



租房市场：渐入佳境

北京商报记者 王寅浩

“十三五”期间
北京市建设筹集各类政策性住房**41.4万套**

实现竣工**38.8万套**

“十四五”期间
加大保障性住房建设用地供应占住房用地比重

新增保障性租赁住房供地

不低于**15%**

新增公租房供地

不低于**10%**

新增共有产权住房供地

不低于**15%**

在销售端尚未完成筑底的情况下，“租售并举”的另外半边天——租房市场却因长租公寓的不断透明，保租房、集租房的规模化入市而渐入佳境。

过去的六年里，楼市历经前所未有的变革：高价卖地、高价卖房的“金科玉律”被打破，调控带来房地产传统“投资”观念的颠覆，建立租购并举的住房制度形成共识。

市场的变化，政策的支持，土地供应的多样化，成为北京发展集体土地建设租赁住房的基础。从试点到步入正轨，北京集体土地建设租赁住房也在不断突破市场阻碍、资金掣肘中探路前行。

土地腾退后的运营考题

“南有福建水头镇，北有北京西直河。”石材行业的这句顺口溜，见证了北京十八里店乡西直河石材市场曾经的繁荣。

随着非首都功能疏解全面发力，十八里店乡下定决心要改变现状：2013年，石材市场的疏解腾退正式启动。根据计划，腾退后的土地90%以上的面积将还绿，此外还有一部分土地将用于产业开发。

没有产业基础，这些地又不能复垦，村民没有长期稳定的其他收入来源，土地腾退后的运营问题直接摆在了十八里店乡政府乃至朝阳区、北京市的面前。

2017年房地产迎来一次新变革。这一年，我国房地产市场史上最严调控蔓延全国；这一年，九部委下发通知，在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场；这一年，原国土资源部为增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，确定第一批13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，北京位列其中。

但事实上，就北京市场而言，盘活集体经营性建设用地最早可追溯到2015年。

此后不到3个月时间，北京迅速发布《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》，成为集体土地建设租赁住房的首份政策指引。紧随其后，《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》《关于加强北京市集体土地租赁住房试点项目建设管理的暂行意见》《关于我市利用集体土地建设租赁住房相关政策的补充意见》等多个配套文件相继出台。

“但各地经过数年的实践发现，集体用地建设租赁住房并不适用于每个城市。”作为长期跟踪集租房的专家，中指研究院研究副总监徐跃进告诉北京商报记者，与其他城市不同，北京租赁住房用地的供应中，集体用地的占比较高，这与北京的市场结构、土地原始形态密切相关。

一锤子买卖还是一辈子生意

2018年3月，全国首个集体土地租赁住房项目落地北京成寿寺，万科成为“第一个吃螃蟹的人”。

“我们其实跟万科是同一批谈的，受项目体量原因，入市时间才晚一些。”作为首创和园·繁星社区的参与方，首创新城镇副总经理、致诚鑫达副总经理杨晨回忆，当时参与建设的最大感受就是“到处解决问题”“许多东西都没明确”“方案改了又改”，能不能有结果，心里也不是很有底。

首先一个问题，就是发展理念的变化——如何从传统拆迁的一分了之，到保障农民和集体组织有一份长期可持续的收入？

曾深度参与农村集体建设用地流转细则的一位专家回忆，让农村集体建设用地建设租赁房的政策初衷，

一方面是为供求紧张的城市增加住房有效供给，推进租购并举；另一方面也是为了盘活农村集体用地，农民因此获得可持续的财产性收入。“把使用权一次性出让，卖了50年、70年这种方式并不可取，虽然农民可以一次性拿到钱，但钱花完了怎么办？所以在流转的时候，对于农民未来生活的保障要给予考虑。”在他看来，农民和集体组织没了土地，便没有了生产资料。从农民和集体组织的角度考虑，农村集体建设用地在流转的过程中，较佳的方案不是一刀切，而是应将一部分集体建设用地保留下来，用以建设能够获取稳定收益并与城市功能相配套的产业。这样农民虽然从农村集体变成城市集体了，但也拥有了一份稳定长期的收入。

理念统一了，紧接着就是算账。