

发展住房租赁

相关部门酝酿新政鼓励房企成“房东”

《经济参考报》记者获悉,相关部门正围绕发展住房租赁市场,研究制定相关指导性文件与补贴政策,以鼓励机构投资者购买库存商品房成为租赁市场的房源提供者,鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。

据了解,近日,相关部门和机构召集万科、魔方公寓、链家等已试水“长租”的企业询问包括税收、行业补贴、建筑标准等方面的意见或建议。

“这次召集后,要求各家提交建议报告等内容,而且要得比较急,要在两天内提交。”上述人士说。

事实上,进入 2016 年,中国房地产政策正发生转向,中国楼市的政策布局也正逐步展现。一改过去促销售、促消费等政策,将“租售并举”提到台前。去年年底的中央经济工作会议明确指出,要发展住房租赁市场,鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房,成为租赁市场的房源提供者,鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。

四川省日前召开的全省住房城乡建设工作会议也表示,在去库存的措施中,提出要建立购租并举的住房制度,把房产租赁作为重点行业来培育。指出将鼓励大企业、物业企业购房出租,支持开发企业租售并举,鼓励在新建商品房项目中长期持有部分房源对外出租。同时表示,年内将出台相关政策,在金融、财税、用地等方面给从事上述产业的企业以支持。

原中国房地产业协会副会长朱中一在接受《经济参考报》记者采访时表示,推动房屋租赁市场规模化发展有利于降低消费

者的入市成本和购房压力,使其从长期的购房还款转变为短期的租金模式。“未来将以需求为导向改革供给模式,为房企提供了一种转型方向。”

住房城乡建设部房地产市场监管司司长高志勇日前在第五届“中国责任地产 TOP100”发布会上表示,当前中央要求加快推进供给侧结构性改革,一方面会加大政策环境的营造力度,为企业发展创造新动力。同时,房地产产品的供给同样也存在结构性改革的问题。过去依靠单一的产品,“一招鲜”的招数已经过时,必须下大力气改善产品结构,更好地适应市场的新需求。

高志勇指出,加快发展住房租赁市场,解决新市民的住房需求。租赁市场目前经过初步测算,2014 年涉及人口在 1 亿人以上,年租金已经突破 1 万亿,这是一个巨大的市场,也是广大房地产开发企业转型升级的重要机遇。我们鼓励房地产开发企业抓住这个机遇,进入住房租赁市场,发展以住房租赁为主要业务的专业化企业,形成薄利多租的住房商业模式。

高志勇表示,近日到链家地产调研其所推出的“自如有家”租赁产品,2011 年开始启动,到 2015 年 1 月份,4 年的时间,形成了 20 万人的稳定客户租赁群体。从 2015 年 1 月份到 11 月份,10 个月的时间,从 20 万的稳定客户群体增加到了 40 万人,从这个数字背后,大家就能看到住房租赁市场的广阔前景。

的确,除链家外,从事长租公寓行业的魔方公寓也从 2014 年的 30 家左右门店,在 2016 年初一度跃升至 100 家门店。魔方公寓 CEO 柳佳表示,魔方公寓还将实现跨越

式增长,预计 2016 年门店数将达 300 家,2017 年达 600 家,2018 年达 1000 家。

但从目前来看,发展租赁行业还面临瓶颈,这也是相关部门收集企业需求的重要原因。据上述人士介绍,对于租赁行业来说,长租行业算新兴产业,税负仍然较重。另外,由于企业都是轻资产运营,但目前国内对轻资产的公司都没什么抵押解决方案,因此,银行借贷较难,或需要较高利率。

据万科方面介绍,目前万科长租公寓的房源大多来自于工业用地或集体用地,需要批文才能改变物业性质。万科被窝公寓采用的做法是先整体租下一些闲置房源,如农民房、工厂房,然后再改造,做法跟如家酒店类似。

此前,前瞻产业研究院发布的《中国互联网+长租公寓商业模式创新与投资战略规划分析报告》(以下简称《报告》)指出,房企虽然看好长租公寓,但是仍面临一系列的难题和挑战,例如盈利空间小、盈利方式不清晰、前期投入大和回报周期较长等。

《报告》指出,长租公寓的回报周期短则 1 年,长则 3 至 4 年,虽然比酒店的回报周期稍短,但对投入企业而言,仍然有不小的资金压力。房企在公寓市场布局,是看中了庞大的市场需求,在于市场所蕴含的无限潜力。通过租赁的形式,房企能够有效地实现存量房去库存,亦是一种有效盘活资产的方式。另外,从长远来看,轻资产和资产证券化,普遍被认为是长租公寓的出路所在。

《报告》显示,中国存量房近亿套,大规模的存量房亟待盘活,一线城市仍然有相当多的闲置房源未流入租赁领域。

(据《经济参考报》)



读

《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。



热线: 18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343