

租房时代渐近,你怎么看?

□本报记者 焦曙光

近日,两条有关房子的新闻引发业界关注。一是,广州市出台《加快发展住房租赁市场工作方案》,提出“赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益,保障租购同权”。二是,住建部、发改委等部门发布《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》,要求加快发展住房租赁市场,南京、深圳、武汉、郑州等12城市被列入首批试点城市。

这是否意味着,房子将不再是稀缺资源,买房将不是必需的和紧要的?如果租房将成为常态,会对楼市产生什么影响呢?租房过一生,会不会成为不少人的未来选择?针对这一话题,本报采访了一些租房者、地产界人士及普通市民。

现状:多数人宁买不租

家住市区新华路与湛南路交叉口北侧一事业单位家属院的李女士,最近一直在市区各大楼盘看房,她的现住房是租的,7楼没有电梯,加上孩子要上学了,不能再租了。“租房不能长久,而且毕竟不是自己的房子,有很多麻烦和不便。”李女士说,由于房子漏水、空调管道老化等原因,她经常与楼下邻居产生纠纷,但是涉及改造、维修,还不能擅自行动,又要再与房东交涉扯皮,总是没有一种稳定安全的感觉。一直迟迟没有买房,还是因为多年前交了首付后,那个盖了一半的楼盘至今处于停工状态,拖累得她一直没有自己的房子。她说,房子必须要买,不能再租下去了。

李女士的感受,是很多人的心声。在记者近段时间接到的投诉中,有不少人像她一样处于租房状态,一说到租房,很多人都有一肚子苦水。比如满心欢喜地去看房,结果被中介忽悠租其他住房;遇到奇葩的房东,借各种理由随意涨价;想提取公积金付房租,才发现手续繁、到账晚、限制多……正是这一只只拦路虎,让租房成了一件令人不胜烦恼的事。

相比房屋买卖,我国住房租赁市场的发展较为滞后。中介服务的不规范、无序竞争、监管漏洞多等,则使得租赁供需双方的合法权益得不到有效保障。尤其是承租人,往往在交易中处于弱势地位,这在某种程度上加重了一些人“宁可买房,也不愿租房”的想法。

另外,不少人认为,在没有结



市区曙光街中段一中介公司打出租房广告吸引市民。本报记者 张鹏 摄

婚前可能租房的人比较多,但一旦进入谈婚论嫁阶段,在中国人的传统观念里,买房还是最有力的保障,很少人愿意在租的房子里结婚。

新政:解决了哪些租房痛点?

近日,国家九部委发布的有关租房的新政为何会引发人们的讨论,原因就是它从多方面解决了租房市场的痛点。

该通知中明确列出五点:一、支持相关国企转型为住房租赁企业。二、通过政府平台提供便捷的租赁信息发布服务,保障租赁双方合法权益。三、多措并举增加租房供应。四、保障租户的基本公共服务。国务院办公厅提出非本地户籍承租人按照有关规定申领居住证,享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务,各地将全面落实这一要求。五、税收减免。房屋租赁回报率偏低,为提高社会资金积极性,将享受降、免增值税,减半征收个人所得税等优惠政策。

河南城建学院管理学院房地产教研室主任、经济学博士刘雷告诉记者,哪里有痛点,哪里就有群众需求和发展契机。从刚参加工作的大学毕业生,到快递小哥、餐馆服务员等一线蓝领职工,每年大城市新增就业人口不少,他们想买房并不容易,租房住更符合他们的收入状态。对于一、二

线城市来说,租赁是真实住房需求,前一段时间一、二线城市房价猛涨,空置的房屋只是从开发商手中转移到投资人手中,但依然是空置,资源没有得到有效利用。所以租赁市场建立是在推进房地产市场健康发展,使房屋资源得到有效配置。尤其对一、二线城市吸引人才留住人才,促进当地经济发展。

河南常绿集团营销管理中心副总经理郭市伟认为,这一新政主要是针对一、二线城市房价太高、增长过快、炒房者多的情况而推出的,推进租房,平抑房价,才能确保一、二线新增人口和高技术人才能够安心在大城市工作。在当前大中城市新市民多,住房租赁需求旺盛,可是这些城市又存在着租赁市场房源不足、租房之人公共服务权益无法保障等问题的情况下,这些措施对优化房产结构,平抑房价,让城市中的人享受均等的公共权益都有好处。

有媒体认为,这意味着房子将不再是稀缺资源,租房将享受等同买房一样的福利。人们将不再需要为了在一线城市生存,而必须选择买房了!以房产为中心的时代,彻底结束了!

刘雷说,这一新政的推出再次向市场表明了“房子是用来住的,不是用来炒的”的决心,打击炒房者。在完善住房体系中,发展住房租赁市场是重要的一环。

随着这一政策的推进,如果租房成为常态,人们对于房子的消费观念势必将发生较大的改变。有关人士认为,任何一种消费选择,要想成为一种被普遍认同的生活方式,乃至社会文化,离不开良好制度设计和公共服务配套的及时跟进。

当提到有关租房的新政会对平顶山楼市产生什么影响时,业内人士一致认为,不会有大的影响。

变化:房企会慢慢转型变房东?

在这一通知中,不仅鼓励房地产开发企业拓展住房租赁业务,还鼓励各地通过新增用地建设租赁住房,在新建商品住房项目中配建租赁住房等方式,多渠道增加新建租赁住房供应。另外,通知还提出积极盘活存量房屋用于租赁,鼓励住房租赁国有企业将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等,按规定改建为租赁住房;改建后的租赁住房,水电气执行民用价格,并应具备消防安全条件……

很显然,政策鼓励的商品房“租售并举”的时代,目前看来,正在一步步走进现实。尤其是提到存量房屋里的商业办公用房可改建为租赁住房,这不禁让一些业内人士惊呼:这是否是一些快要死掉的商业地产的新生路?

据了解,房企慢慢转型变房东,在一些大城市已经从拍地开始了。今年6月6日,经过近40分钟的现场竞价,万科以总价25.31亿元拿下佛山一块逾55万平方米的地块。掀起轩然大波的是,其要求住宅总建筑面积100%自持,同时自持年限达70年!第二天,世茂又以24亿元+39万平方米配建+828万平方米自持拿下佛山一宗地块,自持部分只能出租不能销售。

限价地、竞自持,新的拍地方式对于开发商的资金链、未来的盈利模式来说,都是个新考验。但从另一个角度看,开发商自持部分房源进而转型“做房东”,开始撬动租赁这块大市场,或许就宣示了新时期“租房时代”帷幕的开启。

虽然自持并不是什么新鲜事,但此前多见于商业部分,由开发商统一自持招商,更容易把新商圈做起来。而记者整理了最近多地的几次颇具代表性的土拍结果,住宅的自持似乎成了一个标配。大品牌房企真的要转型做“包租公”了吗?这意味着珠三角正式出现新的拍地方式。开发商转型做“房东”,将彻底改变人们的租房观念。

从限购、限贷到后面的限售、限价,政府稳市场、防投机,让房子回归居住属性的动作频频。而限价也从“限价、竞地价”,一步步发展到“限价、竞配建和竞自持”。有关人士表示,随之而改变的,将是人们的住房观念。尤其对于房价高企、购买能力相对不足、付完月供就捉襟见肘的人群而言,如果每个月的租房租金比买房的月供还低,而租住的是和购房一样品质的商品房,你是否还会执意一定得买房?当租赁商品房居住变得容易且品质不减,改变的除了人们的住房观念,还有楼市本身。

