

## “可以回本,就能放开干”

“我们有个大致测算,40年运营,25年能收回成本。可以回本,就能放开干。”杨晨承认,在集体土地上建设租赁住房,当年还是新事物,参与各方都是摸着石头过河。之于全国,北京也是走在试点前列的。怎样保障村民利益,企业投入回报如何,在当时并没有一个参考案例,也在不断突破市场阻碍、资金掣肘中探路前行。

虽然不断鼓励自己“可以回本,就能放开干”,真到干的那一天,找钱,特别是“便宜的”“长期的”钱成为摆在首创和园·繁星这样一个北京最大的集租房项目面前最大的难点。

“解决了钱的问题,项目建设就解决了一半问题。”首创新城镇总会计师仲小茗回忆,利用集体建设用地建设租赁住房,在当时是没有相关金融产品的,且长期资金沉淀,无论是金融机构,还是建设单位都必须考虑资金的回收问题。“当时是一家一家去谈,银行说的最多的就是没有相关产品,拿什么名目去做?”作为一名资深会计师,仲小茗深知在没有政策配套的情况下,繁星这样一个贷款周期长、资金回收不明确的项目,并不是一个招人喜欢的“买卖”。

好在谈判的关键时刻,政策东

风来了,本就有意做“长期买卖”的银行也有让利的动作——当时5年以上银行贷款利率至少在4.9%以上,繁星这个项目给到了25年、4.2%。“后面的政策越来越好,支持力度更大,公司上新的一些集体建设用地租赁住房项目,25年的贷款可以做到3.8%。”

政策让利的前提,是希望通过本就有的土地出让金的集租房,再次叠加利率与税收的优惠,最终能够将所有的优惠给到市场、给到租户,实现降低租金的目的。

“我们有一个测算,如果银行的资金成本能够下降100个基点,项目租金可以下降15%-20%。”仲小茗的这一测算得到了来自政策制定部门的认可。

据北京市住建委介绍,以北京西五环某公租房项目为例,当时通过招拍挂方式拿地后建成项目的成本约为每平方米1万元左右,而如果利用集体建设用地、无土地出让金,成本则将下降至5300元/平方米,接近一半。如果算上融资成本,以一套40平方米的一居室为例,招拍挂拿地的项目比集体建设用地、无土地出让金的项目月租金要高出25%以上。这还是在政策试点当年,后来土地市场水涨船高,价差也随之拉大。

首创新城镇常务副总经理  
致诚鑫达总经理  
王维

### 期待集体土地 REITs破局

Q:繁星刚刚正式对外营业,如果请您用一句话定义当前阶段,怎么说合适?

A:当前的路还不能说是走通了,要用一句话总结,走得很小心更合适。例如市场准入机制、规划设计规范制定、项目建设资金解决方案、收益分配等,这些还处于探路阶段。

Q:首创城发在集体土地租赁住房建设方面有哪些成果?

A:2017年首创城发践行国企责任,率先投身集体土地租赁住房建设,成为北京市最早、最大的保障性租赁住房投建运专业平台,积累了丰富的经验,在此基础上,深耕长租赛道,匠心塑造“首创和园”长租品牌,并于近期正式发布并启航,进入新征程。截至目前,首创和园在北京、上海、天津、青岛4个主要城市共开发建设22个租赁住房项目,北京作为核心重点区域已投建10宗,该10宗项目总建筑面积超130万平方米,可提供超

过13700套租赁住房,预计可为近3万人提供安全、稳定、宜居的租住环境。

Q:我们看到所有试点城市中,北京的集租房发展得最好,为什么这种看上去多方受益的产品会推进的这么难?

A:不可复制是一方面。受地块“质量”的不同,目前集体土地建设租赁住房尚不具备复制的可能,每一宗地块都要从“新”开始,而且无法借助前期其他同类项目的开发经验。

利用集体土地建设租赁住房,如何算过来账,也是一个大问题。比如首创和园·繁星这个项目,我们测算成本回收周期在25年左右,虽然项目可以通过配套服务,挖掘更多的盈利增长点,但整体影响有限。整体还是主要依靠租金进行资金回笼,这方面比重过大,其实是违背保障性租赁住房的初衷。

但目前制约市场主体参与积极性的,最主要

## 没有前车之鉴的规划

找钱之外,项目的规划同样考验着“摸着石头过河”的集租房。

以车位配比如例,按照国有土地建设标准,住宅与车位的比例需为1:1,而地下车库所付出的土地成本和建设成本能够通过车位售卖或出租回款。

“租赁住房面对的客户群体不同,地下2-3层的车位配比是没有任何意义的,需求方面也没那么多,花的都是无效成本。”仲小茗回忆,由于当年没有保障性租赁住房的设计规范,在项目前期建设中既要考虑租房群体的实际需求,也要平衡成本与租金等关系。

资金、规划方面的掣肘之外,项目开发建设也考验企业的能力。用杨晨的话说,项目从二级开发,干成一二级联动开发。

另外,大多数农村集体建设用地多分布在郊区或部分城中村,要么因为位置太偏不符合租赁需求,要么因为涉及大量的城中村拆迁,不容易找到合适的项目用地。地块周边的道路和大市政也多处于“待提升”状态。

“租户考虑最多的是当下,而不是将来。眼前就看不到,他们怎么会来租住呢!”杨晨说,以繁星为例,项目周边虽然有两地铁线,但项目到两条地铁线的距离都比较尴尬,再加上周边的市政道路还没有彻底完善,租户的出行在建设端就必须考虑。

对于这样一个困难,首创团队并不回避。据杨晨回忆,整个招租阶段,邀约未到访的客户,有50%以上是因为区位选择放弃的。“虽然带签率是很高的,普通长租公寓

的带签率是4:1,而繁星可以做到2:1,有2个带看客户,就能完成1次签约。”即便如此,受到设施不完善的影响,也有高达60%的客户,因为交通原因和配套问题,最后无法下定决心。

为了解决这一问题,首创在收集租户需求后,给出的方案是自己发班车,保障前期的租户出行。“也正在跟公交公司谈,将来划过来一条支线,这方面基本可以确定落地。”杨晨承认,作为集租房这类新业态的社区,在初期发展中它一定有各种各样的问题,眼下,这个团队在交通配套之外的一个重要工作就是落实租售同权的政策。

来自中指的数据显示,在北京公布的2023年拟供应租赁住房项目中,集体用地建设租赁住房占近20%,拟供应用地面积约61公顷。从2023年上半年的建设完成进度来看,北京已有多个集租房项目入市,下半年供应量不减;上海下半年仅有一个集租房项目入市。除此以外,多个城市都只有一个集租房项目入市,部分城市的集租房项目还在建设中,还有少数城市没有一个集租房项目。

在包括徐跃进在内的业内专家认为,北京作为发展集体用地建设租赁住房较早的城市,政府支持力度较强,已经形成了完整的集租房建设体系。而在“房住不炒”“租购并举”以及存量土地盘活的政策叠加下,经过多年探索,利用集体土地建设租赁住房取得了一些可供借鉴的经验,但仍然存在需要进一步完善的部分,从而调动各方主体参与的积极性。

的还是集体土地的权属问题。项目无论是合作40年或者50年,权属一直没那么明晰。地块的产权归村民集体所有,然后通过村商合作的形式,把地块装到成立的合作公司中去,是以占地形式装进去的,这之中,村集体占51%的股权,首创新占49%的股权。但股权多少,对于参与企业来说没有任何意义,因为无法流转、抵押、变现。

集体土地建设租赁住房为企业进入打开端口,但长时间的资金沉淀,40-50年的运营周期,也增加了企业的运营风险,如何完善退出机制,市场实现“投融管退”闭环,将大大增加市场主体参与的积极性。

比如,首创和园·繁星项目已获得保障性租赁住房认定书,未来也有采用公募REITs实现投资退出的可能,但目前相关条件尚不成熟。华润有巢REITs项目成功上市,是因为R4用地权属清晰、属性明确并兼具市场化运营,集体土地REITs“破局”急需解决权属问题。