

长租机构运营商: 呼吁建立明确的行业规则



业内认为,长租市场要想获得长远发展,政府需要在土地供应方式以及租金方面做出调整;二是要对机构化设置门槛;三是适度创新的金融化。

自兴起至蓬勃发展,约10年时间,中国长租公寓市场进入“至暗时刻”。伴随着大众反复拷问与质疑,长租公寓市场争议不断。

今年以来,一线城市房租出现普遍上涨。这其中以北京表现最为显著。自如、蛋壳两大机构因抢房源抬高租金引发广泛关注。租客们普遍认为,资本涌入之下,难免短兵相接的长租公寓机构是“助推房租上涨”的主要因素之一。与此同时,自如新装修房屋引发的“甲醛门”事件开始发酵并爆发。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉从住房制度改革视角来看,在人口居住流动性特征凸显当下,租赁市场发展并非权益之计。恰恰相反,这是中国房地产制度改革非常重要的工作。然而,在中国房地产市场高达20余年高速发展中,由于产权型住宅占比过重,导致租赁市场关注度非常低。作为重构住房制度以及补短板的过程,长租公寓机构如何发展,租赁市场又当如何改革与监管,这都是市场未来发展需要讨论的内容。

不过,舆论的反复质疑已让长租公寓运营商们普遍感到惶恐。拥有巨大的市场需求前景,政策红利凸显,但行业却没有明确的规则。从“风口上的猪”变成“风口上的烤猪”,机构运营商们呼吁加强政策监管,设置行业门槛,建立行业标准和规则。

长租公寓市场下沉

任何事物都有前因后果,分析长租公寓市场出现的争议也须回顾历史。

9月7日,证券日报主办的“新业态变革新需求——中国长租市场峰会”在京举行。58集团高级副总裁叶兵表示,长租公寓市场2008年兴起。当时,针对高端租赁人群的首批品牌公寓出现,随后才是服务青年人群的租赁机构进入。在租购并举政策倡导之下,长租公寓政策红利凸显,大量资本涌入。

在原华远地产董事长任志强的记忆中,其实,早在1979年,中国就已经出现了长租公寓,几乎所有的合资酒店都配有长租公寓。严格来说,第一个长租公寓是建国饭店,第二个则是华远大厦。在1980年代中末期,长租公寓主要针对的人群是境外人士或国内高收入人口。“比如歌手那英等,当时几乎都住在华远大厦。我们的长租公寓只有三层,但集中住了30多位歌星、影星。”

在任志强看来,长租公寓之所以在2008年之后才开始真正起步发展,是因为在高度城市化过程中,各种限制性条件让部分人无法买房,只能租房。由于缺少相应完备的税收政策和辅助条件,很难建立一个合理的租赁市场。

任志强认为,长租公寓的消费对象已经变了,以前是最有钱的那些人,而现在是2.8亿在城市生活工作但没有城市户籍的人,这个巨大需求可能会让长租市场迎来十年八年的高速增长期。

需求高速增长背后是政策红利以及资本的高度关注。叶兵表示,“在过去一段时间内,政府在租赁市场供地方面发生明显变化。无论是专门用于租赁市场的用地,还是强制开发商拿地时

配比租赁性土地,在资源端供给端方面,政府明显加大了力度。政策红利背景之下,将近400亿资本涌入长租公寓市场,很多品牌公寓企业通过市场化融资、运营,为租赁市场发展添砖加瓦。与此同时,租赁市场资产证券化发展也非常积极有效。”

“今天的需求看不清楚,供需两端的矛盾是流动性的,决策层面缺乏长效机制。包括甲醛问题,背后是政策缺失、行业标准缺失以及服务机构缺失。”在叶兵看来,就长租公寓市场而言,充满机遇,但挑战重重。

争议推高房租

长租公寓机构自己又是如何看待会否“助推房租”?

在中联基金总经理何亮宇看来,很多开发商做长租公寓其实是“被逼的”。比如竞拍的地块必须按要求自持一定比例租赁物业;另外,从更长周期看,开发转自持也是必然方向。

“开发商今天做长租公寓,确实是看到了盈利空间。但如果谈到对租金的看法,价格一定是供需两端决定。天通苑的一间房租从7000块钱被炒到10000多,或许真的存在,但它是孤案,非大样本事件。如果将其放到足够大的市场以及足够长的时间来看,这是供需不匹配造成的。北京750万套房对应3000万常住人口,显然是供不应求的概念。200万套可租房对比800万租赁需求,显然也是不匹配的,再加上去年以来清退部分违规出租房,更是进一步加剧供需矛盾。房价进一步上涨,也使得原来可以通过买房解决居住问题的人群转向租赁市场,供需两端促使租金上涨是自然而然的现象。”何亮宇分析。

作为较早布局长租公寓的公寓运营商代表,世联行集团副总裁、世联红璞公寓总经理甘伟认为,讨论中国租赁市场,不能只局限于北京、上海这样的一线城市。世联行聚焦布局二线城市,是因为更看好二线城市成为未来中国城市化的引擎,长租市场更有潜力。我们的三万间长租公寓基本分布在二线城市,一间房平均1600块钱一个月,这个价格贵吗?一对情侣住占15%-20%的收入就够了。北京50%的收入用于租金。中国大部分城市只要拿20%的收入就能够租不错的房子,所以我觉得这个市场还是存在的。”

对于当前房租上涨过快问题,任志强呼吁应该用市场办法来解决。然而,机构运营商们却普遍呼吁应对长租公寓市场设立相应的规则。

远洋邦常务副总经理俞国泰表示,“抛开政策性保障性住房之外,如果是市场化租赁市场,希望政府给予这个行业明确的定义或者明确的规则,相应的配套制度、配套规则、配套操作流程,使得市场参与主体能够在明确的规则下运营发展,这对市场长期发展来说非常有利。不过,还是希望政策制订有一些灵活性。‘让子弹飞得更久一点’,市场自然会有市场化的选择,市场化的竞争,供需决定市场的发展。长租行业还是一个没长大的孩子,需要有一个相对宽松的市场空间去发展成长,需要社会各界给予这个市场一定的支持和理解。”

何亮宇认为,长租市场要想获得长远发展,政府需要在土地供应方式以及租金方面做出调整;二是要对机构化设置门槛;三是适度创新的金融化。“要有金融支持,否则起不来,但是要适度,不能过度。”

来源:21世纪经济报道

行业简讯

广东拟规定:买共有产权房满10年 可允许变为商品房

9月11日下午,广东省住房和城乡建设厅《关于推进共有产权住房发展的指导意见(征求意见稿)》向社会公开征求意见,该意见稿对共有产权住房产权关系、规范共有产权住房建设筹集等方面作出规定。

在共有产权房的产权方面,该意见指出,承租人的产权份额为承租人实际出资价格占共有产权住房评估价格的比例,原则上不低于50%,其余部分由政府等供应主体的产权份额,由国有机构等专业运营管理机构代表供应主体持有共有产权住房政府份额。满足购买共有产权住房不少于10年等条件的,允许承租人一次性增购代持机构所持的产权份额取得完全产权,住房性质转变为商品房住房。满足购买共有产权住房不少于5年的,允许承租人转让。

该意见明确,共有产权住房实行分散配建与集中建设相结合,优先在普通商品住房项目中配建,配建的共有产权住房原则上无偿移交政府。共有产权住房的房源筹集渠道包括政府自行组织集中新建;通过“限价房、竞地价”等方式交由房地产开发企业集中新建;通过“竞配建”等方式交由房地产开发企业在普通商品住房项目中配建;收购符合要求的新建商品住房或二手房;盘活符合要求的公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房、直管公房、棚改安置房等;其他途径筹集。

来源:新京报

地方住建部门:正在商讨制定 长租公寓装修污染具体管理办法

近日,部分品牌长租公寓被曝出甲醛等空气污染物超标,有用户直指装修污染是对住户健康造成威胁的“元凶”。这已不是长租公寓第一次深陷“甲醛门”。如今,长租公寓因其装修时尚、换房方便等优势受到市场青睐,但记者调查发现,部分长租公寓在光鲜的外表下,却存在着不容忽视的装修污染问题,亟待行业内部出台统一规范。对于目前多地发生的长租房甲醛超标问题,记者采访一些地方政府的住建部门,他们大多表示,注意到了相关情况,正在商讨制定具体管理办法。

来源:新华社

银保监会严查信贷资金 违规流入房市

今年以来,楼市调控政策保持从严态势,多地先后开展治理房地产市场乱象专项行动,监管部门严禁“首付贷”和消费贷资金违规流入楼市。专家认为,下一步应加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度,促进建立房地产长效机制,满足群众基本住房需求。

据悉,银保监会8月开出418张银行类罚单,罚没约13139万元,问责265人。其中,五大行收到罚单46张,股份制银行收到14张罚单。而从处罚领域来看,房地产类贷款成此次监管重点,多家银行因个人信贷资金违规流入楼市而受到处罚。

以建设银行宁波市分行为例,8月因个人贷款资金违规流入股市、房市,被罚20万元;此外,重庆农村商业银行,因贷款资金借道建筑企业投向房地产,被罚50万元。此外,中信银行总行营业部,因个人住房按揭贷款和个人经营性贷款管理严重违反审慎经营规则、员工行为管理严重违反审慎经营规则等,被责令改正,并被罚80万元。

来源:证券日报

读者互动

在滨海工作 没落户可以买房吗?

涂先生:请问滨海新区目前的购房条件及政策规章?我在滨海上班,没滨海户籍可以购房吗?

答:就您的问题向房管部门进行了咨询,目前滨海新区行政区域内不限购,相关执行条件请参照去年3月31日推出的相关政策。就您的情况而言,如果您在滨海新区三年内连续两年社保或缴纳个税是有资格购房的。但是银行的贷款政策则需向银行部门进行咨询!

时报记者 孙薇

如果您在购房置业中有什么疑问,可以拨打我们的电话:022-66336169或发送电子邮件至:emily_sun@126.com咨询,我们将尽快联系专业人士为您解答。

置业指南



三家地产商底价拿下 大港8万平土地

本报讯(记者 孙薇)9月12日上午,滨海新区大港港东新城板块5宗宅地迎来出让。

天津融拓以底价9390万元、楼板价约4890元/㎡竞得港东新城2017-4号宗地;底价9540万元、楼板价约4968元/㎡竞得港东新城2017-7号宗地。

港东新城2017-5号宗地无房企报价,最终流拍。大港城建以底价8700万元、楼板价约4889元/㎡竞得港东新城2017-6号宗地。大港房地产以底价1.01亿元、楼板价约4555元/㎡竞得港东新城2017-9号宗地。

而与这5宗地块同日挂牌的港东新城2017-8号地块已于日前公告停牌。

上述成交的5宗滨海新区大港宅地编号分别为津滨大(挂)2017-4号、5号、6号、7号、9号地,均位于港东新城板块。按照挂牌公告给出的四至来看,4、7号宗地块相邻,5、6号地相邻。

港东新城位于滨海新区大港东部,以世纪大道为界,南北规划了19个居住小区。项目多以点式小高层住宅、多层花园洋房住宅、中低密度别墅区为主。

根据挂牌公告,4、7号地中分别规划有地铁出入口。关于大港轨道交通建设,此前有Z3、Z4线规划经过港东新城地区消息释出。规划Z3通过换乘可实现与海河教育园区和中心城区的联系。规划Z4可实现与塘沽地区的联系。此次两宗地块的地铁出入口规划,或许正是引入Z3、Z4线路。

港东新城上一次宅地大规模出让还为两年前的2016年8月。

焦点新闻

房地产税立法提上日程 初步草案曾在内部征求意见

9月7日,十三届全国人大常委会立法规划对外公布。其中,房地产税法写入立法规划,属于第一类项目,即“条件比较成熟、短期内拟提请审议的法律草案”。

今年以来,官方多次喊话加快推进房地产税,从年初3月份“稳妥推进房地产税法”,到7月份“加快推进房地产税相关政策举措”、“加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制”,房地产税法立法工作有望加快。

房地产税法草案的起草工作也在有序进行。据21世纪经济报道记者了解,今年4月,初步形成的草案曾在省级人大及省级财政等相关部门内部征求过意见。

“税收法定”稳步推进

从最早的物业税法,到最近几年的房地产税法,围绕这一针对居民住宅在内房产征税种的讨论绵延了十多年,尤其在房价高涨时,外界总会有声音对房地产税的出台寄予希望。

但房地产税法真正写入人大立法规划,最早始于2015年。

2015年6月份印发的《十二届全国人大常委会立法规划》,将房地产税法新加入到当年第一类“条件比较成熟、任期内拟提请审议的法律草案”,牵头起草单位为全国人大常委会预算工委和财政部。

2015年6月,当时十二届全国人大常委会任期已过半,但经过调整后的“一类”立法项目数量增至76件,相较2013年(任期第一年)公布立法规划的47件增长了67%。

税法为2015年新新增立法项目的一大类,这与十八届三中、四中全会全面深化改革、全面推进依法治国的相关部署有关。2015年3月《立法法》修订通过,将“税收法定原则”落到具体条款中,明确指出“税种的设立、税率的确定和税收征收管理等税收基本制度”只能制定法律。

之后,在全国人大常委会2016年、2017年、2018年立法工作计划中,房地产税法均列为当年的“预备项目”,并未列入到年度审议法律案中。

不过,房地产税法草案起草、研究工作仍在继续,每年均能从官方听到一些动态消息。2016年3月全国两会上,全国人大常委会预算工委副主任任立文表示,“目前我们正在按照立法规划和立法工作计划的有关要求,对房地产税法改革与立法当中的重点、难点问题进行深入、进一步的调查、研究、论证,同时做好起草草案等相关工作。”

2017年3月全国两会上,新闻发言人傅莹表示,加快房地产税法立法并适时推进改革,这是在党的十八届三

中全会提出的改革任务中列出来的,所以本届人大常委会把制定房地产税法列入五年立法规划。但这部法律涉及面比较广,也涉及方方面面的利益,所以“2017年没有把房地产税法草案提请常委会审议的安排”。

2018年3月份全国两会上,国务院总理李克强作2018年政府工作报告时,在“深化财税体制改革”部分,指出要“健全地方税体系,稳妥推进房地产税法”。

财政部时任副部长史耀斌在两会发布会上表示,按照中央的决策部署,目前全国人大常委会预算工委、财政部以及其他有关方面正在抓紧起草和完善房地产税法法律草案。

主要作用是调节收入分配

2018年,围绕房地产税法立法工作在加快。

在2018年全国两会上,史耀斌详细介绍了我国房地产税立法的思路。史耀斌指出,房地产税推进的总体思路是“立法先行、充分授权、分步推进”。他还介绍了房地产税在其他国家的四个共通的制度安排:一是所有的工商业住房和个人住房,按评估值征税;二是会有税收,比如给予一定的扣除标准,或者是对一些困难的家庭、低收入家庭、特殊困难群体给予一定的税收减免等;三是为地方税,收入属于地方政府,收入用来满足当地教育、治安等基础公共服务支出;四是由于税基复杂,需要建立完备的税收征管模式,才能确保房地产税征得到、征得公平。

“它的作用主要就是调节收入分配,特别是个人财富的集聚,起到促进社会公平的作用。同时,筹集财政收入,用来满足政府提供公共服务的需求。”史耀斌表示。

据21世纪经济报道记者了解,今年4月份,房地产税法草案曾在系统内部征求过意见,省级人大、省级财政等相关部门都参与其中。有参与征求意见人士表示,草案对各方面问题都有考虑。

2018年下半年以来,官方持续就房地产税公开表态,外界普遍预期立法将加快推进。

7月16日,在2018年上半年国民经济运行情况发布会上,国家统计局新闻发言人毛盛勇表示,下一步将加快推进房地产税相关政策举措,实现多主体供给、多渠道保障,加快推进租售同权等一系列配套政策的落实,更好地实现“房子是用来住的而不是用来炒的”这样一个基本定位。

7月31日,中共中央政治局召开会议部署下半年经济工作,要求加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

“房地产税是房地产调控长效机制的一部分,放到人大一类立法,说明经过这么多年的研究,很多问题基本想明白了,如果没有其他特殊情况,房地产税法在全国性层面的立法会在本届人大常委会任期内提交审议”,北京大学法学院房地产法研究中心主任楼建波对21世纪经济报道记者表示。

楼建波认为,房地产税的征收会增加房产持有环节的成本,无论是自住,还是投资、投机的需求。但不要把它和房地产市场调控那么紧密地联系起来,因为房地产税的征收是持续的,不只是房价上涨时,市场低迷时一样要征收。

中国财政科学研究院研究员许文也表示,房地产税有多方面作用,既有筹集收入,也有调节消费行为的作用,房地产税能起到一定抑制投机的作用,但房价受很多因素影响。

至于房地产税法何时通过,还要看具体立法进程。楼建波说,此前立法实践也有例外,比如土地管理法的立法工作就持续较长时间。

至于房地产税法最终如何落地,具体如何实施,楼建波建议,“还是要交给地方政府,毕竟是地方税”。各省市何时开征,地方有一定自主权。”

来源:21世纪经济报道