北京住房租赁新政正式实施 服务平台出现银行身影

监管服务平台同步上线 10月31日，北京市住建委联合7个委办局联合出台的《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》正式实施，北京市住房租赁监管平台和服务平台同步上线运行。

市住建委表示，建立住房租赁监管平台和服务平台不仅是落实《通知》的一项重要内容，也是深入贯彻落实党的十九大报告提出的加快建立租购并举的住房制度的重要载体，通过监管平台完成住房租赁登记备案，各部门根据登记备案信息依法为租赁当事人办理公租房租金补贴、适龄子女接受义务教育、户口登记和迁移、申请居住登记卡或申领居住证等公共服务事项。

《广厦时代》了解到，平台按照"1+N"的模式建立，"1"是指监管平台，由市住房城乡建设委牵头搭建，通过相关政府部门的信息共享和数据集成，完成主体认证、房源查验、合同备案等工作。此前北京市住建委曾发布公告，租赁监管平台技术合作项目由京东的金融控股公司中选。

"N"是指市场服务主体建立的住房租赁网络交易平台，通过数据接口与监管平台对接，运用互联网大数据、云计算和人工智能技术等，为百姓提供租赁信息发布、网上签约、登记备案申请、资金监管、市场主体信用信息查询、信用评价等服务。

金融机构向广"租购并举" 此次市住建委对外发布消息中，首批上线监管的服务平台除了市房地产中介协会、链家、我爱我家外，还首次出现了银行的身影，建设银行建立的服务平台也同步上线。

《广厦时代》了解到，建设银行上线的App平台"CCB建融家园"是专为租客打造的品牌长租公寓。平台具有搜索房源、预约看房、在线签约、在线备案、在线报修、在线评价、缴费支付等功能，实现全流程线上租赁交易。

在市住建委对外发布的消息中，建行进军租房市场的消息也出现端倪。上周，建设银行深圳分行举行签约仪式正式证实了这一传言。

11月3日，建设银行深圳分行与招商、华润、万科、恒大、中海、碧桂园、星河等11家房地产公司，以及比亚迪、万大集团、研祥智能、兆驰等11家企事业单位举行住房租赁战略合作签约仪式，推出5000余套包括"CCB建融家园"在内的长租房源。当天，建行参与投资的两家住房租赁服务公司——由建信信托控股的建信住房服务（深圳）有限公司及建行与深圳市人才安居集团合资的安居建信租赁服务有限公司正式揭牌。

据了解，建行首批在深圳推出的包括"CCB建融家园"在内的长租房源共计5481套，包括碧桂园、星河地产等有实力的房地产企业开发的6个优质住宅小区，其中大部分是由售转租的全新房源，主要面向具有稳定居住需求的人群，提供多层次的居住选择。由建信住房（深圳）负责租赁专业化管理、批量小区品牌化管理，并保证房源稳定长租。截至10月份，已有70多家科技型企业向建行提出承租意向。

除了积极参与租赁市场，为租客服务外，银行等金融机构也在针对企业发展长租业务提供创新金融服务。近日，碧桂园集团与中信银行完成签约，根据协议，中信银行将在未来三年为碧桂园在长租住宅领域提供300亿元保障性基金。同时整合中信集团各类金融资源，为碧桂园集团在长租住宅方面提供"定制式""一揽子""一站式"的综合化金融服务，满足其在长租住宅领域多层次、多元化的金融需求。

中信银行方面表示，中信银行将以此次签约为契机，大力推动长租住宅保障性基金业务开展，与主流房地产企业一同开展租赁物业金融合作创新，开创银企合作新模式。

另外，租赁住房资产的证券化也迎来破冰。10月初，国内首单长租公寓资产类REITs产品——新派公寓权益型房托资产支持专项计划获得深交所审核通过。10月25日，国内首单央企租赁住房类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交所审核通过。这两个项目的参与方高瑞梁行表示，这两个项目的成功落地，对加快推进租赁住房市场建设具有积极的示范效应，既符合国家大力推进租赁住房市场建设的宏观导向，也为资产证券化在各类体经济领域的广泛、纵深运用进行了新的尝试和拓展。

贷款最高金额可达100万元 除提供长租房源，此次建行的签约仪式上，建行深圳分行当天还同时发布了个人住房租赁贷款"按居贷"，对符合条件、有长租需求的个人发放，旨在培育和发展长租市场，支持个人住房租赁需求，着力打造"要租房，到建行"的住房租赁服务品牌。

从当天发布的信息看，此次建设银行推出的租房贷款，与以往的各种租房金融产品有本质的不同。

《广厦时代》调查发现，目前银行层面，没有专项针对租房的贷款，一般租客使用的贷款，主要都是中介或品牌公寓与金融平台合作推出的产品，主要解决的痛点是一些年轻人租房时面临的"押一付三"。在网络贷款发展最火热的阶段，市场上有超过十家以上的平台在运行此业务，但经过了几年的发展，很多平台都已销声匿迹，留下的只有几个背靠巨头的大平台。

这些平台采用的模式大多是：租客在平台上选择房源，确定合同期，一般都在一年以内。平台一次性支付给房东合同期所有房租，而租客则按月将房租付给金融平台，并支付一定的服务费或利息。

以链家旗下长租公寓品牌自如联手京东金融推出的自如白条为例，申请自如白条后，用户首期挑交押金、首期房租及服务费后入住，后续每月支付当期房租、服务费及分期手续费。如果月租金2000元，签约一年，使用白条后，首付为4140元，每月支付2275元，其中包括135元的分期服务费。

而此次建设银行推出的租房贷款则不同，该产品主要针对的是一年以上的长租客户，贷款额度期限最长十年，单笔支用最长五年，而且还款自由，无违约金。租客可以借助该贷款，一次性约定多年租约并支付全部房租，从房东获取房租折扣，降低租赁成本，锁定未来较长时间内的租金水平。

协议内容显示，"按居贷"目前执行4.35%的基准年利率，低于同期购房按揭贷款，这一利率水平相比其他消费贷非常优惠，而且贷款无需抵押，如果合作方帮助租客进行担保，可以提高租客的授信额度，额度最高可达100万元。

除了解，该产品未来人市后会与品牌地产中介及开发商达成战略合作，并在申请平台上上线各品牌社区供租客选择，通过该平台租约签署可以与贷款支付无缝对接，几分钟就可以完成贷款过程，款项直接进入房东账户。

《广厦时代》了解到，此次建行宣布提供租房贷款只是个开始，目前多家银行都在酝酿推出针对租房市场的产品。"CCB建融家园"、"按居贷"在深圳启动试点后，未来会拓展至全国市场，12月，中国建设银行总行或针对此次动作进行全国范围的发布。

推行"租购并举"需要更多金融支持银行做租房贷款还是个新鲜事，市场反响还有待观察。但对于很多租客来说，在租房时，也很少会想到去贷款。

针对建行的此次动作，不少租客也表示了自己的担心。一方面，有很多租客担心自己租不到这样的长租房源，此次建行推出的房源主要是和深圳的一些公司签订了租房协议，方其品工解决房住问题，另一方面，未来这些签约的房源，会不会通过转租的形式，以更高的租金进入市场。除此之外，虽然锁定了长期的租金，不用面对房东的随意涨价、房源收回，但使用贷款租房的利息成本，相对租金来说，也不算低。

《广厦时代》简单计算了一下，以一套房源月租金6000元计算，一次性锁定十年租期的租金一共是72万元，如果通过"按居贷"解决，租客每月等还款金额为7602元，而总支付利息约为192189元。

中原地产首席分析师张大伟表示，租房贷款本质是一种消费贷款，买房贷款主要是生于其中有投资的诉求，所以可以接受利息等成本。但租房是一种刚性需求，如果也可以贷款，可能会带来不理性的消费行为。另外，银行该如何判断租客对租房贷款的还款能力，这对于银行控制租房贷款的风险也是一个考验。

富豪机构市场总监郭毅分析认为，市场上对于租房贷款肯定还是有需要，但能解决哪些人群、覆盖面多广还是要看贷款产品设计。

由于银行的租房贷款主要针对的是长租市场，很多人首先就想到了北京近几年出让的、由开发商自持的土地，这些土地开发商未来会如何运营还是未知数，目前尚未有一个项目落地。这项贷款的推出，对这类地块会不会是一个利好消息？对此，业内人士并不乐观。

"租房贷款影响不了供需"，张大伟指出，租房的信贷政策不会像买房信贷政策的调整，会直接影响支付能力和支付成本，所以买房信贷政策的调整会对市场产生很大的影响，而租房很难影响到供需关系。

郭毅则表示，以释放的信息看，这样的贷款在产品上有一定的突破，但并没有完全解决市场目前存在的问题，能给开发商带来的资金压力缓解只是杯水车薪。按30平方米一间算，即他拿到100万元的最高额度，相当于每平方米3万多，一些项目的地价成本都无法覆盖，更别说建设、装修等成本。

郭毅同时指出，政府引导租赁，倡导租购并举，要做的事情还有很多，首先，对于非市场化的这部分产品，也就是带有住房保障性质的产品，政府在土地出让金上应该作出一些让步，对于这类土地的土地出让金只量不收，或者少收，以这样的方式来给予这种产品一定的支持，这样才能把租金降到实处，而开发商只是作为承建方及运营商的角色来参与，而政府则是作为这个土地的提供方，这样开发商才能负责运营这类产品的成本。

其次，对于市场化的这部分产品，从政府的角度上来说，还是要多地通过金融的层面去引导和支持，同时，在公共服务上给予大力的配合，就像现在各地推出的"租售同权"政策，还需要更细化的方案支持。

（摘自《中新网》）

地方新规

生活垃圾分类办法出台 南京、苏州将强制分类

江苏省发改委、省住建厅联合制定的《江苏省生活垃圾分类制度实施办法》（以下简称《办法》）已正式出台。《办法》提出的目标为：到2020年，设区市城市建成区生活垃圾分类设施设施覆盖率将达70%以上，其他城市建成区达60%以上；南京、苏州将实施生活垃圾强制分类，而城市生活垃圾回收利用率达35%以上。

南京、苏州成国家确定的垃圾强制分类城市

该《办法》明确，江苏省将积极推进生活垃圾强制分类，目前国家确定的重点城市城区范围，包括南京和苏州，与此同时，江苏省还鼓励其他设区市、有条件的县（市）结合实际推行生活垃圾强制分类，各地新城新区应率先实施生活垃圾强制分类。

在哪些区域内需要对生活垃圾进行分类呢？《办法》中指出，各类公共机构以及相关企业必须自营对其产生的生活垃圾进行分类。这些公共机构包括各级党政机关及其派出机构、学校、科研等事业单位、学会等社团组织、以及车站、机场、港口站等；此外，宾馆、饭店、购物中心、超市、快递企业、农贸市场、农产品批发市场、商铺、商用写字楼等也在实施生活垃圾分类的范围内。

指导，实施生活垃圾强制分类的城市要结合本地实际，于今年底前出台办法。其中，有害垃圾必须作为强制分类的类别之一，同时参照生活垃圾分类及其评价标准，再选择确定可回收物、餐厨废弃物、建筑垃圾、园林绿化及农贸市场等有机易腐垃圾的强制分类类别。

今后要少减少固定垃圾桶

如何引导居民做好垃圾分类呢？《办法》中明确提出了多项措施。首先，引导居民单独投放有害垃圾。实施居民生活垃圾中有害垃圾分类投放，有害的灯管、家用化学品、电池以及废弃药品等家庭废物应按照由环境卫生管理部门负责有害垃圾的收集及处置。

其次，分类投放生活垃圾。《办法》鼓励各地探索实行定点分类收运等方式开展生活垃圾分类，引导居民将分类后的垃圾直接投入收运车辆，逐步减少固定垃圾桶。第三，各地要按照确定的分类种类，统一配置标识易懂、醒目清晰、设计美观的居民生活垃圾分类收集容器，并设置垃圾分类引导指示牌。

生活垃圾"四分类"

在日常生活垃圾中，哪些属于有害垃圾，哪些属于可回收物？《办法》中明确提到，南京、苏州可实施按照有害垃圾、可回收物、厨余垃圾和其他垃圾实施"四分类"。

1、有害垃圾：包括废电池、废荧光灯管、废温度计、废血压计、废药品及其包装物、废油漆、溶剂及其包装物、废杀虫剂、消毒剂及其包装物、废胶片及废相纸等。各地应设置有害垃圾投放容器和临时储存场所，各地环境卫生管理部门负责有害垃圾的收集及处置。

2、可回收物：包括废纸、废塑料、废金属、废包装物、废旧纺织物、废弃电器电子产品、废玻璃、废橡塑组复合包装等。可回收物应放置在各地设置的可回收物投放容器或临时存储空间，鼓励采用定时定点现场交投回收方式。有条件的区域应建设可回收物分类场所，对可回收物进行二次细分类。

3、厨余垃圾：包括除居民日常生活以外的食品加工、餐饮服务、集体供餐等活动中产生的食物残余和废弃食用油脂等废弃物。厨余垃圾应采用密闭专用车辆运送至餐厨废弃物处置设施处理。

4、其他垃圾：包括城市绿化养护和公园绿地、风景名胜区等绿化作业过程中产生的枝叶、树木等，以及农贸市场产生的蔬菜瓜果垃圾、腐肉、内脏等，宴席、畜禽产品内脏等。园林绿化垃圾要专门密闭容器单独投放，避免侵入其他杂物，做到"日产日清"。（摘自《新华网》）