

# 发展租赁市场:消化空置商品房的有效途径

潘 越

来自国家统计局的信息表明,我国现有空置商品房面积已突破 9 千万平方米,其中商品住宅空置 6787 万平方米。近年来,商品房的大量空置问题,引起了政府和社会的高度重视和广泛关注。各地政府依照国务院要求,通过清理、确权、追债、拍卖还债及减免税费等措施,多渠道加大消化空置商品房的力度,取得了一定成效。

然而在实际运作中,消化空置房的难度仍然较大。目前各地出台的措施,都将消化的最终目标定位在“出售”上,而实际上,我国目前的空置是有购买力的有效需求不足造成的空置。在短期内如果无法大幅度提高居民的收入水平和心理预期,即使空置商品房的价格降到经济适用房水平,消化工作的进展也不会有大的突破。

因此,消化空置商品房,不应仅仅局限于出售一种形式上,思路必须扩展到房屋租赁市场上来。在一个成熟的房地产市场中,房屋的出租和出售都属于最基本的消费形式,也就是说,房屋租赁是房地产市场必不可少的基本消费形式之一。本文试图从房屋租赁的角度为消化空置商品房提供一个新的思路与途径。

## 一、目前消化空置房措施的局限性

我国的房地产市场积压严重,加大消化空置商品房的力度刻不容缓。针对积压商品房占用大量银行资金的情况,国家有关部门提出了消化空置商品房的思路,即“政府让点费、银行让点息,企业让点利”以及用“追债、拍卖、还贷”等政策措施来激活房地产市场。其中,比照经济适用住房的价格对积压商品房实行限价销售,是最主要的措施。凡按要求实行限价销售的积压商品住宅,在 2000 年 12 月 31 日前,免征销售环节涉及的营业税、契税等税收以及

各种行政事业性收费。对降价销售积压商品住宅还贷的国有或国有控股房地产开业企业,银行可减免其逾期罚息。

减免税费及银行利息的优惠措施的目的在于降低房价,然而,实际效果究竟如何呢?据中国房地产协会秘书长顾云昌测算,此次,房价下降空间不会超过 10%,降价幅度不大。更为重要的是,此次出台的政策,消化的最终目标定位在“出售”上。但是,我国目前商品房的空置本质上是有效需求不足造成的空置,降价销售并不是一剂对症药。

首先,住房的价格与消费者的支付能力不相适应。根据一项关于个人住房贷款的调查显示,我国至少有 20% 的中等收入家庭只能承受 5 万元以下的消费贷款,还有 30% 的居民家庭由于收入偏低,而不具备消费贷款能力。而我国目前一套普通经济适用房总价平均也在 7—10 万元,就是说,即使商品房价格降到经济适用房水平,我国至少还有一半以上的居民,仍然负担不起高额的房价。

其次,居民的心理预期没有改变。大学收费并轨,医疗制度的改革,下岗的威胁,使一般工薪阶层的家庭支出费用增加。在这些中低收入家庭支出中,吃、穿、用的基本支出以及子女的教育费用成为首要考虑的项目,医疗费用的支出也是家庭支出的一个重要方面,这些支出已构成日常支出的大部分。而一旦购房,住房消费支出巨大,往往难以承担。因此,除非大幅度提高居民的收入,改变居民对未来收入不确定性的预期心理,否则,大部分的中低收入家庭将不会轻易作出也无力作出购房决定。

第三,相应的住房金融制度还不完善,配套措施没有跟上。我国的住房金融还处于起步阶段,住房金融的规模、品种、质量与发达国家相比有很大差距。住房金融服务只限于个人住房抵押贷款上,不

仅品种单一,而且贷款手续繁琐,服务效率低,大大限制了居民购房的积极性。

可见,我国目前消化空置商品房的措施,都只是应急之策,只能治标。单纯的降价销售,不能从根本上减少空置面积,必须多从我国目前绝大多数的中低收入家庭的实际出发,采取新的形式促进空置商品房的消化。

## 二、采取租赁形式消化空置房的客观必然性

目前我国市场上可供出租的房屋并不充足。如果促进空置商品房进入租赁市场,将大大增加出租房的供应量,商品房租金价格将会大幅下调,租金的普遍下降,导致对出租房的需求大大增加,反过来促进了空置房得到更好的消化。因此,要较好地解决商品房空置率过高的问题,发展租赁市场是一条极为有效的途径。现阶段,采取租赁形式消化空置房有其发展的客观必然性。

### 1. 住宅租赁市场蕴含的巨大需求是推动空置房消化的有效前提

首先,从城市化发展的长远需求来看。目前我国的城市化水平约为 30%,正值城市化的加速发展期,预计到 2010 年,我国的城市化水平将达到 45% 以上,城市人口净增量是 2.8 亿,这其中一大部分是由农村转入城镇的人口。然而,我国目前农业人口与城镇人口的收入差距仍然很大。过高的房价收入比,使得购买商品房对一般城镇居民都是难以承受的重负,更不用说低收入的农业人口。这部分农业人口在转入城镇后,势必在一个较长时期内无力购买住房,租房是其唯一的选择。

其次,从流动人口的需求来看。劳动力市场的发展带动了劳动力的自由流动,不仅在同一地区流动,而且出现跨地区、跨省份的全国性流动。据估计,目前全国流入城市的人口约有 1 亿人,这部分流动人口相当一部分是因工作变动的需要在流动,对他们而言,相对购房,租房是更佳的选择。一个城市中,如果没有成熟的房屋租赁市场供这些流动人口选择,将会严重影响这个城市的人才引进和产业结构调整。

再次,从衍生人口的需求来看。每个大中城市每年都有几万甚至几十万的长住人口在增加。我国目前 1970—1975 年这一时期出生的城镇人口进入结婚等待新房阶段。据统计资料,1970—1975 年出

生的城镇人口约在 2540 万人左右,即约有 1300 万对新组建的家庭对住房有迫切需求。这其中只能有一小部分通过购买商品房解决居住问题,大部分家庭成员的工作薪金不高,需要靠租房解决问题。

第四,还有相当一部分买不起住房的城镇居民需要住房。据估计,我国至少还有 30% 的家庭需要通过租赁或其他方式获得居住权。

随着我国房改制度的进一步深化和城市化进程的加快,对住宅租赁的需求也在大大增加,潜力巨大的房屋租赁市场为积压商品房的消化提供了一个有效的市场空间。

### 2. 国外的经验表明,发展住宅租赁市场是解决存量房空置的重要途径

在房地产市场中,任何一个国家,无论经济有多发达,都不可能实现住房的完全私有销售,房屋租赁仍然占有相当的比例。表 1 是发达国家私有住宅与租赁住宅的比较:

	美国	英国	德国	日本	新加坡
私有住宅	65	68	36	62	78
租赁住宅	35	32	64	38	22

国外经验表明,市场对房屋租赁形式的需求很大。房地产市场的发育程度越高,房屋租赁市场就越发达,尤其在经济上升时期,甚至其活跃程度可能超过房屋买卖。

国外在计算空置率时,一般区分为房主房屋空置率和出租房屋空置率。所谓出租房屋空置率,是指可供出租单元占出租类房屋单元总数的比例。出租房屋空置率专门辟出作为一个独立的指标反映房屋租赁市场的供求状况,可见,在发达国家,房屋租赁在房地产交易中占有相当大的比例。

国外的房屋出租虽然主要是存量房出租,但是这是与国家的经济发展水平相适应的。许多发达国家,房地产市场已进入成熟期,市场趋于饱和,新建商品房的供应退出主流市场,而二手房交易成为市场交易主体。相应的发达国家的租赁市场发育也相对完善。成熟的住宅租赁市场,带动了新建商品房的租赁业务。对国外的房地产开发商来说,投入房屋租赁业是保持企业良好运营的关键,房屋的出租和出售同样有利可图。因此,开发商建造的房屋销售量只占建造量的 50%—60%,而把 40%—50% 的新建房作为出租房。这对我国的房地产开发商来说是一个很值得借鉴的经济数据。

我国目前积压超过一年以上的房屋数量约占空置房总量的一半以上,这些经年沉积的商品房实际上已经构成市场的存量。国内开发商对新建商品房的“只售不租”,造成大量空置的商品房,保管费用增加,成本加重,利润减少。如果参照国外开发商的作法,将这些空置房出租,加速资金周转,盘活存量,经济效益十分明显。

### 3. 投资性置业的发展对空置商品房的消化提出新的要求

房屋是一种资产,购买房地产不一定是消费,它可以是投资。国外居民的住房投资观念十分盛行,投资消费活动极为活跃。我国目前约80%的储蓄额集中在10%的高收入阶层,而这些人基本上都拥有住房。如果仅从购房自住消费的角度出发,高收入阶层已完成消费过程。因此我国居民应从住宅消费的单一观念向房地产既是消费更是投资的理念转变,才能有效达到资金从银行分流的目的。对这部分高收入阶层,应鼓励其“家有两套房”,一套居住,一套出租,让房屋的功能从消费延伸到投资。“购房出租”,使买房这种消费行为转化成投资行为。

居民投资性置业的发展,对空置商品房的消化提出新的要求。购房出租,以租养房的风险在于能否将房子租出去。因此,居民购买的用于租赁的房屋,必须从承租户最基本的需求考虑。与城市住宅租赁发生关系的,主要是流动人口中的就业型和学习型的流动人口。对他们而言,租房只是一个短暂居所,出租房的房型、面积、朝向都并不重要,也许对不同的承租户,地段是一个重要的考虑因素,但租金价格永远排在第一。而租金的高低与房主的购房成本直接相关。

许多积压商品房设计过时,地段偏僻,如果居民是出于自住消费,往往不会选择空置房,但如果是用于出租,价格便宜是吸引购买的首要因素。相对一般商品房,空置房更适合作为购房出租的房源。如果政府为空置商品房提供一般配套设施,使之具备简单的家居功能,必定十分受“购房出租”族的青睐。

可见,住宅租赁市场的发展,在带动投资性置业发展的同时,对促进空置房的销售也会起到很大的促进作用。

## 三、采取租赁形式消化空置房的若干对策建议

### 1. 进一步完善我国的住宅租赁市场

目前,制约我国房屋租赁市场大发展的主要问题有:租赁缺乏规范、非法出租及公房私租现象严重、国家税费流失及房屋租金中税费比重问题等。其中最为敏感和最有争议并成为公众关注焦点的问题是:如何解决公房私租问题,房租中税费比重问题。

公房私租目前大量存在,一些地方管理部门曾有过不同的处理方法,但都未能真正解决这一问题。至于房屋租金中的税费比重,我国大多数地方的房屋出租税费过高。税种也过多,有房产税、营业税、城市维护建设税、印花税、教育附加费及租赁管理费等。税费占房租的比例过高,目前许多城市该比例高达40%,专家认为,税费比例应控制在25%以内为宜。因此,为进一步完善我国的住宅租赁市场,应从以下几方面采取措施:

· 依据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《城市房屋租赁管理办法》,联系各地实际,制定操作性强的法规,保证租赁市场健康、规范的运行和发展。

· 房产管理部门要通过各种途径,争取各级党委、政府的大力支持,逐步理顺体制,变房屋租赁市场的多头管理为统一管理。

· 对房屋转租问题在立法中尽快予以明确,确定哪些房可以转租,哪些房禁止转租,对于公房转租问题,应尽快出台相应的政策予以规范。要求工商、税务、物价、公安、城建监察,在各自的职能范围内配合房地局管理租赁市场,坚决打击非法出租和擅自转租行为。

· 从根本上对现行房屋租赁税收进行改革,降低税赋,简化手续,严格纳税规定,改变房屋租赁市场“门槛”太高的状况。

· 严格租赁证发放和租赁合同管理,建立健全租赁登记备案制度,要求出租人应向房管部门申请领到《房屋出租许可证》后方可出租房屋。

### 2. 成立国有房屋租赁公司

房屋出租是在房地产的有效使用期内逐步收回投资。投资周期长,风险较大,实力较弱的房地产开发企业着眼于自身承受能力,不愿也没有能力从事房屋租赁的开发建设。在这种局面下,只能由政府出面组建专门的房屋租赁公司,或是扶持大型房地产公司成立房屋租赁公司,进行出租房建设。

房屋租赁公司,在资金来源上,由政府以财政补贴形式作为部分资本金,其余所需资金可依托其拥有的房产发行股票,通过证券融资来解决资金运转问题。

租赁房源来自市场上的空置商品房。房屋租赁公司经由政府允许,以略高于房屋成本的价格收购合适的积压商品房。收购之后,根据不同的承租对象加以改造,从而把无效供给转化为有效供给,属于区位配套和环境问题的空置商品房,可以通过政府的基础设施建设和城市规划建设将劣势区位转化过来。

政府有必要通过一定的政策倾斜,如减免税收,免交地价,取消一些收费等,或在开辟资本市场的筹资渠道时,适当降低上市标准,扶持房屋租赁公司的发展,培育壮大我国住宅租赁市场。

房屋租赁公司的业务覆盖各种层次的承租客房,根据不同的客户群,采取灵活的经营形式。

### 3. 若干可操作的租赁业务

#### (1) 针对一部分最低收入阶层提供廉租房

廉租房,只有每月总收入不超过规定限额的家庭才有资格申请入住,规定限额每年都会根据通胀率和社会经济情况而作调整。廉租房的建设标准可适当降低,但是也必须达到基本设计要求,租赁公司只需要配备必要的生活设施,就可出租,租金在成本租金线附近。

#### (2) 为就业型学习人口提供学生公寓

随着国家对高等教育的重视及今后高校扩招的形势,上大学的人数越来越多,学生住宿难问题已经十分明显。同时,民办大学的兴起以及各种培训班的出现也迫切需要更多的学生公寓。

租赁公司可选择地处学校附近的空置房源,与校方合作,由校方提供客源,参照学生宿舍的标准加以改造,租金可比现行学校住宿费标准略高,但必须低于市场租金水平。学生公寓的管理者要求具备一定水平,因为管理者虽然不是老师却要承担起部分教育的责任。租赁公司可进一步将租房市场从学生转到教师,鼓励高校单身教师到学生公寓租房。

#### (3) 在旅游城市,推出“产权度假村”

一些沿海发达城市,许多积压别墅占用大量的资金。房屋租赁公司可利用这些别墅,开发“产权度假村”。“产权度假村”是一种融投资行为与消费行为为一体的运作模式。投资者购买“产权度假村”的一套公寓后,通常每年可在度假期间使用,其他时间则将房屋交与房屋租赁公司统一出租,对外经营。

这种运作模式,对投资者和房屋租赁公司都是双赢策略。对投资者而言,购买一套公寓,一年度假

入住时间不超过两个月,其余时间出租所获得的租金收益基本可抵房产分期付款费用;对租赁公司来说,由于别墅的成本较高,“产权度假村”有利于转租为售,及早回笼资金。

#### (4) 为老年人提供“银发别墅”

2000年,我国已进入老年社会,老年公寓的市场越来越大。为安度晚年,许多老年人要求改善居住空间,大多数老人都有房屋产权,但都留给儿女,对他们而言,租房的时间价值比购房更为合算。租赁公司在开发老年住宅时,应该根据老年人的生理和心理的特殊需要加以规划设计,同时必须进行整体规划,将老年公寓与社区建设结合起来,社区中包括老年医院,老年活动中心或俱乐部等等。

#### (5) 针对一部分中等收入阶层,提倡“以租代售”

人们在具备足够的经济能力时,总愿意实实在在地拥有一套自己的住房,而不是永远作为“租屋族”的一员。对大部分新婚家庭来说,经济负担较重,无力购房,但未来收入预期良好。对这部分有经济基础保障的家庭,房屋租赁公司为其提供较为高档的住宅,并实行“以租代售”的销售策略。

购房者,可先行租下房屋,若干年后,在经济实力允许的前提下,如对房屋本身、小区环境、配套设施等满意,就可以转租为购,从而完成由租房到买房,使售与租相连通。购房者可以完全根据商品房的市场行情和自身的经济承受能力灵活选择。

另一方面,“以租代售”,房屋租赁公司可通过收取租金,部分回收资金,将资金再投入配套设备的完善过程中。待几年的承租期下来,空置商品房在地段、区位、配套上的劣势被不断完善,完全变无效供给为有效供给,带动房屋的升值。

### 参考文献

- 1 舒志军、张秋海 1998年中国房地产业的浮与沉,《经济研究参考》1999年第4期。
- 2 陈秀华 以出租与出售相结合的交易形式解决中国商品房空置问题的分析,《中国房地信息》2000年第1期。
- 3 上海推进房屋租赁服务市场建设促进住宅消费市场发展,《中国房地产报》,1999年5月4日。
- 4 上海人投资理财有思路,《解放日报》2000年3月16日。
- 5 中国房改带动住房租赁市场活跃,《中国信息报》2000年4月25日。

(作者单位:厦门大学统计系)

本文编辑:魏巍)