

住房租赁白皮书发布 轻资产托管模式 促进行业规范化

今年7月,国务院发布《住房租赁条例》,为住房租赁市场的规范与发展注入新的政策动能。在此背景之下,8月12日,清华大学五道口金融学院房地产与金融科技研究中心发布《2024-2025年住房租赁行业发展报告白皮书》(下称“白皮书”)。

白皮书指出,现阶段我国全社会整体居住水平快速提升,代际之间的生活方式呈现出明显差异,租客家庭的居住需求从“将就”转为“不将就”。他们对居住条件和服务的要求提高。

在租住偏好上,租客最关注的三个因素为通勤/出行便捷、房屋设备设施、租后服务。白皮书分析指出,租客的租住痛点调研反映了租客对房屋维修问题多以及租后服务较差的不满。白皮书中表明,分散式居民住宅因其更多样化的选择受到租客欢迎,分散式机构化经营将显著降低个人业主在居住条件与租后服务品质上的差异性。未来分散式机构化房源将弥补很多个人业主房源在房屋品质、租后服务方面的短板。

白皮书中指出,轻资产托管模式彻底摒弃了传统“二房东”赚取租金差价的盈利逻辑,转而以“租金透明、无差价”为核心机制——业主实际到手租金与租客租金支付金额保持一致,机构的收益来源于为两端提供差异化服务的合理收费。

针对业主与租客的不同需求,机构分别提供适配的服务:为业主解决出租管理的痛点,为租客满足品质居住的需求,并依据两端服务的内容与价值,分别收取相应的服务费用。这种模式将盈利与服务深度绑定,既确保租金透明,又通过精准服务创造了两端价值。

因此,为了实现机构盈利,轻资产托管机构有较强的驱动力详细拆解、深度挖掘租赁需求,从而持续升级租赁产品和租赁服务。如面向业主,贝壳省心租为业主提供找房、VR拍摄、房客匹配、房源维护、智能化升级等服务,收益保障、出租保障、房源管理、专业管家及租务代办,都能促进房源出租服务增值,用服务费代替吃“租金差价”,其本质是对服务的拆分收费和费用透明化,业主的接受度更高。面向租客,贝壳省心租代业主向租客提供管家服务、保洁、维修、安防等服务,提升客户租住体验。

白皮书特别指出,轻资产托管租赁机构盈利有赖于长期经营和规模化发展。对机构而言,轻资产托管模式既能够帮助业主打理房屋,又不会背负过高的改造成本。

白皮书研究表明,以轻资产托管模式为核心的专业化、机构化发展道路,是顺应市场需求变革、破解行业痛点、实现高质量发展的关键。展望未来,唯有推动住房租赁行业向专业化、规范化、品质化方向加速迈进,才能真正实现让租赁住房成为新市民、青年人安居乐业的坚实支撑。(钟欣)

新开工面积跌幅连续5个月收窄

房地产市场企稳趋势未变



国家统计局日前发布的数据显示,1-7月全国房地产开发投资同比下降12.0%,但新开工面积同比跌幅收窄至19.4%,已经连续5个月改善。

业内人士指出,尽管市场仍处于深度调整阶段,但在政策持续优化和城市更新等需求支撑下,房地产市场止跌回稳趋势确立,未来大幅下探可能性低。

更多“好房子”的入市,将推动改善型住房需求释放。(CFP)

新开工面积跌幅连续收窄

国家统计局数据显示,1-7月份,全国房地产开发投资5.36万亿元,同比下降12.0%;其中,住宅投资约4.12万亿元,下降10.9%。

对此,上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,目前房企资金面承压,拖累了房地产开发投资指标。对于既有的土地项目,要持续优化开发投资政策,鼓励房企积极开工建设。尤其是要结合“好房子”产品,持续增强销售预期,促进房企预售资金加快回笼,这将有助于房企开发投资信心的增强。

相比之下,全国房屋新开工面积则有所改善。国家统计局的数据显示,今年1-7月份,房地产开发企业房屋施工面积63.87亿平方米,同比下降9.2%;房屋新开工面积3.52亿平方米,下降19.4%。

在广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来,1-7月,全国房屋新开工面积同比下跌19.4%,比上半年的-20.0%收窄0.6个百分点,跌幅已经连续5个月收窄,这意味着行业连续三年多的体量收缩进入尾声。随着各地加大优质土地供应,完善公共配套设施,优化规划报建等营商环境,推进城中村、危旧房改造等,市场规模开始稳定。但是,由于已开工部分节奏放缓,施工

面积跌幅、开发投资跌幅都在扩大,加上竣工量收缩,行业整体规模收缩的局面还待好转。

与开工数据改善相比,房企资金压力仍然显著。国家统计局数据显示,1-7月,房地产开发企业到位资金约5.73万亿元,同比下降7.5%。其中,国内贷款9207亿元,增长0.1%;利用外资17亿元,增长3.2%;自筹资金约2.32万亿元,下降8.5%;定金及预收款约1.68万亿元,下降9.9%;个人按揭贷款7918亿元,下降9.3%。

对此,严跃进认为,“银行方面的资金支持是积极到位的,对于房企的资金改善有积极促进作用。但是销售工作还需要发力,否则会制约资金的改善。”

优质地块土拍仍保持热度

整体来看,严跃进认为,房地产市场仍处于深度调整阶段,各地要持续创新,探索一条持续有效的稳楼市之路。目前,房地产市场止跌回稳,要对既有政策重新梳理,确保政策效应持续发力。

李宇嘉也表示,房地产市场止跌回稳是一个较长的过程,房地产筑底转型也需要一个过程,中间会有反复,这是正常现象。而且主要是受政策落地、消费季节性、二手房挂牌,以及收入和就业基本面等综合因素影响。房地产市场止跌回稳的趋势不变,考虑到拆迁、改善、城镇化对新房市场需求的影响,未来大幅度下探的可能性较低。

值得注意的是,“调控政策开始转向修复基本面,包括生育、教育等方面的扶持等,从而修复住房消费的内生动力,减缓二手房集中挂牌,这是中短期内房价止跌回稳的关键。”李宇嘉说,供给侧改革继续加速,好房子将从高品质、高价转向普通住房、保障性住房、老旧小区改造,特别是城市更新成为新的增长动力,全面推进公共设施补短板等,这意味着驱动“卖旧买新”的住房改善型需求还有很大潜力。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶也认为,当前推动市场止跌回稳仍是房地产政策核心目标,短期政策预计将继续聚焦城中村和危旧房改造、专项债收储等已出台政策的有效落实,同时下半年降息仍有一定空间,由此激活需求、优化供给、稳定预期。

对于市场走势,曹晶晶表示,7-8月为市场传统淡季,但核心城市优质地块土拍保持较高热度,优质项目入市后有望继续对市场形成支撑,下半年核心城市在政策改善及较强基本面支撑下有望保持一定韧性,但城市和区域间分化行情预计将延续。

(中新)

相关新闻

7月末住宅待售面积较6月末减少

日前,国家统计局发布了2025年1-7月份全国房地产市场的基本情况。数据显示,1-7月份,全国新建商品房销售额约4.96万亿元,新建商品房销售面积同比下降,但降幅较去年同期明显收窄。

国家统计局数据显示,1-7月份,全

国新建商品房销售面积51560万平方米,同比下降4.0%,降幅比去年同期收窄14.6个百分点,但较1-6月扩大0.5个百分点;其中,住宅销售面积下降4.1%。新建商品房销售额49566亿元,下降6.5%;其中,住宅销售额下降6.2%。

根据中指研究院的数据,7月份,全

国300城住宅用地成交规划建筑面积同比下降15.2%,出让金同比增长11.2%。出让金保持增长主要源于核心城市继续保持一定推地强度,其中7月上海宅地出让金达286亿元,创年内单月新高。南京、杭州也超百亿元,同时,上海、深圳、苏州、南京等城市相继刷新城市或区域

地价最高纪录。业内人士表示,这些城市优质项目入市后,有望继续对市场形成支撑。

截至7月末,商品房待售面积76486万平方米,比6月末减少462万平方米。其中,住宅待售面积减少285万平方米。(中新)

15万+泉州
买房者共同关注!
新鲜资讯、深度测评、政策解读……泉州买房,就看“泉晚楼事”!

宗元中国·海丝泉州
ZOUYUAN CHINA

烟火之城

半城烟火半城仙

泉州晚报社 宣

泉州晚报 / 东南早报 / 泉州晚报·海外版 / 泉州商报 / 泉州网 / 泉州通