

去库存压力下 广州超10个楼盘推出“先租后售”模式

置业者先租后买,已付租金可抵扣总房款

先有“以旧换新”“购房无理由退定”,如今又有新房“先住后买”“先租后售”……近日,广州部分楼盘推出各种销售“新花样”,让购房者入住体验后再决定是否购买,“不满意就能直接退”;或者将新房出租,购房者在租赁期间已缴付的租金可以抵扣该房屋出租约定的买卖价格。其中,超过10个楼盘推出“先租后售”模式。业内人士认为,销售模式创新体现的是去库存压力,目前广州库存去化周期上升至23.2个月,创下近一年的新高。

■新快报记者 梁茹欣

“先租后售”模式有一定门槛

6月18日,广东房协联动全产业推出四大举措N项配套促进商品房消费。其中一项举措“先租后售”引起关注。这项举措鼓励企业支持购房者“先租再买”,约定租期、租金并配套金融服务,在租赁期间已缴付的租金可以抵扣该房屋出租约定的买卖价格。

根据广东房协发布的名单,目前广州已经有11个项目参与“先租后售”,项目分别位于白云、黄埔、南沙、增城等区,每平方米价格从1万元至4万元不等。新快报记者此前以置业者身份咨询,位于南沙某楼盘的工作人员介绍:“我们之前洽谈过一些客户,他们希望体验居住后再决定是否购买,楼盘通常会约定1年至2年的租期,客户如果想买,可以将租赁协议变为买卖合同。”该工作人员声称:“目前项目只有商住产品,面积多在300平方米以上,租赁期间房子的租金按照周边市价而定,会比项目本身均价便宜些,性价比更高。”

新快报记者注意到,花都区个别楼盘今年也推出过“先住后买”活动,但走访上述多个项目过程中,记者发现“先租后售”模式有一定门槛。有个别楼盘表示,目前因项目尚未收楼交付,在售产品为期房,暂未有“先租后售”服务。

对于这类销售方式,广东省城乡规划院住房政策研究中心研究员李宇嘉接受新快记者采访时表示,“先租后售”是不错的销售路径,租金可用于抵扣未



■截至5月,广州库存去化周期上升至23.2个月,创下近一年的新高。

来的购房款,这对于购房者而言能降低购房的门槛,把租赁和买卖两个环节衔接起来,开发商也可以更好地打造高品质的住宅。

不过也有业内人士认为,“先租后售”的噱头效果可能大于实际预期,更适用于部分国资企业和有购房意愿但购房能力较弱的购房者。地产专家邓浩志就认为目前大家关心的是有没有资格买、有没有钱买,“先租后售”没有切中市场的要害,既解决不了购房门槛问题,也解决不了购房信心问题,更多是一种宣传噱头。

广州库存去化周期创新高

不少业内人士认为,销售模式创新背后是去库存压力。5月以来,各地楼市政策“工具箱”可谓“各显神通”,包括支持住房“以旧换新”“收旧换新”;鼓励开发企业自愿实施“购房无理由退定”;开展“先租后售”“先购买部分产权”等方式进行去库存。

例如,安徽芜湖此前发布的稳楼市新政中提到“探索购买部分产权”,鼓励房地产开发企业探索购买部分产权的销售方式,通过合同约定,购房人可以先购买房屋部分产权,剩余产权继续由房地产开发企业持有,购房人可租赁使用,购房人购买剩余产权时可用已支付的租金抵扣购房款。

易居研究院最新发布的百城库存报告显示,全国百城库存去化周期创历史最高水平,即其去库存压力超过了2011年,其相比合理值增加了一倍,这说明去

库存工作的严峻性和紧迫性。各地在降低首付比例等基础上,在去库存工作方面需要持续发力。另据广州中原研究发展部的统计,截至5月底,广州全市商品房库存量为1173.6万平方米,自2月以来连续3个月攀升,库存去化周期也上升至23.2个月,创下近一年的新高。按照业内认知,存销比合理值通常为12个月至14个月。

“当前,广州新房和二手房的销售压力不断增加。”邓浩志表示,广州目前每个月新房成交四五千套,新房后续的销售压力仍比较大,同时全市二手房挂牌量已逼近19万套。他进一步指出,目前各地层出不穷的去库存举措能带动的成交量以及资金较为有限。一方面这些政策基本上没有切中当前市场要害,能起到的作用比较有限;另一方面很多政策并非官方主导,多由民间机构推行实施,很难起到资源整合的作用。

李宇嘉则表示,本轮去库存与2014年相比,最大不同就是二手房加入去库存序列,而且成为库存去化最大的掣肘。目前各热点城市二手房库存都在历史高位,而且二手房和新房存在明显的竞争。从2023年8月“认房不认贷”开始,每一次政策纾困均带来巨大的二手房卖盘增量。而且,空置房、出租房、置换房等都是潜在的库存,随时可能进入挂牌。因此,后续需要关注挂牌量、挂牌价格、调涨占比、议价空间等指标。只有挂牌量开始下降,降价卖房的占比下降,议价空间收窄,二手房库存下降了,其对新房去化的掣肘才会消除。

视点

以“先租后买”方式置业存在诸多风险

在实际操作中,以“先租后买”等模式置业是否存在风险?北京金诉律师事务所主任、北京法学会不动产法研究会理事王玉臣告诉新快报记者,这些模式存在风险。一是可能会存在货不对板的情况。通常情况下,同一楼盘有不同的户型,实际购买的房屋在户型、层高、位置、朝向等与样板间存在一定的差异。“先租后买”意味着可能会有人先后租住了同一套房,当部分购房人想要购买全新的、无人入住过的房屋时,很可能会先入为主,忽略所购户型与所租户型之间

可能存在的差异,从而产生购房纠纷。二是房屋质量问题仍无法完全避免。通常情况下,“先租再买”的房屋多为精装修房。在精装修的装饰下,一些房屋质量问题有可能被掩盖,需要长时间的使用或精细的检查才能被发现。三是房屋的损耗及维护问题。“先租再买”可能导致多个租户先后租住同一套房子,对于房子及相关设备会产生一定的损耗,涉及权责划分、赔偿等问题。同时,如果开发商对房屋的维护不及时,有可能会影响其他业主的租住体验。另外,在租赁

期间,房价可能会上涨或下跌,从而影响到置业者的购房成本。

李宇嘉表示,在“先租后买”模式下,房子最初在开发商名下,待到买卖阶段,开发商再将房子过户给购房者,这中间所产生的税费由谁来承担,仍需双方商榷。另一方面,若开发商在此期间出现违约,包括房屋交付质量不符合期待,租金问题将如何落实也是其中难点。一言蔽之,各方的权责义务都要梳理清楚,包括“先租后买”流程、房屋交付品质等,并通过完善购房合同进行规范。

一周资讯

多城加入 “收储”商品房行列

6月17日,广东省惠州市住建局印发《惠州市住房和城乡建设局关于征集商品房用作保障性住房的公告》,拟由政府选定的专业化国有企业作为收购主体,以合理价格收购在该市行政区域征集已建成未出售的商品房用作保障性住房。

同一天,贵州省贵阳市住建局征求意见,其中指出,鼓励国有企业以合理价格按照“以需定购”原则收购商品房用作保障性住房、安置房。而在上周,江苏省常州市发布政策,购买商品房用于安置房。

深圳中院将 拍卖皇庭物业公司

阿里司法拍卖平台的信息显示,深圳市中级人民法院将于6月27日拍卖皇庭物业100%的股权,起拍价约2.06亿元,相当于评估价的五六折。5月底,皇庭物业首次拍卖,因无人报名而流拍。第二次拍卖的起拍价下调了20%,截至6月18日,该标的仍无人报名。

皇庭物业的母公司为有着41年历史的老牌房企深圳市皇庭国际企业股份有限公司,虽然主营业务为现金流表现较好的商业运营,但该公司依然深陷债务危机,近两年多次尝试出售核心资产偿债而未果。

广州黄埔迎来 全国最大体量分房

6月15日,广州市黄埔区萝峰旧村改造项目复建安置区正式启动摇珠分房,39栋共7225套复建安置房将陆续交付到村民手中。本次摇珠涉及面积高达86万平方米,是目前全国数量最多、体量最大的一次安置房摇珠分房。6月15日至21日为首批次摇珠,包含7个不同户型共3541套回迁房。

(梁茹欣 据公开信息整理)



扫码了解
广州楼市最前沿动态