

最高贷 100 万

住房金融搅动租赁市场

■ 我的租房故事

房屋托管也是问题一箩筐

在租购并举、长租公寓之后,租房贷款成为目前租赁市场甚至房地产市场的最新热词。

近日,建行深圳分行发布了个人住房租赁贷款“按居贷”,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。贷款覆盖整个长租期限,贷款时间最长10年,单户最高额度100万元,利率优于同期个人住房按揭贷款,贷款根据信用发放,免抵押。

这来得并不突兀。十九大之后,围绕着“房住不炒”,金融机构纷纷加大了对住房租赁的介入力度,针对运营方、房企或租户开发不同的金融产品,并且正在吸引更多的房企和金融机构的参与。

住房金融新风向

事实上,作为住房体

系的重要组成部分,住房租赁正在成为新的风口。东方证券预测,至2030年我国租赁人口将达2.7亿人,整体市场规模将达4.2万亿元。面对万亿级的“大蛋糕”,不仅开发商纷纷入局,银行也图谋分食。目前已经有三家银行、多家龙头房企表态响应“租购并举”,为住房租赁市场各参与主体提供全链条的金融产品与服务。

11月3日,中国建设银行分别与万科、恒大、碧桂园等11家房企以及比亚迪、方大等11家承租企业签署住房租赁战略合作协议,推出“CCB建融家园”融资租赁产品,并发布首款个人住房租赁贷款产品“按居贷”,也就是前文所述的最高100万租赁贷款。

此外,互联网巨头人阿里巴巴、京东旗下的互联网金融平台,也开始在

个人租房领域着力。10月,支付宝宣布在北京、上海等8座城市推广信用租房。京东则推出了白条租房,京东金融与线下租房商家合作切入租房分期的个人信用消费贷款产品。

但这些并不是全部,据透露,还有一大波银行正在奔向住宅租赁金融的路上。

买房,还是租房?

易居房地产研究院监测的50城《10月住宅成交报告》显示,今年50城9月和10月总成交面积与去年同期相比下降30.3%,今年“金九银十”黯淡无光。

对此易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,当前70城房价明显回落,说明新一轮调控一年多来,各地楼市调控政策的有效性,实质性地狙击

了热点城市的投资投机需求。而建行所代表的银行在租赁市场的介入,将对房地产市场产生很大影响。

他认为,从金融机构的角度看,这是住房金融产品从售卖到租赁的延伸。过去通过开发贷、个人按揭贷款等方式支持开发商建房、个人买房,而如今则通过支持机构房东、发放租房贷等方式大力发展租赁消费场景。他表示,租赁需求释放,对于购房市场有很大的分流作用,若房价过高,完全可以改为租房。此外,此类贷款也使得大城市租房的承受能力更强,此类创新会带来此类群体租房需求的扩大,更容易也更愿意租房了。“更重要的是,后续租赁市场在租售同权等方面若有创新,对于抑制房价也是有积极作用的”,严跃进认为。(韩婧)

讲述人:刘媛
职业:地产记者
租房信息:月租3000元合租

作为一名房产记者,一个北漂,租房圈儿里的纷纷扰扰,是是非非已经司空见惯。黑中介、二房东、猪室友、大忽悠,身边也有不少同事陷在这些倒霉事儿里,费时费力。看得多了,就懒了。宁可多花点钱,找个靠谱的房子,图个省心。

去年年底,我跟室友找到了自如的房子,东北三环,交通便利,环境优美。最让我们心动的是房子虽说是老小区,但是刚刚装修完,室内整洁明亮,五十多平米,两个大衣柜,一个大阳台,这跟我俩之前合住的十几平米的次卧比起来,真的是好太多了。于是,当天看房,当天成交,当天搬家。

有人保洁,有人管理的房子挺爽。可是好景不长,陆陆续续问题出现了。马桶一修再修,从建筑垃圾堵塞到排水管老化,每次维修都会有不同的原因;然后是洗衣机排水管高于地面,导致排水不畅;最严重的是卫生间地面防水层渗水,楼下邻居刨地面、做防水,一个星期不能用卫生间。

在这次大动工之前,

我们向自如提出赔偿,并要求给出一次性解决问题的方案。自如方面也没有回避问题,片区主管几次过来了解情况,最后返给我们一个月的服务费,大概420元钱,并口头承诺这次维修之后保证不会再有类似问题,我们才同意。

由于新的房源到手,自如要重新装修,为了赶工期,自如维修方找到我们,排查了卫生间的下水管道和地面防水,最后的结论是两个可能都有问题。防水层需要二次反工,另外下水主管道老化,需要重新换管,问题一个接着一个。

老小区、老房子、老设备,潜在问题太多了。但是在北京这样的大城市里,对于大城市自谋出路的我,这样的房子确实是性价比最高的,不管是地段还是租金。

我们又搬家了,因为接下来不知道还要有多少个五天不能上厕所,而下次可能要跑到小区外边的公厕解决。

自如承诺,因为是房子本身出了问题,可以免费退换,而且根据我们的要求,免费为我们搬家,但是我们提出所有承诺以书面的形式呈现的时候,自如拒绝了。

最终,我们妥协了,决定搬家。(晓寒)

■ 市场风向标

10月北京住房租金再创今年新低

旺季过去,淡季来临,7月过后北京住房租赁市场交易量、租金价格持续走低,10月租金更是进一步回落,不仅创下2017年的新低,跌幅也是今年前十个月以来之最。

据伟业我爱我家市场研究院数据统计,2017年10月,北京住房租赁交易量环比9月下降2.7%,8月以来已连续三个月回落。全月的租金均价为4022元/套,环比9月下降4.2%,降幅为2017年以来最大的一个月。

不过,虽然交易量连续下滑,但成交总量仍与3月的春季租赁高峰持平,随着淡季的到来,租房需求的减少,租房交易量在接下来的两三个月里仍有下降空间。租金上,今年前八个月的租金走势整体较为平稳,始终维持在4400元/套左右,环比涨跌幅度都在2%以内,9、10月的价格跌幅则明显扩大,与今年年初时的租金均价相比,目前的租金已经下降了8.2%。

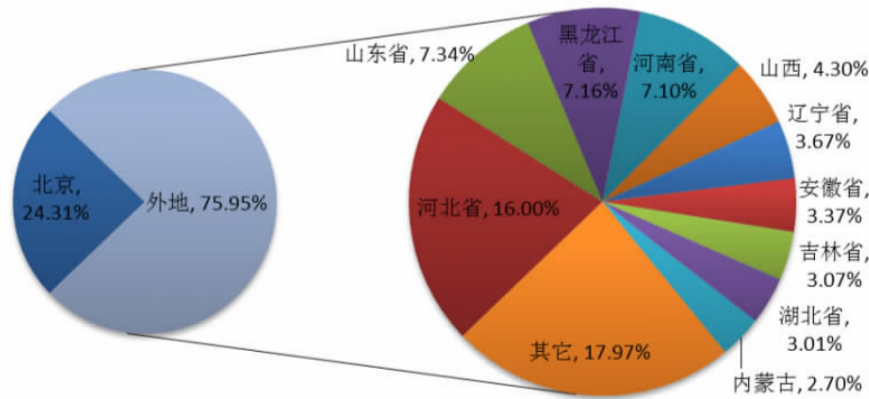
户型结构上,10月北京住房租赁交易中一居室的交易占比为31.6%,环比9月减少0.3个百分点;两居室交易占比为53.6%,环比9月增加0.1个百分点;三居及以上户型交易占比为14.8%,环比增加0.3个百分点。整体来看,10月北京住房租赁交易的户型结构与9月基本一致,变化不大,与8月相比两居室

占比则减少了1.4%,

10月北京一居室的月租金价格为3598元/套,环比下降1.5%;两居室月租金均价为3810元/套,环比下降6.7%;三居及以上月租金均价为5418元/套,环比下降7.8%。其中,三居及以上户型的价格下滑较大,两居室次之,二者最终带来了全月租金的较大幅度回落。

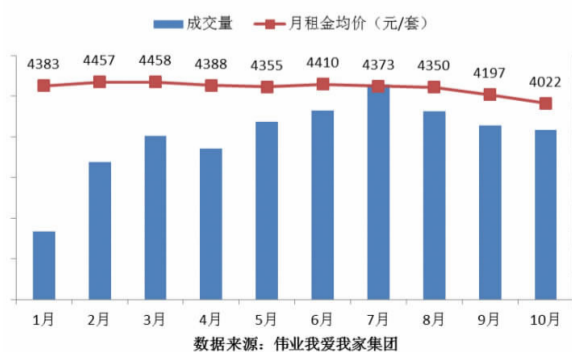
伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示,随着年底的日渐临近,北京住房租赁的需求人群正在逐步减少,交易量的持续下滑符合市场规律,但大量换租需求的存在使

2017年10月北京住房租赁人群籍贯分布



数据来源:伟业我爱我家集团

2017年1-10月北京住房租赁市场月度量价走势



数据来源:伟业我爱我家集团

得市场的整体交易量仍然保持着一一定的规模,在春节到来前,租房需求还

将进一步减少,北京的住房租赁交易量还会继续下降。

■ 地产时讯

资本持续看好在线短租领域

资本对分享住宿的青睐,有越来越明显的趋势。近日,继途家正式宣布融资后,分享住宿领域又迎来巨额融资。小猪短租宣布完成1.2亿美元新一轮融资。随着共享经济越来越火热,“共享房屋”炙手可热。2017年,是中国在线短租行业逐渐进入爆发期。

据了解,截至2017年上半年,小猪短租平台

房源覆盖逾400个海内外目的地。随着住宿分享经济逐渐火爆并走向大众,业内外对分享经济的安全性更加关注。陈驰表示,接下来将投入更多资源引入生物识别等技术,并完善管家服务、智能设备系统以及云管理体系,进一步巩固房屋分享的安全壁垒,为行业树立绿色的平台生态系统。

朝阳和延庆将再添2000套共有产权房

11月10日,北京再挂3宗土地,其中2宗共有产权住房用地再添2000余套共有产权住房。

3宗土地分别是北京市朝阳区豆各庄乡马家湾村1306-606地块、北京市延庆区延庆新城03街区等地块、北京市顺义区牛

栏山镇SY00-0017-6001等地块。其中,朝阳区豆各庄地块及延庆新城地块将全部用于建设共有产权住房,朝阳豆各庄地块销售价格36000元/平方米(含全装修费用),延庆新城地块销售价格18000元/平方米(含全装修费用)。