

楼·观察

租售同权、购租并举、共有产权……密集出台的楼市新政传递清晰的信号

中国房地产改革站上新起点

中国的楼市将有大变化。

自7月至今,从国家住建部到各个地方住建委,几乎每周都有新政出炉:租售同权、购租并举、共有产权……越来越多的楼市新名词、新方案正跃然报端。各地政府似乎正在努力地改变着楼市发展的轨迹,试图绕开随时可能冲撞而来的带有楼市泡沫标签的“灰犀牛”。

“租房”是第一关键词

7月开始,一大波租房新政密集袭来。

7月17日,广州市政府办公厅发布的《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》,瞬间在行业内产生了爆炸式的热议。这份《工作方案》提出的“租购同权”,被业内人士看作是“中国住房租赁史上可能具有里程碑意义”的方案。

然而,广州的“租购同权”仅仅是这轮房产改革新政发布的开始。

7月21日,住建部等9部门联合印发《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》,广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市将首批开展住房租赁试点。

进入8月份,成都称将试点住房租赁,力争到2020年培育至少50家租赁企业;而江苏则表示将建立购租

并举的住房制度。

越来越多的楼市新政剑指租房市场,资本市场也出现了“房屋租赁概念股”,其中,市北高新股价连续三天涨停,昆百大A、世联行、全新好、国创高新等也表现不俗。

实际上,大力发展房屋租赁市场,并非今年最新提及的要求。去年,北京也开展了租售并举的新尝试。去年底开始,北京多块土地拍卖要求开发商自持全部或部分土地,促进以租代售,解决城市住房问题。

此外,在近日出台的各项新政中,北京还出台了针对“共有产权房”的征求意见稿,是近日唯一一个针对购房出台的新政。这种由政府与购房人在5年内共同拥有产权的房屋,更是有保障性住房和商品房的双重属性,其热议程度也丝毫不逊于租赁市场。

新政利好谁?

新政背后的套利空间往往是最受关注的话题,所以前脚新政刚刚出炉仍未落地,热议马上接踵而至:房价究竟是会大跌还是仍有上涨空间?租房市场是否就此崛起?而市场上的不同看法,对这些问题的答案持有完全相悖的结论。

频繁的新政背后,最终受益的人究竟是谁?

有人认为是租房者。这样的政策重点是在保护租房者的利益,“如果真正能够做到租售同权,楼市可能将遇冷,房价和租金均有可能出现下滑。”也有人认为,大量新政直指租房市场,或意味着中国租房市场即将活跃起来,中国的租金收入将有所上涨,而房东经济可能得到长足发展。

长效机制建设中

“房子是用来住的,不是用来炒的”。今年以来,楼市泡沫的风险一再被提及,政府引用最多的话便是这句。而在日前,中央财经领导小组更是将楼市泡沫归入了“灰犀牛”式风险隐患之列,并将“切实稳定房地产市场”列入今年下半年经济工作的重点。

易居研究院智库中心分析师严跃进认为,政府在此时频频出台房产新政,与房地产复杂性有关系,以前是房价上涨比较单一,但是现在如互联网等非房地产资金进入,让房地产问题变得复杂。而高杠杆资金进入,导致房地产泡沫、房地产中介乱象等问题。

然而,让房价降低金融属性,回归居住属性,在业内人士看来,若想

要稳定预期则必须通过建立更多的楼市长效机制来解决。

张大伟表示,无论是发展和规范房屋租赁市场,还是让企业在购地时需要自持部分产权并强制规定经营年限,其实都是在建立一种楼市发展的长效机制,而这种长效机制此前则处于缺失状态。“从政策预期看,下一步应加快住房、土地供应、房地产税收、租赁等制度。以长效机制引导市场稳预期。”

严跃进表示,除了对于租房市场的规范以外,楼市的长效机制还包括了如房产税以及从期房销售转为现房销售等产品结构的变化。

央行在《中国区域金融运行报告

不断扩大,同步加强房地产金融监管,着力抑制投资投机性需求。

张大伟表示,对于城市买不了房的“夹心层”人群来说,这些政策的出台能让他们租房交易更加安全,并降低了居住成本,保障了他们的一些权益。“但人们究竟愿不愿意租房,则仍要看人们对房价未来涨幅的预期。”

而央行在发布的《中国区域金融运行报告(2017)》中显示,2017年,全国房地产市场可能呈现“成交回落、价格平稳略降”的发展态势,但房价上涨预期仍然存在:土地供应不足,部分城市甚至出现“面粉比面包贵”的情况;部分热点城市库存处于低位,短期内市场供应紧张;居民投资渠道有限且回报不高。

(2017)》中也写到,要建立健全房地产市场健康发展长效机制,明确近、中、远期城镇建设用度和土地供给规划,将城镇户籍人口与公益及建设用地指标挂钩,稳定预期。可探索建立和完善土地当量制度,通过交易在全国范围实现综合占补平衡,提高土地在全国范围内的集约利用。

与此同时,央行认为,未来还要积极完善中小城市发展基础,提高中小城市吸引力;并加强住房金融宏观审慎管理,继续做好房地产金融调控,在支持居民合理自住购房的同时,严格限制信贷流向投资投机性购房;同时积极发展长期公共租赁住房。

(据北京晨报)

一二线城市楼市持续降温
预计8月热度继续走低

限购、限贷、限价、限售、限商,随着楼市进入“五限时代”,房地产交易量应声而落,房价逐渐趋于理性。安居客日前发布报告称,一二线城市在政策调控下开始降温,预计8月供应量和成交量还将持续走低。

楼市最热的二线城市房价已开始趋于理性,包括厦门、南京在内的城市在7月呈现出房价环比下降的情况。天津6月时新房和二手房房价分别为22339元/㎡和24941元/㎡,7月时则跌至21666元/㎡和24811元/㎡。即便是四大一线城市中的上海,7月53203元/㎡的二手房房价同样要低于6月时的53343元/㎡。

此外,一二线城市7月的成交面积也环比下降。其中,北京成交面积

23.9万㎡,相较6月跌幅约6.27%;南京成交面积64.1万㎡,跌幅约12.67%;广州成交面积达46.7万㎡,跌幅高达36.8%。

对此,安居客房产研究院首席分析师张波表示,从数据看7月楼市已自然步入“淡季”,房价还在上涨的是洛阳、福州、太原等非一二线重点城市。“7月楼市政策在租房层面着墨较多,明显对楼市交易市场起到了心理抑制作用。”

记者注意到,随着楼市政策逐渐进入平稳期,不少购房者对政策和房价走势的判断已经发生改变,认为政府还将继续出台政策,限制房价上涨的比例呈现出逐月递减的趋势。”对此张波表示,热点一二线城市的供应

量和成交量还将持续走低,预计8月楼市的热度并不会比7月更高。

值得一提的是,国家试点12城的租赁试点,广州“租售同权”新政、各地纯租赁土地的不断挂牌,全国楼市分化的新形势将会对未来楼市形成交叉性的深远影响。

另一方面,经纪人信心指数则在7月逆势上涨。安居客报告称,近7成的经纪人对于今年的楼市保持观望态度,认为今年的房价仍有一定的上升空间。超过6成的经纪人表示,今年房地产市场的需求量或将继续看涨。

对此张波指出,“对于购房者而言,有购房需求的用户不妨赶在‘金九银十’的传统旺季前出手抄底。”(据中国经济网)

相关
新闻

探索调控长效机制

北京推出共有产权住房

北京市住建委近日会同北京市发展改革委、北京市财政局、北京市规划国土委联合起草《北京市共有产权住房管理暂行办法》,通过实行政府与购房人按份共有产权方式,政府将其持有的部分产权的“使用权”让渡给首次购房人。

专家表示,此举对于完善住房保障体系、完善住房制度,建立房地产调控长效机制,支持中端购房,抑制投机,促进公平,具有重大意义。北京推出的共有产权住房制度在探讨房地产市场调控长效机制的推进上,又迈出了一大步。

根据办法,北京市、区住房城乡建设委(房管局)应确定保障性住房供应、持有和转让等环节都体现了保障功能。”邓亮说,一是供应受限,供应对象为符合共有产权住房购房条件的家庭;二是持有受限,购房人通过购买、继承、受赠等方式取得其他住房的,应当按市场价格购买政府份额,取得商品住房产权后实现退出,或由代持机构回购其所有的产权份额;三是转让受限,取得共有产权住房不动产权证未满5年的,原则上不允许转让产权份额。取得不动产权证满5年的,政府可优先购买;政府放弃优先购买的,符合共有产权住房购买条件的家庭可受让。

此次共有产权住房政策,准入条件更加严格,聚焦无房家庭首次购房需求,有利于解决住房民生问题,建立购租并举的住房制度。首都经贸大学教授、北京市房地产法学会副会长赵秀池表示,尽管目前高房价下租房居住更划算,但由于受传统观念和一些客观因素影响,人们还是习惯买房居住。但是,由于目前北京房价较高,使很多人没有购房能力,望房兴叹。通过提供共有产权住房,明确了政府和个人持有的产权份额,降低了购房人的房价,有助于百姓住房梦的实现。

(据新华社)

“共有产权住房是政府与购房人按份共同享有所有权的政策性商品住房,意在满足居住需求,遏制投机行为。”北京诺恒律师事务所律师邓亮表示,在法律层面,所有权人依法对不动产享有占有、使用、收益和处分的权利。政府与购房人按照各自份额享有共有产权住房的上述权利。政府提供地价和政策等支持,取得房屋的产权份额。购房人支付其享有产权份额对应的房款,依规占有和使用共有产权住房。基于按份共有的性质,共有产权住房的出租或出售等收益、处分权利,须由按份共有人依法依约行使。

“共有产权住房是政策性商品住房,供应、持有和转让等环节都体现了保障功能。”邓亮说,一是供应受限,供应对象为符合共有产权住房购房条件的家庭;二是持有受限,购房人通过购买、继承、受赠等方式取得其他住房的,应当按市场价格购买政府份额,取得商品住房产权后实现退出,或由代持机构回购其所有的产权份额;三是转让受限,取得共有产权住房不动产权证未满5年的,原则上不允许转让产权份额。取得不动产权证满5年的,政府可优先购买;政府放弃优先购买的,符合共有产权住房购买条件的家庭可受让。

此次共有产权住房政策,准入条件更加严格,聚焦无房家庭首次购房需求,有利于解决住房民生问题,建立购租并举的住房制度。

首都经贸大学教授、北京市房地产法学会副会长赵秀池表示,尽管目前高房价下租房居住更划算,但由于受传统观念和一些客观因素影响,人们还是习惯买房居住。但是,由于目前北京房价较高,使很多人没有购房能力,望房兴叹。通过提供共有产权住房,明确了政府和个人持有的产权份额,降低了购房人的房价,有助于百姓住房梦的实现。

(据新华社)



别墅样板间

设计师: 陈志满
项目地址: 海南之心联邦别墅
主要材料: 黑金花大理石、饰面板擦色、灰镜、高级布艺包
设计说明: 本案采用了典雅贵气的后现代设计风格,凸显豪宅应有的格调和气派。整个空间造出一个兼具活力与魅力的时尚空间,通过现代设计手法表达出另一种时尚生活的设计理念。以黑檀木饰面的色感为主色调,通过利用黑金花大理石,部分灰镜,水晶灯饰等体现了整体的设计理念,而清晰的视觉效果更突显出室内无可比拟的强烈风格。粗犷与平滑,哑面与亮面,昏暗与明亮,色彩相互融合,展现出细腻平衡,营造出一个和谐的室内空间。皇艺装饰
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 0895 6000

华浔品味装饰

热线: 68581005 68581006
地址: 海口市珠江广场帝都大厦11楼

家装课堂

餐厅灯具的坑
你跳进去了吗?

餐厅灯具哪种好

餐厅灯具种类繁多,而且还有继续增加的趋势。根据餐厅的情况来看,如果餐厅比较小,而且餐桌又靠墙,可以借助壁灯、筒灯的餐厅灯具巧妙搭配,来获得照明的需要;餐厅如果足够宽敞,选择吊灯作主光源,再配上壁灯作辅助光是最理想的布光方式。

在选择吊灯时,一定要根据餐桌的尺寸来决定,如果餐桌较长,可以用一排的多个小吊灯组合而成。小灯并联可以单独控制,单盏的吊灯或风铃形的吊灯,比较适合方形餐桌或圆形餐桌。

很多人容易忽视的是餐厅灯具的灯光,我们在吃饭的时候,用餐的氛围也很重要,尽量选择暖色调、可以调节亮度的灯源,而不要为了省电,一味选择如日光般泛着冰冷白光的节能灯,在满足基本照明的同时,更注重的是营造一种进餐的情调,烘托温馨、浪漫的居家氛围。

切忌误入选购误区

一味注重档次。很多精致、华丽的灯饰,确实很吸引人的眼球,但是安装灯具要和居室风格相适应,而不能一味追求上档次,哪种最贵气就选哪个,总不能在简约风格的装修中,安装一盏金光闪闪的水晶灯吧,简直画风惊奇。

胡乱选择灯具。有些朋友,可能买灯的时候没有注意,安装时才发现灯具距离餐桌太近了,本来现在大多数房型都不高,然后又做了吊顶,所以层高就更小了,再安排个长长的吊灯,感觉灯都要掉进餐盘里了,好压抑。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

北京房贷发放持续回落
“刚需”群体贷款超七成

3日,北京银监局副局长蒋平在银行业例行新闻发布会上介绍,自“认房又认贷”的“317新政”实施以来,北京市个人住房贷款发放金额持续回落,6月的发放金额较3月下降约三成;同时,贷款结构进一步优化,二季度支持“刚需”群体购房的贷款占比超过七成。

北京银监局介绍,“317新政”实施以来,北京市个人住房贷款发放金额在一二月下降幅度较大的基础上持续回落,二季度的月均增量仅为第一季度的一半。数据显示,3月至6月,北京辖内银行机构新发放个人住房贷款金额分别为239.21亿元、236.08亿元、218.15亿元和158.46亿元。6月北京辖内银行发放的个人住房贷款,创下“317新政”以来新低。

蒋平表示,北京银行业严格执行各项新政,个人住房贷款投放符合政策导向,调控成效显著。特别是,有效支持了无房群体购房需求,贷款结构进一步优化,调控效果进一步巩固。

数据显示,执行“317新政”的个人住房贷款中,支持“刚需”群体购房的贷款发放占比超过七成。6月发放的个人住房贷款中,对无房群体发放的贷款金额占比83.11%、贷款户数占比81.17%,两项占比均环比明显提高。

北京银监局表示,下一阶段,该局将持续开展房地产相关业务专项检查,有效防控金融风险。同时,支持保障性住房建设和购租并举的住房供应体系建设,以经适房和公租房开发贷款试点工作为抓手,提升住房金融服务水平。

截至6月末,北京银行业资产总额21.20万亿元,负债总额20.32万亿元,均占全国银行业的9%左右;不良贷款余额305.83亿元,较年初下降32.6%;不良贷款率0.37%。(据新华社)

版面联系

联系人: 李亚丹 13976077158