



本报记者 赵夏晔

### 租赁政策完善 写字楼也可做租赁住房

2018年年底的住建部会议上提出,要大力发展住房租赁市场特别是长期租赁,在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场,推进国有租赁企业的建设,充分发挥对市场的引领、规范、激活和调控作用。

回顾2018年,济南租购并举工作正在稳步推进。11月29日,《济南市政府关于培育和发展住房租赁市场的实施意见》(以下简称意见)正式发布,从租赁市场供应主体的培育、增加租赁住房、加大政策力度、与强化住房租赁监管等方面作出意见;支持开发商、物业、等多方并举,培育租赁市场运营主体。

这一新政最大的利好在于,允许改建存量房屋用于租赁。像工业厂房、商业用房、写字楼等,在符合消防、结构等相关安全规定的前提下,按相关规定程序审批后改建为租赁住房。

此外,新政还鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。支持房地产开发企业拓展业务范围,利用已建成商品住房或新建商品住房开展租赁业务,从单一的开发销售向租售并举模式转变;支持房地产开发企业与住房租赁企业合作发展租赁业务。支持物业服务企业开展住房租赁经营。

今年是租购并举政策不断完善的一年。在优化工作流程方面,济南加大了政策支持力度。进一步提高行政审批效率。在征收拆迁、项目储备、环评报告、土地招拍挂、规划审批、消防、用水用电用气用暖、施工、综合验收等方面制定配套措施,减少中间环节,提高审批效率。

为了让租购并举真正落地,济南还完善住房租赁配套政策。在居住落户、义务教育、基本医疗、计划生育、基本养老、就业服务、社会保障、社区事务、住房保障、公积金提取、税收优惠和金融扶持等方面,适时研究制定相关优惠政策措施。

# 新 政 出 台

2018年12月24日举行的全国住房和城乡建设工作会议中提到,要继续深化住房制度改革,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。对于济南来说,2018年是租购并举长效机制政策方面不断完善的一年。《济南市政府关于培育和发展住房租赁市场的实施意见》出炉,住房租赁综合服务平台上线……这些租赁领域的革新变化,给市民带来了众多利好。政策影响下,大牌开发商也纷纷试水长租公寓市场。

## 闲置写字楼 可改租赁住房

年轻人追捧,开发商济南拓展长租公寓市场

### 住房租赁综合服务平台上线 房东房客网上见

新政出台后,济南的租赁网络平台也在积极推进。2018年12月7日,“济南市住房租赁综合服务平台”正式上线运行,实现了房屋租赁线上签约及备案,租赁双方足不出户就可网上直接签订房屋租赁合

同,而且在线支付租金,省去了中介环节,放心方便又省钱,此举将有力推动济南市住房租赁市场健康有序发展。

“这下子租房就方便了,直接网签合同、网上交租金,而且遇到纠纷还能向政府主管部门投诉,让人感觉挺省心。”7日,一听说“济南市住房租赁综合服务平台”正式上线运行,济南市高新区某公司

员工张建立马心动,迅速在“济南市住房租赁综合服务平台”上注册。

据济南市住房保障和房产管理局(以下简称“济南市房管局”)相关工作人员介绍:自2017年11月,济南市房管局便与建设银行济南分行进行沟通对接,计划利用该银行所开发的住房租赁综合服务平台开展住房租赁业务。经过前期的一

系列系统测试,“济南市住房租赁综合服务平台”终于在7日正式上线运行,实现了房屋租赁线上签约及备案。

据了解,该平台实现了房屋租赁线上签约及备案,租赁双方足不出户就可网上签订住房租赁合同,零跑腿便可租房。

据悉,该平台融合了住房保障、不动产登记、公安等市政府相关部门服务功能,设有涵盖住房租赁房源信息发布、房源核验、网上签约、行业监管、市场监测以及信用评价等功能,提供机构及从业人员信用记录、红黑名单等多种信息,并对合同双方身份、信用、资产等情况予以验证。

### 长租公寓项目接连落地 房源多为商业用房

种种政策利好之下,济南租赁市场发展也十分迅速,此前,高新区成为济南首个土地租售同权试点区域,引发业界关注。与此同时,以万科泊寓、龙湖冠寓为代表的长租公寓租赁市场也在蓬勃发展。

以万科泊寓为例,面向年轻人的这一产品,市场欢迎度高,发展势头很是迅猛。“万科集团旗下长租青年公寓泊寓租客年龄段集中在18—35岁,其中60%为女性。受到了年轻人的追捧。”泊寓济南负责人孙漠林说。

据悉,济南泊寓2018年新开业门店9家,房间数2000间,有效出租率在98%—99%,经营一年以上的门店的毛利率在40%—45%,出租率、费效比也都达到了预期要求。2019年,济南泊寓将开业8家门店,房间数7500间。

孙漠林介绍,泊寓的房源属性均为商业用房,对闲置资产进行改造,提供给城市新进入者高品质的租房生活,工期约6个月左右。

济南建设部门相关负责人表示,今年还将加快培育和发展住房租赁市场。“研究出台针对公共租赁住房保障用地、租赁用房供地和人才公寓用地等政策的土地供应模式。同时,提供‘保障性租赁、经营性租赁、刚需住房、改善性住房’组成的多层次、全覆盖的住房供给和保障体系,仍是今年的重点工作。”该人士表示。