

即時發布

戴德梁行：中國房租“暴漲”背後的深層因素全解析

深圳，2018 年 9 月 5 日—近日，關於中國房租“暴漲”的討論廣受中國社會各界關注。業主、租客對自身經歷的描述、業內人士的發聲大多將租金上漲的主因歸咎於中國長租公寓對資本的過度引入。緊接著，北京、上海、深圳、西安等地約談當地主要住房租賃企業、限房租漲幅、管控“租房貸”。那麼，租金是否真的出現了“暴漲”？影響租金走勢的因素又有哪些？

對此，戴德梁行華南及華西區研究部主管張曉端 對焦點問題做出解析：

焦點問題一：中國長租公寓是否助推租金上漲？

就長租公寓而言，它增加了改造、運營成本，並且從中國市場角度來看也需要通過租金差來實現盈利，價格自然會有所提升，對應的目標客戶也會是支付能力更高一些的租賃需求。這實際上是通過產品的升級實現租金收益的提升，並非單純的漲租。

長租公寓的好處是它往往配合了環境的改造、配套的改善和產品的優化升級，對於項目本身及所在區域面貌的改善、安全隱患的消除等等方面都有著積極意義。但與此同時也帶來一系列的問題：通過對存量居住物業的改造來提供長租公寓供應的方式，實際上並沒有增加租賃住房的總體供應量，帶來的是供應結構的改變。改造過的租賃房源往往會從滿足中低收入人群轉向滿足中高收入人群的租賃需求，當這種改造快速推進的時候必然形成整個城市對中低收入人群的擠出，這就要求政府及時介入，一方面提供適合中低收入人群的租賃房源，正如我們看到的一些城市正在推進的包括藍領公寓等的政策性租賃住房；另一方面，有計劃的控制此類改造推進的速度，緩解其可能帶來的民生壓力。

焦點問題二：中國長租公寓的價格如何影響租賃市場的定價體系？

1. 產品升級帶來租金上漲，進而減少了低價的租賃住房的供應，結構性推高全市租賃住房價格；
2. 儘管目前長租公寓在深市場上的占比有限，但作為參考往往拉高周邊房東的心理預期而試圖調高物業價格；

3. 中國當局部分區域或樓盤被少數幾家中介型長租公寓壟斷，則意味著訂價權掌握在這少數幾家經營者手中，不利於供需決定價格的市場定價機制；
4. 當資本涉足，以規模來衡量估值的企業往往高價收儲盤源，帶來負面影響。

焦點問題三：中國市場租金是否真的出現“暴漲”？

以上問題是我們需要警惕的，不過以深圳市場為例來看，情況並不嚴重：

首先從上半年商品住宅的租金漲幅來看，戴德梁行指數顯示，今年上半年租金漲幅為 5.40%，較去年同期 3.98% 的租金漲幅加大 1.42 個百分點，但不足以帶給市場和消費者明顯的壓力。也就是說，近期部分媒體和機構所公佈的大幅租金上漲的狀況應該是發生在第三季度。但由於統計時段的影響，我行目前尚未完成第三季度的數據統計，不過根據直觀感受和部分案例調查的結果，今年年中以來商品住宅租金增速明顯加快。

我們關注到近期不少報導中提到深圳租金漲幅超過 20%，就我們根據的部分樣本的調研結果來看，即便有個案租金上漲幅度較大，但全市整體漲幅並不及 20%。分類來看，高端物業租金漲幅相對平穩，符合市場慣性增長；部分經濟型租賃盤源被分散式長租公寓品牌租賃，令市場低價租賃盤源減少，結構性拉高整體租金水平。

焦點問題四：影響中國租金走勢的其他因素有哪些？

從本質上看，在自由市場的前提下，租金走勢由供需關係決定，供不應求帶來對租金上漲的支撐。以深圳為例，2015-2017 這三年來深圳常住人口增量分別為 59.98 萬人、52.97 萬人、近 62 萬人，同期商品住宅竣工面積分別為 202.37 萬平方米、280.64 萬平方米、183.79 萬平方米。我們簡單用人口增量和商品住宅的增量計算，人均 3-6 平方米的供應反映出嚴峻的供應短缺的問題。

另外，租金上漲的背後還有市場因素的影響：租金價格受供需關係的影響，在房地產市場調控影響下，部分人群由於資格或資金受限等因素而由置業市場轉向租賃市場，需求進一步擴大；過去幾年房價的上漲也造成了月供等業主成本的上升，因而一定程度的提高了租金收入的預期。

我們的建議：加快保障住房供應 防範租賃市場過度金融化

1. 從住房租賃市場發展的層面來看，租賃市場更加緊密的關聯民生，因此保障體系必須更加快速更加高效的建立健全——這意味著需要充分的保障性房源的供應及出台其他保障性的舉措，來滿足中低收入及特定人群的住房需求。另一方面，和買賣市場多元化的需求一樣，租賃市場同樣會有多元化的需求，從活躍市場、豐富市場的角度，鼓勵多層次、多元化的供應是加快租賃住房市場發展的必要舉措。總之，加快實現租賃住房的政策性保障覆蓋，同時鼓勵市場化的多層次、多渠道供應，才能最終構建出一個成熟而又活力的住房租賃市場。
2. 短期內出現的市場狀況，也啟發反思：建議中國政府引導在租賃市場的增量投資，有計劃的控制存量投資的推進；警惕對租賃盤源的壟斷，以及操縱、哄抬房租的行為；監管租賃金融資金，包括“房租貸”“租金貸”等，防止租賃市場過度金融化。

- 結束 -

關於戴德梁行

戴德梁行(紐約證券交易所股票代碼: CWK) 是全球領先的房地產服務商, 秉承敢夢敢行動的理念, 通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一, 遍布 70 多個國家, 設有 400 多個辦公室, 擁有 48,000 名員工, 在大中華區設有 20 家分公司, 2017 一舉攬獲《歐洲貨幣》雜誌中國區四項年度大獎, 在評估、代理、研究及綜合實力多個領域排名第一。2017 年公司營業收入達 69 億美元, 核心業務涵蓋物業管理、設施管理、項目管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情, 請瀏覽 cushmanwakefield.com.tw 或關注我們的微信(戴德梁行)。

如有查詢, 媒體請聯繫:

杜慧萍

深圳市場營銷及傳播部助理董事

電話: +86 755 2151 8118

nina.hp.du@cushwake.com

黃芳妍

深圳市場營銷及傳播部助理經理

電話: +86 755 2151 8281

fanny.fy.huang@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

