

推出 REITs 先行先试 金融助力

# 广东多元提升保障性租赁住房资金支持

文/蒋雯菁

2023 年全国住房和城乡建设工作会议指出,要以发展保障性租赁住房为重点,加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。当前,保障性租赁住房发展面临着一些挑战,在规划、建设、管理、服务等环节依然存在问题,尤其是目前租赁住房建设成本高,资金回笼难、收益率低,水电气政策优惠不明显,税收也难以享受,导致社会资本参与保障性租赁住房筹建或既有项目纳入的积极性不高。因此,加大对发展保障性租赁住房的资金支持力度,创造盈利空间,吸引更多社会资本加入保障性租赁住房供给,是发展保障性租赁住房的重要工作之一。

近两年,广东积极建立多元化的保障性租赁住房资金筹措机制,有效推进各项财政税收政策落地,降低租赁住房税费负担,多元并进助力提升保障性租赁住房资金支持,切实增加保障性租赁住房供给,以实际行动尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。



佛山保障性租赁住房项目

月份城镇保障性安居工程中央直达资金的预算执行情况的通报中指出,珠海市资金执行完成情况较好,并推荐珠海作为代表总结相关优秀经验做法以供其他城市参考。

据介绍,2021 年至 2022 年,珠海市已争取中央和省级保障性安居工程资金约 4.75 亿元,用于建设或维修保障性住房项目以及发放公租房租赁补贴。目前,珠海各区已申报 2023 年保障性租赁住房专项债券项目 11 个,总资金需求约 12 亿元,申报上级专项资金 10 个项目约 10 亿,力争实现建设主体多元化,建设资金筹集多样化。

## 银行信贷注入“金融活水”

2022 年初,中国人民银行、银保监会发布通知明确,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按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则,加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

有住房政策研究员认为,该做法有利于银行业金融机构加大对保障性租赁住房项目的信贷投放,有助于推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

自 2021 年以来,广州市人民政府、广州市住房和城乡建设局就分别与中国建设银行股份有限公司、中国建设银行股份

有限公司广州分行签订发展政策性租赁住房战略合作协议,通过“加信贷资金、减信贷成本、乘多方力量、除安居难题”在内的“加减乘除”金融“组合拳”,共同探索保障性租赁住房的可持续发展模式,形成了首批建设银行支持广州市保障性租赁住房的房源筹集项目。据了解,截至 2022 年年底,建行广州分行累计信贷支持超 130 个住房租赁项目,授信金额超 150 亿元,惠及超 10 万新市民和青年人群体。

“近几年公寓改造成本急剧上升,增加了近 50%,对我们项目方来说压力很大。但建行广州分行主动联系并为我们成功申报 2300 万元住房租赁经营贷款,专项用于配套公寓项目改造,利率也非常优惠,我们的项目才得以顺利推进发展。”某公寓负责人表示。

相关信息显示,目前,保障性租赁住房贷款占比不高,但不纳入集中度管理可让银行在保持房地产融资平稳方面获得更多的空间,缓解房企资金压力。深圳市住房和建设局相关负责人表示,接下来深圳将积极搭建银企对接平台,鼓励银行与住房租赁企业签订金融支持备忘录,探索在保障性租赁住房开发建设、持有运营等方面深层次合作,支持各银行金融机构为保障性租赁住房项目推出 8—10 年甚至更长期、较低利率的专项信贷产品。

## 保障性租赁住房 REITs 来了

2022 年 8 月 31 日,全国首批保障性租赁住房 REITs 红土深圳安居 REIT 正式在深圳证券交易所挂牌上市。专家预计,这将有助于拓宽保障性租赁住房运营企业直接融资渠道,高效筹措资金资源,扩大保障性租赁住房房源供应。

早在 2022 年 5 月,证监会与国家发展改革委联合印发的《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有关工作的通知》提出,支持条件成熟的地区推出保障性租赁住房 REITs 项目,正式启动相关试点工作。就此,以推行保障性租赁住房 REITs 为代表的金融支持政策也开始发力。

REITs 是一种资产的上市方式,指通过证券化方式,将具有持续、稳定现金流的不动产资产转化为流动性较强、标准化的上市金融产品。据广州市住房和城乡建设局介绍,他们也正在支持和引导各类社会主体先行先试,积极申请发行保障性租赁住房 REITs。据透露,目前广州市越秀集团环贸中心人才公寓和黄埔区人才集团香雪公寓已纳入保障性租赁住房管理,并已初步具备发行保障性租赁住房 REITs 项目的基本条件,现正按程序逐级申报。深圳市有 4 个保障性租赁住房项目成为全国首批、深交所首单保障性租赁住房 REITs 产品,并搭建了深圳市保障性租赁住房项目上市平台,开辟了“投、融、建、管、退”的全生命周期发展新模式。

## 落实税收优惠政策

近期,住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅联合印发通知,将对保障性租赁住房发展情况开展年度监测评价工作。其中,通知指出,建立与税务部门的联动机制,确保保障性租赁住房建设经营单位凭项目认定书,落实住房租赁房产税税收优惠政策,是评价“建立工作机制,落实支持政策”方面的重要部分。

佛山市税务部门根据政策要求,按优惠税率对住房租赁企业和规模化、专业化住房租赁企业予以税收优惠。据统计,2021 年 10 月至今,全市共有 49 户企业享受住房租赁各类税费减免,减免税费 421 万元。广州、深圳、江门多地也积极落实国家关于发展保障性租赁住房的税费等支持政策,支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设运营。

落实税收优惠政策,减轻住房租赁企业的资金压力,从而增加保障性租赁住房供给,是机会也是挑战。

根据目前的房产税优惠政策,对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的,减按 4% 的税率征收房产税。但专业化规模化住房租赁企业的标准是,企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房 1000 套(间)及以上或者建筑面积 3 万平方米及以上。部分城市统计发现本市租赁企业很少达到这个规模,因此已认定的保障性租赁住房项目也未能符合条件减免,税收优惠政策门槛相对较高。

对此,各地积极建言献策。广州市认为,需要进一步加大保障性租赁住房税费优惠力度,建议国家层面明确纳入保障性租赁住房的项目可享受零税收优惠,或给予一定年限的零税收优惠。针对作为员工宿舍出租的项目难以享受税收优惠政策的问题,佛山市建议住房租赁企业可以将租赁房源作为员工宿舍向承租单位出租,约定由承租单位分配房源给员工个人居住,员工本人实际承担租金不高于承租单位支付租金的,对该住房租赁企业和承租单位可以适用住房租赁有关增值税与房产税的优惠政策。另外建议对专业化规模化住房租赁企业空置的房源免征房产税和城镇土地使用税。

深圳市计划下一步将加强与住建部、财政部的沟通汇报,争取房产税计税允许企业或者单位出租的保障性租赁住房根据项目情况灵活选择从租计征或者从价计征,住房租赁行业增值税简易征收 1.5% 优惠税率适用于面向企业出租,同时争取新增用地建设、存量居住房屋筹集的保障性租赁住房项目均享受增值税、房产税的税收优惠。

## 发挥中央财政资金的撬动作用

作为广东的人口大市和经济重镇,深圳市长期承载着大规模的新市民和青年群体,房屋供需矛盾相对突出。2022 年 10 月,财政部发布《关于支持深圳探索创新财政政策体系与管理体制的实施意见》提到,考虑深圳人口持续净流入对住房的需求,加大中央预算内投资对深圳保障性住房筹集建设的补助,加大中央财政城镇保障性安居工程补助资金对深圳公租房、保障性租赁住房和老旧小区改造的支持力度,推动解决大城市住房突出问题。

有业内人士认为,通过中央财政来支持深圳保障房供给能力,有利于稳定居民的住房成本,是一次创新之举。在此前,深圳市就积极发挥中央财政的资金支持作用,促进本地地区的保障性租赁住房建设,多个项目纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点资金补助范畴。深圳微棠元芬租赁社区通过合理利用规模化租赁改造的历史遗留违法建筑,获得中央财政补助资金 2334.8 万元。为缓解深圳机场集团等航空领域青年职工住房问题的深圳市安居空港花园计划今年下半年竣工验收,也预计获得中央财政专项补助资金合计 1.16 亿元,补助标准按照住房建筑面积计算,800 元/平方米,目前已发放 50%,剩余 50% 将在项目竣工后发放。

2022 年,广东省财政厅在关于全省 7



珠海美星科技产业园宿舍楼 (E 栋)