

拓展长租房市场发展空间

随着人口向城市群、都市圈流入,租房已成为新市民、青年人解决住房需求的主要方式。“十四五”规划纲要提出,有力有序扩大城市租赁住房供给,完善长租房政策。2022年中央经济工作会议进一步指出,解决好新市民、青年人等住房问题,探索长租房市场建设。

2023年2月24日,人民银行、银保监会起草《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》提出,为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系。本期特邀专家围绕相关问题进行研讨。

主持人

本报理论部主任、研究员 徐向梅

住房需求呈现新特点

主持人:我国住房市场整体需求如何?为何强调发展长租房市场?相较传统租赁住房,长租房有何不同?

邓郁松(国务院发展研究中心市场经济研究所副所长):自1998年进一步深化城镇住房制度改革以来,我国住房市场快速发展,城镇居民居住条件显著改善。2020年我国城市家庭人均居住面积为36.52平方米,总体解决住房短缺问题。随着人口总量、结构和流动趋势变化,住房需求开始呈现新的特点。

一是购房需求结构呈现首次置业需求放缓、改善型需求持续上升、投资投机性需求明显减少的新格局。根据我国人口数据推算,预计2025年处于20岁至34岁年龄段人口总数将比2020年减少约5200万,处于35岁至64岁年龄段人口总数将持续上升。人口结构的变化预示着首次置业需求总体呈放缓趋势,改善型需求将持续提升。随着“房住不炒”理念不断深入和住房市场形势变化,投资投机性需求已明显减少。

二是人口净流入的大城市住房需求更为旺盛,特别是租赁需求值得重视。2022年我国城镇化率达65.22%,虽然城镇化率快速提高,但人口流动并不均衡,更多流向珠三角、长三角等经济发达地区的大城市。相较2010年第六次全国人口普查,2020年深圳、广州、杭州等城市常住人口净流入量较大,其中深圳增加了713.65万人。而同一省份,人口也主要流向经济更发达的省会城市或经济中心城市。由于青年人倾向经济发达的大城市,导致人口净流入城市的住房需求特别是租赁需求更加旺盛。

长租房市场发展现状与趋势

主持人:我国长租房市场发展情况如何?

严荣(上海市房地产科学研究院院长):长租房是长期用于租赁的住房,是住房租赁市场的重要组成部分。推进长租房市场发展,是解决好大城市住房突出问题的重要举措,既有利于拓宽住房供应渠道,解决新市民、青年人等群体住房问题,也有利于扩大居民住房租赁消费,分流购房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

近年来,我国长租房市场发展取得了长足进步。一是政策支持力度不断加强。党中央高度重视长租房市场发展,多次强调加快完善长租房政策。相关部门按照因城施策和循序渐进等原则,聚焦我国住房租赁市场发展面临的突出问题,先后推进若干项重要试点工作,如选取一些人口净流入、租赁需求旺盛的大中城市开展住房租赁市场试点,推进利用集体建设用地建设租赁住房试点等,积累了很多宝贵经验。同时,各级政府陆续出台了一系列支持政策,涉及土地、金融、财税、审批等方面,有效破除长租房发展面临的瓶颈,形成多主体投资、多渠道供应的发展态势。

二是市场发展更加稳健。随着新型城镇化进程持续推进,我国2亿多新市民、青年人中,约70%租房居住,并且有一定规模的人群希望能保持长期稳定的租赁关系。尽管当前市场租赁住房仍以个人散租为主,但在需求驱动下,住房租赁企业运营的租期较长且稳定的房源占比不断提高。例如,在上海等大城市,住房租赁企业持有或运营的房源规模不断增加,市场渗透率由几年前不足5%逐步提高至当前10%左右,如果算上保障性租赁住房,该比例还会更高。在市场规模有序扩张的同时,长租房市场秩序更加规范。受政府部门严格监管和市场良性竞争等因素影响,一些从事“长收短付”“高进低出”经营的企业陆续被淘汰,同时不少提供优质产品和服务的企业日益凸显市场竞争优势。其中,有些企业已成长为行业标杆,不仅市场占有率显著提高,而且通过规范的经营模式推动行业健康发展。

三是社会接受度明显提高。长租房的快速发展,适应了部分新市民、青年人等群体对租房户型、区位、租期的需求,有助于优化租赁住房结构性供需匹配关系,逐渐得到社会的认可。相关调查显示,北京市有租赁需求的青年人中,超过80%的人租房首选长租机构。一些租赁企业的长租房持续保持较高出租率,也反映了承租人群体的认可。

三是高品质住房需求持续提升。我国已转向高质量发展阶段,在总体解决住房短缺问题后,人们对居住的要求从“有没有”转向“好不好”,高品质住房需求提升,住房市场的发展需要适时从满足首次置业为主向构建可持续的住房阶梯、更好满足居民全生命周期的住房需求转变。

目前我国住房总量并不短缺,但结构性矛盾较为突出。特别是以一线城市为代表的部分热点城市人口净流入量较大,但正规住房供给不足,符合新市民、青年人等群体需求的租赁住房有限,租金水平较高等问题仍然突出。首先,发展长租房市场有助于优化租赁住房供给结构,通过盘活存量、改建等方式增加租赁住房供应,缓解热点城市住房供需矛盾。长租房供应主要集中在城市中心城区和就业人口较为集中的区域,这将极大改善租赁住房供需的区域结构错配问题,更好实现职住平衡。同时,长租房主要面向新市民、青年人等群体,在户型设计、品质和租金水平等方面会更重视满足这部分群体需求,有利于解决租赁住房不足问题。

其次,新市民、青年人等群体收入水平相对较低,大多选择居住在租金便宜但品质相对较差的城中村和老旧小区。发展长租房市场,加快培育有实力、规模化的住房租赁企业,鼓励其通过盘活存量、改建等方式提升租赁住房品质,将提高市场上品质高且租金合理的租赁住房有效供给。

再次,从国际上看,提供租赁住房的主要群体是个人,但机构化租赁是成熟住房租赁市场的重要组成部分,在提升品质、改进服务等方面将发挥良好示范作用。据统计,2020年我国开展经营的规模化企业约

2000家,提供约300万套租赁住房,在市场化租赁住房中占比6%左右,低于美、日等发达国家平均水平,专业化运营管理服务不足。发展长租房市场,通过运营主体租赁服务专业化,将大大提升租房者居住体验。

从运营主体看,长租房由机构持有或托管运营,可提供的租赁周期较个人更长,也更为稳定,有利于提升租住人群的安定感。特别是现阶段,新市民、青年人等群体在选择租房时,对提供休闲、社交等服务的生活社区需求不断提高,机构化运营的长租房可以更好地满足这类精细化需求。

从产品特点看,长租房主要面向以青年人为主体的租赁群体,在户型设计等方面更加重视满足功能、品质、价格兼顾等需求,从而与传统商品住房、城中村住房、单位提供的单身宿舍等存在明显差异。如目前一些市场化运营的长租公寓提供的租赁住房,单套面积20平方米左右,虽然使用面积小于传统一居室住房,但功能却可以较好满足青年人在特定阶段有品质、价格可承受的租住需求。

从区位特点看,由于长租房主要面向新市民、青年人,主要解决职住不平衡等问题,运营主体一般选择青年人就业较为集中或交通便利的区域寻找合适的物业进行改造,因此长租房的分布不会像商品住房那样点多面广。

从租客特征看,以新市民、青年人为主的租客在特定长租房实际居住时间并不长。从对部分长租公寓调研情况看,青年人平均租住时间只有6至9个月,这与其更换工作相对频繁以及随年龄增长成家、租赁或购买新房方面的需求相一致。

总的来看,发展长租房有助于补齐住房市场中符合新市民、青年人等群体需求的租赁住房供给不足短板,改善这部分群体的居住体验,逐步构建更好满足居民全生命周期需求的住房阶梯。

主持人:从国际经验看,长租房市场对解决住房需求发挥了哪些作用?有何可借鉴的发展模式?

刘洪玉(清华大学建设管理系教授、房地产研究所所长):购房和租房,是居民个人或家庭满足住房需求的两个基本途径,自有自住和租住是住房消费的两种基本形式。因此,认识长租房市场在解决住房需求中的作用,可从自住和租住相对比例关系的角度考察。

2020年第七次全国人口普查数据显示,全国城市家庭住房来源中,自住和租住占比分别为69.2%和25.6%。按照省份考察,租住占比最高的为广东55.3%,其后依次为福建42.8%、浙江42.7%、海南39.0%、上海35.9%和北京35.3%。从国外情况来看,自住和租住在各国之间有很大不同。2021年欧盟有70%人口居住在自有住房中,30%人口居住在出租房中。许多国家租住比例超过30%,例如美国、英国、法国、日本、德国和瑞士分别为34.1%、34.8%、35.3%、38.8%、50.5%和57.7%。如果考察大城市尤其是国际化大都市,则租住占比更高,例如纽约为69.1%、巴黎67.9%、伦敦53.0%、柏林72.2%、旧金山67.3%、东京53.8%。

从上述数据可以看出,租赁住房在满足住房需求过程中发挥着重要作用,尤其在经济发达、人口密集的大城市或房价高企、购房难度大的城市,更是如此。

不论在哪个国家,长租房服务的模式大同小异,主要包括:投资机构或业主通过新建、改建或购买方式获取住房并将其作为租赁住房出租,服务管理机构受托负责招租和租赁期间的运营管理服务,部分投资机构同时提供管理服务,租户入住租赁住房并依约支付租金,政府和行业组织负责市场监管管理。考察各国长租房服务模式的差异,主要是看谁提供了租赁住房。

德国住房租赁市场相对发达,相关制度也比较完善。据统计,2019年德国2120万套租赁住房中,私人(个人)住房占比43%、

作为解决大城市住房问题的重要途径,我国长租房政策措施不断创新完善,各地积极实践探索,长租房市场迎来长足发展。不过,一度出现的“爆雷”等租房市场问题值得关注。在住房租赁这个事关国计民生的领域,如何落实高质量发展要求,推动长租房市场持续健康发展,需要深入研究。

首先,扩大有效供给是发展租赁住房的关键所在。住房租赁群体的需求涵盖范围十分广阔,包括长期落地、短租就业、子女入学、照顾父母等。既有长期租赁,也有短租居住。因此,租赁住房的需求结构层次十分丰富,而满足多结构需求的重要办法是做大规模。过去我国租赁供给以个人分散供给为主,而集中式机构化管理的租赁住房,可以大幅度提高租赁品质和供给稳定性,因此,增加租赁住房供给应以集中供给为主,包括市场类长租房和保障性租赁住房两类,其中有两种途径。

一是为租而建,开发和新建租赁住房。各地将新建租赁住房纳入住房发展规划,合理确定租赁住房建设规模并予以政策支持。例如,在土地政策层面,政府通过释放租赁住房专项用地,增加有效供给。开发和新建租赁住房主要途径有3种,分别是利用集体建设用地、竞争性自持用地、R4用地(四类居住用地)进行建设。据不完全统计,2022年22个重点城市完成集中供地,其中租赁用地地块量285宗。在实践中,各地新增用地建设长租房、扩大房源供给,形成了一批典型项目,为调整供需结构、缓解租住难题提供了思路。自2016年起,随着R4用地、集体建设用地、自持用地入市的新建租赁住房项目增加,大型租赁式社区成为长租房重要房源供给之一。例如,2022年7月,北京首开乐尚·优宸店于顺义牛栏山镇工业园区开业,该项目为集体建设用地项目提供483套租赁住房。

要看到的是,由于各用地类型自身存在不同特点,以及长租房项目建设与运营过程中存在难题,实践中新增长租房项目用地痛点依旧突出。例如,集体建设用地的规划用途限制问题,后续退出路径尚不清晰;竞争性自持用地方面,企业获取土地成本高昂且投资回报率低;等等。

二是盘活存量资产,将闲置、低效物业改造为长租房。存量物业通常位于交通便利和商业及公共服务好的市中心,在市中心发展长租房可以最大限度满足职住平衡的要求,深受租房者欢迎。目前各地政府也给予政策支持,例如,长沙《关于推进长沙市租赁住房多主体供给多渠道保障盘活存量房的试点实施方案》率先打通新房、二手房、长租房市场通道。北京《关于存量国有建设用地盘活利用的

关注国际长租房市场发展经验

业主社区占比23%、专业业主占比34%。德国的专业业主属于机构租赁性质,有两种类型,一是私营企业,包括私营房地产企业和保险、银行、基金等其他私营企业;二是公营机构,包括公共部门、房地产业协会和非营利组织。业主社区成员主要是私人,因此德国的租赁住房约2/3来自私人、1/3来自机构。私营企业占比相对较小,主要是一些规模化、专业化私营住房租赁企业在持有经营。德国十大租赁住房业主中,6家是上市公司,共持有租赁住房88.07万套,1家是私营企业,持有12.15万套,3家是公营机构,持有26.83万套。私人在租赁住房供应中占有重要比重,但大城市中机构租赁占比显著增加,例如,柏林55%的租赁住房来源于私营企业和公营机构,来自私人业主社区的约占40%,与整个国家租赁住房来源结构相比有较大差异。

美国的长租房服务模式也比较典型。2017年《美国租赁住房金融调查》数据显示,美国租赁住房主要由个人投资者、合伙企业或有限责任公司、房地产公司、房地产信托、非营利组织和REITs等提供。个人投资者提供的租赁住房在独户住宅和2至4户/栋住宅中占有80%份额,公司和机构在公寓式住宅中占有90%以上份额。近年来,机构投资者持有的租赁住房占比呈持续增长态势。目前,美国最大的租赁住房管理机构Greystar(睿星资本)管理的租赁住房达698257套。

研究美国长租房服务模式,还可以从纽约市租赁住房的供应结构中得到启示,即受租金管制的租赁住房占有重要比重。2021年《纽约市住房和空置调查》数据显示,全市存量住宅约365万套,其中35.4万套为空置住房。在有人居住的329万套住房中,自有自住占30.9%,租住占69.1%。租赁住房中市场化

金融支持住房租赁应突出重点、瞄准短板,主要在大城市,围绕解决新市民、青年人等群体住房问题,支持各类主体新建、改建长期租赁住房、盘活存量房屋,有效增加保障性和商业性租赁住房供应。

——《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》

扩大租赁住房有效供给

指导意见(试行)》明确在重点功能区及现有基本逻辑,也可以保障新市民、青年人的基本租住需求,完善城市功能。据相关统计数据,截至2022年末,北京市机构化集中式租赁住房约72000套(间),从筹集来源看,88.3%来自于存量盘活和改造:一类是包租模式,这是目前北京长租房的主要运营模式,以非居住物业改造为主;一类是北京各级保障房中心的存量居住用房改为保障性租赁住房。

其次,撬动多元化金融资源是支持长租房市场发展的重要因素。过去集中式长租房之所以发展不充分,一个重要原因是缺乏长期资金支持,开发企业只能通过销售实现资金高周转。目前,长租房的金融支持已开始破冰。2022年保障性租赁住房公募REITs经过筹备,实现了零的突破。今年2月24日,人民银行、银保监会起草《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,涉及金融工具全、力度大,打出了一套金融组合拳。

不过,公募REITs发行仍有难点亟待突破,例如,收购项目或改造项目作为底层资产纳保的前提下,要注意存量物业剩余土地年期较短对于估值的影响较大,收购成本较高等问题。解决上述难题,需要保持耐心与定力,在实践中不断积累经验。

再次,建立行业标准对推动行业健康发展也至关重要。行业标准规范清晰、公开分级定价,对住房租赁行业的资产管理、并购交易、资产证券化发展起到极大推动作用。包括为运营商在公寓租金定价、市场营销等方面提供参考,为租户在公寓选择时提供重要依据,为投资者进行资产收购、资产证券化提供参考。例如,美国的租赁式公寓采取分级定价办法引导行业分层标准化供给,主要划分为豪华型、中高端型、中低端型、低端型、补贴型五个档次,其中中低端型占比最大,约为59.7%。

建立行业的产品分级定价机制、企业品牌价值评估等评价标准和机制十分重要。以此可以促进供应链企业、系统性服务商发展;推进行业专业化分工,为资产证券化发展奠定坚实运营基础;引导长租房企业实现品牌化运营、精细化管理、标准化服务,提供多元、丰富、优质的租赁产品。通过对长期稳定的平均租金、出租率、动态空置率、毛利率、净利率等核心数据监测,反映运营商的运营能力和效率以及底层资产优劣势情况,从而把握长租房企业实际经营状况,为金融机构投资提供支持,并实现可把控、可监测、可监管,推动长租房市场可持续发展。(作者系中国人民大学国家发展与战略研究院研究员)

租赁占45%,有政府管制的管制租赁占55%。管制租赁中以租金稳定的住房为主,这类住房在建设时就按照相关规章确定了租金调整规则,以防止未来租金大幅上涨,保持住房租金的可支付性。

从国际长租房市场发展经验来看,首先,长租房市场是房地产业的一个重要分支,具有广泛的社会经济影响。以美国为例,其出租公寓行业类似长租房市场。据统计,美国约2040万套公寓,除满足住房需求外,公寓建造、运营维护和居民住房消费每年对国民经济的贡献超过1.3万亿美元。

其次,企业或机构参与对于长租房市场至关重要。各国住房租赁市场供给中,私人住房普遍占有重要比重,因此需要机构化、规模化、专业化住房租赁企业或机构参与,并通过发挥其标杆示范作用,带动整个租赁市场规范化发展。

再次,打造长租房投资、开发、运营和管理服务的完整产业生态。要吸引企业或机构参与其中,需要有完整的产业生态,尤其是营造适配的土地、金融和财税等制度政策环境,努力形成闭环,促进良性循环。以金融支持为例,需要房源获取阶段的短期开发建设融资(新建或改建)、运营服务阶段的长期抵押融资,也需要REITs等直接融资方式以降低融资成本。

最后,关注居住成本,实施必要的租赁监管。新增租赁需求主要来自大城市的新市民、青年人,其租住比例较高,这类群体一个重要特征就是支付能力较差,租金等居住类支出负担过重。为此,除有效增加保障性租赁住房供应外,还应建立完善住房租赁市场监管体系,定期发布公平市场租金,引导租赁住房初始租金水平和租金调整幅度,提高长租房租金的可支付性。