

毕业季,一线城市住房租赁市场回暖

保租房扩容提速 市场格局生变

随着毕业季到来,一线城市住房租赁市场出现回暖迹象,北广深租金环比回升,租房需求量同比增长超过一成,有城市更开始探索推出面向未能成为“职场人”的应届毕业生的保租房。有业内人士指出,保租房的加速建设与入市,正逐步改变市场的供需结构和租金水平,并推动重点城市向着“市场化+保租房”并驾齐驱的发展模式迈进。

■新快报记者 何璐诗

大部分一线城市租金企稳反弹

在毕业季效应的催化下,租赁市场逐步恢复活力。尤其在一线城市,租金水平反弹回升。诸葛数据研究中心监测数据显示,2024年6月全国大中城市租金挂牌均价为34.81元/平方米/月,环比上升0.13%,环比时隔4个月再度转正。一线城市平均租金为84.77元/平方米/月,环比上涨0.76%。北京领涨,环比涨幅达1.95%;深圳和广州紧随其后,分别上涨0.57%和0.38%。

“年内来看,首月租金平稳入场,但与历史租金水平对比,当前租金水平并不及前两年。环比涨幅TOP10城市大致分为两类,一是以北京、深圳及广州为代表的核心一、二线城市,凭借产业丰富的优势,成为毕业生的热门流向地,因此毕业季租金企稳回升;二是桂林、三亚等较为典型的旅游城市,各地暑假逐步开启,出游需求增多,部分旅游城市的租金因此上涨。”研究中心分析指出。

而从广州的数据看,部分高校实习生在5月已提前进入租赁市场,带动租金较低的房源成交量有所增长。广州市房地产中介协会指出:“部分学生于5月已开始寻觅落脚点。从板块成交量来看,科学城、西门口、狮岭镇和钟村等板块5月环比增幅较大。大部分刚开始工作的毕业生租房预算有限,因此单间和一房一厅等总价低的房型较受欢迎。5月租金在1500元以下的房源成交占比环比增长2.17%。”

保租房建设供应跑出加速度

“租房”是不少学生毕业后面临的的第一件大事,对于还未成功就业的“准职场人”来说,租金压力是重担。把这部分人群纳入保障范围,成为保租房今年启动的新探索。

过去,上海的保租房申请条件之一是申请人拥有稳定就业,而根据最新规定,毕业6个月内的大学毕业生,即使尚未就业,也可凭毕业证书申请租金可负担、租期稳定的保租房。有业内人士指出,这一政策调整对房地产市场产生了深远影响。一方面,保租房的供给增加,有效缓解了应届毕业生的租房压力,避免了毕

业季租金的非理性上涨;另一方面,政府的介入和政策扶持,促进了租赁市场的规范化和专业化,为房地产行业探索多元化经营模式开辟了道路。

事实上,2024年以来,随着住房租赁领域金融的创新提速,保租房项目也持续加速入市。克而瑞长租数据显示,今年上半年,22个重点城市新增98个保租房项目,提供近8.7万套房源,其中新建项目占主导地位,特别是500套以上的大社区项目,占新增房源量的80%。保租房与市场化租赁住房的并行发展,正成为重点城市住房租赁市场的显著特征。据统计,截至2024年上半年,全国至少有22个城市支持政府收储商品房模式。克而瑞长租认为,通过对存量收购进行保障房的改造,预计保租房筹集将提速,并带来机构化房源量激增。

一线城市租金受保租房入市影响

保租房加速筹集,除了令房源量快速提升,同时对一线城市租金坪效和出租率正产生一定的影响。据监测,一线城市中,上海和深圳集中式公寓规模均已突破26万套,且保租房占比均超过40%。上半年上海集中式公寓租金坪效为5.3元/天/㎡,比2023年下降6.5%,较2021年时降幅达到了19%。

“保租房大规模落地,肯定对区域租金会产生很大影响,这也是保租房发展的目的之一,就是要平抑租金,减轻居民负担。”广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉新快报记者,以上海为例,近两年保租房大规模入市,在浦东、闵行等几个重点区域以租赁大社区的形式,几百套甚至上千套地供应,租金较低,从而影响周边租金。

上海为何是租金调整最明显的一线城市?李宇嘉认为,这与长租公寓近年大规模入市有关。“上海是热点城市,市场正同步布局保租房和长租公寓。而它们的产品有一定共性,如靠近轨道交通站点,在新兴园区、产业新城周边、商业旺地等,且它们体量都较大,形成正面竞争。”李宇嘉说。

在广州世联研究院副院长崔登科看来,如果大量保租房进入广州,同样会对租金产生影响。“供给上升,需求不变,一

定会压低租金,这是毫无疑问的。不过,广州有大量城中村,黄埔区、增城区等近郊地区的租金仍在下调,以更低的租金入市,能否覆盖回购存量物业的成本,这个需要考量。”崔登科说。

保租房REITs未知能否在广州落地

目前,行业正在积极探索公募REITs(房地产投资信托基金)等创新金融工具的应用,让产品与资本双向奔赴。近两月,保租房REITs迎来扩募爆发。华夏北京保障房REIT、华夏基金华润有巢REIT、红土创新深圳安居REIT先后官宣开启扩募,招商蛇口也宣布启动保租房REITs的申报发行。

对于房企来说,REITs模式的直接作用是有效回笼资金,降低负债率。比如REITs上市后,企业可借力转型为“行业领先的公寓资管商”,战略方向转为“培育孵化租赁住房项目”。通过REITs实现资金回收再循环滚动投资,实现住房租赁领域“轻资产+重运营”的全周期循环。目前国内已上市的公募REITs产品共有33只,其中5只为保障性租赁住房REITs,背后涉及到12个保租房基础资产项目,此外还有11家相关租赁企业在上半年公布了发行公募REITs计划。克而瑞长租数据显示,截至到上半年,这些保租房REITs项目的平均出租率达到97.18%;同时,2024年Q2租金坪效同比涨跌幅均在5%内。

目前,保租房REITs项目主要落地于北京、上海、深圳,广州未来会否跟进落地?李宇嘉告诉新快报记者,保租房REITs的发行和入市,本身流程和涉及的关键要素比较复杂,包括底层资产是否稳定,以及估值合理性、企业税务问题等。“保租房租金比市场低一些,不是每个保租房都能达到净现金流分派率不低于3.8%的要求。很多保租房才刚开始运营,市场对于其租金和出租率的稳定性还有一定疑问,这是导致保租房REITs没能在多地迅速入市的根本原因。”崔登科也认为,保租房REITs这种模式落地必须“能算过来账”。“能不能落地,主要看该区域保租房面临的同类型物业竞争有多少,出租率稳定才会给资本市场带来信心。如果租金还没有旁边的物业便宜,便难以维持稳定的出租率。”他说。

一周资讯

全国已实施城市更新项目超6.6万个

7月17日,住建部发布消息,全国已实施城市更新项目超过6.6万个,完成投资2.6万亿元。这些项目涵盖既有建筑改造、城镇老旧小区改造、完整社区建设等多个方面。具体数据显示,截至目前,全国已完成78亿平方米的建筑改造,已启动2900多个完整社区建设项目,精准补充了3500多个针对老年人和儿童的设施,更新改造了2600多个老厂区和老商业街区。

“气球贷”“轻松供”上市 深圳发布消费提示

7月17日,国家金融监督管理总局深圳监管局发布消费提示,提醒广大消费者在选择房贷产品时需注意产品特性。近期,部分银行机构推出了包括“气球贷”“轻松供”在内的新型房贷产品,这些产品与“等额本息”“等额本金”等传统房贷产品共同为消费者提供了多样化的住房按揭还款方式。在选择房贷产品时,应考虑产品的不同特点。比如,“气球贷”和“轻松供”等新型产品在前期的还款金额较低,但随着时间推移,还款金额将逐渐增加,部分产品在贷款期限结束时可能需要一次性偿还较大金额的本金;而“等额本息”和“等额本金”等传统产品则在前期的还款金额较高,但整体支出预期更为清晰和稳定。

6月房地产并购热度提升 共进行17笔

7月16日,数据显示,6月房地产行业共进行17笔并购交易,比上月增加2笔。其中,15笔交易披露交易金额,总交易规模约169.3亿元,环比增加11.5%,平均单笔交易规模11.3亿元,环比减少10.8%。从交易标的业务类型看,2024年6月房地产行业进行的并购交易包括地产开发、商办及文旅酒店项目等。住宅开发方面,房企通过收购股权参与项目开发,开拓重点城市市场。中指研究院认为,从并购交易总的数量与规模来看,6月并购活动热度在持续提升。

(何璐诗 据公开资料整理)



■毕业季到来,一线城市的房屋租金水平企稳回升。

