

发展住房租赁，济南近期出细则

涉及租房者子女入学、租赁平台等

本报济南10月23日讯(记者 魏新丽 见习记者 赵夏晔) 近日,山东省出台意见,加快培育和发展住房租赁市场。记者从济南相关部门了解到,济南市正在研究相关政策,房管、国土、建委、公安、教育等部门将联动,近期出台具体落地细则。

14日,《山东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》出台,从培育市场供应主体、鼓励住房租赁消费、完善公租房、多渠道

增加租赁住房等方面,鼓励发展住房租赁市场。意见要求,各市要抓紧研究制定具体实施办法,特别是要把培育住房租赁国有重点企业、租房落户、子女入学、房屋改建、住房租赁备案、服务平台建设落到实处。

记者从济南市相关部门了解到,济南正在根据意见,研究与发展住房租赁市场有关的政策,具体的细则还在讨论,预计近期可以公布落地。

“这个政策涉及多个部门,如房管局要负责公租房、

中介等;租房上学则涉及教育部门;租房落户、租赁房屋的流动人口居住登记管理工作,需要公安部门配合;集体用地建设租赁住房试点则需要国土局来制定政策,相关房屋改建手续需要建委审批。”一位业内人士分析称。因此,济南的实施细则若要落地,需要多部门形成合力,才能顺利推进。

虽然省里文件已经给出了方向,但是实施起来仍有许多细节问题需要解决。比如租房

者子女就近享受中小学义务教育这一条,租户是否需要户口、是否需要满足社保条件等,都需要明确。

今年济南拍地实施最高限价政策之后,不少地块触发最高限价后都转为竞安置房,这批安置房未来将如何处理也是问题之一。“是否需要专门公司统一管理用于租赁?是否要由政府建立统一的租赁平台?这是需要探讨的问题。”业内人士称。

另外,意见中还指出,济

南、青岛等人口净流入的大中城市,要积极争取开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。从全国范围来看,北京、上海、南京、杭州等13个城市已经被确定为利用集体用地建设租赁住房试点城市。上月杭州推出了首宗租赁住房用地,竞得人须100%自持70年。对济南来说,由于尚未进入试点城市,目前没有相关政策出台,不过,济南市国土部门有关人士表示,已经在储备政策,具体实施时间要看市场情况。

► 济南某长租公寓充满现代气息的公共活动区。
本报记者 戴伟 摄



在济南,已有少数开发企业、代理公司和个人试水集中式租赁业务,改造酒店、厂房、商场和办公楼等,用于租赁。新政发布后,也给租赁企业带来了种种利好。

6个长租公寓5个已满租

开发商、个人纷纷抢滩住房租赁市场

本报记者 魏新丽
见习记者 赵夏晔

长租公寓 租户年龄要求18-35岁

10月23日上午,记者来到位于花园路林业大厦的万科泊寓探访,这是一家由酒店改成的长租公寓,今年6月正式开始营业。这家店位于大厦的6层至13层,都是13㎡-25㎡的小单间,一共有114户,房间按照面积大小和朝向不同,租金不同,每月在1300元-1900元之间。

记者看到,6层的公共生活区域有休息区、公共厨房、公共洗衣房等,满足租客的生活需求。另外,还有一张台球桌、各类健身设备等供租户休闲娱乐。据该店的工作人员介绍,租户年龄要求要在18岁-35岁之间,所以大部分租户都是白领或者学生。

租户季先生是林业大厦门店第一批入住者,他说:“起初听说这家是新店,就赶紧过来看看,感觉配套很齐全,干净舒服,就租下来了。”

济南万科长租公寓业务的负责人孙漠林介绍,万科泊寓项目是济南最早由开发商布局的长租公寓项目,从去年7月进驻济南,目前已有6个项目在营业,共1853套,



公寓里共用的客厅。 本报记者 戴伟 摄

都是半年起租,价格一般与周围的公寓持平或者稍低。目前有5个项目已达到满租,另一个项目入住率达到了80%左右,此外还有4个项目在运作中。

另外,龙湖地产近期也称要推出公寓产品,进军济南租赁市场。而代理公司世联行所持的红璞公寓,也成为济南长租市场的一个成型品牌。

红璞公寓位于西客站附近济水上苑小区17号楼,由于是装配式建筑试点项目,这栋楼开发商不能对外销售,所以经过统一装修,成为只租不售的公寓,从去年12月开始招租,都是整套出租。

据红璞公寓运营管家毕作真介绍,红璞公寓这家门店是目前体量最大的店,其余的分散在市区内一些居民楼里,体量很小。

个人租下整层写字楼 改造成56间公寓出租

使用企业或个人的现有房源进行租赁,对开发商来说是轻资产,这也是目前租赁项目的主要形式。红璞公寓的房源属性为商品房,而万科泊寓则是办公楼改造的。孙漠林说,目前万科租赁项目的房源有酒店、厂房、商场、办公楼等。“第一家店是改造的泰康食品厂的厂房,齐鲁软件园是办公楼改造的。”孙

漠林说,“改造主要涉及改建筑结构、水电、消防等,同时进行设计和精装修,除去设计施工图纸阶段,这个过程在三个月左右。”项目改造完后,要进行消防审批等,孙漠林说,如果工程完成得较好,审批过程一般是较为顺利的。

在山东省刚出台的意见中明确提出,鼓励住房租赁企业收购、长期租用、受托经营闲置住房、库存商品住房、公寓等,用作租赁房源。允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造,审批合格后出租。

目前,在济南长租市场中,不少项目都是改造自多种业态。闲置楼房、写字楼、商场、酒店、厂房,摇身一变都会成为长租公寓。电建路兴泉商业大厦8楼也是这类长租公寓,这是由私人租下整层写字楼,经过改装统一装修变身的,隔成56间公寓,面积在20平方米左右,租金在1300元-1800元之间。

孙漠林表示,对万科来说,他们在北京、广州、佛山三座城市,竞得了60万平方米自持用地,用于长租公寓,这属于重资产。目前,济南尚未提供自持租赁用地,不过开发商对此很期待。

闲置房源难找 保障房成关注点

这种租赁项目大多需要几

层楼的空间开发,以便形成规模,因此对于想进入这个市场的企业来说,寻找房源是目前较为困难的环节。“找房源的时候会受制于房屋产权性质,商业、办公类的还好说,工业、仓储几乎没法做,因为消防改造就通不过。”孙漠林说。

“部分安置房和保障房用来租赁是很合适的。”孙漠林说。目前济南尚没有统一的平台来统筹运作这些房源,包括今年开发商竞得自建的安置房,建成后交给政府,目前也没有说明未来具体如何处置。

对此,孙漠林认为,济南可以借鉴深圳等地的模式。“深圳去年成立了人才居集团,通过投资建设、项目回购、合作开发、长期租赁等方式多渠道筹集建设人才安居住房房源,我们企业也与他们有合作。”孙漠林说,这种模式济南也可以参考。

济南建设部门的工作人员也表示,这些闲置房源可以由政府或者国有企业成立专门的平台来管理。“由于这是很大的一个量,可以将平台设在各个区,由每个区统一管理运营。”该人士表示。

意见中提到,要支持相关企业转型为住房租赁企业,业内人士称,相关国有企业可能是有开发功能的国企,直接进行租赁住房的开发,也有可能是具有投资功能的国企,寻找开发商来合作开发。