

我国住房租赁市场调查：
**多地发力“购租并举”
长租公寓快速崛起**



◀选址在
城市 CBD 和
交通便捷的
地区，提出了
“30 分钟生活
圈”概念的
“魔方公寓”。

日前，住建部等九部委选取广州、深圳、南京等12个城市作为首批开展住房租赁试点的地区。上海块租赁住房用地成交，采取只租不售模式。北京也要求拿地企业自持租赁住房，只租不售。

业内人士认为，在打造多层次住房结构的房地产政策指向下，种种迹象表明，我国部分城市住房供应正从“重售轻租”转向构建“租售并举”态势，住房租赁市场将迎来新一轮发展期。

住房租赁政策密集出台 市场迎来新一轮发展期

据记者调查，目前，12个试点城市中，广州和佛山等地已出台实施加快发展住房租赁市场工作方案。如广州等城市允许将商业用房等按规定改造为租赁住房，并执行居民用水、用电、用气价格标准。佛山除明确开展卖地自持和“商改租”之外，还允许将工业物业改为租赁住房以盘活存量房源。

今年以来，各地密集推出鼓励住房租赁市场发展的政策。广东1月发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，提出搭建市场化、专业化、规模化的住房租赁平台，用于收购或长期租赁库存商品房等。截至6月，广东省已成立肇庆、清远、汕头、佛山、东莞、中山等6个地市租赁平台。

北京市在今年两会期间明确将“培育和规范发展住房租赁市场”作为2017年的主要任务。北京市住建委相关负责人表示,北京正力图使“租房住”成为解决居民住房问题的重要方式,同时将完善“限房价、控地价”地块企业自持住房租

赁的管理办法。

上海市近日发布的住房发展“十三五”规划中提出,“十三五”期间,上海市租赁住房用地供应占比约为31%,推出租赁住房共计70万套,加快住房市场向租售并举转变。

记者梳理发现，北京、上海和杭州等热点城市已要求部分出让土地须自持或配建一定比例的租赁型住房，有的地块甚至要求100%自持，有的地块的自持期限高达70年。

业内人士认为，相关政策如此密集出台，释放出我国住房租赁市场或将迎来黄金发展期的重大信号。

万科董事长兼总裁郁亮表示,“购租并举”是建立我国房地产调控长效机制的重要举措,现在发展租赁市场是在“补课”,未来市场前景看好。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为，大力发展住房租赁市场，有利于完善我国房地产市场的基础性制度和长效机制，对促进住有所居目标的实现，具有重要意义。

个人住房仍是租赁市场主体 长租公寓快速崛起

国家统计局数据显示，我国住房租赁市场正在快速扩张。全国约有1.6亿人在城镇租房居住，以外来务工人员、新就业大学毕业生等新市民为主。

记者调查发现，目前我国住房租赁形式大致有两种：个人住房租赁和由专业租赁机构运营或房地产企业自持经营的长租公寓。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，品牌公寓企业总占有率低于

2%，开发商自持经营的
居住用房不足1%。

个人住房出租在我国住房租赁市场中占绝对优势,满足了多数租房者不同层次的需求。但记者调查发现,这部分市场长期以来存在合同不报备、租客维权难、二房东及群租现象屡禁不绝等问题。

相比个人住房出租，由专业化租赁企业运营或由房地产企业自持经营的长租公寓，正快速崛起，发展迅猛。

目前，一批企业加紧布局长租公寓市场，如魔方公寓、湾流、

YOU+、自如等。以魔方公寓为例，自2010年成立以来，企业在北京、上海、广州、深圳等15个大中型城市布局，房屋数量约3万间，为近5万余名租户提供服务。北京蛋壳公寓目前也有3万套房间出租，且每月新增量达5000间。

而由于掌握房源及资金优势,房地产开发商自持经营的长租公寓业务发展极为迅猛。记者调查发现,不少房地产企业已开始探索“开发+租赁”模式,全国排名前30

位的开发商中,已有60%以上选择进军长租公寓市场。

例如，旭辉领寓在起步半年时间内，规模已达到5000间，且单店全部盈利，旭辉提出5年内集中式公寓数量要超过20万间。万科也在长租公寓市场频频出手，截至2016年底，广州万科长租公寓已达4000间，未来3年内有望突破5万间。在深圳，万科泊寓目前已储备项目19个，累计获取房源35000间，将在未来3至5年逐步推向市场。

一些承租者权益难以保障 亟待政策配套

业内人士认为,对北上广深这样的一线城市来说,发展长租公寓势在必行。

“随着一线城市房价高涨,新房市场供应高端化,很难满足刚需群体需求。大力发展长租公寓,是解决城市新就业群体居住问题的有效路径。”广州市住房保障办审核分配处副处长陈维新说。

但记者调查发现,目前这些公寓普遍存在租

赁房源总量不足、政策支持体系不完善等问题。由于资源稀缺,不少公寓需排队等候入住,且租金较周边民宅高出不少。广州万科长租公寓负责人张成皓表示,机构出租房屋,要纳的税种有房产税、增值税、企业所得税,整体税率在17%左右,这部分成本只能转嫁给租房者。

此外,有些地区承租者的市民待遇难以保障。

如有的城市把居住证的申领和公寓的产权性质挂钩,租住公寓的外来居民难以享受一些基本公共服务。相关人士表示,“我们在上海尝试过帮助租客办理居住证,但大多社区并不认可我们的租赁合同,为租客办理居住证成了大难题。”

住建部有关负责人日前表示,将通过立法明确租赁当事人的权利义务,保障当事人合法权

益,建立稳定租期和租金等方面的制度,逐步使租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇。

清华大学法学院教授程啸建议,一方面要大力发展新型租赁模式,另一方面,对传统的个人住房出租市场应该加强监管,尽快制定行之有效的办法使之更加规范,保障租客和房东的合法权益。

据新华社

[illegible]