

楼市新蓝海： 中央提倡发展住房租赁规模化经营

一个看似庞大的楼市新蓝海或将袭来。

2015年中央经济工作会议明确提出要发展住房租赁市场，建立购租并举的住房制度。

“这也是历史上第一次在如此高规格的会议上把房屋的租赁和买卖市场放在同等重要的位置。”

住建部房地产市场司司长高志勇介绍。

上述政策转变亦是房地产市场发展至今的必然：房地产的市场形态由增量转为增量与存量同时发展、并重出现，部分一线城市出现二手房交易超过新房的情况。

另外，居民的消费观念也从此前的购买为主转向购租并举。高志勇介绍，2014年，通过市场租赁解决居住的总人口达到1亿人以上，年租金已经突破1万亿，这也意味着租赁市场是一个巨大的市场。

建立购租并举的住房制度，促进住房租赁的规模化、专业化发展也是住建部2016年的工作重点之一，另获悉，住建部也早开始起步有关住房租赁经营规模化的前期调研和政策储备，租赁市场的政策或将进一步发力。

住房租赁规模化：下一个政策重点

推动住房租赁的规模化经营是2016年住建部培育租赁市场的一个政策发力点。

记者自多地住建厅系统人士获悉，住建部在2015年年底就专题对住房租赁规模化经营进行了调研，调研内容包括，了解多地住房租赁市场的发展及现有政策，新建商品房和二手房租赁规模化进行了可行性分析，以及相关政策建议。

苏州住建委网站日前也刊登了住建部会同财政部、国家税务总局以住房租赁规模化经营为主题抵苏调研的新闻。

北京我爱我家副总裁胡景晖告诉记者，租购并举被视为破解当前库存高企的一个有效方法，但是培育租赁市场的核心，即是通过市场变革的方式促进租赁市场的规模经营、专业化。



租赁市场规模化经营难点：税费高 收益低

虽然住房租赁市场高达万亿，2010年全国第六次人口普查数据显示，有25.8%的城市居民租住房房，其中政府廉租房和私人出租住房占比分别为2.7%和23.1%。而在许多发达国家和地区的租赁住房供给中，机构出租房源往往占到租赁总供给的25-30%。

在房地产迎来存量之际，租赁市场也被房企视为未来房地产

转型的一大蓝海，然而，租赁市场的规模化经营并不容易。

相比买卖房产收益，胡景晖表示，出租房屋的收益率偏低，房屋出租的税费高、融资成本高、运营成本高等，这也是影响当前住房租赁市场的规模化经营的一个核心的难点。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉也算了一笔账，按照当前

的房地产税收政策，出租房屋要缴纳营业税、房产税、所得税和城镇土地使用税等，累计超过租金收入的20%，再考虑租赁管理成本支出，净租金收益率只剩下2.5%左右。

胡景晖也称，在现有的政策体系下，没有政府的政策支持，住房租赁市场很难挣到钱，也很难形成规模化，做大做强。

破局：需多部门政策组合拳

实际上，早在2015年初，住建部就出台了关于培育和发展住房租赁市场的指导意见。

意见明确提出，积极培育经营住房租赁的机构，积极推进房地产投资信托基金(REITs)试点，3年时间建立基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场。

上述政策为租赁市场的发展指明了方向，然而，截止到目前，利好经营住房租赁机构的执行政策落地寥寥。

在购租并举的住房制度写入中央经济工作会议，租赁市场的政策也将进一步发力。

此前，胡景晖代表我爱我家给住

建部做了住房租赁市场规模化市场分析和政策建议。在他看来，住房租赁市场的培育以及规模化产业化发展，需要一系列政策的破题。

“住房租赁市场的培育涉及到多个部门，比如结合到土地用途的调整，可能涉及到国土、房租租赁等相关税收涉及到财税部门，‘互联网+’袭来，也会对租赁市场有影响，可能还涉及到工信部等。”胡景晖建议，下一步政策的发力点，应该是住建部牵头，多部委配合在更大层面的推进。

以税费为例，胡景晖称，目前的房屋租赁是在房地产范畴内统筹，税费较高，未来可否把租赁市场形成发改委的一个汇集民生的新型产业目录来扶持，如此税费可以大大降低。

另外，胡景晖表示，房屋租赁市场还涉及到需要改变土地性质、建筑用途的用房，这期间就涉及到多个部门的政府审批和政策瓶颈，比如小产权房，和国有闲置用房。

胡景晖举例说，国资委下属的国企有一堆闲置房产，但根据现有政策，这些房屋的包租出去，最长只能签5年的合同，对于大型中介机构来说，5年的租金回报可能无法摊平前期改造装修运营的费用。

胡景晖称，租赁政策破题的核心就是增加租赁住房的收益率，从而吸引社会资本关注，促进行业规模化、专业化发展。

房产广告新规2月1号起实施

靠炒作“学区房”、“买房送户口”模式难以为继，广告设计将更凸显楼盘特点。

2月1日起，诸如“距离XX火车站仅20分钟”“已与某省级重点中学签约，买房可上名校”“回报率高达50%”等房地产广告表述将被视为违规。

国家工商总局近日公布的《房地产广告发布规定》(下称《规定》)，将从今年2月1日起开始施行。1998年12月3日国家工商行政管理局令第86号公布的《房地产广告发布暂行规定》同时废止。此外，去年7月，国家工商总局就《房地产广告发布暂行规定(修订稿)》向社会公开征求意见，去年9月1日起，新《广告法》正式实施，房地产广告新规不断加码。

随着房地产广告监管越来越严，未来的广告会不会越来越没有意思？连日来，多位专家学者在接受采访时表示，由于靠炒作“学区房”等模式难以为继，未来广告人将更加注重打造品牌意识，广告设计将更凸显创意，创作出具有特色的房地产广告将成为趋势。

全国不动产登记职责机构完成整合

国土资源部部长姜大明日前在全国国土资源工作会议上明确表示，全国不动产登记职责机构整合已基本完成，截至目前，全国335个市(地、州、盟)、2789个县(市、区、旗)完成职责机构整合，占比分别达到100%和98%。

今年作为“十三五”的开局之年，姜大明表示，国土资源部将重点抓好不动产统一登记制度在基层落地，力争年底前所有市县颁发新证、停发旧证，明年实现登记机构、登记簿证、登记依据和信息平台“四统一”。姜大明还透露，今年国土部将出台宅基地和集体建设用地使用权确权登记指导意见，研究起草不动产登记人员管理、信息查询、证书监管以及权属调查等相关办法和政策，并将进一步完善和拓展不动产登记信息管理基础平台功能。据悉，不动产统一登记制度将土地登记、房屋登记、林地登记、草原登记等职责整合到一个部门，能够优化行政资源、减少行政环节、降低政府行政成本。

楼盘推荐

万泰花园



万泰集团50年品牌价值，铸就27万方科技健康大型社区，打造城市住宅地标之作——万泰花园！万泰花园总占地15.66公顷，总建筑面积27万平方米，项目地址位于解放路与人民路交汇处南300米路东，市南九路、复兴路、工业六路环绕四周，出则便捷，入则自然。

主干道入口北侧坐拥36亩大型景观花园，项目建筑采用Art Deco风格，充分体现居住者对品质、典雅生活的追求。项目由高层、小高层、多层、复式、华宅点式围合布局组成。65-260㎡多种户型设计，舒适两居、合理三室、梦幻套四，以及主流复式，满足精挑细选的眼光！社区拥有4000平米高档幼儿园，设置9个班级，在幼儿园的选择上，采用了“高标准、严要求”的筛选原则，确保每个在园幼儿综合素质全面发展。

1.2万方商业街满足社区自身购物、休闲配套，2分钟即可满足业主吃、喝、玩、乐、购的多项选择。社区由专业物业公司统一管理，引进现代城市社区管理理念，智能化管理体系，实施全封闭物业，提升居住品质，营造顶级安全社区。

东湖明珠五大科技铸就国企力作 10套精品2居室春节特惠回馈



晚报讯 国企力作，湖景现房，东湖明珠以精良的施工质量和优美的湖景园林吸引着众多市民来东湖置业安家。东湖明珠由有30年施工经验的国企开发商枣庄市市中区住宅建设开发公司开发建设，其五大领先科技的应

用，更为国企力作增添了光彩。春节在即，为回馈广大市民的厚爱，东湖明珠拿出10套2居室的精品房源，欢迎在外工作的枣庄人温暖回家！

宜居社区东湖明珠投入高成本打造国企精品住宅，在同行率先采用了Low-E低辐射玻璃、地板辐射采暖、隔热断桥铝门窗、外墙现浇混凝土内置保温、同层排水五大领先科技的应用，不仅在建筑质量上有了一个大的飞跃，而且在门窗有效采光、隔音、隔热、防辐射、外墙保温坚固、冬季地暖取暖、排水独立维护等方面都为业主提供了舒心的居住生活质量。居住在东湖明珠的老业主说，东湖明珠真得检验了国企的实力，住进来觉得特别顺心！

东湖明珠小区总占地5.6万平方米，规划建设面积13万余平方米。项目位于市中区东湖公园南岸文化路大桥西200米，推窗即览东湖美景，是市中区最佳高档人文住宅小区，集居住、教育、休闲、购物、健身于一体，交能便捷，公交车、BRT联接各城区。小区共有12栋高层，可入住居民1074户。从83平米到187平米，十多个户型供业主选择，层高3米，户内全明设计。东湖明珠景观设计由美国未来都市设计有限公司，建筑设计由苏州科技大学共建建筑研究所精心设计，小区的园林景观与东湖景观融为一体。东湖明珠自持国企物业公司，将业主视为家人，尽心维护着社区绿化与环境整洁，为住户提供最贴心的居住服务。



购房咨询
物业服务
问题投诉
新闻爆料

有事就找《楼市周刊》

0632-3127930
13562215024