

租赁试点方案相继出台 我国房地产市场“轻租重售”正在改变

郑州将租房纳入“合法稳定住所”范畴



住建部等九部委公布12个租赁试点城市名单才过一个月,已有9个试点城市公布了方案或通过审议。专家认为,这些城市的快速启动,预示着我国住房租赁市场改革大幕已经拉开,房地产市场长期以来“轻租重售”的局面将得到改变。

A “轻租重售”住房模式加剧租住市场矛盾

据住建部统计,目前我国约有16亿人在城镇租房居住,占城镇常住人口的21%,其中以新就业大学生和外来务工人员为主。在高房价时代,与新市民旺盛的住房租赁需求相比,我国大中城市租赁市场存在房源总量严重不足、租价高、供应结构不合理、租住环境一般等问题。

从租住费用看,上海易居研究院发布的《全国50城房租收入比研究》报告显示,北上广租房族的人均房租支出已超2000元。6月数据显示,厦门、杭州、合肥等34个城市租房收入比已在25%至45%之间,北京、深圳、上海等城市则超过45%,这意味着一些城市居民家庭收入的近一半花在了房租上。

从供应结构看,上海公寓企业联盟研究数据显示,目前我国出租房约有1亿套,其中超过90%为个人出租,品牌公寓企业占有率低于2%,而发达国家租赁市场的规模化比例是20%-30%。清华大学房地产研究所所长刘洪玉表示,发展租赁市场就是要改变租赁市场的供应结构。不断增加租赁市场的有效供给,才能稳定租金。

深圳综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁分析说,目前租赁市场积累的问题,主要是长期以来我国住房“重交易、轻租赁”的模式造成的。

房地产市场如何实现健康发展?其实,在2015年底,中央经济工作会议就提出要建立购租并举的住房制度,2016年6月国办39号文明确要求加快培育和发展住房租赁市场,今年5月住建部公布《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》,在一系列文件和意见的推动下,多个城市租赁市场改革已陆续展开。

上海率先推出两宗“只租不售”租赁地块。北京未来5年150万套住房建设中包括50万套租赁住房。深圳规定在棚户区改造的住宅部分,除拆迁安置房外,全部用于人才住房和保障性住房,“只租不售”。

B 房地产发展模式生变 未来自持物业或集中入市

业内人士表示,随着租赁市场的“崛起”,长期以来我国房地产市场“轻租重售”的状况将得到逐步改变。

“近年来,广州平均每年接收20多万名非广州生源大学生入学,加上广州籍生源接近30万新毕业留穗大学生,呈逐年递增趋势。”广东省房地产业协会会长王韶表示,以多年的观察,租房族一旦经济条件允许,他们就会快速转向购房,造成这种现象的重要原因,是租赁市场散乱无序,租者无法享受同等公共服务权益等。

“增加租赁市场的有效供给,对于稳

定市场预期,遏制房价过快过高增长将发挥积极作用。”王韶说。

华南城市研究会副会长孙不熟说,有人问租赁市场起来了,房价会不会大跌。房子具有资产属性,有条件的人仍会出于保值增值、财富效应而购房,因此发展租赁市场并不会导致房价大幅下降,整体来看对稳定房价有重要作用。

公共福利、税费改革、资产证券化,被业界认为是影响住房租赁市场培育和发展的三个重要因素。万科长租公寓负责人张成皓建议,应进一步降低税费扶持

租赁企业发展壮大,同时改革与房屋产权绑定的公共福利制度,进一步辐射租房群体。

业界普遍认为,目前,房地产业正从单一“拿地卖房”模式,向出售与持有运营并举时代过渡。“可以预计,未来三年将是自持物业入市的集中期。面对规模化的‘售转持’,开发商必须提升轻资产运营能力。”大型房企龙湖冠寓品牌总经理邵俊建议,应加快推进符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品,稳步推进房地产投资信托基金试点。

C 租赁改革展开 “租购同权”释放积极信号

近日,杭州与阿里巴巴等合作将建立智慧住房租赁监管服务平台,该平台将实现供应主体、租赁合同网签、评价信用体系等各租赁环节的全覆盖,实现国有租赁住房、长租公寓、开发企业自持房源、中介居间代理房源、个人出租房源全纳入。

如同杭州,一场剑指租赁市场的改革正在多个城市展开。广州、成都、沈阳等多个租赁试点城市纷纷搭建房屋租赁交易和监管平台。

记者从公开信息获悉,此次九部委公布的12个试点城市包括广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆,除深圳、合肥、肇庆三个城市外,其余9个城市已经公布了租赁试点方案或通过市政府会议审议。北京、上海、无锡等城市尽管未列入试点,但依然多措并举发力租赁市场。

从各地方案看,培育租赁市场是各方案着重体现的,内容主要集中在以下几个方面:

机构化、专业化、规模化成为各试点城市培育租赁市场的重要手段。不少城市将租赁企业培育数量进行量化考核。如,沈阳到2020年住房租赁业务的企业要达到50家。武汉要求在其两大开发区新增租赁住房7000间,试点企业不少于20家。

在供应主体方面,国有企业受到前所未有的鼓励。成都要求到年底要组建3

至4家国有住房租赁公司。厦门提出要扶持国有企业做大做强住房租赁业务。链家研究院杨现领认为,一方面国企可发挥引领、带动作用,稳定市场租金,另一方面有利于国企盘活闲置和低效的厂房和商办用房,为市场增加租赁房源。

为租房群体“赋权”成为大部分城市制定租赁政策的共同取向。继广州提出

保障“租购同权”、让符合条件的承租人子女享受就近入学权益后,无锡、郑州、济南将租赁住房纳入了“合法稳定住所”范畴。

宋丁表示,从国家启动12个城市租赁试点,到试点外城市积极主动发力租赁市场,特别是“租购同权”的提出对我国建立“租购并举”的住房制度具有较大的信号意义。(据新华社8月20日电)



(本版图片均为资料图)