

北京住房租赁新政正式实施,服务平台出现银行身影

建行深圳开展长租房业务试点

租房贷款市场反馈有待观察

# 租房贷款 你会用么?

自2016年起,从国家到地方出台了一系列鼓励租购并举的政策,党的十九大报告中首次明确提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”,将租赁市场的重要性提高到前所未有的高度。北京市住建委联合7个委办局出台的《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》10月31日起正式实施,北京市住房租赁监管平台和服务平台也同步上线运行。在首批运行的平台中,除了常见的品牌中介,还出现了银行的身影。《广厦时代》了解到,多家银行近期都在响应“租购并举”方面有所动作,建设银行更是在上周宣布进军长租市场,同时推出全新租房贷款产品,为长租租客提供金融支持。业内人士称,这类产品的出现是推进“租购并举”住房制度的一种突破,但对市场的影响还要看产品设计和覆盖面。

## 北京租房新政实施

### 监管服务平台同步上线

10月31日,北京市住建委联合7个委办局联合出台的《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》正式实施,北京市住房租赁监管平台和服务平台同步上线运行。

市住建委表示,建立住房租赁监管平台和服务平台不仅是落实《通知》的一项重要内容,也是深入贯彻落实党的十九大报告提出的加快建立租购并举的住房制度的重要载体,通过监管平台完成住房

## 服务平台出现银行身影

### 金融机构响应“租购并举”

此次市住建委对外发布消息中,首批上线运营的服务平台除了市房地产中介协会、链家、我爱我家外,还首次出现了银行的身影,建设银行建立的服务平台也同步上线。

《广厦时代》了解到,建设银行上线的App平台“CCB建融家园”是专为租客打造的品牌长租公寓。平台具有搜索房源、预约看房、在线签约、在线备案、在线报修、在线评价、缴费支付等功能,实现全流程线上租赁交易。

在市住建委对外发布的消息中,建行进军租房市场的消息出现端倪。上周,建设银行深圳分行举行签约仪式正式证实了这一传言。

11月3日,建设银行深圳分行与招商、华润、万科、恒大、中海、碧桂园、星河等11家房地产公司,以及比亚迪、方大集团、研祥智能、兆驰等11家企事业单位举行住房租赁战略合作签约仪式,推出5000余套包括“CCB建融家园”在内的长租房源。当天,建行参与投资的两家住房租赁服务公司——由建信信托控股的建信住房服务(深圳)有限公司及建行与深圳市人才安居集团合资的安居建信租赁住房服务有限公司正式揭牌。

据了解,建行首批在深圳推出的包括“CCB建融家园”在内的长租房源共计5481套,包括碧桂园、星河地产等有实力的房地产企业开发的6个优质住宅小区,其中大部分是由售转租的全新房源,主要面向具有稳定居住需求的人群,提供多层次的居住选择,由建信住房(深圳)负责租赁专业化

## 银行租房贷款瞄准长租市场

### 贷款最高金额可达100万元

除了提供长租房源,此次建行的签约仪式上,建行深圳分行当天还同时发布了个人住房租赁贷款“安居贷”,对符合条件、有长租需求的个人发放,旨在培育和发展长租市场,支持个人住房租赁需求,着力打造“要租房,到建行”的住房租赁服务品牌。

从当天发布的信息看,此次建设银行推出的租房贷款,与以往的各种租房金融产品有本质的不同。

《广厦时代》调查发现,目前银行层面,没有专项针对租房的贷款,一些租客使用的贷款,主要都是中介或品牌公寓与金融平台合作推出的产品,主要解决的痛点是一些年轻人租房时面临的“押一付三”。在网络贷款发展最火热的阶段,市场上有超过十家以上的平台在运行此业务,但经过了几年的发展,很多平台都已销声匿迹,留下的只有几个背靠巨头的大平台。

租赁登记备案,各部门根据登记备案信息依法为租赁当事人办理公租房租金补贴、适龄子女接受义务教育、户口登记和迁移、申请居住登记卡或申领居住证等公共服务事项。

《广厦时代》了解到,平台按照“1+N”的模式建立,“1”是指监管平台,由市住房城乡建设委牵头搭建,通过相关政府部门的信息共享和数据集成,完成主体认证、房源查验、合同备案等工作。此前北

管理、批量小区品牌化管理,并保证房源稳定长租。截至10月份,已有70多家科技型企业向建行提出承租意向。

除了积极参与租赁市场,为租客服务外,银行等金融机构也在针对企业发展长租业务提供创新金融服务。近日,碧桂园集团与中信银行完成签约,根据协议,中信银行将在未来三年为碧桂园在长租住宅领域提供300亿元保障性基金。同时整合中信集团各类金融资源,为碧桂园集团在长租住宅方面提供“定制式”“一揽子”“一站式”的综合化金融服务,满足其在长租住宅领域多层次、多元化的金融需求。

中信银行方面表示,中信银行将以此次签约为契机,大力推动长租住宅保障性基金业务开展,与主流房地产企业一同开展租赁物业金融合作创新,开创银企合作新模式。

另外,租赁住房资产的证券化也迎来破冰,10月初,国内首单长租公寓资产类REITs产品——新派公寓权益型房托资产支持专项计划获得深交所审核通过。10月23日,国内首单央企租赁住房类REITs、首单储架发行类REITs——中联前海开源-保利地产租赁住房一号资产支持专项计划获得上交所审核通过。这两个项目的参与方戴德梁行表示,这两个项目的成功落地,对加快推进租赁住房市场建设具有积极的示范效应,既符合国家大力推进租赁住房市场建设的宏观导向,也为资产证券化在实体经济领域的广泛、纵深运用进行了新的尝试和拓展。

这些平台采用的模式大多是:租客在平台上选择房源,确定合同期,一般都在一年以内。平台一次性支付给房东合同期所有房租,而租客则按月将房租支付给金融平台,并支付一定的服务费或利息。

以链家旗下长租公寓品牌自如联手京东金融推出的自如白条为例,申请自如白条后,用户首期提交押金、首期房租及服务费用后入住,后续每月支付当期房租、服务费及分期手续费。如果月租金2000元,签约一年,使用白条后,首付为4140元,每月支付2275元,其中包括135元的分期服务费。

而此次该银行推出的租房贷款则不同,该产品主要针对的是一年以上的长租客户,贷款额度期限最长十年,单笔支用最长五年,而且还款自由,无违约金。租客可以借助该贷款,一次性约定多年租约并支付全部房租,从房东获取房租折扣,降低租赁成本,锁定未来较长时间内的租金水平。

京市住建委曾发布公告,租赁监管平台技术合作项目由京东的全资控股公司中选。

“N”是指市场服务主体建立的住房租赁网络交易平台,通过数据接口与监管平台对接,运用互联网大数据、云计算和人工智能技术等,为百姓提供租赁信息发布、网上签约、登记备案申请、资金监管、市场主体信用信息查询、信用评价等服务。



协议内容显示,“安居贷”目前执行4.35%的基准利率,低于同期购房按揭贷款,这一利率水平相比其他消费贷非常优惠,而且贷款无需抵押,如果合作方帮助租客进行担保,可以提高租客的授信额度,额度最高可达100万元。

据了解,该产品未来入市后会与品牌地产中介及开发商达成战略合作,并在申请平台上线各品牌社区供租客选择,通过该平台租约签署可以与贷款支付无缝对接,几分钟就可以完成贷款过程,款项直接进入房东账户。

《广厦时代》了解到,此次建行宣布提供租房贷款只是个开始,目前多家银行都在酝酿推出针对租房市场的产品。“CCB建融家园”、“安居贷”在深圳启动试点后,未来会拓展至全国市场,12月,中国建设银行总行或针对此次动作作进行全国范围的发布。

## 租房贷款市场反馈有待观察

### 推行“租购并举”需要更多金融支持

银行做租房贷款还是个新鲜事,市场反馈还有待观察。但对于很多租客来说,在租房时,也很少会想到去贷款。

针对建行的此次动作,不少租客也表达了自己的担心。一方面,有很多租客担心自己租不到这样的长租房源。此次建行推出的房源主要是和深圳的一些公司签订了租房协议,为其员工解决居住问题。另一方面,未来这些签约的房源,会不会通过转租的形式,以更高的租金进入市场。除此之外,虽然锁定了长期的租金,不用面对房东的随意涨价、房源收回,但使用贷款租房的利息成本,相对租金来说,也不算低。

《广厦时代》简单计算了一下,以一套房源月租金6000元计算,一次性锁定十年租期的租金一共是72万元,如果通过“安居贷”解决,租客每月需还款金额为7602元,而总支付利息约为192189元。

中原地产首席分析师张大伟表示,租房贷款本质是一种消费贷款,买房贷款主要是由于其中有投资的诉求,所以可以接受利息等成本。但租房是一种刚性需求,如果也可以贷款,可能会带来不理性的消费行为。另外,银行该如何判断租客对租房贷款的还款能力,这对于银行控制租房贷款的风险也是一个考验。

亚豪机构市场总监郭毅分析认为,市场上对于租房贷款肯定还是有需要,但能够覆盖哪些人群、覆盖面多广还是要看贷款产品设计。

由于银行的租房贷款主要针对的是长租市场,很多人首先就想到了北京近几年出让的、由开发商自持的土地,这些土地开发商未来会如何运营还是未知数,目前尚未有一个项目落地。这项贷款的推出,对这类地块会不会是一个利好消息?对此,业内人士并不乐观。

“租房贷款影响不了供需”,张大伟指出,租房的信贷政策不会像买房信贷政策的调整,会直接影响支付能力和支付成本,所以买房信贷政策的调整会对市场产生很大的影响。而租房很难影响到供需关系。

郭毅则表示,以释放的信息看,这样的贷款在产品上有一定的突破,但并没有完全解决目前存在的问题。能给开发商带来的资金压力缓解只是杯水车薪。按30平方米一间算,即使拿到100万元的最高额度,相当于每平方米3万多,一些项目的地价成本都无法覆盖,更别说建安、装修等成本。

郭毅同时指出,政府引导租赁,倡导租购并举,要做的事情还有很多。首先,对于非市场化的这部分产品,也就是带有住房保障性质的产品,政府在土地出让金上应该作出一些让步,对于这类土地的土地出让金尽量不收,或者少收。这样的方式来给予这种产品一定的支持。这样才能把租金降到实处,而开发商只是作为承建方及运营商的角色来参与,而政府则是作为这个土地的提供方。这样开发商才能负荷运营这类产品的成本。

其次,对于市场化的这部分产品,从政府的角度上来说,还是更多地通过金融的层面去引导和支持,同时,在公共服务上给予大力的配合,就像现在各地推出的“租售同权”政策,还需要更细化的方案支持。

## ● 动态 ●

### 远洋地产健康生活家巡礼系列主题活动开启

近日,远洋地产健康生活家巡礼系列主题活动开启,构筑健康主题沙龙在北京远洋天著会所举行,远洋邀请嘉宾参观了远洋天著的售楼处和样板间,近距离感受到了远洋的“健康生活家”理念。据了解,“健康生活家”是远洋地产2016年提出的品牌理念,致力于为客户提供健康绿色的生活空间,打造健康人居。在建筑健康领域,远洋率先引入世界上首个致力于人体健康与舒适的建筑标准——美国WELL建筑标准,成果显著。用智能化新技术手段来落地健康,是远洋地产“健康生活家”的体现。在亦庄的远洋天著,就全面应用了“健康生活家”的理念,实现了空气、水、光、健身、精神等方面的智能化。(李桁)

### 海南中海神州半岛推出海公馆组团

近日,海南中海神州半岛推出了全新双海组团——海公馆,南向俯瞰外海浩瀚无限,北瞰瞰内海景,老舍海国家级海洋公园,船影片片,微波微澜。据了解,目前海南停止批准套型建筑面积在100平方米以下(含100平方米)的商品住宅建设,更让海公馆63-100平方米的双海美宅未来潜力陡增。据了解,中海神州半岛站位海南东海岸中部,热带与亚热带交汇的北纬18°,年平均气温24.4℃,阳光、沙滩、湛蓝海,梦幻般假日体验。在中海神州半岛,既有优于海口的海景资源,又远离三亚喧嚣熙攘,约13公里原生沙滩,水清沙幼,海水能见度达20米,是全家庭岛居度假优选地。(门庭婷)

## 垫资首付现象在环京楼市依旧严重 监管部门要求禁止各类名义的贷款变成首付

# “借”来的首付款 不能用于购房

接近年底,尽管各商业银行已大幅收紧房贷额度,但“银根”仍然是政府机构的重点监测内容。日前,住建部会同人民银行、银监会联合部署规范购房融资行为,加强房地产领域反洗钱工作,再次明令禁止将个人消费贷腾挪用于购房。消费贷全面收紧,但实际上,部分银行仍以小微企业、普惠金融的名义,通过账户隔离的方式,发放实际用途为购房的贷款;小贷公司、消费金融公司亦有部分贷款绕道进入房地产市场。尤其是重压下的环京楼市,不少项目为了刺激销售,开始引导购房人通过“借”首付款的方式,绕开监管。

## 首付加杠杆成为查处重点

在去杠杆的大背景下,通过银行的各种消费贷款或小额贷款来凑齐首付的行为成了整治的重点。早在2016年,“首付贷”就因争议而被叫停,今年8月,七部委又明确认定“首付贷”为违法违规金融产品。近日,住房城乡建设部会同人民银行、银监会三部委,联合部署规范购房融资行为,要求严禁房地产开发企业、房地产中介违规提供购房首付融资,并要求银行

业金融机构加大对首付资金来源审核力度。

不难发现,如此三令五申地对购房融资行为进行规范,首当其冲的就是严查“首付贷”。规范提出,严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资;严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务;严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规

提供房地产场外配资。

同时,针对以其他贷款名义借钱用于购房的方式,规范也强调,严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。银行业金融机构要加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度,严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理,严禁消费贷、经营性贷款和信用卡透支等资金挪用于购房。

## 监管层再度收紧资金口袋

正是类似的垫资首付的现象,极易导致楼市的混乱,引发了监管部门的注意,此次监管部门除了严禁首付贷款融资以外,还要求银行业金融机构要加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度,不仅是个人综合消费贷款,经营性贷款和信用卡透支都属于用途监控范围。

据了解,在严厉的监管下,曾经利用信用卡透支买房、付首付的方式,已经越来越难。不少银行都严控大额、长期限的消费贷款资金流向,关闭信用卡对房地产开发企业的POS机刷卡端口,坚决遏制个人综合消费贷款、信用卡透支用于支付首付以及住房消费。

对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进也建议,之所以首付款会出现五花八门的贷款,说明这个行业监管仍有所缺失,所以后续在监管上需要强化。尽量避免“借”首付买房的现象。

文/本报记者 李桁

## 环京楼市是“首付贷”重灾区

事实上,北京对于首付的审查力度早已加紧,房产中介也被明令禁止提供“首付贷”的金融产品。相比之下,环京楼市中的不少项目,则为了摆脱成交低迷,公开宣传起“首付10%,开发商垫资”等促销方式。

首付的几个在售项目就不不断加大首付分期力度,吸引购房人。近日,涿州桃源新都孔雀城开盘,主推80-120平方米的户型,由于70年产权的住宅是不限购的,外地人也可以买一套加上首付极低,吸引了不少投资客。桃源新都孔雀城一位售楼人员向北京青年报记者表示,目前购房者只需支付首付的一部分,最低10%,其余由开发商垫付另外的首付余款。据销售人员介绍,首付可以选择分期支付,最多可以分五期,买最小的两居大概80平方米(的房子),首付15万就可以,剩余的首付可以2018年年底还清,无利息无手续费。

除了首付垫资,一些环京项目为了避开限购,开始引导购房人采用消费贷款的方式购房。廊坊某项目销售人员就对外来购房的北青报记者表示,“限购问题您不用担心,可以先和开发商签约,3年以后再正式签约购房合同。”这样可以先提前锁定房源,然后补社保,符合社保条件以

后再正式签买卖合同。

当然这样的购房方式无法获得贷款,为此,该销售人员透露,可以通过中介公司,办理各类贷款。比如可以进行现有房产的抵押,贷款后用于购新房。也可以通过个体工商创业管理由去获取经营贷款,甚至可以协助购房人获得银行的小额贷、信用贷等无抵押贷款。业内人士表示,尽管消费贷获得的金额有限,但环京楼市整体总价较低,使得消费贷用于楼市加杠杆的方式依旧存在。

北青报记者还了解到,其实不仅仅是银行,部分小贷公司、消费金融公司,甚至房产中介也会成为房产类消费贷的资金供应者。

这种垫资首付的促销方式,让缺乏资质的人贷款买房,变相突破住房信贷政策,被法律人士认为是打了政策的擦边球,开发商促成销售,拿购房者的订单套现商业银行的按揭贷款,作为期开发的资金,风险极大。

如果开发商的资金链出现问题,这时购房人和开发商签订的合约是很难获得保护的,比如买好的房子,这个企业的资金链却断了,楼盘还没建好就已经烂尾了,风险就会转嫁给购房人。