

政策鼓励购租并举 住房租赁将迎来春天

中央经济工作会议21日在京闭幕,“房地产”在时隔三年后再次以较大篇幅在中央经济工作会议上出现,成为2016中国经济工作的重点之一。今年的中央经济工作会议也明确了“消化库存”的目标,在具体的战术层面也清晰指出了“购租并举”的住房制度改革,尤其是把“租赁市场”的培育和发展放到与“房屋交易市场”同等重要的地位,可谓有史以来第一次。

会议明确指出:以建立购租并举的住房制度为主要方向,把公租房扩大到非户籍人口。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。

事实上,住房租赁市场一直是我国住房供应体系的重要组成部分,鼓励住房租赁市场的发展,一者可以扩大租赁供给,满足市场需求,二者可以推动库存去化。不过,住房租赁虽然庞大,但租金收益率不高,房屋持有人更希望卖出而非出租,开发商更愿意直接出售回款,而非长期的持有运营,许多房产经纪公司也逐渐放弃或淡化租赁业务,使得我国目前的租赁市场发展,尤其是成体系规模化的专业租赁经营业务发展相对滞后,与此同时,由于我国在房屋租赁方面的立法相对薄弱,使得不少城市的租赁市场秩序相对混乱,租客和业主对租赁经营机构的投诉量相对较多,租赁服务也屡遭诟病。

今年1月,住房城乡建设部出台了《关于加快培育和促进住房租赁市场的指导意见》,提出用3年时间,基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场。11月22日,国务院办公厅印发《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》,要求推动房地产中介、房屋租赁经营等生活性服务规范化、标准化发展,强化服务民生的基本功能,积极发展短租公寓、长租公寓等满足广大人民群众消费需求的细分业态。再加上中央经济工作会议对住房租赁市场的鼓励,大力发展



住房租赁市场的政策氛围已然成形。

不过,中国住房租赁市场的发展尚存许多瓶颈,仅有有利的政策导向显然不够,是否有完善的配套制度和专业化的经营企业至关重要。

鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房投资租赁,必须严格区分投资与投机,并为租赁投资购房提供税收、金融方面的优惠政策,避免投机炒作。同时还必须通过相应的法律、政策保护住房租赁者,维护租房者的利益,让人们愿意租房。此外,一线及部分二线城市的租赁需求大,但商品房库存压力并不大,三、四线城市库存压力大,但租赁需求较小,想要通过发展租赁市场来去库存,就必须通过一系列具体的政策调控去引导解决这一结构性的供需矛盾。

培育专业化的住房租赁企业也是住房租赁市场发展成熟的关键。如今的房屋存量巨大,背后的房屋租赁产品和服务却相对

落后,许多人对租住生活有更高的要求,但却没有企业能够提供。虽然近几年有诸如蘑菇公寓、YOU+公寓、青客公寓、魔方公寓等一系列公寓产品通过互联网的概念进入住房租赁市场,但这些企业却普遍实力弱、房源少、管理经验少、覆盖地域小、覆盖人群窄。它们往往只在两三个城市有业务,有的也只面向白领或者高收入人群,而且没有实力强大的企业为之背书。虽然这些企业的整体服务、效率有所提高,但却很难引起整个住房租赁市场质的变化。

从目前国内从事住房租赁经营的企业来看,由国内房产经纪领域内的巨头企业——伟业我爱我家集团推出的全新房屋资产管理品牌“相寓”更有实力成为一个改变者。

一方面,伟业我爱我家集团是国内最早从事住宅租赁经营业务的企业之一,更是迄今为止国内唯一一家坚持从事房屋租赁经营15年,且从未中断的企业,业务覆盖北

京、上海、杭州、天津等8个重点一二线城市;10.3万套(约25万间)的管理规模可谓行业最大;15年来服务过100万业主,400万租客,服务过的客户总量可为行业最多,其管理经验、资金实力、房源数量等在业内都是首屈一指。

另一方面,“相寓”与互联网金融名企支付宝、芝麻信用,以及玖富金融、房司令等互联网企业达成战略合作,在多方的携手共同努力下,信用租房、房租理财等概念已经在北京、上海、杭州、天津、苏州等多个城市落地实施。目前相寓已在全国多个大中城市落地,房源有分散式也有整栋集中式,客户人群覆盖了高中低收入。显然,这种巨头级别的强强联手更能给租赁市场带来质的改变。

不过,即便是有巨头强强联手,住房租赁市场也同样需要政策、法律的支持。“中国目前的房产经纪行业还缺少上位法的支持,仅有的一些条例、规章不足以支撑行业的健康、快速发展。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖强调,“经营住房租赁业务的挑战很大,仅‘相寓PARK’项目在寻找整栋房源时就遇到了许多困难。我们成立专业的房屋资产管理公司,组建专业的房屋资产管理团队,用专业的‘相寓’团队去管理,同时,依托相寓这一基于租房的开放的云服务平台,引入互联网以降低成本、提升效率;引入更多第三方金融类和居家综合服务类专业资源,为租客和业主提供更优质的服务;而在外部,我们也在努力寻求政府在各项政策上给予支持。”

无论如何,发展以住房租赁为主营业务的专业化企业,由它们去整合租赁房源、进行集约化管理,将更有利于稳定租赁关系,保障出租人和承租人的权益,从而推动整个住房租赁市场的成熟发展。如今政策导向已经确定,倘若相关部门能在明年出台具体的优惠措施,更多以住房租赁为主营业务的专业化企业将会涌现,届时,住房租赁市场将迎来一个蓬勃发展的春天。

枣庄首个个性化定制精品公寓 —中央广场 mini 公馆盛大启幕 暨全城搜寻最美馆主活动



对于时尚而自信的青年人而言,向往经济独立,向往自我独立,而拥有自己的住所更是青年人独立的体现。然而房产是大宗商品,买房需要很大一笔开支。尤其对青年人来说,经济不宽裕,既要考虑居住的便利性,又要考虑保值增值的问题。因此,价格、地段、配套、交通、升值空间成为青年人置业的关键要素。

在这个美丽的圣诞节里,中央广场三角花园再次传来喜讯:枣庄首个个性化定制精品公寓—mini 公馆盛大启幕接受认筹。

中央广场 mini 公馆,地处枣庄核心商圈三角花园,坐落在中央广场 shopping mall 之上,周围城市配套成熟。独立门厅电梯出入,既坐拥大型商业中心的各种生活便利,又闹中取静享受属于自己的私密空间。中央广场按国内一线城市标准的理念打造 mini 公馆,充分利用空间的同时保证功能的完善。mini 公馆为满足个性化需求,提供菜单式精装修方案由置业业主选择,并联合国内知名家具定制品牌“尚品宅配”全套家具供业主选购。mini 公馆主力面积在 60㎡,以精益求精的工程质量、极其考究的装修选材以及国家一级资质的物业服务,为 mini 公馆拥有者带来高品质的生活享受和个性化生活私密空间。结合自住、SOHO、出租为一体,更是展现了中央广场 mini 公馆多元化的一面。

与其租房支付房租,不如贷款买房还月供。哪怕对于刚毕业的单身女白领、即将大学毕业的“毕业族”、过渡性居住的城市奋青,都可以零压力轻松拿下一套低总价的 mini 公馆。既可以作

为青年人婚前享受自由的私密空间,也可作为最保值增值的投资品,兼具自住和投资价值两不误。

此次,中央广场 mini 公馆启幕,也为枣庄带来了一份厚礼。中央广场全城搜寻“最美馆主”活动,颜值就是十万购房款,美丽而自信的你敢不敢来秀一秀。更有整套家居、空气净化器等好礼相送。mini 公馆荣耀启幕钜惠全城,具体活动详情请关注中央广场公众微信号:zzzygc (王丹)



楼市维权服务站

让我们倾听您的声音

在这里

诉说您对楼市的看法

在这里

分享您的购房故事

所有关于房子的问题
我们岂能视而不见

新闻·维权·举报

维护自身合法权益,势在必行!

热线电话:0632-8158107

GANGUE MANSION 研石山豪庭 | 2期

2588元/m²起

纯多层 超低价

70年产权,六证齐全

51333333

地址:解放北路研石山北雷村西邻