

民生项目进行时

# 建好保障房 办好民生事

## 洋唐居住区三期保障性安居工程全面竣工

**亮眼数据**

- 高层住宅: 17栋
- 保障性住房: 4646套
- 12班幼儿园: 两所



洋唐居住区三期保障性安居工程。(市建设局 供图)

本报讯(记者 袁舒琪)经过三年多紧锣密鼓的建设,由市保障性住房建设中心作为业主、建发兆信公司代建的洋唐居住区三期保障性安居工程,上月底全面完成竣工验收备案。

洋唐居住区三期保障性安居工程位于翔安区翔安南路与洪钟大道交叉处西南侧,总用地面积9.97万平方米,总建筑面积48.99万平方米。项目建有高26至34层的高层住宅共17栋,提供保障性住房4646套,配套建设12班幼儿园两所。该项目投入使用后,将和已投入使用的洋唐居住区一期、洋唐居住区二期等形成一个占地41.11万平方米的大型居住区。

建好保障房,办好民生事。市建设局、市保障性住房建设中心以优化城市面貌、改善人居环境、提高人民群众幸福感为出发点,统筹谋划、精心组织,全力推进洋唐居住区三期保障性安居工程项目。项目参建单位秉承“以人为本”的理念匠心建设洋唐居住区三期项目,全面建成具有“格局开放、设计精细、设施共享、环境友好、管理互助”的新型保障性住房小区。

从施工建设到竣工验收,项目参建单位对工程施工的每一个重要工序、每一个关键环节,都采取极其严格的质量控制,坚决把安居房工程建成“放心工程”,为居民入住营造更舒适、更安心、更温暖的生活环境。自开工以来,建发兆信公司严格按照《代建工作规程》要求,精心组织代建工作,洋唐居住区三期保障性安居工程屡获嘉奖、硕果累累,其中2019年获得厦门市建设局“2019年度厦门市建筑施工安全生产标准化优良项目”称号,2022年荣膺“2021年度福建省建设工程省级优质工程”。

值得一提的是,洋唐居住区三期保障性安居工程精心考量住户多层次、多方位的心理需求,在“适老化”“儿童关怀”等方面进行了贴心的人文关怀设计。项目推出为老年人提供生活照料、康复护理、精神慰藉等日间服务为出发点设计的老人日间照料中心,并从趣味性、安全性、教育性出发建设社区儿童活动空间,让不同年龄段的住户在居住空间都能感受到关怀和幸福。

本报记者 袁舒琪  
通讯员 钟一芳  
“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”党的二十大报告中再提“租购并举”,为房地产市场平稳健康发展和完善住房保障体系指明了方向,表明我国在住房领域将继续保持政策定力,住房租赁市场有望发展得更加成熟完善,更好满足群众特别是广大新市民、青年人的租赁住房需求。

事实上,我市在住房租赁市场发展上早已提前谋篇布局,率先探索实践,近期鸣锣上市的“中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”(简称中金厦门安居REIT)项目,就是一个生动写照——作为福建省首单公募基础设施REIT,也是国内首批3只保障性租赁住房REITs之一,中金厦门安居REIT在全国具有首开先河的意义。

有业内人士评价,该项目的上市,打通了保障性租赁住房的资产上市渠道,为我国保障性租赁住房创新投融资模式提供了可复制、可借鉴的“厦门样本”。

# 打造可复制可借鉴的「厦门样本」 创新投融资模式

## 中金厦门安居REIT项目市场表现亮眼,为保障性租赁住房发展再增源头活水



珩琦公寓样板间。(安居集团 供图)



园博公寓。(安居集团 供图)

## 先行先试 REITs项目首单落地,大力推动住房租赁市场发展

作为国内资本市场中的“新事物”,基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)于2021年正式启航。同年6月,国家发改委首次将保障性租赁住房纳入可发行基础设施公募REITs的基础设施范畴。

乘着政策东风,牢牢抓住新机遇,我市勇于迈开探索步伐,先行先试。在市委市政府的高度重视下,我市迅速成立公募基础设施REITs工作推进专班,集全市相关部门之合力,精心研究、全力突破,从前瞻

性布局研究、项目方案谋划、优质资产梳理筛选等方面,不断攻克堵点难点,最终成功打响厦门REITs发行的“第一炮”——中金厦门安居REIT于7月29日获中国证监会批复通过,8月16日正式发售,8月31日正式鸣锣上市。

中金厦门安居REIT的市场表现非常亮眼。根据此前披露的基金份额发售公告显示,中金厦门安居REIT发行基金总份额5亿份,发行价格为人民币2.60元/份,募资总计

### 名词解释 REITs

基础设施REITs是国际通行的配置资产,具有流动性较高、收益相对稳定、安全性较强等特点,能有效盘活存量资产,填补当前金融产品空白,拓宽社会资本投资渠道,提升直接融资比重,增强资本市场服务实体经济质效。短期看有利于广泛筹集项目资本金,降低债务风险,是稳投资、补短板的有效政策工具;长期看有利于完善储蓄转化投资机制,降低实体经济杠杆,推动基础设施投融资市场化、规范化健康发展。

## 示范引领 打通保障性租赁住房开发运营机制,逐步形成“大金融”市场

中金厦门安居REIT引发热潮的背后,不只是我市投融资体制改革按下加速键的精彩缩影,也是国内基础设施公募REITs的关键节点,被不少财经媒体誉为“中国住房租赁市场的里程碑事件”。

保障性租赁住房一直是我国保障房体系的重要一环。近年来,我国持续关注青年人、新市民等的住房需求,在坚持“房住不炒”定位的大背景下,大力发展租赁型保障住房,成为实现新市民和青年人“住有所居”的重要措施。我市也正大力推进保障性租赁住房建设,“十四五”期间,我市计划新增保障性住房供应29万套,让发展成果更好惠及全体市民。

面对大体的建设任务,一方面需要政府在执行端给予充分的支持与保障,另一方面更离不开专业化租赁运营商赋能与创新。

保障性租赁住房普遍面临资金

沉淀大、投资回收期长等问题,在房地产行业向新发展模式转型的背景下,应时而生的保障性租赁住房REITs,对保障房的影响将十分深远。保障性租赁住房REITs的正式发售,能够有效盘活存量住房资源、推动存量资产改造,大幅降低机构投资者和老百姓的投资门槛,一系列的分红、交易与退出机制,也为吸引社会资本参与租赁住房建设打通有益渠道。之后,回笼后的资金可以用于新的项目开发和建设,新的房产资源建设成熟后还可以继续采取REITs的方式挖掘潜力活力,在为机构投资者提供优质投资产品的同时,还为市场提供了更多保障性租赁住房供给,起到了“以存量带动增量”的良好效果。

“从证券市场反应情况可以看出,保障性租赁住房REITs在进一步发挥资本市场功能,大力推动住房租赁市场发展,服务经济高质量

发展发挥着积极作用。”业内相关人士指出,该项目打通“投融资退”模式闭环,促进保障性租赁住房“大金融”市场逐渐形成,在行业模式、制度建设、操作流程、估值定价等方面,均为保障性租赁住房REITs的未来发展,以及推动保障性租赁住房服务模式向市场化、专业化转型起到引领示范效应。

正如多位行业精英在公开商业论坛上所说的,国内首批3只保障性租赁住房REITs充当了“探路人”角色。它们的初步成功正式宣告保障性租赁住房REITs结束了“摸着石头过河”的探索期,标志着进入了“以点带面、全面开花”的推广期。首批保障性租赁住房REITs项目发行的3个城市,正在彰显其“城市样本”的作用。而厦门作为3个城市中唯一的非超大型城市,所形成的“厦门样本”经验对全国其他城市更有参考价值 and 借鉴意义。

## 脱颖而出 保障房项目实施市场化运作,获资本市场青睐

事实上,我市已在基础设施领域形成了一大批优质的存量资产,公募基础设施REITs市场中其他品类项目也在稳步“扩容”,但是为何中金厦门安居REIT能在众多项目中脱颖而出、拔得头筹,获得资本市场的青睐?

选择有前景的投资领域,就相当于迈上了一条好的“赛道”。自去年7月国务院发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》以来,从中央到地方密集发布利好政策,加速推进保障性租赁住房筹建。而将视野放到厦门,历经近二十年的探索、实践,其住房保障体系发展模式已独树一帜,布局早、起点高,不仅曾被中央媒体称为“厦门蓝本”向全国推广,还在不断“破旧立新”、持续完善。业内人士评价,在当前全国均大力发展保障性租赁住房的大背景下,保障性租赁住房是基础设施领域的理想资产类型之一,而厦门的保障性租赁住房REITs发展更是大有可为。

这也是对我市保障性住房建设

运营管理模式的认识与肯定。保障性住房是政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房,这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房,具有公益性和政策导向性。针对保障性住房这一特点,我市蹚出一条保障性住房建设运营管理的新路子,于2013年成立厦门安居集团,作为我市专营保障性住房及公共租赁住房相关业务的公益性企业,主要从事保障性住房及公共租赁住房的融资、建设和运营管理工作。2022年3月,安居集团股权划入安居控股集团,改革重组后更有利于推动我市各类保障性住房资产按照市场化原则进行资产运营管理,使国有资产实现保值增值。在现有政策性住房、市场化住房等已经比较成熟管理运营模式的基础上,安居控股集团不断提升投、建、管一体化的管理团队综合水平,加快形成可输出的标准化管理经验。至2022年8月末,安居控股集团已

投资或承建保障性安居工程项目25个,可提供房源约5.7万套,已经形成了包括开发建设平台、商业管理平台、物业管理平台、租赁住房运营管理平台在内的从投资建设到综合服务的保障房全产业链布局,是国内保障性住房领域的领军企业。

中金厦门安居REIT投资的配套设施园博公寓和珩琦公寓,两个项目都一房难求,出租率已接近饱和,均超过99%,就是安居集团市场化运营能力的集中展现。基金管理人中金基金也在研究报告中指出,“安居集团旗下资产储备优质,具备持续扩募增长潜力”。

市场潜力无限、股东实力优渥、资产前景广阔,这“三驾马车”齐头并进,无疑为中金厦门安居REIT的推出与发展披荆斩棘。下一步,安居集团还将继续发挥好“厦门样本”的示范作用,把“募事宜提上日程,利用好安居集团优势,实现对更多存量资产的盘活,调整资产组合结构,为REITs持续运营打下良好基础。”



AUTO XIAMEN  
创新·引领车生活

# 2022中国·厦门国际汽车展览会

11月10日-13日 厦门国际会展中心

## 8大展馆 80个品牌 800款新车

主办单位 / 厦门日报社 承办单位 / 厦门报业传媒集团 厦门会展金泓信展览有限公司 咨询热线 / 5581539

