

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工作会议也表示，在去库存的措施中，提出要建立租购并举的住房制度，把房产租赁作为重点工作来培育。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，为企业的发展创造新动力。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、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