

新建持有型租赁住房运营模式探究与政策建议

贾书佩 邱 丽

湖北永业行评估咨询有限公司 湖北 武汉 430062

摘要: 新建持有型租赁住房是在租购并举的大背景下建立的住宅供给新模式。新建持有型租赁住房意在从规划入手,形成一整套完善的运营模式。本文从新建租赁住房的发展背景及现状入手,通过对新建持有型租赁住房的运营模式的探讨,从经营模式、土地供应、金融税收政策、信用体系和数据平台建设等方面提出建议,为持有型租赁住房科学高效可持续运营提供参考。

关键词: 新建、持有型租赁住房、运营、政策建议、武汉市

Research and policy suggestions on operation mode of new holding rental housing

Jia Shupe, Qiu Li

Hubei Yongyexing Evaluation Consulting Co., LTD., Wuhan, Hubei Province, 430062

Abstract: New holding rental housing is a new housing supply model established under the background of both leasing and purchasing. New holding rental housing intends to form a complete set of operation mode from planning. Starting from the development background and current situation of newly built rental housing, this paper discusses the operation mode of newly built holding rental housing, and puts forward suggestions from the aspects of operation mode, land supply, financial tax policy, credit system and data platform construction, so as to provide reference for scientific, efficient and sustainable operation of holding rental housing.

Keywords: Newly built and held rental housing, Operation, Policy suggestions, Wuhan city

1 新建租赁住房的发展背景及现状

1.1 国家层面

2015年,针对我国房地产市场长久以来“重售轻租”的实际情况,党中央国务院提出了“租购并举”的房地产新政。2016年国务院发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》(国办发〔2016〕39号),从培育市场供应主体、鼓励住房租赁消费、完善公共租赁住房等多个方面,明确培育和发展住房租赁市场是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。2017年,原国土资源部、住房和城乡建设部联合颁布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》,武汉是首批试点城市之一。

自政策实施以后,我国租赁住宅市场的运营商,从以散户房东为主少量运营商为辅的状态,逐步过渡为大量运营商和开发商参与。

1.2 城市层面

武汉市人民政府于2020年发布了《武汉市人民政府关于印发武汉市公共租赁住房保障办法的通知》(武政规[2020]3号),从规划与建设、保障方式和标准、申请

与审核等多方面对区域内公租房的规划、建设、管理和保障实施进行了规定。另外还发布了《市住房保障房管局关于开展住房租赁市场发展专项资金支持项目申报工作的通知》。

2 关于新增租赁住房(持有型)的运营模式探讨

目前武汉市新建持有型租赁住房主要有政府平台主导、社会机构市场化运营两种模式,但村民集体运营可以作为一种第三种运营模式。

2.1 政府平台公司或国企主导

政府平台主导的模式,主要运用在保障类租赁住房的运营中,比如以前的廉租房,现在的公租房项目,以武汉市保障性住房投资建设有限公司为例,目前自建自运营的六个项目福临居、惠康居、惠民居、青和居、青雅居、中央华城,皆是由平台企业摘地、随后自行开发建设,自行运营。

地方政府采用划拨或在土地出让的过程中,将土地用途限定为建设保障性租赁住房,平台公司或国有企业通过划拨或摘牌等方式取得土地使用权,建设租赁性住

房,并实施统一管理。该种模式下,租赁的价格公开透明且统一,但对承租人的资格及租金优惠方式有严格的审核流程,实现对租赁价格的监督和指导,同时,保障了城市低收入人群或困难群体的居住,为有效保障租赁市场平稳健康发展奠定基础。

2.2 社会机构市场化运营

2021年,国务院明确提出要充分发挥市场机制作用,引导多主体投资、多渠道供给,坚持“谁投资、谁所有”,支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。目前,运营商和开发商主要通过出售后包租等模式对新建公寓类项目集中租赁运营,该模式可以帮助开发商快速回笼资金,专业运营商可以利用自身的优势和规模效应,对租赁住宅进行科学有效的管理。同时开发商和运营商开始利用闲置或滞销的商业办公用房改为租赁住房等多种途径加大租赁住房供给,为满足社会对租赁住房的需求提供了保障。

2.3 村民集体运营

由于国有建设用地数量有限,而大城市的人口集聚使得城市人口住房紧张,通过推动集体建设用地入市来建设,既有利于解决当前城市人口住房紧张问题,又可实现农村土地资产的合理配置,促进农民增收,对推动城乡融合发展有着重要的意义。目前,武汉市作为试点城市,主要通过村级企业自主开发、村企合作开发等模式进行持有型租赁住房的运营方式。

3 关于新建持有型租赁住房的政策和建议

3.1 从增加供应的角度

3.1.1 增加租赁住宅用地供应

增加租赁住宅用地的供应,主要可以从三个方面入手:一是国有建设用地供应中,增加租赁住宅用地的比例,二是促进农村集体经营性建设用地有序入市;三是将企事业单位自有的限制土地、产业园区配套用地按照相关政策调整地类用途和用地强度后,进行租赁住宅的建设。

根据《武汉市人民政府办公厅关于加快发展公共租赁住房的意见》(武政办[2011]79号)文件规定,在旧城改造、棚户区改造、限价安置商品房和商品住房建设中,通过土地出让合同约定,按照建设规模5%-10%的比例配建公共租赁住房,因此在住宅开发项目中均要求配建5%-10%的公租房。

在过去的十年中,武汉市的公共租赁住房数量有巨大的增长,但市场化租赁住房以居民持有住宅或城中村自建房为主,缺少商业化运营的租赁住宅建设项目。为解决此问题,武汉市于2019年、2021年分别供应了一宗

全租赁住宅用地。建议接下来应继续加大租赁住宅用地的供应。另外,武汉市作为首批利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市,也可以继续加大集体建设用地建设租赁住房的范围和规模。集体经济组织可以选择自行开发运营,也可以通过入股、联营等方式建设运营集体租赁住房。在这个过程中,应兼顾政府、企业、农民集体和租房者利益,厘清相关各方的权利义务关系。

3.1.2 成立国有租赁平台,同时引进社会资本

至2019年9月,武汉市已经先后成立了6家住房租赁市属国有企业平台公司,分别为武汉市保障性住房投资建设有限公司、武汉城投房产集团有限公司、武汉市城投置业投资控股有限公司、武汉市轨道交通建设有限公司、武汉机场综合发展总公司和武汉地铁资源经营有限公司。同时,确认了5批共81家国有企业、混合所有制企业、民营企业共同参与到住房租赁市场试点中。

3.2 落实已出台的政策和制度

3.2.1 落实已经出台的有关优惠政策

关于增加租赁住宅的供给,从国家层面到地方政府出台了多项鼓励措施和优惠政策,主要包括税收优惠和专项资金支持。

比如武汉市发布了《市住房保障房管局关于开展住房租赁市场发展专项资金支持项目申报工作的通知》,并已经进行了十二批住房租赁市场发展专项资金支持,涵盖工业配建项目、商业办公改建项目等。除现有的优惠政策外,可考虑采用税收手段鼓励个人将闲置房屋增加到租赁住宅供给中,比如,提供给政府平台公司运营,可减免房产税、增值税等,同时,如果房屋使用权人自行按标准装修房屋,装修费用可以计入个税缴纳可抵扣中。

3.2.2 确立租赁住房建筑、安全等相关标准,并严格执行实施

对新建或改建闲置的商业、办公、厂房时,应执行国家对应的相关标准,无相关标准的,要进行地方补充;对“城中村”住宅,公租房改造时,应严格执行消防、卫生、安全等的相关规定和标准,并配备一定的配套设施,对于小产权房、违法建筑的入市应该严格杜绝。

3.2.3 完善配套金融制度

一是对于进入试点企业名单的住房租赁试点企业,在政策上拓宽其融资渠道,除银行贷款外,允许住房租赁试点企业发行公司债券、企业债券等公司信用类债券。二是对于进入租赁住宅试点项目名单的项目,加大信贷支持力度,限定贷款利率的上限(介于基准利率与一般市场上限水平之间),延长还款年限。三是加强对

“租金贷”的监管，规避其对市场的冲击和危害。四是发展相关保险业务，比如第三者责任险、租强险等，强制要求运营企业和个人出租人购买房屋保险、鼓励（初期可以尝试赠送）承租人购买财产险，要求运营企业购买租赁保证险（即租强险），可以有效得避免纠纷和财产冲突。

3.3 进行信用体系和数据平台的建设

3.3.1 规范市场秩序，建立信用体系

武汉市对租赁市场的监管中，对未开业报告试点企业进行了公示，但对个人出租住房的，对出租人和租户并没有实施信用监管。规范市场秩序、建立信用体系，应落实执行已有的租赁住宅相关管理规定，并补充对运营机构、出租人和租户的信用体系构建相关规定，明确信用管理的具体标准和措施，对运营机构“长收短付”等行为要加强监管、对出租人恶意涨价、恶意克扣押金等行为进行预防和信用记录，同时处以扣保证金等处罚，对租户恶意损毁房屋、拖欠租金等行为要进行处罚和信用记录。

3.3.2 建立健全数据平台

目前，武汉市住房保障和房屋管理局在其官方网站上提供商品房项目查询服务端口，可以在官方网站上通过楼盘表得知该商品房的销售（或限制销售）、在建工程抵押、查封等状态，但不能就该房屋是否出租进行查询。

在租赁住宅的数据平台建设中，应对全市在租住宅（包括已完成改造的商业、办公、厂房等）进行信息录入，运营方（自持/中介）、个人出租者应及时上传租

赁合同，承租人亦可通过该平台进行查询、预订等。租赁住宅的数据平台建设，需实现统计、查询、交易、备案、监管等功能，同时可与信用系统交互信息。

结束语

房价飞速增长，居民住房问题一直是突出的民生问题。“十四五”的到来，使得租赁住房市场发展面临新的挑战，要大力发展租赁住房市场，坚持国家“房住不炒”的定位，科学落实“一城一策”方针，补齐租赁住房短板，推动“租购同权”，新建持有型租赁住房必然是未来的发展重点。

参考文献：

- [1]《武汉市人民政府办公厅关于加快发展公共租赁住房的意见》（武政办[2011]79号）
- [2]《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》（国办发〔2016〕39号）
- [3]《市住房保障和房屋管理局 市自然资源和规划局 市城乡建设局关于允许商业和办公用房等存量房改造为租赁住房的通知》（武房规〔2020〕1号）
- [4]魏兴福.中国民营租赁住宅的供应量扩大难度问题研究[J].行业探索.2020年第8期
- [5]易成栋, 陈敬安.增加租赁住房有效供给的现实困境和优化路径研究[A].行政管理改革.2021.9
- [6]宋羽, 黄新晖.集体用地建设租赁住房项目的开发运营模式比较[J].建筑标准化.2021(10)
- [7]李优.新建持有型租赁住房投资运营模式与政策建议[A].住房租赁.1001-9138-(2021)06-0030-36