

昨日下午,由宁波市城科会、宁波市住建局、宁波晚报联合主办,宁波市房产市场管理中心协办的“开启住房租赁新时代 构建租购并举新机制”2021年第二期“宁波城市建设”主题沙龙召开。

宁波市城科会常务副会长兼秘书长史济权表示:“积极培育和发展住房租赁市场,不仅能满足新市民及青年群体的住房需求,更有助于推动宁波住房市场的平稳健康发展。当前,宁波已走出了一条住房租赁产城融合的新路子,正面临着住房租赁市场发展的‘转型升级’,这场沙龙带来了新的思路和建议,值得下一步发展借鉴。”

宁波已走出一条住房租赁产城融合的新路子 下一步,该如何开启

住房租赁“新时代”

这场沙龙的与会专家带来了新思路



宁波杭州湾新区租赁社区。

A 明年年底 全市新增各类租赁住房不少于13万套(间)

去年7月,我市从13个申报城市中成功入围第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点城市,并获得中央财政专项资金支持。

“我们的计划是到2022年底,全市新增各类租赁住房不少于13万套(间);培育房源1000套(间)或面积30000平方米以上的专业化住房租赁企业20家以上。同时,建立健全市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁制度体系,形成

供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。”宁波市房产市场管理中心副科长王恺豪说。

值得一提的是,宁波市住建局已组织了两次奖补项目的专家评审,共对杭州湾新区、北仑区、奉化区、镇海区、鄞州区、江北区、象山县的21个租赁住房项目进行了集中专家评审,可提供租赁住房20395套,建筑面积约100.1万平方米,下达奖补资金4.46亿元。

B 这里成了产业工人的“新家园” 宁波杭州湾新区租赁社区迎来万余人入住

宁波海创实业有限公司位于宁波杭州湾新区,公司总经理王庆海说:“综合型生活社区的打造,既能满足年轻产业工人的人际交往、业余文化休闲的需求,也能使新区更好地集聚人才、留住人才,从而推动宁波杭州湾新区的产业发展,提升综合竞争力。”

据介绍,宁波杭州湾新区租赁社区分为宿舍和公寓两类,社区内拥有公益类设施和商业类设施。其中,公益类设施涵盖社区政务服务、社区医疗卫生服务、小学及幼儿园;商业类设施涵盖“衣食住行玩乐闲”,用来满足产业工人综合消费需求。

2018年前,宁波杭州湾新区已建成众汽佳苑、大众广场一期、海慧园等5个初代租赁社区,共计住宅6000余套。“目前整体出租率为80%左右,已入住产业人员1万余名。”王庆海说。

2018年后,宁波杭州湾新区在工业区规划布局了高新、智能、众创园、越溪湖和双浦等五大租赁社区,规划居住空间约200万平方米,可容纳超过12万的产业人员过渡居住。

目前宁波杭州湾新区已建成及在建的租赁社区项目总建设规模已达115万平方米,全部建成后可满足超过5万的产业人员居住生活。



与会嘉宾参观长租公寓泊寓。

C 长租公寓,不仅仅是住宅 更要成为年轻人的“生活圈”

“2017年,华润置地成立长租业务板块,并于2018年6月正式推出长租品牌‘有巢’,寓意‘住有所居’的美好生活愿景。”沙龙现场,华润置地长租公寓事业部华东区域总经理徐亚男介绍说,自2018年起,华润有巢在宁波已开业2个项目,出租率常年维持在90%以上,累计服务青年人才近2000人。

万科长租公寓品牌“泊寓”宁波负责人袁芳也分享了目前泊寓在宁波的发展情况。“我们致力于为城市凝聚人才,让漂泊在外的

奋斗者感受到家的温度。泊寓不仅要解决人才在租住环境上的后顾之忧,也要在一定程度上对他们个人的发展提供长期、合理的规划与支持,成为青年‘生活圈’、交流‘文化圈’、奋斗‘避风港’。”

自从2018年1月进入宁波市场以来,目前宁波泊寓已储备房源数量超4000间,已开业2300多间。“我们已开业项目的整体出租率为98%,已累计服务2万青年客户,客户满意度达99%。”袁芳说。

D 如何引领住房租赁行业健康发展? 专家给出这些建议

专家对我市长租公寓的发展现状有何建议?如何引领住房租赁行业的健康发展?

宁波爱租网络科技有限公司董事长王继说:“‘回归理性,良性发展’是长租公寓行业当前的主旋律。”在引领住房租赁行业健康发展方面,王继给出了三点建议:

第一,要强化行业自律,我市住房租赁行业须制定完善的行业执业规范和行为准则,引导企业合法合规经营;加强从业人员的业务培训,不断提高业务素质。

第二,规范租赁金融业务,引导住房租赁企业不得开办“租金贷”等金融业务,保障房屋权利人和承租人的合法权益。

第三,加大住房租赁市场监管,配合相关部门持续整治“高收

低租”“长收短付”等租赁乱象,严厉打击扰乱市场、哄抬租金等违规行为,探索建立住房租赁企业及从业人员星级评价体系,强化信用管理,联合相关部门对失信主体实施惩戒。

结合国内其他城市的经验,杭州中房信息科技有限公司大数据研究中心总经理陈焕春建议宁波下一步的住房租赁市场发展重点可从三方面入手:

第一,进一步建设升级数字化、智慧化平台。

第二,全方位系统化防范行业风险。

第三,发挥组织的优势。宁波在房地产业协会增设房屋租赁专委会,标志着宁波市租赁住房行业的自律组织正式组建。

E 探索产城融合的住房租赁新模式 宁波已走出一条新路子

“一直以来,中国住房市场上存在重‘购’轻‘租’的倾向,租赁是房地产市场的短板。”宁波市房产市场管理中心副主任冯辉表示,“住房租赁市场的强势启动,既是对房地产长效机制最大短板的补充,也是实现‘住有所居’的必由之路。”

宁波作为全国制造业大市,抓住住房租赁市场发展的新机遇,已经在产业区初步探索出一条具有宁波特色的产城融合发展之路。

“接下来,在房源筹集方面,我们将多渠道筹集租赁房源,全年拟单独供应的租赁住房用地有24宗、近875亩,用地面积占到市

区住宅用地供应总量的约10%,同时,在部分住宅用地出让中,将试点‘竞自持’租赁住房;在租赁政策方面,预计各类支持性政策还会增加,主要体现在金融、财政、税收等政策上;在行业管理方面,住建部发布了《住房租赁条例(征求意见稿)》,预计会在近两年内落地实施,对规范住房租赁活动、维护住房租赁当事人合法权益、构建稳定的住房租赁关系、促进住房租赁市场健康发展将起到重要的规范作用。”冯辉说。

记者 周科娜 文
记者 刘波 摄