

西安房地产公司租赁住房运营模式研究

李 鹏

(天地源股份有限公司西安置业分公司,陕西 西安 710000)

摘要:自2015年1月初,住房和城乡建设部印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》以来,历时6年有余,我国租赁住房经历了起步期、探索期和加速发展期三个阶段,目前正在全国各个城市大力发展,以解决“住有所居”的基本民生问题。但对于房地产市场的主要供给主体,房地产公司拥有地产开发的经验,但如何介入租赁住房这一领域,则显得缺失。本文将从政策支持出发,对房地产公司介入租赁住房的运营模式进行探析,以期能够帮助房地产公司实现业务探索。

关键词:租赁住房;持有;REITs

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.20.114

1 引言

租赁住房市场的培育和发展,自2015年住房和城乡建设部开始提及后,政策层面不断完善,各省市均对出台相应的措施来贯彻执行。在此基础上,作为房地产公司,一方面应该着重理解政策出台的背景、目的和意义,以及对于自身行业的影响;另一方面,更应该去积极探索如何去适应这一行业重大变化,拓展业务板块、完善业务链条、增加利润增长点等。

2 租赁住房政策解析

租赁住房的政策,可以分为中央和地方两个层次,以下分别论述:

2.1 中央层面的租赁住房政策

自2015年开始提及租赁住房,从建立、探索,到监管、税收减免及中央政治局经济会议专题列示,至今顶层设计不断完善,已步入加快发展阶段。

2.1.1 起步阶段

2015年1月6日,住房和城乡建设部印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》,提出:建立政府住房租赁信息公共服务平台,建立住房租赁的政府信息和服务平台,积极培育经营住房租赁的机构,推进住房租赁企业向规模化经营发展,逐步创立适合经营住房租赁企业自身的融资渠道。同时,支持房地产开发企业在现有经营模式上实现改变,从开发销售专向租售并举的经营模式,充分利用多渠道资金,多种方式增加住房租赁房源供应。这是首次提出租赁住房发展的政策,为租赁住房后续相关政策的制定与完善奠定基础。

2016年6月3日,国务院办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,提出以建立购租并举的住房制度为主要方向,培育和發展住房租赁公司,鼓励房地产开发公司逐步开展住房租赁业务尝试。同时,允许将商业、写字楼、工业厂房等按规定改建为租赁住房,规划指标不变,土地用途可调整为居住性质用地,调整后,水电气等均可按照民用收取。对供地方式进行完善,增加单独供地。首次提出建立以购租并举的住房制度,完善住房租赁政策、税收与金融政策的支持等,奠定住房租赁政策的主基调。

2.1.2 探索阶段

2017年5月19日,住房和城乡建设部就《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》公开征求意见,提出地方政府应当建立租赁住房信息系统,定期发布住房租金指导价,用于合理引导租赁企业市场定价。租赁合同需进行备案,备案后可作为承租人有合法稳定住所的居住凭证。为贯彻租购同权,承租人可依据备案的住房租赁合同申请领取居住证,同时享受规定的基本社会公共服务。首次提

出居住同权概念,地方政府负有租金指导责任。

2.1.3 完善阶段

2020年9月7日,住房和城乡建设部发布关于《住房租赁条例(征求意见稿)》公开征求意见的通知,提出承租人享受基本公共服务和便利;住房租赁企业应当具备与经营规模相适应的资金、人员、管理制度等,同时鼓励住房租赁企业与承租人签订长租期限的合同,以稳定市场租金和保持租赁的一致性。住房租赁企业可以设定租赁住房租金收益权,与金融机构进行融资活动。这是租赁住房行业的首部条例,起到了基本法的作用。

2021年4月15日,住房和城乡建设部等六部门联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》,提出要加强从业管理,规范住房租赁经营行为,开展住房租赁资金监管,合理调控住房租金水平。这对行业出现的住房租赁乱象及时进行规范,保障行业健康发展,保障租赁双方权益。

2021年7月15日,财政部、税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》,明确提出住房租赁企业中的增值税按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税,对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化、规模化住房租赁企业出租住房的,减按4%的税率征收房产税。住房租赁税收优惠政策落地,加速了行业发展。

2021年7月30日,中央政治局会议经济工作会议上,再次提出:要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,稳地价、稳房价、稳预期,促进房地产市场平稳健康发展;加快发展租赁住房,落实用地、税收等支持政策。意味着中央政治局会议定调租赁住房发展,将会有进一步政策出台支撑,住房租赁市场迎来政策红利发展期。

2.2 西安层面的租赁住房政策

2.2.1 跟进阶段

2019年6月24日,西安市人民政府办公厅印发《关于培育和發展住房租赁市场的实施意见》,提出到2021年底,基本建成全市住房租赁服务监管平台,支持住房租赁企业进行规模化发展,充分利用政策集约租赁房源,与先进租赁企业合作推进专业化运营。鼓励房地产开发企业在现有基础上逐步拓展住房租赁业务,鼓励物业服务企业在做好基本物业服务基础上开展住房租赁业务。完善住房租赁基本公共服务政策,逐步实现“租购同权”的社会保障机制。落实税收优惠政策、提供金融支持,进一步完善住房租赁制度建设,建立全市统一的住房租赁服务监管平台。这是西安跟进中央政策,制定的第一个关于租赁住房的政策,起到奠定基础的作用。

2020年8月20日,西安住建局、金融工作局、人行西安分行联合印发《西安市住房租赁资金监管实施意见》,提出住房租赁企业

在西安必须开设监管专用账户,专项专用,仅用于收取房屋租金。租赁合同期满后,在履行相应程序后,租赁企业可使用监管账户租金余额。

2.2.2 完善和执行阶段

2020年9月11日,西安市人民政府办公厅印发《西安市规范住房租赁市场管理办法》,提出租赁住房最小单位应当以原房屋设计的房间为最小出租单位,对最多出租人数标准,最低人均租住面积标准做出最低要求。同时提出出租人和承租人应当依法签订住房租赁合同,住房租赁交易需实行合同网签备案。

2020年11月13日西安市人民政府办公厅印发《西安市住房租赁试点工作实施方案》,提出增加租赁住房市场供应,三年新增租赁住房不少于12万套,充分用于支持租赁住房供应。为稳定住房租金水平,将基于居民房价收入比、租金收入比等住房支付能力衡量指标,确定租金价格水平。未来三年,年租赁住房租金涨幅不得超过城镇居民人均可支配收入增幅。多渠道增加租赁房源,单独增加租赁住房用地供应,将租赁住房用地纳入年度土地供应计划,未完成租赁住房用地供应的,则不能供应商品房用地。在商品房用地中,一方面设置最低自持比例的租赁住房,另一方面设置最低持有年限,不低于10年,同时要求经营期内不得以租代售,在经营期满后可以根据当时的房屋销售政策上市销售。

2021年2月11日,西安市住建局、财政局联合印发《西安市支持住房租赁市场发展财政资金补助和奖励办法》,提出奖补资金主要投向租赁房源筹集,专业化规模化租赁企业培育,体制机制完善、租金监测、房源数据库建立和住房租赁交易服务平台建设,规范市场秩序、政策宣传、开展住房租赁基础研究和采购第三方服务等推动住房租赁市场健康发展的重要领域。对新建、改建、品质化提升盘活租赁住房奖补项目,房源应相对集中并具有一定规模。

2021年3月30日,西安市人民政府办公厅印发《关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知》,提出加大保障性住房供给,完善长租房、共有产权住房体系建设,单列租赁住房用地计划,积极推动住房租赁试点工作,满足新市民等群体合理住房需求。

2021年6月12日,西安住建局印发《西安市租赁住房房源筹集工作实施细则(试行)》,提出新建租赁住房,人均配建标准原则上不得低于同等规模普通商品住房标准,配套设施应与租赁住房建设规划、设计、建设、交付等同步。除政策支持,资金奖补、金融政策外,水、电、气、暖等设施建设和收费标准,按照居民类房屋标准执行。

3 租赁住房运营模式探析

租赁住房从拿地开始,历经前期策划、设计、建造,最终实现出租,资金筹资贯穿于全程。

在土地获取阶段,根据西安当前的政策,需要通过招拍挂获取。一方面,关注政府土地出让公告,获得出让文件,仔细研究出让规则,为项目获取收集基础资料;另一方面,撰写项目可行性研究报告,区别与以往的以销售为主的模式,变更为持有运营模式,以收取租金为资金回收方式。在经济影响评价分析时,更多的是对于投资回报率、EBITDA、利息保障倍数、投资回收期等指标的计算。

在前期策划和设计阶段,主要关注于承租人群、租金承受能力和支付意愿、承租期限等,了解客群对于产品的需求。同时与规划部门沟通,充分了解租赁住房的设计规范,在做到符合规范的前提下,最大化产品的客户需求,适当增加特色化设计,以满足不同承租人的需求。

在出租管理和物业服务阶段,主要是对承租人的管理和服务,

包括租赁台账的建立、租赁合同的保管、租金收取、租赁住房维护等。需要做好对承租人基本信息、房屋使用习惯、生活状态等的了解和熟悉,最终得到承租人租赁偏好,为后续管理和运营提供基础数据资料。在坚持基本的物业规章基础上,提供更多的增值服务和人性化服务。

在资金筹集方面,贯穿于项目从拿地、建设、出租及资金回收的全程。在土地获取阶段,通过与金融办沟通,积极与金融机构取得联系,争取获得优惠支持资金,保障土地获取资金;在建设阶段,充分利用当前政策,取得优惠开发贷款,完成项目建设;在出租阶段,尽可能的与承租方签订长期租赁合同,确保入住率,与证券公司等连续,积极筹划CMBS或类REITs融资,取得资本市场长期低成本融资,回收开发建设成本。

4 房地产企业租赁住房业务发展建议

4.1 积极与自然资源及规划局沟通,落实租赁住房用地与建造标准

西安正在落实租赁住房相关的政策,应积极与自然资源及规划局沟通,一方面落实住宅用地中租赁住房用地的单独供地,争取获得,另一方面,与各大房地产公司沟通,积极获取自持租赁住房,直接用于出租;此外,尚需与自然资源及规划局落实建造标准,打造符合规范的租赁住房。

4.2 积极与住建部门沟通,核定租赁住房的租金水平

根据西安政策要求,政府有稳定住房租金水平的责任,需积极与住建部门沟通,核定租赁住房的租金水平。在满足监管要求下,通过提供增值服务和个性化服务来获取增值租金。

4.3 积极与金融机构联系,开发适合租赁住房全程的金融产品,争取取得各项优惠和奖补

中央和西安政策均提到,探索适合租赁住房的金融产品,对租赁住房进行税收优惠、补助、奖励等。一方面,在充分与金融办、各金融机构沟通的基础上,探索适合于租赁住房的金融产品,快速融入资本市场,获得资本市场认可。另一方面,积极向政府部门申报租赁住房项目奖补,争取政府优惠政策,充分抵消项目建造和持有成本。

参考文献

- [1]高莉莉,付佳佳,巩牧华.我国公共租赁住房退出机制研究[J].住宅与房地产,2017(09):29.
- [2]黄宇.公共租赁住房的管理分析[J].时代金融,2019(12):69-70.
- [3]林洪婧.国企参与公共租赁住房供应的困境与出路[J].福建教育学院学报,2018(01):41-44.