

## 促进房地产高质量发展 保障性住房 再贷款稳步落地

作为房地产市场去库存的一项重要举措,保障性住房再贷款稳步落地。据了解,截至目前,重庆、江苏苏州、湖北武汉、河南郑州、吉林长春、浙江金华、河北保定、四川乐山、安徽合肥、舒城、蒙城等多个城市的收购存量项目已经落地,累计筹集保障性住房上万套。

中共中央政治局2024年4月30日召开会议,强调要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待,统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施,抓紧构建房地产新发展模式,促进房地产高质量发展。

按照会议部署,2024年5月17日,中国人民银行宣布设立3000亿元保障性住房再贷款,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、未出售的商品房,用作配售型或配租型保障性住房。具体来看,再贷款的利率为1.75%,期限1年,可展期4次,发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。

“银行按照自主决策、风险自担的原则发放贷款;人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款,可带动银行贷款5000亿元。”中国人民银行副行长陶玲2024年5月17日在国务院新闻办举行的新闻发布会上表示,城市政府选定地方国有企业作为收购主体,所收购的商品房严格限定为房地产企业已建成、未出售的商品房,对不同所有的房地产企业一视同仁;城市政府根据当地保障性住房需求、商品房库存水平等因素,自主决定是否参与。

2024年9月,保障性住房再贷款政策再迎优化。“为了进一步增强对银行、收购主体的市场化激励,我们将保障性住房再贷款政策中人民银行出资比例,由原来的60%提高到100%。”中国人民银行行长潘功胜2024年9月24日在国新办举行的新闻发布会上表示,原来商业银行放100亿元,人民银行提供60亿元,现在商业银行放100亿元,人民银行提供低成本资金100亿元,加快推动商品房去库存进程。

目前,国家开发银行苏州分行已牵头发放银团贷款11亿元,支持地方国有企业收购房企未出售房源,将其改造为保障性住房后,按照“保本微利”原则配售;中国工商银行重庆市分行向嘉寓公司发放贷款,支持收购1000余套保障性租赁住房,通过“较低租金+灵活期限”等设计,已实现开业项目“满租”;多家商业银行的安徽省分行已支持收购舒城县685套公寓、蒙城县865套住宅用作保障性租赁住房,实现了收购存量房在人口集中县域的落地。

2024年11月以来,合肥安居集团已收购存量商品房5733套、58.9万平方米,通过对接科技企业、科研院所、高校等住房需求,实现去库存、稳市场、留人才等多重目标。中国农业银行、中国银行、中国农业发展银行安徽省分行为国有企业收购亳州市蒙城县濮水庄园项目865套住宅、六安市舒城县万达公寓项目685套小户型公寓共计提供5.35亿元贷款授信,这两个项目均位于县城交通便利、配套齐全的区域。

(钟欣)

## 多赛道并进 交付是重头

# 房地产新发展模式取得突破

房地产行业正重振旗鼓,迈入“止跌回稳”之路,也迎来新旧发展模式转换的重要时刻。2024年,是“房地产新发展模式”理念提出的第一年。这一年,房地产行业既面临诸多挑战,也有不少难得的新机遇。这一年,一些房企逐步转型为运营商和服务商,开始探索轻资产与重资产并重的综合运营服务模式,在代建、商业等细分领域加速布局。

除了寻找新赛道,“保交付”是房企综合实力、责任担当的重要体现,因此,2024年“保交付”是重中之重。在2024年末召开的中央经济工作会议再为今年经济工作定调,房地产在“止跌回稳”中构建新发展模式。房地产市场供求关系发生重大变化,构建房地产新发展模式,成为破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。

旧模式已不可持续,新模式势在必行。2025年是房地产新发展模式构建的重要一年,对房企而言,需要继续围绕主营业务出发,探寻转型之路。



构建房地产新发展模式,成为破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。(CFP)

词贯穿2024年始终,但消费者在“质价比”的理性引导下,反而更频繁、更日常地出没于各大商场,使得大量商场租金和销售额表现持续跑赢社会消费品零售总额的增速。

2024年,全国大型商场持续“上新”。位于宁波的新世界THE PARK by K11 Select 购物艺术中心、位于北京的海淀大悦城和“JK FUN”商城、位于长沙的华润置地长沙万象城、位于上海的川沙九六广场和GATE M西岸梦中心等,都于2024年相继开门迎客。

### 保交楼仍是重中之重

2024年,各大房企在行业“止跌回稳”中前进,同时坚守初心,继续把保交付作为其重要任务。

2024年12月24日至25日召开的全国住房城乡建设工作会议指出,2024年持续打好保交楼攻坚战,已交付住房338万套,完成既定目标。

近日,房企们也陆续披露了各自交付成绩,包括龙湖集团、绿地集团、金科股份、旭辉集团、卓越集团、新希望地产等房企,均在2024年实现了不错的交付成绩。

业内人士表示,“保交付”是近几年房地产行业的关键词。2022年7月28日,中共中央政治局会议首提“保交楼”工作,住房交付成为稳增长的重要工作。在政策指导下,2023年成为房地产行业的交付大年,当年交付规模超300万套。

“现在交付高峰已经过了。”一名房企内部人士介绍说,2024年大多数开发商的交付数量较2023年有所减少。“销售到交付一般2至3年的周期,2020年至2021年是销售顶峰,所以,住房基本要在2022年至2023年交付。”

在其看来,大部分房企接下来的交付压力会减轻。“首先,本身没那么房源要交,其次,2025年要交的房源基本是2022年之后销售的,商品房预售资金管理严格,都是项目制封闭式管理。”

不过,在某央企开发商人士看来,交付压力每年都会有,但央企势必全力保障交付。“主要是行业压力还在。”(中新)

### 超百家房企进军代建

2024年,房地产深度调整延续,房企开始主动转型新赛道,加码轻资产业务,代建成为众多房企第二曲线的增长。

据中指研究院日前发布的《2024年中国房地产代建企业排行榜》显示,2024年,绿城管理以3649万平方米新签约规划建筑面积位列第一,遥遥领先。旭辉建管和蓝城集团分别以1588万平方米和1570万平方米的新签约规划建筑面积位列二、三位。

从各阵营代建企业来看,总体呈现出头部稳健、中部崛起的特征。具体来看,TOP5企业新签约规划建筑面积均值为1783万平方米,同比增长3.5%。头部企业由于新增规模较大,很难保持快速增长,因而增速较慢,符合服务行业规模

增速的固有特征。

此外,TOP6-20企业新增规划建筑面积均值为640万平方米,同比大幅增长21.9%,增速为三个阵营中最快的,特别是新人局代建的企业,加速进行项目拓展,规模快速增长。TOP21-30企业新签约规划建筑面积均值为171万平方米,同比增长6.2%。

中指研究院企业研究总监刘水认为,随着代建代建项目成为商业代建主流项目,未来,代建企业亦会更加注重项目销售能力,规模也将持续增长。

数据显示,截至目前,全国范围内已经超过100家房企涉足代建业务;销售额TOP100的房企中,有八成已进军代建。

### 商业更具备稳定红利

行业大洗牌下,房企从追求规模到

追求利润,变得更加稳扎稳打,开始放弃短期规模效应以求长期主义的发展。

2024年,房地产开发增速放缓,商业地产成为开发商另一条突围的出路。尤其是以龙湖、新城为代表的房企,凭借旗下龙湖天街、吾悦广场仍能获得稳定的增长。

当然,拥有优质资产组合的企业更具备稳定红利属性,可凭借该类经营性业务的高利润率与低成本融资优势,熨平周期内的利润波动。

根据此前克而瑞发布的《2024年内地产运营收入排行榜》,其中,运营收入规模在TOP5的房企包括万达商管、华润置地、万科地产、龙湖集团、新城控股,2024年度经营性收入分别为508.8亿元、287.9亿元、174.2亿元、155.4亿元、118.5亿元。

值得一提的是,虽然“消费降级”一



15万+泉州购房者共同关注!新鲜资讯、深度测评、政策解读……泉州买房,就看“泉晚楼事”!

## 光盘行动 公勺公筷 文明餐桌 健康常在

社会主义核心价值观

富强 民主 文明 和谐 自由 平等 公正 法治 爱国 敬业 诚信 友善



绘画: 魏志雄

泉州晚报社 宣  
泉州晚报 / 东南早报 / 泉州晚报·海外版 / 泉州商报 / 泉州网 / 泉州通