

稳增长又一大招——“旧改”

涉及上亿人老旧小区改造:每年新增投资8000亿元

■背景资料

为什么是“旧改”? 为什么是现在?

在稳增长的重大关口,中国又放出了一招大棋。

这是前不久国务院常务会议时放出的大消息。

“重点改造建设小区水电气路及光纤等配套设施,有条件的可加装电梯,配建停车设施。促进住户户内改造并带动消费。”

话平淡无奇,但背后涉及人数之多——“居民上亿”,投资体量之大——“4万亿元”,不可低估。

更值得关注的是,国常会提出要加大金融对旧改的支持。

当初,棚改以全世界绝无仅有、政策上大开大合的方式启动了一场全国性的楼市狂欢,短短3年间彻底扭转三四线城市的命运。天才般构想的棚改大招一出,既完美消化了市场库存,拉动经济增长,又补充了央妈的货币工具箱,一石二鸟。

现在,棚改慢了,我们要告别大拆大建的时代,迎来城市更新的“旧改”,这又会是一项搅动时代的大工程吗?

培育拉动经济增长的重要抓手并非易事。我们走过的铁公基、房地产、大水漫灌的老路,已经教训良多。中国经济不能再“过度依赖”房地产,这是郭树清的严厉表态。

新时代的稳经济政策必须“要找准切入点,抓住既能满足群众期盼、有利于拓展内需促消费、又不会导致重复建设的重大项目,扩大有效投资”,能一举多得是最好的。

所幸“旧改”这一妙招真的做到了——首先,旧改工程一手拉投资,一手稳住就业。

住建部标准定额司巡视员倪江波给过一组数据,据初步统计,全国共有老旧小区近16万个,涉及居民超过4200万户,建筑面积约为40亿平方米。国常会称,“涉及居民上亿人”。

而从目前已启动的一些地方文件里,我们还能看到更具体的要求:“必须包括对水、电、路、气4项设施中至少2项进行更新,或虽未对水、电、路、气设施更新,但包括加装电梯。”比如,北京就打算在2020年前实现增设电梯1000部以上。

其次,刺激内需,拉动消费。说不准因为有了停车位就能多卖一辆车,装了电梯、加了保温层,居民可能再给室内刷一遍墙,房间焕然一新就想换家电,消费拉动了。

和“铁公基”相比,旧改的优势很明显。基建投资一般落地周期为1年,而旧改在半年内就能完成,周期短,而且还能迅速转化成消费能力。

不得不说,此招甚是天才。

在此时加快启动旧改,是刺激政策再加码、短期内对冲下行的信号。

增大的情况下,结合人民生活实际需求,找到的稳经济政策精准切入点。

张波告诉记者,对于现有的房地产市场来说,老旧小区改造并不会拉动购房需求,同时也不会产生类似棚改之后的短期购房需求大量激增。因此对于现有房地产市场的影响相对有限。但由于小区改造之后居住环境有明显提升,有可能延缓更多人群的换房需求。

郭晓蓓分析,随着一、二线城市增量土地供应的短缺和人们对旧城区改造的期望,以存量空间改造为主的内涵式增长成为城市发展和房地产市场的新趋势。

一些省份已公布了今年的改造目标,比如河北省今年将改造老旧小区2779个;安徽省计划改造老旧小区523个,投资估算约25亿元。

湖北省也在今年全面启动老旧小区改造,提出到2020年,城市老旧小区改造率50%以上,为老旧小区居民补齐水、电、气、管网、路灯等基础设施。湖北省住建厅今年将选择200个小区,开展省级试点示范,同时,研究制定老旧小区改造技术经济政策、改造技术指南,全力推进老旧小区加装电梯。

■延伸阅读

“旧改”对老百姓有什么好处

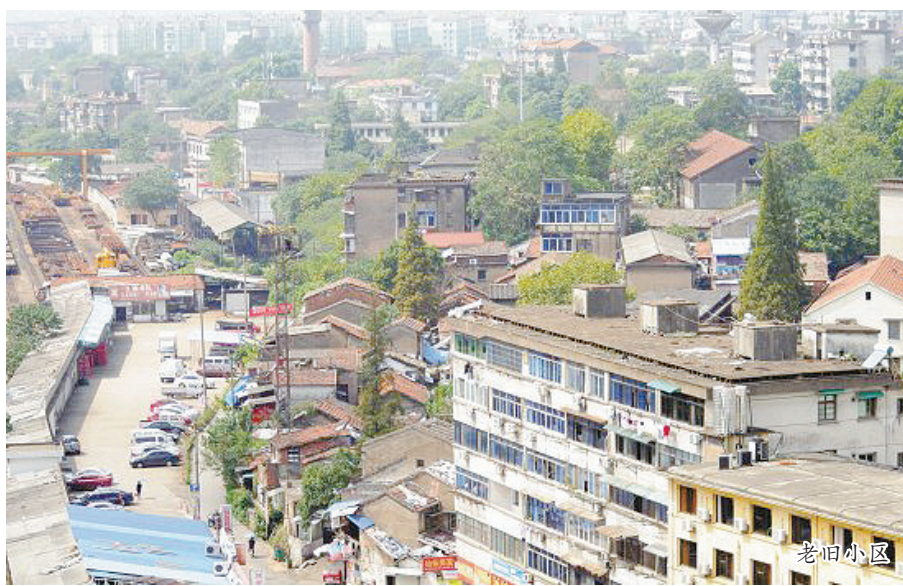
“旧改”的确是好的,它能增加老百姓的福祉,完善配套,提高老百姓的生活水平。

1.“旧改”是一项惠民工程。经过旧改,一些老小区的居民水断水、电断电的问题解决了,道路更平整了,公共配套更好了,居民的生活质量就会提高。

2.旧改能够带动基础建设的投资。也就是说拉动了经济,带动投资,使本地的经济好起来。

3.旧改能够带动居民的消费。老小区和老街区本来交通配套不好,居民买菜买东西出行不方便就会很少出来。当旧改后,道路更宽阔了,与日常生活有关的商店和配套都做起来,那居民的消费欲望就高了,也就会带动附近居民的消费。

4.旧改能够提高就业岗位。经过改造的老小区,路宽了平了,更能吸引投资者开店或开厂,那就会为本地带来更多的就业机会。



老旧小区

幼儿园、小超市等短缺的服务设施消除扩大居民消费的障碍,另一方面也能开拓银发消费、幼儿消费、绿色发展和节能减排等新消费模式,能持续有效地为国民经济创造新动能。

仇保兴认为,更重要的是,与传统“铁公基”投资项不同的是,老旧小区改造项目投资周期很短(一般半年内完成)、边际效益明显、资金周转很快、能迅速转化为消费能力。

国常会确定,抓紧明确改造标准和对象范围,今年开展试点探索,为进一步全面推进积累经验。重点改造建设小区水电气路及光纤等配套设施,有条件的可加装电梯,配建停车设施。促进住户户内改造并带动消费。

■钱从哪里来

改造老旧小区量大面广,仅靠财政远远不够。国常会明确,创新投融资机制,今年将对城镇老旧小区改造安排中央补助资金。鼓励金融机构和地方积极探索,以可持续方式加大金融对老旧小区改造的支持。运用市场化方式吸引社会力量参与。

仇保兴指出,我国尚有约5千亿元左右的住房公共维修基金沉淀在各级财政和房管局账户中,应积极发挥作用。从实践来看,城镇老旧小区综合改造项目可以采取社会资本参与共建的模式。公共维修基金和政府节能减排补贴可以起到“四两拨千斤”的放大投资的效果。

社会资本的回报点或将更多地体现

在后续参与经营小区的长效管理方面。58安居客房产研究院首席分析师张波告诉记者,资金一方面需要政府侧提供相应支持,但更多层面需要社会资本的参与共建,在改造过程中要平衡好资本方的投入和收益,让资本方不但参与共建,并且参与后续共同运营。例如通过机制保障,资本方可在养老、托幼等方面更多参与并实现合理收益。

民生银行研究院研究员郭晓蓓对记者表示,引入社会资本进行市场化运作,建立产权主体与市场主体共建共享机制。通过对老旧小区物业二次开发利用,使小区物业产生增量,并进行市场化运作,实现二次开发物业增值,取得效益和商机最大化,形成收益回报机制。国常会指出,小区改造基础上,引导发展社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务。推动建立小区后续长效管理机制。

■对楼市影响有限

实施老旧小区改造,将有助于抑制改善性购房需求的过快增长,使之延缓释放。老旧小区改造侧重基建投资,通过投资改善居住环境从而拉动消费,对房地产的影响较为有限,这与我国当前严控房地产的意图是一致的。

机构分析,目前全国需改造的城镇老旧小区涉及居民上亿人,对如此庞大住房体量的盘活再生,能更好地遏制房地产粗放开发以及平衡市场供给。此次旧改接棒棚改,可以看出两者都是在经济下行压力

实施老旧小区改造,将有助于抑制改善性购房需求的过快增长;并转变购房者“买老旧小区等拆迁”预期,对防止二手房市场炒作起到一定作用。

涉及居民超过4200万户、建筑面积约为40亿平方米的老旧小区改造,是一项投资总额高达4万亿元的民生工程。

6月19日召开的国务院常务会议明确,推进城镇老旧小区改造,要创新投融资机制,运用市场化方式吸引社会力量参与。引导发展社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务。推动建立小区后续长效管理机制。

业内人士分析,这将成为培育国内市场拓展内需的重要抓手,既能拉动有效投资,又能促进消费,带动大量就业。

同时,实施老旧小区改造,将有助于抑制改善性购房需求的过快增长;并转变一些购房者“买老旧小区等拆迁”的预期,对防止二手房市场炒作将起到一定作用,体现了稳房价、稳预期的导向。

■投资总额高达4万亿

国常会强调,加快改造城镇老旧小区,群众愿望强烈,是重大民生工程和发展工程。据各地初步摸底,目前全国需改造的城镇老旧小区涉及居民上亿人,量大面广,情况各异,任务繁重。

会议指出,积极做好“六稳”工作,稳投资是重要方面。要找准切入点,抓住既能满足群众期盼、有利于拓展内需促消费,又不会导致重复建设的重大项目,扩大有效投资,努力实现稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效。

国务院参事仇保兴撰文指出,改造城镇老旧小区既能促进节能减排、解决城市居民“不平衡、不充分”的基本矛盾,又是当前“四两拨千斤”稳投资、稳就业的重要途径。

今年3月,住建部、发改委、财政部印发的《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》明确,老旧小区应是建成于2000年以前、公共设施落后影响居民基本生活,且居民改造意愿强烈的住宅小区。

住建部数据显示,据初步统计,全国共有老旧小区近16万个,涉及居民超过4200万户,建筑面积约为40亿平方米。

仇保兴表示,据初步估算,我国城镇需综合改造的老旧小区投资总额可高达4万亿元,如改造期为五年,每年可新增投资约8000亿元以上。

在促进消费方面,仇保兴表示,城市老旧小区综合改造一方面能够通过补齐

