

两部门推出 17 条金融举措 支持住房租赁市场发展

中国人民银行、国家金融监督管理总局日前印发《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》(以下简称“《意见》”),从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道等方面提出 17 条举措,支持住房租赁市场发展。

信息速递

国家统计局 2023 年 12 月份 居住价格同比上涨 0.3%

1 月 12 日,国家统计局发布居民消费价格指数月度报告。2023 年 12 月份,全国居民消费价格同比下降 0.3%。其中,城市下降 0.3%,农村下降 0.5%;食品价格下降 3.7%,非食品价格上涨 0.5%;消费品价格下降 1.1%,服务价格上涨 1.0%。

12 月份,全国居民消费价格环比上涨 0.1%。其中,城市上涨 0.1%,农村上涨 0.1%;食品价格上涨 0.9%,非食品价格下降 0.1%;消费品价格上涨 0.1%,服务价格上涨 0.1%。

2023 年全年,全国居民消费价格比上年上涨 0.2%。

同比方面,其他七大类价格同比五涨一平一降。其中,其他用品及服务、教育文化娱乐、衣着价格分别上涨 2.9%、1.8%和 1.4%,医疗保健、居住价格分别上涨 1.4%和 0.3%;生活用品及服务价格持平;交通通信价格下降 2.2%。

环比方面,其他七大类价格环比五涨一平一降。其中,生活用品及服务、其他用品及服务价格分别上涨 0.8%和 0.3%,衣着、教育文化娱乐、医疗保健价格均上涨 0.1%;居住价格持平;交通通信价格下降 1.2%。

(门庭婷)

广东省深圳市 首批配售型 保障性住房项目开工

日前,据广东省深圳市住房和建设局消息,深圳市首批 13 个配售型保障性住房项目集中开工,建设面积 75.7 万平方米,房源合计 1 万余套。

本次集中开工共有 13 个配售型保障性住房项目,其中福田、南山、宝安、龙岗、龙华、坪山各区各 2 个项目,光明区 1 个项目,总用地面积 17.7 万平方米,配售型保障性住房建设面积 75.7 万平方米,总投资约 125 亿元,房源合计 1 万余套。

“十四五”以来,深圳已建设筹集了各类保障性住房约 49 万套(间),其中,2023 年建设筹集了 18.9 万套(间)。(赵瑞希)

天津市西青区 发布一季度 新房购房补贴政策

日前,“天津西青”官微发布实施《西青区 2024 年一季度新建商品住宅购房补贴政策》。

通知显示,自 2024 年 1 月 1 日(含当日)至 2024 年 3 月 31 日(含当日),在西青区购买新建商品住宅(以商品房买卖合同网签时间为准),于 2024 年 3 月 31 日(含当日)前足额缴纳购房契税并取得完税证明的,根据购房人申请,按照总购房款的 0.5%给予购房补贴,补贴金额最高不超过 4 万元(含 4 万元)。

同时,新建商品住宅购买时间以商品房买卖合同网签时间为准,以下情形不在补贴范围:2024 年 1 月 1 日前已经购买,在 2024 年 1 月 1 日(含当日)后以补办、换签方式办理网签的;2024 年 1 月 1 日前已办理网签,通过撤销或变更网签,在 2024 年 1 月 1 日(含当日)后由购房者本人或其直系亲属为同一房源重新办理或变更网签的。

购房补贴申请截止时间为 2024 年 3 月 31 日(含当日),申请人应在截止时间前提交申请材料,逾期视同放弃补贴申领资格。

此外,每套住房只能享受一次补贴,购房补贴直接发放至购房人实名认证的银行卡。申请人须为实际购房人,有多个购房人的,须确定其中一人作为申请人及补贴领款人。

(门庭婷)



江西省赣州市蓉江新区保障性租赁住房一期项目建成后,可提供七百八十套保障性租赁住房,将进一步满足周边高校毕业生、园区就业者、低收入群体的租赁住房需求。图为该项目施工现场。朱海鹏 摄(人民视觉)

制度相关要求。同时,满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求,住房租赁团体购房贷款的期限最长不超过 30 年。支持发放住房租赁经营性贷款,鼓励商业银行积极探索适合住房租赁相关企业需求特点的金融服务模式和金融产品。

在拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道方面,《意见》提出拓宽住房租赁企业债券融资渠道,支持发行住房租赁担保债券,稳步发展房地产投资信托基金,引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。

首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池分析,《意见》创新了住房租赁信贷品种,包括最长 3 年的各类主体新建、改建长期租赁住房开发建设贷款,最长 30 年的租赁住房团体购房贷款等。同时,拓宽了住房租赁市场多元化投融资渠道,为利用各类建设用地依法依规建设和持有运营长期租赁住房提供了信贷支持,有利于进一步吸引相关市场主体加大投资力度,进而促进住房租赁市场稳步发展。

完善租购并举发展模式

除了明确投融资等方面支持举措,《意见》还对住房租赁金融管理作出了规范。比如,严格住房租赁金

融业务边界,明确“住房租赁金融业务要严格定位于支持住房租赁市场发展,不得为短期投机炒作作为提供融资”。同时,严格住房租赁贷前审查和贷后管理,防范住房租赁金融风险等。

业内人士认为,《意见》提出的举措覆盖了住房租赁开发建设贷款、住房租赁团体购房贷款、住房租赁经营性贷款等方面,还明确了相关金融管理规范,涉及租赁住房项目全周期。相关政策落地见效后,将进一步助推住房租赁市场发展,完善租购并举的房地产发展模式。

“住房租赁金融新政为住房租赁市场获得合规低成本融资起到了保驾护航的作用,为引导各类社会资金有序投向住房租赁领域提供了新路径,有利于住房租赁市场获得稳定资金,有助于促进住房租赁市场规模扩大,有利于房地产市场平稳健康发展。”赵秀池说。

易居研究院研究总监严跃进认为,《意见》提出的相关举措具备实操性,将对金融支持住房租赁市场起到重要指导作用。“供给端相关政策落地后,或将有效引导住房租赁企业提供更多优质房源和服务,以满足新市场、青年群体的住房需求,更好地保障住房需求侧的相关权益。”(廖睿灵)

推动长租房市场规范发展

为加快住房租赁金融市场规模发展,金融管理部门此前起草《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,并于 2023 年 2 月向社会公开征求意见。中国人民银行有关负责人介绍,意见征求期间共收到有效意见 60 条,大多数意见已吸收采纳。此次两部门正式发布的关于金融支持住房租赁市场发展的意见,自 2024 年 2 月 5 日起施行。

根据《意见》,金融支持住房租赁市场发展应突出重点、瞄准短板,主要在大城市,围绕解决新市民、青年人等群体住房问题,支持各类主体新建、改建和运营长期租赁住房,盘活存量房屋,有效增加保障性商业性租赁住房供应。

从具体住房租赁主体看,《意见》对自持物业住房租赁企业支持力度较大,明确“重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展”。金融支持住房租赁市场发展应坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,重点支持以独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业,促进其规模化、集约化经营,提升长期租赁住房的供给能力和运营水平。

招联金融首席研究员董希淼认为,《意见》提出的支持举措覆盖了保障性租赁住房 and 市场化租赁住房。尤其对于长租房,在总结相关金融机构实践经验基础上,给出了明确支持引导举措,这有助于在推进保障性住房建设的同时,进一步推动长租房市场规范发展。

加大信贷支持力度

推动住房租赁市场可持续发展,离不开信贷政策的大力支持。

《意见》明确,加大住房租赁开发建设信贷支持力度。支持商业银行向房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体依法合规新建、改建长期租赁住房发放住房租赁开发建设贷款。住房租赁开发建设贷款期限一般为 3 年,最长不超过 5 年,租赁住房建设的项目资本金比例应符合国务院关于固定资产投资项目资本金

2023 年中国百城新房价格微涨 二手房价小降



日前,中指研究院分析师孟新增在一场月度房地产形势分析会上说,2023 年全年,受优质改善项目入市及政策调控等影响,中国百城新建住宅价格累计上涨 0.27%;二手房价累计下跌 3.53%。

图为 2023 年 12 月 30 日,福州市区一处新建住宅。(无人机照片)

吕明 摄