

住房租赁市场再次迎来政策利好。日前,财政部、住建部公示首批财政支持住房租赁市场发展试点城市名单,北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都16个城市入围。

国内租房房源出现向一二线城市集中的趋势愈发明显。有迹象表明,一二线城市是租房消费的主体,租房就成了这些人群生活在城市里的首选。

不仅是中央层面,今年以来,一二线城市各级政府陆续从金融、税收、土地、监管等多方面实施一系列政策,促进住房租赁市场发展。

政策再次按下“加速键”

住房租赁市场迎来新利好



行业简讯

北京市住建委发布白皮书 加大政策住房供应力度

近日,《北京住房和城乡建设发展白皮书(2019)》(以下简称《白皮书》)正式发布,对2019年北京住房保障政策进行披露。今年,北京将加大政策性住房供应力度,多渠道建设筹集租赁住房5万套(间)、政策性产权住房6万套,还将加快起草《北京市物业管理条例》。

《白皮书》由北京市住房和城乡建设发展研究中心受北京市住建委委托编写。《白皮书》指出,2018年,北京严格落实各项房地产市场调控政策,遏制炒房、保护刚需。简化房屋交易流程,将购房资格审核时限缩短至1个工作日,取消房源核验和强制存量房资金监管。加快发展住房租赁市场,多渠道增加租赁住房,推进集体土地租赁住房建设,发展租赁型职工集体宿舍,租购并举加快推进。同时,大力推进老楼加装电梯,治理群租、乱用地下空间。

今年,将进一步完善住房保障政策体系,加大政策性住房供应力度,多渠道建设筹集租赁住房5万套(间)、政策性产权住房6万套、竣工各类政策性住房7万套,完成棚户区改造1.15万户。同时,优化政策性住房审核分配机制,提升监管服务水平,规范管理棚户区改造,加强老楼整体保护,推进直管公房申请式退租、恢复性修缮。

针对房地产市场调控,北京今年将坚持“房住不炒”定位,以稳地价稳房价稳预期为目标,坚决抑制投机投资资金性需求。坚持租购并举,健全住房租赁管理体制,多渠道增加租赁住房供应,鼓励住房租赁企业开展规模化经营,加快推进集体土地租赁住房建设和租赁型职工集体宿舍改建。此外,还将推进老旧小区综合整治,加快起草《北京市物业管理条例》。

《白皮书》里提到,今年,将健全共有产权住房相关政策,科学制定价格评估、代持机构管理等规定,加快共有产权住房项目工程建设和销售进度,稳定市场预期。具体如何推进落实?

北京市住建委保障房审核分配处副处长马姗姗介绍,今年将在新城区域交通方便、配套较为完善的地区优先供应土地,力争通过共有产权住房政策有序引导中心城区适宜功能和产业向新城疏解,带动中心城区人口向新城转移,实现职住平衡。同时,指导相关区调整项目配租人群范围,降低申购门槛。

在优化营商环境方面,2018年,工程建设项目施工许可申报材料由原来13项调整为5项,精简要件达50%以上,审批时限由原来8个工作日调整为5个工作日以内办结,并实现全市范围施工许可审批网上发证。今年,北京市住建委将出台更多举措,加快推进告知承诺制审批,推行工程总承包,推进京津冀建筑市场监管一体化。

来源:人民网

六成城市库存上升 政策从严或倒逼房企降价

近日,上海易居房地产研究院发布百城住宅库存报告显示,全国百城库存规模已连续7个月保持同比增长态势,库存基本已出现了实质性的转变,统计的城市住宅库存为取得预售许可证但没有出售的住宅项目,包括期房和现房。

报告显示,截至2019年6月底,易居研究院监测的100个城市新建商品住宅库存总量为45203万平方米,环比增长0.4%,同比增长6.0%。值得注意的是,这是库存连续第7个月呈现同比上涨。

具体来看,截至6月底,100个城市新建商品住宅库存总量中,一线城市2775万平方米,环比下降1.1%,同比上涨28.4%;二线城市22248万平方米,环比上涨0.5%,同比上涨0.9%;三四线城市库存20180万平方米,环比上涨0.6%,同比上涨9.5%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,目前我国三类城市均步入到库存同比正增长的通道之中。其中,一线城市预售证管控力度相对减弱,供应放量,库存同比连增13个月。二线城市也结束了连续46个月库存同比下降的态势,目前连续两个月出现同比正增长。三四线城市目前保持了连续8个月的同比正增长态势,库存去化压力略有增加。

需要关注的是,报告指出,6月,监测的100个城市中有61个城市库存出现了同比正增长现象,涨幅前10名,涨幅均超过50%。具体来看,惠州、金华库存同比增幅高达109%,岳阳、徐州同比上涨76%,韶关同比上涨幅度为68%,南京、北京分别同比上涨57%和56%,景德镇同比上涨55%,柳州、廊坊同比上涨幅度也达53%。

严跃进说,从6月单月来看,百城新建商品住宅供应量为5743万平方米,而成交量为5545万平方米,楼市呈现“供大于求”的态势。预计未来政策面以偏紧为主,住宅库存恐再度上升,房企或加大优惠力度以快速回款。

一方面是销售收入的减少,一方面是国家对房企融资的紧缩,日前政治局会议指出,坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,落实房地产长效管理机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段。

因此,在重重压力下,下半年房企更换推盘策略,降低价格,加速回款以保资金安全已是必然选择。

来源:《经济参考报》

的毕业生在租房方式上期望选择整租,追求个人私密空间和居住品质。

数据显示,在2019年,全国20个重点城市上半年租金均价累计上涨1.67%。其中累计上涨城市15个,累计下跌城市5个。上半年租金均价一线城市半年累计上涨3.41%,重点二线城市半年累计上涨0.67%。

热点城市住房租金居高不下,租房的房租收入比过高,资金压力过重。而推动租金上涨,除了有季节性租赁小高峰因素外,根源仍然是人口流入导致租房需求增加。

特别是近年来一些省会城市对于人才竞争十分激烈,新一线城市与北上广深的人才争夺战正式打响。各城市为吸引人才、留住人才,纷纷放开落户门槛,出台各种吸引人才的措施,目前包括很多新一线城市的落户门槛屡创新低,甚至接近于“零门槛”。

武汉“5年留住百万大学生”、长沙“人才新政22条”、成都“蓉漂计划”、济南“人才新政30条”……虽然一线城市依旧是众多职场新人的第一选择,但新一线城市的竞争力也在不断提升。除去一线城市,武汉等经济发达的城市,人口吸引力都在不断增强,这也刺激租房需求不断上涨的同时,也预示着租赁市场的巨大发展潜力。

伴随年轻一族对于租住生活质量的需求爆发,近年来以自如为代表的长租平台以省心、品质成为租赁市场中的重要力量。据不完全统计,截至2018年底,中国市场上的活跃长租公寓品牌已经超过80个,分布的城市数量达到约50个,涉及1200余座集中式公寓和13.5万套分散式公寓。

监管和盈利难等问题待破解

事实上,住房租赁一直是房地产市场的“短板”。发展至今,参与住房租赁的主体日渐增加,除了自然人房东外,还有房地产开发企业、代理经租机构、公寓运营机构、租赁平台企业以及提供融资和其他配套服务的主体等。

来源:《工人日报》

房地产信贷将收紧:部分地区上调利率 监管频敲打

近期热点城市的楼市调控有所收紧,房地产融资也受到强监管。多位银行业人士表示,下半年将按照监管部门要求,严格审慎管理房地产领域贷款。

部分地区上调房贷利率

融360大数据研究院监测数据显示,7月底到8月初,苏州、杭州、大连、宁波等地房贷利率均有所上升。

融360大数据研究院分析师李万斌表示,房贷利率上调是因为部分城市楼市过热,当地通过上调房贷利率进行调控。另外,银行下半年信贷资金往往不如上半年充裕,房贷额度也比较紧张,在此情况下,银行也会选择上调房贷利率。

“预计更多地区将会上调房贷利率,而且额度也会相对紧张,但并不排除部分地区的部分银行,从银行自身的资金和业务策略出发,下调房贷利率。”李万斌称。

中原地产研究中心统计数据表示,目前来看,各地房贷利率基本平稳,出现明显波动的不多,大部分银行依然正常放款。从全国主要一二线城市看,目前利率水平相比二季度有轻微波动,但大部分城市依然维持在过去两年的最低利率。

光大证券银行业首席分析师王一帆表示,今年以来住房按揭贷款增长较快,在监管层稳房价、稳预期以及因城施策背景下,各城市房地产政策有保有压,房贷利率出现一定程度分化。从目前的情况看,住房按揭贷款需求相对稳定。

房地产信贷政策将收紧

近期,央行两度点名房地产金融,强调保持房地产金融政策连续性、稳定性,持续加强房地产市场资金管控。多位业

内人士对中国证券报记者表示,下半年将按照监管部门要求,严格审慎管理房地产领域贷款。

某大行苏州分行行长表示,上半年该行投向房地产领域的资金占总投放比率低于30%,下半年开发贷和按揭贷会更严格控制。

某股份行武汉分行副行长介绍,上半年该行房地产信贷占比不超过40%。“每年我们行对行业资产结构布局都是有序的。下半年全行房地产信贷将实行总量控制和择优选择,支持刚性需求。总的来讲,银行对房地产信贷的管控力度会越来越严。”

“我们行房地产贷款本就很少,现在在政策调控要求下,更不会主动营销。”江苏常州地区某股份行行长表示,目前该行首套房和二套房房贷利率分别较基准利率上浮10%和15%,后续将根据市场情况适时调整房贷利率。

“从政策看,未来对房地产在金融资源中的占比料会采取较谨慎的监管,房地产在金融资源中的占比进一步提升的空间较小。”交通银行首席经济学家连平认为,当前,在“房住不炒”要求下,一二线城市大部分对楼市管控比较严格,大规模炒作房产是不可能的。未来房地产信贷应从结构上做功课,匹配符合实际的合理需求。

合平举例称,从按揭角度看,在目前较为严格的调控政策下,很多地方市场需求仍属于刚性和良性的,对此银行应该给予支持。在开发贷方面,如果市场上有良性合理的需求,银行和非银渠道也应给予支持。

下半年将调整信贷方向

多位银行业内人士表示,下半年信贷政策将围绕监管要求进行调整。上述股份行武汉分行副行长表示,该行上半

年在民营企业普惠金融领域的信贷投入很大,下半年将按照监管要求,加大对制造业的信贷支持。

王一帆表示,制造业、中长期贷款出现明显增长需要进一步的政策安排。随着前期储备项目逐步消耗,对公贷款已现疲软态势。未来,如何促使制造业贷款投放出现较快增长,需要进一步的政策引导。此外,如何有效激活微观主体活力,尤其是资金端有效需求,也需要更多有效政策支持。

值得注意的是,对于加大对制造业

新闻链接

央行:加强房地产市场资金管控

央行近日召开2019年下半年工作会议,定调下半年多项重点工作,央行下半年将坚持实施稳健的货币政策,保持松紧适度,及时预调微调。央行还在几天内多次“点名”房地产,会议上表示继续强调加强房地产市场资金管控。

在备受社会关注的货币政策方面,央行表示下半年将灵活运用多种货币政策工具,适时适度进行逆周期调节,保持流动性合理充裕,引导广义货币供应量和社融规模增速与名义GDP增速相匹配。央行还将加强政策协调配合,加快疏通货币政策向实体经济的传导机制,进一步激发市场微观主体活力,坚持不懈抓好改进小微企业金融服务,深化民营和小微企业金融服务综合改革,确保实现小微企业贷款户数增加、贷款投放扩大、贷款成本适度降低,支持优质民营企业扩大债券融资规模。

不同于年初的年度工作会议上未提及加强房地产金融的宏观审慎管理,央行在本次会议提出,要坚持“房住不炒”定位,落实房地产长效管理机制,按照“因城施策”的基本原则,持续加强房地产市场资金管控。

来源:《北京日报》