



济南已有集中式租赁业务开始试水,图为一座位于济南西客站附近的租赁式公寓。本报记者 戴伟 摄

# 只租不售,房地产市场新风来袭

## 北京、郑州等13个城市试点集体土地建设租赁住房

### 北京供应千公顷土地 可建30万-40万套出租房

近日,北京市发布《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》(以下简称“《意见》”),继郑州后,成为第二个试点集体土地用于租赁住房的城市。

根据部署,北京市计划于2017年-2021年的五年内供应1000公顷集体土地,用于建设集体租赁住房,平均每年供地任务量约200公顷。

“1000公顷集体土地,大约可以建设30万-40万套出租房。”中原地产首席分析师张大伟分析称,目前北京市场租赁房源总量接近250万套,而30万-40万套的集体产权出租房的增量,相当于未来5年,给北京增加10%-15%的租赁房源。北京此前曾明确,今后5年计划建设租赁住房50万套,并主要通过集体建设用地安排。

《意见》强调了集体租赁住房“只租不售”原则,明确集体租赁住房不得对外出售或以租代售,坚决杜绝变相开发建设小产权房。

“目前,仅北京、郑州有了集体租赁住房的落地项目,未来还有11个城市会发布政策细则与项目。”张大伟如是说。今年8月国土部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》,明确北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市首批开展利用集体建设用地建设租

租  
VS  
售

近期,多地密集发布住房租赁新政,北京、上海、广州等地持续加码相关政策。专家认为,各地正抓住当前楼市企稳时机,加快构建租购并举的住房制度,成为当前房地产市场上一股新风。热点城市租赁市场正日趋规范,这也是房地产长效机制的重要内容。

赁住房试点。

对济南来说,由于尚未进入试点城市,目前没有相关政策出台。不过,济南市国土部门有关人士表示,已经在储备政策,具体实施时间要看市场情况。

### 各地密集出政策 为租房群体“赋权”

除了利用集体建设用地建设租赁住房外,国内多地还推出了不同的住房租赁试点。

浙江省住房和城乡建设厅联合9个省级部门发布通知,确定温州市、绍兴市、嘉善县、义乌市为省级住房租赁试点城市。此外,建设银行湖北省分行与湖北省住建厅17日签署战略合作协议。未来,双方将共同打造覆盖全省的住房租赁综合服务平台,首批将推1650套长租房,推动住房租赁市场实现规范化发展。

记者梳理发现,近期各地出台的住房租赁政策具有五大特点。一是为租房群体“赋权”;二是多地积极构建住房租赁服务监管平台;三是国有企业成为租赁市场供应新主体;四是各地相继增加租赁住房用地供应;五是多举措加快培育专业化住房租赁企业。

国家统计局新闻发言人刘爱华日前在国新办新闻发布会上表示,很多热点城市按照“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,坚持多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,加大了对共有产权住房、租赁住房的新试点。

### 租购并举是核心政策 避免市场大起大落

张大伟认为,建立“租购并举”的住房制度,发展住房租赁市场,应该是楼市长效机制的一个核心政策。未来各种租赁政策会越来越多,对房地产的影响会越来越大。

10月22日,住建部部长王蒙徽表示,将坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,坚持分类调控,因城因地施策。他介绍说,当前正在进行12个大中城市住房租赁试点工作,同时抓紧推进住房租赁的立法工作。

张大伟分析认为,“建立租购并举的住房制度,发展住房租赁市场;鼓励租赁消费,稳定租赁关系,赋予租房者更多的权利。不仅仅是科学住房观念的一个重要环节,更可以避免房地产市场大起大落,减少非理性购房需求。”

“从长远看,在各城市的政策逐渐落地后,整体住房租赁市场会更加平稳,也有利于房地产市场健康发展。”张大伟说,“在所有政策内容中,最直接有效的政策依然是增加租赁类土地供应。通过增加租赁类土地供应从而增加房源供应,对于稳定租赁市场的影响将会越来越大。尤其是北京上海等一线城市的房地产市场。”

### 金融市场发力 盯上住房租赁

在国家鼓励住房租赁市场

发展的大背景下,住房租赁行业金融创新步伐加快。

日前,国内首单长租公寓类REITs(房地产投资信托基金)项目“新派公寓权益型房托资产支持专项计划”,以及国内首单央企租赁住房REITs项目“中联前海开源-保利地产租赁住房一号资产支持专项计划”均获批发行。

据业内人士估算,潜在的市场化租赁公寓市场规模或达数万亿元,而资产证券化和REITs正成为住房租赁行业金融创新的重要手段,助其开拓融资渠道以及降低融资成本。

REITs属于资产证券化的一种方式,其本质是把一些收取租金或者利息的地产打包证券化在市场上融资的手段。值得注意的是,今年以来,房企通过资产证券化的方式进行融资的步伐在加快。据中国资产证券化分析网的统计,今年1至10月,类REITs累计发行已达12单。新派公寓以及保利地产等租赁住房REITs产品的获批发行,预示着租赁住房REITs将成为标准化公募REITs推进的重要突破口,助推国内住房租赁行业的长期发展。

此外,近来“长租公寓”正在兴起,用“迅速席卷”来形容一线城市近段时期以来出现的长租公寓并不过分。根据相关统计,在北京市场上的长租公寓有乐乎、魔方、自如、泊寓、函数、城家、相寓PARK等多个品牌。众多房企进入长租公寓市场,也预示着未来竞争的愈发激烈。

据中新网、经济参考报

# 房地产市场跨省大检查首次启动

## 济青两地在重点检查之列

据新华社北京11月17日电 近日住建部、发改委联合发布《商品房销售价格行为联合交叉工作方案》,将重点对北京、南京、苏州、杭州、嘉兴、合肥、济南、青岛、郑州、长沙、广州、佛山、海口、三亚、西安进行交叉检查。据有关人士介绍,此次检查不再由地方自行检查,而是由其他省份相关检查人员

进行检查。例如北京由浙江带队检查,浙江则由广东相关部门负责。

此次价格检查的重点包括:销售商品房未明码标价,未在交易场所醒目位置明码标价;标示信息不全,没有按照规定内容明码标价;未标明房源销售状态,已售房源所标示价格不是实际成交价;商品房交

易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择;通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段,诱骗消费者进行交易;以捆绑或者附加条件等限定方式,强制提供商品或服务并捆绑收费;捂盘惜售,炒卖房号,操纵市场价格;为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的,就同一房屋签订不同交

易价款的合同提供便利。

“这是首次进行跨省大检查。”中国房地产业协会法律事务专业委员会秘书长康俊亮表示,此次跨省检查是为了减少包庇违规行为,避免检查受到不必要的影响或干预。康俊亮说,价格是反映房地产市场冷热程度的重要指标,此次价格检查的目的是为了保证价格反映的是市

场真实状况,同时实现调控目的与价格的内在统一。

国家发改委政策研究室副主任兼新闻发言人孟玮日前表示,今年10月30日至11月30日,国家发改委等在全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查。对检查中发现的问题,有关部门将依法做出严肃处理,并及时向社会通报。