

住房租赁市场调查：多地发力“购租并举” 长租公寓快速崛起

■ 郑钧天 周强 李萌 王阳

日前,住建部等九部委选取广州、深圳、南京等 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的地区。上海首批公开出让的两幅租赁住房用地成交,采取只租不售模式。北京也要求拿地企业自持租赁住房,只租不售。

业内人士认为,在打造多层次住房结构的房地产政策指向下,种种迹象表明,我国部分城市住房供应正从“重售轻租”转向构建“租售并举”态势,住房租赁市场将迎来新一轮发展期。

住房租赁政策密集出台 市场迎来新一轮发展期

据“新华视点”记者调查,目前,12 个试点城市中,广州和佛山等地已出台实施加快发展住房租赁市场工作方案。如广州等城市允许将商业用房等按规定改造为租赁住房,并执行居民用水、用电、用气价格标准。佛山除明确开展卖地自持和“商改租”之外,还允许将工业物业改为租赁住房以盘活存量房源。

今年以来,各地密集推出鼓励住房租赁市场发展的政策。广东 1 月发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》,提出搭建市场化、专业化、规模化的住房租赁平台,用于收购或长期租赁库存商品房等。截至 6 月,广东省已成立肇庆、清远、汕头、佛山、东莞、中山等 6 个地市租赁平台。

北京市在今年两会期间明确将“培育和规范发展住房租赁市场”作为 2017 年的主要任务。北京市住建委相关负责人表示,北京正力图使“租房住”成为解决居民住房问题的重要方式,同时将完善“限房价、控地价”地块企业自持住房租赁的管理办法。

上海市近日发布的住房发展“十三五”规划中提出,“十三五”期间,上海市租赁住房用地供应占比约为 31%,推出租赁住房共计 70 万套,加快住房市场向租售并举转变。

记者梳理发现,北京、上海和杭州等热点城市已要求部分出让土地须自持或配建一定比例的租赁型住房,有的地块甚至要求 100%自持,有的地块的自持期限高达 70 年。

业内人士认为,相关政策如此密集出台,释放出我国住房租赁市场或将迎来黄金发展期的重大信号。

万科董事长兼总裁郁亮表示,“购租并举”是建立我国房地产调控长效机制的重要举措,现在发展租赁市场是在“补课”,未来



市场前景看好。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为,大力发展住房租赁市场,有利于完善我国房地产市场的基础性制度和长效机制,对促进住有所居目标的实现,具有重要意义。

个人住房仍是租赁市场主体 长租公寓快速崛起

国家统计局数据显示,我国住房租赁市场正在快速扩张。全国约有 1.6 亿人在城镇租房居住,以外来务工人员、新就业大学毕业生等新市民为主。

记者调查发现,目前我国住房租赁形式大致有两种:个人住房租赁和由专业租赁机构运营或房地产企业自持经营的长租公寓。上海公寓企业联盟研究数据显示,目前我国出租房约有 1 亿套,其中超过 90%为个人出租,品牌公寓企业总占有率低于 2%,开发商自持经营的居住用房不足 1%。

个人住房出租在我国住房租赁市场中占绝对优势,满足了多数租房者不同层次的需求。但记者调查发现,这部分市场长期以来存在合同不报备、租客维权难、二房东及群租现象屡禁不绝等问题。

相比个人住房出租,由专业化租赁企业运营或由房地产企业自持经营的长租公寓,正快速崛起,发展迅猛。

目前,一批企业加紧布局长租公寓市场,如魔方公寓、湾流、YOU+、自如等。以魔方公寓为例,自 2010 年成立以来,企业在北京、上海、广州、深圳等 15 个大中型城市布局,房屋数量约 3 万间,为近 5 万余名租户提供服务。北京蛋壳公寓目前也有 3 万套房间出租,且每月新增量达 5000 间。

而由于掌握房源及资金优势,房地产开发商自持经营的长租公寓业务发展极为迅猛。记者调查发现,不少房地产企业已开始探索“开发-租赁”模式,全国排名前 30 位的开发商中,已有 60%以上选择进军长租公寓市场。

例如,旭辉领寓在起步半年时间内,规模已达到 5000 间,且单店全部盈利,旭辉提出 5 年内集中式公寓数量要超过 20 万间。万科也在长租公寓市场频频出手,截至 2016 年底,广州万科长租公寓已达 4000 间,未来 3 年内有望突破 5 万间。在深圳,万科泊寓目前已储备项目 19 个,累计获取房源 35000 间,将在未来 3 至 5 年逐步推向市场。

一些承租者权益难以保障 亟待政策配套

业内人士认为,对北上广深这样的一线城市来说,发展长租公寓势在必行。

“随着一线城市房价高涨,新房市场供

应高端化,很难满足刚需群体需求。大力发展长租公寓,是解决城市新就业群体居住问题的有效路径。”广州市住房保障办审核分配处副处长陈维新说。

但记者调查发现,目前这些公寓普遍存在租赁房源总量不足、政策支持体系不完善等问题。由于资源稀缺,不少公寓需排队等候入住,且租金较周边民宅高出不少。广州万科长租公寓负责人张成皓表示,机构出租房屋,要纳的税种有房产税、增值税、企业所得税,整体税率在 17%左右,这部分成本只能转嫁给租房者。

此外,有些地区承租者的市民待遇难以保障。如有的城市把居住证的申领和公寓的产权性质挂钩,租住公寓的外来居民难以享受一些基本公共服务。陈驰表示,“我们在上海尝试过帮助租客办理居住证,但大多社区并不认可我们的租赁合同,为租客办理居住证成了大难题。”

住建部有关负责人日前表示,将通过立法明确租赁当事人的权利义务,保障当事人合法权益,建立稳定租期和租金等方面的制度,逐步使租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇。

清华大学法学院教授程啸建议,一方面要大力发展新型租赁模式,另一方面,对传统的个人住房出租市场应该加强监管,尽快制定行之有效的办法使之更加规范,保障租客和房东的合法权益。

买房还是租房？——“90 后”置业观调查

■ 李萌 何曦悦

国家统计局近日发布数据显示,7 月份全国商品住宅销售面积同比增速大幅下滑至 0.26%,几近零增长。与此同时,随着人口的持续导入,大中城市的租房市场需求开始激增,部分城市住房供应正从“重售轻租”转向构建“租售并举”态势。

“新华视点”记者调查发现,随着租赁市场快速发展,“90 后”人群置业观正发生变化,多数“90 后”对租房表现出了很高的接受度,“只租不买”的观念正逐步流行。

“90 后”成租房主力军 长租公寓为首选

记者近期在几个一线城市调查发现,“90 后”人群正逐渐成为租房主力军。有不少“90 后”表示:“如果有房子能让我稳定地租一辈子,又何必买房呢?”

“爱独立也爱联合”的他们在租住需求上呈现出独特性,除了要满足居住外,还特别看重配套服务水平和社交功能。“不愿孤独”的他们,相对于租住传统民宅,更偏爱集中式长租公寓。记者在上海、北京、广州、深圳、济南等热点城市采访发现,长租公寓成为不少“90 后”首选,不少品牌公寓的入住率达到 90%以上。

长租公寓除了独立私享的卧室、卫浴等,基本都配备了社区共享的书房、会客厅、厨房、健身房、影音厅、娱乐室等功能区域。多数长租公寓还建立了管家负责制,即每家门店都配有一位管家进行租前或租后服务。

“住在长租公寓里,不仅可以享有专职门店管家、专业保洁、专业家居维护、代收快递等服务,还有定期为我们准备的各种休闲娱乐文化活动,例如生日会、迎新会、电影沙龙等,让每位租客在享有独立私密居住空间的同时,还能和近邻一起感受集体生活的愉悦。”柚米国际社区设置的 24 小时管家服

务,颇受上海投资人张君朝的认可,“这是传统租赁民宅做不到的。”

魔方生活服务集团副总裁陈驰认为,租赁客群“90 后”化是目前住房租赁市场上发生的最大变化。“原来是‘70 后’‘80 后’,现在‘85 后’‘90 后’租客大量涌现,年轻人对租赁产品的要求也在发生变化,如篮球场、健身房等休闲空间成了标配,有的‘90 后’租客甚至对房间的装修和配套有个性的要求。公寓的服务也必须让租客们感到贴心和便捷,如设置 24 小时都可以找到的管家,解决如维修、收发快递、网络订餐、安装网线,甚至清理浴室等各种生活问题。”

在上海工作的陈凤表示,未来不一定非要买房,租房也是可以考虑的选择。“其实大家最担心的就是租房被不靠谱的房东坑,如果有长期稳定的租房政策保障,租房是一个很经济的选择。国家正加快发展住房租赁市场,并将出台相应法律法规保障租房者利益,未来选择只租不买的人会越来越多。”

“90 后”为何选择租房？

记者调查发现,房价过高、更在意生活品质、工作流动性大等因素是“90 后”置业观发生改变的主要原因。

“房价不是高,是相当高啊!”26 岁的黄凯现居北京,他对记者感叹。

国家统计局数据显示,虽经历严格调控,但 7 月份全国 70 个大中城市新房价格仍然上涨。其中,京沪房价同比涨幅近 10%。

出生于 1992 年的张奕在北京一家国企工作,找到合适的婚房成了他最犯愁的事儿。张奕说,近期看了 20 多套房子,即便是在所谓的“价格洼地”,一套 60 平方米的二手房各种费用算下来,最便宜的也要 400 万元,而且首付比例还很高。

黄凯坦言,自己有买房的想法,但暂时没这个能力。“贷款肯定会影响生活品质,我和女朋友都不愿当‘房奴’。”



黄凯说,“我和女朋友都能接受租房。如果未来租房者的医疗、教育等权益能够保障,租房是一个十分理想的选择。”

此外,工作流动性大,也让不少“90 后”更乐于选择租房。在上海打拼的广东人黄豪说,现在年轻人很难长时间在同一个公司工作,工作地点也很难固定,如果城市配套公共服务跟不上,真正实现‘购租同权’的话,租房是更灵活的选择。”

记者调查发现,由于大城市能够提供更好的就业机会和发展平台,是不少年轻人的理想选择。“为了职业的发展,目前还是会留在北京,选择租房。”黄凯说。

完善政策保障租房者权益 促进置业观念转变

记者调查也发现,不少“60 后”父母们,依然保持“认买不认租”的固有思维。

“我自己租房就可以,但父母不这么想。其实很多‘90 后’都不想买房,因为那将背负太多的生活重担。但父母的观念并没有改变,他们还是希望自己出首付、孩子还房贷来购置房产。”毕业后在深圳工作的“95 后”王晨赠说,“目前对长租公寓还没有达成社会共识,接受度还不高,因此很难说通父

母。”

“如果一个人长期租房,总会被认为‘混得不好’,因为不动产是身份和地位的象征。所以,我们就算用上几代人的积蓄也得给孩子凑够首付。”青岛一位“60 后”母亲告诉记者。

专家表示,随着租赁当事人的权利义务和合法权益逐步得到保障,稳定租期和租金等方面的制度逐步建立,租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇,人们的置业观念将逐步从买房向租房改变。

目前,除深圳和肇庆外,中央确定的 12 个租赁试点城市均公布了加快住房租赁市场的实施细则或政策框架。从各地方案看,机构化、专业化、规模化成为各试点城市培育租赁市场的重要方向,为租房群体“赋权”更成为多数城市未来政策的发力点。

不少专家提出,针对未来房地产市场将更多从增量市场转变为存量市场这一趋势,要想让存量市场发挥价值,就要充分发挥租赁的力量。江西省社科院经济研究所所长麻智辉认为,未来房地产租赁市场和销售市场将因“租买选择”机制而相互制衡,“住房租赁市场的存在与发展,将对我国房地产市场的自我调节起到促进作用。”

因产权而强大 “双向保护”赢得国际市场

——广东中山古镇 强化灯饰知识产权保护调查

■ 赵东辉 黄浩范

位于中山市西北部的古镇,曾经是珠江三角洲一个不起眼的小镇,经历 30 多年的发展,如今已经蝶变为全球最大的灯饰市场。这里成立了全国首个单一产业的知识产权快速维权中心,使产品搭上通向国际市场的“高速列车”。

产权保护使产品变成“作品”

“同行免入,面斥不雅”曾经是古镇灯饰企业都设立的密室警句。中山市琪朗灯饰公司中山店总经理张转利说:“只有 VIP 客户,或经过可靠的中介人介绍和身份鉴定后的买家,才能进入密室看新品。”

古镇被称为“中国灯饰之都”,2016 年灯饰业总产值达 190.3 亿元,占全国市场份额的 70%以上。但在建立知识产权保护体系前,古镇企业基本不聘请设计师,产品只是便宜的“大路货”和仿制品。

古镇镇党委委员周锦添说,前些年设计师都不愿意和古镇企业合作,因为作品被快速抄袭无法获得应有的收益,其创意设计难以保障。

更高更新率使得灯饰产业专利申请常常变得“不可能”。一盏灯的销售寿命平均只有 3 个月,过了 3 个月就会被新品淘汰,专利申请要 1 年才能审批下来,没有保护意义。过去企业只能和侵权盗版斗快,一年要出 4 季新品,根本没有时间精力做精品,没有办法保护设计。

然而,这一情况在 2011 年 6 月古镇成立中山(灯饰)知识产权快速维权中心后得到根本性改变。2012 年以来,古镇灯饰设计师团队爆发式成长,不仅引来了众多外国设计师,本地职业院校的灯饰设计专业也建立起来。

中山职业技术学院灯具专业学科带头人马驰成立了“马驰照明工作室”,他算了笔账:申报专利十余个,每年维护费用约 2 万元,目前出售专利收益 10 多万元,带领学生团队给企业做设计项目也有 10 万元收入。“我们以前是做产品,现在是做‘作品’,搞艺术、卖设计也是很能挣钱的。”马驰满怀信心地说。

设计人才的荟萃,使古镇灯饰产业不断迈向高科技、高智能领域。登梦灯饰照明公司总经理邓卓辉说,他们在研发让灯光发出日照的效果,以解决学生日照不够而可能产生的学习抑郁。

申请时效配合新品周期 “保护效应”显现

古镇知识产权快维中心自成立以来,就具有国家知识产权局专利申报和授权确认职能,从而将灯饰外观设计专利申请授权时间从 1 年缩短到 7 个工作日,使灯饰领域的专利申请审批速度与灯饰研发上市周期同步。

据该中心副主任张炳辉介绍,中心依靠国家知识产权局开发的中国外观设计专利智能检索系统,建立一套全新的检索模式,系统经过图像检索可进行差异度分析,并据此作出判断。

在快维中心的电脑屏幕上,记者看到,系统中已有 700 多万张图片。申请者将图片输入,系统会从外观、装饰、零部件等各个要素自动查重。符合专利申请条件的,系统 3 天内审核完成,7 个工作日就向申请者授予电子证书。

知识产权的有效保护,为灯饰企业腾飞铺平了跑道。琪朗公司曾花 500 万元购买国外设计师的天鹅灯系列产品,因此获得了英国伯明翰国际灯饰展览会两项大奖。面对市场上对天鹅灯的侵权行为,快维中心迅速查处。天鹅灯目前为琪朗创造 2 亿元的产值,并奠定了企业在灯饰行业的龙头地位。

“双向保护”释放红利 市场形成“中国创造”风向标

古镇虽小,但知识产权的快维模式正促成国内市场、国际市场的“双向保护”,整个灯饰产业释放出巨大的创新红利。去年古镇灯饰销量占全球市场的 50%,出口总额达 3.7 亿美元。迪拜亚特兰蒂斯酒店等多个世界著名酒店、景观的灯光工程由古镇企业承担完成。

“古镇企业一般都拥有自己的设计团队和自主知识产权的品牌,古镇灯饰款式每两三个月更新一批,且创造了很多新的灯饰流派,已成为国际市场的风向标。”古镇经济发展和科技信息局副局长欧恩熊说。

切实保护外商的知识产权权益,也是中国灯饰产品走向国际市场的自发要求。2013 年一名西班牙客商诉古镇一企业侵犯其外观设计专利,快维中心接报后迅速查证,并于第二天进行执法,侵权产品立即下架。西班牙客商对古镇积极保护知识产权的做法充分肯定,提升了对中国产品的信心。

张炳辉介绍,知识产权保护使古镇灯饰市场的创新保持世界领先地位,目前也出现国外客商抄袭古镇产品设计的情形。鉴于此,中心联合海关予以查处,依法扣留侵权产品。

目月家居总经理丁云祥的经历,正是知识产权保护今昔变化的一个缩影。他曾因侵权被告上法庭导致第一次创业失败。第二次创业他汲取教训。“只有原创设计,才能自身腰杆硬,产品方会行销世界。目前国外设计师对我国灯饰企业的看法有了彻底的改观,我们公司已与来自比利时、西班牙、意大利的设计师形成长期合作。”