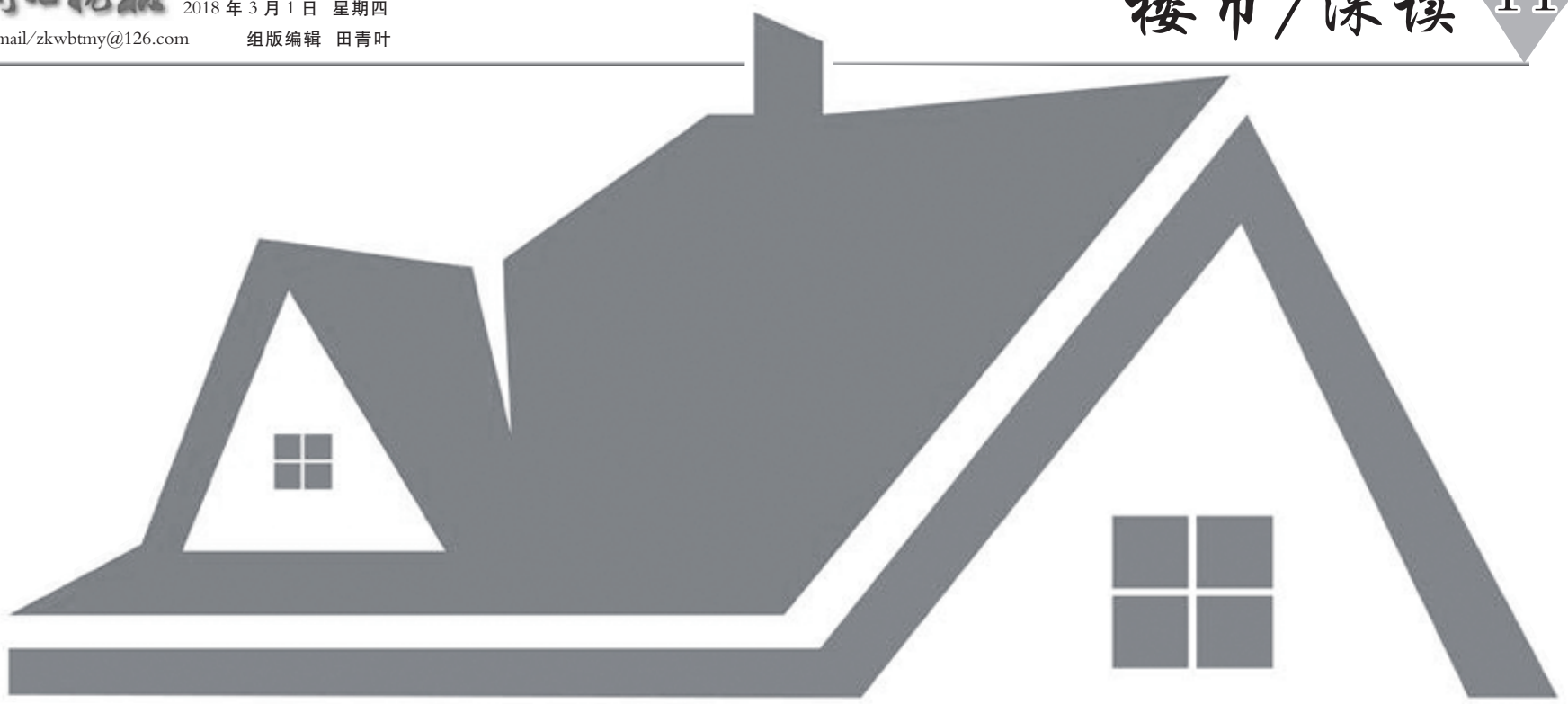

住房租赁市场发展缓慢 如何保障“租”有所居

如何保障“租”有所居

长期以来，由于缺乏政策、服务与资金支持，我国住房租赁市场发展缓慢，难以满足广大城镇居民“住有所居”的需求。必须通过政府和企业共同努力，不断深化住房制度改革，从制度建设、金融支持、服务保障等方面入手，多措并举，为住房租赁市场的长期、健康、稳定发展保驾护航，才能补上短板，实现租售“两条腿”走路

作为解决“住有所居”重要途径的住房租赁市场，在2017年实现重要突破。通过资源整合，各地租赁住房供给稳定上升。数据显示，2017年我国住房租赁市场租金规模约为1.3万亿元。

在日前举行的“住房租赁新时代”研讨会上，中国房地产业协会会长刘志峰说，加快发展住房租赁是深化住房制度改革的重要内容，是实现“住有所居”的重要途径，对改善城镇居民住房条件、解决大城市人口住房问题，尤其对解决新市民、新就业大学毕业生和各类人才的住房需求，具有重要和现实的意义。

如何看待住房租赁在我国的发展？住房租赁还有哪些问题亟待解决？住房租赁前景如何？围绕这些问题，经济日报记者采访了几位专家。

两省两市需求接近发达国家 市场大但整体发展不成熟

为什么要大力发展住房租赁市场？多年来，我国房地产市场有了较大发展，但目前市场仍以售卖为主，住房租赁则发展较慢。

租赁占比高是大城市住房市场的典型特征，因为租赁需求在大城市表现较为明显。住房与城乡建设部政策研究中心主任秦虹列举了一组数据：两省两市租赁市场的规模和发达国家已经非常接近。“两省”是广东省和浙江省，城镇家庭中分别有47%和41%的家庭是租房居住的。“两市”是北京和上海，分别有37.2%和38.3%的家庭是通过租赁解决居住需求，已达到发达国家租赁市场的规模，远远高于全国25.8%的平均水平。这表明中国大城市的租赁市场非常庞大。

要解决住房问题，就需要租售“两条腿”走路，补齐住房租赁这个短板。秦虹说，我国住房市场虽然规模很大，但还远不够成熟，其中主要原因是租赁市场发展不够成熟。

秦虹认为，租赁市场主要存在4个方面问题：一是租赁关系不够稳定，影响了很多人的租赁意愿。二是中介服务不规范，导致交易成本高、风险大。租赁市场的很多房源信息可能是假的，还会遇到很多事情被隐瞒的情况，比如缺乏诚信、扣留押金、违规“群租”等。三是市场发展不成熟，机构租赁尚处于起步阶段。四是政府支持和服务欠缺，监督管理不到位。

目前市场上有很多“黑租”，目的是为了逃避交税。过去几年，政府为了发展租赁市场，降低了一些租赁税费；但对于机构租赁，税还没有完全降下来。对于机构租赁的金融服务也缺乏有效支持，缺乏相关金融政策和工具。

系列政策将陆续落地 找准短板大步前进

2018年将是住房租赁市场继续大踏步向前推进的一年。北京市提出要建290万平方米已供地的共有产权住房，将30%的住宅增量配租给新市民；上海市计划到2018年底，实现新增租赁房源计划开工和转化总量20万套、新增代理经租房（指1958年前后由政府统一经营出租的私有房产）房源9万套；厦门市新开工1.2万套、新增供应8000套租赁住房；天津、青岛、无锡等城市降低落户门槛，制定人才租房落户政策。

刘志峰说，随着各个城市租赁政策落地，大型房地产企业、专业化租赁机构必须在投资的所在城市，抓紧土地、金融、房源方面的对接，重点探索有效的盈利模式，并且解决专业人才短缺、运营经验较少、行业集中度低等问题。

刘志峰建议，一要推动制度建设，加强行业引导。除了允许将商业用房按规定改建为租赁住房外，要进一步明确工业和办公用房改建为租赁住房的具体措施。二要促进金融创新，拓展融资渠道。鼓励房地产企业以租赁或购买的方式获取市场上的闲置房产，开展住房租赁业务。三要充分利用资本市场，支持符合条件的住房租赁企业发行债券等产品。四要实施分类指导，实现职住平衡。结合城市规划，由政府牵头，房地产企业和专业化租赁机构参与，在大型工业园区、商务集中区周边建设经济型公寓。

在中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长柴强看来，解决当前租赁市场的问题，要重点扶持和大力发展面向新市民和家庭的住房租赁市场。要重视居民住房出租市场的发展和规范，特别是规范住房租赁经纪行为。从发达国家和地区的经验来看，居民住房直接或通过房地产经纪出租仍然占主体，所以传统租赁方式不能忽视，仍需要规范发展。

寻求可持续发展模式 政府企业要形成合力

“发展租赁市场离不开政府和市场，需要政府和企业双方共同努力。”秦虹认为，政府最重要的是完善各项服务体系建设，首先要通过立法完善法律法规来保障租赁各方的权益。法律应该更加细化，切实保障租赁双方权益。

其次是建立住房租赁信息服务平台。目前虚假房源信息太多，不诚信的黑中介扰乱市场，政府应发布真实透明租房信息，为租客提供选择的渠道。

再次是明确住房租赁机构的行业定位。如果不明确住房租赁机构的行业定位，很多政策之间互相掣肘的现象就会出现。

同时，还要落实好承租人享受均等化公共服务的权益。现在很多地方提出租售平权、租售同权，但实际上并非真正意义上的租售同权。

最后，要推动中介服务专业化、规范化。租赁市场的发展离不开中介服务，中介队伍素质的高低，直接影响着租赁市场的规范程度。

秦虹认为，对企业来讲，未来一方面要提高专业化水平，在行业里积累更多的经验和人才；另一方面还要提高盈利能力，降低成本，实现盈利，如果没有盈利作为保障，企业就将难以实现可持续发展。

（据新华网）