

即時發布

戴德梁行：“只租不賣”住宅市場新思潮

上海，8月17日——7月以來，以廣州首次提出“租購同權”為起點，住宅租賃相關政策及市場動作不斷，引發各方極大關注。針對這一話題，戴德梁行近日推出《“只租不賣”住宅市場新思潮》市場報告。該報告從中國住房租賃市場現狀、“租購同權”政策的作用與意義、租賃住房市場健康發展的前提與基礎等方面深入探討，剖析了在該市場環境下，企業應當如何探索與借鑒，未來又有哪些發展與趨勢等話題。

戴德梁行華南及華西區研究部高級董事及主管張曉端指出，大陸地區目前的住房體系以商品住宅買賣和保障房為主，除了少數高收入者可在住宅買賣市場自由進出，以中低收入人群為覆蓋對象的保障房系統仍面臨著建設、分配、使用中的各種問題。同時，大陸地區人口基數龐大，單靠政府的力量來滿足大量的中低收入者居住需求並不現實。參考發達國家的經驗，引入社會力量構建市場化的住房租賃體系將是破局之道。

近年來，居住需求劇增疊加投資需求入市，商品住宅價格一路飛漲，雖然行政化干預手段不斷，然而效果往往不如預期，且催生了一系列金融和經濟風險。張曉端認為，一定程度的“租購同權”將促使不少的居住需求通過租賃市場釋放，降低買賣市場熱度，而未來REITS的推出也將帶來新的投資路徑，使資金不再高度集中於商品住宅交易，有助於化解一系列的金融、經濟問題。因此，作為房地產長效機制的一部分，住房租賃市場的健康發展也會是未來穩定房地產的重要支撐因素。

租賃的居住模式想要被廣泛接受，首先離不開良好的製度設計和合理的公共資源配置方式。在租賃市場較為發達的國家都會有各種相關法律法規對出租人、承租人權責、出租房屋條件、租賃機構權責等作出相應規定。在大陸地區，自2015年底至今一年半時間內，中央已多次在重要會議中提出或頒布具體文件指導住房租賃市場的發展。在地方，已有多地迅速響應，進行製度和市場的建設，為未來租賃市場的長遠發展奠定基礎。對於大陸地區高達2.47億人的流動人口來說，以往租賃市場中存在著中介服務不規範、租期不穩定、監管漏洞多等眾多問題，加速推進的住房租賃首次建設將逐步滿足日漸提升的租房消費需求。

作為重資產行業，金融政策的支持是住房租賃市場發展的基本條件。借鑒發達市場的經驗，7月中九部委聯合下發的指導性文件《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》要求各地加大對住房租賃企業的金融支持力度，針對租賃企業回款慢等特點，鼓勵開發性金融等銀行業金融機構加大對租賃住房項目的信貸支持力度。未來預計會有更進一步的包括金融、稅收、補貼在內的鼓勵性政策支持住房租賃市場的發展。

張曉端指出，除政府、銀行的金融支持外，REITs是企業涉足租賃性住房開發運營所面臨的長期融資問題的關鍵解決方式。儘管大陸地區已有不少類RIETs的探索，真正意義的RIETs市場依然未放開。而另一個關鍵性問題則是現階段普遍較低的住宅租金回報率還難

為 REITs 發展提供支撐。不過應該看到的是，為鼓勵住房租賃市場的發展，上海於 7 月份成交的兩幅樓面地價不足 6000 元/平方米租賃住宅用地，遠遠低於普通宅地的地價水平。擺脫普通商品住宅市場價值的評估體系，建立專門的租賃用地的價格體系，以較低的成本保障了物業的租金收益率，提高企業參與熱情。同時，租賃住房用地供應在北京、廣州等多個熱點城市土地供應計劃中被提及。可以預見，未來將會有更多的低價租賃住宅用地被推出。此外，多層次的住房供應體系形成後，商品住宅銷售價格的波動幅度將更趨和緩。而租賃產品和服務的多樣化也將吸引高端居住需求逐漸進入租賃市場，帶動租金收益率穩步提升。當種種條件具備之後，預計 REITs 在大陸地區將會迎來長足的發展。

在運營主體方面，大陸地區現有的專業租賃運營機構市場滲透率還很低。而租賃住房市場的快速發展離不開行業龍頭的帶動，相關文件已要求國有企業在租賃住房建設中積極行動。戴德梁行大中華區綜合住宅服務及大中華區業務營銷董事總經理蔣尚禮認為，對於離不開政府發揮引領作用的住房租賃市場來說，在發展初期，通過國有企業邁開步伐、推動市場快速啟動效果將更為顯著。未來，隨著制度建立健全和市場基礎環境的改善，將會有更多的企業積極佈局租賃住房市場並培育出新的商業模式，如同房地產開發企業歷經市場洗禮形成百花齊放的局面，租賃住房市場的規模化、專業化、多樣化經營亦值得期待。

建立租賃住房市場是推進住房市場供給側改革以及實現教育、醫療等基本公共資源均等化的重要舉措，也是建立房地產市場長效機制的基礎性工程。預計上升到法律法規層面的設計和各類具體的規範措施將會在中央和各地陸續出台，最終形成新型的住房供應體系。當然，租賃住房市場的建設涉及面廣、影響深遠，並不能一蹴而就，預計短期內並不會對房價或租金產生顯著影響。

-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，致力於幫助客戶轉變人們工作、購物及生活方式。我們遍布全球 70 多個國家，擁有 45,000 名員工，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶和投資者創造更大價值。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達 60 億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務(C&W Services)、全球企業服務、投資及資產管理(DTZ Investors)、項目管理、租戶代表以及估價及顧問服務。2017 年是 Cushman & Wakefield 品牌創立 100 週年，標誌著我們將理念付諸行動已持續整整百年。更多詳情，請訪問 www.cushwakecentennial.com、www.cushmanwakefield.com.tw 或在推特上關注 @CushWake。

如有查詢，媒體請聯繫：

錢穎

大中華區市場營銷及傳播部董事

電話：+86-10-8519-8040

mandy.gian@cushwake.com

黃婷鈺 協理

台灣媒體聯絡人

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@cushwake.com

