

去年以来，云南本地国企虽然在拿地方面没有太大作为，也没有多少新项目，但参与保租房建设却十分积极，尤其是昆明本地国企，区市两级都有公司投身保租房开发，除了昆明市公租房公司本身就是保租房建设主力，各区和市级平台公司也有不少保租房项目，省级国企云南建投和康旅集团最近也宣布了开发保租房的计划，只不过省级国企的保租房开发布局是面向全省，其中一部分在昆明。

据小编统计，目前仅昆明市多家国企宣布已建要建的保租房数量约有2万多套，承担建设的公司有昆明公租房公司、昆明交投、昆明产投、昆明城投、滇中城投、昆明空港集团以及官渡区国资等10家昆明市国企，省级国企的保租房项目尚未统计在内。



昆明公租房公司保租房项目布局情况

昆明市其他国企建设的保租房项目和房源没有那么多，从具体项目看，其实大多数是这些国企原来开发的商品房项目，只有空港片区有专门规划的保租房开发用地。

昆明市多家国企积极参与保租房开发，实际上是将原来消化困难的商品房项目，尤其是商业地产项目的公寓、酒店、写字楼等物业改造为保租房，比如斗南花卉小镇、滇池明珠广场、车行天下二期、博欣时代商业中心等，这些项目原本就规划有大量公寓，但如今昆明市公寓严重过剩，销售十分困难，去年昆明就已出台政策允许库存商业项目改为保租房，这些项目也就顺势改造为保租房。昆明市公租房公司筹集的相当一部分保租房源，其实也来自有些国企开发的商品房项目。

相比起来，民营房企、央企和其他一些市场化程度比较高的全国性国有房企，即使公寓、写字楼去化困难，也很少改造为保租房。多家全国性房企的高层表示，保租房只能租不能卖，对急于回收资金、降低负债的房企来说无法承受，而且外来房企或民营房企的拿地成本比较高，保租房租金又低于市场，持有物业长期出租的回报率非常低，甚至连融资成本都无法覆盖，所以绝大多数市场化运作的房企宁可降价出售公寓，也不会轻易改造为保租房。

但本地国企，尤其是一些平台公司的经营思路就不太一样，把卖不掉的项目和物业改造为保租房，可以回避销售压力，也能获得政策和资金方面的支持，一举多得。另外，为市场提供保租房本身也是国家解决城市居民住房问题的重要途径之一，这项任务本来也基本由本地国企承担。