

金融资本大举进入住房租赁市场

超万亿级市场待启,须警惕楼市“加杠杆”

各地发展住房租赁市场动作频频。记者调查发现,从政策支持到土地出让的嬗变,从企业探索转型到金融配套的实现,住房租赁市场迎来前所未有的发展机遇,多方资本竞逐万亿租赁市场。

多位业内人士认为,贯穿租赁业务“开发—运营—消费—退出”全产业链的金融支撑体系有望逐步确立。但与此同时,住房租赁制度体系建设必须进一步加快,而今后大量信贷资金和社会资金涌入租赁金融领域是必然趋势,要防止租赁贷款变为楼市“加杠杆”的工具。

A

多路资本“抢滩”

住房租赁市场的商机已经显现,引来各方资本竞相追逐。东方证券一份报告预测,目前我国租赁人口预计为1.9亿人,租赁市场规模已超万亿元。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。

随着住房租赁被确定为我国住房体系的重要组成部分,2017年7月,住建部等九部委下发《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、佛山等12个城市开展首批试点。8月,国土资源部、住建部又确定了上海、广州、杭州等13个城市,开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

戴德梁行华南及华西区研究部主管张晓端说:“中国住宅租赁市场的发展前景和广阔空间吸引着诸多运营主体进行尝试和探索。作为新的蓝海,金融支持是租赁住房市场发展的基石。”

银行迅速“抢滩”。10月30日,中信银行与碧桂园集团签署合作协议,中信银行未来三年将在长租住宅领域提供300亿元保障性基金,满足碧桂园在长租住宅领域金融需求。双方将在长租住宅开发建设、投资孵化、持有运营、后期退出等全链条进行整体业务合作。

11月1日,建行与武汉市房管局联手打造的武汉住房租赁交易服务平台正式上线,这是全国省会城市中首次上线政银合作模式的住房租赁交易服务平台;11月2日,广东省住建厅、佛山市政府分别与建行广东省分行达成住房租赁战略合作,打造国内首个政银合作的住房租赁监管及交易平台。据悉,未来5年,建行将向广东省内住房租赁市场参与主体提供不少于2000亿元的贷款。

11月2日,中行也发布消息称,中行厦门市分行与厦门市国土资源与房产管理局签署《厦门市住房租赁市场金融服务战略合作协议》。

11月24日,建行广东自贸试验区分行与中铁建、中交建、中国金茂等10家知名房地产企业签订住房租赁战略合作协议并联合发起倡议,共同建设“购房、租赁、保障”三位一体住房服务创新模式,并在未来几年内迅速推出3000多套人才公寓。

建设银行广东自贸区分行行长朱小敏表示,分行不仅给予房地产企业充分的信贷支持,还以“CCB建融家园”住房租赁平台为依托,为政府、房地产企业、住房租赁企业及个人提供大数据智慧服务。

互联网巨头也在加速布局。今年8月,阿里巴巴与杭州住房租赁管理局签订协议,打造“智慧住房租赁平台”;10月,支付宝宣布信用租房平台正式上线,并在上海、北京、深圳等8个城市启用了支付宝信用租房。10月24日,京东集团召开房地产业务方面的新闻发布会,宣布进军房地产业领域,首期上线的房产频道已经有82家开发商和35家服务商入驻,涉及项目达2027个,覆盖城市超20个。



B

金融要素具备

记者了解到,推动租赁市场发展的主要金融要素正在形成。这些要素包括企业端的金融支持、个人端的消费信贷支持、项目层面的资产证券化与退出机制,有望逐步确立贯穿租赁业务“开发—运营—消费—退出”全产业链的金融支撑体系。

记者发现,目前金融资本介入住房租赁市场主要有两种模式,一是和房地产租赁企业合作;二是和政府方面合作。

例如,第一种模式中,银行与房企合作,双方签署租赁权转让协议,通过银行平台出租房源,与此同时,银行也可为租户提供包括租房按揭贷款在内的金融产品。

11月3日,建行深圳市分行与包括万科、华润、碧桂园等在内的十几家房地产企业签署房屋租赁战略合作协议,宣布正式开发深圳市长租房市场。据建行深圳

市分行相关负责人介绍,目前已与房企签署了超5000套住房租赁权转让协议,房源均为精装修新房。

同时,在消费端方面,建设银行可为租户提供“安居贷”,最高可贷100万,还款期可长达10年。租房贷款与购房贷款很相似,是银行直接支付给房企,租户每月向银行还款,这可以使房企迅速回笼资金。

另一种模式是银行与政府合作,联手建设住房租赁管理平台,在人房核验、交易撮合、信用评价、资金监管等租房全流程各个环节提供相应的金融服务和产品。

此外,租赁住房资产证券化也在试水。10月11日,国内首单长租公寓资产“类REITs”诞生:新派公寓权益型房托资产支持专项计划在深交所正式获批发行,发行额度为2.7亿元,期限5年,其中优先级产品获AAA评级,利率5.3%。

随后,保利地产宣布国内首单央企租赁住房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海证券交易所审议通过,总发行规模50亿元,期限18年,以保利地产自持租赁项目作为底层物业资产。上海证券交易所总经理黄红元认为,借助资产证券化为企业提供切实的融资渠道和投资退出路径,盘活存量房屋增加租赁住房的有效供给,有助于形成有效的、规模化的住房租赁市场。

而京东、支付宝等互联网企业进入租房领域,有助于重构租房市场用户体验,帮助构建良好的租赁生态体系。厦门大学管理学教授戴亦一认为,现阶段我国租赁市场存在虚假房源、市场透明度低、吃差价、克扣押金等诸多乱象,信用体系引入租房市场,为房东和租客市场主要参与者带来诸多益处。

C

金融风险须防

业内人士表示,今后大量信贷资金和社会资金涌入租赁金融领域是必然趋势,要防止租赁贷款变为楼市“加杠杆”的工具。

对于租赁消费端的“安居贷”这类极大方便租客的产品,也有不少人表示质疑。中原地产首席分析师张大伟表示,租房贷款变相给了租赁“加杠杆”的机会和概率,要是能贷款,那么租房就会被投资者利用。“过去租赁涨幅远远低于房价涨幅,原因是没法用‘杠杆’,如果租房都要贷款,都有‘杠杆’,那么未来租金很可能出现大涨。”“从理论上讲,租房贷款进入楼市投机者手中其实并不难。”

某融资担保公司工作人员向记者表

示,该公司与一些银行有合作协议,每年配合银行向外放款,但贷款会进入征信系统。他介绍,通过该平台借贷年利率达5.4%,单家银行个人最多能贷70万元,多贷几家最多可以贷到200万元,200万元以下不需要抵押物。“贷款用途说明是消费或装修什么的,就能够办下来。现在政策鼓励之下,越来越多的银行可以经由租房贷款名义办下来。”他说。

“互联网金融提供的‘信用贷’‘消费贷’‘过桥贷’等,都很容易变成楼市‘加杠杆’的工具。租房贷款也一样,如果没有有效的防范措施,也很容易被炒房者利用。”“爱租哪”合伙人陈其东认为,互联网金融开展业务没有地域限制,虽然方便消费者,但是无法核实客户需求的真实性。

在如何有效甄别房源是否真正出租、租房合同真伪等方面,互联网金融公司还缺乏好的办法。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,房租贷就是一种“消费贷”,也存在套现的可能。监管部门应当对此类贷款进行管制,对贷款资格设置门槛进行审核,对于挪作他用等行为要坚决惩处。炒房者借助各种“加杠杆”手段,使得限购政策、银行差别化信贷政策等控制过度杠杆的“防火墙”轻易就被突破。过度杠杆化则可能驱使一些收入较低或不稳定人群、高风险倾向人群涉足住房融资,容易产生“次级贷款”,加大房地产波动和金融风险。

(经参)