

对促进黄石市住房租赁市场发展的研究

陈冬梅¹ 万凤国²¹

(1. 湖北师范大学 资源枯竭城市转型发展研究中心, 湖北 黄石 435002;

2. 黄石市调查大队, 湖北 黄石 435002)

【摘要】住房租赁市场发展涉及土地、金融、税收等多方面政策,也牵涉到千千万万出租者和承租者以及租赁中介的利益。作者从国家政策要求、外地先进经验以及黄石住房租赁市场发展现状等方面深入研究,论证在黄石发展住房租赁市场的重要性、紧迫性和可行性,围绕抓好租赁消费引导、发展专业租赁机构、加大重点领域租赁住房供应、加快租赁住房市场长效机制建设等四方面提出对策建议,探索符合黄石实际的住房租赁市场发展之路。

【关键词】黄石 住房租赁 住房制度

【中图分类号】F290 **【文献标识码】**A **【文章编号】**2096-3130(2019)05-0065-05

2015年国家首提“租购并举”以来,我国房地产调控进入大力发展住房租赁、实行“租购并举”的新发展阶段。在加速城镇化背景下,重新定位住房租赁市场,对完善住房供应体系、满足多层次住房需求具有重要意义。

一、黄石发展住房租赁市场的背景和条件

(一)住房租赁市场是房地产市场供应体系的重要组成部分

1、住房租赁是实施住房保障的主要方式。住房是城市居民必需生活资料,住房商品化以后,中低收入群体买不起住房,必然要由政府出面支持和帮助他们解决住房问题。黄石市是国家公共租赁住房试点城市,近几年来,大力发展公共租赁住房,解决了中低收入居民住房基本要求,但《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》明确提出“推广租赁补贴制度”,公共租赁住房由实物配租向货币补贴转变成为必然,对于部分无力购买住房的中低收入家庭,未来只能通过租赁住房来解决居住问题,住房租赁必将成为住房保障的主要方式。

2、住房租赁是住房消费市场不可或缺的组成部分。住房是一种价值大、超耐用的不动产,一方面,受收入水平制约,总有一部分人资产积蓄有限,在年青阶段无力购买住房,只能通过租房或靠政府提供的保障性住房居住;另一方面,随着城镇化进程加快,

¹**基金项目:**2018年市级横向项目——黄石市建立“租购并举”住房制度的调查研究

作者简介:陈冬梅,女,湖北师范大学经济管理与法学院副教授,研究方向为金融与区域经济;万凤国,男,国家统计局黄石调查队副队长,湖北师范大学经济管理与法学院硕士研究生导师,研究方向为社会调查方法与国民经济发展。

进城务工人员流动性加大,大多数进城务工人员既无力也无计划在务工城市购买住房,而只是通过租房过渡。上述两大因素决定了住房租赁市场必然长期存在,市场经济成熟国家住房租赁市场繁荣也证明了这一规律,如德国目前的住房自有率约在43%左右,一半以上的德国家庭是租房户;美国的住房自有率也长期保持在65%左右,另有1/3的家庭是靠租房居住的。

3、住房租赁市场是住房资产属性和投资属性的延伸。住房不仅是一般的消费资料,更具有资产属性和投资属性,投资性房产作为租赁房源供给者,既满足了租赁住房的需求,又取得一定租金收入,深受投资者青睐,使住房租赁市场长期存在并持续发展。如将二套以上住房购买者视同住房投资者,目前黄石城区商品住房销售中投资性购房占比近20%。一定比例的住房投资者出现,对活跃黄石房地产市场有较大的促进作用。

(二)发展住房租赁市场是房地产市场调控的重要举措

建立“租购并举”的住房制度是房地产市场调控的长期举措。为解决租赁市场规模较小的短板,2016年以来,国务院出台了《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》等3个文件,住建部等部委也相继出台《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》、《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》等6个文件,从推广租赁补贴制度、培育发展住房租赁企业、鼓励房企转型住房租赁业务、推进REITs试点等方面促进住房租赁市场发展。2018年3月,湖北省住建厅印发《关于因城施策规范有序发展住房租赁市场的通知》,提出了“到2020年,全省基本建立租购并举的住房制度,形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系”的具体目标。从中央到地方,不仅在增加住房租赁需求和健全法律法规方面不断细化政策,而且对住房租赁市场发展最主要核心点——培育住房租赁主体和扩大租赁房源供给两方面提出了具体要求,发展住房租赁市场方向明确,措施具体。

(三)住房租赁市场是满足流动人口居住的客观需要,具有较大发展空间

当前黄石正处于转型升级的关键期、区域性中心城市建设的开拓期,人口持续流入和消费升级使住房租赁需求在可预见的未来处于快速上升期,住房租赁市场有较大发展空间。

1、产业升级,吸引更多年青人才来黄就业,催生了租赁住房新动能。近几年,黄石市在稳固传统产业的同时,以电子信息产业、生物医药等为代表的新型产业发展较快,带来年轻人、高素质人才需求增加。如某电子有限公司,连续3年新招30岁以下员工人数分别达到230、563和721人,2018年预计30岁以下员工占其总员工的70%;创新中的老企业东贝集团,2017年新招30岁以下员工696人,占新招人数比例达到27.6%。这些新入职的年青人,短期内只能通过集体宿舍或租赁住房来解决居住问题,增加了租赁住房的新动能。

2、经济环境改善,较多流动人口愿意在黄石长期居住,稳定了长期租赁住房需求。黄石作为长江经济带鄂东重要门户,具有沿江、临汉的区位优势条件,随着“一带一路”、“长江经济带”等国家战略的深入推进,经济形势、社会状况明显改善。2015-2017年人均指标在全省仍占有一定优势,城镇居民人均可支配收入位居全省第2,人均GDP居全省第7,高新技术产业增加值居全省第5,社会商品零售额居全省第4,工业用电量居全省第3,交通、通信、教育、文化、卫生等配套齐全,吸引较多流动人口长期稳定居住。通过本次走访调查,租赁住房者中,有63.2%的人打算在黄石长期居住,从而稳定了长期租赁住房的需求。

3、收入提高使得消费能力提升,带动了租赁住房消费升级。2014-2017年,黄石单位就业者工资年均增幅达到8.5%。收入提高,流动人口消费需求升级也较为明显,体现在房屋租赁领域,对单独享有居住空间意愿较为强烈,对居住环境的要求也有所提升。据本次走访调查,目前个人或与家人共同租赁占租赁住房总量的比重达72.4%,比2012年外来人口居住方式中该比例提高17.6个百分点(口径略有差异),租赁者家庭用于住房租赁消费支出比例达到23.1%。未来随着收入增加,对租赁居住支出仍会相应提升,从而带动住房租赁消费升级。

综上,发展住房租赁市场是遵循房地产业运行规律的体现,既落实了中央、省政府的相关政策,也顺应了城镇化和经济转型的需要,我们必须抓住机遇,顺势而为,且大有可为。

二、黄石住房租赁市场发展现状和存在的问题

租赁需求与供给是住房租赁市场的核心,近几年黄石住房租赁供需两旺,市场活跃。据调查,截至2018年6月末,黄石城区租赁住房规模达1.84万户,年交易额达1.38亿元,预计到2020年,黄石城区将有约2.1万套住房进入租赁市场,租金将超过1.6亿元。但目前,租赁需求与租赁供给在总量、结构、交易管理等方面存在诸多问题,租赁市场管理混乱无序现象依然比较突出。

(一)快速增加的租赁市场容量与单一供给主体矛盾突出,社会化租赁机构缺失

2009年以来,随着经济快速发展和落户政策的放宽,大量农村居民在黄石落户生根,到2017年末,黄石四个老城区流动人口规模达到9.34万人(以常住人口与户籍人口对比差计算)。较大规模流动人口加大了住房租赁需求。据2009年住房普查,2009年末,城区租赁住房6402户,占城区房屋总户数的3.6%,到2018年6月末,通过对27个社区走访调查,租赁居住的户数占住房总户数的比例达到7.3%,以此推算,到2018年6月末,黄石城区出租房屋总数达1.84万户,按2018年6月末调查的627元/户平均租金推算,城区租赁住房年租金总额达到1.38亿元。

虽然住房租赁总量增长较快,但租赁房源除政府公共租赁住房代理机构外,其余均为居民个人自持出租,房源供给社会化企业缺失。且居民自有住房在租赁市场中占主体地位,在租赁住房总量中所占的比例达到68.9%,租赁房源来源分散,不利于统一管理和规范、规模经营。

(二)低水平租赁管理与承租人构成复杂不相适应,租赁后期服务能力不足

目前,黄石城区流动人口中,来黄石工作人员和新毕业学生是住房租赁的主要对象,据2015年底1%人口抽样调查,黄石市租赁住房居住的人口中,15.6%为大专及以上学历,84.4%为高中及中职以下学历;职业上,租赁住房者中31.8%为制造业人员,45.1%为生产及生活服务人员;据本次对200户租房者的走访调查,租赁者中年龄在21-40岁的占74.7%,合同期限在2年内的占85.6%,89.6%的租赁者计划2年内继续租赁,3-5年内仍有意继续租赁的占68.8%。

上述情况表明当前黄石住房租赁人群流动性较大,租赁者居住短期化、过渡化倾向明显,需要精细化分类管理。但目前黄石租赁机构业务层次较低,很难做到对租赁者跟踪管理和售后服务。目前城区从事住房租赁业务的机构均为中介性质。对锐信、美兰2家较大的住房中介公司调查表明,房屋租赁业务停留在中介服务的原始阶段,他们仅提供住房租赁信息,没有自己经营管理的房源,不参与租赁后的服务和管理,对信息的真实性、可靠性没有主动权和验证权,更无法对租赁者进行统一管理,租赁双方产生纠纷矛盾无中间人调解,市场始终处于低端无序的发展状态。

(三)多样化租赁住房需求与有限供给不匹配,租赁住房结构性矛盾突出

尽管近年来黄石市加大公共租赁住房的建设力度,但租赁住房市场供需两端不匹配的情况依然比较明显,突出表现在面积与地域两个方面。从住房租赁面积看,多数承租人对小户型住房需求强烈。目前33.0%的租赁者是独自居住,39.4%的租赁者是年轻夫妇或伴侣。因此,市场上近七成以上租赁需求是中小户型,而当前黄石的租赁市场供给端多数为多居室的中大户型,形成住房面积匹配性矛盾,调查中有32.9%的租赁者反映户型合适的住房难找。从租赁住房质量上看,目前黄石租赁市场中的住房绝大多数是老旧住房,70.3%是2000年代之前的住房,老式公房、城中村自建房、回迁房和小产权房等占了很大比例,配套不完善、居住环境差成为普遍问题。由于租赁房屋破旧,租赁住房供给质量与需求之间矛盾突出,49.4%的租赁者对当前的居住环境表示一般或不满意,较多租赁者不得不选择短租后再更换住房。从地域上看,市中心的两桥两路之间租赁住房供应过于紧张,而黄石港及中窑以下又

出现较高的空置,租赁居住地域性结构矛盾较为突出,形成既有供应不足又有一定比例过剩的问题,造成租赁市场供需矛盾复杂化。

(四)散乱的租赁交易与落后管理并存,导致潜在群体对租赁住房心存疑虑

前述资料表明,黄石住房租赁中68.9%的交易是房主个人与租赁者进行交易,推算目前城区约有1.27万套住宅由居民自行出租。居民个人住房分散出租出现三个方面监管难点:一是出租渠道多样,信息真实性难以验证。大量居民将自有闲置房源通过中介、网络、熟人介绍、张贴广告等各种方式向社会公布,自由向承租人出租,无法跟踪管理,失真信息时有出现;二是公平交易行为往往得不到保障。在庞大的个人出租者中经常出现缺乏法律意识、缺乏契约精神的情况,暗自转租、提前违约解除合同、欺压承租人的现象层出不穷,很大程度上影响了租赁者长期租赁居住的意愿。三是约束租赁行为难度较大。黄石个人租赁住房基数大、层次多、流动性强,到目前为止难以对其实现有效的管理,因此,承租人的利益往往无法得到保障和维护。本次调查资料显示,7.1%的租赁者反映在租房中遇到被中介或房东欺骗、刁难的情况,60%租赁者反映租金过高或存在随意涨价现象。

除居民个人出租住房监管问题较多外,租赁市场长效机制建设也不尽完善。一是租赁备案登记制度不健全。黄石虽然建立了房屋登记制度,但只是针对房屋的交易买卖做登记,对于房屋的租赁而言,缺乏健全的登记备案体系,无法做到对房屋租赁市场进行有效的监管。这使得住房租赁市场呈现出信息不对称的现象,各种违规现象层出不穷。特别是进入电子信息普及及智能化时代,没有统一的房屋租赁平台规范市场上分散的租赁房源,导致租赁市场管理效率低下。二是租赁市场诚信管理体系缺失。黄石的住房租赁市场中部分房东违约、不提供服务等不诚信行为时有发生,而房东中有45.5%的人反映承租人素质较低,存在随意破坏房屋或家具等行为。这些现象的存在,主要是由于政府没有将住房租赁市场的规范纳入全市统一的诚信平台,缺少对承租人与房东的不诚信行为进行监管,从而也导致较多消费者对租赁住房心存顾虑,在对“与父母或子女同住而有改善住房意向”消费者调查中,44.9%的受访者认为租房“不踏实”,这种疑虑从根本上影响了住房租赁市场的长期健康发展。

三、黄石培育和规范住房租赁市场的政策建议

(一)围绕长期租赁这一条主线抓好住房需求引导

1. 引导住房消费观念,建立租购并举的供应体系。我国居民对购房的偏好根深蒂固,将住房与“家”的概念紧密联系在一起,加深了“重购轻租”的市场氛围和消费习惯。政府应利用掌握媒体话语权的优势,宣传健康的住房消费观念,倡导适度、合理、节约的住房消费理念,即买房和租房都是解决住房问题的途径,要大力倡导“先租后买”,引导居民在能力范围内选择买房或租房。同时结合“共有产权”的试点,创新居民“先租后购、可租可售”或者“共有产权住房”等住房新政策,引导住房消费多样化。

2. 落实“租售同权”政策,保障租赁人合法权益。较多居民购房居住是为了获得一种归属感和安全感,因此政府应做好社会保障工作,从医疗、教育、养老等各方面保障租房者与购房者享有同等的权利,以公共资源均等化等方式来提高承租者的安全感和归属感,使长期承租者不用通过购买产权也能获得归属感。当前黄石通过“租购同权”解决了上学难这一问题,后期需要进一步固化政策效应,引导民众观念从“居者有其屋”向“住有所居”转变,吸引更多人才向黄石流动。

3. 稳定长期租赁关系,让租赁双方得到一定实惠。从现实层面来说,租赁住房不如自住房方便装修和使用,几经易手后的保养程度也不如自住房,因此稳定长期租赁关系对租赁双方利益保护意义重大。建议从税收政策上鼓励租赁双方建立长期稳定的租赁关系,如规定双方租赁关系维持5年或更长时间,将租金列入个人收入调节税抵扣范围等。

(二)突出两个重点领域加大租赁住房供应

1. 服务新区发展,加大黄金山新区租赁住房土地供给。租赁住房建设与发展离不开土地供应,要加大适租房屋的供应。首先要

加大租赁住房土地供应。当前黄石市进入大冶湖新区发展时代,环大冶湖的金山地区发展迅速,截至2018年三季度末,该地区有“四上”企业135家,职工人数近3万人,近一半“四上”企业通过建设宿舍解决了企业职工过渡性住房问题,11家“四上”企业通过金山苑(公共租赁住房)解决职工过渡住房问题,但还有较多“四上”企业和“规模以下”企业既无力也无法建设集体宿舍解决职工过渡性住房。目前金山地区只有1家公共租赁住房安置点,位于金山街道,根据流动人口租赁住房主要考虑就近上班的现实,建议首先在金山地区其它地方推出租赁住房用地,建设租赁住房,明确规定开发企业的开发规模与户型比例,并要求企业按约定比例自持运营,提供长租房源,以解决新区流动人口租赁住房需求。

2. 盘活存量房市场,打通商业或办公用房向租赁用房转化通道。

当前老城区闲置了较多的商业用房和办公用房,如位于商业中心的华夏城、东风路、原国贸中心等大型商业网点已形成一定规模空置,一些经营不善的商业网点如金虹大厦、大金新百、鄂东商城等人流量不断下降,商业综合体功能边缘化,对这些商业网点可以有选择地进行转化,将其改造成租赁住房。同时部分政府机关搬入集中办公区后,也闲置了较多的办公用房。对这些空置的商业用房和办公用房可出台相关政策,允许其中一部分改建成租赁房,既盘活闲置资产,保证国有资产增值保值,也能缓解中心城区租赁住房紧张的局面。

(三)培育发展三类优势企业为专业租赁机构

1. 升级公共租赁住房运营机构为社会租赁住房运营机构。黄石市众邦城市住房投资有限公司是管理公共租赁住房的国有企业,是黄石市政府为城市低收入群体和来黄人才提供租赁住房的专业机构,通过近几年的运行,积累了一定运营和管理经验。可立足于现有基础,从两个方面将黄石市众邦城市住房投资有限公司由公共租赁住房运营平台升级为专业化的租赁住房经营机构:一方面,依托该公司现有管理机制建立租赁住房管理平台,打造“互联网+租赁+金融”的住房租赁交易服务平台,既解决当前分散的公共租赁住房房租收缴成本高、收缴难度大的困难,又可以完成“真房源、真企业、真交易、真数据、真信用”的住房租赁信息库,让所有住房租赁参与者安全、放心交易,降低交易双方风险;另一方面,实行“补砖头不如补人头”政策,并轨保障性租赁和市场化租赁管理。将公司自有的房源和社会房源一并管理,统一租金标准、统一物业管理、统一维修服务,壮大国有企业在住房租赁市场中的份额,使政府在住房租赁市场中起主导作用,进而发挥保障性租赁住房的最大效用。

2. 支持较大规模租赁中介升级为自持住房租赁运营机构。专业机构对收购社会房源统一对外出租业务较为重视,但也面临资金不足和复杂关系处理上的较大压力,据测算,每收购100套社会房源统一整租后出租,需要启动资金约240万元。建议帮助住房租赁专业机构与银行之间建立长期稳定关系,缓解租赁机构收购社会房源所需资金压力,对其整合社会房源包括协调关系、业务发展等方面提供良好的配套服务。

3. 引进有实力的品牌长租公寓运营商壮大住房租赁运营主体。长租公寓是近几年兴起的业态,其与传统租赁有较大区别,在房源信息、租金、房屋质量、中介费用等方面优势非常明显。长租公寓根据住房供应方式分为分散式和集中式。集中式公寓的运作模式较为传统,主要是以独栋商业楼宇为运作标的,公寓运营商通过收购或租赁的方式获得整栋楼宇的管理权后,对房屋进行统一改造,再将公寓租赁出去。而分散式是指运营商到城市各个地方分散的个人出租者获取房源,改造后出租。这两种方式各有其优缺点,就黄石城区而言,由于绝大多数租赁住房属于居民个人房东,房屋比较分散,所以在引进运营商时可重点选择在分散式长租公寓运营方面有优势的企业。

(四)细化四个方面措施加快租赁住房市场长效机制建设

1. 完善租赁住房备案制度。目前,对于租赁住房备案登记是申请备案制,对租赁住房监管较弱。要加快建立健全相关的租赁住房网上登记备案制度,将全市租赁住房统一纳入管理,统一在市租赁住房管理平台上进行住房租赁备案。这样既方便掌握全市房屋的租赁信息,又切实对房东、承租人的权益进行有效保护,减少租赁双方纠纷。

2. 加强租赁住房诚信体系建设。当前,住房租赁市场所出现的种种乱象大多源于缺乏租赁住房制度引导,租赁住房违规、违约的成本可以忽略不计。因此,要加快建立健全住房租赁市场诚信体系,将房东、租赁者的不诚信行为记录在案,通过与市信用办的诚信平台联网,使其不诚信的行为在其他领域受到联合惩戒。同时,要积极与市租赁住房管理平台相关联,使承租人与房东可以实时了解房屋和相关人员的诚信状况,降低自身的风险,从而在根本上解决租赁住房的衍生问题。

3. 健全租赁住房配套法规体系。随着“租购并举”政策的不断推行,建立健全租赁住房配套法规体系已经迫在眉睫。政府主管部门应根据租赁住房建设的实际情况,以共有产权人才房为突破口,研究制定相关的配套政策,为租赁住房的建设明确标准与规范,从法律、法规层面为住房租赁市场的长期稳定发展奠定基础。同时,创新租赁市场协同管理机制,明确房管、工商、公安、街道等部门职能职责,理顺住房租赁管理流程,实现租赁管理线上与线下有机结合,使租赁双方真正能够享受到平等公正的待遇。

4. 落实优惠政策,提高租赁经营者积极性。一是减免税收。房屋出租涉及房产税、增值税、企业所得税等,其中房产税已降至5%,按照租赁企业1年起步、2年走稳、3年成规模的发展现状,建议对自持租赁住房运营商在3年内免税,5年内减半征税。二是降低水电气成本。对厂房、商业用房和办公用房改造成租赁住房的,要视同生活用房对待,用水、用电、用气价格按照居民标准执行。三是稳定低成本资金来源。租赁住房建设需要较高的前期投入,回收周期较长,短期达到盈利仍很困难,需要有相对低廉、稳定的资金来源。政府应积极为企业与银行牵线搭桥,加强合作引导,创新租赁住房金融产品,为企业和租赁者融资提供便利。

参考文献:

[1]周江. 中国住房保障理论、实践和创新研究[M]. 北京:中国经济出版社, 2018.

[2]关于印发黄石市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要的通知,黄政发[2016]16号.

[3]王胜. 阶梯型城镇化、租售并举强化城市金字塔效应[R]. 申万宏源证券研究([http:// www. swsresearch. com](http://www.swsresearch.com)), 2018. 01. 04.

[4]王胜. 租售并举重塑供给新十年格局[R]. 申万宏源证券研究([http://www. swsresearch. com](http://www.swsresearch.com)) , 2018. 01. 08.

[5]政策解读, 中华人民共和国住房和城乡建设部官网[http://www. mohurd. gov. cn](http://www.mohurd.gov.cn) /.