

长租公寓公募 REITs 渐行渐近

今年5月,住房租赁条例再次列入国务院立法工作计划,住房租赁相关立法将加快推进。同时,月内多个城市出台相关政策,提出增加人才公寓供给、给予租金补贴等。业内分析指出,随着国家推动建立租购并举的住房制度,2019年公募 REITs(房地产信托投资基金)试点的落地或将进一步提速。

1. 创新政策支持不断

5月11日,国务院办公厅发布《国务院2019年立法工作计划》,其中包括将住房租赁条例加入立法计划。早在2017年,我国首部专门针对住房租赁和销售的法规《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》就已经开始向社会公开征求意见。

业内人士分析指出,2019年住房租赁条例再次列入立法计划,由此可见中央对住房租赁市场发展的重视。“住房租赁相关法律条例亟须出台,以进一步监管市场,保障租赁双方权益。”

另一方面,地方政府也在陆续推出增加公寓供给、给予租金补贴等支持性政策。5月21日,北京市通州区发布人才公寓配租通知,对符合条件的予以减免租金。5月10日,广州市住建局发布《人才公寓管理办法》征求意见稿,同样提出租金补贴措施。5月13日,南京市发布全国首个针对博士生的人才安居政策,对在南京相关企业工作的博士提供买房、租房等政策支持。

5月5日,合肥全面落实住房租赁网签备案制度,规定房源出租后须办理网签备案。合肥市2017年7月成为住房租赁试点城市之一,此次发布的住房租赁网签备案制度,通过明确租赁责任主体,从根本上保障租赁房源真实有效。并且对未办理备案的企业进行处罚,遏制黑中介等现象发生,以进一步保障租户权益,推动租赁市场健康发展。

戴德梁行研究院副院长张晓端表示,当前针对长租公寓市场的创新政策支持不断,通过新增与存量改造结合,增加房源供应渠道。“增加房源供应是实现住房租赁市场快速发展的基础。因此,在过去的两年,政府部门通过一系列政策创新,鼓励多渠道增加房源供应。在此基础上,租赁住房用地出让、集体用地建设租赁住房与存量房改造成为长租公寓三大主要来源。”

2. 大量租赁房源逐步入市

5月10日,上海首宗集体租赁住房土地试点入市地块取得施工许可证,即将开工建设。不仅如此,近两年已经成交的集体建设用地将会相继开工,逐步进入市场同时完成租赁住房市场重要供应。

自2016年,国务院提出加快培育与发展住房租赁市场以来,越来越多的城市推出只租不售地块或要求在地块中配建租赁住房。据市场机构 CREIS 统计,2016年11月至2018年底,受监测的22个城市共推出322宗租赁相关用地,其中可建设租赁住房面积约1237万平方米。由于租赁用地地价相对较低,为长租公寓降低成本、提高收益率及长期的可持续发展奠定了基础。

目前,全国已有18个集体建设用地建设租赁住房试点城市。2018年8月24日,北京首个集体土地租赁住房项目丰台南苑乡成寿寺村项目正式动工。在较快提升租赁市场规模的同时,较低的土地成本还将使集体土地租赁住房项目在未来发挥稳定租金走势的重要作用。

在业内看来,积极盘活存量房屋用于租赁,是增加租赁住房有效供应的重要渠道之一。对于众多的长租公寓品牌来说,城中村或闲置工业厂房改造都是最重要的房屋来源,此过程为城市发展、政府、公寓运营商、村民、租客等多方带来了多赢的效果。

今年5月份,土地市场的统计数据显示,随着土地市场升温,通过竞自持方式成交的租赁相关用地数量正在增多。其中,当月杭州租赁相关用地成交宗数最多、面积最大,共计7宗地块13.4万平方米。

近两年,借助房企的资金实力和开发及工程优势,长租公寓市场发展迅猛。根据各大企业公布的发展计划,龙头房企旗下的公寓品牌还将进一步提高扩张速度,加速抢占市场份额,未来有望成为长租领域的核心力量。

3. 融资成为运营方迫切需求

在争夺市场扩张房源规模的同时,长租公寓企业更加注重降低成本和风险。5月21日,越秀地产附属广州市城市建设开发有限公司成功发行15亿元2019年第一期住房租赁专项公司债券。债券获批发行总额为20亿元,此次为首期发行。

越秀地产表示,目前已有三个长租公寓项目落地,管理房源近千间。此次发行公司债券的目的在于,为住房租赁项目建设提供资金以及日常一般业务的推动,助力越秀早日实现三到五年内长租公寓规模达到10万间的目标。

伴随着长租公寓市场的发展,以及政策的多方面支持,近两年各地积极成立国有租赁公司。业内人士指出,在租赁住房市场建设伊始,国有租赁公司利用自身优势,快速储备住宅租赁用地、进行住宅租赁领域的类 REITs 尝试等,在租赁市场建设初期发挥了引领带动作用。

5月下旬,戴德梁行发布《中国长租公寓市场发展报告2018~2019》,该报告通过对12个住宅租赁试点城市和4个直辖市的系统性研究,分析预测随着租赁住房市场的不断发展,在租购同权逐步落实中,多元化的产品供应将成为趋势,以满足越来越多的不同群体的租赁住房需求。

不过,戴德梁行方面分析认为,即便是对于轻资产的“二房东”而言,长租公寓项目前期仍需要承担收房成本、装修费用,而重资产运营商更是要承担巨额的开发/收购和装修费用,与漫长的收益期对比,高昂的前期资金成本成为不可承受之重。

“再加上发展初期为抢占市场份额而快速扩张,对企业资金提出巨大挑战。在此背景下,寻求合适的融资渠道成为运营商最为迫切的需求。”戴德梁行在研报中指出,“长租公寓收益的长期性及持续性使得资产证券化成为理想的融资工具,近两年来在政策鼓励和支持下,住宅租赁的类 REITs、CMBS、ABS 等多有发行,不少金融机构积极参与其中。”

年初,上交所表示,2019年将推动公募 REITs 试点,加快发展住房租赁 REITs。业内分析认为,随着国家推动建立租购并举的住房制度,2019年公募 REITs 试点的落地或将进一步提速,将不断有租赁住房领域的项目对接到公募,从而进一步促进租赁住房市场以及该领域证券化的发展。

(据《经济参考报》)