

业内人士认为:

租售并举利好房企去库存

国务院办公厅日前印发了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》(以下简称《意见》),从供应端、需求端、中介环节等方面提出了多项重要政策措施。业内人士认为,租赁市场将为白银时代房地产企业转型带来新发展机遇,租赁市场的繁荣也将有利于房地产企业去库存。

盘活资产助力去库存

中国指数研究院报告认为,当前通过租赁解决住房问题的城镇家庭占据较大比例。根据第六次人口普查数据,全国租赁住房的居民家庭户数占12%,城镇租赁住房的家庭户数占城镇人口家庭总户数的比重约二成,其中租赁廉租住房的比重为2.4%。近年来随着房价持续上涨,部分城市房价收入比偏高,转而选择租赁方式解决住房问题的人群逐渐增长。

前述报告认为,我国住房租赁市场也将同商品房市场一样,建立健全以政府为主导托底民生的公租房、以市场为导向满足多

层次需求的住房租赁体系。结合欧美发达国家住房租赁市场的经验看,对租赁企业的扶持政策有更大空间,同时也要求企业规范化,保护承租人合法权益。对于房地产开发企业而言,政策支持企业向租售并举转型,鼓励其将库存住房以及库存商业用房转为租赁房源。当前市场库存压力较大,部分房企通过将存量房转为租赁市场房源,亦是有效盘活资产、缓解库存压力的一种有效途径。

中投证券研究院李少明表示,近日地方正积极完善租赁市场。广州下调了个人出租房

屋税收,甘肃适当放宽公租房申报范围,北京首次面向全市新就业无房职工家庭试点专项配租。

长江证券分析师浦东君认为,发展租赁企业,也为房企带来契机。从供应端来看,《意见》指出要发展住房租赁企业,并给予其相关政策支持。鼓励房企使用库存房、新建房开展租赁业务,引导租赁企业与房企合作,开发“租赁地产”。租赁市场为白银时代房地产企业转型带来发展新机遇,租赁企业的发展也有利于房地产企业消化库存,加快资金回笼。

租赁市场前景广阔

海通证券分析师涂力磊表示,初步估算,房地产租赁市场规模可达1万亿元。此外,还有租赁行业的附加服务如维修、保洁等,按3%-4%的租金计算,附加价值达300-400亿元。此次《意见》出台,从供应端、需求端、中介环节各方面提出了政策和措施,将有效解决租赁市场的问题,促进租赁市场的健康发展。

《意见》提出,允许将商业用房等按规定改建为租赁住房,土地使用年限和容积率不变,土地用途调整为居住用地,调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。浦东君表示,当前

一线城市的商用、商住物业空置率较低,而三四线城市潜在需求相对疲软,该政策利好商用物业供应量较大、需求支撑较强的二线城市。

中原地产的数据显示,从2008年1月到2016年4月,北京、上海、深圳、广州、天津、成都的二手住宅租金成本累计涨幅分别为43%、105%、76%、59%、49%、6%,而同期一手住宅成交均价累计涨幅分别为165%、187%、231%、37%、82%、38%。

上海中原地产市场分析师卢文曦认为,近期房价受调控政策影响有所放缓,租金也会受到

一定程度遏制。预计即使后续市场走暖,租金上涨幅度亦会受到压制。

卢文曦表示,以上海为例,由于4、5月份并非传统租赁旺季,并且受到“沪九条”新政影响,部分房东有转售为租的意向,在供应有所增加而需求没有明显释放的背景下租金高位震荡。不过,市场上也酝酿出现一些局部热点。临近毕业季,大学周边以及交通枢纽周边的租赁市场有活跃的苗头,学生租客带看量近期有所增加。预计随着毕业高峰来临,租赁市场有望再度活跃。

(据《中国证券报》)



房博士热线

Fang bo shi re xian

万家灯火:6888888

楼盘地址:信阳市火车站对面

金牛国际社区:6517777

6518888

楼盘地址:浉河区北京路北延线金牛山风景区

九悦鸿城:8911111

楼盘地址:信阳市羊山新区新二十四大街与新七大道交汇处南300米路东

香江帝景:6765666

楼盘地址:浉河南湖路中段(原钓鱼台)

豫南国际商城:3133333

3136666

楼盘地址:潢川县定城大道(原旱湖路)汽车站向北300米

锦江城:3011111

楼盘地址:信阳市羊山新区新七大道与新二十六大街交汇处

《信报楼市》楼市周刊

开通投诉平台

随着广大市民的生活水平提高,人们对物质的追求越来越高,维权意识增强,怎样有效维护好购房者的合法权益,成为广大市民的热点问题。有的市民因房屋质量、违规占地、产权问题、购房合同产生的纠纷等问题找不到合适投诉部门而苦恼,甚至出现过激行为,购房者的合法权益遭受严重侵害。

为了进一步净化房地产市场,切实维护购房者的合法权益,营造和谐幸福的家园,作为信阳最大、最权威的房地产业界媒体,即日起,《信报楼市》楼市周刊开通投诉平台,客观公正地帮助你解决在购房前、购房时、购房后遭遇的房子质量、乱收费、违约等问题。

投诉方式:

1. 拨打《信报楼市》楼市周刊电话:15188279333

15194487570 进行投诉。

2. 发送邮件到15188279333@163.com 进行投诉。

