

楼·热点

各地采取多种方式增加租赁用地面积

降低成本让租金更“亲民”



加大租赁用地面积,可解决更多老百姓的住房难问题。本报记者 苏晓杰 摄

如何让租房者租得起租多久?各地探索从源头入手降成本,“多渠道保障”租赁房土地供应。记者了解到,北京、上海、广州、杭州、山东等地采取集体土地入市,“零溢价率”和“自持面积比例”竞拍,以及划拨等多种方式增加租赁用地面积,降低建设成本,让租金更“亲民”。

集体土地、“零溢价率”竞拍,从源头入手降成本

今年8月,国土资源部等部门确定北京、上海、广州等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

北京市住建委相关负责人表示,从2011年起,北京市陆续在朝阳区平房乡、海淀区唐家岭地区、昌平区北七家镇等5个集体土地地块开展了租赁住房项目试点,建设租赁住房1.28万套。北京已确定今后5年将建租赁住房50万套,主要在集体建设用地上建设。

深圳市今年9月1日宣布,拟恢复划拨方式供地,其中包括只租不售的人才和保障性住房、创新型产业用房用地。

上海则加大供应以“租赁住房”为用途的地块,并由国有企业“零溢价率”拍得。上海市规划和国土资源管理局官网显示,近两个月的历史成

交地块中有13幅“租赁住房”土地交易,竞得人包括上海地产、张江集团、陆家嘴集团,建筑面积共计37.78万平方米,均为起始价格交易。此外,光明集团、上海电气等15家国企主动梳理存量土地用于租赁住房建设。

上海已明确,今后5年上海租赁住房用地计划将从“十二五”期间的5.9%提升到“十三五”期间的30.9%。自去年11月起,北京、天津、成都等地陆续采取竞拍自持面积建设租赁住房的探索,绿城、绿地、龙湖、万科等知名开发商均有参与。

地价降了租金能便宜多少?

北京平房乡公租房项目建设方北京鸿科鑫宇房地产投资有限公司董事长陈学东介绍,该项目共有2500余套房。根据项目周边及朝阳区租金指导价格,预计租金约为40元每平方米每月,即65平方米二居的每月租金约为2600元,而链家网显示该项目附近一套57平方米商品

房每月租金约为3500元。

上海的“租赁住房”项目在租金定价上也比周边住宅有较大优势。以上海地产拍得的“浦东世博会地块政务办公社区15-01地块”为例,该地块位于世博后滩地区,知名企业总部聚集。该项目总面积约4.92万平方米,楼面价约为7700元每平方米。

安居客首席分析师张波据此算了一笔账,世博“租赁住房”项目分建设成本和运营成本。一般土地费用占房价的50%以上,再加上其他费用,世博“租赁住房”建设成本在2万元每平方米左右。而根据安居客网显示,目前世博地区二手商品房均价约为6万元每平方米,80平方米的两居室租金在每月6000元左右。

可见,在运营成本大致相同的情况下,如按周边住宅相同的租金回报率测算,“租赁住房”项目同样80平方米的两居租金只是市场价的六成多。当然,这只是理论上的测算,项目预计在2年后推出,上海市相关部门暂未透露租金价格。

业内人士透露,国内长租公寓或商品住宅的年租金回报率一般在1%至3%之间,而发达国家这一数据在4%以上。对于“零溢价率”拿地的国有企业来说,从盈利角度考虑,有提高租金回报率的空间,企业会有较大积极性运营好“租赁住房”。

调整城市供地结构,盘活存量用地

北京工业大学社会学系教授李君甫认为,集体土地开发成本低、周期快,租金定价优势明显,而且土地面积可观,在政府有序引导下可以持续供应。集体土地入市将会吸引更多开发商进入租赁市场,从而大大增加租赁房屋的供应量,对抑制租金上涨有很大作用。

张波认为,上海的“租赁住房”项目是政府用保障房的方式介入租赁市场,有规划地在产业园区、市中心和新城等重点区域针对特定人群投放租赁住宅,是一剂对症下药的“特效针”,对租赁市场会造成一定影响,部分区域内租金有望调整,也会对现有的品牌公寓运营商造成一定降价压力。

中央财经大学城市与房地产管理系教授王志锋表示,目前国内城市中工业用地比重偏大,而居住用地的比重偏低,特别是保障房用地。建议在制定城市建设用地供给规划时,调整用地结构比例,增加住宅用地面积,保证保障房、租赁住房用地。对于工商业相对过剩的区域或者利用率较低的闲置土地,可以盘活重新统筹利用。

(据新华社)

别墅样板间

主创设计：张俊卿
项目性质：鸿洲江山独栋别墅360㎡
主要材料：黑镜钢、爵士白大理石、阿波罗大理石、黑白根大理石、液体墙纸、地毯、全抛釉地砖、布艺硬包
设计说明：本项目整体风格是用新中式而稳重的手法演绎简约的大气精神，同时又不失商高的品味生活。将现代和传统元素结合在一起，以现代人的审美打造传统韵味的事物，运用简约大气的手法，为主营造一处经典、气派的大居所，体现出主人优雅舒适的生活态度。在总体布局上尽量满足生活的需求，主要装修材料以大理石、原木为主，以胡桃木的尊贵稳重，液体壁纸的朴素大方来装饰墙面，各种中式元素的穿插应用更体现现代简约之感。创造一个温馨、优雅的家庭环境。

星艺装饰
XINGYI DECORATION
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 8835 6000

长安汽车宣布2025年全面停售传统燃油车

汽车产业加速迈向电动化

北京保监局：警惕车险营销新模式

中国保监会北京监管局日前发布风险提示称,近期根据市场反映,北京地区发现有网络科技公司等保险业外机构,以“买车险送商品(积分)”“买商品送车险”“车险创新营销模式”等宣传语吸引投资者加盟合作,并向保险消费者进行产品推介,北京保监局提示消费者提高警惕,上述机构可能涉嫌合同诈骗、传销等违法行为。

北京保监局表示,上述保险业外机构本身不具备保险销售资质,通过其购买保险产品,消费者权益难以得到维护。同时,有机构以“车险加盟项目”等为名,招揽省级、地区各级代理商加盟合作,并收取高额加盟费用,但自身不具备保险销售资质或实际未开展相关活动,可能涉嫌合同诈骗、传销等违法犯罪行为。

北京保监局提示消费者和投资者,为保障合法权益,请通过合法渠道向具有合法资质的保险公司、保险中介机构购买保险产品。遇到涉嫌诈骗等行为,可直接向公安机关等部门报案或采取其他司法途径。

北京保监局还表示,各保险公司、保险中介机构及人员要切实提高依法合规经营意识,进一步增强风险识别和防范能力,不得与未取得合法资质的机构或者个人发生保险业务往来。

(据新华社)

中国自主品牌长安汽车日前宣布,将在2025年全面停止销售传统燃油车,实现全谱系产品电气化。据了解,这是首家明确表示将停售传统燃油车的中国车企。

近年来,中国新能源汽车一直延续快速发展势头。中国汽车工业协会前不久发布的数据显示,今年前三季度,中国新能源汽车产销量分别为42.4万辆和39.8万辆,同比增长40.2%和37.7%,其中纯电动汽车产销分别为34.8万辆和32.5万辆。

中国电动汽车百人会理事会长陈清泰表示,汽车动力电动化是大势所趋。

据介绍,传统燃油汽车是指纯粹依靠油料燃烧驱动的汽车;汽车电动化是指用电力驱动汽车,包括纯电动、插电式混合动力和纯混合动力三种类型,除纯电动外,其余两种都需要燃烧油料驱动。目前,已有英国、德国、法国等多个国家提出禁售传统燃油汽车时间节点。据国家发展改革委、工业和信息化部等部门透露,中国也正在研究传统燃油汽车禁售时间表。此外,针对汽车厂商的“双积分”政策将于明年4月1日起施行,将对所有在华汽车制造商和销售商实行油耗积分和新能源积分并行管理。

全国乘用车市场信息联席会秘书长崔东树表示,受一系列支持政策影响,中国的新能源汽车产销量将延续高速增长态势。根据发展规划,长安汽车将在2025年前,累计推出21款纯电动车产品和12款插电式混合动力产品。同时,长安汽车还将调动1万人的研发资源,并在全产业链投入1000亿元



名词解释

汽车电动化

是指用电力驱动汽车,包括纯电动、插电式混合动力和纯混合动力三种类型



截至今年9月底

中国新能源汽车保有量接近150万辆

占全球一半左右

产销量、充电桩建成数量也位居全球第一

制图/许丽

资金,以打造高品质新能源汽车。长安汽车股份有限公司总裁朱华荣表示,预计2023年至2024年,长安新能源汽车的成本将会接近传统汽车,此后新能源汽车的综合竞争力将超越传统汽车。

目前,已有多家本土汽车厂商在电动化方面取得了不俗业绩。“北汽新能源成立于2009年,去年新能源汽车销量超过5万辆,今年上半年销量同比增长近100%。”北汽新能源汽车营销有限公司副总经理陆皓说。

据介绍,今年6月和7月,北京汽车与德国戴姆勒签署了两份高端电动车领域的合作框架协议,拟共同出资50亿元人民币在中国建立纯电动车生产基地及动力电池工厂,未来,还会在产品技术、共享出行、供应链、品牌等领域进行合作。

比亚迪汽车也是中国最早进入新能源汽车领域的厂商之

一,去年新能源汽车销量超过10万辆,今年前三季度的销量已超过7万辆。

相对于大多数中国汽车品牌从低端车起步再向高端发展的路子,2014年成立的蔚来汽车则从高端车起步进入汽车行业,其电动超跑EP9今年5月创造了德国纽博格林北环赛道的历史圈速纪录。

目前,蔚来汽车已在圣何塞、慕尼黑、伦敦、上海等13地设立了研发、设计、生产和商务机构,汇聚了数千名汽车、软件 and 用户体验行业人才,其首款量产车ES8将于今年底上市。

“谁掌握了新能源汽车,谁就掌握了汽车产业的未来。”江铃新能源汽车公司总经理刘年风认为,目前中国的新能源汽车产销量正快速增长,但占整个汽车市场的份额仅2%左右,这意味着新能源汽车在中国拥有很好的发展前景。

(经济参考报)

买二手车最高可贷七成车贷新政

中国人民银行、中国银监会近日宣布自2018年1月1日起调整汽车贷款政策,其中自用新能源汽车贷款最高发放比例为85%,二手车贷款最高发放比例从50%提高到70%。

两部门规定,自用传统动力汽车贷款最高发放比例为80%,商用传统动力汽车贷款最高发放比例为70%;自用新能源汽车贷款最高发放比例为85%,商用新能源汽车贷款最高发放比例为75%;二手车贷款最高发放比例为70%。

根据2004年两部门发布的《汽车贷款管理办法》,贷款人发放自用汽车贷款的最高发放比例不得超过借款人所购汽车价格的80%;发放商用车贷款的最高发放比例不得超过借款人所购汽车价格的70%;发放二手车贷款的最高发放比例不得超过借款人所购汽车价格的50%。

两部门表示,调整汽车贷款政策旨在提升汽车消费信贷市场供给,释放多元化消费潜力,推动绿色环保产业经济发展。

两部门要求,金融机构应结合本机构汽车贷款投放政策、风险防控等因素,根据借款人信用状况、还款能力等合理确定汽车贷款具体发放比例;切实加强汽车贷款全流程管理,强化贷前审查,保证贷款第一还款来源能充分覆盖相应本金利息。同时要完善抵押品、质押品价值评估体系,完善贷款分类制度,加强不良贷款监控,足额计提相应拨备。

(据新华社)

车·资讯

云车惠汽车超市开业

11月11日上午,云车惠汽车超市举办开业庆典。庆典结束后,三亚、琼海、儋州、万宁等地的汽车销售企业纷纷与云车惠汽车超市签订了战略合作联盟协议。

今年7月1日,商务部发布的《汽车销售管理办法》正式实施。相比原来的办法,新规最大特点是从根本上打破了汽车销售品牌授权单一制,不再强制要求品牌授权,实行授权和非授权两种模式并行。

《汽车销售管理办法》实施后,销售汽车就不再必须由汽车品牌商授权,汽车超市、汽车卖场、汽车电商等将成为新的汽车销售形式。根据新规,汽车销售将实现“三多模式”,即供应商可以通过多种方式、多种渠道进行销售,经销商可以同时经营多个品牌产品、为多个品牌汽车提供售后服务,消费者可以从多种渠道购买汽车、享受服务。

云车惠(海南)汽车服务有限公司董事长韩亮,在对中国汽车行业进行分析后,把目光聚焦在更便捷、更加具有发展前景的汽车连锁超市经营模式上。云车惠(海南)汽车服务有限公司注册成立自2017年6月5日,隶属于海南云联惠民实业有限公司项目中心。该公司的经营范围包括汽车销售、汽车租赁、汽车保养与维修、代办汽车金融、保险、上牌及私人订制等内容。

云车惠汽车超市是一家大型综合汽车超市,拥有实体销售展厅1100平方米。展厅内配备了高端选车系统,1:1的视频投放效果,让消费者无需走遍4S店就能了解众多品牌的车型。在这里购车,消费者可以省心、省时、省力。

云车惠汽车超市于今年10月开始试营业。试营业期间,云车惠汽车超市以“云车惠即将绽放椰城”和“云车惠 惠众椰城”为主题,参加了海口日月广场国庆车展,获得众多椰城百姓好评。

广东云联惠网络科技有限公司、山东云联惠网络科技有限公司负责人出席庆典并致辞。

(广文)

广告联系

林明岳 15109805678

广告联系

李亚丹 13976077158

值班主任：张一强 主编：徐珊珊 美编：许丽