

多地公布租赁住房专项补贴方案 为什么拿得最多的是它



2021年是首批租赁住房补贴试点的最后一年。目前,相关试点城市已悉数公布专项补贴管理办法和实施细则,除北京、长沙外,其余14个城市相继公示了获得专项补贴的企业、项目名单。第二批试点城市中,仅青岛、沈阳、西安发布了资金管理使用办法,但尚未正式拨付资金。

按照进度看,合肥、郑州、济南、杭州和上海的6个区发放了第一批专项补贴,武汉、长春、福州、深圳共4个城市发放至第二批,南京、广州、重庆已发放至第三批,而厦门、成都发放至第四批。

中央财政对租赁住房补贴按城市规模划分不同档次,直辖市每年补贴10亿元,省会城市和计划单列市每年8亿元,地级城市每年6亿元。据此计算,这笔专项资金总额达到468亿元。专项资金怎么分由地方决定,但实际执行过程中各个城市的补贴标准不一,以新建项目为例,每平方米补贴500元至1500元不等,可以覆盖项目30%左右的成本。对于长租公寓企业,各个城市均能申请专项补贴。据了解,专项资金补贴仅限于2019年~2021年新建、改建、运营的住房租赁项目,补贴资金可以结转结余。目前住建部、财政部并未明确要求试点城市在3年内花完资金,但部分城市要求租赁处必须尽快花完这笔钱,进展与绩效考核相挂钩。在2019年~2020年的两笔专项资金中,地方性国企包揽大部分奖补,其次,拿到专项补贴最多的全国性房企是万科,近3亿元。



A / 谁拿到了专项补贴

最早启动专项资金支持项目公示的城市是武汉。

除了中央财政专项补贴24亿元外,武汉市级财政配套11亿元,共计筹集35亿元培育和发展住房租赁市场。目前已经发放两个批次共计2.5亿元,占武汉两年度专项资金总额的15.6%。

武汉两批次专项补贴均由武汉市属或区属国企获得,主要用于人才房建设。2019年12月18日,武汉市保障性住房投资建设有限公司、武汉都保置业有限责任公司等4家企业共获得1.53亿元专项资金支持。

武汉的第二批专项资金共9548万元,武汉都保置业获得242万元,之置置业有限公司和武汉众成商贸分别获得8198万元、1109万元。

郑州的第一批专项补贴资金3.65亿元,河南地产集团等两家河南省属国企获得3.15亿元,龙湖冠寓获得3602万元,融创获得863万元,河南中博股份有限公司获得543万元。

济南公示四个批次共29个项目专项补贴名单,其中第一批为8个项目发放了4527万元。万科泊寓获得1356万元,章丘明水国开置业获得1019万元,邦尼集团和金科合资的山东蓝海领航产业园建设有限公司获得857万元,龙湖冠寓获得123万元。

上海市的嘉定、虹口、青浦、崇明、普陀、长宁、浦东等7个区公示了专项补贴发放情况。上海地产集团获得1795万元,上海西部企业获得2055万元,上海嘉定新城获得1981万元,上海盛青房地产获得1788万元,上海城投获得1747万元。

与其他城市一样,上海租赁住房主要建设主体是市属和区属国有企业,浦东新区占据了上海市20%左右的份额。

福州共发放4.44亿元,占两年度专项资金总额的27.5%。首批专项补贴2.87亿元,福州市大数据集团获得1.5亿元,福州高新区、福清市等下属4家国企获得2000万元~6000万元不等补贴,均为

人才公寓项目。

福州第二批专项补贴约1.57亿元,其中融侨集团获得1118.7万元,融信集团获得720万元,美的和绿城合资的福州祺瑞置业获得90万元,其余由福州国企获得。

长春公示了6个批次专项补贴项目,其中两个批次发放7378万元。第一批5982万元中,长春润德投资集团资产经营分公司的12个项目拿到3935万元,长春万科的8个改建项目获得2046万元。第二批专项补贴1396万元均由长春城投资产经营有限公司获得。

2020年,南京共公示了3个批次的拟专项补贴项目。其中第一批由南京国立资产管理有限公司、南京安科置业等5家市属国企获得5.5亿元。第二、三批具体补助金额还没有对外公布。

厦门已公布四批专项补贴5.64亿元,具备国企和村集体经济组织获得,其中厦门安居集团获得2.53亿元,占比近45%;厦门金霖湾置业获得了4197万元,厦门市后埔社区股份经济联合社获得5516万元,厦门市禾山街道枋湖社区股份经济联合社获得7826万元,用于建设社区发展中心。

深圳已公布的两批拟补助清单中,招商蛇口的7个项目获得第一批的1.17亿元;第二批均为改建项目,华润有巢公寓获得2377万元,金地商置获得907万元,深圳前海微家生活获得736万元,龙湖冠寓获得905万元,佳兆业获得1023万元。

万科在深圳获得了2.4亿元专项补贴,其中深圳市泊寓租赁服务有限公司的3个项目获得3358万元,深圳市万村发展有限公司的82个项目获得近2.1亿元。

据不完全统计,机构化租赁企业、品牌房企阵营中,万科在深圳、杭州、济南、长春共4个城市获得了2.85亿元专项补贴,自如在成都、杭州获得了超过1.3亿元,龙湖冠寓在杭州、深圳、广州、郑州、济南共5个城市获得了8767万元。

B / 补贴形式多元

多数城市的专项补贴资金用于补贴新建项目,尤其是集中式租赁住房项目和人才公寓。

合肥发放的第一批专项补贴共分为新建项目、贷款贴息、担保费补助共三项。其中包河区、瑶海区等区属国企的新建项目获得99.9%的专项补贴,约2.65亿元。

杭州2019年的专项资金分成了7大类,包括居间式、托管式、分散式、集中式租赁住房,以及商改租和工改租、集体建设用地建设租赁住房、蓝领公寓等,重点专项补贴房源筹集建设环节,主要是蓝领公寓、企业自持、商改租、集体土地建设租赁住房四个方面,专项补贴标准及比重依次递减。

在杭州,长租公寓企业在多个类别可叠加获得专项补贴。自如在托管式和分散式类别中共获得1.295亿元,这是16个试点城市中,专项补贴给分散式租赁企业金额最大的一笔。

此外,我爱我家获得6514万元,龙湖冠寓3553万元,随寓2754万元,朗诗诗寓1942万元,保利公寓1720万元,杭州国企宁巢公寓1442万元,万科泊寓945万元,金地商置912万元等。

蓝领公寓亦是杭州专项补贴的重点,由国企开发建设的9个蓝领公寓获得1.83亿元。

广州已发放了三个批次的专项补贴,共计4.22亿元,其中近1.03亿元用于建设大中专院校租赁住房,仲恺农业工程学院获得427万元,广州大学获得4823万元,华南农业大学获得5018万元。

另一个将部分专项补贴用于新建学校公寓的城市是福州,福州外语外贸学院在福州第二批专项补贴中获得了6361万元。

多家房企在广州参与新建自持租赁住房,如黄浦区国企科学城投资集团获得了6470万元,佳兆业获得1949万元,金茂、越秀地产、美的、绿城、华发等在广州均有所获。

2020年12月,厦门房管局和财政局发布补充通知,计划设立住房租赁发展基金,从中央财政资金中安排3亿元,再通过财政、银行等增配一定比例的资金。实现住房租赁市场产业发展资金扶持长流水、不断线。

厦门、成都、长春、西安共4个城市的使用办法中提到,3年试点期内,国企投资建设租赁住房除了获得新建项目的补贴,还可以根据市级财政收支预算情况,将专项资金以补充注入资本金方式,充实国有住房租赁企业资本。

其中厦门还规定,出资比例不超过项目总投资成本(含地价)的50%。

2020年10月,作为第二批入围中央财政支持住房租赁的试点城市,沈阳发布了专项资金的实施方案提到,专项资金用于引导房企开展住房租赁业务,支持房企将存量房源投放到租赁市场,作为青年公寓、养老公寓、短租公寓、酒店式公寓等。对在沈阳开发建设或以自持住宅开展住房租赁业务对房企,允许按租赁住房运营的自持住宅,运营达到10年后,转化为商品房销售。

为了盘活存量,沈阳允许将专项资金用于支持结合历史文化街区和历史建筑保护改造,建设特色街区,打造对租赁群体有针对性的“概念公寓”。 据人民网

