

# 租购并举住房制度加快建立

建立房地产业发展新模式,租赁市场如何发力?促进“租购并举”住房制度加快建立,从租房品质、长租服务、市场规范等方面加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题,促进房地产开发企业在租赁业务中寻找新的增长空间,促进金融机构进一步探索住房租赁 REITs 模式等,正成为探索房地产业发展新模式的重要方向。



## 租购模式正在发生变化

近年来,我国住房租赁市场体系和制度建设明显加快,租房市场迎来诸多可喜变化。

据贝壳研究院租赁分析师黄卉观察总结,从市场交易端来看,租客的议价能力提升,成交周期拉长、降价成交占比持续扩大;从市场需求端来看,“95后”“00后”逐步成为租赁市场主力,对品质服务的需求提升,家庭型租客对于机构化、分散式大户型产品需求增强;从市场供给端来看,保障性租赁住房、租赁机构房源快速增加、分批入市,多地鼓励业主将闲置房屋出租;从租赁机构端看,随着监管政策不断细化,租赁机构经营逐渐规范,市场乱象得到有效遏制,机构化经营模式趋于成型。

“重购买,轻租赁”的传统观念正在逐步被打破。“‘租购并举、先租后买’的住房消费模式正在形成。”广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉记者,以广东省为例,本地住房租赁市场较为活跃,该省城镇家庭中居住在各类租赁住房的比例约为50%,近年来这一比例有继续扩大的趋势,租赁市场日趋活跃。据不完全统计,截至2020年,广东省租赁住房1800万套(间)以上,其中,广州、深圳、佛山实际租赁住房规模已超过自住的自住商品住房规模。

“近年来,租赁需求在增加的同时,短租需求不断演化为长租需求,这其中既有新进入城市的新市民和年轻人,也有长期打工、长期租赁的农民工及家庭,还有从租房到买房转换周期较长的长租者,租赁人群、租赁模式趋于多元化。”李宇嘉表示,在珠三角城市调研发现,年轻人、新市民租赁需求开始稳定,并逐渐接受长期租房。

黄卉表示,“先租后买”正成为租客居住选择的重要路径。“随着近几年住房租赁市场不断出清、市场监管力度提升、机构化品质服务增加、租赁房源供给多元化,租客对于租房的意愿度显著提升。”

数据显示,2020年我国城镇租房家庭户占比约为21.1%,较德国、美国等租赁市场发展较为成熟的国家仍有差距。随着我国经济社会持续发展,流动人口规模有望逐步扩大,核心一二线城市租房人口比例仍有可能进一步提高,城市住房租赁需求将迎来新的增长空间。



## 保租房供给不断加大

当前,市场上的租赁住房主要以私人出租房为主,租赁关系不稳定、租赁供需错配等现象存在。从长远来看,住房保障体系中的政府补位作用不容忽视。当前,我国正在加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

保障性租赁住房已成为未来解决大城市住房难题的着力点。专家介绍,与此前公租房等保障性住房相比,保障性租赁住房有几个明显的政策特点。

首先,公租房主要保障对象是城镇住房,收入“双困难”家庭,而保障性租赁住房重点是在人口净流入的大城市,解决新市民、青年人的阶段性住房困难问题。“保障性租赁住房坚持小户型、低租金。原则上,户籍所在地、收入水平这些公租房的传统准入标准,都不会成为保障性租赁住房的限制。”中指研究院研究副总徐跃进表示,比如,刚毕业工作的大学生可能不符合公租房的收入准入标准,但住房存在困难就可能成为保障性租赁住房的保障对象。

其次,公租房主要是由政府投资建设或发放货币补贴,而保障性租赁住房要充分发挥市场机制作用,鼓励多方参与,引导多主体投资、多渠道供给。“保障性租赁住房的供给主体可以是政府,也可以是农村集体经济组织、企事业单位、工业园区、房地产开发企业等经营主体。土地来源渠道也更加多样化。”徐跃进说。

最后,对保障性租赁住房的政策支持力度明显强于之前各类保障性住房。尤其在金融领域,支持符合条件的保障性租赁住房项目申报基础设施不动产投资信托基金(REITs)。“2021年国家发展改革委发文,首次将保障性租赁住房项目纳入公募REITs试点行业范围,2022年首批4只保障性租赁住房REITs成功获批上市,打通了长租市场的‘融投管退’闭环运作模式。”黄卉说。

根据住建部公布的数据,“十四五”期间,全国计划筹集建设保租房870万套,其中人口净流入较多的40个重点城市计划筹集保租房650万套。2021年至2022年,全国已筹集建设保租房约360万套,“十四五”目标完成率约40%。

住建部在年初工作会议上提出,大力增加保障性租赁住房供给,扎实推进棚户区改造,新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房和棚改安置住房360万套(间)。“可见今年保障性住房的建设规模将保持在较高水平,这一方面有利于改善住房困难家庭的居住环境,促进住房公平,另一方面也有利于扩大房地产开发投资,促进社会经济平稳运行。”徐跃进表示。



## 长租房形态持续丰富

经过多年发展,我国住房租赁市场已初具规模。“十四五”期间,保租房等租赁住房供应将维持在较高水平,租赁住房的品质也将逐步提升。在住房租赁产业研究院连续监测的16个热点城市中,绝大部分城市在2022年的平均出租率均达到90%以上,租住生活方式初步形成。这些都与保障性租赁住房的长足发展密不可分。

“政策的不断完善使得具有中国特色的住房租赁发展模式正在形成,即以品质供给为基石,由‘金融推力’‘多元主体’两轮驱动。”住房租赁产业研究院院长赵然告诉记者,尤其是保障性租赁住房公募REITs机制的完善,为行业参与者提供了一条清晰的发展路径。由于我国住房租赁市场多层次、广规模的特点,开发及运营主体也呈现多元化趋势。多元化的经营主体有助于在不同的城市,有针对性提供适配当地需求的产品。

从供给端的多元参与度来看,近年来,地产系、中介系、金融系等各类企业布局住房租赁业务的积极性明显提升,长租公寓产品线逐渐丰富,住房租赁市场环境及产品品质得到明显改善。在保租房支持政策推动下,市场化长租公寓企业也积极参与到保租房的建设运营中来。

据了解,万科从2015年开始探索长租公寓业务,2016年将全国的青年长租公寓品牌统一为“泊寓”,目前在33个城市运营管理长租公寓21.5万间,开业16.7万间,累计服务超60万人;2016年,龙湖集团推出集中式长租公寓品牌龙湖冠寓,截至2022年末,冠寓在全国范围内开业11.6万间,管理规模超过16万间,累计服务近50万人;此外,华润有巢已有1.1万间房源纳入保障性租赁住房,瓴寓国际有1万间开业房源计划申请纳入保障性租赁住房体系。

据住房租赁产业研究院数据,截至2023年一季度末,全国已开业房间规模中约有21%纳入当地保障性租赁住房,环比上涨了5个百分点,规模合计为170322套(间)。

针对不同群体,构建多层次的租赁住房产品体系,才能更好满足新市民、青年人等不同群体的租住需求。以泊寓为例,在武汉的汉寓都市共有6栋楼、1416套房,户型除开间外,还涵盖共216套“家庭式公寓”,由武汉城建集团和万科泊寓联合运营。

“青年公寓、租赁式社区、宿舍型公寓这三类以新市民和青年人为主要客群的产品,都会有相当一部分项目进入保障性租赁住房行列。中高端公寓面向的客群具有较强的支付能力,租金水平高、项目出租率和续约率能稳定在较高水平,基本以市场化运作为主。”赵然表示,未来可以进一步释放租房人群的消费潜能,形成“租住+投资”“租住+消费”的多元场景。

业内人士表示,随着保障性租赁住房供给量的逐渐增加,大量新市民、青年人的居住需求可通过租赁市场得到解决,购房不再是“急不可待的事”,住房销售市场中“刚性”购房需求的释放节奏或将放缓,房地产市场的发展会更趋平稳,“租购并举”的住房市场有望真正实现。

(中国经济网)