



| 楼市聚焦

# 租赁市场稳定 收益回报可期 如何提升房屋租金收益？

“房子很想卖掉，但最近价格有点回落。如果再卖不掉的话，我可能会出租。”最近，市民汪女士产生这种想法。

记者注意到，不久前，央行发布了《2024年第二季度中国货币政策执行报告》(下称“报告”)。报告认为，支持住房租赁产业可持续发展，“租金是影响住房价值的核心变量”。

那么，晋江市民对于房子租金的收益是怎么看的？如果你准备把房子出租，怎样才能提高收益？



## 报告 ▶ 发展住房租赁产业 有助于盘活存量

央行的报告通过专栏阐释了金融支持住房租赁产业的必要性和可行性。

报告称，从短期看，当前房地产市场处在调整的特殊时期，很多新房卖不出去，二手房空置，加大对住房租赁产业的支持，有助于盘活存量去库存，平衡房地产市场供求，稳定预期。从长远看，总量上我国已“不缺房”，但结构

上还有调整空间，新市民、青年人想租“好房子”；坚持租售并举，支持越来越多的住房租赁优质企业进入市场，发展住房租赁产业。这些都是未来房地产新模式的重要方向。

报告认为，住房的价值主要来源于未来房租折现，其决定了房产的底价和基础。市场经常提到的“租售比”指标近年来总体回升，未

来租金增长的影响也会逐步显现。

报告透露，截至6月末，金融机构已发放247亿元租赁住房贷款，保障性再贷款余额为121亿元，后续贷款投放有望进一步加快。同时，各地方政府还在财税、土地、配套设施等方面提供了支持政策，这些都能起到降低企业成本、增强住房租赁产业商业可持续性的作用。

## 建议 ▶ 提升房屋品质 优化室内布局

那么，如果你想把房子出租，可以采取哪些办法，提高租金的收益？

“对房屋进行适当的装修可以显著提高租金。”晋江二手房业内人士曾思程建议，可以选择简洁、时尚且耐用的装修风格，避免过度奢华或个性化的设计，以满足大多数租客的审美需求。例如，可以使用中性色调的墙面漆、简约的灯具和地板，使房屋看起来更加整洁、明亮。

“有的房东并不太注重厨房和卫生间的装修和配备。”曾思程介绍，其实，不少租客对于这两个地方特别关注。“有条件的话，房东可以更新厨房和卫生间的设施，如安装新的橱柜、水槽、马桶、淋浴喷头。现代化的厨房和卫生间设施不仅能提高居住的舒适度，还能吸引更多租客。”

出租房空间是否合理利用，也会影响租金收益。

“建议房东要对房屋的空间进行合理规划，提高空间利用率。例如，可以拆除不必要的隔墙，打造开放式的客厅和餐厅，

使空间更加通透；利用角落和墙面设置收纳空间，如安装壁橱、吊柜等，增加储物功能。”曾思程介绍。

此外，良好的采光和通风条件可以提高房屋的舒适度，从而提高租金。“可以通过更换窗户、增加窗户面积、安装窗帘等方式改善采光；通过安装通风设备、保持窗户开启等方式改善通风。”曾思程建议，如果房屋朝向不好，可以考虑采用人工照明和通风设备来弥补自然采光和通风的不足。例如，安装吊灯、壁灯、台灯等多种照明设备，增加室内亮度；安装空气净化器等设备，改善室内空气品质。

曾思程还介绍，如果房东要将房子挂到中介平台出租，可以突出自己房屋的优势和特点。例如，如果房屋靠近学校、医院、商场等公共设施，可以强调房屋的便利性；如果房屋有独特的景观或装修风格，可以展示房屋的美观性。“还可以通过拍摄高质量的照片和视频，制作详细的房屋介绍，吸引更多租客的关注。”

## 调查 ▶ 租赁市场稳定 收益回报可期

据了解，房屋租售比是指每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比值。而租金回报率=(年收入-每年房屋管理费用)/房屋买入价格×100%。二者均是衡量房产是否值得买入的重要指标。高租售比、高租金收益率，意味着区域房产价值合理，后市相对看好。

数据显示，近年来，房屋的租售比总体回升。有市场机构测算，目前一线城市租售比已接

近2%，二、三线城市升至3%左右。

“我在晋江万达华府有套120平方米的房子在出租，每月租金2200元。”市民蔡女士说，这套房子不考虑卖，只想出租。一年下来，租金收益也有2万多元。

市民吴先生在梅屿苑有套110平方米左右的三房，前不久刚出租，每月租金2700元。“房子是新装修的，家具家电配套比较齐全，租客看了很满意，马上就签了租

赁合同。当初房子买的价格不高，所以租金的收益还不错。”

“这几年，晋江的房屋出租市场比较稳定，整体市场的租售比维持在2%-3%左右。”晋江二手房业内人士黄鸿瑜介绍。

业内人士表示，房产的价值构成较为复杂，因此除了租金回报之外，还要考虑其保值增值的属性。租售比作为一个指标，它关键却不全面，置业仍然要重点关注地段资源及产品价值。

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房，对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问，本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期，我们精选一个话题，邀请业内人士与您分享，让您少走弯路，买到满意的房子。

# 购买准现房 这些方面要注意

当下，晋江一些楼盘推出准现房，吸引不少购房者。

对比期房，准现房建筑已经基本完工，工程进度一目了然，交房时间也更加明确。这让购房者能够更好地规划自己的生活，减少等待的焦虑和不确定性。

那么，如果消费者选择购买准现房，需要注意哪些方面问题？



## 准现房有哪些优点？

与期房相比，准现房最大的优势在于实实在在的可见性。

“对于消费者来说，你可以亲自走进楼盘现场，实地考察房屋的户型结构、空间布局、采光通风等情况。”业内人士表示，购房者不再是仅凭图纸和想象去憧憬未来的家，而是能够真切地触摸到墙壁的质感，感受到房间的尺度。

对于购房者来说，准现房带来的是一份安心。购买期房时，往往会担心开发商能否按时交房、房屋质量是否如期等问题。而准现房则大大降低了这些风险。

## 消费者应注意哪些方面？

作为普通的购房者，在购买准现房时，应注意哪些方面？对此，业内人士给出一些建议。

产权确认：首先要确认所购房屋的产权是否合法，是否拥有产权证。在购买过程中，应认真查看房屋产权证，确保所购房屋有合法产权，且房屋的实际状况与网上发布的信息完全一致。

合同签订：在达成购买意向后，应签订由主管部门联合印发的正规买卖合同，以保障自身权益。

开发商口碑：购买准现房时，开

此外，准现房也为购房者提供了更多的选择机会。购房者可以比较不同楼层、不同朝向的房屋实际效果，挑选出最符合自己需求的那一套。而且，由于准现房的销售周期相对较短，开发商可能会推出一些优惠政策和促销活动，为购房者带来实实在在的优惠。

“从投资的角度来看，准现房也具有一定的优势。随着交房时间的临近，房产的价值逐渐凸显，未来的增值潜力也更容易评估。同时，准现房可以更快地投入使用或出租，为投资者带来更早的收益回报。”业内人士表示。

商的美誉和实力也是非常重要的考虑因素。消费者应了解开发商的资质、历史、口碑等信息，以确保所购房屋的质量和售后服务。

房屋质量：在购买准现房时，消费者应仔细检查房屋的质量，包括房屋结构、装修质量、设备设施等，以确保所购房屋符合自己的需求和预期。

交房时间：购买准现房时，应明确交房时间，并确保开发商能够按时交房。如果开发商存在延期交房的情况，消费者应及时与开发商沟通并寻求解决方案。

| 资讯

## 泉州住房公积金 “逐月冲房租”业务上线

本报讯 昨天，记者从泉州市住房公积金管理中心获悉，为加大住房公积金租房提取支持力度，更好地满足居民住房需求，该中心已于8月28日上线“逐月冲房租”业务。

那么，申请需要符合什么条件？1. 申请人连续足额缴存住房公积金满3个月；2. 申请人及配偶在申请人缴存所在区域无自有住房且租赁住房；3. 申请人及配偶在泉州市内无未结清的住房公积金贷款。

据介绍，符合条件的缴存职工可通过公积金各服务大厅柜面申请“逐月冲房租”业务，所需携带材料如下：1. 申请人身份证原件；2. 婚姻状况证明材料(结婚证、离婚证和民政部门备案的离婚协议书、法院判决书)；3. 申请人一类银行储蓄卡原件；4. 生育多孩的材料原件(符合多孩家庭政策的提供)。

需要注意的是，“逐月冲房租”业务必须由本人申请，他人不能代办。“逐月冲房租”与“逐月冲还贷”“商贷逐月还贷”业务不可同时办理。“逐月冲房租”业务当月办理次月生效，每月20日以转账的方式将约定金额划入申请人“逐月冲房租”约定账户，节假日不顺延。

此次“逐月冲房租”业务的开通，是该中心加快数字化发展，助力更多新市民、青年人减轻租房负担，实现租房安居，提升幸福感和满意度的一个举措。下一步，该中心将进一步发挥住房公积金作用，深入聚焦市民的难点与堵点问题，不断提升服务效率，让更多业务实现网上办、掌上办、一次办。

## 前七月我省 新建住宅销售面积 同比下降22.1%

本报讯 日前，福建省统计局发布信息，今年1—7月，我省新建商品房销售面积同比下降22.6%，其中，住宅销售面积下降22.1%。新建商品房销售面积下降33.2%，其中，住宅销售面积下降31.9%。7月末，商品房待售面积同比增长2.7%，其中，住宅待售面积增长13.6%。

在房地产开发投资完成情况方面，今年1—7月，我省房地产开发投资同比下降18.5%，其中，住宅投资下降19.9%。房地产开发企业房屋施工面积同比下降18.3%，其中，住宅施工面积下降19.7%。房屋新开工面积下降31.0%，其中，住宅新开工面积下降30.1%。房屋竣工面积下降13.3%，其中，住宅竣工面积下降14.0%。

在房地产开发企业到位资金情况方面，1—7月，我省房地产开发企业到位资金同比下降19.4%。其中，国内贷款下降12.3%；自筹资金下降10.9%；定金及预收款下降39.5%；个人按揭贷款下降40.8%。

## 龙湖集团： 上半年营收468.6亿元 净利润58.7亿元

本报讯 日前，龙湖集团公布其截至2024年6月30日的半年业绩。

数据显示，今年上半年，该集团实现营业收入468.6亿元，股东应占溢利58.7亿元，剔除公允价值变动等影响后的股东应占核心溢利达47.5亿元；实现毛利96.4亿元，毛利率为20.6%；核心税后利润率为11.7%，核心权益后利润率为10.1%。

上半年，龙湖集团实现地产开发合同销售511.2亿元，销售回款率超100%。分区域看，西部、长三角、环渤海、华南及华中区域销售金额在全集团占比分别为28.1%、27.0%、20.1%、14.3%及10.5%，一、二线城市销售占比达94%。

数据还显示，今年上半年，龙湖集团在全国43座城市共计交付121个项目，共计交付约5万套房源。

## 建发国际集团： 上半年合同销售 约508.7亿元

本报讯 日前，建发国际投资集团有限公司(下称“建发国际”)发布中期业绩报告。

公告显示，今年上半年，建发国际累计合同销售额约为508.7亿元，累计合同销售总建筑面积约为245.9万平方米，物业开发现金回款约为647亿元。

上半年，建发国际实现收入约为327.53亿元，同比增长34.5%；其中物业开发收入约为310.11亿元，同比增长36.4%。

报告期内，建发国际权益持有人应占利润约为8.17亿元，同比减少约36.4%；基本每股收益为47.30分。

建发国际集团在公告中指出，董事薪酬政策将根据市场基准、个人能力、贡献及公司负担能力确定。公司面临的主要风险及不明朗因素包括宏观经济状况、消费者信心、消费支出及偏好变化等。展望未来，集团将坚持战略聚焦、区域深耕，加强产品研发、守正创新，提升产品核心竞争力。