

存量房出租10年以上,不计入家庭套数

长沙出台试点方案:业主需与试点企业签订协议接受监督,履约期内可进行房屋交易



扫码看视频

5月11日,长沙市培育和发展住房租赁市场工作领导小组发布了《关于推进长沙市租赁住房多主体供给多渠道保障盘活存量房的试点实施方案》(以下简称《方案》)。**《方案》明确,业主可以将存量房盘活作租赁住房,运营年限不低于10年。引人注意的是,存量房盘活作租赁住房后,将不纳入家庭住房套数计算。**

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚
实习生 周逸婷



扫码看
申请流程

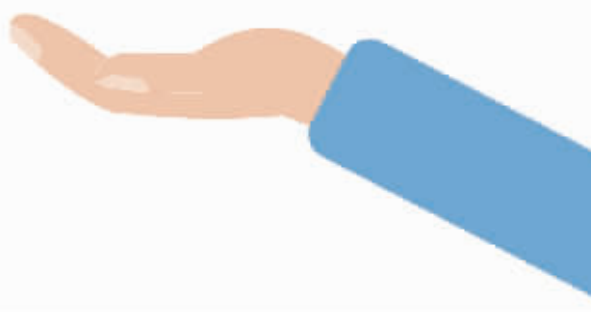
业内观点

将有利于盘活存量房市场 释放购房需求

政策一经发布,便引发了市场热烈讨论。湖南新环境房地产经纪连锁有限公司副总明宾表示,这将有利于盘活长沙存量房市场,特别是对于年代久的小户型老房子业主而言,有利于缩短其出租的周期,“但从短期内看,影响不会很明显。因为从人口流入和购买力等综合因素来看,新增的购房需求不会很多。”

长沙南城一房企营销负责人指出,将存量房作租赁住房运营,不纳入家庭套数计算,这将降低购房门槛,有利于提前释放购房需求。特别是对由于已有小户型住宅,想购买大户型住宅的改善型客户而言,无疑是让他们重新获得了房票,市场的活跃度也将明显提升。

据了解,按照《方案》目标,长沙将进一步加快盘活存量房供作租赁住房试点,通过盘活、新建、配建力争到2025年末筹集租赁住房不少于15万套。



市场扫描

降价仍难租出去 长沙房屋租赁市场降温

4月租赁市场活跃度呈现降温趋势,租金水平保持稳中微跌。

据贝壳研究院数据显示,4月全国重点40城租金水平为36.3元/㎡,租金指数环比微跌0.7%,同比微跌1.5%。其中,长沙租赁市场环比降温约20%,租金环比下跌约0.4%。

长沙租房市场如何?5月11日,三湘都市报记者就此进行了走访。

环比降温,不少房屋断租达3-4月

2019年,长沙市民吴婷以9800元/㎡购买了恒大江湾的公寓,面积大约为43平方米,本来想着以租养贷的她,今年的计划落空了。

“已经空置了4个月了,从今年2月开始,我将公寓价格从每月2300元降到了每月2000元,甚至还包干了物业等费用,还是鲜少有人问津。”吴婷的遭遇,仅仅是租赁市场降温的一个缩影。

5月11日,记者走访长沙多个中介门店发现,最近,有不少房东因为“苦等”不来租客,主动降价出租。

“周边房源的租金在2500元至3500元左右,电梯房每月租金3000元起。最近,租金降低了200元至300元不等。”开福区营盘路附近新环境门店的房产中介余先生介绍,近来,看房的人明显减少,二房一厅租的人最多,但是租房的周期拉长了1至2个月。

毕业生入市,本月起或将逐渐回暖

数据显示,4月全国重点40城租赁成交量环比减少20.4%,租金水平为36.3元/平方米,租金指数环比微跌0.7%。在降温的34个城市中,受疫情影响降温幅度最大的是长春、上海、哈尔滨、苏州和南通市。从长沙来看,租赁市场也环比降温了约20%,租金环比下跌约0.4%。

湖南新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾认为,因疫情房源流动性放缓,再加上现有房源合约到期、公寓集中交房等因素,市场上房源数量骤增,但租房需求却在下降,在市场严重供大于求的情况下,租赁市场价格走低,目前,长沙租赁市场日成交量已经环比下降了12%-13%左右。

“4月租赁市场降温,除了季节性的租赁市场回落外,还受到多地疫情防控的影响。部分租赁需求受到抑制,同时相比往年,职场人工作呈现求稳趋势,因工作换租带来的租赁需求较弱。”业内人士指出,随着高校毕业生进入市场,新增租赁需求增长强劲,疫情防控的好转,预计5月租赁市场将保持升温,其中对人才吸引力较强的省会城市将更为显著。

■三湘都市报全媒体记者 卜岚
实习生 王普 周逸婷

可委托给试点企业出租,也可选择自行出租

《方案》指出,业主可以通过与试点企业签订《长沙市盘活存量房供作租赁住房合作协议》(以下简称《协议》)的方式,由长沙市住房租赁监管服务平台进行监管,将存量房盘活供作租赁住房,运营年限时间不低于10年。

《方案》施行之前,已实现网签备案交房或已办理不动产登记的房屋,盘活供作租赁住房后,不纳入家庭住房套数计算。在《协议》履约期内的租赁住房信息将在不动产登记系统中进行标注,并确保履约。

同时,业主选择将存量房盘活供作租赁住房,应与试点企业签订《协议》,《协议》中明确了出租方式、运营年限、资金监管、交易登记、规范运营、保障安全、违约责任以及双方权利和义务。

出租方式方面,存量房业主与试点企业签订《协议》后,既可以委托给试点企业出租运营房屋,也可以选择自行出租运营房屋,均须纳入服务平台监管。存量房供作租赁住房运营年限不低于10年,自房屋在服务平台完成租赁合同备案之日开始计算。

履约期内,房屋权属人可进行房屋交易

在《协议》履约期内,房屋权属人可进行房屋交易,但在因买卖、赠与办理租赁住房不动产转移登记时,需取得长沙市住建部门的租赁住房上市交易工作联系单,且购买方、受赠方仍需按《协议》履行期满。

此外,长沙市的住房租赁企业须在商业银行设立租赁资金监管账户,向住房租赁企业所在地的区、县住建(住保)部门备案,并通过服务平台向社会公示。住房租赁企业的租赁资金监管账户须与服务平台房屋交易资金监测专户对接,租赁住房的租金、押金、佣金均应纳入监测监管。

先行试点企业为两家具有租赁住房管理经验的市属国有企业,长沙房产(集团)有限公司和长沙市建设发展集团有限公司。实施范围为长沙市芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区、长沙县,自印发之日起施行。

受疫情影响信用卡还款难?

多家银行开启延期还款服务



扫码看视频

三湘都市报5月11日讯 继房贷之后,针对受疫情影响的用户,多家银行推出了信用卡延期还款政策。5月10日,三湘都市报记者注意到,近期包括农业银行、建设银行、交通银行、广发银行等多家银行都宣布,满足条件的持卡人可申请信用卡延期还款,不影响征信。

业内人士认为,商业银行此时出台信用卡延期还款

服务,是落实央行23条金融举措的应有之义。相比两年前同样是受到疫情影响,此次银行所提供的信用卡延期政策相对来说更加成熟,比如延期的流程都尽量通过线上方式为客户提供便利,相关的延期细则也更加完善。

同时,业内人士也提醒,虽然目前不少金融机构均实施了信用卡延期政策和暂停催收的措施,但借贷的契约本质并没有改变,待生活步入正轨后仍要履约还款。对信用卡延期还款的人群来说,应尽快恢复收入,然后着手处置高杠杆的资产。

■文/视频 全媒体记者 潘显璇