

长租房市场将迎快速发展期

房地产周评

前不久召开的中央经济工作会议在部署房地产市场相关工作时再次强调,加快发展长租房市场。从加快完善长租房政策到规范发展长租房市场,长租房市场近年来屡被政策和文件提及。“十四五”规划纲要提出,加快培育和发展住房租赁市场,有效盘活存量住房资源,有力有序扩大城市租赁住房供给,完善长租房政策。在坚持“房住不炒”“租购并举”的背景之下,长租房市场将迎来长足发展。

传统的住房租赁常常是个人房东将闲置的住房出租给租房者,租赁时间短,租赁关系不稳定。而长租房通常由专门的机构运营,或是以“轻资产”的形式从分散的房东手中租赁过来,简单改造提升后再转租;或是以“中资产”的形式整租楼宇,将楼宇装修改造后再租赁运营;或是以“重资产”的形式获得租赁用地,开发建设后再实施租赁业务的运营管理。我国长租房发展仍处于初级阶段,需尽快迎头赶上。

发展长租房市场,是加快补齐住房租赁短板的必由之路。我国房地产市场长期“售卖一条腿长,租赁一条腿短”,发展租赁住房的支持政策不足。旨在解决新市民、青年人住房困难问题的保障性租赁住房正在加快推进。保障性租赁住房是我国住房保障顶层设计重点发展的一类保障性住房。而全面依托市场力量发展的长租房应该同保障性租赁住房一道,形成同频共振的发展格局,共同使住房租赁成为广大居民乐于选择的解决居住问题的方式。

长租房市场需求大,有广阔发展空间。从未来城市发展角度看,大城市的高房价增加购房难度,会催生不少住房租赁需求。同时,不仅人口加速向大城市聚集的趋势在持续,而且城市内部的短距离流动趋势也更明显,很多年轻人会根据工作场所的变化灵活选择居住地,这使得住房租赁需求持续增加。此外,结婚和生育是购买住房的重要推动因素,随着结婚和生育年龄后移,住房租赁的需求期在延长。新华网和长租公寓品牌自如近日联合发布的《2021中国城市租赁住房生活蓝皮书》预

发展专业化规模化的住房租赁企业,有助于规范租赁流程,提高租赁效率,是行业健康发展的重要抓手。标准化的租户服务、稳定的租赁关系,为租客带来安心的居住体验。

计,到2030年我国住房租赁人口约2.6亿人,住房租赁市场的整体规模近10万亿元。从发展现状看,在一线城市的一些区域,专业化、标准化的租赁项目出租率非常高,甚至有排队等空房的情况,供不应求。这表明市场对长租房的需求十分旺盛,长租房在一线城市以及其他一些热点城市仍有很大发展潜力。仲量联行一项针对集中式公寓的研究表明,从2018年到2021年,深圳长租公寓市场迎来爆发式增长,2021年规模化长租公寓总套数是2018年的4倍。上海品牌长租公寓套数增长了103%,北京增长了24%。

发展长租房市场,关键是加快培育专业化、规模化的住房租赁企业。有统计表明,10家市场头部长租公寓品牌的存量房源总数已从2018年底的35.6万套增长至2020年底的73万套。尽管如此,我国专业化的住房租赁企业、机构化的长租房占比仍相对较低。从国际经验看,美国住房租赁市场的机构化占比约30%,日本则高达80%。而我国机构化长租房占比仅为2%,一线城市也仅在5%左右。发展专业化规模化的住房租赁企业,有助于规范租赁流程,提高租赁效率,是行业健康发展的重要抓手。标准化的租户服务、稳定的租赁关

系,为租客带来安心的居住体验。同时依托大数据优势、创新的品牌实力,可以满足租房之外衍生出的更多生活消费需求。

发展长租房市场,前提是规范,长租房应始终遵循居住本质。前两年,长租房市场备受资本青睐,不少进入长租房市场的企业盲目扩张,长租房市场出现“租金贷”“爆雷”“甲醛超标”等乱象。有关部门和地方政府加大整治力度,行业经历洗牌。未来长租房市场应该吸取过去野蛮发展的教训,唯有走规范之路,方能迎来长远发展。

可喜的是,针对长租房更为详细的支持政策正在落地。银保监会表示,将推动保险资金支持长租房市场发展,会同人民银行推进不动产投资信托基金(REITs)试点。而进一步加大对长租房的政策和资金支持力度,也成为众多房企和长租企业的普遍呼吁。

元舒



在石家庄市正定县的河北新大地公司生产线上,工人正在安装设备。河北新大地为国家专精特新“小巨人”企业、国家住宅产业化基地。

张晓峰摄
(中经视觉)

前不久,西安奇维科技有限公司参与完成的“固态存储控制器芯片关键技术及产业化”项目,荣获国家科学技术进步奖二等奖。作为在西安高新技术产业开发区成长起来的“专精特新”企业,奇维科技从事高性能固态存储安全产品、嵌入式计算机产品的研发、生产和销售,拥有120多项自主知识产权。

该公司负责人表示,成绩的取得离不开西安高新区为企业保驾护航。比如,结合资质认定、科技成果评审、知识产权保护等提供帮助,并以政策讲解会、高新企业大学等形式,帮助企业了解政策法规。今年8月,包括奇维科技在内的西安高新区14家企业获得国家中小企业发展专项资金支持共计3150万元。

截至目前,西安高新区累计获批国家级“专精特新”企业40家、省级“专精特新”中小企业188家。

在西安高新区的支持和企业的努力下,西安蜂语信息科技有限公司不但入选国家级专精特新“小巨人”企业,还入选陕西省上市后备企业、西安高新区独角兽培育企业。蜂语科技联合创始人、公共事务总监崔宗承说,企业将围绕丝路软件城“2+5+N”产业格局,实现更大发展。

11月24日,陕西华秦科技实业股份有限公司科创板顺利过会。这家从事特种功能材料的企业,突破多项特种功能材料研发与产业化的关键技术瓶颈。此前,还有一大批“专精特新”企业组团进入资本市场,如射频连接器行业龙头企业中航富士达科技股份有限公司在新三板“精选层”挂牌,光子企业陕西莱特光电材料股份有限公司科创板顺利过会。

这背后离不开西安高新区构建的多层次支持服务体系。在金融赋能方面,以“五专政策”、动态发掘培育等方式,推动“专精特新”企业上市,并从拓宽直接融资渠道、鼓励企业开展产业链重组等方面推动上市公司高质量发展。

在政策支持方面,《西安高新区打造现代产业体系促进高质量发展若干政策》中,设置专项财政资金,对当年获批认定专精特新“小巨人”企业,给予20万元一次性奖励。今年共兑现12家企业。

在营商环境方面,派驻亲商助企专员,组建“助企一把”公共服务平台,全力开展规模以上工业企业“亲商助企”工作。

近日,西安高新区又发布一项重磅支持政策,提出将设立工业企业梯度培育库,集中力量培育一批省级以上“专精特新”及国家级“制造业单项冠军”企业。设置“小升规后备库”“专精特新”中小企业培育库、“专精特新”小巨人培育库及“单项冠军培育库”4个子库,对企业进行分级培育、分类管理。

西安高新区工信局局长任俊峰表示,下一步将积极引导和支持中小企业走专业化、精细化、特色化、新颖化的发展之路,加快培育一批发展速度快、创新能力强、运行质量高、经济效益好、具备核心竞争力的“专精特新”中小企业,形成一批“瞪羚企业”“小巨人”“单项冠军”,以创新精神绘就高质量发展新篇章。

向“专精特新”转型

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王墨吟

江西南昌县：

筑巢引凤栖 花开蝶自来

做强产业，转型升级迈出新步伐

近年来,南昌县始终把产业转型升级作为高质量发展的主攻方向,全力推动三次产业协调并进、转型发展,现代化产业体系基本形成。2020年,南昌县在中国工业百强县评比中,位列第45位。

工业向高端化迈进。江铃富山新能源整车基地、济民可信生物医药产业园、上海沪工装备制造基地等一批引爆性项目竣工投产,汽车和新能源汽车、绿色食品、医药仪器等3大主导产业持续壮大,集成电路、智能装备制造、新材料新能源等3大新兴产业蓄势发力。积极推进数字产业化、产业数字化,先后启动推进小蓝·泰豪VR产业园、江西移动小蓝数据中心、中国联通VR/AR研究基地等一批数字经济领军项目,小蓝数字经济产业园加快建设,1086个5G基站投入使用,飞尚科技入选国家相关部门大数据产业发展试点示范项目,在全省率先构建制造业和数字经济“双轮驱动”新格局,“3+3+N”的产业发展格局逐步形成。

农业向品牌化发展。南昌县持续深化农业供给侧结构性改革,大力培育特色现代农业品牌,打造了塘南工控·陌上园、黄马凤凰沟、南新市政公用·幽兰印智航天等8个市级以上田园综合体,其中黄马凤凰沟田园综合体被列入国家田园综合体建设试点项目。全县农业产业化龙头企业发展到107家,培育农业产业化联合体36家,农民专业合作社1208个,家庭农场6931家。万亩智慧农场成功落户蒋巷,全县省级以上龙头企业、专业合作社、家庭农场总量均位居全省前列。三江萝卜腌菜入选国家地理标志农产品。2020年,新增绿色食品、有机农产品、地理标志农产品21个,总量连续5年全省领先。

服务业向多元化拓展。全力打造新洪城商圈、环澄碧湖商圈等10大服务业集聚区,新洪城大市场、原城纪·南昌城市文化街区开业开园,小蓝汽车博物馆、煌上煌工业旅游基地加快建设。建筑产业裂变扩张,目前,千亿建筑产业园已进驻企业71家,形成建筑企业总部基地;南昌县武阳装配式产业园入驻企业32家,形成了BIM设计、生产、施工、装修、建材等全产业链体系。2021年,全县建筑企业总数发展到346家,其中特级企业为6

家,占全省特级企业总量近三分之一。今年前三季度建筑业总产值突破千亿元,实现总产值1087.38亿元,同比增长15.7%,较上年同期提高10.2个百分点。“中国建筑之乡”品牌越来越响。

做优服务，营商环境迈上新台阶

营商环境就是生产力、就是吸引力、就是竞争力。如果把营商环境比作“梧桐树”,一棵梧桐树该如何种植,才能引得无数“凤凰”扎根于此?南昌县正在探索一场“刀刃向内”的自我革命,以真挚的诚意“筑巢引凤”,打造营商环境的昌南优势。

今年以来,南昌县积极开展“转作风优环境”活动,持续优化营商环境。43位县(区)领导带头深入企业开展“护航行动”暨党史学习教育调研活动,深入调研企业在生产经营中遇到的难题,着力把企业生产经营的堵点、难点、焦点问题摸清、摸准、摸透,同时安排专人与企业建立工作联系,建立企业“诉求有道、解决有效、发展有力”的常态长效服务机制。走访企业、个体工商户、农业合作社共计75902家,收集整理问题线索及意见建议700余条,已全部办结。全面部署和推进“五型”政府建设,自觉接受县人大法律监督和政协的民主监督,办理人大代表建议338件、政协委员提案829件;办结12345政府服务热线15174件,群众满意率达98%。围绕打造“四最”营商环境,深入开展降本优环境专项行动,累计为企业减负135.2亿元。

南昌县在全省率先实行惠企政策兑现帮办代办工作,变政策兑现“多头跑”为“一窗办”,打通政策落地“最后一公里”。在政务服务大厅成立“帮办代办服务中心”,将本级11个部门共计98项优惠政策进行汇总,进一步梳理、精简,优化办理要素和环节,制定标准化办事指南。实现了由企业原来“自己跑”变成政府现在“全程帮办代办”,免去了企业多处奔波,让企业更直观地感受到贴心的政务服务。挂牌成立县行政审批局,审批时限平均压缩35%，“一次不跑”“只跑一次”办件量超过85%。自惠企政策兑现窗口设立以来,已服务企业600余家。

(数据来源:中共南昌县委宣传部)

·广告

做活经济，综合实力迈上新高度

近年来,南昌县县域综合实力持续跨越赶超。2021年,在全国县域经济与县域综合发展百强评比中,南昌县跃居第19名,较2020年上升2名,全国县域经济百强排名实现“十三连升”。与此同时,荣获中国工业百强县市、全国科技创新百强县市、全国中小城市投资潜力百强县市、中国县域智慧城市百强县、中国县域消费百强县市、中国营商环境百佳示范县市、中国未来投资热点百佳县市、国家“十四五”重点支持的县域产业转型升级示范区等一批国家名片。

今年4月,南昌县发布《2020年南昌县国民经济和社会发展统计公报》,全年地区生产总值(GDP)实现1048亿元,按可比价格计算,比上年增长4.7%。今年前三季度,南昌县地区生产总值(GDP)实现878.8亿元,总量稳居全省前列。

7月20日,南昌县财政总收入和地方一般公共预算收入分别完成100.6亿元和48.1亿元,同比分别增长8.6%和7.5%,再次刷新了财政收入“破百亿”的速度。从2015年12月南昌县财政总收入突破百亿元大关,达到100.8亿元以来,每年财政总收入“破百亿”的速度都在缩短,有力反映了南昌县不断跨越赶超的发展态势。

2021年,南昌县以打造高质量发展引领区、城乡融合发展示范区、改革创新先行区、内陆开放型经济先导区、社会治理首善区“五区”为战略目标,发起百强进位、产业升级、改革开放、城市更新、乡村振兴“五大攻势”,经济持续平稳向好。