

“租赁”成为 10 余省份 2018 年住房政策关键词

一二线城市外来人口将最先受益

党的十九大报告提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。记者发现,正在陆续召开的地方两会上,有 10 多个省份的政府工作报告均明确提出发展住房租赁市场,这对全国房地产市场来说意味着什么?

多地政府工作报告均提加大租赁住房建设与供给

加大租赁住房的建设与供给,是多地政府工作报告共同提出的举措。

北京市提出,将推进集体建设用地建设租赁住房,发展住房租赁市场特别是长期租赁。上海市提出,今年加大租赁住房建设力度,计划新建和转化租赁房源 20 万套,新增代理经租房源 9 万套,新增供应 5.5 万套各类保障房。

福建省明确大力发展住房租赁市场,其中福州今年新开工租赁住房及共有产权住房 5000 套,新增供应 5000 套,厦门新开工 12000 套,新增供应 8000 套;湖北省将在人口净流入大中城市加快培育和发展住房租赁市场,逐步提高租赁住房占新增住房供应量的比例;安徽省提出因城施策加强房地产市场调控,盘活存量住房,发展住房租赁市场特别是长期租赁。南京市提出今年将进一步加大租赁住房建设,筹集租赁房源 100 万平方米。

在公租房方面,多地也动作频频。安徽省提出今年实行公租房实物配租和租赁补贴并举,将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员等纳入保障范围;河北省加大公租房保障力度,年内新开工建设 23 万套保障性住房;湖北则计划加大公租房保障力度,开工建设保障性安居工程住房 24 万套。

“租赁住房建设将是后续保障房建设的重头戏。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,“从各地具体建设规划来看,今年包括房企自持租赁住房、共有产权房、公租房、集体租赁住房等多品种供应的房源将加速又加量。”

地方关键几招布局租赁市场

多地两会透露的信息表明,增加租赁土地供应、培养规模化和专业化租赁企业、深化租购同权,成为地方布局租赁市场的关键几招。

——租赁土地供应加速。海南省今年起每年下达租赁型住宅建设计划时要明确租售比例。北京在 2017 年曾宣布,未来 5 年将供应 1000 公顷集体土地用于建设租赁住房,这也意味着,在今后 4 年,北京将平均每年供地约 200 公顷用于建设租赁住房。南京提出今年优化土地供给结构,保证租赁住房供地占住房供地比例达到 30% 以上。广州市明确今年加大只租不售全自持商品房和轨道交通沿线租赁住房用地供应。

近来,上海、广州、深圳、杭州、郑州等城市已陆续开启“只租不售”卖地模式。据中原地产研究中心统计数据,截至 1 月 22 日,全国已经有超过 10 个城市成交租赁类土地,合计将供应超过 10 万套房源。

——鼓励租赁企业向规模化、专业化发展。上海市、南京市提出今年将支持专业化、机构化的住房租赁企业发展;广东省明确各地级以上市至少建成 1 家国有住房租赁企业,广州市明确要率先组建 3 家国有住房租赁公司;合肥、厦门均

表示支持房屋租赁企业通过合并重组做大做强。

——租赁配套细则出台,租购同权逐步深入。近来,包括天津、青岛、无锡等 10 几个城市密集发布政策,降低落户门槛,开启租房落户通道。如天津市实行引进人才“租房落户”政策,对本人或直系亲属无名下合法住房的,可在其长期租赁住房所在社区落集体户口;青岛近日提出,以合法稳定住所(含租赁)和合法稳定就业为基本落户条件,全面放开城镇落户限制;无锡提出租住经相关部门备案的合法租赁住宅,同时具备参加无锡市城镇社会保险满五年,准予落户;广州市将“租购同权、学位到房”写进了当地教育部门的今年工作部署。

业内分析认为,随着租赁市场的发展和深化,租购同权的内涵也将逐步扩大。

一二线城市外来人口将最先受益,炒房行为或受抑制

租购并举将率先影响哪些城市?去年 7 月,住建部等九部委选取广州、深圳、南京等 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的地区;去年 8 月,国土部明确北京、上海等 13 个城市开展首批集体建设用地用于建设租赁住房的试点,从土地源头缓解租赁用地供给不足的难题。

据不完全统计,目前已有 10 余个城市开通了官方住房租赁交易和服务平台,并开始向市场投放房源。同时,针对住房租赁的金融支持政策也频频落地。多家银行近期陆续宣布给予住房租赁金融支持,包括对企业的金融支持和个人的消费信贷支持。

业内分析认为,越来越多的租房选择、稳定的租约、较高的服务品质,将让一二线

热点城市的外来人口率先获益。

不过,多位专家指出,目前,面向大量流动人口和新市民的租赁住房供给仍不充分,特别是大城市租赁住房供给短缺。目前,我国租赁人口预计为 1.9 亿人,租赁市场规模超万亿元。易居企业集团 CEO 丁祖昱认为,“市场需求主要集中于高性价比的房源,供应却跟不上。”

根据上海易居房地产研究院对上海、深圳两地的一项调查显示,月房租 3000 元以下房源的租赁需求占总需求的 26.4%,供应却只有 11.9%;月租金 3000 元到 6000 元房源的需求占比 51%,供应占比 39.6%;月租金大于六千的租赁需求占比 22.6%,但是供应达到了 48.5%。

不少业内人士看来,租购并举将会明显影响房地产市场。旭辉集团董事长林中称,从开发商角度来看,过去由于房价预期长期看涨,买地“捂”个几年,等下一个楼市周期回暖就可以解套,但如果现在还采用这种囤地模式就非常危险。在“房住不炒”的指导下,不少拿了高价地的中小房企已陷入困境,想转让都转让不了。

华东师范大学教授张永岳说,“未来,租赁住房、共有产权房等保障性住房以及商品房,将构成住宅市场上的多元供给。住房的居住属性将得以加强,低收入群体、中产阶层、高收入群体可以在这样的住房结构中相互流动。”

“楼市长效机制开始‘轮廓初现’。”深圳市房地产研究中心研究员李宇嘉说,租房群体如果能通过租赁扎根城市,并依靠不断积累,采用共有产权、先买房后改善、先小后大等梯级购房模式,不再挤商品房的“独木桥”,炒房行为将受到抑制。

据新华社

讲文明树新风

我们中国人
拧成一股劲中国
中国
文化
精神
中国
中国
形象
达象

中国网络电视台制 天津泥人张彩塑工作室供稿