

长租房市场将迎快速发展期

■ 亢舒

房·时评

日前召开的中央经济工作会议在部署房地产市场相关工作时再次强调,加快发展长租房市场。从加快完善长租房政策到规范发展长租房市场,长租房市场近年来屡被政策和文件提及,“十四五”规划纲要提出,加快培育和发展住房租赁市场,有效盘活存量住房资源,有力有序扩大城市租赁住房供给,完善长租房政策。在坚持“房住不炒”“租购并举”的背景之下,长租房市场将迎来长足发展。

传统的住房租赁常常是个人房东将闲置的住房出租给租房者,租赁时间短,租赁关系不稳定。而长租房通常由专门的机构运营,或是以“轻资产”的形式从分散的房东手中租赁过来,简单改造提升后再转租;或是以“中资产”的形式整租楼宇,将楼宇装修改造后再租赁运营;或是以“重资产”的形式获得租赁用地,开发建造后再实施租赁业务的运营管理。我国长租房发展仍处于初级阶段,需尽快迎头赶上。

发展长租房市场,是加快补齐住房租赁短板的必由之路。我国房地产市场长期“售卖一条腿长,租赁一条腿短”,发展租赁住房的支持政策不足。旨在解决新市民、青年人住房



困难问题的保障性租赁住房正在加快推进。保障性租赁住房是我国住房保障顶层设计重点发展的一类保障性住房。而全面依托市场力量发展的长租房应该同保障性租赁住房一道,形成同频共振的发展格局,共同使住房租赁成为广大居民乐于选择的解决居住问题的方式。

长租房市场需求大,有广阔发展空间。从未来城市发展角度看,大城市的高房价增加购房难度,会催生出不止住房租赁需求。同时,不仅人口加速向大城市聚集的趋势在持续,而

且城市内部的短距离流动趋势也更明显,很多年轻人会根据工作场所的变化灵活选择居住地,这使得住房租赁需求持续增加。此外,结婚和生育是购买住房的重要推动因素,随着结婚和生育年龄后移,住房租赁的需求期在延长。新华网和长租公寓品牌自如近日联合发布的《2021中国城市租住生活蓝皮书》预计,到2030年我国住房租赁人口约2.6亿人,住房租赁市场的整体规模近10万亿元。

从发展现状看,在一线城市的一些区域,专业化、标准化的租赁项目出

租率非常高,甚至有排队等空房的情况,供不应求。这表明市场对长租房的需求十分旺盛,长租房在一线城市以及其他一些热点城市仍有很大发展潜力。仲量联行一项针对集中式公寓的研究表明,从2018年到2021年,深圳长租公寓市场迎来爆发式增长,2021年规模化长租公寓总套数是2018年的4倍。上海品牌长租公寓套数增长了103%,北京增长了24%。

发展长租房市场,关键是加快培育专业化、规模化的住房租赁企业。有统计表明,10家市场头部长

租公寓品牌的存量房源总数已从2018年底的35.6万套增长至2020年底的73万套。尽管如此,我国专业化的住房租赁企业、机构化的长租房占比仍相对较低。

发展专业化规模化的住房租赁企业,有助于规范租赁流程,提高租赁效率,是行业健康发展的重要抓手。标准化的租户服务、稳定的租赁关系,为租客带来安心的居住体验。同时依托大数据优势,创新的品牌实力,可以满足租房之外衍生出的更多生活消费需求。

发展长租房市场,前提是规范,长租房应始终遵循居住本质。前两年,长租房市场备受资本青睐,不少进入长租房市场的企业盲目扩张,长租房市场出现“租金贷”“爆雷”“甲醛超标”等乱象。有关部门和地方政府加大整治力度,行业经历洗牌。未来长租房市场应该吸取过去野蛮发展的教训,唯有走规范之路,方能迎来长远发展。

可喜的是,针对长租房更为详细的支持政策正在落地。银保监会表示,将推动保险资金支持长租房市场发展,会同人民银行推进不动产投资信托基金(REITs)试点。而进一步加大长租房的政策和资金支持力度,也成为众多房企和长租企业的普遍呼吁。(据《经济日报》)

我国推进建筑垃圾治理和资源化利用

住房和城乡建设部有关负责人日前表示,各地要对标本地区经济社会发展中长期目标,扎实推进建筑垃圾治理和资源化利用工作。这是破解“垃圾围城”的实际行动,是改善城乡人居环境的有力举措。

该负责人在全国城市建筑垃圾工作视频现场会上说,各地要加强统筹协调推进,推进源头减量,建立建筑垃圾减排体系,大力推广装

配式建筑,加强工程建设项目全生命周期管理。

同时,要建立全过程管理制度。督促施工单位等履行主体责任,做好建筑垃圾减量化和就地回收利用,对建筑垃圾实施分类运输、分类处理,促进回收及资源化利用。

据住房和城乡建设部提供的测算数据,我国城市建筑垃圾年产生量超过20亿吨,是生活垃圾产生量的8

倍左右,约占城市固体废物总量的40%。

为加强建筑垃圾治理工作,住房和城乡建设部于2018年组织北京等35个城市(区)开展了建筑垃圾治理试点探索工作。

三年来,35个试点城市(区)等先行地区已探索形成一批好的经验做法,在各地得到复制推广,有的还上升为制度安排。按国外同口径

测算,35个城市(区)资源化利用率约50%,比试点前提高15个百分点,高出全国城市平均水平约10个百分点。

该负责人表示,经过几年的努力,随着各地陆续建成一批建筑垃圾转运调配、填埋处理、资源化利用等各类设施,建筑“垃圾围城”现象有所缓解,但从今年全国人大执法检查情况看,一些城市没有正规的

消纳场所,“建筑垃圾乱堆乱放”等问题仍然突出,破解“垃圾围城”依然任重道远。

该负责人强调,各地要建立健全全过程管理制度,并推动资源化利用。要督促施工单位等履行主体责任,做好建筑垃圾减量化和就地回收利用,对建筑垃圾实施分类运输、分类处理,促进回收及资源化利用。(据新华社电 记者王忱玲)

资产处置公告

中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司拟对海南新宏基房地产发展公司等18户债权、4套房产和2户房产权益进行处置。截至2021年11月30日,该资产包债权总额为160,701.83万元,抵债总额为216.52万元。该资产包中的债务人主要分布在海南省海口市和定安县等地区。

该资产包的交易对象为法人、自然人、其他组织,并应具备良好的财务状况等条件,但国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、金融资产管理公司工作人员、标的资产涉及的债务人管理人员及参与标的资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人;与参与标的资产转让

的金融资产管理公司工作人员、标的资产涉及的债务人或者受托资产评估机构负责人员、管理人员等有近亲属关系的人;失信被执行人或者失信被执行人的法定代表人、主要负责人、影响债务履行的直接责任人员、实际控制人;标的资产原债权文件所涉及的债务人和担保人;反恐、反洗钱黑名单人员;受资产所在地现行限购政策限制的主体;其他依据法律法规、司法解释或监管机构的规定不得收购、受让标的资产的主体不得购买或变相购买该资产包。资产包中每户/套债权、房产和房产权益的详细情况请具体参见资产明细表及我公司对外网站,网址www.cinda.com.cn。公告有效期:20个工作日

受理征询或异议有效期:20个工作日,如对本次处置有任何疑问或异议请与海南省分公司联系。

联系人:王女士、陈女士
联系电话:0898-68667391;0898-68664235
电子邮件:wanghuiimin@cinda.com.cn;chenhuiqian@cinda.com.cn
分公司地址:海南省海口市龙华区滨海大道121-8号信恒大厦17-18层
对排斥、阻挠征询或异议的举报电话:0898-6856092
对排斥、阻挠征询或异议的举报电子邮件:wuchuang@cinda.com.cn

资产包明细表(截至2021年11月30日)

| 序号 | 资产名称 | 资产形态 | 资产所在地 | 币种 | 债权金额/抵债金额(万元) | 行业 | 抵押和担保情况 | 其他情况 |
|----|------------------------------|------|---------|-----|---------------|--------------|--|--|
| 1 | 海南新宏基房地产发展公司 | 债权 | 海口市 | 人民币 | 45,727.67 | 房地产业 | 无 | 终结执行,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 2 | 鸿联投资有限公司(香港) | 债权 | 海口市 | 人民币 | 4,913.61 | 房地产业 | 无 | |
| 3 | 海南五指山集团有限公司 | 债权 | 海口市 | 人民币 | 17,398.55 | 林业 | 海南亚创林业股份有限公司、海南五指山林业化工有限公司、昌宁县盛欣林产品开发有限公司和刘伟提供连带责任保证;以位于五指山和琼中的29896.30亩林权设置抵押,其中21022.58亩被划为海南省生态公益林;重复发证给当地农民的林权地面积共计562.46亩;已发证给债务人,但与当地农民存在权属争议的林地面积共计241.89亩。 | 法院执行中,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 4 | 海南省陵水县法华铁木厂(陵水法华铁木厂) | 债权 | 陵水黎族自治县 | 人民币 | 165.21 | 家具制造业 | 以位于陵水县陵城镇毛岭坡740平方米房产为上述贷款提供抵押,并办理了抵押登记手续。 | |
| 5 | 海南华侨大厦 | 债权 | 海口市 | 人民币 | 15,877.29 | 商务服务业 | 海南省中国旅行社提供担保 | 终结执行,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 6 | 海南诚成药业有限公司 | 债权 | 海口市 | 人民币 | 50,095.76 | 医药业 | 中兴信托投资有限责任公司、中国人民建设银行北京信托投资公司、武汉诚成文化投资集团股份有限公司承担连带清偿责任。其中中兴信托已破产清算分配完毕。 | 终结执行,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 7 | 海南金牛膜料开发有限公司 | 债权 | 海口市 | 人民币 | 6,975.97 | 其他未列明制造业 | 武汉诚成文化投资集团股份有限公司、海南诚成企业集团有限公司提供担保。 | 终结执行,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 8 | 陵水王氏养殖有限公司 | 债权 | 陵水黎族自治县 | 人民币 | 469.67 | 渔业 | 担保人三亚王式冷冻实业有限公司 | 终结执行,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 9 | 海南省定安县服装厂 | 债权 | 定安县 | 人民币 | 1,113.76 | 纺织服装、服饰业 | 定安县服装厂以其名下房产证字第0001594、0001595、0001597号房屋及所有土地设定抵押,并办理了抵押登记。该抵押物已被定安县人民法院执行变卖给定安县服装厂职工用以抵偿债务。 | 终结执行,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 10 | 海南大信生物工程制品厂 | 债权 | 海口市 | 人民币 | 1,684.63 | 工程和技术研究和试验发展 | 保证人海南省国际科技工业园股份有限公司 | 终结执行,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 11 | 海南一海投资公司(现更名为海南中汇南方投资集团有限公司) | 债权 | 海口市 | 人民币 | 830.51 | 房地产业 | 保证人海南一海贸易有限公司 | 终结执行,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 12 | 海南兴华实业发展公司(承接原海南吉南实业公司债务) | 债权 | 海口市 | 人民币 | 1,095.33 | 批发业 | 海口艺苑美术发展中心出具《担保函》2份 | 终结执行,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 13 | 琼山市乡镇企业联合公司 | 债权 | 海口市 | 人民币 | 47.74 | 综合零售 | 抵押物已拍卖并过户给买受人 | 终结执行,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 14 | 洋浦南丰食用油脂厂有限公司 | 债权 | 洋浦经济开发区 | 人民币 | 958.94 | 零售业 | 保证人海国投集团有限公司 | 终结执行,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 15 | 海南红丰实业有限公司 | 债权 | 海口市 | 人民币 | 10,380.59 | 农业 | 保证人海南佳盈房地产开发公司(后更名为海南灵口水电开发投资公司) | 已取得胜诉判决 |
| 16 | 海南荣诚集团有限公司 | 债权 | 海口市 | 人民币 | 773.45 | 批发零售业 | 质押物债务人在海南发展银行汇南支行2190万人民币存单已被法院裁定抵债给海南建行 | 终结执行,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 17 | 海南国际科技工业园有限公司 | 债权 | 海口市 | 人民币 | 1,518.37 | 制造业 | 无 | 终结执行,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 18 | 海南昊瑞有限公司 | 债权 | 海口市 | 人民币 | 674.79 | 制造业 | 保证人李进贵、王青福 | 终结执行,具体债权金额以法院判决为准。 |
| 19 | 王亚萍抵债资产琼海加积镇民宅 | 房产 | 琼海市 | 人民币 | 10.02 | - | 无 | 该房产位于琼海市嘉积镇华侨新村,建筑面积170平方米,现处于使用状态。 |
| 20 | 海南大华实业有限公司抵债资产海口明珠广场2013号铺面 | 房产权益 | 海口市 | 人民币 | 40.06 | - | 无 | 铺面位于海口市海秀东路明珠广场二楼2013号铺面22%的权益(35.96平方米)。 |
| 21 | 海口市龙昆北路国贸中心海联二号楼三套房产 | 房产 | 海口市 | 人民币 | 166.43 | - | 无 | 房产整体完好,产权清晰,房产证权利人为中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司,房屋所有权证号分别为:海口市房权证海字第30619号、海口市房权证海字第37817号、海口市房权证海字第41591号,面积均为128.69平方米,无土地证。房屋现处于闲置状态。 |
| 22 | 恒源大厦 | 房产权益 | 海口市 | 人民币 | - | - | 无 | 该大厦位于海口市南宝路,土地使用面积3,805.10平方米,无房产证。 |

特别提示:以上资产信息仅供参考,信达公司不对其承担任何法律责任。

家装课堂

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

选对窗帘,让家更美

窗帘是一道流动的风景。优雅美观的窗帘可以遮阳隔热、调节室内光线,是优质的家居装饰品。客厅主要承担会客和娱乐休闲的功能。如果居住者经常在客厅看电视,建议选择具有遮光、隔热功能的厚棉麻或涤纶材质窗帘。如果想让客厅光线更加明亮充足,则可以选择浅色调或透光性比较强的薄布、轻纱窗帘,有镂空的面料也是不错的选择。

卧室窗帘有多种选择。棉麻或绒面类等质地较厚的窗帘,隔音和遮光效果比较好,平时也比较方便清洗和打理。

大面积的落地窗或飘窗,可以使用避光性较好的窗帘,既不影响空间的开阔感,又可挡住强烈的太阳光,为您营造安静舒适的生活环境。



本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

广告
联系

谌墨 13707587749

广告·热线:66810888