

租赁市场迎来“黄金发展期”

——楼市调控政策“加码”下的住房租赁市场

1 政策利好、市场需求，住房租赁市场前景广阔

2016年6月，国务院办公厅出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》明确，到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。其中发展住房租赁企业摆在培育市场供应主体首要位置。

据业内专家介绍，目前我国住房

租赁市场中，约90%的房源为个人出租，而在一些国家成熟的房地产市场中，专业租赁企业提供房源占比在30%左右。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为，大力发展专业化的住房租赁经营企业，有助于发挥机构出租者在租赁市场中的示范作用，提高租赁市

场的透明度，克服原来制度设计中重销售、轻租赁的缺陷。

近日，记者在梳理广东、广西、贵州、宁夏等地相继出台的实施意见时发现，规模化、机构化运作成为各地鼓励的主要方向。既鼓励房地产开发企业转型利用已建成商品房或新建商品房开展租赁业务，同时，也鼓励各类投资

者和自然人发起设立住房租赁企业。种种利好因素刺激下，品牌长租公寓在住房租赁市场上异军突起。“与酒店、短租不同，长租公寓租期主要在6个月以上，会提供更多免费共享空间。”业内人士表示，从构建多层次住房体系的角度来看，住房租赁市场有很大发展空间。

2 满足不同群体需求，万亿级市场前景可期

上述专家称，中国有2亿以上的流动人口，围绕这些人口产生的住宿以及生活消费，是一个万亿级住房租赁市场。

链家研究院的报告也显示，2016年、2020年、2025年，中国房产租赁市场租金规模将分别达到1.1万亿元、1.6万亿元、2.9万亿元，2030年预计会超过4万亿元。

记者采访了解到，品牌长租公寓是目前市场上正在兴起的专业租赁企业，其商业模式主要有两种：一是房地产开

发商自持物业从事租赁，如万科旗下的泊寓万汇楼店，不过，这一模式市场份额占比较小。二是租赁企业通过对“握手楼”、旧厂房、居民商品房等项目进行整体承租改造后再面向市场，这种“二房东”角色是当前租赁市场的主要形式，例如魔方、YOU+、链家自如等。

深圳万科泊寓合伙人陈晓炜介绍，泊寓目前已在北京、上海、广州、深圳、南京、武汉、苏州等全国15个大中城市房屋租赁数量约3万间。魔方(中国)生活服务集团董事长葛岚表示，我国住房租赁市场未来将形成“高端有市场，中端有服务，低端有保障”的格局，呈现多品牌切入细分市场的趋势。

预计投放5000至8000套，基本覆盖深圳所有区。未来三年深圳泊寓的整体规模将达到10万间。

目前，魔方在北京、上海、广州、深圳、南京、武汉、苏州等15个大中城市房屋租赁数量约3万间。魔方(中国)生活服务集团董事长葛岚表示，我国住房租赁市场未来将形成“高端有市场，中端有服务，低端有保障”的格局，呈现多品牌切入细分市场的趋势。

从价格方面看，各地有差异，面对企业的集体公寓，按床位出租，每张床

位月租金基本在500—1500元；白领公寓标准，在北上广等一线城市月租金在3000—6000元，二线城市在2000—4000元。

旭辉控股董事长林中称，旭辉领寓国际社区将涵盖服务式公寓、白领公寓和青年公寓等产品，从而满足不同的租客群体需求。

据链家地产董事长左晖介绍，链家自如拥有房源30万间，出租率已达99.96%，租期平均为485天；广州万科泊寓项目出租率也在90%以上。

3 发展仍面临难题待解，期待各地加快出台实施细则

长租公寓市场前景广阔，但业内人士认为仍面临一些瓶颈和难题。

陈晓炜说，现在拿的房源基本上都是工业用地、商业用地或者城中村，电费、水费都比较贵。

自持物业从事租赁业务也面临经营难题。万科高级副总裁谭华杰表示，土地成本过高大大降低了租金回报率，对资产持有者来说很难从出租中赚钱，这也是过去多年租赁市场

无法发展的重要原因。

“机构租赁企业还面临资金成本高的挑战。”中原地产首席分析师张大伟说，在北上广等大中城市，住宅物业租金回报率较高的也只能达到2个点左右，一些高端公寓租金回报率5%，而国内资金成本的年化是5%至8%。

“发展租赁业务还需要找到更便宜的资金用以持有更多的资产，利用规模效应赚钱。”张大伟建议，应进一

步完善租赁金融市场，畅通险资、债权等融资通道，特别是一些低利率资本工具。

广州万科长租公寓负责人张成皓说，目前国家和各省区市都鼓励将商业用房改为租赁住房，将土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。这些规定将解决当前长租公寓市场的不少难题，我们期待各地能加快出台实施细则。

(据新华社)

中国房产租赁市场租金规模预测

2016年 1.1万亿元 2020年 1.6万亿元 2025年 2.9万亿元 2030年 超4万亿元

(数据来源：链家研究院)
制图/陈海冰

成都出台新规
“限购”区域新购住房
三年内不得转让

成都市12日发布《进一步加强房地产市场及住房信贷业务风险管理的通知》，严控房贷风险，相关举措包括严禁加大购房杠杆行为、限购区域新购住房须取得不动产权证满3年后方可转让等。

该通知规定，各银行业机构在进行购房贷款资格审查前，应通过房屋交易合同网上签约系统核查商品房买卖合同、存量房买卖合同的网上签约状态，甄别房屋交易的真实性，对未在网上签约的，暂不予受理，从严防控信贷风险。

各银行业机构在审核住房信贷业务过程中，要严格按规定查询成都市房产档案信息系统、房屋交易合同网上签约系统、人民银行个人信用信息基础数据库，对于购房贷款申请人的住房记录、商业性住房贷款记录等查询情况要留档备查。

通知要求，各银行业机构要根据中国人民银行成都分行、中国银监会四川监管局相关规定，严禁购房者通过首付贷、个人消费贷、个人经营性贷款、信用卡透支支付首付款等加大购房杠杆、变相突破住房信贷政策的行为。

各银行业机构要严格落实月供收入比不超过50%等政策要求，对于购房人提供虚假收入证明或不符合月供收入比要求的，不得放贷。对于已成年、未就业且没有固定收入的借款人，商业银行可相应提高借款人首付款比例。

据悉，该通知自4月13日起实行。



15家房产网站被三部门联合约谈 违规房源信息全部撤下

日前，北京市住建委、北京市工商局、北京市网信办联合约谈了链家网、我爱我家网等15家发布房源信息的网站，对网站发布虚假房源信息、违规代理房地产经纪业务等违法违规行为提出规范要求，各网站必须在12月24日前撤下明显存在违规信息的房源。

据介绍，被约谈的15家网站为链家网、我爱我家网、房天下网、爱屋吉屋网、家园网、新浪乐居网、搜狐焦点房地产网、腾讯房产网、网易房产网、赶集网、安居客、58同城、房多多、侃家网、好屋中国等。

针对违规房源信息的情况，北京

市住建委提出自查整改要求，要求各网站对发布的房源信息进行审查，于4月12日24时前撤下明显存在违规信息的房源，如包含“升值潜力无限”、“商住两用”、“学区房”、“买一层送一层”、“全款收房”等虚假宣传词汇的房源信息。各网站发布房源必须以房地产经纪公司名义发布，不得以“独立经纪人”个人名义发布，必须撤下所有违规发布的房屋销售、房屋租赁信息。

北京市住建委要求，各网站对发布房源信息的房地产经纪公司，要核查营业执照、备案证明，不得为未经核查的房地产经纪公司提供信息发

布业务。之前已经挂在各网站上、未以经纪公司名义发布的房源信息，也必须做撤销处理。专业从事房地产经纪业务的网站，也必须申请营业执照及备案证明，守法经营。各网站应配备一名负责人，配合执法机关调查网站发布的可疑房源信息。

北京市工商局提出，将结合近期出台的相关文件，对房地产项目广告进行专项整治。按照广告法和房地产广告管理的相关规定，房地产广告中不得含有升值投资回报的承诺内容；不得含有违反国家价格管理规定的内容，尤其对价格有表示的，必须要明确有效期限；不得含有能够为住户办理户口、入学等内容；不得发布未经预售许可的房地产项目；对于房地产项目中距离的表述，不得以时间

计算；不得含有风水等封建迷信内容；不得有融资、变相融资等内容。

北京市网信办要求，对于未取得互联网信息服务许可的网站是不得从事互联网信息服务的。获得互联网信息服务许可的网站，对于时政新闻信息只可进行转载，不得从事自行采编。各网站不得发布虚假信息，更不可通过发布谣言、标题党等行为误导网友。各网站要从依法办网，规范互联网信息秩序方面进行整改，否则将依据规定对违规网站进行相关处罚。

据了解，三部门将于4月17日起开展执法检查，房地产行政主管部门依法查处房地产经纪公司发布虚假房源的行为，互联网行政主管部门依法查处违反上述规定要求的网站。

(据新华社)

海南省建设工程
顾问监理有限公司

本省综合实力和规范管理的监理老牌名企
抓质量、保安全、控投资
让您放心！省心！

地址：海口市白龙南路33号 邮箱：hngw2005@163.com
电话：65382517 65348953 联系人：叶工



主创设计师：张俊帅
项目地址：西海豪园独栋别墅680m²
设计风格：简欧
主要材料：大理石材、爵士白大理石、实木烤漆护墙板、液体壁纸、地毯、布艺硬包
设计说明：简欧风格沿袭古典欧式风格的主元素，融入了现代的生活元素。本案注重室内外沟通，竭力将室内装饰艺术引入新意。体现时代特征为主，没有过分的装饰，一切从功能出发，讲究造型比例适度、空间结构图明确美观，强调外观的明快、简洁。体现了现代生活快节奏、简约和实用，但又富有朝气的生活气息。如果说古典欧式风格线条复杂、色彩低沉，而简欧风格则在古典欧式风格的基础上，以简约的线条代替复杂的花纹，采用更为明快清新的颜色，既保留了古典欧式典雅与豪华，又更适应现代生活的悠闲与舒适。

星艺装饰
高端别墅设计工作室
私人订制，专为高端别墅打造专属空间
地址：海口市滨海大道居然之家七楼 6065 6000

华浔品味装饰
热线：68581005 68581006
地址：海口市珠江广场帝都大厦11楼

H 家装课堂



客厅背景墙
也能这样酷

每天回家看着墙面上空荡荡的，缺少家的感觉。这时不妨装饰一下墙壁，特别是客厅的墙壁，改变家居设计，让客人眼前一亮，自己的心情也变得好点。

照片墙装饰

把曾经很喜爱的艺术照用各样尺寸的相框裱起来，看着旧时光里笑容灿烂的自己和朋友的合照，让自己感觉生活的美好。利用照片墙装饰客厅背景墙，不仅让自己拥有好心情，客人进入你的家中也会感觉很有趣吧。

装饰画装饰

除了用照片墙装饰空荡荡的背景墙外，还有一个简单但效果不错的方法，那就是挂上装饰画了。进家门视线的第一落点是放装饰画的最佳地方，因此你不会觉得家里墙上很空，视线不好。看着色调和谐的装饰画让人的情绪比较平稳，心态更加平和。

墙面搁架装饰

对于室内空间小的家居，用几块木板造成墙面上的放置小物品的搁架既能充分利用好墙面的空间，又能装饰空荡荡的墙面。发挥自己的创意，将小木板拼成不同的形状，有时间的话涂点颜色在木板上，造成可以放置小物品的搁架，看着多有趣。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

天津滨海新区
严查倒卖“房票”

天津滨海新区规划和国土资源管理局日前公布《滨海新区实行实名制购房、严禁倒卖商品房“房票”的通告》，严查倒卖“房票”，严禁以排号等手段变相收取定金，打击各种变相提高房价的行为。

3月31日，天津市出台升级版的限购政策，对在天津市拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭，拥有1套及以上住房的成年单身人士，暂停在天津市再次购买新建商品住房和二手住房，但滨海新区除外。

根据通告，房地产开发企业或代理经纪机构在《天津市商品房销售许可证》下发前，只能对购买人进行意向登记，不能采取内部认购、预定、优先购房、排号、发放VIP卡、招募会员等手段变相收取定金、预订款等性质费用。

开发企业在取得《天津市商品房销售许可证》后，应在售楼处明显位置一次性及时公示全部准售房源和每套房屋销售单价上限，并实行购房人实名制购房，对已销售的商品房不得擅自随意更换购买人。

通告中特别规定，房地产中介机构和个人不得参与各种形式的倒卖商品房“房票”活动，变相提高商品房价格。同时，购买人也不得向中介机构和个人购买“房票”，对从中介机构和个人购买的“房票”，不受法律保护，造成的损失由购买人自己承担。

违反相关规定的房企，新区房管部门将依法依规进行查处，并暂停其办理商品房销售许可现场勘查、商品房预售重点监管资金现场勘查等业务，同时申报上级关闭商品房网签及备案功能。对房地产中介机构和个人参与倒卖“房票”活动的，由市场监管部门联合相关职能部门依法予以严查，并取消机构备案资格。

(新华)

版面联系

联系人：李亚丹 13976077158