

6月份70个大中城市商品住宅销售价格 一线城市总体稳定 二线城市有所上涨

国家统计局 17 日发布 6 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。数据显示,6 月份,一线城市商品住宅销售价格总体稳定,二线城市有所上涨,三线城市上涨势头得到抑制。



据国家统计局初步测算,从同比看,70 个大中城市中,4 个一线城市新建商品住宅销售价格持平,二手住宅销售价格由上月下降转为上涨 0.1%。31 个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨 6.3% 和 4.6%,涨幅比上月分别扩大 0.9 和 0.2 个百分点。35 个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨 6.0% 和 4.3%,涨幅均与上月相同。

从环比看,一线城市新建商品住宅销售价格上涨 0.6%,涨幅

比上月扩大 0.3 个百分点,其中北京和上海价格持平,广州和深圳价格分别上涨 1.9% 和 0.3%;二手住宅销售价格与上月持平。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨 1.2% 和 0.7%。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨 0.7% 和 0.6%。

“6 月份,各地继续坚持调控目标不动摇、力度不放松,继续严格执行各项调控措施,促进房地产市场健康发展。”国家统计局城市司高级统计师刘建伟说。

此外,15 个热点城市新建商品住宅销售价格涨跌互现。6 月份,15 个热点城市新建商品住宅销售价格环比下降的城市有 2 个,最大降幅为 0.2%;持平的 3 个;上涨的 10 个,最高涨幅为 3.6%。同比下降的城市有 7 个,最大降幅为 2.2%;上涨的 8 个,最高涨幅为 5.3%。

“从 70 个大中城市的房价运行情况来看,房价总体比较平稳。但是,房地产市场还存在一些结构性矛盾。”国家统计局新闻发言人毛盛勇说,今年以来三

四线城市房价涨幅较高,一些热点城市上涨的压力较大,但一些边远地区、人口外流压力较大的地区还有一些库存。因此,要因城施策,精准调控。

毛盛勇说,下一步,要进一步加强和完善宏观调控,同时,要从供给侧进一步发力,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,加快长效机制建设,更好地促进房地产市场平稳健康发展。

/ 新华社

政策利好频仍 长租公寓市场活跃

我国的住房市场正在经历着一场深刻的变革,过去以住宅销售为主的单一模式在“房住不炒”的调控基调下正面临重大调整。租购并举、全面发展住房租赁市场,业已成为建立新型住房体系的重要组成部分。

租赁资产证券化产品纷纷发行

自 2017 年以来,长租公寓运营主体频繁发行住房租赁相关的资产证券化产品,如保利、阳光城、碧桂园、招商局蛇口、越秀、旭辉等房企,或者魔方、链家自如、新派等长租品牌,均通过 CMBS、ABS、类 REITs 等不同模式实施了租赁产品证券化,获得了重要的金融支持。

2018 年 7 月 5 日,“中联前海开源—恒大租赁住房一号第 N 期资产支持专项计划”通过发审会,产品规模高达 100 亿元,将于上交所发行。同策房地产研究院院长助理张宏伟分析表示,“受到发债变缓影响,时隔两个月恒大租赁住房 ABS 终于成功获批,这是恒大集团首单住房租赁 ABS 产品。在国家推进住房租赁的大背景下,拓宽 ABS 融资渠道对于恒大地产具有十分重要的意义。”

此外,7 月 6 日,“世茂—华能—开源住房租赁信托受益权资产支持专项计划”于上交所发行,发行总额 50 亿元,储架

规模 10 亿元,首期发行 5 亿元。7 月 4 日,“国信—春耕保理—碧桂园供应链金融资产支持专项计划”于深交所发行,发行规模 3.12 亿元。7 月 3 日,“国信证券—链融科技万科供应链金融 1 号(第一期)资产支持专项计划”于深交所发行,发行规模 6.97 亿元。业内人士认为,作为创新金融工具和长效商业模式,住房租赁的资产证券化既有助于租赁住房企业的规模化、集约化和专业化,还有助于盘活存量、为住房租赁市场注入活力,从而促进住房租赁市场的良性健康发展。

第一太平戴维斯华北区董事长麦安东表示:“2017 年是长租市场快速发展的一年,在政策的鼓励下,国内住房租赁市场迎来全面发展的重大机遇。2018 年称得上是住房租赁资产证券化的元年,在政府鼓励‘租售并举’的背景下,国内房地产资产证券化有望在以租赁住房,尤其是长租公寓为底层资产的证券化产品中率先取得突破。”

住房租赁面临政策利好

业内普遍认为,我国的住房市场正在经历变革,过去以住宅销售为主的单一模式在“房住不炒”的调控基调下正面临重大调整。租购并举、全面发展住房租赁市场,业已成为建立新型住房体系的重要组成部分

分。

事实上,自 2014 年起,利好于住房租赁市场的各项政策不断出台,“租购同权”、“租售并举”等新型住房制度在政策的支持下,正加速推进落实中。特别是近期,国家金融监管机构密集出台支持住房租赁发展的相关政策,大大利好企业多渠道融资,更是加速住房租赁制度建设的催化剂。

与此同时,大力发展住房租赁市场被视为房地产市场长效机制建设的重要一环。当前,各地纷纷出台政策,大力发展租购并举的房地产市场。以一线城市为例,北上广深四个城市纷纷出台了支持住房租赁市场发展的重要政策。

自 2016 年起,北京土地市场在招拍挂住宅地块时加入企业“竞自持面积”的附加条件,保障租赁住房的土地供应。据不完全统计,2016—2017 年间,已成交住宅地块中,共有 28 宗住宅地块含有自持面积,可提供约 143 万平方米的租赁住房面积。另外,根据北京市国土资源局发布的《北京 2017—2021 年住宅用地供应计划》,未来五年,北京将继续加大租赁住房供应,计划供地约 1300 公顷用作租赁住房的建设用地,提供租赁住房合计约 50 万套。

深圳市也提出,政策性支持住房中包含人才住房和安居

型商品房。人才住房可租可售,租售价为市场价的 60% 左右;安居型商品房可租可售、以售为主,租售价为市场价的 50% 左右。公共租赁住房租金为市场价的 30% 左右,拟进一步扩大保障的覆盖面,将公交司机、地铁司机、环卫工人等为社会提供基本公共服务的从业人员和先进制造业蓝领产业工人等群体纳入公共租赁住房保障范围。

第一太平戴维斯近日发布的一项研究报告预计,“未来长租市场将孕育出一批具备多渠道融资、极强运营能力、高品质服务及鲜明品牌特色的长租公寓机构,引领这个潜力巨大的蓝海市场、成为行业内的服务标杆”。

租赁公共服务平台已见雏形

随着多个城市租赁政策密集落地,各地租赁平台也陆续试运行。2018 年 3 月 31 日,上海市住房租赁公共服务平台上线试运行。据介绍,该平台未来将逐步实现租赁合同网签、备案一体化,同时为规模化、机构化、专业化的住房租赁企业提供集中备案便利。

目前,平台已经初见雏形。功能上,平台已经实现实名认证、房源发布、合同网签等基本功能,并提供公积金支付房租申请、居住缴费、维修申报等线

上便民服务。房源上,平台目前每日提供房源接近 4 万套,房源类型主要有经纪机构房源、代理经租房源和个人发布房源。未来,国企的新建转化的 20 万套租赁住宅也将纳入平台的房源体系。

值得关注的是,对于规模大、信誉好、具备信息化等条件的租赁企业,政府允许其跳过房源审核环节,直接通过数据接口方式批量上传房源信息,即时对外发布。

“平台的实质功能是规范租赁市场,解决目前市场中权利纠纷、虚假信息、租金哄抬三大问题。”克而瑞地产研究中心一位分析师指出,“中介平台未来将受冲击,租赁公共服务平台或成为租户首要入口。”

该人士认为,虽然目前政府设立的租赁公共服务平台对行业的影响力有限,对整个市场的规范作用尚不明显,但未来影响力会不断加强。

谈及未来住宅租赁市场面临的挑战,第一太平戴维斯北京项目及开发顾问部负责人熊志坤表示,“长租公寓市场投资者和运营方需要在‘短’和‘长’两方面做出改进:短期需要快速树立品牌和拓宽市场;长期需要可持续的盈利能力。因此产品、服务、金融等诸多方面的创新能力将是应对挑战的关键。”

/ 新华社

小程序电商打造手机购物新渠道监管有待完善

自微信 2017 年推出小程序以来,各种小程序迅速渗透进人们日常生活场景中,其中小程序电商凭借操作简单、“即买即走”、兼具社交娱乐等特性,成为手机端用户新的网购渠道。

相关数据显示,今年“6.18”电商大促中,小程序电商成为一支新生力量且表现抢眼。期间,小程序电商新增用户达 5302 万余人,访问总人数超过 1 亿人,访问次数超过 10 亿次,分享累

计次数达 8432 万余次。

在淘宝流量成本越来越高形势下,小程序电商平台成为大量中小卖家的新选择。艾媒咨询预测,2017 年微信小程序电商用户规模达到 0.63 亿,2018 年有望达到 1.62 亿,未来小程序电商市场规模及用户规模将以较高增速持续扩大。

随着市场规模的快速增长,小程序电商也成为资本市场追逐的一大风口。今年上半年,小

电铺、靠谱好物等多家小程序电商相继获得巨额融资。其中,小电铺获得 C 轮 5000 万美金融资,靠谱好物完成数千万人民币 A 轮融资。4 月 18 日,有赞在香港借壳上市,成为“微信生态第一股”。

青桐资本董事总经理张艺表示,小程序的发布使得微信在功能拓展和应用场景渗透方面大大加强,从而线上流量端、线下流量端、供应链端都涌现出大

量新兴市场机会。

但对消费者来说,商品质量是大家小程序电商平台上购物时关注的一大重点。电子商务研究中心法律权益部助理分析师贾路路认为,小程序电商同样会存在假冒伪劣问题,而且可能比传统电商问题更大。传统电商平台的规制在立法上已相对完善,在执法上也有相应机制,而微信小程序电商在法律地位上并不明确,行政监管上也存在空

白。另外,微信属于社交平台,不是电子商务平台,腾讯对小程序内存在的电商还不存在严格意义上的监管等。

为此,贾路路表示,未来需要在立法上确定微信小程序的电商地位,将之纳入法律监管范畴;从消费者角度,消费时要格外确认小程序是否属于正规公司,是否有相应的经营或产品资质等。

/ 新华社