

# 新机遇下,住房租赁市场怎样补短强能

■中国城市报记者 郑新钰

“我国每年有600多万新增务工人员进入城镇,今年有1100多万大学生即将毕业进入社会……这些人群都需要租房。”近日,在2023中国住房租赁发展论坛上,浙江工业大学副校长、中国住房和房地产研究院院长虞晓芬提到了上述数据,以此表明长租房市场的发展机遇。

中国城市报记者梳理近3年《政府工作报告》时发现,国家对于长租房市场的要求表述,从“规范发展”到“加快发展”再到“推进”,有明显不同的转变。

与会专家提醒,要警惕以长租房为代表的住房租赁市场存在的行业过度资本化、客群加速“土绅化”、规模趋于巨型化等发展陷阱,推动该市场真正成为高质量发展、高品质生活、高效能治理的示范领域。

## 市场增长空间依然很大

“我从来没有跟政府沟通如此之多,跟政策走得如此之近。”这是安歆集团创始人兼CEO徐早霞近3年来的真实体会。徐早霞的感受背后,是住房租赁市场发生的深刻变化。

党的二十大报告强调,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

中国城市报记者了解到,在政策大力支持和市场有效需求的双重作用下,我国住房租赁市场已形成市场化租赁住房、保障性租赁住房、公租房相互补充的多层次供应体系。

根据中指研究院对长租公寓行业的监测,截至2022年末,仅品牌长租公寓在60余个城市的运营门店就超过2700

家,开业房源超75万间。

“长租房市场发展取得长足进步,政策支持力度不断加强,市场发展更加稳健,社会接受度明显提高。”上海市房地产科学研究院院长严荣说。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强表示,我国住房租赁行业已进入规范化发展阶段,目前处在支持政策和舆论环境的最好时期,未来住房租赁市场前景还很广阔。

## 行业呈细分化趋势

市场空间广阔,政策红利叠加,这让更多企业选择进场分一杯羹。住房租赁业内人士明显感觉到,这几年竞争加剧。

愈发激烈的竞争带来的首要问题,就是产品同质化程度高。“各个长租公寓企业仍以开拓白领及蓝领公寓产品线为主,其主要是依靠房源的地理区位、房间内外的硬件设施以及价格区间来进行差异化竞争,但此类产品差异化战略极易在市场竞争中被模仿,进而产生产品同质化问题。”乐乎公寓创始人CEO罗意说。

在魔方生活服务集团CEO柳佳看来,未来行业分工会更加细化——开发商负责土地和存量供给,资金方负责投资,物业交由运营方来管理。这三方形形成合力,才能产生最大收益。

严荣提醒,在产品和服务理念设计时,要考虑到各方面群体,避免低收入群体在整个城市发展过程中不断往外迁移,从而增加他们的通勤成本、通勤时间,甚至使这部分群体只能离开大城市。这样对大城市的运行包括大城市基本服务都会产生影响。

徐早霞持有相似观点。在她看来,面向普通产业工人的

租赁市场大有可为。

“发展宿舍型租赁住房是进行城市治理的一个有效方式,能够普惠更多新市民、青年人。”徐早霞认为,这需要兼顾政府、企业、人才的多方诉求,需要运营企业做好多方价值的“翻译器”,实现“三大三小”。具体来说,就是大民生小利润,大行业小企业,大情怀小生意。要从民生视角推动共同富裕,以高质量的产业配套助力招商留商稳商及实体经济升级,以保障性租赁住房助力人才安居,最终通过综合解决方案实现可复制、可持续、可监管。

此外,还有不少专家和企业负责人提出,在数字经济时代,住房租赁企业要利用新一代数字技术提升服务效率,同时要严格遵守法律法规要求,加强客户个人信息保护。

柳佳建议,租赁行业可构建一套标准化、数字化的管理平台,目的是帮助企业更好地对接政府部门的一些要求,同时对接银行机构的一些监管。

“广大住房租赁企业要十分珍惜发展的黄金时代,要努力提升美誉度,并倡导住房租赁企业坚持做优做久做强做大的发展路径,走职业化专业化发展道路,始终坚持诚信经营服务。”柴强说。

## 应多措并举完善供需体系

值得关注的是,虽然发展空间巨大,住房租赁市场却产生了供需矛盾的问题,这是为什么?

据了解,目前市场上的供给方式分为重资产和轻资产两种。部分主体走轻资产路线,比如改造闲置或低效利用的商办空间,盘活了部分存量资源。“但这还远远不够,尤其是在北上广深等住房租赁需求量

大的城市,可挖低效闲置资产量是不多的。”虞晓芬说。

就重资产路线而言,租赁经营困难重重。中国城市报记者在采访中了解到,一方面是因为住房租赁项目税收贡献较少,导致某些地方政府落实项目积极性不高;另一方面是因为租售比偏低,投资回报率不理想,这就降低了重资产企业的开发与持有意愿。

对此,虞晓芬建议,地方政府对发展租赁住房的认识要再提高,要在政策端发力,在规划时根据产城融合、职住平衡、供需结构匹配,安排一定比例的租赁住房用地;价格方面,城区地价按租金价格倒算,园区地价要按照产业用地的价格制定。

“鼓励高等院校、科研院所、医疗卫生机构、大型企业单位,在守住安全红线原则下,适当提高容积率,利用存量用地新建,愿建能建尽建,用地性质不变,不补充出让金。”虞晓芬说,“此外,建议尽快制定住房法及租赁住房条例等配套法律法规。”

除上述原因外,长期以来,资金压力也是制约住房租赁发展的重要因素。此前,租赁住房建设跟它配套的金融体系以间接融资为主体,主要是靠信贷和债务融资,缺少权益资金。

2021年7月,保障性租赁住房被纳入基础设施REITs(不动产投资信托基金)试点范围,为解决行业资金难题提供新的方案。目前市场已成功发行4单保障性租赁住房REITs,分别是红土深圳安居REIT、中金厦门安居REIT、华夏北京保障房REIT、华夏华润有巢REIT,累计发行规模总计50.26亿元。

“保障性租赁住房REITs试点项目取得了良好的示范效应,将推动租赁住房REITs范

围进一步扩大。”北京大学光华管理学院副院长张峥建议,下一步,一是形成保障性租赁住房REITs的合理估值;二是制定合理稳定补贴政策及租金调整机制,构建符合保障属性下的商业逻辑,形成保障性租赁住房发展的长效机制;三是将住房公积金制度改革与租赁住房建设、保租房REITs发展结合起来,推动新型住房体制建设;四是进一步鼓励多主体、多类型资产参与发行保障性租赁住房REITs产品。

虞晓芬建议,设立国家租赁住房基金,专门用于开发修建经济适用的住房,可以根据各省常住人口数量及住房成本来分配额度。

值得注意的是,严荣提醒,要保持清醒,警惕过度资本化。“所谓过度资本化就是不务正业。长租房应该服务于群众,满足整个社会中新市民的长租需求,让他们实现‘安居梦’。”他说。

## 城讯

### 商务部:今年我国外贸开局总体平稳

本报讯(记者郑新钰)中国城市报记者近日从商务部获悉,今年一季度,我国货物贸易进出口9.89万亿元人民币,同比增长4.8%;其中3月进出口同比增长15.5%,开局总体平稳。

商务部新闻发言人束珏婷表示,3月进出口增速回升,既有去年同期基数相对较低的原因,也有累积订单集中释放、跨境运输更加通畅、组团出海初见成效、企业预期有所回暖等因素支撑。

具体来看,有三方面的增长动能正在并将继续发挥重要作用。一是主体活力有所增强。一季度有进出口实绩的外贸企业数量同比增长5.9%,比去年同期增加2.5万家;其中民营企业进出口增长14.4%,占进出口比重上升至52.4%,较去年同期提高了4.5个百分点。二是产品结构持续提升。汽车等高附加值产品出口增势不减,一季度汽车出口额增长了96.6%;电动汽车、光伏、锂电池等“新三样”竞争优势持续释放,一季度合计出口增长66.9%,拉动出口整体增速2个百分点。三是市场潜力逐步释放。3月当月,我国对东盟、拉美、非洲等新兴市场进出口分别增长了27.5%、18.6%和29.4%,部分弥补了传统市场需求不振带来的影响。

### 中国国际模型博览会亮相北京

近日,第二十一届中国国际模型博览会在京举行。本届展会主题为“2023年再出发”,展品分为军事历史、航天与科幻等题材板块。展会现场还安排了52场精彩竞赛和体验活动以及6场大型比赛,吸引了众多玩家和模型爱好者参与。

中国城市报记者 全亚军摄

