

辽宁省房屋租赁市场对房地产市场影响研究

吕佳曦, 袁建林

辽宁工业大学经济管理学院, 辽宁 锦州

收稿日期: 2021年9月24日; 录用日期: 2021年10月26日; 发布日期: 2021年11月2日

摘要

随着我国经济的发展, 科学技术也得到了很大的提高, 并且我国小康社会目标的实现就会伴随着城市化进程而不断加快, 房地产市场这一模块也就有了很大的需求。但是就目前阶段, 我国大多数人民依旧存在着“重购轻租”这一观念, 这种观念根深蒂固, 但是随着社会的发展, 以租代买是我国深化住房制度改革的一项核心内容, 通过以租代买的这种方式, 实现居者有其屋也是很好的。然而对于应该怎样营造出以人为核心的新型城镇化的有利之举, 即租售同权, 来实现房屋居住本质属性这一良好的氛围是急需深入的展开这项研究工作。

关键词

住房租赁市场, 房地产市场, 影响研究

Study on the Influence of Housing Rental Market Impact on Real Estate Market in Liaoning Province

Jiayi Lv, Jianlin Yuan

School of Economics and Management, Liaoning University of Technology, Jinzhou Liaoning

Received: Sep. 24th, 2021; accepted: Oct. 26th, 2021; published: Nov. 2nd, 2021

Abstract

With the development of our economy, science and technology has been greatly improved, achieving the goal of a well-off society in our country will be accompanied by the urbanization advancement

process and constantly accelerate, the module of the real estate market also had a big demand. Under the circumstances, for the majority of our people, "repurchase for rent" this concept still exists, the idea is deeply rooted. But with the development of society, renting instead of buying is a core content of deepening housing system reform in China. It is also good to realize homeownership by renting instead of buying. However, it is urgent to carry out in-depth research on how to create a favorable move of people-oriented new urbanization, that is, the same right to rent and sell, to realize the good atmosphere of the essential property of housing residence.

Keywords

Housing Rental Market, Real Estate Market, Influence Study

Copyright © 2021 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

“十四五”是我国第十四个五年规划纲要, 该规划中也包含了房屋租赁规划的内容。十四五规划中提到了住房租赁的相关政策, 使租房和住房可以享受同等权利。为了使得承租人和出租人合法权益得到保障, 就需加强住房租赁市场的监督和管理以及政府政策的督促。“要坚持房子是用来住的、而不是用来炒的。”这是党的十九大报告中提出的, 让人民住有所居, 住房租赁市场一定会对房地产市场造成一系列影响[1], 本文便对此进行剖析和总结。

2. 我国房屋租赁市场现状分析

我国房地产开发企业长期以来最常见的经营模式就是在项目开发后直接出售商品房来获取相应的利润, 然而随着近年来有些一线、二线城市的增量项目逐渐递减, 房地产的市场也因此开始转向了的“存量时代” [2]。而租赁房屋行业似乎作为房地产行业相对于售卖来说更为灵活的方式, 房屋租赁更有利于存量房地产资源的高效利用, 这也为房地产市场的投资者们提供了升级转型的新思维方式。房屋租赁市场这样兴起致使城镇化进程推进城市化发展。住房问题从古至今一直都是重大的民生问题, 这关系到每家每户的最基本的生活保障。只是随着城镇化进程快速增加, 大多数流动人口都涌人到相对具有资源优势的地方。因此这些城市人口也不断猛增和人口密度也加剧增长, 这也给这些城市在管理与发展提出了新的严峻的挑战[3]。随着疫情逐步缓解, 复工复产全面推进, 租房市场开始迅速升温, 租房成交量也开始大幅度回升。近年来, 我国房屋租赁公司大量成立, 从社会各类人员中吸引了大量的从业人员, 其从业人员层次繁多, 人员素质参差不齐, 专业人才匮乏, 从业人员缺乏必要的理论知识和实践经验, 而又没有经过专门的职业道德教育和专业技能的培训, 从业人员整体素质参差不齐, 专业人员匮乏。其次从业人员的流动性也较大。这些都使得从业人员之间无论是在专业素质还是道德素质乃至服务意识等方面都有着较大的差距。为了能够有效控制房价增长过高导致的不理性泡沫现象, 让房地产的市场逐步回归成正常且理性的状态, 近年来, 国务院及住建部也因此加大了监管力度, 并且出台了有关租赁住房的相关政策, 以便更好推动住房租赁市场的健康持续发展。国务院办公厅出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》明确, 到 2020 年, 基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系[4]。其中, 发展住房租赁企业摆在培育市场供应主体首要位置。在去库存和新型城镇化建

设的大背景下, 住房租赁市场已经获得较多的政策支持。各省市相继出台的实施意见既鼓励房地产开发企业转型利用已建成商品房或新建商品房开展租赁业务, 同时, 也鼓励各类投资者和自然人发起设立住房租赁企业。

在此房屋租赁和房地产开发投资的背景下, 党中央就明确地提出了“房住不炒”的指导思想, 积极发展住房租赁市场的长期有机制的健康发展。住建部会同八部委, 选取沈阳等 12 个城市开展首批“租购同权”的试点, 真正意义上实现了“租房和买房享有同样的权利”, 给了租赁住房新的内涵, 即“租售同权”[5]。

2.1. 现阶段租赁市场的国家政策

在实现全体人民“住有所居”的目标之下, 保障性租赁住房再次迎来重大政策支持。近年来, 国家支持住房租赁市场并提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、购租并举的住房制度”。在此基础上提出了“租售同权”这一举措。这一政策, 展现了政府对市场多渠道供应的鼓励, 保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持, 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。通过政府提供政策扶持, 鼓励市场多渠道供应, 这些支持彰显了国家降低租金价格, 增加低租金租赁住房的决心。与此同时“租售同权”的提出, 让承租人可以获得很大的保障, 进而使得租房租赁企业的得到了机构化发展。国家加快建设以政府主导的住房租赁管理服务平台, 为承租人提供一个良好的市场环境, 推进住房租赁市场的立法来保障承租人的合法权益。这一概念的提出使得当下的租房者与买房者享受到了同等待遇。

2.2. 房屋租赁市场规模现状

1998 年以来我国开启了房改进程, 房地产市场也开始逐步发展。30 多年来, 我国的新房和二手房始终是我国房地产市场的重头戏, 随着社会的发展, 最几年来我国的住房租赁市场得规模日趋增加。现我国的租赁市场的规模已经超过上万亿, 近年来社会科技种种的快速变化以及国家的扶持下, 我国的住房租赁市场规模也在扩张, 增长的速度也是很明显的[6]。在召开的全国住房城乡建设工作会议明确指出, 大力发展住房租赁市场特别是长期租赁, 在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场, 推进国有租赁企业的建设, 支持专业化、机构化住房租赁企业发展, 保护租赁利益相关方合法权益。由于国家的大力支持和扶持下, 我国的房屋租赁市场发展可谓是前景可观, 并且有很大的上升空间。去年开始, 国内住房租赁市场迎来“爆发式”发展, 开发商、中介公司、酒店以及创业公司等纷纷推出长租公寓产品。更有甚者, 互联网巨头京东、支付宝, 金融巨头中国银联、建设银行等也已从运营、金融支持等多方位切入租赁市场, 分食租赁市场蛋糕。

2.3. 我国房屋租赁市场租金现状

现阶段我国的平均租金收入是十分低的, 与发达国家相比存在着很大的差距。我国的租赁市场的租金价格其实并不高, 一线城市与其他城市相比还是有差距的。原因在于人均的收入不同、城市的房价差距等因素, 因此租金也就随之波动。这便体现了租赁市场与房地产市场之间互相影响的关系。随着新冠疫情爆发, 多省都启动了重大突发公共卫生事件一级响应, 采取多种举措来减少人员聚集, 阻止疫情蔓延。在这个艰难时期, 辽宁省房地产行业协会发出《关于在抗击疫情期间适度减免各类经营主体租户租金的倡议书》, 更是呼吁各位房东对包括房地产中介机构、门店在内的各类生产经营主体及相关租户在抗击疫情适当减免租金或者分期支付房租, 减轻其负担[7]。

3. 辽宁省租赁住房市场存在的问题

3.1. 供给结构的不合理

健康合理的房地产住房市场本应该是兼顾住房销售和住房租赁的一同发展,然而当下的辽宁省住房租赁的供给缺失有不足,房地产的市场供应也是租赁房屋和销售房屋齐驱并进的。就以辽宁省省会沈阳市的住房市场供应来说,大多是以销售商品房市场为主,租赁房屋的市场供应可以说是十分稀少。因为沈阳的租赁住房大部分都由业主个人所提供,除了有些是政府提供的一部分公共的住房租赁资源,专业的机构租赁中介在沈阳市才刚刚起步,并且现在尚未形成一定的规模。个人提供的出租的房源无论从室内装修、周边环境、租金及配套设施等各方面硬件条件也都存在着很大的差异,租房者也是很难租到一个让自己各方面都相对满意的房源,因此个人住房的租赁市场的有效供给还是十分有限的。我国的专业的正规的住房租赁大型住房租赁企业的短缺,这也限制了住房租赁市场的扩增和房源质量的有效率地提升[8]。但是随着国家出台的租售并举一系列制度的推进,不断规范住房租赁市场,租赁市场的供需矛盾可能有一定的缓解,但目前短租赁市场供求缺口仍然是有些大的。

3.2. 市场长效机制的不健全

市场的长效机制不健全体现在,我国现阶段的住房租赁市场的管理体制是不规范的,导致承租人的权利没办法得到保障,实现不了真正意义上的“安居乐业”。当下的租赁市场无论从投资的导向,还是政府有关部门的管理和相关政策的调控问题上都差强人意。首先,政府的前期政策确实能引导房产投资方的投资偏向与喜好,房地产的销售和房地产的租赁市场主流思想以往就是“重销售,轻租赁”。这是由于房屋的销售买卖获得利润的相对更大,所以投资者们更偏向于买卖房屋。相比之下,房产的租赁得到的租金收入就没有销售房子赚的多了。简而言之,投资者对房产的租赁市场并不感兴趣,多数将空置的房产进行出售而不是租赁,所以这也是租赁市场房源数量不足的原因之一。其次,房地产销售房屋的房价的暴增也影响了房地产的租赁市场,导致出租房源的进而不断减少,房源的减少倒是房屋租赁的租金也上涨,这就加重了承租人的租金负担。此外,当下的政策法规也没有一整套用来规范房产销售和房地产租赁,政府对住房租赁市场的监督和管理的体制也不是很规范。由于“重销售,轻租赁”的思想根深蒂固,出租人与承租人的地位也是不对等的,承租人有时边成为了“被监管的重点对象”。这也致使出租人的身份优势,随意对承租人进行房租的加价、随意解除合同、“恶意”地驱赶租客等相关问题[9]。正因如此承租人一直处于相对劣势的地位,也无法得到法律的庇护,使得承租人无法实现真正的“安居乐业”。不合规定的房屋租赁不仅对承租人造成麻烦,有时还会扰乱社会的治安,甚至还会引起合同纠纷和法律纠纷等不良后果。

3.3. 市场法律体系的不完善

第一,由于现行的法律并没有对住房租赁市场的土地供应渠道进行统一规定,住房租赁市场土地供应缺乏统一的部门法律对有关住房租赁市场土地供应渠道的明确规定,因此住房租赁市场的长期发展因此缺少了立足之本。

第二,现行法律的没有对住房租赁市场的房源准入制度进行规定。

第三,现行的法律没有明确划分出租市场的供应体系。现行的法律也并未将房源进行明确分类,也没有明确供应的主体和承租的人群,连供应体系也没有划分明确,因此出租人和承租人的权利义务也就无法根据法律的相关规定进行划分。

第四,住房租赁市场的中介行业准入门槛极低,并无明确立法对入门的门槛进行系统的阐述规定。正是因为立法缺少对中介公司行为的管控,导致该行业准入制度的门槛过低,立法对此应当进一步完善[10]。

正如上述所说, 由于法律相对滞后性, 承租人一些基本的合法权益无法获得保障, 租售同权赋予承租人的这些权利没有真正给予, 也没有相关的政策对此进行规范和制定办法。

4. 我国房屋租赁市场现状对房地产市场的影响分析

4.1. 房屋租赁市场对商品房销售的影响

房屋租赁市场使得我国房源总量有所提升。我国的房地产发生了结构性的变化, 商改住和工改住正在变多, 所以就要及时补充房源来确保租赁行业的需求, 使之成规模, 只有形成了规模化才更专业化, 这仅仅是前提条件。房屋租赁市场也使得商品房的成交量下降。由于房价地不断上涨, 伴随着很多一线城市限购越来越严格, 导致具备购买能力的人越来越少, 购房年龄的延迟, 也导致了越来越多的人在租赁市场停留了更多时间[11]。租赁市场和销售市场既相互竞争, 也相互独立。从供给端继续增加保障房的供给量, 目的是解决低收入人群的城市住房问题。也就是说, 刚需的人数也许会下降。租赁市场的扩大对销售市场有分流的效应, 但没有挤压的导向, 保障性租赁住房始终是租赁住房, 在传统观念中, 拥有一套自己拥有完全产权的房子, 永远是刚需。

4.2. 房地产租赁市场对房价的影响

当下房价高的原因一直是由于炒房的关系, 这样便形成了房地产泡沫。国家表示为了打破房地产的泡沫, 所以定要将未来房地产定为长久之策。定要去掉房地产商品的库存, 来平稳如今的高房价。不要形成“租金推高房价, 房价拉高租金”的连锁反应[12]。这种反应一旦形成, 有好的一面, 但也会有不好的一面。好的一面是, 普通人租房时会有更多选择。但不好的一面是, 一旦新房越来越多的变成租赁用房, 大家都选择租房了, 那么已经卖出去的二手房将会和新房的差距越拉越大, 简单说, 当普通人越来越多地选择租房的时候, 二手房会越来越贵, 在住人的同时, 它们也会越来越表现出一种金融属性。此外, 考虑到租金成本, 有一部分要由租房者承担, 如果按当下的租售水平, 开发商是要亏本的, 如果改善租售比, 那么只可能是租金上调了。结果是用来出租的房子租金并不便宜, 普通人能不能租得起又是个大问题。事实上, 中国人口数量如此之多, 资源有限, 才会引起这样的连锁反应, 但是我们也要尽量避免。

4.3. 住房租赁市场对房地产投资市场的影响

我国房地产长期以来一直都扮演着投资产业的角色, 但是近几年国家在加强力度控制来抑制炒房现象的频频发生, 逐步将商品房转为消费属性。房地产开发商及地产相关参与方将目光转向租赁市场, 住房租赁市场的潜力是无比巨大的, 它对房地产市场的影响也越来越大, 并且对商品房的销售和商品房的价格一定程度也有影响, 因此在这种背景下, 房地产的开发商们更可以将目光转向租赁市场, 因为住房租赁市场的潜力很大的[13]。由此可见, 如果房地产投资方在前期能够找到适合的投资产品, 抓住这次机遇, 并把握了方向, 这是对开发商们面对投资市场的必经之路, 可见, 房屋租赁市场的发展对房地产投资市场来说, 既是机遇也是挑战。

5. 对未来房地产市场的建议与展望

5.1. 尽快做出布局来适应国家的政策

最近几年国家对每个城市应做出不同的政策优惠支持和战略举措进行布局。这使得房地产的开发商必须更快的适应当下的市场环境, 对未来的投资布局做出提前规划, 还有规划出以后可能需要应对的相关措施, 投资者需要对不同城市房地产市场状况做出不同的分析来出解决方案, 真正意义上做到因地制宜来适应国家的政策。

5.2. 抓住房屋租赁市场发展机遇

租赁市场不断地发展不仅改变了人们传统的购房需求,而且也给房地产商了一些新的投资机遇。特别是在新兴的长租公寓,由于它的形式新颖、而且符合大部分都市白领的需求,因此在国内的一线城市是十分受欢迎的。但是长租公寓的市场目前还在处于前期发展的阶段,它的管理体系并不完善,产品也不够全面,而且它的市场不够饱和。由于现在的长租公寓市场集中式产品的门槛过高,竞争对手相对较少,更易于管理。所以开发商就可以凭借着自己的品牌效益,为这些租户提供良好的房源以及配套的物业管理,这也是开发商的优势所在[14]。由此也需要开发商推翻以往对消费者购房的要求,并且重新定位消费者对租房理念的认知,并及时准确地做出战略布局。

5.3. 政府应该提供相应的政策来支持

在这种背景下,政府应该对住房租赁市场租金进行相关的调控,以便住房租赁的租金价格相对稳定,也可鼓励更多的需求者将之前传统的思想必须买房转向可以租房进行转变。除此之外,政府也可以提出一些政策来惠民利民,从而推动更多的投资者转向租赁市场,进而引来更对的租房者租房。政府当然可以利用自身的优势,比如说政策、经济、税收和土地等相关方面,增加想要进入租赁市场的投资人的支持力度,也可以开发住房租赁的开发商们提

供一些优惠政策,比如,减息或者免息之类的优惠[15]。

从以往的“居者有其屋”到现在的“住有所居”,国家的使命是让人民住得好,而不是局限在屋子是否有个人产权,因此意味着租赁必将成为潮流且大势所趋。目前,国家也正在进行的沈阳等12个城市住房租赁的试点工作,房地产长效机制和住房租赁市场的立法工作也在不断完善,“房子是用来住的”这一点,也几乎前所未有的像现在这样得到强化[16]。

6. 结语

正如上述所说,由于国家对房屋租赁的市场的支持,房屋租赁的市场前景依旧可观,民生住房问题的长效健康机制落地也是指日可待的。住房租赁市场的发展,从逐步颁布的政策来看,国家对于房地产市场不仅调控的思路发生了改变和更新,而且国家对于房地产市场的发展来说已经迈出了实质性的一步,我国未来的房地产调控模式也将步入了新的征程。我国未来房地产的市场仍然有很多的新机遇,并且市场的前景也比较好。这对于房地产开发行业来说,既是挑战,也是机遇。伴随着国家对房地产交易的调整与控制,房屋租赁市场又在不断地趋于成熟,业务范围不断地得到拓展,因此对房地产产业的要求也是越来越高的,因此房地产行业更应该自主地去开拓新的市场,积极地创新,来适应新的时代发展。

基金项目

辽宁省社会科学规划基金项目:“租售同权”促“租售并举”破解辽宁省民生住房工程的“金钥匙”(L19ATJ001)。

参考文献

- [1] 谢鸿飞. 租售同权的法律意涵及其实现途径[J]. 人民论坛, 2017(27): 100-102.
- [2] 王玉华, 王艺霖, 姜珍云. “租售同权”政策探析[J]. 经济师, 2018(12): 60-62.
- [3] 仇晓洁. 楼市“租售同权”政策的探析[J]. 中国财政, 2018(16): 67-68.
- [4] 陈博. 深圳: 租售并举迎来“后租赁时代”[J]. 城市开发, 2018(1): 27-29.
- [5] 徐建元, 袁建林. 浅析租售同权对沈阳房地产市场的影响[J]. 建筑与预算, 2018(10): 8-10.

- [6] 王红玲. 我国“租购同权”政策实施难点及对策建议[J]. 金融纵横, 2017(12): 93-98.
- [7] 庞元. 发展住房租赁市场的若干法律问题研究[J]. 上海房地, 2017(12): 9-14.
- [8] 曾国安, 从昊, 雷泽珩, 王盈. 促进中国住房租赁市场发展的政策建议[J]. 中国房地产(学术版), 2017(5): 3-14.
- [9] 黄燕芬, 张超. 加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度[J]. 价格理论与实践, 2017(11): 15-20.
- [10] 金朗, 赵子健. 我国住房租赁市场的问题与发展对策[J]. 宏观经济管理, 2018(3): 80-85.
- [11] 林榕馨, 牟展莹. 论租售同权政策的现实意义和落实可行性[J]. 法制博览, 2018(15): 204-208.
- [12] 易磐培. 我国住房租赁制度改革的时代选择及法制革新[J]. 社会科学家, 2017(10): 121-124.
- [13] 刘涛, 陈思创, 曹广忠. 流动人口的居留和落户意愿及其影响因素[J]. 中国人口科学, 2019(3): 80-91.
- [14] 柳青. 城镇居民住房租买选择影响因素及影响程度研究[D]: [硕士学位论文]. 昆明: 云南财经大学, 2019.
- [15] 广州市人民政府门户网站. 广州市加快发展住房租赁市场工作方案[EB/OL]. <http://www.gz.gov.cn/>, 2017-06-30.
- [16] 华夏, 朱启兵. “租售同权”影响几何[J]. 中国经济报告, 2017(10): 63-66.