此外,中骏集团控股计划至2025年在全国布局20万间长租房公寓,管理租金规模超过100亿元。

机构数据显示,截至2019年,TOP100房企中约25%的房企直接或间接参与长租房公寓项目,TOP30房企中逾6成公司涉足长租房业务。

同时,部分物业公司涉足长租房领域。2020年半年报显示,上半年南都物业长租房业务实现营业收入1246.20万元。“住房租赁市场庞大,竞争并不充分。热点城市外来人口净流入快速增长,住房租赁需求旺盛,政策也支持加快发展住房租赁市场。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示。