

# 国有银行“抢滩”租赁金融 逐步覆盖各租赁主体



## 2月北京 仅两楼盘入市 创新低

“春节月”将至，三、四线甚至五线城市可能迎来返乡置业热潮，但对于北京这种“外来人口”占较大比重的城市来说，购房客群的外流将不利于开发商推盘销售。

据亚豪机构统计数据 displays，今年2月，北京仅有两个项目计划入市，一个是全新项目，另一个则是老项目的后期房源。

对此，亚豪机构市场总监郭毅认为，历年来春节所在月份都是北京楼市供需最低的月份。再加上去年低迷市场供应的延续影响，使得今年春节所在的2月份，将创造北京楼市历年供应新低。

关于2018年的楼市走势，中投置地董事长王军在由人民网上主办的第四届地产价值峰会上表示，2018年的房地产市场不可能比2017年更好。同时，天恒置业集团有限公司地产事业部总经理周兴也称，2018年，新房市场总量和价格都不会出现大幅增长。

历年“春节月”都是北京楼市的销售淡季。对于北京这种“外来人口”占据相当比重的城市来说，春节返乡潮会使得城市中的购房者群集中外流，加之春节期间北京气候寒冷，不利于开发商大量推盘销售，因此是供应和成交双低的低迷期。

但进入3月份以后，前一年出让的土地将转化为新项目逐渐进入市场，供应增加将推动成交速度加快。

据亚豪机构数据显示，2017年北京共成交住宅用地71宗，其中含可售商品住宅44宗，这44宗宅地均设定了限售价格，最低销售均价21144元/平方米，最高销售均价为89068元/平方米。从价格对比来看，郊区限价商品住宅尤其是六环外，销售限价与周边在售商品住宅项目相比，价格优势并不突出，而城区价格较好的限价住宅项目，限售价格则比周边项目低出20%—30%。

郭毅认为，郊区限价住宅项目优势较小，吸引力也相对偏弱，但部分项目限定了“9070”，使得单套总价得以控制，从而匹配刚需客群对于户型面积及销售价格的要求，而城区限价项目则凭借价格优势，入市后将成市场争抢的“香饽饽”。低单价、小户型的郊区项目以及高性价比的城区项目促使整体市场进入快周转期，2018年北京楼市供应与成交的节奏均将加快。

总体来看，2018年整体供应将出现提速，而价格限定使得预期走稳，需求入市积极性也将有所提升，因此今年整体市场供需均将出现反弹。但在限售价格的管控下，需求的逐渐抬升并不会导向房价，2018年北京新建住宅的市场价格总体可控。

(王丽新)

1月18日，中国农业银行在北京正式发布“法人租赁住房贷款”和“共有产权住房贷款”产品，布局住房租赁市场与共有产权领域，这是继工商银行、建设银行、中国银行、交通银行后又一家国有大行推出的住房租赁贷款。

2016年国务院出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，要求全面部署、加快培育和发展住房租赁市场工作。在全面推进“购租并举、租购同权；先租后售、梯度消费”的住房运作模式中，不只众多房企开始重点发展住房租赁市场，多个国有银行也在陆续“抢滩”。

### 涵盖出租主体

据了解，此次农行推出的租赁住房贷款拓宽了贷款对象范围，其发布的“法人租赁住房贷款”的贷款对象涵盖了租赁

住房的开发建设主体、购置并出租主体、专业运营主体和其他出租主体，可有效满足客户在房源获取阶段、装修改造阶段、项目运营阶段的合理融资需求。而“共有产权住房贷款”则可重点满足客户在共有产权住房开发和销售环节的融资需求。

对此，亚豪机构市场总监郭毅表示，新的信贷产品较之前的有很大推进，贷款对象是租赁型住房的供给方，能满足企业融资的需求，因而此类产品在企业间是有很大需求度的。

对于此前中行、建行、工行推出针对租赁住户的租金按揭贷款，郭毅认为，“这类产品存在三个问题，第一，贷款额度低，使得企业的资金回笼速度较慢，因而无法达到企业的回报诉求点；第二，市场接受度的考验，如果租户能通过短租的方式满足住房需求，那其是否还会以需要

付出一定融资成本的信贷方式来获得使用长租房的权利，这形成了市场悖论；第三，在此悖论下，若贷款对象局限于个人租户，那开发商能否按照预期使更多租户使用此类产品租住房屋来收回资金。这些都是市场难题。”

“租赁住房的开发运营机构可通过农行推出的信贷险种获得资金支持，个人租户可得到中行、工行、建行提供的消费信贷支持，这便形成了对租赁开发全流程的金融体系支持。”郭毅认为。

### 为集体土地研发专项产品

针对国家正开展试点的利用集体建设用地建设租赁住房项目，农行研发了“集体建设用地租赁住房开发贷款”专项金融产品。对此，易居研究所智库中心研究总监严跃进表示：“农行本身的体制就是与农业农村市

场有关，所以当前在集体建设用地方面做租赁业务，有助于此类租赁业务的发展，也有助于真正盘活农村集体建设用地项目。”

严跃进认为，对租赁市场来说，未来要做长期租赁业务，就需要有各类创新和突破。从这一点来看，银行金融业务的介入是有积极意义的，这是当前加快租赁业务发展的导向。

“未来随着金融产品的衍生，回报方式可能会更多、利润空间可能会更大，这些一方面取决于金融市场的支持，另一方面还要看开发商、经营机构是否能实现租赁业务链条上更多元化业务的提供和更丰富的利润的产生方式，从服务环节弥补租金方面收益的不足，而二者叠加的利润可能会有超乎预期的想象空间。”郭毅表示。

(华夏)

## 广州：企业参与旧村改造 注册资本必须过亿

本报讯 广州旧村改造中合作企业的选择一直备受关注。1月23日，市城市更新局印发了《关于进一步规范旧村合作改造类项目选择合作企业有关事项的意见》并开始实施。其中规定，要参与广州旧村改造的企业必须符合两大条件：近三年内无不良诚信记录、企业注册资本不少于1亿元。此外，意见中还特别提出，行政村不具备整村改造条件的，可按程序报经区政府同意后，以自然村（经济社）为单位进行单独

改造。自2009年广州启动“三旧”改造以来，城中村改造工作稳步推进。截至2016年底，广州已批复实施改造的城中村项目42个、用地面积21平方公里。根据计划，2018年广州将加快实施13个旧村全面改造；到2020年全市推进城市更新规模85平方公里。

城中村改造的步伐再次加快，如何规范和完善合作企业的引入尤其受到关注。意见中明确，旧村改造中引入的企业

分为合作企业、合作意向企业两种，这些企业都必须符合两个条件：近三年内无不良诚信记录；企业注册资本不少于1亿元。

引入合作意向企业时，村集体经济组织要就是否引入合作意向企业组织成员代表大会表决通过；村集体经济组织在征求村民意见基础上，草拟合作意向协议，提出候选合作意向企业，报镇人民政府（街道办事处）审核，镇人民政府（街道办事处）应征求区城市更新部门意见；经审

核通过后，组织成员代表大会表决，表决结果在村域范围内公示7日以上。

合作意向企业选定后，村集体经济组织要与之签订合作意向协议，其中可约定合作意向企业在签订合作意向协议之日起30日内缴纳履约金；用地面积小于30公顷的项目应提供不少于2亿元履约金（现金）；用地面积大于（等于）30公顷的项目应提供不少于3亿元履约金（现金）。

(广报)