

产融互动

山西构建住房租赁市场新生态

从“购租并举”到“租购并举”，从住房开发到住房的“开发+租赁”……在政策扶持和房地产从增量进入存量时代的大背景下，住房租赁市场正成为各路机构和资本角逐的新蓝海。而在山西，“住房租赁”同样成为今年全省住房政策的关键词。近日，山西出台《发展住房租赁市场的实施方案》，提出18条具体措施，从供给端发力解决住房难题。而此时，一些住房租赁机构已先入为主在市场中立足，部分金融机构也早已介入，在这场产融互动的盛宴下，山西的住房租赁市场正在被构建出一种新的生态……



租房市场 迎来政策红利

今年，在山西省政府工作报告中明确提出，要大力发展住房租赁市场特别是“长期租赁”。为了推动住房租赁市场的尽快完善，在酝酿数月后，《山西省发展住房租赁市场的实施方案》于近日正式出台。在政策利好下，房屋租赁市场正迎来春天。

此次《实施方案》明确了目标、时间节点和责任部门，并对工作任务进行了细化，可操作性强。着力破解供应主体单一、供应结构不合理、制度设施不完善、市场秩序不规范等问题，从培养多元化租赁住房供应主体、多渠道筹集租赁房源、完善住房租赁管理政策、提高住房租赁市场监管和服务水平4个方面提出了不同政策措施。

按照新政策，山西将发展国有住房租赁企业，引导发展民营和混合所有制住房租赁企业，鼓励房地产开发企业、经纪机构和物业企业开展租赁经营，鼓励农村集体经济组织成立租赁企业，着力培育多元化租赁住房供应主体。同时，多渠道筹集租赁房源，以各设区城区或企业为主体，新建、改建、购租一批租赁住房。作为全省开展住房租赁试点城市，太原要发挥好引领作用，年底前至少推出2个项目开展购租住房试点。明年起，各设区城市新开工商品住房项目至少要配建20%的租赁住房。明年底前，各设区城市推出1个至2个项目开展改建租赁住房试点。

据悉，今年，全省要基本建成三级住房租赁综合服务平台，省级和11个设区城市住房租赁综合服务平台在6月底前建成并投入使用；新增30家专业化、机构化住房租赁企业和兼营住房租赁业务的房地产企业。各设区城市争取用3年至5年的时间，使租赁住房占新增(改造)住房供应量的比例提高到50%左右。

此外，山西还将完善住房租赁管理政策，以及土地、金融、税收等方面的政策，制定租赁住房租金参考价、租赁住房标准和相关管理办法，完善公共租赁住房保障制度，加快推进租购同权政策的实施。同时，提高住房租赁市场监管和服务水平。在此次《实施方案》中，同时明确要求8月底前，各市出台具体实施办法，保障非本地户籍承租人按照规定与购房者同等享受义务教育、医疗卫生、社会保险、就业创业等国家规定的基本公共服务。

据业内人士介绍，政府出台的利好政策，将带动更多市场参与者加入到住房租赁市场中，未来10年，或将是住房租赁市场快速发展的时期。

事实上，以嗅觉灵敏而著称的金融机构，早已提前介入住房租赁市场。

早在去年11月16日，十九大报告提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”不到一个月，山西省住建厅、建行山西省分行已在并签署住房租赁全面合作协议。而在前述《实施方案》中所提及的要在本月底前建成的“三级住房租赁综合服务平台”，也正是由建行山西省分行所着力打造的。

“从住房供给侧发力，助力山西老百姓实现‘住有所居’的安居梦。”对于参与住房租赁市场，建行山西省分行行长尚朝辉如是表示。

据此前的签约内容，建行将为山西打造“住房租赁综合服务平台系统”，协助搭建涵盖省市县三级的服务平台和监管体系，以金融和技术手段引导促进住房租赁消费，与政府携手“催热”山西住房租赁市场。参与其中的银行，则成为整个市场的



政银携手支持租房消费

“推动者”和“服务者”。尚朝辉介绍，建设银行将发挥在住房领域的专业优势、技术优势，从政府维度协助搭建平台、促进规范管理，并提供住房租赁金融服务，支持租赁住房的建设、改造、租赁，制定综合解决方案，通过对住房租赁市场的支持，不仅可以使住房市场更加多元化，同时，也可以增加房地产市场调节手段，对房地产市场的价格波动起到一定的平抑作用。

“目前，住房租赁监管系统已在10个市上线，6月底可以在11个地市全部上线。”山西省住房租赁联合工作组负责人梁鸿祥介绍，整个服务平台涵盖了住房租赁监管、住房租赁服务共享、企业租赁资产管理、住房

租赁监测、政府公共住房服务这五大系统。其中，监管系统主要是满足政府对市场监管的需要，政府公共住房服务系统则是满足政府对公租房等管理的需要。五大系统最突出的特点是开放和共享。政府、房东、租客、经纪人、租赁企业、城市运营、平台运营、银行等监管和所有交易服务主体的需求，都可以在这个平台上得到解决。

“打造服务平台，关键是要引入监管和信用机制，以解决租赁市场中交易不规范、各方权益无法得到真正保护的问题。”梁鸿祥介绍，此前，房地产市场被赋予了太多金融属性，而新政的出台及平台的建立，有助于为山西的住房租赁市场构建一种新的业态。



金融创新 助推“租购并举”

尚朝辉介绍，加快培育住房租赁市场，商业银行要发挥自身优势，加大金融产品和服务创新力度，打造市场欢迎的产品和服务。

“其实，随着服务平台的完善，各类市场主体可以实现共赢，金融机构也可以通过这一平台提供更多金融服务，最终帮助不同层次的老百姓解决住房问题。”梁鸿祥介绍，通过平台，一方面，可以实现政府对外来人口的管理，另一方面，平台可以引入更加机构化、专业化的租赁企业及越来越多的市场参与主体，市场会在竞争环境下被逐渐规范，与此同时，在房源供给中，更多的闲置住房将被作为租赁住房，租房者获得的房源信息将更加透明，也有了更多的选择空间。通过银行的参与，租房者在选房过程中，也可以享受个人租赁贷款及线上支付结算等金融服务，更有助于实现稳定的租赁关系。

此前，在部分沿海城市，建行已发布个人住房租赁贷款产品“按居贷”，对符合条件、有长租需求的个人发放贷款。而在山西，建行也正在与多个大型房地产开发商及房地产中介企业等积极沟通合作，吸引市场主体进驻服务平台，带动各类房源上线，以向省内消费者提供贷款服务。

近日，建行山西省分行与我爱我家集团太原公司在住房租赁业务领域进行深度合作。据悉，建行山西省分行将为我爱我家太原分公司提供资金结算、金融服务、住房租赁服务平台、个人不动产资产管理等服务。据悉，我爱我家将在建行住房租赁服务平台注册公司和经纪人用户，并发布房源。建行对在“建行住房租赁综合服务平台”上完成支付、网签等交易的租房群体，提供个人住房租赁贷款等丰富的个人金融服务。

据介绍，此次合作是建行山西省分行与我爱我家太原分公司落实“多主体供给、多渠道保障”，推动建立“租购并举”住房制度的具体行动，是国有大型商业银行与房地产中介企业合作，创新推进住房租赁市场建设的积极实践。双方通过平台合作实现互联互通，进一步动员和整合市场中的租赁房源，规范交易环节，为客户提供了从房源供给到资金融通的全方位顺畅服务，让租赁住房供需双方无缝衔接。双方合作将对住房租赁市场发展起到积极的推动作用和示范作用。双方将依托住房租赁综合服务平台的技术及渠道优势，为住房租赁交易双方提供标准化住房租赁服务，共同打造住房租赁市场新生态。



差异服务 实现市场互补

作为太原市为数不多的长租公寓开发运营主体，山西恩家壹公寓管理股份有限公司近期同样在与山西省住建厅、建行积极对接合作。在公司董事长温志明看来，公司的这一平台与建行所提供的服务恰恰可以实现互补。

前身为一家小贷公司的恩家壹，在寻求转型过程中，于2016年上半年楼市“去库存”过程中发现了机会，当年，住建部出台的一项新政策，允许将现有住房按照安全、舒适、便利等要求改造后按间出租，特别是可以采取“N+1”模式，即将符合条件的客厅改造成一间房间，单独出租使用。这家小贷公司经过考察，决定与太原市一家公寓管理企业进行战略合作，成立“恩家壹”公寓管理公司，其运作模式很简单，把市场中三居以上大户型租下来(主要是个人业主手中的毛坯房)，租期一般为5年。随后进行装修，分割为独立的小房间向外出租，每间房配套齐全，租房者可拎包入住。

而恰恰因为其早已拥有金融的基因，恩家壹也顺理成章地成为山西住房租赁金融服务较早的涉猎者。如今，这家公司正以类金融方式，为租房者提供房租分期服务。在太原市场运作过程中，该公司

工作人员发现，每10个人租房，就有7个人申请分期付款。在分期付款人群中，排在前两位的是90后、80后，占比分别为55%、30%。这些人主要是打工者，热衷于分期付款，月收入3000元左右。

目前，租赁市场不规范、租房公共服务欠缺等“痛点”仍客观存在。温志明认为，山西省住建厅、建行共建“住房租赁综合服务平台系统”，将推动市场朝规模化、专业化的方向发展。“将来能进入平台的都是合格市场主体，这样能够保证房源的真实性和租赁房屋的品质，百姓租房会更放心。”

“我们自己的小贷公司规模较小，而做公寓管理的资金需求量较大，客观需要银行的资金，按照政策，我们若能获得低成本的资金支持，在很大程度上可以减轻经营管理压力。与此同时，国有一行对贷款客户的要求严苛，有些资质无法达到银行要求但还款能力能达到小贷公司标准的租房客户，我们都可以为其房贷，市场完全可以实现互补，真正实现‘住有所居’。”恩家壹总经理毕龙介绍，随着建行开放其平台，住房托管规模也会加大，市场会真正实现健康发展。(张珍)

本版稿件据《山西晚报》