

广深租赁市场升温 5月或迎来毕业租房旺季

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

教育部预计,2023届全国普通高校毕业生规模约1158万人,同比增加约82万人,毕业生总人数再创新高。

日前,贝壳研究院发布的《2023年一季度中国住房租赁市场发展报告》(以下简称“《一季度报告》”)显示,5月将迎来毕业季租赁市场旺

一线城市租金环比增长

一季度多数城市的租赁市场活跃度同比升温,但租金仍未回升至去年同期水平。

今年住房租赁市场的热度比以往出现得更早。

“房东直租,可短租,给刚毕业的年轻人租房优惠,特惠600元起。”“应届毕业生免押金,广州实习租房优选,可短租。”近日,记者在小红书等社交平台留意到,进入5月,多数待租房源信息不约而同带上了“毕业季优惠”类似关键词,吸引应届毕业生租客注意。继春节返城之后,住房租赁市场或将进入新一轮的升温期。

据克而瑞数据监测,今年4月,上海和北京的租赁住房租金突破160元/平方米/月,出租率分别为86.12%、70.68%;深圳租金平均单价为91.75元/平方米/月,环比增长0.15%,出租率为90.57%,是4个一线城市中租赁住房出租率最高的城市。

今年以来,随着大城市新市民、青年人节后返城,其产生的新增、换租等租赁需求旺盛,推动了租赁市场热度提升,部分重点城市迎来一波“小阳春”。

从一季度整体情况来看,《一季度报告》指出,今年一季度新增挂牌房源数量环比增加超过20%,同比增加超过10%,该增速超过新增带着客户量的增速,房源端的竞争更为激烈。一季度新增挂牌房源均价为39.9元/平方米,同比增加2.6%。

成交方面,贝壳研究院提供的数据显示,一季度房源成交周期为72天,房源成交周期环比延长12天,同比延长6.5天;客源成交周期

季,加上一线及二线热门城市的租客停留时间拉长,二季度的大城市租赁市场需求将保持旺盛。

今年以来,部分城市的租赁市场活跃度已有所上升。上述报告指出,一季度,全国重点40城成交量同比增加14.7%,租金综合指数环比增长0.43%,但比去年同期下降4.7%,新增挂牌房源同比增加超过10%。其中,一线城市(北

京、上海、广州、深圳)市场复苏相对更快,租金环比增长。

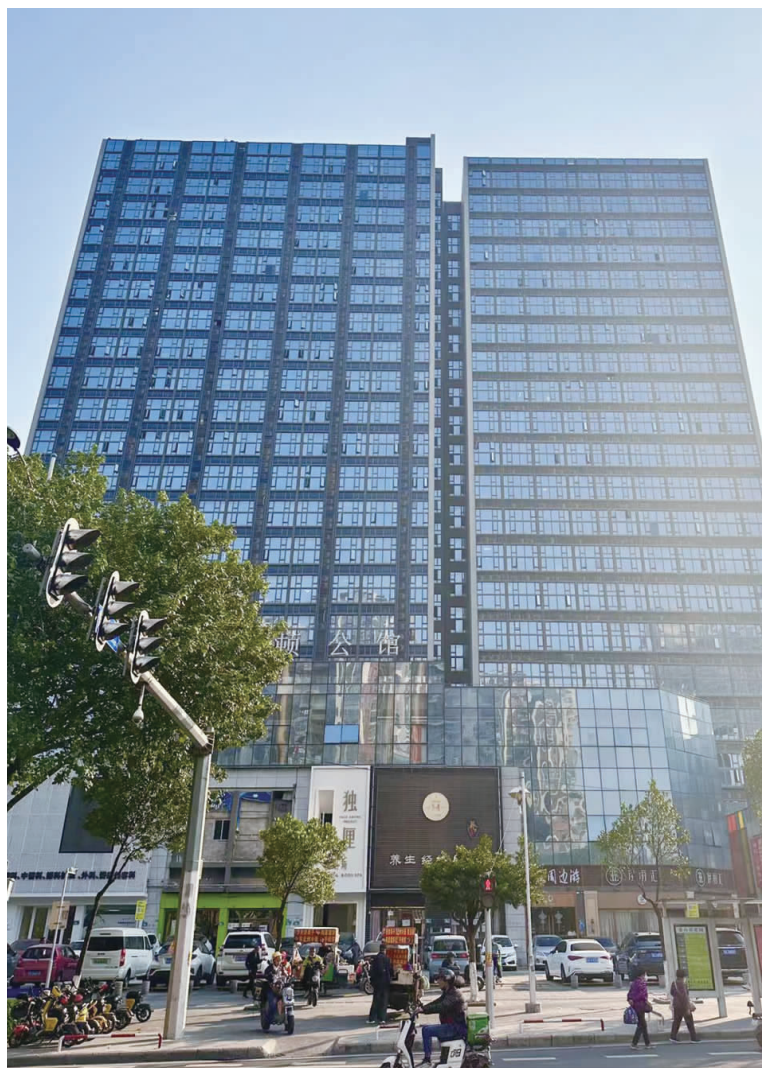
“随时可看房,实时在线,江夏地铁口豪华电动车接送。”《中国经营报》记者留意到,今年前三个月,出租广州白云区江夏地铁站一带房源的二房东王森(化名)“积极营业”,其微信朋友圈在3月日均发布待租房源信息18条,也不时放出“从看房到交订金1小时内完成”的

客户案例。无独有偶,深圳上下沙区域房源租赁中介林倩(化名)在今年一季度每天发布的待租房源信息不少于10条,其中也不乏“看中就签”的成交纪录。2月,在广州天河区域找房租住的李星(化名)也曾对记者表示,“这段时间退租的房源较多,但刚一放租就被租走的现象也很普遍。”

为10.7天,环比缩短0.9天,同比延长0.1天,业主房源出租周期加长。《一季度报告》显示,春节后租赁“旺季”的月度峰值在2月显现,相比去年来得更早。租金方面,以2019年一季度租金综合水平为100,2022年一季度重点40城住房租金综合指数为102.02,2023年一季度租金综合指数为97.27,略低于去年同期及2019年同期水平。具体而言,今年一季度租金增长主要在1月,综合指数环比增长2.66%,但2月及3月分别环比下降1.55%和0.6%。

分城市来看,贝壳研究院提供的数据显示,一季度多数城市的租赁市场活跃度同比升温,但租金仍未回升至去年同期水平。重点40城中,除北京、成都、武汉、南昌、宁波、南宁外,其余34个城市的租赁成交量出现同比增加。租金水平方面,纬房研究院提供的数据,一季度重点40城中,15个城市住房租金环比小幅增长,25个城市住房租金环比下滑。与2022年一季度相比,仅有5个城市住房租金出现同比增长,其余34个城市(不包括西安)住房租金出现同比下滑。

不过,今年一季度一线城市的平均租金水平都出现环比增长。除北京外,其余3个城市的租金水平较去年同期出现下降,其中上海跌幅相对较大,为5.37%。《一季度报告》指出,今年一季度,由于一线城市经济率先复苏,租赁人口集中,租赁住房需求量大



位于广州番禺区一处长租公寓项目——招商伊顿公馆。 本报资料室/图

高,所以其租金水平都出现环比增长。

自如研究院发布的《2022中国城市长租市场发展蓝皮书》显示,在广州、深圳等我国常住人口达到

千万级别的城市中,住房租赁市场的规模预估或超过千亿元。其中,上海、北京、广州的住房租赁市场预估规模分别约3700亿元、2800亿元、2500亿元。

供给结构持续优化

不过,由于供应量随之增加,租赁市场供给结构优化,租客选择增多,预计租金水平或将呈现稳中微增的趋势。

对在一线城市租房,李星告诉记者,今年2月,她曾在一天之内看过不少于7套房源,但每套房源租金基本都超出其原本预算300元~500元,且都有其认为不尽如人意的缺点。另外,房源虽多,但迅速被租走的情况也多有发生。

事实上,对大城市的住房问题,此前住建部相关负责人在国新办举行的新闻发布会上坦言,“由于新市民和青年人工作年限较短,收入相对比较少,购房和付租金能力比较弱。有关调查显示,现在大城市有70%的新市民和青年人是靠租房来解决居住问题,然而租金付得起的房子区位比较远,区位比较好的租金又比较贵,这成为新市民、青年人买不起房和租不好房的一个现实困难。”

4月19日,深圳市规划和自然资源局印发《深圳市2023年度建设用地供应计划》的通知。按照通知,2023年,深圳全市(含深汕特别合作区)计划供应建设用地1200公顷。居住用地方面,今年计划供应居住用地330公顷,其中供应租赁住房用地34公顷,占居住用地的10.3%。

记者注意到,今年以来,大城市新市民、青年人住房问题仍是政策关注重点。各地政策在供需两端发力,通过公积金支持、完善保障性租赁住房及监管措施来保障新市民、青年人的租房需求。

1月,北京、广州、成都、杭州、深圳陆续出台住房租赁市场相关政策通知,涉及住房公积金提取、执行租房提取阶段性支持、保障性租赁住房免收城市基础设施配套费、保障性租赁住房管理办法等方面。3月,北京、成都、西安、深圳再次发布相关通知,规范住房租赁签约环节、加强住房租赁市场管理、规范保障性租赁住房租金标准等。

值得一提的是,2月,人民银行、银保监会起草了《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,加快住房租赁金融规范发展,培育发展住

房租赁市场,以促进房地产市场平稳健康发展。

上述征求意见稿重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展,为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系。克而瑞发布的研报指出,该政策将为住房租赁市场的发展注入强劲的融资动力。

3月29日,深圳市住房和建设局发布《关于发行基础设施领域不动产投资信托基金(保障性租赁住房类)有关事项办理指引》的通知,为企业办事提供便利,进一步优化深圳营商环境,推进保障性租赁住房REITs(不动产投资信托基金)发展。

受益于上述政策环境的支持,深圳、广州、成都、北京等地的保障性租赁住房项目加速落地。《一季度报告》指出,租赁市场主体活跃度较高,市场化项目步伐提速,企业合作发展增多。具体而言,租赁机构开业项目数量持续保持增加的趋势,企业品牌升级动作频出,包括独立成长长租公寓品牌、升级产品线、发布产品设计标准等。

在深圳,克而瑞提供的数据显示,截至今年一季度末,深圳租赁住房企业开业房源规模合计约19.3万间,头部企业优势明显,行业集中度加剧。其中,该机构重点监测的Top 20集中式租赁住房企业累计管理房源规模约18.4万间,万科泊寓以7.8万间的开业规模位居榜首,安居微棠紧随其后,招商伊顿公馆位居第三。

《一季度报告》指出,从租赁市场的供应趋势来看,随着相关政策落地、金融支持力度加大,租赁市场上的保障性租赁住房将快速增加,叠加更多的业主将闲置房源对外出租,整体租赁房源供给将迎来增长。预计二季度租赁市场活跃度将同比提升,出租难度有所下降。不过,由于供应量随之增加,租赁市场供给结构优化,租客选择增多,预计租金水平或将呈现稳中微增的趋势。

构建现代化产业体系 房企迎发展新机遇

本报记者 陈靖斌 广州报道

4月28日,中共中央政治局召开会议。会议指出,今年以来,我国疫情防控取得重大决定性胜利,经济社会全面恢复常态化运行。但当前我国经济运行好转主要是恢复性的,内生动力还不强,需求仍然不足,经济转型升级面临新的阻力,推动高质量发展仍需要克服不少困难挑战。

此次会议指出,要有效防范化解重点领域风险,统筹做好中小银行、保险和信托机构改革化险工作。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,“因城施策”,支持刚性和改善性住房需求,做好保交楼、保民生、保稳定工作,促进房地产市场平稳健康发展,推动建立房地产业发展新模式。

这些提法均延续了今年中央经济工作会议精神,即坚持房住不炒,支持刚性和改善性住房需求,扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作等。

农文旅产业振兴研究院常务副院长袁帅告诉《中国经营报》记者,房地产业对国民经济依然发挥着举足轻重的作用,对经济金融稳定和风险防范有着重要的系统性影响。“房地产业规模大、链条长、牵涉面广,与生产、投资、消费紧密相关,探索房地产业发展新模式在多项重要政策中被频繁提及,说明这是一项系统工程,也是新时期对传统地产业提出的挑战和必然要求。”

探索房地产业发展新模式

4月14日,央行网站消息称,央行货币政策委员会2023年第一季度(总第100次)例会近期在京召开。会议认为,今年以来宏观政策坚持稳字当头、稳中求进,推动经济运行整体好转。

关于接下来的货币政策思路,会议指出,要精准有力实施稳健的货币政策,搞好跨周期调节,更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能,全力做好稳增长、稳就业、稳物价工作,着力支持扩大内需,为实体经济提供更有力的支持。本次会议再次提及房地

多元化发展迎先机

事实上,为了稳定房地产市场的健康发展,龙头房企今年以来持续探索多元化的新发展模式,以保障开发业务安全稳健发展。

根据中指院统计,目前10%的房地产企业聚焦开发主业,45%选择深耕存量市场,剩下45%则发展产业链上的多元化业务,而后者几乎都是头部房企,如碧桂园、龙湖、华润置地等。

碧桂园集团通过科技建造,来探索房地产行业的新发展模式。

在数字化浪潮下,推动传统建筑业智能化、绿色化成为房企转型升级的重要方向。在3月30日的碧桂园控股有限公司2022年

度业绩发布会上,新上任的碧桂园董事会主席杨惠妍表示,围绕地产主营业务,碧桂园开拓了科技智慧建造体系及上下游产业链等新业务赛道,助力推动公司向为社会创造幸福生活的高科技公司转型,“科建体系是碧桂园的第二增长曲线”。

而早在2018年,碧桂园就已着手布局智能建造产业体系,于当年7月成立了全资子公司广东博智林机器人有限公司,定位为行业领先的智能建造解决方案提供商,聚焦建筑机器人、BIM数字化、新型建筑工业化等产品的研发、生产与应用,打造并实践新型建筑施工组织方式,通过技术创新、模式

产业向新发展模式平稳过渡。

为支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,培育和发展住房租赁市场,促进房地产市场平稳健康发展,2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕住房租赁供给侧结构性改革方向提出了17条具体措施,以商业可持续为基本前提,为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系,成为金融支持住

房租赁市场发展重要一步。

袁帅告诉记者,无论是商业地产还是住房地产,新的发展模式探索实质上就是房地产回归产业的基本面,面对着我国住房供应模式的重构,对地产商而言,必须开展经营模式的改变和多元领域持续深入的布局。“我个人认为,地产商的经营管理效率和信用获取能力将是未来重点关注要素,以及要延展服务领域,强化轻资产运营能力,从商业管理、职业能力、物业管理、社区治理、城乡更新融合、智慧楼宇、数字信息化

创新,探索行业高质量可持续发展新路径,助力建筑业转型升级。

龙湖集团凭借“空间即服务”战略的坚定铺排,也形成开发(地产开发)、运营(商业投资、长租公寓)及服务(物业管理、智慧营造)组成的三大业务板块协同发展局面,使得利润结构更加优化。报告显示,2022年龙湖集团由运营及服务业务组成的经营性收入实现236亿元,同比增长25%,5年复合增长35%,经营性利润占比达27%。

具体来看,运营业务主要为商业投资和长租公寓“冠寓”品牌。2022年龙湖集团运营业务租金收入为118.8亿元(不含税),同

比增长14.1%;商场、租赁住房、其他收入的占比分别为78.1%、20.2%和1.7%。运营毛利率为75.6%,同比增长0.9%。

此外,华润置地凭借着集团秉承长期主义、稳健经营的发展理念构建的“3+1”业务模式。据了解,“3+1”即华润置地的开发销售、经营性不动产、轻资产管理三大主营业务+生态圈要素型业务,这是集团于“十四五”规划初期在原先商业模式基础上提出的新业务模式。面对“十四五”,华润置地以“重塑华润”为目标,通过多远赛道有机联动、一体化发展,向城市投资开发运营商角色进一步深入转换。

尽管如此,房地产的新发展

等领域布局挖掘新的增长极,开拓第二增长业务曲线。”

科创中国高丞乡创专业服务团团长孙文华也认为,房地产业的发展顺应城镇化发展的规律,核心是以人为本。“房地产业在城镇化扩张期间能够独立于产业体系,在当前新型城镇化的背景下,房地产业离不开常住人口的支撑。常住人口靠就业,就业靠产业,产业靠企业。为此,房地产业也不是纯粹的建筑,需要根据不同的产业需求,构建支撑地方产业发展的功能空间。”

模式仍任重道远。

袁帅告诉记者,探索房地产业发展新模式绝非简单的一蹴而就,破旧立新,这是一个长期系统性工程。“我认为,‘房住不炒’的总基调是长久不会改变的,但是面对‘十四五’时期,接下来的我国新型城镇化不断深化,房地产业的企业要稳定心力,扎实根基,调整认知,我国房地产行业中长期的发展和经济空间是具备着潜力和值得期待的。”

孙文华则指出,相对于传统的住宅产业,房地产业更需要转向区域开发与运营的角色。“这需要将地方经济与房地产业发展融为一体,从原来的高周转,转向区域的可持续发展。”