

# 银政 + 银企模式利好租房市场 未来房屋租赁或成房企新蓝海

□本报记者 陈锦锋

## >>图说新闻



2017年以来,江苏省启东市着力打造高效规模农业,不断健全土地托管机制,通过集约化、农机化、电气化模式积极稳妥引导土地经营权向家庭农场、农业大户、农民专业合作社等新型农业经营主体有序流转。

新华社 李存根 / 摄

## >>中信建投研究报告

### 合纵科技:雅城并表增厚业绩

10月26日公司发布三季报,报告期内实现营业收入5.79亿元,同比增长78%;实现归母净利润0.38亿元,同比增长125%。营收和利润大幅增长系报告期内公司中标增加和子公司湖南雅城并表所致。

公司全资子公司湖南雅城已于8月并表,并于8月9日实现营业收入约2.50亿元,占公司三季度总营收的40%以上;实现净利润约2272万元,占公司三季度净利润的60%,大幅增厚了公司业绩。

目前仅8-9月即完成了17年全年利润承诺的44%,预计17

年业绩将大超预期,其原因是报告期内钴价重回上涨通道,产品价格大幅上涨,毛利率大幅提高。

磷酸铁扩产计划顺利进行,有望成为湖南雅城下一个增长点近年来锂电行业快速发展,公司目前产能严重不足,因此计划扩建磷酸铁产能20000吨,目前已经开始了一期建设。

在行业整体产能过剩的情况下,公司16年磷酸铁产能利用率超过100%,足以证明公司技术水平领先,市场地位稳固。预计扩建产能顺利投产后将成为湖南雅城下一个业绩增长点。

### 耐威科技:利润持续稳定增长

25日公司发布公告,拟以1.42亿现金收购武汉光谷信息技术股份有限公司30.95%股权。光谷信息是中国地理信息产业百强企业,经过多年发展已形成具备丰富实践基础的地理信息、数据服务、系统融合三大技术能力,产品及服务主要应用于国土、能源、电力、农业、医疗、教育、金融与运营商八大行业。

今年上半年,公司通过收购镭航世纪进军航空电子业务。镭航世纪研发的航空综合显示系统已实现小批量销售,客户包括中国电子科技集团、中国航空工业集团下属军工企业或军工院

所以及境外用户等。未来,公司将继续加码航空电子领域的投资,提升在航空电子领域的综合竞争实力。

2017年6月28日,公司拟向国家集成电路基金、杭州溯智投资合伙企业及控股股东杨云春非公开发行股票以募集资金合计不超过20亿元。若此次非公开发行成功,募集资金将用于“8英寸MEMS国际代工线建设项目”及“航空电子产品研发及产业化项目”,进一步提升公司MEMS、航空电子业务规模,有利于公司未来营业收入和利润水平的持续稳定增长。

近期全国各地针对房屋租赁新政频出,给抢滩布局租房市场的企业带来政策红利。就在这短短一周内,中国银行、建设银行、中信银行等银行接连在住房租赁市场展开布局。分析人士表示,住房租赁市场或成蓝海,租赁住房资产证券化等金融创新有望提速。

### 住房租赁政策密集出台

党的十九大报告中强调指出,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。国务院及相关部委以及各地方均作出了一系列决策部署,贯彻落实“房子是用来住的,不是用来炒的”这一定位,加快推进房地产租赁市场发展,促进房地产市场供给侧结构性改革,建立购租并举住房制度。

10月31日,北京住房租赁新政正式实施,监管平台和服务平台同步上线。此外,目前,全国10余个城市已出台加快培育和发展住房租赁市场的实施方案,均提及搭建政府住房租赁交易服务平台。

无论是今年5月住建部公布的《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》,还是

近日9部门联合印发的《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,国家连续出台政策,既是为了给老百姓租房创造良好的社会软环境,同时也在客观上为房地产企业转型升级提供了一个新的机遇期。

### 银行助力租赁市场发展

在租赁市场这块大蛋糕面前,各家银行可谓争先恐后抢占份额。

10月30日,中信银行开创了银企合作新模式,与碧桂园集团签约长租住宅保障性基金战略合作,一同开展租赁物业金融合作。

中国银行厦门市分行则采用银政合作模式,11月2日与厦门市国土资源与房产管理局签署《厦门市住房租赁市场金融服务战略合作协议》。中国银行福建省分行行长杨展鹏介绍,中行将参与厦门市住房租赁管理平台建设,参与内容包括人房核验、交易撮合、信用评价、资金监管、租赁按揭、租赁融资、租赁保险等方面。

专家和业内人士表示,银行进入住房租赁市场将从根本上解决金融如何深层次地支持住房租赁市场的问题。就房企角度而言,金融支持并不局限为提供开发贷等融资方式。

### 住房租赁资产证券化启航

随着租赁政策落地,租赁住房资产证券化等金融创新也在提速。11月3日,全国首单住房租赁类REITs(房地产投资信托基金)产品,也是首单长租公寓权益型类REITs产品,新派公寓权益型房托资产专项计划在深交所挂牌。

联合评级近期发布研究报告表示,新派公寓计划的发行起到示范作用。长租公寓企业面临前期资金占用巨大、租金回报率低或再融资难度较大的问题,同时,公司又持有大量现金流稳定的租约,若将租约现金流证券化将一劳永逸。

租赁住房资产证券化也将给二级市场带来机遇。方正证券研报分析认为,当前房地产行业相对估值已经创历史新低,机构持仓也在历史低位,今明两年业绩确定性非常强。

因此在存量博弈的环境下,房地产板块具有吸引力。受益集中度提升、业绩增长确定的一线龙头包括,保利地产、金地集团、招商蛇口、万科A、华夏幸福;催化确定、业绩支撑估值的区域主题包括,北京城建、深振业A;高成长低估值,有望冲击一线的二线黑马包括,旭辉控股集团、新城控股等。

## 财政部:房地产税将按评估值征收

最近几年,在国人住房拥有率达到一定水平后,房地产税这个发达国家通行的税种,因其平抑房价与增加政府财政收入等功能,立法、实施与否不断被提起和讨论,日前再度成为热议话题。

财政部部长肖捷日前在《党的十九大报告辅导读本》中谈及房地产税时明确表示,对工商业房地产和个人住房将按照评估值征收房地产税。

肖捷在文章中表示,将按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则,推进房地产税立法和实施。

对此,中国社科院财经战略研究院研究员蒋震在接

受媒体采访时表示,按照依法治国的程序,推进房地产税立法是必然要求。“充分授权”则是允许各地根据地方特点,先行先试,以求得到最符合地方实际发展的方案。

“先试点,然后总结经验,作为房地产税立法的重要参考依据,从而稳步推进。”他说。

肖捷在文章中提及的对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税,此前业内已经有过深入探讨。

“从房屋评估值的角度来征收房地产税,实际上就是要真正实现对房屋持有环节的征税。”易居研究院智库研究总监严跃进表示,房屋

价值评估要综合考虑周边房产以及具体的市场环境,是对持有阶段房产价值的科学评估。

不过,严跃进认为,类似征收预计还要通过立法程序,同时要纳入到税收制度改革框架之中。

他表示,从上海和重庆房产税的试点情况来看,其实不能算很严厉,多少都还有些税费减免的政策优惠。类似房屋评估价其实也会考虑一些实际情况,或比实际成交价更低一点,尤其是在房价持续看涨、房价略有泡沫的情况下,评估价或比市场价更切合实际价值。

(上海证券报)