



地产周刊订阅号

B1-B4

2017.12.14

# 中铁建涉嫌违规背后的自持难题

## 中国铁建自辩 客服表述不当

去年,北京市提出“企业自持商品住房”的政策,鼓励开发商将所竞得地块的部分住宅作为租赁房源。大力发展住房租赁市场,原本可以满足住房需求,又能减轻刚需人群的住房压力,但在实施时却有些变味儿了。

近期,“中国铁建理想家”项目涉嫌“以租代售”事件引发了市场高度关注。据了解,该项目位于大兴区黄村,项目住宅部分全部为企业自持,即对外租赁。目前该项目还未入市,但是有媒体报道称,项目销售人员对外称,想要有资格租赁该项目房屋,必须首先交付十年的租金,还要再交20年的押金。按照每月5000元的租金计算,租房人需要拿出180万元才能租房。

上述事件被媒体报道后引起市场及监管部门的注意。12月11日,北京市住建委紧急约谈了“中国铁建理想家”项目开发企业——北京欣达置业有限公司相关负责人,并立即启动了对该项目是否存在“以租代售”行为的调查。

根据市住建委发布的信息,开发企业表示,目前,“中国铁建理想家”项目的运营方案尚未确定,也没有明确租赁价格、缴纳方式和押金数额等事宜。虽然未在该项目发现存在违规收取租金和收取20年押金的实际销售行为,但该项目存在客服人员未按要求进行押金及租赁信息表述的不当行为。

对此,市住建委要求“中国铁建理想家”项目开发企业北京欣达置业有限公司立即进行全面自查和整改,进一步加强和改进项目服务管理水平,严格按照《关于本市企业自持商品住房租赁管理有关问题的通知》(以下简称《通知》)要求进行租赁。依据《通知》,为保障租赁双方合法权益,自持商品住房出租纳入本市房屋租赁信息服务与监管平台管理,租赁合同应进行网上签约,并按规定办理登记备案。

下一步,市住建委将严格按照《通知》要求,持续加强对企业自持商品住房项目的租赁管理和监督执法工作。市区两级住建部门对企业违反《通知》规定,将自持商品住房“以租代售”或通过其他方式变相销售的行为予以认定,并纳入“黑名单”,规划国土部门据此取消相关企业后续参与本市土地招拍挂资格,住建部门对其开发资质予以降级或者注销。

就该事件北京商报记者联系到了



中国铁建相关负责人,该人士称一切以市住建委约谈后发布的公告为准。记者进而联系项目处欲了解更多情况,但是电话一直未能接通。

## “以租代售”的背后 盈利难破解

在中原地产首席分析师张大伟看来,市住建委约谈中国铁建在意料之中,意味着北京市再度明确了调控的决心。自去年“9·30新政”开始,北京出台房地产市场调控新政,要求强化“控地价、限房价”交易方式,并鼓励房地产开发企业自持部分住宅作为租赁房源。“企业自持商品住房”成为新的土地竞拍规则,随后,北京推出了海淀、大兴等多块住宅用地,企业自持比例不等。目前,全国已有9个城市在土地拍卖流程中加入“竞自持”政策。

以北京市场为例,中原地产统计数据显示,自去年12月拍出第一宗企业自持地块至今,北京已出让27个自持商品房项目,其中有4宗自持比例为100%。从规划建筑面积来看,自持商品房的规划建筑面积约142万平方米,以每套出租房屋面积60平方米计算,合计可供出租房屋约2.37万套。

“中国铁建理想家”项目便是其中

之一。据悉,2016年12月,中国铁建以36.75亿元竞得大兴黄村地块,企业自持商品住房面积为该宗地居住用途建筑面积的100%。实际上,该自持项目还未入市就引发了市场的高度关注,一方面是涉嫌“以租代售”,另一方面还在于这是北京推出的开发商全自持项目用于租赁的案例。换句话说,开发商们也都在观望,如何操盘才能让全自持地块实现盈利。

在业内人士看来,自持不比开发销售,对于拿下自持商品住房项目的开发商而言,如何解决盈利难题成为头等大事。张大伟分析称,大部分开发商在竞拍自持地块时,都是按照可以变相销售做的拿地成本测算,在变相销售之路被堵死后,对于拿地房企而言,获得现金流难度较大,届时将面临巨大的资金压力。

对于如何破解自持项目盈利难题,许多拿地开发商都做出了尝试,但是目前还未有开发商做出“样本”。以万科为例,该公司在北京拿下第一宗全自持地块后,要以众筹的方式来推进,但是至今未对外透露进展。不过,在破解全自持地块的盈利难题上,万科佛山项目做出了新的尝试,即与建设银行合作,以长租公寓品牌“泊寓”来打造这个全自持项目。

有业内人士分析认为,“CCB建融家园·泊寓”作为万科首个正式对外亮相的全自持项目,如获成功,将对万科集团的长租公寓业务和自持住宅物业带来标杆性的作用。不过,如果算上现金流及其他成本,这种方案依然很难盈利。自持土地如何盈利,目前看来仍是一个悬而未解的问题。

## 解决途径 以证券化提高变现能力

对于自持地块如何破解盈利难题,诸多业内人士普遍认为,开发商通过资产证券化打包项目发行REITs(房地产信托凭证),将成为房企解决盈利问题的出路。

目前,国内已经有数家房企进行资产证券化的试水。10月23日,保利地产发布公告,其计划与中联前源不动产基金管理有限公司联合发行“中联前海开源-保利地产租赁住房一号资产支持专项计划”,总规模50亿元,以保利地产自持租赁住房作为底层物业资产。而魔方公寓、链家自如、新派公寓等长租公寓品牌也都推出了相关的资产支持计划。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,对于许多房企而言,拿下自持地块也是一种无奈的选择,先拿地后规划的心态也导致中国铁建自持项目涉嫌“以租代售”现象的发生。实际上,自持项目如果经营得当,房企在租赁效果好且空置率可控的情况下,REITs背后带来的是70年的租金贴现值或超过单纯同等房屋销售带来的金额。

“自持地块破解盈利难题的办法只能依赖‘REITs+千人商业配比+地下空间开发’”,张大伟表示,REITs是以证券化方式来体现房地产的价值,证券发行后,将大大提高流动性和变现能力。

不过,发行REITs也面临一系列风险。行业人士指出,一以房地产为标的所衍生的有价证券可能会出现周期性的价格波动;二是政策性风险,当相关法律、税务制度、会计制度等改变时,可能会影响REITs的负债比例及所持地产资产的估值等;三为利率变动引起的价格波动风险;四是整体经济风险,在全球和地方性的经济低靡甚至衰退的环境下,房产的租金水平一般会下降,同时空置率和租金违约率也会有所增加,这些将会影响REITs的收益产生影响。

北京商报记者 彭耀广/文 代小杰/制表