

小厂房出租网 国润物业 厂房出租

产品名称	小厂房出租网 国润物业 厂房出租
公司名称	广东国润产业运营有限公司
价格	面议
规格参数	
公司地址	深圳市龙岗区园山街道西坑社区梧岗路30号1楼
联系电话	18819009499 18819009499

产品详情

2021年1月1日起，典正式施行。而关于买房卖房、租房、房屋产权等领域都有全新的规定，你都了解吗？

2021年房屋产权新规

1、新增房屋“居住权”。

从2021年起，每一套大产权房子都拥有三种不同的物权属性，分别是土地使用权、房屋产权、居住权。

居住权是独立于土地使用权、房屋产权外、新增的第三种属性。可以理解为单纯给居住人设置的1个物权类型。带有居住权的房子原则上无偿设立、不能出租，居住权不得转让、继承。

典：

第三百六十六条【居住权的定义】居住权人有权按照合同约定；对他人的住宅享有占有、使用的用益物权；以满足生活居住的需要。

第三百六十七条【居住权合同】设立居住权；当事人应当采用书面形式订立居住权合同。

居住权合同一般包括下列条款：

(一)当事人的姓名或者名称和住所；

(二)住宅的位置；

(三)居住的条件和要求；

(四)居住权期限;

(五)解决争议的方法。

第三百六十八条【居住权的设立】居住权无偿设立；但是当事人另有约定的除外。设立居住权的；应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。

第三百六十九条【居住权的转让、继承和设立居住权的住宅出租】居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租；但是当事人另有约定的除外。

第三百七十条【居住权的消灭】居住权期限届满或者居住权人的；居住权消灭。居住权消灭的；应当及时办理注销登记。

第三百七十一条【以遗嘱方式设立居住权的参照适用】以遗嘱方式设立居住权的；参照适用本章的有关规定。

居住权设立初衷，是让一些只有一套房的人，或者不想卖掉房子的人，可以通过单独转让居住权的方式获得收益。但居住权的确可能引起一些不必要的麻烦，还是多了解为好。

厂房投资：厂房建成后总花费为 $2000+500+500=3000$ 万/300万

(年租金)=10年 在不考虑维修费用的前提下，年收益率10%

如果是钢结构厂房，10年以后几乎无法继续使用或者维护成本很高。

例子中能享受到的是且只是土地增值。这3000万基本上是白投。这就意味着花了3000万在1000万的土地上修建了很多厂房，宝安厂房出租，目的就是为了办理到土地使用证，保住土地不被国家没收。享受工业土地的增值。

根据以上两方面情况，得到如下结论供参考：

1、收益率太低。

例子中的租金定价不能支撑投资。需要进行产品的调整，建造低造价高租金的厂房。(厂房和住房有本质区别，实用性很重要，高造价并不意味着高租金，不一定适应市场需要)

2、降低厂房投入。

如果运作模式不变，租金和造价又受当地市场制约。那建议减少厂房投资，降低厂房修建面积。单纯满足政府的规划要求，达到持有土地享受增值的目的。视作固定资产投资，办理土地使用证后可用投资其他项目。

3、考虑调整运作模式。

如果单纯厂房租赁不能实现有效的投资回报，建议在合理的范围内调整运作模式。如：总部办公、厂房定修出售、土地划分出售或出租等。

在租赁厂房之前一定要先了解一些细节方面的事情，一定不能马虎对待，要不后期就有可能带来一些没有必要的麻烦。

(1) 选址：可以根据自己的行业来选择，对规模和客户位置这些进行一些简单的评估。像有一些噪音大，有污染的，那么这种情况就要选到偏一点的地方，如果有人投诉，那么也是要准备好被相关相关部门来查，反正钱是少不了的。当然像电子，纺织行业的人多，旧厂房出租，就可以选择在人多的地方，这样做不但招工方便，而且不会容易流失员工。

(2) 明确设施的交付验收：出可以要求在合同中明确约定，设施设备这些都是需要由承管理，并且在交接单中还要将设施的品名、数量、状况这些都注明清楚，一旦承签字确认，如果发现设施设备出现故障引发事故，也是跟出无关。

(3) 找厂房不要自己去找，要知道找个厂房是很累的，而且还要花很多时间在上面。可以找中介公司帮忙找，厂房出租中介是不要收费的，把你的要求告诉他们，他们有发现合适就会叫你看，这样做也是可以节约你很多宝贵的时间。找中介的好处就是可以问到一些我们不知道的行业，价格方面，这个时候也是需要有中间人协调，遇到合意的厂房，也不用担心会贵，独院厂房出租，或者可以试着跟房东谈。

(4) 如果生产中会产出很多的废料，要卖钱的。那么这个时候你在选址之前一定要问清，当地的工业废料是不是有专人来收，很多地方当地会出现强买强卖，小厂房出租网，这个时候还有可能会出现价格比市场价通常低很多，这种生意是只赚不赔的。

(5) 办工厂一般要办营业执照，有的时候有可能在刚开始的时候办不到，那么可以考虑在等业务稳定后也要补办。那么，在签合同前一定要确定能不能办理租赁合同，因为办营业执照一定要这个合同才可以办。比如说像有一些厂房因为是分租出来的，这种情况下就是办不到。

(6) 初次创业的，选择那种装修好的厂房，这样也是可以节省装修厂房的费用。

小厂房出租网-国润物业-厂房出租由广东国润产业运营有限公司提供。广东国润产业运营有限公司是从事“深圳厂房出租,工厂招租,写字楼租赁”的企业，公司秉承“诚信经营，用心服务”的理念，为您提供更好的产品和服务。欢迎来电咨询！联系人：曾先生。