

众房企转战长租市场 警惕楼市租赁泡沫

在长租公寓成为风口之后，关于市场消化的问题开始被关注。数据显示，目前全国已有千余家长租公寓企业，涉及房屋数量约200万间。包括贝壳找房首席经济学家、贝壳研究院院长杨现领等在内的市场专家近日公开示警，通过增量的开发完成租赁供应的形式不应该是常态，把租购并举当成以租代购、把租赁支持性政策简单等同于金融支持开发，成为了资本与资源迅速进入这个市场的主因。面对人口迁移、供应配套不健全等问题，市场需要警惕租赁泡沫。

租赁市场前景广阔

58集团发布的《2017~2018中国住房租赁蓝皮书》(以下简称《租赁蓝皮书》)数据显示，2017年全国租房需求较2016年增长57%，四季度租房需求较2016年同比增长71%。近年来，新一线城市经济的繁荣、政策的倾斜和城市的发展，吸引更多人群在此安家，带动外来人口净流入快速增长且仍将持续。

数据显示，新一线城市租房需求量占全国需求量的20%，一线城市租房需求量占全国总需求量的13%。预计未来3年，在一线城市租房需求持续强劲和新一线城市租房需求全面爆发的双重引擎下，全国住房租赁市场成长前景广阔。此外，《租赁蓝皮书》还指出，在新一线城市租房需求快速增长之下，品牌公寓已经成为租房客的新宠。报告显示，全国租房人群对于房源的选择中，倾向选择个人房源的占比接近总量的一半，达到49%。对近两年晋升行业热门产品的品牌公寓，用户选择倾向达到了32%。

租赁需求产生在前，政策扶持紧随其后。在租赁日渐被市场认同之时，国家政策也开始向其倾斜，自2015年将公寓纳入生活服务业后，利好政策接连不断。

具体来看，2015年11月，国务院办公厅发布《加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》，首次把公寓业纳入生活服务业；2016年3月，财政部《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》文件中，将长租公寓所在的生活服务业纳入营改增试点；2016年4~5月，国家发改委及国务院相继发布《关于印发促进消费带动转型升级行动方案》和《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务，成为上述意见的亮点所在；到了2016年11月，国家税务总局发布的第69号营改增公告，更进一步对相应的个人住房、非住房出租税进行了规定。

同策研究院首席分析师张宏伟也指出，一旦国家政策在短时间内给予大力支持，无论租赁还是买卖，都意味着行业内面临着相对较大的发展空间。

在58安居客房产研究院首席分析师张波看来，影响租赁发展的因素可以形容为“四位一体”，即政策为首、租赁房源供给为主体、法律法规和金融为两翼。首先，需要通过各类地方性政策更好保障租赁市场健康发

展；其次，多主体共建、多渠道保障租赁房源的供应，是需要花大力气建设的；最后，通过法律法规和金融共同保障租赁的有序化发展，包括通过法律提升承租人的“安全感”以及大力发展资产证券化等。

资本与资源涌入

在政策引导扶持和市场需求增长的双重助力下，住房租赁市场愈发火热。目前，包括地产开发商、地产服务中介、“互联网+资本”平台以及酒店集团均在布局长租公寓。

值得注意的是，在国家明确发展住房租赁市场特别是长期租赁的背景下，众多房企摇身一变成为“包租公”，做起了长租公寓的买卖。据不完全统计，目前已有多家百强房企启动了长租公寓中长期发展战略，并在长租公寓领域动作频频。有分析人士认为，预计接下来将会有更多房企转战长租市场。

以万科为例，该公司于2014年率先试水长租公寓领域，相关业务自2015年进入扩张阶段。公开资料显示，万科在2015年单独成立了租赁公寓业务部发展长租公寓，随后开始在几个重点城市进行尝试。进入2016年，万科整合旗下各个分公司长租公寓项目，制作统一的管理平台以统筹项目拓展、运营管理、价格审批及财务结算等，并统一为“泊寓”品牌。

万科集团副总裁、董事会秘书朱旭在今年博鳌·21世纪房地产论坛第18届年会上表示，万科在2014年开始进入长租领域，现已在全国开发长租公寓16万间，目前已经开业的公寓有4万间。

“房企在长租公寓领域布局，可以形容为不得不为之。”张波分析称，租赁作为房企下一个十年竞争的第二跑道，各大品牌房企没有任何理由放弃“参赛权”，房企布局长租公寓多是为长远发展考量，并非着眼于眼前的盈利空间。“从布局长租公寓领域的角度来看，开发商动作更为猛烈一些。除开发商以外的参与主体大多以轻资产为主，而开发商则是轻重资产结合、重资产为主。此外，开发企业在租赁市场中争夺自己的市场份额，对于企业转型而言也是一个非常重要的方向。”张宏伟如是分析。

此外，盈利能力问题是长租公寓绕不过的话题。

“在长租公寓领域，房企的主要优势在于资金实力和品牌影响力，但存在和其他长租公寓运营方同样的困惑，即自建或收购的成本较

高、资金回流周期长、收益率普遍偏低等问题。”张波对记者说。

易居研究院智库中心研究总监严跃进也认为，目前租赁业务的发展，主要是供给端的概念，而需求端其实还没有真正跟上来。

“所以，从这个角度看，对于供给端来说，各类优惠政策和资本投资往往刺激增加供应，但是未来是否可以持续，其实也是有疑问的。”严跃进补充道。

张波分析认为，未来5~10年，中国长租公寓市场份额占据租赁市场10%以上的比重将是大概率事件，长租公寓万亿级市场中，龙头公司市值达到千亿规模亦值得期待。不过，从目前来看，长租公寓市场的回报率的确不太如意，尤其是近两年运营方获取的房源成本往往较高，房企拿到租赁地块的成本也较高，这些因素对于长租行业的长期发展的确不利，需要在政策、税收以及资金层面给予更多倾斜。

警惕租赁泡沫

在长租公寓发展得风生水起之时，业界对于住房租赁市场的风险预测——租赁泡沫论也越来越多被提及。

“当下的市场绝对不可能通过增量的开发完成租赁供应，但目前市场就是这样做的。另外，把租购并举当成以租代购，把租赁支持性政策简单等同于金融支持开发，都是租赁市场的误区。”在链家研究院院长杨现领看来，随着潜在住房供应越来越少，租赁人口往城市里面迁移，租赁作为一个强刚需，取决于周边配套和交通的便利性等，导致今天租赁需求结构和供应结构正在发生很大的错配。他担心，在政策的激励下，大量企业短时间内集中涌入住房租赁市场，而需求端问题未能解决，一些租赁企业的房屋空置率较高，租赁崛起至租赁泡沫也就一两年时间。

值得一提的是，大部分专家对租赁泡沫是租赁市场发展必由的观点持肯定态度，但在租赁泡沫何时来临的时间问题上，与杨现领的观点存在一定出入。

专家称，国内租赁房源目前还远未到房源过剩的情况，空置率较高的原因无非有两个：一是产品不对路，二是租金不对路，这很可能是因为对用户需求调查不够深入所致。例如，在北京、上海等一线城市，大量租赁需求是以小户独居为主，如果市场上大量出现大面积户型，则可能较难迎合用户需求。（据《北京商报》）