

以购代建 多地收储商品房用作保障房

■中国城市报记者 邢灿

党的二十届三中全会要求,加大保障性住房建设和供给。8月23日,住房城乡建设部副部长董建国在国新办新闻发布会上表示,将会同有关部门指导各地坚决抓好这项决策的贯彻落实。

董建国指出,结合当地房地产市场情况,积极推进收购已建成的存量商品房用作保障性住房工作,推动条件成熟的项目加快完成收购,及时配租、配售。

收购存量商品房用作保障性住房的城市正在增多。近期,广东省深圳市、海南省海口市、湖南省长沙市等地相继发布收购存量商品房用作保障性住房的政策。

地方收购存量商品房用作保障性住房,背后有何考量?落实相关工作将面临哪些挑战?未来,收购存量商品房用作保障性住房的城市是否会进一步扩围?近日,中国城市报记者进行了相关采访。

统筹消化存量和优化增量

收购已建成存量商品房用作保障性住房是党中央、国务院作出的重要部署。

4月30日召开的中共中央政治局会议提出,“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施,抓紧构建房地产发展新模式,促进房地产高质量发展”。

5月17日,国务院召开全国切实做好保交房工作视频会议,提出“商品房库存较多城市,政府可以需定购,酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房”。

6月20日,住房城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议,要求“推动县级以上城市有力有序开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作”。

中共中央政治局7月30日召开会议,强调“坚持消化存量和优化增量相结合,积极支持收购存量商品房用作保障性住房”。

随着国家层面政策频出,深圳、海口、长沙等地收购存量商品房用作保障性住房的政策也于近期加快落地。

8月7日,深圳市安居集团有限公司发布《关于收购商品房用作保障性住房的征集通告》。该公司所属企业将开展收购商品房用作保障性住房工作,向深圳市域征集商品房用作保障性住房项目。

8月15日,海口市住房和城乡建设局发布公告,向社会公开征集保障性租赁住房

项目。居住或非居住存量房屋、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、集体经营性建设用地如符合相关规定,均可用作保障性租赁住房项目。

8月19日,长沙市保障性住房建设发展有限公司发布《关于收购商品房用作保障性住房的征集通告》,向长沙市相应行政区域征集已建成未出售的商品房用作保障性住房。

……
据中指研究院统计,目前约60城表态支持国有企业收购存量房用作保障性住房,其中超25城发布征集公告。

国务院发展研究中心市场经济研究所副研究员王瑞民告诉中国城市报记者,收购存量商品房用作保障性住房,是对房地产市场供求关系重大变化的政策回应,有利于缩短市场调整与磨底时间,促进市场企稳回升,也有利于满足工薪阶层和新市民住房需求。

“对开发商而言,能减少回款周期,缓解流动性压力;对政府而言,能在有限的资金约束下筹集更多房源,且区位通常优于新建的保障性住房;对工薪阶层居民、新市民而言,能快速获得住房保障,缓解买不起房的焦虑。”王瑞民分析说。

上海易居房地产研究院副院长严跃进向中国城市报记者表示,收购的存量商品房主要是房企的库存房源,市场销售困难,一些公司还面临债务危机。就此而言,收购存量商品房在减轻房企库存压力的同时,也是房企化解债务风险的一种有效手段。

政策落实面临多重挑战

不过,收购存量商品房用

作保障性住房,地方仍面临多方面的挑战。

王瑞民认为,资金成本决定了地方收购存量商品房是否可持续。鉴于当前地方财政收支平衡压力较大,如果资金成本显著高于保障性住房配租回报率,则难以有效扩大收购规模。

值得注意的是,相关部门已推出政策工具加以应对。

5月17日,中国人民银行宣布拟设立3000亿元保障性住房再贷款,鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。

上述政策效果已有显现。近日,湖北省武汉市首单利用保障性住房再贷款收购存量商品房项目用作保障性住房落地。武汉安家保障性住房有限公司签约招商愉樾项目和空港中心三期项目,收购面积超2万平方米,改造装修后可为全市提供保障性租赁住房500余套。

收购存量商品房用作保障性住房,地方还面临来自实操层面的挑战。

——房源不匹配。“收购房源普遍要求小户型、已建成且未出售;而存量商品房以小户型居多,已建成未出售的较少。应加强对存量商品房精准摸排,合理确定可用作保障性住房的商品房房源。”广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。

在房源面积方面,多地将70平方米以下户型作为收购重点。例如,深圳市原则上要求主力户型面积65平方米以下;辽宁省大连市原则上要求单套建筑面积以70平方米以

下为主;广西壮族自治区北海市要求以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。

房企人士在接受记者采访时提到,近年来,上述户型在房企开发中的占比不高,尤其是头部房企,对此类产品涉及更少。

——价格难谈拢。“相比以低于市场价的价格出售给政府或国企,房企更倾向于自主低价向社会促销。应重点关注保交房及偿债压力大、自主处置资产困难、计划退出市场的项目,在违约风险出现前积极介入,以更具吸引力的价格收购用作保障性住房。”李宇嘉说。

在收购价格方面,多地明确“以同地段的保障性住房重置价格作为参考上限”。所谓的保障性住房重置价格,是指在特定地段上按照当前市场条件重新建造一套与现有住房相同或相似条件的住房所需的成本,通常包括划拨土地成本、建安成本(建筑及设备安装成本)以及不超过5%的利润空间。

在业内人士看来,以上述方式计算出的价格作为收购价格,与当地商品房市场价格往往存在较大差距。

更多城市或将陆续跟进

受访专家普遍认为,未来收购存量商品房用作保障性住房将在更大范围内开展和推进,相关政策将更加细致完善。

李宇嘉在接受中国城市报记者采访时分析,目前支持收购存量商品房用作保障性住房的城市呈现以下特点:保障性住房需求大、筹集任务重;新青年、新市民、教育和医护人员数量众多;房企库存压力大,新增建设用地供给、财政支持相对困难。

“鉴于各地库存去化依然面临巨大压力,预计未来有更多城市跟进,通过优化利用存量解决住房保障问题。”李宇嘉说。

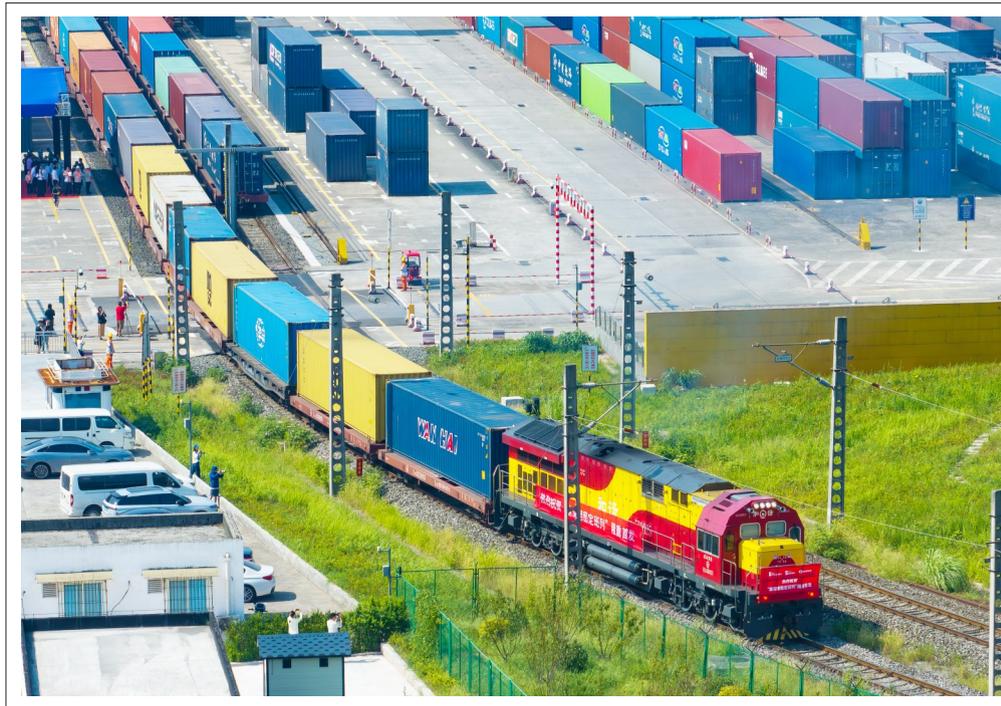
中指研究院市场研究总监陈文静持相似观点:“未来相关配套政策有望继续完善,后续贷款投放节奏或将进一步加快,资金支持力度也存在一定增强预期。若下半年各项措施落实到位,收储将对去库存、稳市场起到积极作用。”

“地方将加快推进收购存量商品房用作保障性住房。”严跃进认为,当前资金供给总体到位,在收储方面相关工作还需要细化完善。预计未来地方会持续发力收储,在库存房源梳理、入围标准方面将有积极动作。

在严跃进看来,由于库存商品房本身户型已既定,所以不排除后续保障性住房建设要求会放宽,从而确保与库存房源户型相匹配。

以浙江省杭州市余杭区为例,该区已迈出实践步伐。严跃进介绍,该区某项目被收储后用作人才住房。项目本身是大户型,定位为高端物业小区。当地通过收储转化为适配人才需求的保障性住房,突破了户型限制,将高端存量房源与人才住房保障结合,不仅优化了资源配置,还促进了当地人才引进。

王瑞民认为,地方推进相关工作时应重点考虑区位和规模两大因素。前者影响保障性住房需求,项目位置不佳、缺少配套不利于职住平衡,将导致保障性住房难以获得社会认可;后者决定保障性住房覆盖范围,收购规模大则资金压力大,收购规模小则影响住房保障政策实施效果。



西部陆海新通道 “渝深港图定班列”首发

8月20日上午,满载汽配、电子产品等货物的首趟“渝深港图定班列”从重庆团结村站发出。这趟班列2天内抵达深圳盐田港区,而后中转至香港葵青港区,换装国际班轮发往欧洲、日本以及东南亚等地。“渝深港图定班列”的开通不仅为“重庆造”产品提供了更高效、低成本的出海路径,还为成渝地区的货物增添了又一出海新渠道。

中新社记者 何蓬磊摄