



长租房地价大减 至2021年北京将建设50万套租赁住房 预期价格不超过当地平均房租

“国家队”进场 房租不会疯涨

最近在租房人中间流行着一个段子:以前让员工天天加班的狠心老板,未来将是员工们感激涕零的善心人,这倒不是因为严格的管理可以让员工成长,而是通宵的加班,可以让你省掉每月1.5万元的房租……

前不久,万科翡翠书院房租90平方米达到1.5万至1.8万元,180平方米户型的租金达到三至四万元,而且房租一交十年,意味着租房人要交200至400万元房租。此事在社会上引发广泛热议,买不起变成租不起,未来年轻人的家在哪里?

“现在都不敢接房东的电话,就怕说要涨房租!”在海淀上庄租房的小张说。大学毕业后,他和同学合租了一套两居室,3500块的月租已经让他颇感压力,但不久前万科翡翠书院爆出1.8万月租金的消息,让他非常担心房东趁机涨房租。“以前买不起,现在租不起”,越来越多年轻租房人对租房难感到不安。

该如何破解年轻人的租房焦虑?北京市政府果断出手,力推集体土地租赁住房项目入市,2年供应403公顷集体土地,稳定租房市场预期。

“国家队”进场 长租房地价大减

和小张一样,人们对翡翠书院的焦虑其实来自于高租金对海淀区租赁市场的助推,其引发的连锁效应甚至可能影响整个北京。

统计数据显示,北京租金水平在持续上涨。4月13日,北京市统计局公布今年3月北京市居民消费价格变动情况,其中租赁房租环比2月上涨2%,同比上浮3.2%。一季度,北京市居民租赁住房租金水平比去年同期上涨3.1%。

链家董事长左晖指出,未来北京将有1000万人有租房需求,所需的租房面积将达两亿平米,房租上涨将是大概率事件。

不过,最近一条消息让广大年轻租房者松了一口气——北京市基于集体土地的长租房项目名单出炉了。

据北京市国土资源局大兴分局官网发布的《北京市大兴区集体经营性建设用地使用权作价入股建设租赁住房意向书公示》显示,北京万科天恒产城建设有限公司拟出资入股瀛海镇租赁住房项目,持股比例为49%,剩余51%将由北京汇瀛恒业有限公司持有。这一公示意味着北京以集体土地为主发展长租房市场的政策正式落地,长租房领域的“国家队”已经进场,长租房的租金价格有望稳定。

一直以来,土地成本高是长租公寓绕不开的

槛。以翡翠书院为例,万科仅拿地价格就高达109亿元,1.5-1.8万的高租金就不难理解。中原地产首席分析师张大伟指出,地价决定了长租公寓的租金水平,再加上建安成本、配套设施、经营成本、维护成本等费用,使得多数长租公寓运营商不得不走高端路线,推高租金价格维持利润。

而使用集体土地建设租赁住房,将大幅降低土地成本。以此次公示的瀛海镇租赁住房项目为例,该地块土地面积9.8万平方米,规划控制建筑规模15.6万平方米。北京万科天恒产城建设有限公司拟出资价款约15.86亿元,购入该项目49%的股权,按照出资价款计算,楼面单价仅10146元/平方米。

业内人士指出,万科翡翠书院土地成本是35339元/平方米,瀛海镇租赁住房地价不到其三分之一,而集体土地租赁住房在建安成本、配套设施、装修标准等方面一般不会像翡翠书院这样高投入,由此可估算瀛海镇租赁住房的租金价格不会超过翡翠书院租金的三分之一。

而据记者了解,位于瀛海镇附近的亦庄金茂悦的公租房中,50平方米套型的租金价格为2500元/月。可以预见,未来北京集体土地租赁住房项目的租金水平将远低于目前市场上的长租公寓,在其大量上市后,有望稳定整体市场租金水平。

房屋套型结构和面积标准可结合区域实际情况,按照市场需求进行规划、设计和建设,同时实施全装修成品交房。

在租金方面,政府要求集体租赁住房的租金水平可统筹考虑区位、配套、市场需求等因素,并参考周边市场物业水平,与房屋租赁市场接轨。在租期上,鉴于翡翠书院10年起租的条件,政府也规定集体土地租赁住房单次租期不得超过十年。除承租人另有要求外,单次租赁期限不低于三年。但如果承租人要求承租三年或以内的,出租机构不得拒绝。这些举措,都将在最大程度上保障租房者的利益。

403公顷土地入市 50万套租赁住房稳定市场

根据北京市政府规划,2017-2021年北京将建设50万套租赁住房。2017年北京已经确定了39个集体土地租赁住房项目,主要涉及朝阳、海淀、丰台、顺义、昌平、大兴等12个区,建设用地约203公顷,总建筑面积约321万平方米。在2018年,北京市将继续推动200公顷集体土地租赁住房项目入市。

为确保集体土地租赁住房项目的品质,北京市政府对此类项目的配套、居住设计、租金和租期等都提出了详细要求,例如,《意见》要求集体土地建设的租赁住房需要配置必要的医疗、教育等居住公共服务设施。更重要的是,

国有银行力助集体土地长租公寓

5月9日,北京市住房和城乡建设委员会消息称,为推动集体建设用地建设租赁住房试点工作,北京加大金融支持力度。目前,已有4家银行确定具体融资方案,将向符合银行评级条件的农村集体经济组织、与国企合作的联营公司提供长期、足额贷款,贷款金额最高可达项目总投资的80%。

据了解,目前,第一批已确定具体融资方案的4家银行包括:国家开发银行北京分行、农业银行北京分行、建设银行北京分行、华夏银行等。

它们将向符合银行评级条件的农村集体经济组织、与国企合作的联营公司提供长期、足额贷款。贷款期限最长可达25-30年并可灵活还款,设置宽限期,宽限期内只还利息不需还本,且建设期内利息可用贷款偿还。运营期可根据项目出租率情况设置灵活的还本付息计划。

贷款利率根据借款人、担保人及项目情况,在基准利率基础上综合确定。贷款金额最高可达项目总投资的80%。项目取得建设项目用地预审意见、立项批复文件、规划意见、项目占地批复、环评批复等文件后即可申请贷款,申请材料齐全的情况下,20-40个工作日即可获批。项目取得施工许可证后银行放款。贷款额度方面,各银行均表示可优先安排足额额度,保障集体土地建设租赁住房融资需求。

实际上,2011年国土资源部就通过函复的形式批准北京、上海两地作为试点,开展利用集体建设用地建设租赁住房,北京和上海也进行了多个项目的实践,取得了一定的试点经验。北京市相关主管部门先后出台了《关于印发利用北京市

集体土地建设租赁住房试点实施意见的通知》(京国土耕(2014)467号,以下简称“北京市467号文”)《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房有关工作的意见》(市规国土发(2017)376号,以下简称“北京市376号文”)等政策文件。本文结合北京市的实践经验,就如何利用集体土地开展租赁住房建设进行简要分析。

而符合集体土地供应条件的是如下几类:一是集体土地权属要求。用于租赁住房建设的集体土地必须权属清晰,没有争议。二是集体土地规划要求。建设租赁住房占用的集体土地应符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划,不符合规划用途的土地,不能用于集体租赁住房建设。三是集体土地利用现状要求。用于租赁住房建设的集体土地应当是存量建设用地,不得占用耕地。据专家介绍,针对农村原有存量建设用地地块面积小,较为分散的特点,在符合规划的前提下,可以适当通过增减挂钩、土地置换等途径调整集中。四是土地分布区域要求。集体租赁住房建设主要分布在海淀和朝阳城乡交界地区,比如媒体广泛报道的海淀区唐家岭村。2017年以来北京已确定集体土地租赁住房项目39个,主要涉及朝阳、海淀、丰台、顺义、昌平、大兴等12个区。北京在确定的集体土地租赁住房项目地点方面,主要考虑要结合“三城一区”和产业功能区,坚持毗邻产业园区、毗邻交通枢纽和毗邻新城。

北京市已获批集体土地租赁住房项目一览

所在区县	项目名称	建设规模
海淀区	中关村东升科技园园区集体租赁住房项目	70318平方米
海淀区	苏家坨镇集体租赁住房项目	81760平方米
丰台区	南苑乡果园村集体租赁住房项目	21905平方米
丰台区	南苑乡成寿寺村集体租赁住房项目	28827平方米
丰台区	卢沟桥乡西局村集体租赁住房项目	23954平方米
丰台区	辛店镇张郭庄村集体土地租赁住房项目	119320平方米
石景山区	古城集体租赁住房项目	11726平方米
石景山区	八宝山集体租赁住房项目	32780平方米
石景山区	五里坨集体租赁住房项目	30095平方米
房山区	琉璃河镇兴礼村集体租赁住房项目	154205平方米

高档长租公寓或成“奢侈品” 市场主流仍将是普通出租房

业内人士认为,从企业角度,追求盈利是天经地义的事。翡翠书院开发商万科,由于通过招拍挂取得土地时得到100%自持地块,无法销售,因此按照年回报3%来倒推租金,因此得出小户型1.5万至1.8万,大户型三四万之间,无可厚非。

然而由翡翠书院高租金引发的,却是舆情哗然,指责“租金打劫”者有之,斥其“敲竹杠”者亦有之,似乎“租不起房”的时代,一夜之间就来到了。

而在业内人士眼里,其实翡翠书院的影响对市场并不具备普遍意义。作为企业以市场化方式运营租赁住房市场的一种尝试,首期1000多套房源,在北京庞大的住房租赁市场中几乎是沧海一粟;而在这其中没有垄断地位,没有强制买卖关系,所以,不过是一个企业对于一种商业模式的尝试而已。

基本的经济学原理和逻辑常识也都告诉我们,在没有垄断地位和强制买卖(交易)关系的前提下,商业交易行为就不会掺杂道德元素。理解了这一点,其实就应该明白,质疑翡翠书院的模式,在商业上是否

可行,市场接受与否是完全可以的。

据记者了解,目前,有大量房企手中持有高价自持地块,其中不乏前两年的地王配建的地块。期待规划更改的路已被堵死,而改成长租公寓,是这些企业唯一的出路。目前的判断是,这些房企的长租公寓都将是租赁市场上的“奢侈品”,更有甚至,在三里屯一个长租公寓,光拿地成本倒推房租已经达到了4.5万/月,这还是没有任何其他成本叠加的基础之上,届时,万科翡翠书院的价格将成为“小儿科”。

而专家建议,租房人大可不必担心房租大涨,毕竟,大量的房源可供选择,其中包括国企推出的长租公寓,以及链家等中介机构推出的自如寓等青年公寓,价格都是在年轻人可接受范围之内。而高档的长租公寓,则面对的是外国领事、企业白领、外地驻京商业人士、城市不具备买房资格的高收入人群、认同高价租房理念的海归,跟普通租房是两个概念。“井水不犯河水”,租房市场仍将呈现买房市场上“市场归市场,保障归保障,改善归改善”的基本格局。文/本报记者 张剑

●动态●

京投发展·公园悦府举办品鉴会

5月13日,以“城市之上 公园之中”为主题的京投发展·公园悦府品鉴会在项目售楼处举办。京投发展·公园悦府位于京北回龙观区域,是一座地铁上盖项目,区域内13号线、8号线无缝衔接,可直抵南锣鼓巷、西直门、五道口、上地等内城区域。据了解,项目打造87平方米两居、119-136平方米三居,无论是两居还是三居,户型皆方正有序。此外,项目还打造了约5万平方米运动主题景观公园,以及大量公共景观,整体绿化面积可达到约18万平方米。(李桁)

西山艺境举办真人“枪战”比赛

位于门头沟的西山艺境不仅是位于半山的城市别墅,更斥资亿元打造了一座业主专享的半山公园。5月11日,在这座半山公园中举办了真人绝地求生大赛。参与者分为红、橙、黄、绿四个战队展开两两对抗。据了解,西山艺境致力于打造“山上的朋友圈”。除了此次的大赛外,还构建了半山亲子智趣会、半山金融投资会、半山文艺美学会、半山公益慈善会、半山邻里聚会会五大社群。项目目前在售的“华墅”产品,依山就势打造独特的双首层全明别墅。其中340平方米“前四后二”的半山叠拼,最大程度提高别墅空间的使用率。(李桁)

“德佑”三个月布局500家中介门店

上海德佑地产在被链家收购后,整合成了链家旗下的开放加盟品牌,自从今年1月正式运营以来,经过三个月的发展,德佑已经在南京、成都、武汉等全国十座城市拿下了500家门店。

近日,德佑事业部总经理祁世钊在接受媒体采访时表示,作为链家集团旗下专注特许经营的品牌,加盟德佑的门店必须认同德佑的价值观,保证真房源,才能接入链家的楼宇字典,接受德佑的管理和培训,同时也要接受德佑的惩罚红黄线。

对于加盟店,德佑不收加盟费,不收月固定费,不收广告基金,而是根据每个店的不同情况,在8%-12%之间浮动收取营业额的提成。

即便如此,德佑的增长仍旧出乎意料,祁世钊表示,才运营三个月,已经进入了10个城市,签约了500家门店。这是超出预期的。

对于德佑会选择进入哪些城市?祁世钊透露,第一,看新房和二手房的交易量;第二,看城市合规性;第三,看市场竞争环境。除了这三点外,对于进入的城市并没有更多的限制。

值得注意的是,德佑现在进入的10个城市中,均有链家门店的存在。但两者并不冲突,链家的存在为德佑快速启动打下了市场基础,两者已经实现了跨品牌的房成交。据透露,德佑将在今年四季度做新的城市筹备,预计明年年底前进入20个城市。