



租赁市场鼓励政策密集出台,长租公寓受到更多青睐

长租公寓的春天来了吗

入场者不断增加

据统计,我国排名前30位的房地产商中,已有1/3以上涉足长租公寓。每家企业似乎都雄心勃勃,规模至少“5万间起”。曾经习惯赚快钱的房地产商为何进军新市场,做起长线生意?外部环境的转变是主要动因。

一来,传统开发迎来了“天花板”。同样一块地,用于建房销售,周期短、融资易、回款快;用于自持出租,回款周期长、占压大量资金。“在市场高增长的‘黄金时代’,住宅开发销售更有利可图,房地产商更倾向于‘拿地、建房、回款、再拿地’。但现在新房市场规模已经遇到了‘天花板’,只要有微利、能持续,就是细水长流的好生意,租赁业务即属此类。”清华大学房地产研究所所长刘洪玉说。

二来,土地使用有了“硬杠杠”。为转变“轻租重售”局面,不少城市在土地拍卖时开始加入全部或部分“自持”的条款,要求自持地块所建住房或“多租少售”或“只租不售”。

三来,住房制度将告别“独木桥”。在租购并举、租购同权的导向之下,围绕长租公寓的政策红利还将持续释放。

从内部看,开发商做长租公寓也有其理性考量。也有开发商期待着租赁与销售形成互补,比如可将公寓租户导入购房。

传统开发商之外,市场上还存在大量专门从事租赁的新兴企业,此外,国有企业也有望逐渐成为长租公寓的新生力量乃至主力军。

谈盈利为时尚早

记者走访多家公寓后发现,排除促销优惠等因素,长租公寓本身确实有其独特优势。比如房源真实、价格透明、合同清晰、租期稳定、遇到问题能快速处理等;又如房屋通过装修改造后品质大为提高,即便是老旧小区中的分散式房源,其“一方小天地”也更符合年轻人的口味。

不过,长租公寓要想持续向好,关键在于赢得可观的回报,这就得好好算算账——

支出一端最大头的,无疑是支付给产权拥有者的房租支出。有些房源为开发商自持,另一些则需项目团队去市场上拿房。这类项目的月租支出,一般会占月收益的七成以上。特大城市普通住宅库存率极低,集中式长租公寓一般得选择商业用房,获取房源时,还要面临餐饮、月子中心、培训机构、私立医院等业态的竞争。

另一个大头是改造装修。既然要长租,房屋寿命就不能太短,设备也不能更换过勤。即便能倚仗集团采购的便利,改造成本也不低。

支出多头,收入则相对简单——租金。有人认为,长租公寓抬高了租房价格,但在经营者看来并非如此:一来,租金高低是与居民收入水平相对而言的,租户会根据自身财力选择栖身之地;二来,长租公寓外还有大量分散房源,租户可以用脚投票。“在纽约、香港、伦敦,租金占收入的比例超过了50%,而在北京、上海,这一比例尚在30%左右。”链家研究院院长杨现领表示。



总体而言,整个长租公寓市场仍处于前期投入期,谈盈利还为时尚早。

均衡发展最重要

“随着政策利好的释放、资金的进入、房企的转型,长租公寓在今年有点从匀速转向‘跳跃式’发展的意味。”业内人士提醒,在供给加快的同时,需求释放速度却很稳定,“未来应当保持均衡稳定的发展。”

虽然长租公寓看上去很“轻”,但服务却很“重”,现在自如每个月增加1万套房源,相当于多管理一个大中型的小区,服务一定得跟上。

从长远看,长租公寓既非暴利行业,又需大量持续投入,融资就显得十分重要。

从外部来看,“身份不明”也一直制约着长租公寓的发展——在工商注册时,有的被登记为物业服务,还有的被登记为生活服务、商业用房出租,由此也带来了监管的不确定性。

比如税收。去年,国务院出台相关文件,明确给予住房租赁企业税收

优惠,对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务适用6%的增值税税率,一举减轻了税收负担——在此之前,按照房地产出租业来算税率为11%。即便如此,较少主动交税的个人出租仍比机构出租有着不小优势。据介绍,机构出租房屋所纳税种包括房产税、增值税、企业所得税,整体税率在17%左右。有企业建议,将商业房产税由从价计征改为从租计征,即把税收基数从全部的租金收入降为租金差额,减轻企业负担、扶持住房租赁。

又如消防。经营过程中物业用途类似住宅,经营行为又类似商业,导致目前各地对长租公寓的消防验收标准不一,有的参照住宅,有的参照商务办公,有的参照酒店,还有的归为“出租屋”不用验收。企业建议,应尽快出台专门针对长租公寓的消防验收标准。目前,国家层面也已提出,各地要梳理新建、改建租赁住房项目立项、规划、建设、竣工验收、运营管理等规范性程序。

(《人民日报》)

爱老敬老,“2017敬老月”活动即将结束 云南三七发放截至11月16日

三七在我国已有400多年的应用历史,在国内外久负盛名,因此,由于三七独特的作用,广泛运用于多种行业。云南三七属于药食同源的名贵中药材,可以长期服用。但吃三七,还是必须要遵循两个科学原则:首先做到“无病先养”,百年传统医学临床经验证明,三七是集预防、养生、保健三位一体的药食同源中药,可经常适量服用;其二要做到“科学用量”,有些老人,听说云南三七对人体有很好的作

用,便不遵照建议、擅自加大剂量服用,以期起到更好的效果。

科学实验证明,无论是药品还是滋补品,自己擅自加量,效果不一定更好。实际上,用量和人体正常吸收能力有关,单纯加大服用量,效果并不会随着剂量增大而成倍增加。因此,无论是养生还是保健,使用云南三七需注意“无病先养,科学用量。”

时下,冬天来临,气温变化大,中老年人容易在此时引发很多“老毛

病”。值此冬天来临之际,为呼吁社会各界关爱老人、关注健康,引导人们进行正确的科学养生方式,树立健康、良好的生活习惯。同时,为减轻老百姓负担,让更多中老年人用上新一代的云南三七产品,现特联合厂家向社会发起“2017敬老月·发放云南三七”活动。活动将持续为中老年人发放新一代高品质的云南三七粉。

三七粉,云南精选特产,采用领先技术工艺精制,高品质的三七粉,超小

分子,温水冲服,数秒溶解,高效吸收,用法用量不一,改善各不一样,但坚持服用,对身体健康都有同样的惊喜。

活动期间,每天前30名打入电话即可参加申领。

- 1.发放电话: 400-709-7678
 - 2.亲朋可代领,每人限一次。
 - 3.遇电话占线,请耐心等待。
 - 4.活动为爱心发放,欢迎广大消费者监督。
 - 5.“敬老月·发放云南三七”活动的产品会第一时间以快递发出,到达时间会因地域不同而不同,请耐心等待。
- “发放云南三七”活动详情可拨打400-709-7678咨询。

2017敬老月特别活动

一双价值598元的专业防滑老人靴,减掉一切中间环节,减掉总代理、二级代理、商场租金等一切杂费,今天只收材料成本费

冬款专业老人靴,铁爪防滑、保暖,不捂不闷,全国火爆上市

铁爪驼绒老人靴 双重防滑 加倍保暖 老人鞋 今天只要99元

老人鞋“万人团购”活动,今天只要99元!

老人挣钱不容易,花钱更要精打细算,加上市场少有中老年人鞋,老人买鞋困难。因此,专为中老年人设计的加绒老人靴上市以来,全国火爆热销。

为减轻老人负担,现特举办“加绒老人靴、老人鞋团购特惠”活动,为老人谋福利,帮老人团购砍价。经过与厂家反复沟通洽谈,层层砍价,厂家也愿意为老人做一次优惠活动,原价598元/双的老人靴,原价398元的老人鞋,今天都直降200元,前50名订购还享受买一送一(送原品),低至99元。

在家验货,不合脚咱就换!

您只需提供平常穿鞋的尺码大小,说明您的需求。三五天后,防滑老人靴就送到了家,当面验收,不满意、不合适还可以退换,一点风险没有。还担心什么呢?赶快拨打400-709-7678订购吧!



著名表演艺术家 张少华倾情代言

仅限5天

11月14-18日

订购电话: 400-709-7678

老人鞋: 99元/双 驼绒靴: 199元/双



铁爪防滑 驼绒保暖

开启的防滑铁爪子

铁爪防滑+加厚大底

冰面也能平稳行走,保护老人

人上了年纪,脚就已经悄悄变形了。以前的鞋,硬、重、笨、不防滑,中老年人走路就容易累、脚疼,还容易摔倒。特别是冬天的冰雪路面,老人更易摔倒。铁爪防滑老人靴,外层面料加厚、内加驼绒保暖,寒冬穿着也暖烘烘的,很舒服,出门遛弯、买菜等再也不冻脚了。加厚、交错阶梯防滑鞋底,特别是后底部特加铁爪防滑钩,正常路面不用打开铁爪,冰面路开启铁爪,铁爪钉上冰面防滑,保障老人行走平稳。