

研报

保障性租赁住房不纳入集中度管理，房企能否受益？

房玲、易天宇

2022 年

保障性租赁住房不纳入集中度管理，房企能否受益？

2022 年 2 月 8 日，中国人民银行、银保监会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构加大对保障性租赁住房发展的支持力度。该政策的落地，究竟会对哪些房企产生积极作用？对行业的发展趋势又将会带来哪些改变？

一、保障性租赁住房不纳入集中度管理，引导房企调整布局

从《通知》中的内容来看，明确了持有项目认定书的保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，符合一贯的“房住不炒”、“租购并举”总基调。2022 年 1 月 20 日，召开的全国住房和城乡建设工作会议，提出了全年筹建保障性租赁住房 240 万套/间。此次央行政策的进一步明确，有效提升房企申请保障性租赁住房贷款的动力；同时银行发放相关贷款不受集中度管理指标约束，有充足空间加大对保障性租赁住房项目的信贷投放，从而加快保障性租赁住房的建设。

事实上，目前已有不少银行已加大了保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，其中如建设银行就是国内最早支持保障性租赁住房建设的金融机构之一。截至 2021 年末，建设银行授信金额已超过 1000 亿元，投放金额超 430 亿元，涉及 400 多个保障性租赁住房项目。2022 年 1 月 26 日，建设银行还与保利集团签署合作协议，探索保障性租赁住房从孵化培育、建设运营到公募 REITs 发行的全生命周期业务模式。

除了保障性租赁住房贷款，公募 REITs 如何对接保障性租赁住房也成为了近期各地政策的重点关注方向，其中如 2022 年 1 月 19 日，无锡发布《市政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，其中就提到支持保障性租赁住房建设、改造、运营企业发行不动产投资信托基金（REITs）融资。可见，在未来多方位的保障性租赁住房领域融资支持下，将在一定程度上引导房企调整投资布局，同时也不排除部分房企主动向保障性租赁住房方面积极发力。

表：近期各地区支持保障性租赁住房 REITs 情况

时间	区域	简要
2021/10/15	北京	北京证监局：正加大对保障性租赁住房开展 REITs 试点相关问题调研。
2021/11/19	海南	海南住建厅：加快发展保障性租赁住房，鼓励租赁住房组建 REITs 资产包。
2021/12/27	江西	江西省人民政府办公厅：加快发展保障性租赁住房，鼓励申报 REITs 试点。
2022/1/12	福州	福州市人民政府办公厅：引导多方主体投资，支持申请保障房公募 REITs 产品试点。

2022/1/13	湖南	湖南住建厅：支持保障性租赁住房项目申报 REITs 试点。
2022/1/19	无锡	无锡市政府办公室：支持保障性租赁住房建造运营企业发行 REITs。

数据来源：CRIC 整理

二、认定程序及业务规模或使房企受益有限，具体效果有待观察

房企要参与到保障性租赁住房建设，享受到相关政策的优惠，首先要明确保障性租赁住房定义，并获取保障性租赁住房项目的认定书。

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》，保障性租赁住房主要解决新市民、青年人等住房困难问题，建筑面积不超过 70 平方米小户型为主，租金要低于同地段同品质市场租赁住房租金。在 2022 年 1 月 18 日上海出台的《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》中进一步明确了新实施保障性租赁住房项目的户型标准，即 70 平方米以下户型住房建筑面积占项目住房建筑面积的比例不低于 70%。

根据上海保障性租赁住房的认定程序来看，房企可以通过既有项目及新实施项目认定两种方式获取相关认定书。其中既有项目指的是该《办法》实施前，经过合规审批已经建成或在建（含正在办理建设工程手续）的租赁住房项目。通过该流程，房企可以将已取得的符合条件的租赁住房项目，转变为保障性租赁住房项目，进而享受到政策优惠，但同时租金也预估要低于市场价格约 15%-20%。

而在新实施项目认定程序中，包括一般认定程序和简易认定程序。简易认定程序主要适用于商品住房配建保障性租赁住房项目，以及土地出让合同明确建设内容为（保障性）租赁住房的新建项目。该程序更多涉及各地的新供应国有建设用地，如上海要求新出让商品住房用地配建不少于 15% 的开发企业自持保障性租赁住房。但注意的是，该类出让方式，投资主体以国企为主，民营企业参与有限。

总体来看，由于保障性租赁住宅认定办法为近期出台，而房企实际拥有的认定项目规模不多，当下能够受到的政策福利相对有限。尤其是民营房企，在保障性租赁住宅领域或主要起到国企及央企之外的补充和辅助作用，未来该领域金融支持的具体效果仍有待观察。

表：各地新供应国有建设用地建设方面支持保障性租赁住房情况

城市	新供应国有建设用地建设方面支持保障性租赁住房情况
上海	上海市要求新出让商品住房用地配建不少于 15% 的开发企业自持保障性租赁住房（在土地出让合同中约定），并鼓励各区统筹配建建筑面积，集中实施配建。

重庆	重庆市规定轨道交通站点上盖物业及半径 600 米范围内商品住房开发项目配建保障性租赁住房比例不低于 30%。
西安	西安市商品住房配建保障性租赁住房按住宅建筑面积的 15% 确定，其中 5% 无偿移交政府，10% 由政府按成本价回购。
成都	成都市以轨道交通站点为中心，按照一般站点半径 500 米、换乘站点 800 米的标准进行 TOD 混合功能及集约开发，通过招拍挂的方式获取土地资源，优先建设保障性租赁住房。
济南	济南市结合轨道交通建设，重点在地铁上盖物业建设一定比例的保障性租赁住房。
青岛	青岛市按照新供应国有土地的 10% ~ 45% 比例配建保障性租赁住房。
重庆	重庆市在轨道站点、产业园区、商业办公区、高校和医院周边，利用新供应国有建设用地配建保障性租赁住房，2021 年落实 23 宗地块、约 90 万平方米的配建规模，可建设保障性租赁住房 1.6 万套（间）。
厦门	厦门市优化土地出让机制，将租赁住房用地基准地价定为办公基准地价的 1.25 倍，约为同区域商品住宅基准地价的 23%，目前已出让保障性租赁住房用地 9 宗，预计新增保障性租赁住房 1 万套（间）。

数据来源：CRIC 整理

三、代建及运营能力强的房企可积极尝试该领域布局

虽然房企参与保障性租赁住房规模不大，但仍有部分房企积极与政府合作，试水该领域。根据住建部 2021 年 11 月及 2022 年 2 月发布的两批《发展保障性租赁住房可复制可推广经验清单》来看，多家房企通过集体经营性建设用地参与保障性租赁住房建设，这些房企包括万科泊寓、华润有巢及龙湖冠寓，参与方式包括成立合资公司、整租后开展运营、委托经营管理等等。

其中如北京成寿寺项目，就由村集体经济组织和万科成立合资公司作为项目运营主体，万科负责所有建设成本投入并获得项目建成后 45 年的经营权及收益权；不同于土地获取，万科前期只需投入建设开发成本，降低了租金负担的同时也扩大了业务规模。

此外在保障性租赁住房的热潮下，对于代建能力强的房企同样迎来利好，这类房企可以为政府提供相关的代建服务，如绿城管理、中原建业等；此外对于租赁住房运营管理能力突出的企业，也可以积极参与到保障性租赁住房的后期运营中，如万科泊寓、龙湖冠寓、旭辉领寓等等。

表：房企通过集体经营性建设用地参与保障性租赁住房典型案例

城市	房企	方式	详情
北京	万科泊寓	成立合资公司	北京市成寿寺项目由村集体经济组织和万科成立合资公司作为项目运营主体，万科负责所有建设成本投入并获得项目建成后 45 年的经营权及收益权，村集体经济组织每年获取保底收益及超额分红。
北京	华润有巢	签订合作协议	北京市有巢总部基地项目由村集体经济组织和华润签订合作协议，约定华润出资建设并负责运营，华润享有 50 年的经营权及收益权，每年支付村集体经济组织固定收益分红。

厦门	龙湖冠寓	委托经营管理	厦门市主要利用农村集体预留发展用地建设保障性租赁住房，枋湖社区利用预留发展用地建设了租赁住房、写字楼、商场等，其中，租赁住房 1300 套（间），村集体自筹资金建设，建成后通过公开竞标方式，整体委托给龙湖冠寓经营管理。
福州	龙湖冠寓	按产权比例取得经营收益	福州市秀山村项目，参照商品住房用地最高限价制度采取招标方式出让，最终由龙湖冠寓中标，村集体将土地出让收入全部用于回购出让土地所建保障性租赁住房及配套商业等，与竞得人分割办理各自权属登记，村集体按持有的房屋产权比例取得经营收益。
北京	华润有巢	成立合资公司	北京市有巢润棠瀛海项目由瀛海镇集体经济组织和华润有巢、愿景集团成立合资公司作为项目运营主体。华润有巢和愿景集团负责项目经营管理，建成后可提供 3000 余套保障性租赁住房房源，解决 6000 余名新市民、青年人的居住问题。
苏州	龙湖冠寓	整体租赁后开展运营	苏州市龙湖冠寓木渎项目由吴中区天灵村集体经济组织开发建设，共有保障性租赁住房 336 间，面向周边工作的白领等出租。项目由龙湖冠寓整体租赁后开展运营，龙湖冠寓每年向集体经济组织支付租金，运营期 15 年，村集体经济组织给予 6~8 个月装修免租期。

数据来源：CRIC 整理

整体来看，此次房地产贷款集中度管理的调整，进一步引导了未来房企的业务布局方向。值得注意的是，2022 年初号称长租公寓第一股的青客已申请破产，揭露了市场化的租赁住房盈利空间依然有限；而保障性租赁住房虽然享受政策优惠，但由于租金定价较低，同样处于微利阶段。在此背景下，参与保障性租赁住房的房企应做好心态调整，准备好房地产的微利时代。除此之外，保障性租赁住房的大量推出，对市场化的租赁住房也会形成挤压，对于布局市场化租赁住房的房企而言，更要做好产品差异化打造，提升自身的运营能力。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。