

从“有房住”到“住好房” 房地产行业转向高质量发展

■本报记者 王丽新

十年,不过是历史长河的一瞬,但对于中国房地产行业来说,可谓“砥砺前行正当时”。这期间,行业经历过爆发式增长,亦从“全面开发”转入“重点开发”,如今已步入理性成熟期,正向高质量发展阶段迈进。

这十年,全国商品住宅销售面积累计132.34亿平方米,是上一个十年的2.2倍。这十年,优质头部房企在资本市场的表现可圈可点,以万科2021年的销售额和市值为例,分别为6277.8亿元和2281亿元,是2012年的4.4倍和2倍。这十年,住房保障体系不断完善,累计完成投资14.8万亿元,建设各类保障性住房和棚户区改造安置房5900多万套,1.4亿多国人喜圆安居梦。

1978年提出“住房商品化”模式的设想;此后,历经40多年调整,两大住房供应体系进一步健全,住房供应规模持续增加;直至2020年,全国家庭户住房建筑面积总量超过了500亿平方米;如今,人民群众对住房的需求已经从“有没有”转向“好不好”,而房地产行业也站在新旧发展动能转换的临界点,“居者优其屋”正成为政府、开发商和购房者所共谋的发展之路。

坚持“房住不炒”定位 促进高质量“住有所居”

住房问题关系民生福祉,一头连着民生,一头连着发展。

从2016年中央经济工作会议首次提出“房住不炒”至今,近6年时间,这一定位从未动摇。为打击房地产领域的投机行为,“因城施策”下,调控政策愈发细化和精准,助力“安居梦”变为现实。

“2020年的普查数据显示,我国家庭户人均住房1.2间,总体上实现住有所居‘人均一间房’目标。”贝壳研究院院长李文杰向《证券日报》记者表示,实现了“有房住”之后,人们更关注能否“住好房”,让居住生活水平与经济社会发展相匹配,提升居住的幸福感和获得感,可谓从“住有所居”逐步迈向“住有宜居”。

在这一目标指引下,这十年,相关部门加快完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。9月14日,中共中央宣传部举行“中国这

十年”系列主题新闻发布会,住建部副部长姜万荣表示,“我们强调要健全‘两个体系’,一个是住房市场体系,另一个是住房保障体系。”

十年来,累计完成投资14.8万亿元,建设各类保障性住房和棚户区改造安置房5900多万套

“新市民多样化住房需求得到满足后,有助于激发消费市场和实体经济活力。”同策研究院执行院长张任远对《证券日报》记者表示,随着两大住房供应体系不断健全,大城市“产城融合”发展质量及“职住平衡”生活得到进一步优化。

相关目标已经明确,“十四五”期间,40个重点城市将建设筹集650万套(间)保障性租赁住房,可解决近2000万新市民、青年人的住房困难问题。

“当前主要通过各类保障性住房和增加租赁住房供应来解决大城市青年群体的‘职住平衡’问题。”李文杰表示,建议未来可以通过进一步盘活存量住宅来增加有效租赁供给,一方面,鼓励个人业主将闲置房源入市出租;另一方面,鼓励业主将房源交给专业化租赁机构托管。在住房发展新模式下,租赁正在走入一个确定发展空间。

从上半场解决“有房住”,到下半场满足新市民、青年人“职住平衡”及高品质住房需求,站在需求转变的档口,以促进房地产行业平稳健康发展和良性循环为目标,作为行业发展参与主体之一的地产商,率先踏上转型之路。

告别规模化开发阶段 迈入专业化发展时代

除了个别年份有调整外,“量价齐涨”是中国楼市多年来的一个主要特点。2012年,全国商品房销售面积为11.13亿平方米,销售金额6.45万亿元,2021年分别增至17.94亿平方米和18.2万亿元。这期间,借助人口红利和金融红利,开发商挺进资本市场扩股融资,追求快周转和规模化。

“上一个十年,房地产处于高速增长长期,虽

然中间有短期波动,但总体上是螺旋上升的过程,真正的拐点出现在2020年。”在业绩说明会上,美的置业董事会主席、执行董事兼总裁郝恒乐向《证券日报》记者表示。

新城控股管理层向《证券日报》记者表示,各大房企不再盲目追求高杠杆、高周转、扩规模,转而寻求商业模式重构和财务稳健基础上的高质量发展。

“随着住房需求结构发生变化,行业发展模式必然转型。”李文杰表示,当下需求变化正牵引供给变革,行业和市场主体要实现可持续发展必须破除思维定式和路径依赖。

“今年是房地产行业新旧模式转化的一年。很多民营房企放慢了脚步,充分认识到需回归理性。”在业绩说明会上,旭辉控股董事局主席林中向《证券日报》记者表示,本轮调整之后,中国房地产行业将从过去高负债、高杠杆、高增长模式转向低负债、低风险、轻资产的新模式。

显然,地产商们已经意识到,行业将告别“以规模论英雄”的开发阶段,到了该慢下来、多沉淀的历史时刻。在近几年业绩说明会现场,“有质量的增长”,已是房企掌舵人口中高频输出的关键词之一。

当下,房地产市场已经进入存量与增量双轨并行发展阶段,摆在开发商面前的重要课题是,在优胜劣汰的竞争格局中生存下来后,需将自身角色转换为发展商,真正向美好生活服务商转型,在地产相关多元化细分业务赛道发力,推动行业迈入专业化发展阶段。

“过去,每年我们用当年销售回款的10%投入到持有物业、商业、长租公寓以及物业管理三大主航道业务的现金流越来越高,这三块业务加起来,我们力争保持每年经营性收入30%至40%的年化增长。”龙湖集团管理层向《证券日报》记者表示,经营性物业收入的增长将对穿越周期起到稳压器作用。

十年来,住房供应规模持续增加,商品住宅销售面积累计132.34亿平方米,是上一个十年的2.2倍

对于未来的发展战略,“美的置业要保持自身定力,在基本盘上做好产品和服务,同时在相关多元化方面,把既有且已经铺开的建筑科技、商业服务以及智能化培育好,形成未来对主业的补充。”郝恒乐称。

回顾这十年,物业管理、代建、居住服务等由房地产开发领域拆分出来的细分专业化业务,均有相关企业登陆A股、H股或者美股,华润万象生活、绿城管理、贝壳找房等细分领域代表性企业,已在资本市场大展拳脚。

正如李文杰所示,为实现更高质量、更可持续的发展模式,房地产行业要经历从物理空间建造商为主,逐渐发展为依托物理空间为机构和个人客户持续提供服务的运营商、服务商

为主,这也是从旧模式向新模式探索转型的必由之路。

资本围绕不动产服务布局 助力探索房地产发展新模式

到2021年末,我国常住人口的城镇化率为64.72%。当下我国房地产市场已进入“增存并举”的初步阶段。围绕存量市场的生意迎来发展契机。

“依照房地产发展规律来看,大致可分为三个阶段,在不同阶段,相关部门及市场主体需运用不同金融工具去驱动行业良性发展。”戴德梁行北京公司副总经理、北区估价及顾问服务部主管胡峰对《证券日报》记者表示,第一阶段是快速建设时期,提升人均居住面积是主要任务,金融机构围绕住宅业态“加杠杆”;第二阶段是存量房在住房供给中的主导地位提升,市场进入“增存并举”阶段,资本开始追求依靠精细化运营提升不动产价值的资产;第三阶段是市场进入不动产专业化发展阶段,不动产资产证券化市场成熟,比如不动产公募REITs成为重要投资标的。

当下的中国房地产市场,正在进入第二阶段和第三阶段并行时刻。抛开以开发为主营业务的约180家上市房企不谈,鉴于行业内专业化细分业务的市场化成长,十年来,资本市场诞生了中国社区服务运营第一股、住房服务平台第一股、代建第一股……

值得一谈的长赛道生意是物管行业。从寂寂无闻到成长为板块市值一度超过8000亿元,物管行业仅花了8年多时间。这8年间,约60家物管企业相继登陆H股,其市盈率PE一度从个别企业的80倍“高热”回归到不足30倍的“冷静”。时至今日,虽受房地产行业进入调整期影响,物管行业平均市盈率降至15倍上下波动,但毋庸置疑的是,物管公司独立市场化运行已迈出关键一步,行业年收入规模已破千亿元大关。

除了物管行业,房地产市场中多重参与主体也正在探索房地产发展新模式,银行、机构投资者正逐渐加大对住宅开发之外的不动产业态的投入比例。

据戴德梁行监测数据显示,从2019年至今,写字楼、商务园区、工业物流以及产业地产、长租公寓等不动产投资已经成为投资者青睐的资产类型,其中,工业物流投资占投资者青睐资产比例已从2019年的2%提升至今年上半年26%;长租公寓则同步从2%升至7%。

关于长租房市场的金融支持,今年2月27日,银保监会、住建部联合发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房市场发展的指导意见》指出,进一步加强对保障性租赁住房建设运营的金融支持。8月31日,北京保障房、深圳人才安居和厦门安居集团首批3只保障性租赁住房

房(以下简称“保租房”)REITs在沪深证券交易所同步上市交易,这也意味着中国REITs市场建设迈出重要一步。

“首批保租房REITs打开了一道崭新的门,为我国保租房基础设施资产实现‘投、融、管、退’再投资的可持续发展,在有效盘活存量租赁住房资产、拓宽保租房融资渠道的实践中具有里程碑式的意义。”胡峰表示,从2014年至今,各类不动产资产证券化产品已经发行400多单,涉及资金约8300亿元,投资者对住宅之外的不动产资产关注度越来越高。

关于保租房公募REITs的未来发展,胡峰提出四点建议:一是鼓励发行非国有出让用地建设的保租房公募REITs,明确退出途径;二是尽快推动各地因地制宜地制定保租房租金定价及涨幅水平相关规定;三是把与保租房不可分割的配套商业纳入公募REITs领域,提高资产包的收益率;四是在全国范围内建立起保租房项目信息披露机制,以及市级租赁管理服务平台。

十年来,公租房运营管理不断加强,到2021年年底,3800多万困难群众住进了公租房

种种迹象显示,在房地产发展新旧模式转变之际,多位受访者达成共识,存量市场和城市更新需求,将带来多个细分赛道均超数万亿元的市场规模;在增量市场中,商品房销售规模未来多年将维持在10万亿元以上的水平。

“在中国经济高质量发展大背景下,居民住房需求不会停滞与萎缩。”李文杰表示,在居住改善大时代下,消费者对住房的核心需求除了住房物理空间的变动和增长外,更加关注居住品质和服务。锻造多样性和差异化的产品及服务,更好满足不同群体的改善性需求,是穿越未来周期的确定性路径。

那么,下一个十年,房地产行业将会如何发展?郝恒乐向《证券日报》记者表示,“未来十年,我们还是长期看好房地产行业,需求存在,这个行业就有未来,只不过是需求结构发生变化,更加注重质量和服务。我们相信,经历短周期性压力后,将来的供需会更加平稳健康,行业中能够活过来的参与者,会更加理性。”

由“住有所居”迈向“住有宜居”

■王丽新

经济稳步发展,助推城镇化加速发展。住房,承载着居民对美好生活的向往。

如何满足这份向往,迈向高品质居住时代,已成为新时代人居发展的重要课题。党的十八大报告提出在“住有所居”上持续取得新进展,党的十九大报告再度提及“住有所居”。

在“房住不炒”定位下,“住有所居”标准不断提高,内涵不断扩展。2012年,全国城镇居民人均住房面积为32.9平方米,如今已达37.8平方米。人民群众对住房的需求已经从“有没有”转向“好不好”,相应地,我国民生建设也正从“住有所居”迈向“住有宜居”。

“所居”强调“从无到有”,“宜居”则要在“有”的基础上更“好”。

我国较早提出“住有宜居”的城市是深圳。此后,上海在“十四五”期间的住房

发展规划中亦有提及。直至今今年1月11日,《“十四五”公共服务规划》中提出,住房普惠性非基本公共服务要逐步实现住有宜居。

“住有宜居”是改善性思维,是更高的目标与追求,是出于回归住房问题本质的需要。过去,盖房子单纯注重“物理”空间的建造。当下,房地产行业处在探索发展新模式的关键阶段,满足“以人为本”回归居住本源与服务的需求,是提升居民生活品质,房地产业平稳健康发展的应有之义。

“住有宜居”,不是物理空间中的房子,是社会意义上的住房,需结合特定城市、特定社区、特定社会网络去建设。过去,我国城镇化建设聚焦大规模增量开发,如今已转向存量提质改造和增量开发双轨运行并重模式,营造安全、绿色、智能、健康的高品质人居环境之外,与居民生活相关的环境、

文化、教育和消费等配套需求的实现程度,关乎居民幸福生活指数的高低。

“住有宜居”,不是单纯注重供应住房的“量”,而是更加关注居住的“质”,需在硬件满足基础之上,打造更美好的“软件”生活方式。做好棚户区改造、区域环境规划、房屋设计以及社区配套和市政基础设施之外,要提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平,进而提升一个城市的软服务综合实力。

跨入“住有宜居”时代,市场各个参与主体要以为居民提供美好生活的服务为核心目标,企业要积极顺应社会发展和市场需求趋势,加快创新产品和服务模式,重构商业模式,这也有望成为房地产及相关行业实现突破的新增长点。