

# 让“租房”在住有所居中成为常态

## ——对四城市住房租赁市场的调查

### 阅读提示

长期以来,我国住房租赁市场发育相对滞后,租赁供给结构较为单一,难以满足租户对居住产品升级换代的要求。同时,在户型需求、租期等方面也存在诸多不匹配。推动实现城镇居民住有所居的目标,离不开供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场,同时也需要政府进一步完善公共租赁住房保障体系。目前的住房租赁市场发展状况如何,各地在加快培育住房租赁市场方面有什么新举措?近日,《经济日报》记者在北京、上海、广州、成都等城市进行了调查。



## 专业住房租赁机构悄然兴起

本报记者 亢舒

北京地铁14号线将台站不远处的将台公园旁坐落着一栋小楼,叫做将府公园自如寓。这栋公寓有175个房间可供出租,其格局与酒店式的开间相似,电视机、冰箱、炉灶等一应俱全,设有独立卫生间。

正在前台工作的ZO(ziroom-organizer,自如管家)吴凡告诉记者,这间公寓自2012年开业之后入住率一直很高,在这里居住的大多是30岁左右的年轻人,大多都在周边产业园、IT企业上班。这里的房间一般供租客长租,每间房可供一至两个人居住,月租金在5000元左右,每年收取租金10%的服务费,这个价格与租住周边居民小区的一室一厅相比,价格基本持平甚至略有优势。

在公寓放置快递的区域旁,记者恰好遇见正在拿快递的小张。他说,之所以选择在这座公寓入住,而没有选择去居民住宅小区租房子,首先是这里离工作地点较近,同时,一起居住的都是年轻人,氛围不

错。这里设施完善,除了每月缴纳水电费,其他都不用操心,他感觉居住体验很不错。

在北京,像将府公园自如寓这样的公寓还有5座。自如寓是北京自如生活资产管理有限公司的其中一个产品,这家企业致力于打造O2O长租公寓品牌,除了自如寓,还有很多有关住房租赁的产品。

比如,自如友家是合租产品,企业从居民手中租住的房间,统一装修,统一管理,再转租给承租人,承租人可以租住其中一间卧室。自如整租是以整套房屋为出租单位的产品,同样经过统一的装修设计及统一的管理服务。业主直租则是不改变业主原来的装修或是轻微改善,整间住房租赁给承租人,房东租金与承租者所支付的租金没有差价,自如负责提供相关的服务并收取一定的服务费。

以北京自如生活资产管理有限公司为代表的住房租赁企业,集中管理众多房源,以更加专业化的管

理和服务,为市场提供可供租赁的房源。专业化租赁机构有利于与租房者形成更加稳定的租赁关系。该公司提供的数据显示,市场的平均租期是8个月,自如的平均租期能够达到415天。在我国,住房租赁企业的发展仍然处于初期。美国专业化租赁机构在租赁市场的占比为60%左右,日本则高达87%。而在中国,这一比例还不到10%。专业化租赁机构在我国有广阔的发展前景。

不久前,住房和城乡建设部就《住房租赁和销售管理条例》(征求意见稿)公开征求意见,其中提到,国家鼓励发展规模化、专业化的住房租赁企业,支持住房租赁企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源,支持个人和单位将住房委托给住房租赁企业长期经营。住房租赁企业依法享受有关金融、税收、土地等优惠政策,可依法将住房租赁相关收益设立质权。相信随着法律法规以及相关制度的完善,住房租赁企业将在住房租赁中发挥更加重要的作用。



## 长租公寓市场加速形成

本报记者 沈则瑾

上海居,大不易。买房贵还限购,很多人被挤到租房市场上,当起了“漂泊感”很强的租房客。

上海房屋租赁指数办公室的数据显示,今年4月,新增需求收缩,租金波动下行,上海房屋租赁指数为1935点,比上月下降4点,环比下跌0.23%。整个4月租房市场交投平淡,指数呈现波动向下。

上海是个人口密、房价高的一线城市,房地产市场有其独特性。据上海市住建委主任顾金山介绍,上海目前自住房和租赁住房比重约为6:4,潜力还很大。租赁政策层面将与时俱进,未来将会构建“购租并举”体系,加大培育住房租赁市场。

上海在“十三五”时期将建设“四位一体”住房保障体系,公共租赁住房方面也在不断加大培育力度。除市筹和区筹之外,上海还鼓励企业建立企业型保障住房和人才公寓,让一些在上海的工作人员或刚从大学毕业的年轻人,通过这种方式解决过渡时

期的住房问题,满足部分企业的人才安居需求。

值得关注的是,上海市公共租赁住房住房申请准入条件不限上海市户籍,不设收入线和财产线,只要符合在沪合法稳定就业和住房困难等基本条件,均可纳入保障范围。租金方面,公租房按略低于市场租金水平确定,鼓励用人单位适当补贴,减轻职工住房消费负担。

记者了解到,从去年开始,上海长租公寓市场加速兴起,万科、龙湖、阳光城、绿城等一批房地产企业纷纷以不同形式涉足这一市场,他们将客户人群定位在城市青年群体和创客人群,租金水平与周边小区租房价格接近。凭借较高的性价比,保持很高的出租率。

同样定位城市青年群体和创客人群的还有一些专做集中式公寓或分散式公寓的创业项目。比如YOU+国际青年社区,先租赁整幢楼,统一改成集中式公寓出租,一层配备健身房、台球室等公共娱乐设

施,希望建成青年居住、生活、创业的社区平台而不是仅仅出租公寓。

记者采访了一个叫“青租界”的青年社区项目。该项目对照网上列出的城市青年“空巢感”爆表的10个时刻,一一加以破解,为“青租界”营造出一种年轻人特别向往的归属感,租客能在这里找到聊得来的朋友。上海财经大学毕业生、“青租界”创始人陈焕敬告诉记者,创办“青租界”主要是想为上海的年轻人带来新的住宿体验和社群新经济。

分散式公寓的优势在于可以低成本、快速地获取更多房源,有些来自个人房源,但大部分房源来自中介,和房主签订5年至10年的合同,进行长期合作,然后进行房屋统一装修、出租和管理。现在上海街头已能看到一幢大楼挂着两块连锁出租公寓牌子的情形。目前,链家、我爱我家等房地产中介机构也在积极通过租赁等方式筹集房源,用于这类市场化租赁。



## 公租房覆盖多层次居住需求

本报记者 庞彩霞

近日,记者走进广州市白云区龙归花园3号楼的房间,只见这套两居室明亮光洁。“去年5月准备材料,9月通过摇号分到这套公租房,房子51平方米,每月房租是430元,这些好政策让我们更加安心地在广州工作!”见到《经济日报》记者,从云浮来广州打工8年的苏文华打开了话匣子,“小区不仅环境好、公共交通便利,而且教育、生活的设施都不错”。

据小区物业经理史松介绍,目前像苏文华一样入住的来穗务工人员有70多户共300多人。

据了解,为使外来人口均等享受城市基本公共服务,2015年11月,广州市出台《来穗务工人员申请承租市本级公共租赁住房实施细则》,将符合条件的来穗务工人员纳入住房保障范围。2016年,共推出600套。广州也由此开创了在全国超大城市、省会城市中外来人员承

租市本级公租房之先河。

那么,什么样的来穗务工人员才有资格申请物美价廉的公租房呢?广州市住建委负责人告诉记者,公共租赁住房申请对象包括以下两类:一是符合申请条件,来穗时间长、稳定就业的中低收入来穗务工人员;二是符合申请条件的,属于高级技能人才或受表彰、获荣誉称号的来穗务工人员。最终,经过网上预审申请、街镇预审、审核结果公示、公布配租名单、摇号配租等8个环节的审批。

事实上,让更多的人才集聚广州,促进经济发展,广州的公租房正从原先单纯的保障民生向“保民生”和“促发展”并重转变。除了满足来穗务工人员的住房需求,广州今年还全面启动了新就业无房职工公租房分配工作。

今年3月1日,《广州市新就业无房职工公共租赁住房保障办法》

正式实施,重点瞄准高新技术企业或创新标杆企业中的新就业大学生、青年专业技术人员等基础性人才。无论是个人还是家庭,只要符合条件即可申请,租金约为市场价的八折。其中个人承租的租期为5年,期满不续租;单位承租的租期可续租一次,但总体租期不能超过10年。3月27日,首次推出的12个房源点、近1.7万套公共租赁住房开始向用人单位整体租赁。

经多年探索,广州已完善多层次住房保障体系,住房保障已覆盖至户籍中等偏下收入住房困难家庭、符合条件的来穗务工人员和新就业职工等。据统计,2016年,全市新建和筹集保障性安居工程住房25830套,基本建成保障性安居工程住房7441套,新增发放租赁补贴1693户,分别完成住房保障年度目标任务任务的105.43%、115.19%、105.81%。



图① 北京市保障性住房建设投资中心的燕保·常营家园公租房项目外景。

本报记者 李树贵摄



图② 上海“青租界”青年社区出租的小户型房屋内景,该房型适合预算不多的应届毕业生。(资料图片)



图③ 北京将府公园自如寓外景,这间公寓主要供租客长租居住,租客大都是30岁左右的年轻人。本报记者 亢舒摄



图④ 2016年11月10日,工作人员在北京珠江东都国际项目的公租房外悬挂公租房管理服务中心的牌匾。(资料图片)

### 调查手记

在人们的传统观念里,成家立业要先买房。在一些大城市,年轻人买一套房子,可能会举全家之力。这不仅与传统文化和传统相关,也与当前我国租赁市场的现状有一定关系。

长期以来,我国租赁市场不活跃,体制不完善。住在出租屋里的人们缺少安定感,甚至权益得不到保障。很多有过租房经历的人都曾体会过租房的烦恼:房东在合同期限内涨价,合同还没到期却被要求搬离等。这直接导致了一部分租户因为居住需求得不到有效满足,转而投身庞大的买房大军。因此,只有加快培育住房租赁市场,让租房成为人们解决居住问题更加有效的途径,我国的住房供应体系才会更加完善,购租并举也有望成为平抑热点城市高房价的良药。

完善住房租赁市场,必须从稳定住房租赁关系入手。

不久前,住房和城乡建设部《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》公开征求意见。这份征求意见稿为我们勾画了未来我国住房租赁关系的走向。同时,鼓励签订长期租赁合同。征求意见稿鼓励出租人与承租人签订长期住房租赁合同,对于当事人签订三年以上住房租赁合同,规定直辖市和市人民政府要给予相关政策支持。此外,注重承租人居住权利保障。征求意见稿规定承租人可以依法申领居住证,享受规定的基本公共服务。

尽管《条例》尚处于征求意见的阶段,不难看出,在条文中都注重保护承租人的利益,期待构建稳定的住房租赁关系。

专业化的租赁机构近些年在我国取得了长足的发展。住房租赁企业对可租赁房源实施统一管理,提供更加规范和标准化的服务,有利于稳定的住房租赁关系的建立。

中介在住房租赁中的作用也很关键。一年多来,有关部门加大对房地产中介的检查和监督力度。在《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》中,提出加强房地产中介行业管理,规范服务行为,包括规范机构设立和从业人员管理,规范房源信息发布,规范收费行为等。

目前,国家正出台措施鼓励发展规模化、专业化的住房租赁企业,相信专业化的住房租赁机构将会赢得更广阔的发展前景,也会在稳定住房租赁关系方面发挥重要的作用。

本版编辑 董磊 王宝会  
电子邮箱 jrbjyxdc@163.com



## 精准投放租赁住房用地

本报记者 刘畅

5月22日上午,记者跟随王女士到四川成都市锦江区的一家链家地产进行咨询。“成师附小是热门小学,附近电梯房3000元左右能租到70平方米,多层的房子能租到90平方米左右。”工作人员陶小平介绍说,今年以来租金变化不大,但马上就要迎来毕业季,可能会带动房租上涨。

据优客逸家数据研究院“2016年成都租赁市场年报”显示,2016年成都整租市场锦江区东大街商圈是平均租金最高的商圈,高新区金融城紧随其后。全年租金水平除2月份春节期间整体偏低,总体波动不大。

2017年以来,以优客逸家、魔方公寓为代表的长租公寓在成都悄然兴起。3月初,魔方公寓进入成都,两家门店投入运营。3月中旬,龙湖地产推出首批长租公寓。3月末,由世联行打造的红璞公寓在成都首发。

“从2月开始,我在成都市第一人民医院放射科进修一年,选择在附

近的时代晶科名苑和别人合租了一套公寓,我的房间是13平方米左右,租金每月900元。”仅需要租房一年的“80后”医生熊雷告诉记者,自己选择的的就是长租公寓,其优点是尽管在高新区金融城片区,但租金较低,且公寓配套十分完善,缺点是同别人合租,自由度相对低一些。

今年4月19日,成都市人民政府发布了《加快培育和发展住房租赁市场的若干措施》,支持房地产开发企业开展住房租赁业务,政府将精准投放租赁住房用地,旨在鼓励住房租赁消费,加快培育和发展住房租赁市场。

据了解,成都市出台的《措施》要求充分发挥市场作用,调动企业积极性,推进专业化住房租赁企业协同发展,满足不断增长的住房租赁需求。同时鼓励住房租赁消费,支持租赁住房建设,完善公共租赁住房。《措施》允许将现有住房按有

关规定改造后出租,改造后每个卧室使用面积不得少于5平方米,厨房、卫生间、阳台和储藏室不得出租供人员居住。

在选择长租公寓以前,熊雷对成都的房租市场做过一些“功课”。“我感觉成都的房租市场比较规范。在成都房地产经纪协会的主页上每半年就会发布一次中心城区房租水平,据我观察,涨幅不大。”熊雷告诉记者。

成都市房管局相关负责人向记者介绍,通过定期发布租金水平信息,可以引导租赁当事人参考公布的市场租金水平信息,结合租赁房屋的实际情况协商确定具体的租金,减少随意提高租金价格及涨幅等矛盾纠纷,抑制租金上涨异常等问题。

不难看出,政府对住房租赁市场发展的鼓励举措及长租公寓等产品加快入市促进了成都住房租赁市场更为有序发展。