

一线城市纷纷出台举措

打响住房租金“维稳战”

近期,多个热点城市的房租价格上涨过快,多家公寓机构被约谈,鼎家公寓资金链断裂破产,“租金贷”被黑化,租房问题成为国民关注的焦点,北京、深圳、上海相继出台稳租金的相关举措。事实上,此前业内就曾呼吁政府进行租金指导价的设置。但是,从国外实践来看,租金管制虽然可以控制租金上涨,但是也面临着减少供应的风险。那么,租金管制是否能够有效平抑租金?以我国国情立足,什么政策能够促进我国租赁住宅市场的健康发展?



【现象】

房租暴涨猝不及防

在一些热点城市,每年七八月,租房需求大量释放都会将房租推至季节性“波峰”。然而,2018年这一波房租涨势比往年更“凶猛”。

小雅,来北京有3年了。刚来北京时,她和朋友一起租地下室。房间只有4平米,就是一面墙和一张床,大衣挂在墙上,短衣短裤就堆在床上。“真是很苦,我在

屋子里哭过好几次。和父母视频都不会拍到房间的环境,也不敢告诉父母自己住在什么地方。”后来,小雅找到一套2000元租金的两居室,满心欢喜地以为自己改善居住环境了。“没想到这是个骗局。交了押一付三的钱,对方的电话就打不通了。”现在,当初一起住地下室的俩女孩又住到一起了,她们租了租金6750元的两居

室,一人一间房。“房租年年涨,可今年涨得有些多了!”小雅说,收入完全跟不上租金上涨的速度,再这样涨下去,就要考虑回老家了。

据中国指数研究院数据显示,今年7月份,北京、上海、广州、深圳、天津、武汉、重庆、南京、杭州和成都十大城市租金环比均有所上涨,其中北京最为突出。

据悉,今年前7个月,北京租房租赁市场交易量同比增长14.4%。在价格上,7月份,北京的住房租赁月租金均价为4902元/套,环比6月份上涨2.9%。进入8月份,随着大量高校毕业生离校,租房价格一再攀升。



【观点】

房租该设涨停板吗?

上海交大中国城市治理研究院陈杰教授认为,租金管制涨幅是可行也是必要的。但是,租金涨幅管制需要做到两点,第一,有所区别对待。新房三年内的租金可以不受租金涨幅管制,这样鼓励新建和增加供给;第二,涨幅管制区间要温和,不能太严格。一方面政府应该鼓励私人长租,长租涨幅管制可以适当灵活一些;另一方面,加大投入公租房+鼓励长租公寓,稳定租房市场租金水平和涨幅预期。企业化的长租公寓最近非议很大,但本身还是好事,要妥善运用。

深圳大学经济学院当代金融研究所所长国世平表示,建议政府先对租房房源设定一定的门槛,比如房屋安全,质量等,符合租赁条件的房源才可以对外出租,在对外出租时每年设置一定的涨幅。同时,租赁市场和购房市场密不可分。适时出台房产税,加大房源的持有成本,这样可以刺激社会上的闲置房源进行对外出租从而增加供给。

潘向东认为,政府调控住房租赁市场是通过多种手段,比如价格管制、规范住房租赁企业、增加供给等。例如:短期内,政府可以通过价格管制、规范住房租赁企业等措施遏制房租快速上涨。就中长期而言,政府应大力推进保障房、廉租房、公租房的建设,只有针对新进入城市的年轻人提供更多的供给,房地产市场才会稳定发展,城市化进程才能更有效地推进,内需才能更有效地得到拉动。当然,为了避免搭便车,政府提供的住房可以通过面积、卫生间等方面的限制,来筛选出真正需要的居民。调控房租本身不是目的,而是为了减轻房租过快上涨给经济发展带来负面影响,当然其他措施也可以达到同样目的,例如,无房屋的租房者或者首套房购买者抵扣个人所得税等。

而新城控股副总裁欧阳捷则认为,应该容忍租金上涨的市场行为。他说,价格是市场经济最重要的职能之一,也是供求关系、价值规律的指针,没有价格信号,就好比大脑失去前庭感觉平衡系统,市场经济必然失灵。稳租金的逻辑就是用行政指令、计划管理的方式进行租金管制,看起来似乎照顾了低收入人群租房,但最终的结果一定是投资人因为不满意租金回报,进而放弃出租,或者放弃低租金收益住房出租,导致租赁住房供应减少,住房供需矛盾加剧,穷人无房可租。我们应当回到顶层设计,通过增加土地供给降低地价,通过增加住房供给抑制房价,通过税收调节限制投机,通过增加投资住房出租调节租金,而非简单地实行租金管制。我们还应该大规模减税,放水养鱼、藏富于民,大幅度提高劳动者收入水平。

本版文字综合新华网、新京报、中国产经新闻网、腾讯财经等媒体报道。



【政策】

多举措平抑房租过快上涨

而房租上涨对城市的发展可不是什么好事。首先会导致工人要求增加工资,从而引起厂商用工成本上升,厂商最终会上调产品价格,服务业等劳动密集型产业受房租上涨影响尤其大,严重情况下厂商可能撤离高房租的城市。与此同时,房租支出增加的同时,居民将通过减少消费或增加低价商品消费,维持收支平衡,就形成我们近期热议的“消费降级”。或者一些精英逃离都市。这些结果,最后将导致城市的活力下降,降低城市发展的竞争力,形成“房租之殇”。为防止出现以上情形,一线城市纷纷出台政策,抑制房租过快上涨。

深圳:试点“稳租金商品房”

深圳市规划和国土资源委员会房地产业处相关人士公开表示,为解决好机构化租赁引发的改善居住环境、稳定租赁关系与租金上涨的矛盾,深圳市在借鉴德国等成熟租赁市场管理的先进经验基础上,结合本市实际情况,探索稳租金商品房管理制度设计,丰富住房租赁类型,满足不同人群的居住需求。

据了解,深圳将探索“稳租金商品房”,即由房地产开发企业建设并组织运营,在一定期限内只租不售,接受政府主管部门的租金管控或指导,面向在深圳缴纳社保一年以上的未购房居民。首次租赁期限为一年以上三年以内,可续租不超过2年,期满退租后可重新排队。

深圳稳租金商品房制度的首批试点项目塘朗城精品公寓预计于2019年推出,首批试点房源248套。塘朗城精品公寓项目由深圳地铁集团与深业集团共同成立的合资公司深圳市朗通房地产开发有限公司建设运营。

据深圳市规划和国土资源委员会房地产业处工作人员付菲菲介绍,稳租金商品房的基本特点是租金管控、对象范围广、租房排队、有限租期等。

其中,租金管控即实行“一房一价”,起始租金要通过市场评估,不得超过同类价格。采取“一年一调”的租金管制方式,在每年年末对所掌握的房源租金进行调整,涨幅参考的标准会综合考虑当年市场发展形势以及周边的租金价格、CPI的增长速度或者是人均可支配收入的增长率等,年租金增长率不超过正负5%,在合同中进行租金涨幅约束。

上海:“消费换租金”新模式

事实上,同样作为一线城市,上海也在积极探索租赁住房相关政策。近年来,上海先后出台了“只租不售”的租赁住房用地,地价大幅度低于商品房用地,目前暂由国企拿地运营。

去年9月,上海市发布《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》中就明确提出:要注重发挥国资国企

对住房租赁市场的稳定器、压舱石作用。

据了解,目前获取租赁用地最多的国企上海地产(集团)有限公司正在探索新型租赁模式,其旗下的租赁运营品牌城方率先提出了“以消费换租金”的运营思路,探索以社区消费为内容的盈利模式,包括文化娱乐、生鲜便利、康养健康、社区食堂等。

上海地产(集团)有限公司相关负责人介绍:“我们正在探索以租金为基础现金流、以消费为动力,实现‘以租金换取消费’的新型租赁模式。在实施时,以会员制提供服务,将会员所有房租消费和生活消费转换为消费积分,在相关平台上按规兑换,消费越多可抵扣租金也越多。”

北京:加快供应公租房

为加大租赁住房供应,北京市住建委多措并举,加大保障性住房建设力度,加



快公租房供应分配工作。

8月27日,北京市住建委公布,目前,西城、海淀、丰台三个区的近5000套公租房房源正在进行意向登记过程中,预计年底前还有近万套房源要启动分配。

北京市住建委相关负责人表示,首先加大统筹力度,市区住建部门协调建设单位,加快项目建设进度,推进房源早分配;同时加快北京市各区公租房摇号剩余房源整理和退租房源整修,具备条件后尽快投入再分配;此外还深化了“互联网+政务服务”,结合房源特点通过网上“快速配租”方式,进一步提高分配效率。

此外,北京推出了租赁型职工集体宿舍,将通过在集体建设用地建设或改造部分闲置厂房、商场、写字楼来为用人单位提供租赁型职工集体宿舍,以此来解决城市运行和服务保障行业务工人员住宿问题。

除一线城市外,全国不少租金上扬的城市也都出台了相应的措施来平抑租金,包括增加房源供应、推进租赁合同备案、规范中介行为、严查租金贷等。由于我国租赁市场尚处于发展的初期,加之租房是关系国计民生的重大问题,所以我国应加快租赁住房立法并积极出台稳租金的长远政策。

德国“房租刹车”+“退租保护”
通常,房租不应超过当地的平均标准。同时,德国还施行“退租保护”政策,即承租人可以不用给出理由和出租人解约,但是出租人需要在符合法律规定的情况下才能提出解约要求。

美国设立房租稳定委员会

美国在历史上施行了两次大规模的租金管制,一次是“一战”与“二战”期间与之后,被称为“第一代租金管制”,更多是应对战争而作出的临时管控,特征是冻结租金数额和禁止提高租金。20世纪70年代,美国170个市镇采取

了新的租金管制法应对租金上涨,主要采取温和的措施,限制租金的涨幅,被称为“第二代租金管制”。
目前,美国各州的立法机构有较大的自主权,可以结合本州情况灵活制定调控房租的法律。比如,加利福尼亚州允许各个城市设置本市租金涨幅的百分比上限。
此外,美国二手房市场发达,所有房产前任主人的个人公开信息、购买时间、购买价格和租赁价格全部都会在网上公开并记录。房东很难盲目提高购买价格或者租赁价格。
(来源:新京报)



【分析】

难道都是资本惹的祸?

而一篇名为《资本盯上租房,要吸年轻人的血吧》的帖子将长租公寓推上舆论的风口浪尖,关于长租公寓推高城市房租的讨论引发市场普遍关注。一个房东自己发帖称,自家天通苑的120平米三居要出租,心理预期价位是7500元/月,链家自如和蛋壳公寓两家公司询问后,被双方争抢,最终蛋壳给到10800元/月的价格,付11个月。

近年来,长租公寓市场在资本加持下走向“风口”,2017年全国租房市场总规模已达到约1.4万亿元。而华菁证券的一份研报数据显示,有品牌的长租公寓占整体租赁市场的比重仅为2%。当前我国机构化租房占整体租赁市场比例仅为个位数的这块蛋糕中,已经挤入了超过1000家品牌公寓的运营商。

对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,无论是房租还是房价,都在上涨,其实还是和居住需求很强烈有关。但资本进入租赁市场,使得租赁市场也出现了一个新课题,即在租赁市场如何防泡沫。房源收储中,已经挤入了超过1000家品牌公寓的运营商。

国务院发展研究中心研究员刘卫民也表示,导致房租上涨不容回避的一个因素是资本介入。“不管是风投也好,一些社会资本也好,他们在选择投资标的的时候,经常会讲头部效应,只投这个行业的前几位。这样一种投资行为或者说投资模式,会造成一些企业在扩张速度方面,在市场化房源搜集方面,用力过猛。更主要的是,我们在前期租赁市场发展不完善,造成了对优质房源稀缺性的供应,特别是一些大城市的年轻人,他们需要这些优质的租赁房源,而在我们过去的租赁市场里面恰恰缺的就是这些优质房源。”

我爱我家副总裁胡景晖对媒体坦言,当资本大量进入长租公寓以后确实推动了房租上涨。胡景晖直接点名自如、蛋壳等长租公寓运营商以高出市场20%到40%的价格在收房,导致售房成本直接上升,严重违背市场规律。

此外,就盈利模式而言,尽管长租公寓企业也试图在其他形式上寻求新的盈利点,例如自如推出的运营平台向委托者收取委托管理费,魔方公寓收取的管理费和其他增值服务费用等。但长租公寓的主要收入依旧来自于租房租金。

严跃进认为,对于长租公寓来说,因为现在很多金融资本介入了,所以类似经营有点像共享单车,属于市场

比较狂热,但是又没有找到很好的盈利机制。所以类似爆雷的警惕也是需要警惕的,或者说部分中小长租公寓企业,确实会面临很多压力,后续若是此类企业和小贷公司有合作,那么其实是存在金融风险的。“换言之,如果是存在高杠杆资金进入的长租公寓业务,类似房源收购等领域的部分资金是违规的,那么风险确实很大,这其实是有点在炒房源的概念,后续需要警惕,否则容易打击很多合规做租赁业务的企业。”

那么,房租上涨全是因为资本的操控吗?在新时代证券首席经济学家、中国首席经济学家论坛理事潘向东看来,住房租赁企业只是逐利,起的作用是推波助澜,并非主因,租金价格的报复性上涨,主要还是由于房地产供需失衡和地方政府在房地产市场功能定位造成的。房地产供需市场的失衡,导致房地产价格的快速上涨。为了应对房价的快速上涨,各地方出台限价、限购、限售等一系列调控措施,最终产生的结果是城市房屋供给并不能有效地满足需求。一方面是部分进城居民在买不到适合的房屋情况下只能选择租房;另一方面是高房价抑制了部分人的购买能力,只能退而求其次选择租房。

2017年末我国城镇化率为58.2%,距离70%以上的中等发达国家城市化平均水平还有很大差距,未来仍会有大量人口流入城市。目前只有北京、上海等个别城市人口是净减少的,大多数城市人口是净增加的。2017年深圳人口增加了62万,增幅居全国城市之首,其次是广州人口增加了45.5万。新进来的人口要不买房,要不退而选择租房,这方面的需求是刚性的,不可能因为房地产市场政策的变化而出现变化。

但房地产市场供给的变化,会导致房地产市场价格发生变化。2016年全国房价出现大幅上涨。一线城市房价上涨幅度最大,达到25%,二线城市房价也整体上涨了17.6%。为了应对房价上涨的压力,各地都相继出台了限价、限售、限购等调控房地产市场措施,房地产投资在过去几年出现了冰冻,导致近年来房屋的供给减少。高房价和少供给的条件下,一部分潜在购房者开始选择租房。而相对于房价上涨带来的15%以上的收益,1%-2%的租金回报率微不足道,房东也没有动力上涨房租。

一旦租赁市场的需求快速上升,相对于房价被“低估的”租金价格出现报复性的反弹,也就意料之中了。