全面求强 2018山东省两会特别报道

我省32家国企带头“出租房子”

多地租售同权细则将落地,上学落户都会有说法

有为

1月26日上午11点,记者见到济南龙湖冠寓发展中心负责人王颖时,她刚刚谈完一个关于房源的项目。冠寓是龙湖地产打造的全国长租公寓品牌,定位为青年生活社区,今年将进军济南市场。

“因为看好济南长租市场,最重要的是看到了政府对住房租赁市场的支持力度。”王颖笑言。而这正是山东省在房产市场大力推进“租购并举”,在市场上得到回应的一个鲜活事例。省政府工作报告中进一步明确,要“加快住房制度改革和长效机制建设,建立起多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。究其根本,是要稳定房价,实现“房子是用来住的,不是用来炒的”,让百姓住有所居。

济南万科泊寓生产路门店一房间。 本报记者 戴伟 摄

本报记者 喻雯 魏新丽 陈玮 马云云
见习记者 赵夏晔

催化效应初显 多家租赁房企入济

去年10月14日,山东省发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》(以下简称《意见》)。《意见》中指出,要培育市场供应主体,要培育机构化、规模化住房租赁企业,鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务等。这无疑给龙湖这类有意进入租赁市场的企业打了一剂强心针。

“今年我们计划在济南开设6000间长租公寓,第一个项目预计今年10月份开业。”王颖说,“年轻人受制于高房价梯度差,越来越多地由‘房奴’转向租客,再加上政策的推动,青年租赁需求无疑给长租公寓带来广阔市场。”

目前济南市场上,万科泊寓项目已经开疆拓土形成规模。据万科泊寓项目负责人孙谟林介绍,截至去年底,泊寓已经获取项目5700间,开业超1800间。代理公司世联行等企业也进入这一市场,在济水上苑打造的红璞公寓已营业多时。

而龙湖等更多房企的加入,意味着租购并举新政的催化剂效应初显。市场竞争变得更为激烈的同时,也为济南长租公寓市场的日渐成熟带来新利好。

加强监管 17市将建综合平台

作为住房制度长效机制的一部分,租购并举政策的最终目的,是让百姓住有所居。因此,在企业之外,由政府主导的“国家队”也正在摩拳擦掌,准备入场。

《意见》中明确提出,各地要充分发挥国有企业的引领和带动作用,支持相关国有企业转型为住房租赁企业。2017年年底,山东省公布了32家首批住房租赁国有重点企业名单,覆盖17市。根据要求,到2020年,全省要培育100家省级住房租赁示范企业,带动住房租赁行业品牌化发展。

“这32家企业要起到带头作用,重点由他们承担发展住房租赁的工作。进入市场筹集租赁房源,包括提供给租户使用。”山东省住建厅相关人士表示。

以济南为例,济南市房屋建设综合开发公司和济南市房地产发展集团总公司这两家在32家国企之列。“这两家国企受房管局的委托,在做济南公租房项目的管理,在租赁托管等方面比较有经验。”济南房管局相关人士表示。在试点国企租赁上,这两家企业参与的方式也比较灵活多样,可以是自己企业的房源对外出租,也可以是受企业委托,对出租房源进行托管。

该人士还透露,济南将支持市投融资平台、相关专业机构开展住房租赁业务,推动建设租赁型住房试点,比如出让租赁专用地、新建项目配建、集体建设用地建租赁房等。这些工作将在今年上半年破题。

“无论是哪种形式的租赁,都要纳入到政府主导的住房租赁管理服务平台上来。这也是跟目前租赁市场最大的区别。”该人士坦言,山东省住建厅已经与建行签订了住房租赁服务公有云平台使用协议,山东17市将基本上同步推进住房租赁综合服务平台建设。

“纳入到这个管理平台上,可以规范和杜绝很多问题,比如房租不得随意乱涨等。”该人士说。

花重金寻找房源 租赁地块受青睐

不管是国家队还是民间队,发展租赁住房,都要有足够的房源做支撑。在《意见》中也提到了包括盘活存量房等方式的多渠道增加租赁住房。

对于王颖来说,寻找房源是目前最迫在眉睫的活儿。为了寻找房源,她动用了多种方式,甚至在朋友圈转起了广告。她在朋友圈里写道:“冠寓正在找这样的物业:济南市区空置住宅楼、空置商业楼、空盒子办公楼、转让酒店、城改类自持物业。合作方式:物业租赁、物业委托、联合经营。承租期限至少15年。”王颖说,如果有人提供合适的房源,将给予重金酬谢。

目前,王颖手里的房源有老厂房、老旧住宅楼等。但是这些房源数量并不多,离2018年既定目标还有很大缺口。

在自持房源上,主要需要政府来发力。近日,济南高新区孙村片区推出省内首个租赁地块,约45.7亩,土地竞得人建设的住宅需自持70年产权。这类地块的出让,是开发企业十分期待的。

对济南来说,未来将试点更多的租赁地块,“以后在孙村这一济南市次中心所供应的地块,都要加一部分租赁自持地块。”济南市高新区国土局相关工作人员表示。

完善住房租赁市场 核心在于租售同权

目前各市都在进行相关落地政策的调研。济南房管部门已经开展了房屋租赁调研,起草了调研报告。今年,将制定出台培育和发展住房租赁市场的实施意见,并推动相关配套政策的落实。青岛也表示今年将开展租赁住房集中建设试点,建成住房租赁信息化服务监管平台。

租购并举的核心在于租售同权,要完善住房租赁市场,仍有许多政策需要落地。省政协委员、山东大学经济学院经济系主任侯风云表示,“租购并举”政策出来了,如何落地还需要更多的细则。比如如何规范租房人的权利,享受租售同权政策的租房人条件是什么?

在租售同权上,济南房管局相关人士表示,在老百姓比较关注的落户、上学等问题上,将有很多问题需要协调落实。比如,租售同权肯定是以一套房为单位,而不是以合租的间。租赁的人数、年限等都是要考虑的因素。“这些具体的问题,要等到济南的实施意见出台后,房管、公安、教育、国土等多个部门要根据这个出具体的实施细则。”

租售同权落地之后,政府监管也十分重要。省人大代表、济南大学商学院教授陈学中推测,租售同权后,一部分学区房的租金可能要提高。

他估计,对这部分稀缺房源,在制定租房政策时,有关部门会设定相应规则。例如某套学区房在一定年限内只允许有若干个入学指标,或者给了一个指标之后的若干年后再给下一个,否则极易给学校造成压力。另外,对租赁住房也应将房屋租赁给最有刚性需求的人群,“有房和没房的,已有一套房和两套房的,应该区别对待。”他说,长期来看,还是要看经济发展水平和人口变化情况。

总之,进入2018年,房地产的长效机制仍然处在一个建体系补框架的阶段。“希望能够运用金融、土地、财税、投资方法等手段,研究建立基础性制度和长效机制。”山东财经大学山东房地产业发展研究中心副主任孙大海说。

相关链接

32家首批住房租赁国有重点企业

济南市房屋建设综合开发公司
济南市房地产发展集团总公司
青岛公共住房建设投资有限公司
淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司
山东创业房地产开发有限公司
枣庄市安居物业管理有限公司
枣庄市薛城区城建综合开发公司
枣庄市市中区住宅建设开发公司
台儿庄区城建综合开发公司
滕州市房地产综合开发有限公司
东营市住宅发展中心
烟台联合产权交易中心有限公司
潍坊鑫厦住房租赁经营有限公司
济宁市建元房屋租赁有限公司
济宁市新世纪不动产经纪服务有限公司
济宁市济阳房产置业有限公司
济宁市广巨置业有限公司
济宁市鸿瑞房屋经纪服务有限责任公司
泰安市天元房地产开发有限责任公司
威海公共租赁住房开发管理中心
日照市城市建设投资公司
日照港房地产开发有限公司
莱芜财金置业有限公司
临沂城投地产有限公司
临沂市房地产经营开发公司
临沂市兴冠房地产开发有限公司
德州市城投发展集团有限公司
聊城市新城置业发展有限公司
山东元亨房地产经纪有限公司
山东滨州城建集团有限公司
山东荷建建筑集团房地产开发有限公司
菏泽市城市开发投资有限公司