

H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”

如何让租房者租得起租得久？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”。



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

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

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。

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余套房屋。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

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峰表示，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



别墅样板间
主创设计：张俊卿
项目性质：鸿洲江山独栋别墅360m²
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大气精神，同时又不失高尚的品味生活。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，为业主营造一处经典、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要，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 6865 6000



热线：68581005 68581006
地址：海口市珠江广场帝都大厦11楼

H家装课堂

墙面渗水难题如何破解？

墙面出现渗水的情况是建筑装修中常见的问题。渗水后，可能导致墙体开裂脱落，墙面返潮生霉等问题，给日常的家居生活带来种种不便。

墙内预埋水管渗漏容易引起墙体潮湿，一般这样的情况多发生在靠近卫生间的墙体，或房屋顶面以及墙面。墙面出现渗水时，先不要盲目进行维修，找到漏水点和漏水原因才是关键。造成墙面渗水的因素有很多，有些能轻易被发现，有些则需要寻求专业人士的帮助。

如果墙面渗水程度不严重，住户可以通过简单修补来改善。但如果渗水情况过于严重，墙面已经出现开裂或发泡等情况，应该找专业的维修工人并且严格按照施工规范进行施工，做好墙面防水处理。

墙面的防水施工，不是一件简单事，如果处理不当，不仅达不到有效防水的目的，甚至还会对墙面造成更大程度的损害。施工时应选择防水性好的产品，严格按照施工规范来进行维修，施工完成后还要做最后的防水验收，确保墙面滴水不漏。

基层处理。对于疏松、空鼓的基层用铲刀剔除，其余部位如裂缝、针孔等修补抹平，同时对阴阳角、管根等薄弱部位进行预处理。处理完成后，将基层清理干净并用地面处理剂涂刷润湿基层。

搅拌施工。将液料倒入桶内，边搅拌边加入粉料直至均匀无结块。针对阴阳角和管根等部位进行涂刷处理，处理完成后再全面涂刷防水。涂刷时先刷墙面再刷地面，涂刷次数至少两遍。

防水验收。防水施工结束后养护至少24小时，对防水层的施工质量进行验收，确保没有漏涂、漏刷和其他施工不到位的情况。随后，可进行闭水试验，闭水试验的蓄水高度不应低于20毫米，蓄水时间应不少于24小时。

本栏目鸣谢海南华得品味的大力支持

广告联系

李亚丹 13976077158

值班主任：张一强 主编：徐珊珊 美编：许丽

汽车周刊 | WEEKLY

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



H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。

据介绍，传统燃油汽车是指纯粹依靠燃料燃烧驱动的汽车；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，其余两种都需要燃油油料驱动。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。

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，其研发投入达1000亿元。

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

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起步再向高端发展的路子，2014年成立的蔚来汽车则以赛车为起点进入汽车行业，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、软件和用户体验行业人才，其首款量产车ES8将于年底上市。

“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丰认为，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

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金额不得超过借款人所购汽车价格的80%；发放商用车贷款的金额不得超过借款人所购汽车价格的70%；发放二手车贷款的金额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)

H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模式，不再强制性要求品牌授权，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于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

北京保监局： 警惕车险营销新模式

中国保监会北京保监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、地区各级代理加盟商合作，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)