

H楼·聚焦

购租并举 打造多层次住房结构

多角度保障不同群体的住房需求

刚刚召开的中共中央政治局会议强调，要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。

为了实现百姓安居梦，我国着力构建“购租并举”房地产市场供应体系，打造多层次住房结构，多角度保障不同群体的住房需求。

鼓励发展住房租赁市场 首批12个大中城市成试点

刚从中国传媒大学毕业的魏玉坤在北京找到了工作。作为北京“新市民”，他通过链家的自如平台在西红门租了房。

“我们班基本上有超过一半同学通过这个平台租了房子。通过新推出针对应届毕业生的海燕计划，免除了我们的押金，只交了一个月的房租做中介费。”魏玉坤说，便捷的租房手续、可承受的房租、充足的房源能帮助他这样的“新市民”更好地在城市中找到安身之所。

我国流动人口达2.45亿，每年新就业的大学生700万左右。一些人口净流入的大中城市新市民多，住房租赁需求旺盛，城镇居民家庭租房比例高。但租赁房源总量不足，机构化、规模化住房租赁企业不够成熟，制约

着住房租赁市场的发展。

据初步统计，我国规模化住房租赁企业市场份额只占2%左右，相较于发达国家成熟市场20%-30%的比例，差距非常大。

为加快培育和发展住房租赁市场，我国从供给端频频发力增加租赁住房有效供给，住房供应加快向“购租并举”的供应新体系转变。

住建部等9部门近日联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，广州、深圳、南京等12个城市成为首批试点。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的一项重要举措，增加房屋租赁市场的有效供给，能够让城镇居民家庭更自由地进行租买选择，更好地满足城镇居民，特别是“新市民”的住房需求。

矫正“购租跛行” 将立法明确租购同权

在北京海淀区北京西站附近铁西社区租房的潘强最近遇到“烦心事”：退房交完钥匙后，房东以做深度清洁为由要扣留押金中的500元，而租房合同并未对清洁费有任何约定。

长期以来，我国租房市场不规范，存在大量“黑中介”、二房东、“霸王条款”、随意涨价、房租欺诈、不退还押金

等现象。住房租赁市场制度及市场体系不完善，成为我国住房市场上“购租”跛行，大多数人选择买房的重要原因。

日前我国首部住房租售条例公开征求意见，住房租赁和销售市场立法加快推进，有望通过法治手段遏制各种租房乱象，对住房租赁市场加以规范。此外，广州市近日率先提出“租购同权”，赋予符合条件的租户子女享有就近入学等公共服务权益，成为扶持住房租赁市场发展、促进市民待遇均等化的一重要举措。

首都师范大学政法学院副教授崔俊杰说，“房住不炒”的障碍之一是租购不同权。搭建“租购同权”的平台，使得房东和租客处于相同的法律地位和享有同样的权利，有利于使租房切实成为实现“住有所居”的途径。

住建部有关负责人说，将通过立法，明确租赁当事人的权利义务，保障当事人的合法权益，建立稳定租期和租金等方面制度，逐步使租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇。

构建多层次住房体系 实现百姓“住有所居”

重庆江北区压配厂的职工薛妹今年搬进了一套83平方米的两室两厅的新房子里，而自上世纪70年代起，她就一直住在压配厂分给她的老房子里。

棚户区改造圆了薛妹的“新居梦”，更令她满意的是，搬进新家不但没有花钱，还获得几万元的补偿，得以

完成房子的装修。

近年来，越来越多百姓搬进安置房，住进公租房。实际上，过去8年间，棚户区改造已经使8000多万居民“出棚进楼”，困难群众的住房条件得到了较大改善。

当前，全国居民人均住房建筑面积已达40.8平方米，在此基础上，我国正着力构建高端有市场，中端有支持，低端有保障的多层次住房供应体系，2018年-2020年将再改造各类棚户区1500万套，到2020年要基本完成现有城镇棚户区改造任务。

落实住房保障和棚户区改造的相关政策是从供给端发力进行房地产调控的一个重要方面。对于未来的房地产调控，国务院发展研究中心市场经济研究所研究员兴洲说，不但要在需求端发力，抑制投机需求，还要在供给侧加强政策调控，落实住房保障和棚户区改造的相关政策，并着力发展租赁住房市场。

社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说，在供给侧结构性改革大背景下，实现“住有所居”的小康梦，必须建立以市场为主满足多层次需求和以政府为主提供基本保障两个体系，构建乐居、康居、宜居、廉居的住房制度体系。

(据新华社)

H楼·资讯 房企酣战7月土地市场 从一二线到三线热点城市，房企进入拼土储时代

楼市虽冷，地市依旧热度不减。7月以来，多个城市迎来一大波供应，引来众多房企酣战。扩大规模依旧是房企业绩竞赛的主旋律，土地储备规模与结构对业绩影响也将越来越大。

多地密集推地、拿地

近半年以来，北京、上海、广州一线城市纷纷加大土地供应，南京、福州、重庆等二线城市也不甘落后，开始密集推地。这一态势延续了6月的火热，万科集团董事朱旭表示，在万科长期关注的27个城市中，6月的土地成交面积和成交金额都增长了超过100%。

自7月13日中铁50.2亿元夺得顺义地块后，北京再迎土地盛宴。7月18日，北京市国土局出让3宗住宅类用地，最终经过激烈竞争，这3宗地成交总价达到112.7亿元。

保利联手中海以底价16.8亿元揽下大兴地块，半年内，中海在北京已经连下三子，而2016年全年中海在北京土地市场上颗粒无收。中海半年报数据显示，上半年中海共获取了27宗地块，耗资358.67亿元。

中原地产首席分析师张大伟表示，截至7月18日，从出让金规模来看，年内北京土地市场累计土地成交金额达到了1179.9亿元，同比涨幅达到了168%。从目前土地供应趋势看，2017年全年北京市场的土地成交金额有望突破2000亿元。

部分房企也在二三三四线加紧抢收，成都、南京土地市场抢手依旧。进入7月，龙湖开始全面提速进入下半年的面粉争夺战中，龙湖在长沙、天津等多个城市拿地，其中仅7月12日一天，龙湖就将位于佛山、长沙、天津、嘉兴四个城市的六宗地块收入囊中，拿地代价64.97亿元。

拼土储时代到来

正如阳光城集团总裁张海民所说，“现在的土地储备排名就是五年后的房企销售额排名”。今年以来，保利、龙湖、中海等房企都加速拿地，动作十分迅猛。

部分房企上半年拿地金额甚至超过了销售额的一半以上。中原地产数据显示，龙湖地产上半年拿地金额超过600亿元，而龙湖上半年签约额高达926亿元，占其上半年销售业绩的一半以上，快速扩张之下，龙湖上半年已达成1100亿销售目标的84%。

万科耗资更巨。朱旭表示，如果算上6月29日斥资551亿元获得广信资产包，公司上半年拿地金额约达1463亿元，占签约销售金额54%左右。

中原地产的统计也显示，今年上半年，已有34家房企的拿地金额超过百亿元，其中排名靠前的30家房企拿地总金额达8726.2亿元，较2016年同期的可比数据增长66.4%。

“有规模才有江湖地位、才有话语权。”新城控股高级副总裁欧阳捷认为，大房企加速发展、规模扩容意愿更强。

值得一提的是，通过大规模拿地或并购，房企土储规模重新洗牌。

7月19日，宣称不在公开市场拿地的融创接手13个万达文旅项目，土储借此跃入一线阵营。截至今年上半年，融创拥有8664万平方米的土地储备，原本排第六，由于收购万达文化旅游城项目，得到5897万平方米的土储。这就意味着，融创土储一下子达到近1.47亿平方米，一跃进入前三。

不过，此前据接近融创的人士预计，如果考虑绿地、恒大和碧桂园等企业在今年6月份之后所获得的土地储备，保守估计融创的土地储备将在房企中排行第四。

拿地天平倾斜三四线

除了北京、上海外，目前包括深圳、杭州、天津、济南、佛山等重点二线城市及周边城市出让的宅地，也相继设定最高限价及竞报自持面积，在“面粉贵过面包”的土地市场，拿地之后如何让利益最大化是每家房企都必须考虑的问题。

而市场普遍认为，自持地块难以迅速回笼资金成本，目前在盈利方面也没有出现较好的解决方式，一些环绕一二线城市的三四线城市越来越受房企青睐。以保利为例，其目前更偏向于都市圈二线及周边三四线城市。

张大伟表示，最近比较引人关注的是部分三四线城市土地拍卖竞争非常激烈，一些三线城市的土地拍卖溢价率有明显上升，包括扬州、金华、漳州、常州、嘉兴、盐城等城市的溢价率在热点城市中已排名前十。

这些区域的地价也水涨船高。以苏州所辖的县级市太仓为例，享有“上海北大门”之称的太仓，一线房企进驻之后，目前起始楼面价都超过4000元/平方米，今年3月有一块地楼面价拍到了接近9000元/平方米。

住宅市场也首次出现逆向趋势：一二线在调控下降温，三四线渐火。国家统计局发布的“2017年6月份70个大中城市住宅销售价格统计数据”显示，一二线热点城市全面处于停滞或者下行趋势中，上涨城市基本全部为三线城市和部分西部二线城市。

不过，总体而言房企拿地逐渐回归理性。近日，绿地控股公告表示，下半年住宅从严调控的基本格局仍将持续，而在土地成本控制方面，绿地将坚持理性拿地。

H楼·时评 把房地产长效调控机制 做细做实

日前召开的中共中央政治局会议强调，要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。近来，住建部等9部门联合发文，将12个城市作为首批开展住房租赁的试点。可以看出，从顶层设计到政策落地，都透出把房地产长效调控机制做细做实。

在中央明确“房子是用来住的，不是用来炒的”这一根本定位下，全社会已认识到发展稳定的房地产市场必须建立一套基础性制度和长效机制。但知易行难，房地产市场中多重力量交叉博弈，各级政府如果不真抓实干把政策落实到位，长效调控机制不会自动形成。

长效机制离不开基础数据的支撑。完整的住房信息是制订住房发展规划与设计计划、完善住房保障与供应政策、制定住房市场调控与税收等政策的基础。而利用移动互联信息便利，增加房地产市场的信息透明度是各地实施有效调控的前提。

长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心实现房地产市场供需平衡。其

中，土地和住房供应是重中之重，稳定预期是稳定住房价格的关键。各地应根据人口变迁和城市发展趋势，适时供应住宅用地，做到让市场“手中有粮、心中不慌”，坚决避免出现炒地皮、争地王的情况。

培育和发展住房租赁市场是建立长效机制的一个重要方向。我国首部住房租售法规已公开征求意见，立法步伐正在加快。住建部等9部委近日支持在人口净流入的大中城市培育和发展住房租赁市场，并选取12个城市先行试点。有了中央政策引导，地方应行动起来，搭建政府租赁信息服务平台，发展规模化房屋租赁企业，并在“租购同权”上迈进一步，使租房者得以在所居住城市从容生活，使租房成为实现“住有所居”的切实路径之一。

房地产调控是一盘大棋，要实现“房住不炒”还须配套施策——从金融上掐断投机炒房的阴沟暗渠，从财税上降低住房交易带来的财富增值效应，从投资渠道建设上引导资金流到急需支持的实业上去。只有把长效机制不断完善并做细做实，才能推动房地产市场平稳健康发展。

(据新华社)

H楼·资讯

广州上半年房地产业 新登记市场主体负增长

记者26日从广州市工商局获悉，今年上半年新登记市场主体中，除房地产业外，其余各行业保持较快增长，第二产业新增市场主体总量同比增长约70%。

今年上半年，广州市新登记各类市场主体14.6万户。从新登记市场主体数量来看，制造业(新登记10647户)、科学研究和技术服务业(新登记15636户)、租赁和商务服务业(新登记16799户)、住宿和餐饮业(新登记15541户)、批发和零售业(新登记59751户)等行业新登记数均增长。

从新登记市场主体增速来看，房地产业处于负增长状态，同比下降36.18%，其余各行业均保持较快增长。制造业增长约70%，延续了去年以来较快的稳中有进发展态势。

随着各类创新创业改革政策举措等相继推出，广州市个体私营经济从业人员保持平稳较快增长。2017年上半年，全市新增个体私营经济从业人员24万人，同比增长26.17%。(据新华社)

杭州实行地下车位(库) 销售价格承诺制

杭州市26日下发《关于进一步规范商品住房及其地下车位(库)销售行为的通知》，对房地产业五类违规行为进行严厉打击，其中明确杭州地下车位(库)销售实行价格承诺制。

《通知》明确，在新建商品住房已实行价格备案制的基础上，进一步实行地下车位(库)销售价格承诺制。开发企业申报预售时，应对商品住房地下车位(库)的销售价格进行承诺，并将其作为预售申报的要件之一。同时，房地开发企业应在销售现场的醒目位置公示地下车位(库)价格承诺书。

根据《通知》，杭州将严厉打击房地开发企业及其委托销售代理机构的五类违规销售行为：一是捂盘惜售和分批销售；二是无预售证项目收取费用；三是合同更名和炒卖房号；四是捆绑搭售和价外加价；五是车位(库)超承诺价格销售。

版面联系

联系人：李亚丹 13976077158

别墅样板间

主创设计师：张俊师
套型面积：约180m²
主要材料：古木纹大理石、黄木纹大理石、中式木格、墙纸、免漆板、布艺硬包

设计说明：古木风格的设计大气，亦可婉约。本案运用利落的线条和整洁的块面，在中式的沉稳里面又添了几分干练。大理石、木格的运用让这个空间显得通透，带来一种大隐隐于市的淡泊安然。而细节处的各种布置，也给了这个空间恰到好处的温度。

客厅所上演的，是一出关于包容的剧目。整块大理石的电视背景墙上，苍劲的纹路不断昭示着自己的力量，与之隔阂相对的沙发背景墙却是那一片清新婉约的山水图。餐厅采用圆桌，圆形的桌子呼应着天花板上圆润的吊顶，再加上一盏中式吊灯，中和了所有暗色搭配带来的沉重感。没有太多的装饰，一切都归于简单，让人安心。

星艺装饰 XINGYI DECORATION
高端别墅设计工作室
私人订制，专为高端别墅打造专属空间
地址：海口市滨海大道居然之家七楼 6265 6000