



完善长租房供给体系 发挥租 赁企业中资产模式盘活存量 房源的作用



北京大学光华管理学院租赁住房研究课题组

本报告撰写人：张峥、李尚宸、胡佳胤、张英广。课题组感谢自如研究院提供的微观数据支持；感谢中国房地产估价师与房地产经纪人学会在课题组调研中给予的帮助。

“住有所居，居得其乐”自古以来是国人的美好心愿。新中国成立以来，尤其是改革开放以来，中国住房事业取得了巨大的成就。相关测算表明[1]，我国现有城镇住房套数超过 3.6 亿套，户均住房套数已同其他主要发达国家基本持平；2019 年，城镇居民人均住房建筑面积达到 39.8 平方米，农村居民人均住房建筑面积达到 48.9 平方米。从总量上看，全体人民已经基本实现住有所居。随着中国经济由高速增长迈入高质量发展阶段，住房领域的主要矛盾逐渐由总量短缺转为结构性的供给不足，如何更好地满足人民群众对住房质量和环境的要求成为了当前的核心问题。十九大报告中指出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，为中国住房制度改革指明了方向、路径、目标。

一、发展长租房市场对解决住房问题具有重要意义

购房与租房是满足居民住房需要的两种方式。在租赁住房市场中，既存在租赁期限较短、以每年续约等方式存在的短期租赁住房，也存在合同租期较长、租赁关系较为稳定的长期租赁住房（简称长租房）。我们认为，在我国住房市场面临高质量转型和发展的新时期，大力建设和发展长租房

市场具有重要意义。

首先，长租房有利于满足现阶段新市民和青年人的长期租住需要。在我国住房市场的历史发展过程中，居民通常把购房作为解决住房问题的首选方式。然而，随着一线城市和其他人口净流入城市的房价上涨，大学毕业生、农业转移人员等新市民和青年人无法在短期内实现购房。贝壳研究院大数据显示，城市人口的首次置业年龄明显增长，北京人口首次置业的平均年龄由 2006 年的 26 岁增长至 2018 年的 32 岁。与此同时，租房正成为近 70% 相关人群解决住房问题的唯一选择[2]，新市民群体表达出强烈的长租需求。根据《2021 中国城市租住生活蓝皮书》，58% 的城市租客愿意通过租房结婚来完成“小家”，51% 的租客接受租房 5 年以上，18% 的租客愿意租房超过 10 年。因此，应把长租期租赁住房作为人口净流入城市中新市民和青年人群体解决购房前住房问题的路径。

第二，长期稳定的租赁关系有益于提升租房群体的租住体验。我国现有租赁住房市场中，家庭是最主要的住房供应主体，与租客签订的租期一般不超过 1 年，长租只能通过合同到期时滚动续约的方式实现。据中国房地产估价师与房地产经纪人学会 2015 年对中国 16 个城市的抽样调查，超过 80% 的住房租赁合同期限在 1 年及以下。根据课题组对两家大型租赁中介的访谈结果，一家主要从事居间业务的中介撮合的合同中仅有 13% 租期不少于 3 年，另一家主要从事转租业务的中介与房客签订的合同中超过 1 年的合约不足 1%。这种模式下，展期风险和违约风险是影响租客租住体验

的重要风险因素。本课题组的研究发现，女性和年龄更高的租客明显具有更高的续约意愿。工作稳定、希望以租房实现婚育的租户搬迁成本高，却不得不面对房东提前解约、到期不再续约、大幅上涨租金等风险。长租房能够匹配这一部分对稳定长租有需求的租住群体。从长期看，为相关新市民和青年人提供长租房有利于提升居民的婚育意愿，增强居民的幸福感和认同感，从而作用于城市的竞争力和可持续发展。

第三，租赁住房的长期供给是驱动改善出租房源品质的前提条件。租赁市场中的房源质量往往差于房东用于自住的房屋（Shilling et al., 1991）。根据 2015 年全国人口普查的研究结果，我国 41% 的流动人口居住于 2000 年前建成的房屋，城市规模越大，流动人口的居住条件反而越差（王宇凡等，2021）。房屋出租的总期限和稳定性是影响出租房源修缮的重要因素。作为较大的前期单笔投资，修缮成本在未来用于租赁的全部期限内摊销，收益却随着期限的增长而增加。在不确定性较强的租赁关系中，非长租的预期使得房东和租客对于房屋修缮、维护的动机较弱，容易造成房屋品质的下降。与之相对，稳定长租的租赁关系更有可能使得房东和租客在房屋修缮问题中达成一致，改善和提升租赁市场中现有房源的房屋品质，利于租房市场的高质量转型。

第四，发展长租房，形成较为稳定的租赁关系，是进一步依法治理和规范租赁市场的基础。作为首个地方性住房租赁条例，《北京市住房租赁条例（征求意见稿）》中的首条即明确要求“稳定住房租赁关系”。只有房东

和租客双方形成较为稳定的长期租赁关系，才可能以法律化途径保障双方的合法权益，并在未来进一步推动“租购同权”等政策的出台。从社会治理角度看，长期租赁关系的形成有益于保障和维护社会秩序，避免恶性问题的发生。

第五，发展长租房对于购房市场还有着正向的溢出效应。在大城市发展长租房，满足城市青年人的居住需要，有利于分流购房需求，进一步推进“租购并举”的住房制度，促进房地产市场平稳健康发展。

综上，鉴于发展长租房市场在住房市场高质量发展新时期的重要意义，我们认为，应当尽快发展和建立房源供应充足、租赁关系稳定、租金水平合理、房屋品质过硬、市场秩序规范的长租房供应体系。

二、盘活存量资产是现阶段发展长租房的关键点之一

新建长租房与盘活存量资产是补齐我国长租房供给短板，尽快实现长租房有效供应的两种方式。新建长租房指的是新开发专用于租赁的住宅项目；盘活存量资产则指利用已有住房资源，鼓励其中空置、短租的房屋转为长租房供给。这两种方式相互不可替代，应共同发展以形成多层次的长租房供应体系。新建长租房在户型设计、社区建设、使用用途等方面具有存量房源不具备的优势；而考虑到规模化发展长租房的紧迫性，以及节约成本的需要，盘活利用现有存量住房资产兼具可行性、时效性与必要性，是发展长租房市场的关键点之一。

目前，我国租赁住房的供应主体是散户家庭，其中 90%以上是个人业主[3]。从总量上看，我国城镇已经基本实现了房屋套数与家庭户数的平衡；从结构上看，少数家庭持有大于一套房产，这些存量住房资产有待盘活。根据 2015 年中国家庭金融调查（CHFS）调查数据显示，我国超过 20%的城镇家庭持有不止一套住宅，且其中绝大多数家庭持有的两套以上住宅位于同一城市，远高于美国、澳大利亚、英国等国家平均 3%-13%的多套住宅持有比例（Huang et al., 2020）。在投资与投机因素外，为子女、老人等亲属在远期的安置需求是家庭持有套住房的重要动机，相关房屋具有在 5-10 年的期限内作为长租房源的潜力。然而，受多种因素的影响，现阶段大量多套房产家庭未将闲置房产出租，根据中国城镇住户调查（CUHS）的结果，四大一线城市的房屋空置率接近 20%（Glaeser et al., 2017）。因此，我们认为，盘活相关闲置住宅作为长租房供给具有一定的可行性。

考虑到现阶段解决大城市新市民和青年人住房问题的紧迫性，盘活现有存量房源有着重要的时效价值。我国预计 2022 届高校毕业生规模达到 1076 万人，同比增加 167 万人，其中近 90%毕业生均首选留在一线和新一线城市[4]。2020 年末，我国农业转移人口外出务工总量接近 2.9 亿人，其中数字平台带动的灵活就业人数高达 8400 万人[5]。相关青年人和新市民住房需求亟需快速的解决方式。根据现有经验，新建租赁住房从开发建设到运营出租的周期通常在 3 年以上，尚无法在短期内承载大城市的长租需求，而存量租赁住房市场的发展则较为成熟，从规模上能够在短期内解决人口净流入城市的住房需要。

相比于增量长租住房供应，盘活存量住房资源还有利于“职住平衡”的实现和城镇化高质量发展。现阶段，受限于成本收益因素，一线城市中新建租赁住房的土地供应方式主要有两类，一是地方政府通过划拨或出让方式提供低地价的租赁住房建设用地，二是利用农村集体建设用地建设租赁住房。无论哪种方式，新建项目与城市中心的距离相对较远。以上海市为例，现阶段其租赁住房用地供应中50%位于外环路之外的区域。与之相比，现有存量房源分散位于城区及其周边，以长租方式对其进行二次利用能够避免新建房源的地理局限性，使得劳动者能够居住在工作地附近，利于“职住平衡”原则的实现。盘活存量资产以发展长租房供应，不仅能够减少居民通勤时间，还有利于改善城镇化发展质量，减少城市拥堵和空气污染，降低社会成本和建设成本，为城市可持续发展提供保障。

三、租赁企业的中资产经营模式是规模化盘活存量以提供长租房供给的重要方式

在我国目前的住房租赁市场体系下，租赁企业主要通过轻资产居间（信息中介）和中资产转租（委托-租赁）这两种中介经营模式，为房东和租客提供租赁服务，进而影响现有存量住房资产的分配和改造[6]。在轻资产模式下，租赁企业通过信息发布、委托代理等方式实现居间撮合，较少参与房屋的装修和改造。在中资产模式下，租赁企业相当于将房屋转租的“二房东”，在对收租房屋进行装修和改造后再将房屋租赁给租客，以其中的租金差作为主要的盈利来源。我们认为，中资产经营模式在盘活存量房源，

规模化提供长租房供给的过程中发挥着重要的作用。

首先，租赁企业在采用中资产模式的过程中参与了房屋的提质改造[7]，这有利于增加房东出租房屋的期限。租赁企业的装修成本摊销在全部租赁期限之中，从而使其收益随着租赁期限的增长而提高。由此，租赁企业愿意为供应长期租赁住房的房东提供更加有竞争力的租金回报，对房东的租期选择形成有效激励。由于租赁企业通常向租客提供标准化的装修成果，其装修成本受房屋初始状态的直接影响，需要为那些初始品质较差、建筑年代较早的房屋付出更高的装修成本。对于这些房屋，租赁企业更有可能与房东协议达成更长期限的租约，从而实现租客居住质量、房东租金收益和长期租赁住房供应的多方共赢。

本课题组利用房东与某租赁企业在 2015 与 2019 年间位于北京市城六区的大样本数据，实证检验了租赁企业盘活存量房源的价值创造过程。我们发现，企业对房屋的装修投入越大，房东与租赁企业签署的租期往往越长。我们进一步检验了租赁期限与房东每平方米租金收入间的关系：相比于租期为 3 年的合约，租期为 4(5) 年的合约每平方米月租金增加 1.50(3.24)

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_41734

