



图片来源/视觉中国

购房「她」时代 女性置业趋势增强

文/王雅迪

近两年,购房群体呈现年轻化、女性化趋势。根据58同城、安居客发布的《2022年女性置业调查报告》,购房置业已经不再是以男性为主导,女性在购房置业方面的话语权逐渐增加,女性置业群体规模逐渐扩大。调研数据显示,女性年龄在21-45岁之间,56.4%的女性已婚,33.3%的女性单身未婚。这其中有61.5%的女性名下拥有一套房产,还有15.4%的女性拥有两套房产,名下无房的女性占比为20.5%。调研显示,5年内有购房计划的女性占比达到53.9%,选择在3-5年内买房的女性占比约3成。

独立买房女性占近3成

女性买房不仅意味着自身经济能力的提升,同时也体现着她们的生活方式的进步。在购房资金来源方面,数据显示,购房时能自己独立买房的女性占比28.2%,与2021年相比有明显提升,占比增加9.2

个百分点;近半数女性选择和伴侣共同出资购房。同时,女性越来越具有决策权,能够遵循自己内心的想法,将生活的主动权牢牢把握在自己手上。超半数女性坚定认为房产证上要有自己的名字;82.1%的女性表示自己在购房过程中起决定作用。

针对女性购房,相关数据显示,66.14%的女性表示,婚前需要有一套自己的房子;29.59%的女性表示“自己买房在家庭和婚姻里更加有底气”;24.32%的女性表示“自己需要有一个遮风挡雨的地方”。其中,5年内有购房计划的女性占比达到53.9%,从年龄段来看,31-45岁女性在5年内有购房计划的占比高于其他年龄段。

在二手房市场,根据深圳中原研究中心数据显示,近几年二手住宅置业者中女性占比始终高于男性,在2021年女性购房占比出现微跌的情况下,2022年女性购房占比出现了明显的回升,上升至57.0%。同时据泽平宏观统计,25-29岁的人群正在接替20-24岁的人群,成为新的结婚“主力

军”。尤其是在大城市的白领、精英群体之中,晚婚晚育已经成了很多人默认的选择。这个现象与女性的独立购房观念相契合,就必定形成一种趋势——未来在婚前就为自己张罗买房的女性会不断增加。

购房理性回归更务实

买房时,女性们有自己的一套“买房哲学”。据调查报告显示,39.7%的女性表示是为了拥有稳定的居所,这一因素的占比超过投资出租、教育资源、结婚购房、买房落户等。女性在购房中更追求实实在在的获得感,希望得到一个属于自己的小天地。

与此同时,不少年轻女性倾向于将房子作为婚前财产的一种保护,以房子的增值属性作为自己长期持有的硬通资产。女性买房逐年增多,购房比率几乎逼平男性购房者,特别是30岁以上单身大龄女青年购房者逐年增加,从一线城市的“她需求”主要由30-39岁的青年女性支撑就可见一斑了。

针对女性购房偏好,总体以理性务实为主。女性买房最关注的因素是房屋的整体质量和价格,家装上则很看重厨电和卧室的设置。对于室内空间的安排,女性群体最重视的是主卧,也就是专属于主人自己的休憩空间,这个倾向与多数女性注重私密感、安全性的特点相吻合。其次重视的是客厅及厨卫这些使用率很高的空间。比起阳台、书房等空间来说,女性显然更关注居家上最实用、最高频出入的区域。此外,女性在智能家居应用上的活跃度每年都在跃升,其对于智能化硬件的关注度和使用热情并不比男性低。

易居研究院研究总监严跃进认为:“女性置业和女性群体的经济收入以及独立性的提高有关,女性的整体购买力还是比较强的,并存在一种非常明显的理财导向。此外,许多女性希望在婚前有一套属于自己的房子,给自己留有更多保障与底气。”关于未来发展,他认为女性置业这种情况不是偶然的,而是一个正在增强的趋势。

金融支持住房租赁 17 条公开征求意见

积极促进行业高质量发展

日前,支持住房租赁市场发展的金融政策持续推出。2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》(以下简称《意见》),围绕住房租赁供给侧结构性改革方向,以商业可持续为基本前提,重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展,为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系,旨在推动住房租赁行业高质量发展。

推动住房租赁行业高质量发展

《征求意见稿》围绕住房租赁供给侧结构性改革方向,以商业可持续为基本前提,重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展,为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系,共有17条规定。

《征求意见稿》指出,加强住房租赁信贷产品和服务模式创新。支持商业银行向各类主体新建、改建长期租赁住房发放开发建设贷款,期限一般3年,最长不超过5年。鼓励商业银行向符合条件的主体发放租赁住房团体购房贷款,期限最长不超过30年。支持向自有产权的住房租赁企业发放住房租赁经营性贷款,允许经营性贷款置换开发贷款,

期限最长不超过20年。对向非自有产权的住房租赁企业发放的经营性贷款,期限最长不超过5年。

值得注意的是,本次《意见》提出“支持各类主体新建、改建长期租赁住房,盘活存量房屋,有效增加保障性商业性租赁住房供应”,“商业性金融要按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则,满足各类租赁住房主体合理融资需求”,将金融支持体系全面覆盖至商业性租赁住房领域。

根据中指研究院监测数据,截至2022年末,品牌长租公寓在60余个城市运营超2700家门店,开业房源超75万间,其中泊寓、冠寓、CCB建融家园、魔方、乐乎公寓开业门店数与房源数突出。这些经营市场化长租公寓的企业都有望获得更大力度的金融支持。

加强和完善住房租赁金融管理

《意见》提出,要“加强和完善住房租赁金融管理”,包括严格住房租赁金融业务边界、加强住房租赁信贷资金管理、规范住房租赁直接融资产品创新、防范住房租赁金融风险、建立住房租赁金融监测评估体系等几个方面。

据中指研究院表示,在严格边界方面,“住房租赁金融业务要严格定位于支持住房租赁市场发展,不得为短期投机炒作行为提供融资;严禁将

住房租赁金融产品违规用于商业性房地产开发。”这与“房住不炒”的总基调保持一致,同时也防止进一步积累商品房领域的金融风险;对金融业务的严格管理也将有利于住房租赁市场的长远健康发展。

防范风险方面,“对各类住房租赁企业以及持有租赁住房的房地产开发企业负债水平进行上限控制,确保其资产负债率保持在适度区间。”住房租赁业务对运营企业的经营能力、财务能力都有很高的要求,前些年已经出现过多起长租公寓企业暴雷的情况,随着金融对租赁市场支持力度的提升,租赁企业的经营风险也可能转化为金融风险。本次《意见》特别强调对住房租赁金融风险的防范,将有助于租赁行业更理性、更健康的发展。

事实上,“租购并举”是我国住房制度建设的重要目标之一,也是房地产业新发展模式的重要组成部分。整体而言,《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》进一步加强对住房租赁市场的金融支持力度,有利于拓宽住房租赁企业的融资渠道,降低融资成本,使得租赁住房项目更能够“算得过来账”,从而提升住房租赁企业的投资运营积极性,促进住房租赁市场稳步健康发展。

/市场资讯/

2月楼盘销售排行 TOP30

日前,克而瑞上海发布2月上海楼市销售排行TOP30,总体来看,2月上海商品住房供应面积为36.84万平方米,成交额为352.56亿元。从市场表现来看,楼市表现逐步向阳。

从榜单可以直观看出,去年八批次开盘的项目在其中占据了较大的比重,且TOP10的项目也大多是2月开盘的项目。一直以来,内、中环项目因其区位的稀缺性,在市场上十分抢手,比如海德壹号、城投·悦尚海和保利·珑誉均凭借区位优势,在开盘当日获得了良好的去化,所以在金额榜单上名列前茅。其中,位于青浦徐泾的蟠龙府、中铁·

虹桥逸都以及招商虹桥璀璨时代背靠大虹桥辐射红利,几次加推都备受青睐。象屿招商公园1872除了坐享轨交便利,更是凭借区域内高性价比的优势,脱颖而出,其出色的成绩均在榜单上有所体现。

伴随着2023年一批次项目陆续入市,不仅是各家推盘速度陆续恢复,买方市场也是热情十足,已认筹项目均交出优异的“成绩单”。其中,华发·古美华府、保利越秀和樾天汇以及华发·半岛华庭均触发积分。目前,今年首批次项目仅剩9席还未取证,二批次集中供应又将推出,诸多热门项目汇聚备受市场预期。

排名	项目名称	成交金额(亿元)
1	海德壹号	28.69
2	蟠龙府	26.81
3	中铁·虹桥逸都	22.60
4	象屿招商公园1872	20.48
5	保利·珑誉	19.25
6	杨浦城投·悦尚海	19.16
7	汇成·南街里	18.10
8	湖畔天下	9.94
9	招商虹桥璀璨时代	8.99
10	金地虹桥峯汇	8.67

排名	项目名称	成交面积(千㎡)
1	蟠龙府	43839
2	象屿招商公园1872	40340
3	中铁·虹桥逸都	36458
4	海德壹号	22241
5	汇成·南街里	20284
6	保利·珑誉	19448
7	湖畔天下	19025
8	杨浦城投·悦尚海	17770
9	金地虹桥峯汇	16584
10	招商虹桥璀璨时代	14261