

聚焦·房地产

多地推动城市发展向“存量提质”转型

■本报记者 陈潇

近期,广州、成都、佛山等地相继出台针对性政策,通过制度创新破解存量盘活中的瓶颈问题,提升资源利用效率释放经济效益。

“各地政策正通过用途调整、功能兼容、自持松绑和审批优化等手段,提高存量资源使用效率。总体来看,呈现出多种可操作方向,包括将存量房屋改建为保障性住房,鼓励发展养老服务、餐饮民宿等新业态。这些思路在兼顾民生保障需求的同时,有助于系统性盘活存量。”上海易居研究院研究总监严跃进向《证券日报》记者表示。

具体来看,松绑“自持”限制,是各地政策的一大方向。例如,11月21日,成都市多部门联合发布《关于印发推动存量资源优化利用政策的通知》,提出对原土地出让时明确的要求配建自持租赁住房,满足对应条件后,允许存量自持租赁住房转为普通商品房上市交易。

中指研究院相关负责人向《证券日报》记者表示,此前多地采取“限地价、竞自持”的竞价规则调整土地竞拍热度,在这一规则下,不少企业手中拥有较大规模的自持商品住宅。同时,在过往土地供应中,常

有自持商办物业的出让要求,导致较多商办物业由房企自持,在一定程度上拖累了房企资金情况。针对房企自持房屋政策进行优化,有助于持续缓解企业压力。

转变房屋用途、补齐民生短板以及完善区域配套亦为各地政策的重要方向。例如,11月20日,肇庆发布楼市新政,明确采取“一区一策”精准发力,通过补齐教育、医疗、交通等配套短板,提升存量项目吸引力。同时创新盘活路径,支持符合条件的存量商品房转为保障性住房、人才公寓,探索房票安置政策鼓励被征收人购买存量住房,还允许商业办公用房根据市场需求转型为人才公寓、养老机构,提升存量资产利用效率。

“将存量房屋改建为保障性租赁住房的这一举措,在增加了保租房供给量的同时,也避免了保障性住房的重复建设,未来或成为更多城市强化住房保障的方式之一。”中指研究院相关负责人表示。

除此之外,也有地方瞄准了农村闲置住宅。例如,11月份,浙江发布《关于推进农村闲置住宅盘活利用的意见》,其中提及鼓励利用闲置住宅发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化



当前各地积极探索针对存量房屋盘活和优化利用的新方向,存量盘活目标进一步与保障民生、产业升级、城市功能完善等结合,政策供给也趋于精细化、全方位、系统性

魏健骢/制图

体验、创意办公、电子商务等新产业新业态。支持利用农村闲置住宅开办养老院、老年公寓、老年食堂、居家养老服务站等养老服务设施,发展乡村“银发经济”。引导利用闲置住宅发展教育、体育、医疗、公益等公共配套服务,赋予乡村可

持续发展动能。

整体来看,当前各地积极探索针对存量房屋盘活和优化利用的新方向,存量盘活目标进一步与保障民生、产业升级、城市功能完善等结合,政策供给也趋于精细化、全方位、系统性。

中指研究院相关负责人表示,未来更多城市有望根据当地市场特点优化跟进,落地更加系统性、集成化的政策体系,通过探索新路径进一步破解存量房屋优化利用瓶颈,挖掘存量资源潜力,持续推动城市发展方向“存量提质”转型。

房企年末积极“补仓” 备货来年“好房子”

■本报记者 陈潇

临近年末,多个重点城市相继推出优质宅地,房企集中补仓“备货”,为明年推出“好房子”蓄力。

“从年末土地竞拍情况来看,房企更多关注核心区位和低容积率地块,上述地块不仅利润可观,也便于打造高品质住宅,提升未来销售表现和区域居住环境。”上海易居房地产研究院副院长严跃进对《证券日报》记者表示。

从地块条件来看,年末供应的地块普遍区位优势低,叠加低容

积率,吸引了不少房企。例如,11月25日万科企业股份有限公司接连在武汉、杭州拿地。

“低容积率、小地块依然是主流。房企纷纷创新投资模式,聚焦好城市、好地块、好房子,通过代建、合作等方式,实现区域深耕目的。”中指研究院华中分析师李国政向《证券日报》记者表示,品牌房企加大与区域平台公司合作代建模式,通过打造“好房子”稳扎稳打。

除此之外,华东地区也是头部房企的重要补仓区域。绿城中国控股有限公司于近期以17.98亿元竞

得余杭区未来科技城单元地块,成交楼面价35000元/平方米。据悉,这也是未来科技城核心区时隔五年推出的首宗纯低密宅地。

“未来科技城地块的出让有助于提升板块高端居住环境,预计后续房企将继续聚焦核心区位或有明确规划利好的地块,产品创新与精准定位将是竞争关键。”中指研究院华东大区常务副总高院生向《证券日报》记者表示。

值得一提的是,不仅土地供应趋向优质,地方政府也同步推进“好房子”建设相关标准与政策,指引房

企持续提升住房品质。

例如,今年10月份,湖北省住房和城乡建设厅组织编制的《高品质住宅技术标准》(以下简称《标准》)发布,将于12月10日正式实施,这也是全国首部高品质住宅建设的地方标准。《标准》从住宅规划、建筑设计、建筑设备、施工建造、保障与服务等全生命周期提出了具有湖北特色的工程建设标准。

不少地区还提出全市住宅品质提升试点项目,相应的地块建设应符合“好房子”建设规范。例如,

杭州相关的试点地块需符合《杭州市住宅品质提升设计导则(试行)》要求,对未达到提升要求的试点项目要严查严管,督促整改。

“地方政府出台的各类‘好房子’政策,从规划、建设到服务全链条均提出了规范和要求,不仅提升居民居住体验,也为房企打造高品质产品提供了制度保障。目前优质宅地楼面价与市场销售价之间存在较大空间,这也为房企投入资金打造高品质住宅提供了动力,‘好房子’的陆续推出,有望为楼市持续增添活力。”严跃进如是称。

北京两宗住宅地块同日落槌

■本报记者 陈潇

11月25日,北京两宗宅地落槌,其中朝阳区松榆里地块经超百轮竞价由北京懋源璟湾房地产开发有限公司(以下简称“懋源地产”)摘得;房山广阳城地块则由北京城建房地产开发有限公司(以下简称“北京城建”)以底价收入囊中。

中指研究院土地市场研究负责人张凯向《证券日报》记者表示,松榆里与广阳城两宗地块分别代表了北京土地市场中核心区域稀缺资源与近郊潜力板块的不同开发逻辑。前者依托高确定性区位主打改善产品,后者则需在库存压力下靠产品与配套挖掘价值,两者的成交结果不仅是当前市场需求的真实体现,也预示着房企在战略布局上将面临

更深层次的分化。

具体来看,热门地块朝阳区松榆里作为东三环核心区域稀缺的纯住宅用地,该地块自挂牌起便成为市场讨论热点。

本次竞拍亦吸引了懋源地产、北京首都开发股份有限公司、北京金隅集团股份有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司等7家头部房企(联合体)参与竞拍。最终懋源地产以50.24亿元竞得该地块,成交楼面价6.2万元/平方米,溢价率18.21%。

作为一家老牌民营房企,懋源地产近期拿地动作较为多。例如,8月26日,懋源地产以底价10.30亿元竞得顺义一地块,成交楼面价27989元/平方米。“此次竞拍的松榆里地块是最近几个月北京最优质的地块,

民企再次拿地,也代表对北京优质区域的信心。”中原地产首席分析师张大伟对《证券日报》记者表示。

对于此次拿下的热门地块,业界认为从规划方面已充分体现“好房子”建设导向。“该地块容积率2.8,限高60米,且地块格局方正、南北通透,为后续打造大面宽改善型产品提供了优质基础条件。该地块出让文件中明确鼓励设置下沉庭院,通过住宅地块街坊路地下空间,实现与规划文化用地联通,充分凸显‘好房子’建设导向,预计项目将融合下沉式景观、公共空间与地铁接驳系统,形成独特的社区品质标签。”张凯表示。

定价方面,该板块新房市场供应稀缺,仅有已是现房的中建·东誉府,近期成交均价约为10.6万元平

方米,反映出区域存量市场老化与改善需求释放直接的结构性错配。

“尽管松榆里地块在环线位置和配套成熟度方面具备优势,但邻近的黄杉木店、三间房及十八里店等板块均有多个新房项目入市,对客户形成分流。因此,该地块项目若想实现市场突破,关键在于通过提升产品性价比,有效吸引来自下游板块及竞争项目的潜在客群。”张凯如是称。

相较核心区地块的竞争热度,房山广阳城地块则由北京城建以底价14.71亿元摘得,住宅部分成交楼面价约1.81万元/平方米。

值得一提的是,房山区已经一年左右时间未在北京土拍市场“露面”。在业界看来,此次推出的地块具备“地铁+商业+医疗”的复合场景

潜力,但当前房山区房地产市场整体库存规模较大,需求端主要依赖本地客群及丰台通勤刚需群体,市场去化压力突出。因此,该项目需通过差异化设计提升竞争力,并注意平衡商业配套带来的便利与潜在噪音影响。

从近期各批次土拍情况看,北京土地市场继续呈现分化结构。上海易居房地产研究院副院长严跃进对《证券日报》记者表示,核心区优质地块因供应稀缺,需求稳定,仍是房企重点关注的扩储方向。随着“好房子”建设的持续深化,叠加城市更新加速推进,核心城市未来的土地供应或将进一步向改善型需求聚集、向功能完善的重点区域倾斜。企业在参与土拍时,也将更注重城市更新、片区综合开发等长期价值的挖掘。

ETF告别“同名混战” 规范命名提升辨识度

■本报记者 彭衍蕊

ETF(交易型开放式指数基金)市场正迎来命名“标准化”变革。近日,沪深交易所发布修订版基金业务办理通知,明确要求存量ETF扩位简称须包含基金管理人标识,并于2026年3月31日前完成更名。

《证券日报》记者获悉,截至发稿,今年以来,已有易方达基金、华夏基金、大成基金等18家基金管理人率先完成旗下ETF简称更名。而这场影响5.6万亿元ETF市场的标准化行动,不仅会破解投资者“选基盲”的难题,更将推动行业竞争从“名称争夺”转向“价值深耕”。

命名有了“统一公式”

在晨星(中国)基金研究中心总监孙珩看来,这一新政是落实资本市场指数化投资高质量发展的重要举措,不仅能推动ETF命名体系的标准化、规范化建设,还能打破过往基金公司对简洁命名资源的非理性争夺,倒逼管理人在产品运作、服务质效上精进,进而优化ETF市场的竞争生态。

此次ETF命名规范确立了清晰的“核心公式”:扩位简称需遵循“投资标的核心要素+ETF+管理人名称”结构,增强型ETF还需加入“增强”标识,以确保产品属性一目了然。

多家基金管理人已率先行动。大成基金近日公告显示,该公司旗下“深证成长40交易型开放式指数证券投资基金”的场内简称已由“深成长龙头ETF”变更为“深成长ETF大成”,精准落实新规要求。

早在今年初,易方达基金已完成机器人ETF易方达、中证2000ETF易方达(变更后名称)等多只ETF简称的调整;广发基金年内对旗下11只ETF进行更名。今年以来,已有18家基金管理人调整旗下ETF简称,逐步落实“标的指数+ETF+管理人名称”的命名模式。

深圳市前海排排网基金销售有限公司公募产品运营曾芳向《证券日报》记者表示,此前ETF市场存在两大痛点:其一,命名缺乏规范,同质化产品名称易混淆,且未包含管理人信息,投资者难以识别产品归属;其二,命名过度聚焦标的指数,使ETF被简单视为“工具”,掩盖了管理人的专业价值,不利于优秀机构凭借品牌与服务脱颖而出。

从“抢名称”到“亮品牌”

孙珩认为:“此次ETF简称规范新政的核心出发点是解决因ETF产品数量激增、同名产品增多所导致的投资者识别困难问题,通过要求扩位简称包含投资标的核心要素与基金管理人简称,帮助投资者精准区分产品、降低信息筛选和交易误判的风险。”

此外,这种转变正倒逼公募基金行业回归本源。陕西巨丰投资资讯高级投资顾问陈宇恒向《证券日报》记者表示,以往机构可借“抢占简称”获得流量优势,如今则需靠“硬实力”立足。

曾芳进一步表示,管理人的声誉与产品名称直接绑定,将激励全行业更加注重长期业绩、流动性管理、客户服务与产品创新。

在曾芳看来,当前ETF产品竞争已从“先发优势”转向“价值创造”,未来核心竞争力将聚焦在三方面:一是品牌声誉,头部公募机构依托长期积累的市场信任度,可有效吸引资金流入;二是运营核心能力,涵盖低费率、高流动性、精细化跟踪精度等关键指标,直接影响产品吸引力;三是特色定位,中小公募机构可通过聚焦细分赛道,构建产品差异化竞争优势,实现市场突围。

广告



有健康需求的地方就有同仁堂

同仁传粹 调和有方

北京同仁堂(湖北)生物科技有限公司
购买正宗‘同仁堂’品牌产品,请认准‘®’商标。商城零售价
38元/瓶