

房地产租赁经营

10.1 房屋租赁概述

10.1.1 房屋租赁的概念及分类

(1) 房屋租赁的概念

根据《城市房地产管理法》，房屋租赁是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

(2) 房屋租赁的分类

按房屋所有权的性质，房屋租赁分为公有房屋的租赁和私有房屋的租赁。

按房屋的使用用途，房屋租赁分为住宅用房的租赁和非住宅用房的租赁。

10.1.2 房屋租赁的条件

根据《商品房屋租赁管理办法》，有下列情形之一的房屋不得出租：

- (1) 属于违法建筑的；
- (2) 不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；
- (3) 违反规定改变房屋使用性质的；
- (4) 法律、法规规定禁止出租的其他情形。

10.1.3 房屋分割出租行为的限制

《商品房屋租赁管理办法》严格规范了房屋分割出租行为。该办法第八条规定：“出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。”

10.1.4 房屋租赁合同

(1) 房屋租赁合同的概念及内容

租赁合同是出租人与承租人签订的，用于明确租赁双方权利义务关系的协议。

房屋租赁合同的内容由当事人双方约定，一般应当包括以下内容：

- ①房屋租赁当事人的姓名（名称）和住所；
- ②房屋的坐落、面积、结构、附属设施，家具和家电等室内设施状况；
- ③租金和押金数额、支付方式；
- ④租赁用途和房屋使用要求；
- ⑤房屋和室内设施的安全性能；
- ⑥租赁期限；
- ⑦房屋维修责任；
- ⑧物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳；
- ⑨争议解决办法和违约责任；
- ⑩其他约定。

(2) 租赁合同的终止

租赁合同一经签订，租赁双方必须严格遵守。合法租赁合同的终止一般有两种情况：一是合同的自然终止，二是人为终止。

自然终止主要包括：

- ①租赁合同到期，合同自行终止，承租人需继续租用的，应在租赁期限届满前3个月提出，并经出租人同意，重新签订租赁合同；
- ②符合法律规定或合同约定可以解除合同条款的；
- ③因不可抗力致使合同不能继续履行的。

因上述原因终止租赁合同的，使一方当事人遭受损失的，除依法可以免除责任的外，应当由责任方负责赔偿。

人为终止的情形主要有：

- ①将承租的房屋擅自转租的；
- ②将承租的房屋擅自转让、转借他人或私自调换使用的；
- ③将承租的房屋擅自拆改结构或改变承租房屋使用用途的；
- ④无正当理由，拖欠房租6个月以上的；
- ⑤公有住宅用房无正当理由闲置6个月以上的；
- ⑥承租人利用承租的房屋从事非法活动的；
- ⑦故意损坏房屋的；
- ⑧法律、法规规定的其他可以收回的。

发生上述行为，出租人除终止租赁合同，收回房屋外，还可索赔由此造成的损失。

10.1.5房屋租赁双方当事人权利和义务

(1) 承租人的权利和义务

承租人在房屋租赁期限内享有以下权利：

- ①在租赁合同的约定期限内取得房屋使用权。
- ②按租赁合同的规定，要求出租人及时修缮房屋。
- ③经出租人同意，可以将承租房屋的全部或者部分转租给他人。
- ④在同等条件下，承租人享有优先购买权。
- ⑤在租赁期限内，承租的住宅用房因国家建设需要拆迁，承租人有获得安置的权利。

承租人在房屋租赁期限内应承担以下义务：

- ①按期交纳房租，如拖欠租金，应当向出租人支付违约金。
- ②按照房屋的性能合理地使用承租的房屋。
- ③承租人转租房屋的，应当经出租人书面同意。
- ④应当遵守当地人民政府对于出租房屋的管理规定。

(2) 出租人的权利和义务

出租人在房屋租赁期限内享有以下权利：

- ①按照合同的规定收取房租。
- ②有权决定在租赁期满后是否继续将房屋出租。
- ③可以决定是否允许承租人将房屋转租。
- ④因承租人的过错造成房屋损坏的，有权责成承租人负责修复或者赔偿。
- ⑤承租人违反租赁合同的有关规定，出租人有提前终止合同、收回房屋的权利。

此外，如果出租的是公有住宅，而承租人没有正当的理由，将房屋空关达6个月以上的，出租人有权提前终止合同，收回出租的房屋。

出租人在房屋租赁期限内应承担以下义务：

- ①按租赁合同约定的期限将房屋交给出租人使用。
- ②房屋租赁合同期内，出租人不得单方面随意提高租金水平。
- ③按合同的约定及时修缮房屋，保证承租人的正常使用和安全。
- ④按合同的约定遵守租赁期限。
- ⑤在同等条件下，保证承租人的优先购买权。

10.1.6 房屋租赁登记备案

(1) 房屋租赁登记备案应当提交的材料

办理房屋租赁登记备案，房屋租赁当事人应当提交下列材料：

- ① 房屋租赁合同；
- ② 房屋租赁当事人身份证明；
- ③ 房屋所有权证书或者其他合法权属证明；
- ④ 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门规定的其他材料。

房屋租赁当事人提交的材料应当真实、合法、有效，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

(2) 房屋租赁登记备案的办理

对符合下列要求的，直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当在三个工作日内办理房屋租赁登记备案，向租赁当事人开具房屋租赁登记备案证明：

- ① 申请人提交的申请材料齐全并且符合法定形式；
- ② 出租人与房屋所有权证书或者其他合法权属证明记载的主体一致；
- ③ 不属于《商品房屋租赁管理办法》第六条规定不得出租的房屋。

(3) 房屋租赁登记备案记载的主要信息

房屋租赁登记备案记载的信息应当包含以下内容：

- ① 出租人的姓名（名称）、住所；
- ② 承租人的姓名（名称）、身份证件种类和号码；
- ③ 出租房屋的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限；
- ④ 其他需要记载的内容。

10.2 住房租赁经营

10.2.1 我国住房租赁市场发展存在的问题

- (1) 供应总量及供应结构不合理
- (2) 住房租赁市场供给主体较为单一
- (3) 住房租赁市场制度建设仍不完善
- (4) 住房租赁市场信息不对称问题严重
- (5) 房屋租赁中介服务体系不规范

10.2.2我国住房租赁市场发展的重要意义和发展目标

（1）我国住房租赁市场发展的重要意义

培育和发展住房租赁市场，有利于完善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题；有利于拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系；有利于盘活存量房源，提高资源利用效率；有利于新型城镇化建设，促进人口有序流动；有利于加强和改进社会管理和公共服务，提高社会治理能力。

（2）我国住房租赁市场发展的总体要求

根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，我国住房租赁市场的发展目标是：到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。

10.2.3我国住房租赁市场发展的主要措施

- **(1) 培育市场供应主体**
 - ①发展住房租赁企业
 - ②鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务
 - ③规范住房租赁中介机构
 - ④支持和规范个人出租住房
- **(2) 鼓励住房租赁消费**
 - ①完善住房租赁支持政策
 - ②明确各方权利义务
- **(3) 完善公共租赁住房**
 - ①推进公租房货币化
 - ②提高公租房运营保障能力

10.2.3我国住房租赁市场发展的主要措施

■ (4) 支持租赁住房建设

- ①鼓励新建租赁住房
- ②允许改建房屋用于租赁

■ (5) 加大政策支持力度

- ①给予税收优惠
- ②提供金融支持
- ③完善供地方式

■ (6) 加强住房租赁监管

- ①健全法规制度
- ②落实地方责任
- ③加强行业管理

10.2.4住房租赁市场的REITs模式

- **(1) REITs的含义与特征**
 - ①REITs的含义
 - ②REITs的收益风险特征
- **(2) REITs对培育住房租赁市场的意义**
 - 一是资金筹集的需要
 - 二是搞活市场的需要
 - 三是规范市场的需要
 - 四是引导住房消费和投资理念的需要
- **(3) REITs的关键要素**
 - ①立法方式
 - ②组织形式
 - ③主要约束条件

10.3 写字楼租赁经营

10.3.1 写字楼及其分类

广义的写字楼是指国家机关、社会团体、企事业单位用于办理行政事务或从事业务活动的建筑物。但投资性物业中的写字楼，则是指公司或企业从事各种业务经营活动的建筑物及其附属设施和相关的场地。

写字楼分类在我国尚无统一的标准，专业人员主要依照其所处的位置、自然或质量状况和收益能力进行分类。国外通常将写字楼分为甲、乙、丙三个等级。

10.3.2 写字楼市场供求分析

(1) 界定写字楼市场的地理区域

写字楼市场一般没有明显的市场边界，只能是大致划定一个能够把写字楼的使用者、客户（代理人、公司）和公司的顾客、委托人全包括进去的一个范围。

(2) 写字楼市场总供给量的分析

写字楼的需求必须结合现存量和潜在供给量进行分析，才能对未来市场条件做出估计。

供给分析要不断跟踪地方市场的竞争性物业，跟踪调查的内容包括：第一，已经被使用的写字楼供给量；第二，空置的可供出租的写字楼供给量部分；第三，在建的写字楼供给量；第四，竣工的写字楼供给量；第五，预立项的写字楼面积；第六，可能扩建改建为写字楼的面积。

总供给量的分析除了现场调查的方法之外，还要应依据政府的信息资料，运用管道分析法进行分析。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/937135044201010001>