

“租赁时代”开启,租房市场变化几何?

新华社记者 张超 鲁畅

近日,北京、南京两地分别发布《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知(征求意见稿)》和《南京市住房租赁试点工作方案》。北京租房新政策在多渠道增加租赁住房供应、搭建便捷公共服务平台、维护当事人合法权益等多方面予以细化规定;南京提出适时研究出台符合条件的承租人享受与本地居民同样的基本公共服务政策措施,建立承租人权力清单,逐步实现购租同权。

除上述两地外,广州、佛山、武汉、沈阳、郑州、成都等地陆续下发相关方案,国内首批开展住房租赁试点的12个城市逐步迈进租购同权时代,加快推进住房租赁市场发展。业内人士表示,我国住房租赁时代大幕已开启,租房市场、老百姓的置业观和生活方式将发生大的变化。

租售同权,租赁市场迎来变化

让以房为家的中国人接受“住有所租”的时代正逐步到来。今年5月,住房和城乡建设部就《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》公开征求意见,其中在租金、租期、承租人居住权利保障等方面作了规定。

7月,住建部、国家发改委等九部委下发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州等12个城市,首批开展住房租赁试点。

虽然试点城市中沒有北京和上海,但两地也都在推进“租购并举”住房制度方面有着较大的动作。北京发布的租房新政策中提出了租房落户、受教育等相关条款,为承租人提供保障;上海继浦东张江、嘉定新城以底价拍出两幅只租不售的租赁住宅地块后,将静安区市北高新技术服务业园区两幅商业用地调整为四类住宅用地,规划为社会租赁住宅,拟为园区就业人口供应近千套租赁住房。

万科董事会主席郁亮表示,中国房地产行业真正到了一个新阶段,租赁市场前景广阔。

北京工业大学社会学系教授李君甫表示,北京等一线城市的常住人口租购比例约为4:6,这意味着40%的居民靠租房生活,接近发达国家标准。所以,租赁市场是所有中国城市住房市场不可缺少的重要组成部分。

北京市房地产法学会副会长兼秘书长、首都经济贸易大学教授赵秀池认为,从政府角度而言,租赁市场的发展有利于购租并举



培育
新华社发
徐骏作

住房制度的建立,让住房回归居住功能,有利于平抑房价,促进房地产市场平稳健康发展。

机构房东崛起,“房奴”真正变房客

“北漂”王晓寒在北京工作4年搬了4次家。跟大多数租房者一样,她遇到过各种心痛的租房经历:房东随意涨价,不退押金、“黑中介”骗租金、“二房东”转租走人。几个月前,王晓寒选择入住一家知名中介旗下的互联网租房机构的房源,“公寓的租金比周边贵几百元,但是装修好、服务好,按合同办事,事儿少,跟管家沟通高效。”

记者发现,在国内一线城市和一些二线城市,除了万科、万达等大型房企旗下新设长租公寓项目,链家、我爱我家等房产经纪公司投资的自如公寓、相寓等,也出现大量的机构作房东的独立品牌公寓商,如蛋壳公寓、YOU+公寓、魔方公寓、函数公寓等。

蛋壳公寓创始人高婧认为,年轻人的消费观发生了变化,更愿意拥有自己的生活。“他们愿意为品质好的出租房屋付费,而不是把自己的未来都绑定在房子上面。年轻人的

置业观已经发生了改变,他们认为房子是拿来住的,而不是拿来投资的。”高婧说。

多措并举,持续鼓励住房租赁发展

业内人士指出,下一步各地还应该支持税费等租赁市场的配套政策出台,逐渐引导租金恢复到健康水平,让租客权利得到保护。

“迎接租赁时代,政府需要更多的投入来建设运营公租房;需要不断完善租赁市场的支持政策,鼓励更多的企业进入租赁市场;也需要完善租赁市场的监管制度。”李君甫表示。

赵秀池认为,政府部门对从事住房租赁业务的房地产中介应该给予税费减免等优惠政策;对房地产开发企业自持出租项目,应该改革土地出让制度,土地由批租改为年租。此外,应加大政策支持力度,鼓励房地产中介承担更多的社会责任。

高婧认为,要想改善年轻人的居住环境,提升租房市场的服务水平,亟待建立一个更加透明的房屋中介信息认证系统,使得租房市场信息在阳光透明的环境下良性生长。

房企失信“黑名单”呼之欲出

“萝卜章”伪造证明、“价外价”哄抬房价、五证不全销售、违规垫付首付、虚假房源、捂盘惜售……房地产领域违规行为频现,屡禁不绝。为有效打击房地产领域违规行为,提高违规成本,相关管理部门正在研究包括房企、房地产中介、物业管理企业以及相关责任人在房地产领域开发经营活动中失信行为的惩戒方案,将对房地产违规行为为设立黑名单,确定具体的惩戒级别以及惩

戒措施。

其中,包括采取限制或者禁止惩戒对象的市场准入、限制取得政府供应的土地、限制“五证”的发放、限制企业债券发行、限制发起设立或参股金融机构以及小额贷款公司、融资担保公司、创业投资公司、互联网融资平台等机构。同时,在审批证券公司、基金管理公司及期货公司的设立及变更持有5%以上股权的股东、实际控制人时,将其失

信信息作为审批的参考。

“本次黑名单是建立在7月底发布的《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》的基础上,为了更好的将该文件落地,相关部门正在研究确定失信行为种类、级别以明确惩戒其行为。”有关人士表示,这将改变目前房企相对于高额获利来说,违规、违约成本低廉导致频繁违规的现状。(据《经济参考报》)

落子紫薇山,碧桂园助力宝庆新城崛起

唐明业 段鹏飞

8月20日晚,由双清区商务旅游粮食局与碧桂园·紫薇上城联合举办的“中华之星,宝庆紫薇——邵阳紫薇特色小镇经济文化论坛”在我市召开。本次论坛的主题是对我市热点板块——宝庆新城的发展格局及现状进行解读。业界精英、经济学家等共计四百余人齐聚一堂,碰撞思想火花,展开思维盛典。

紧跟政府步伐,碧桂园落子紫薇山

碧桂园·紫薇上城项目负责人邓志毅对碧桂园集团的战略布局、落子邵阳紫薇山的重点项目“紫薇上城”的发展与规划进行了解读与发布。他表示,2016年,邵阳碧桂园首次落户双清区,并得到社会各界的广泛认可与支持;伴随市政府东迁、文化艺术中心建设

等大型项目的落成,邵阳城市东部日益发展,城市格局已经出现了重大变化。对于碧桂园集团而言,必将紧随政府发展战略。

“此次碧桂园与湖南紫薇花农林科技有限公司达成了战略合作,再次落子城东紫薇山,将以集团的最高水准,在宝庆新城为邵阳人民提供更舒适、更宜居、更生态、更科学的生活环境。”邓志毅说。

城东板块利好不断,将被重点打造

近年来,市行政中心大楼、文化艺术中心建成,大型商超规划落位等重大措施的推动,证明宝庆新城城东板块将被重点打造。

北京大学经济学博士后、中央财经大学教授王福重教授表示,从中国众多城市发展案例来看,新城的发展速度和科学化都无一例外地超越了老城区,究其原因,一是科技化

进程的快速迭代,新城区能够以更加合理的方式进行全新布局;二是城市发展机制的制约,老城区难以进行科学整改,导致城市迭代存在阻力;三是人才输送的客观逻辑,新城区在政府支持下会引进新兴产业,必然会伴随着人才输送与资金的流入。

王福重教授建议,对于老百姓而言,清晰了解城市发展动向,对自身的投资、置业就有了新的风向标,只有这样才能跟随整体城市发展,享受新城区建设推动的政策红利。

与会的业内人士一致表示,从以往的经验来看,随着城市新区的快速推进,区域内稀缺的自然资源是置业人群争抢的热点,而宝庆新城内唯一的巨型“绿肺”——双龙紫薇园,因其稀缺与不可复制性,也必定成为邵阳人投资、置业抢占的首选之地。

装修首选

随寓居® 装饰

中国装饰品牌二十强

电话: 5158787 地址: 邵阳市火车南站锦绣天源大酒店旁

房地产对经济增长贡献率降至6.2%

今年前7个月,规模以上工业增加值的增速同比增长了6.8%,比上年同期大幅加快了0.8个百分点。同期内服务业生产指数上涨8.3%。从需求侧来看,今年前7个月社会消费品零售总额同比增长10.4%;固定资产投资同比增长8.3%。国家统计局8月14日发布的最新一期经济数据显示,我国主要经济指标增长情况和上半年基本持平,且明显好于上年同期。

从数据来看,经过这一轮的房地产调控,我国房地产市场过热的局面已经开始降温,国家统计局新闻发言人毛盛勇用“调控成效比较明显,房价过快上涨的情况得到遏制”来描述我国房地产市场的现状。

房地产市场的调控表明,房地产市场降温并不必然拖累经济增长。今年上半年,GDP增长速度是6.9%。从产业支撑的角度来讲主要是服务业,支撑服务业主要的力量又是新兴服务业。毛盛勇表示,房地产对经济增长的贡献率,由去年上半年的8.2%降至今年上半年的6.2%。“也就是说,今年上半年和去年同期比,在房地产对经济增长的贡献率下降2个百分点的情况下,经济增长速度还提高了0.2个百分点,这说明房地产市场的降温或者适度降温,并不必然会下拉经济增长速度。”(据北青网)

二手房交易藏漏洞,赶紧“堵”住!

二手房交易中,哪些问题容易出现纠纷?如何提前避免?其实,只要把把控住二手房买卖各个流程的关键点,后期纠纷的可能性就越小。

问题1:代理人来签约,事后业主不认账咋办?

堵漏:事先或事后必须签委托书

中介人员介绍,业主签约当天有事,来不了现场,代理人是可以代理签约的。但前提是代理人需要带着业主的身份证、房产证以及委托责任书。中介公司也会跟业主本人确认该合同签订是不是其本人真实意思。“委托书是必须的,当天临时有事来不了,事后也必须马上补一个,保证代理人所签合同真实有效,对业主也有制约。”

问题2:首付没有用来解押咋办?

堵漏:提前签署补充协议

如今的二手房买卖,很多业主的房并没有还清贷款,这就意味着,过户前需要先将房屋解押,才能继续交易。问题来了,谁来为房屋解押?

“行业内常用的一种方式,是买方的首付用来解押,不够的业主自己补上。”中介小张介绍说,但有些买方付了首付,对方却拿着这笔钱另作他用,导致房屋没有解押,无法继续交易,引发诉讼。

为了防范这些问题,目前在二手房交易过程中,双方应提前签订一份补充协议,约定首付款的用途是用来解押房产,并约定解押后过户到买方名下的具体时间以及违约责任,为顺利交易上一份“双保险”。

问题3:房屋有户口问题咋办?

堵漏:提前约定迁出时间

除了房屋本身,二手房买卖还牵涉到水电物业交接、户口问题、租客问题等。如果约定不明,可能引发纠纷。这些问题在签订房屋买卖合同之前,双方就要协商清楚,尤其是户口问题,卖房者如果不按照约定时间迁出,可能会给买房者带来意想不到的麻烦。

目前,不少中介会选择预留5000元至10000元不等的房款,作为双方交接房屋物业、水电等费用的“押金”,如果卖方有滞留的物业费、水电费等没有结清,则中介可以使用这部分预留房款结清,避免买方受到损失。

问题4:房价上涨,业主不愿意卖了,咋办?

堵漏:增大违约成本

从签约到真正办理完过户、双方两清,需要一段时间,在这个过程中,房价突然上涨,业主不愿意卖了,咋办?

“我们这个社会非常需要呼吁诚信,出现纠纷有一部分是因为缺乏诚信,后期被钻了空子。”律师王长兴介绍,对于房屋买卖合同来说,除了规范更清晰的合同文本外,增大双方的违约成本,是抵制“不讲诚信者”的途径之一。“有些人宁愿赔付违约金也要毁约,为啥?就是因为即便赔了违约金他还能‘赚钱’。在合同约定时可适当增大违约成本。”(据大河网)