

住房租赁市场发展现状、对租金影响及对策建议

王蕊 肖桂友

对外经济贸易大学

[摘要]当前我国住房租赁市场建设不足,呈现出:租赁性住房供给在住房市场中占比偏低,且以市场供应为主、政府供给偏少;供给占比呈现东、西、中部地区依次降低,与流动人口的区域分布表现一致;市场整体需求旺盛,东部地区需求远高于中、西部地区等特点。租赁市场供需失衡,推升租金上涨;公共租赁住房占比偏低,影响住房基本保障,使中介机构炒作有机可乘,进而导致租赁市场的不稳定。本文提出应通过鼓励闲置住房出租、规范与加强政府公共租赁住房供给、加强住房租赁市场监管等措施,促进住房租赁市场发展。

[关键词]住房租赁市场;租金;租赁市场炒作;公共租赁住房

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.08.1802

住房问题关系国计民生,从一定意义上讲,居民住房问题是构建和谐社会的客观要求,是政府、社会、企业和公民共同的责任和义务^[1]。近年来,房价居高不下、住房市场结构不合理,住房政策“应如何设计”才能真正实现全民住有所居,已成为党和政府、社会各界关注的焦点。

2017年10月,党的十九大报告中提出要“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”,十九大报告从国家层面将住房租赁市场引入公众视角,强调回归住房的本质;随后,2017年末中央经济工作会议中再次提出,要发展住房租赁市场特别是长期租赁,保护租赁利益相关方的合法权益,支持专业化、机构化住房租赁企业的发展,完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制,保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性。在此背景下,把握政府对住房租赁市场的政策支持,分析判断住房租赁市场的现状和存在的问题,对完善租赁市场、促进“租购并举”尤为重要。

一、我国住房租赁市场发展现状

我国住房按产权可分为产权性住房(含交易性住房和自建住房)和租赁性住房,按供给主体可分为市场供应和政府供应。对于城市居民来说,解决住房问题的渠道往往只有购房与租房^[2]。

(一) 租赁性住房在住房市场中占比偏低

重点城市的家庭住房来源中,2014-2016年除海口租赁性住房占比平均值略高为22.84%,其余城市租赁性住房占比平均值均低于20%,且长沙、南昌、长春、呼和浩特、银川5个城市租赁性住房占比平均值均在10%以下。三年来,各城市均表现为租赁性住房占比均远低于产权性住房占比;区域分布上,租赁性住房占比比较高的城市主要分布于东部地区,如海口、北京、天津;租赁性住房占比比较低的城市主要分布于中西部地区,如银川、呼和浩特、长春。

(二) 租赁市场政府供给占比偏低,市场供给严重向买卖市场倾斜

构建交易性住房市场化占比、租赁性住房市场化占比指标,分析各供应主体分别对交易性住房、租赁性住房的贡献情况。理论上,市场化占比越高,表明市场作为供给主体的贡献性越大,市场自由度越高;市场化占比越低,表明政府作为供给主体的贡献性越大。

二、我国住房租赁市场发展现状对租金的影响

(一) 租赁市场供需失衡,助推租金上涨

由住房租赁市场发展现状的分析可知,住房租赁市场供给相对较低,而需求端旺盛,住房租赁市场整体表现为供需失衡。在市场供需失衡的背景下,房屋租金呈上涨态势,但从当前租金收入比来看,我国房屋租金过高且不合理。我国35个重点城市租金收入比的平均值为31.08%,美国住房及城市发展部将一个家庭/个人租金开销超过可支配收入的30%定义为成本负担,据此来看,我国城市的租金收入比普遍偏高,即我国城市居民普遍存在住房的成本负担,居民的生活

质量和幸福指数受到严重影响。

(二) 公共租赁住房供给不足,住房基本保障受到影响,中介机构炒作有机可乘

由住房租赁市场发展现状的分析可知,住房租赁市场主要依靠市场供给,政府对公共租赁住房供给不足,因此无法为城市中低收入群体,特别是各类人才、高校毕业生、农民工提供住房的基本保障。此外,低占比的政府租赁住房,无法对住房租赁市场形成有效的调节,租房中介机构易借机影响市场运行,导致市场的不稳定。

中国房地产大数据显示,2018年我国部分城市住房租金快速上涨,并于7月达到涨幅峰值。长租公寓的租金涨速高于普通房源租金涨速,以北京为例,与2017年12月相比,北京2018年7月长租公寓房源租金累计上涨13.04%,而同期非长租公寓房源租金累计涨幅为7.32%。从环比看,2018年7月北京长租公寓租金环比上涨3.4%,而同期非长租公寓租金环比仅上涨1.23%。

对此,“我爱我家”原副总裁胡景晖表示,以自如、蛋壳公寓为代表的长租公寓运营商,为了扩大规模,以高于市场20%到40%的价格争抢房源,人为抬高收房价格,随后多地媒体对长租公寓哄抬租金、抢占囤积房源进行了报道。随着“租售并举”被确定为房地产长效机制的核心内容之一,鼓励发展长租公寓的政策相继出台,地产中介、开发商、金融资本开始大规模介入住房租赁市场,部分中介机构通过提高租金大量收购市场房源,形成垄断,然后进一步提高租金转租给刚需租房者,推高部分城市的租金,干扰市场正常运行。

三、完善住房租赁市场的对策建议

(一) 鼓励闲置住房出租,促进租赁市场发展

据相关数据显示,美国住房空置率长期保持较低水平,即使美国楼市最差的2007-2008年,自有住房空置率最高只有2.9%,荷兰、瑞典住房空置率只有2%,法国为6%左右,德国约为8%。住建部原副部长仇保兴则表示,我国房屋空置率较高,其中北京空置率在百分之十几到二十。房屋空置,反映了住房资源配置低效的问题。在大力发展住房租赁市场的背景下,促使闲置住房实现租赁供给,提高闲置房产的使用率,意义重大。为配合闲置住房出租工作开展的积极性,一方面,可对长期闲置的住房征收空置税,增加住房的持有成本,另一方面,可对房子用于租赁的业主降低交易税,鼓励住房出租。

参考文献

- [1]周芳名.城市居民住房按需分配的新逻辑探析——基于CGSS相关调查的住房现状分析[J].黑河学刊,2015(02):132-135.
- [2]叶剑平,李嘉.完善租赁市场:住房市场结构优化的必然选择[J].贵州社会科学,2015(03):116-122.
- [3]李宇嘉.我国租赁性住房体系现状、问题和完善对策[J].中国房地产,2013(17):46-48.