



BEIKE
RESEARCH
INSTITUTE

我国长租房商业模式梳理

三种模式探索创新及其挑战

党的十九大报告提出，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。当年中央经济工作会议要求，要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。2021 年政府工作报告提出，规范发展长租房市场。十九大以来，在中央和地方政府的引导下，市场机构积极探索适合我国的租赁发展模式，其中有很多创新，也发现了一些困难。本文系统梳理近年来长租房商业模式，以期为下一阶段发展租赁市场提供有益的帮助。

一、分散式长租房的模式探索

基于我国住房发展的现状，分散式租赁是我国长租房的主流供给模式。据估计，我国租赁房源中分散式个人、散租房源占比为 90%，集中式、机构化房源约占 10%。分散式租赁占绝对多数，这决定着未来我国的租赁供给的基本结构。

分散的私人租赁市场存在很多问题，最突出的问题是租赁市场交易不规范、租赁关系不稳定，政府监管成本高。要构建长期稳定的租赁市场，就必须通过专业化租赁运营机构将散乱差的租赁房源整合起来。专业机构的介入使租赁交易由分散的 C2C 变成了 C2B2C，租赁权利义务关系从个人与个人转移到了机构和租客之间，便于政府监管。另外，分散式长租房能够利用已有存量资源，不需要再增加资源投入，更有利于城市职住平衡，提升城市运营效率。

（一）分散式长租房的主要模式

分散式住房租赁运营模式主要有托管模式与包租模式两种。

托管模式是房东与机构签订住房租赁委托管理合同，委托机构帮助其管理房屋出租事宜，托管方为房东提供营销、收取租金和保洁维修等管理工作，企业收取房屋委托管理服务费。通常托管服务费按照租金的比例计算。托管模式中房东与租客直接签订住房租赁合同，租客向房东支付租金，所以房东获得的是全部的租金收入。托管方对于房屋是否租出去以及空置期不承担责任，房源空置期没有租金刚性兑付。托管模式下房东端可以提升闲置房屋的出租效率。托管机构为房东提供保洁、维修、出租、收取租金等服务，为房屋财产安全上保险，让房屋更快出租出去，让部分房东不愿意打理而闲置的房源释放出来。

另一种模式为包租模式。包租模式下，房东将房屋出租给包租机构，包租机构在包租期限向房东支付约定的租金，对房屋进行一定程度的装修美化之后出租收取租客租金，一些机构向租客提供租后保洁、维修等服务收取服务费。与托管模式最大的区别是包租机构向房东支付房租，无论房子是否出租，房东都能够得到稳定的租金收入。

包租模式里，企业主要的盈利来源为租金差，租金差的来源一般有三类：

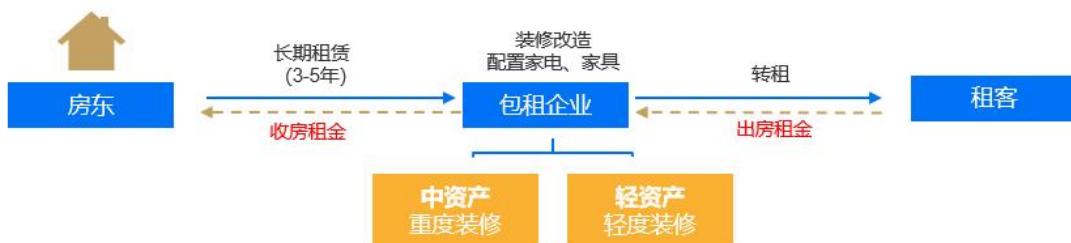
(1) 分租合租带来的房源坪效增加：企业整套收房，以分租、合租为主，通过增加房屋居住和出租的间数增加租金收入；

(2) 装修带来的房屋品质升级租金溢价：企业对房屋进行重新装修维修，对租客端的出房价高于从业主端收房时价格而产生租金溢价收入；

(3) 提高出房效率获得空置期租金收入：一般包租企业会与房东约定一定期限为装修、保洁、招租、租客搬家等一系列租前事项保留时间，这段时期由于房屋并未出租因此不产生租金作为空置期处理，约定空置期内若企业可以提前出租，便可以获得一部分空置期的租金收入。

在实践中，包租模式根据装修的程度又可以分为中资产和轻资产两种。包租企业为了提高租金差，通常会对出租房源进行重新装修美化，差别在于，中资产是租赁企业出钱做较重的装修，装修需要改造房屋的基础设施，如厨房、卫生间管道、地面、墙面等，还要配置家具家电等设施。轻资产只是做一些轻美化，主要以房东自行配置为主，基本维持原状，只做一些简单的修理维护。中资产前期投入的装修成本更高，由此可能产生租金溢价更高。轻美化的优势是改造成本较低，但租金增值空间低。

图：分散式包租商业模式



资料来源：贝壳研究院

中资产比较适合于老旧小区、毛坯房，将这些原本不太适合直接入住的产品通过改造与合理的分割，提高出租坪效，优化供需配置。但中资产包租模式的前期投入装修成本高，需要大量的启动资金，面对市场租金波动的抗风险能力较低。2020年疫情导致租赁市场陷

入寒冬，租金下滑的同时房屋空置期增加，部分包租机构无力向房东支付房租，出现了资金链断裂。

在此背景下，不少中资产包租模式转向更轻的轻资产包租模式。一种轻包租的方式是，包租企业帮助房东提供装修服务，装修配置成本由房东承担。包租企业向业主支付保底租金，装修后出租溢价带来的租金差与业主进行分成，业主不用提供空置免租期。另一种做法是，包租企业向业主支付租金并提供托管服务，业主向包租企业提供一定期限的免租期，租金差收益归包租企业。轻资产包租的运营成本低，不涉及重度装修成本，无需大量融资需求，因而对市场波动的抗风险能力更高，若遇到租赁市场下行，双方可解约赔偿违约金，不会影响到租客。

近年来，分散式住房租赁出现了一种新的模式——“租赁置换”模式。“租赁置换”是针对工作集聚地周边区位好、租赁需求高的一类老旧小区实施的一种“改造+运营”相结合的城市更新模式。该模式下企业租下房东自有住房，并提前支付10年租金给房东，让其在市场上其他地区租房。对于老年家庭，企业可以帮助老年家庭提供找房、搬家等服务。企业将这些房屋改造后出租，赚取租金差，弥补改造的成本。租赁置换模式的优势在于：一是与老旧小区改造产生联动，不仅房屋内部改造升级、小区公共环境也整体提升；二是整合小区内部的分散式房源，管理效率更高。三是有利于房屋和需求的优化配置，为年轻租客提供靠近工作地的品质化住房，也可以满足老年人多样化养老居住需求，是一种多方受益的创新型商业模式。

图：老旧小区“租赁置换”模式



资料来源：贝壳研究院

（二）分散式长租房模式的主要挑战与对策

第一，房源来源合法性问题。分散式长租房主要面临的挑战是起居室改造对外出租的合法性问题与装修带来的甲醛污染问题。当前住建部颁发的租赁行业相关管理条例和指导意见中，对于是否允许在满足安全标准的前提下改造起居室为出租单间没有明确规定，各地在

执行时也存在很大差异。

第二，行业长期存在大量从业不规范的职业“二房东”。分散式长租房行业内长期普遍存在30-40%左右的职业“二房东”，其身份难以识别、违法成本低、监管难度大，容易出现发布虚假房源、私自转租、欺骗承租人、抬高租金乱吃差价等扰乱市场秩序与不规范竞争行为，不利于行业健康发展。

第三，租客权益保障长期缺乏，房东不重视租后义务的履行，进而对托管服务的认可程度不高。我国没有专门针对租客的保障法律，在现行的法律要求和习惯中，大多数房东并不会认真履行房东的责任，租客即使权益遭受损失也由于自身处境弱势没有明确法律保障往往投诉无门，导致房东购买托管服务的意愿不高，分散式托管商业模式的成长空间有限。

根据以上分散式长租房模式发展遇到的主要问题与挑战，我们认为可以从以下几个方面进行改善。

第一，明确分散式长租房房源出租的合法标准。严格规定装修应使用的建材的安全标准，装修完成之后的验收标准，装修污染的治理办法及后续相应的配套措施等，使企业在运营过程中有据可依，租户在维权上也有据可依。

第二，加强住房租赁管理行业生态管理，规范机构化租赁企业管理服务标准。个人转租房源超过一定规模应当进行工商登记纳入政府对于租赁管理机构的监管范围。提高租赁机构的管理服务质量与能力，在租赁企业注册备案上对营业范围、注册资金、专业服务人员等方面提高要求。建立租赁企业与从业人员的信用管理体系，建立失信惩戒机制。在从业人员管理上，要求租赁服务专业人员实名从业，定期接受租赁住房服务相关职业培训，提高一线从业人员专业服务能力与职业道德培养。

第三，加强租客权益保护，建立租房者租约保护机制。出租人应当按照相关法律法规和合同约定履行义务，保证住房和室内设施符合要求。住房租赁合同期限内，出租人无正当理由不得解除合同，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金等。管理部门畅通投诉举报渠道，通过门户网站开设专栏，并加强与12345市长热线协同，及时调查处理投诉举报。

二、集中式住房租赁模式的创新实践

集中式租赁住房是相对于分散式租赁住房而出现的一种方式，更符合“长租公寓”的定义。根据住房和城乡建设部发布《关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》，集中式租赁

住房是指具备一定规模、实行整体运营并集中管理、用于出租的居住性用房。集中的好处是租赁管理可以实现规模效应，租客集中在一起能够形成社区社群。

集中式租赁住房从物业来源可以分为新建和存量改造两类，由于新建周期长，目前市场中的集中式长租公寓大部分都是采用存量改造的方式，存量改造做长租公寓能够盘活闲置物业，可以短时间内向市场投放新的租赁房源。

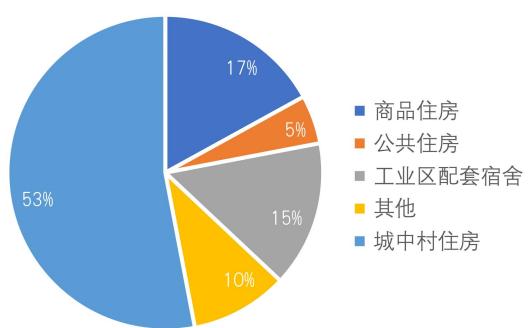
（一）改造集中式租赁的主要模式

存量资源改造集中式公寓本质上是通过对原有物业类型、物业用途做重新装修、重新定位，通过长期运营的方式获得更高的租金收益，实现盈利。商业模式中的主要参与者有物业原有产权人、改造方与长租公寓运营方，其中长租公寓租后运营方主要负责后续的租金定价策略、招租、出房、租客租后服务等。改造前原有物业的来源不同，目前改造比较多的是城中村、城市闲置商办用酒店等。

（1）农租房改造

国内租赁市场中存在相当一部分房源来自非正式住房，其中占比较多的为城中村农租房，以深圳市为例，深圳拥有全国城市中比例最高的非正式住房，城中村住房套数占比高达53%，城市内大部分租赁需求通过城中村租赁市场解决。

图：深圳市存量住房结构



数据来源：深圳住建

城中村的农租房改造长租房目前的主流做法是，企业与村股份公司合作，企业投入资金进行楼栋安全改造，在村里寻找符合改造标准的出租公寓进行统一收租改造为集中式长租公寓。村民可获得租赁期内持续稳定的租金收入以及物业质量提高的资产增值收益。企业的收入包括租金差收入以及租赁社区运营收入，盈利点扩展至租客生活服务收费、社区商业运

营、停车场运营等，获得长期多元化的商业价值。随着社区环境的改善与租客数量的增加，广告商投放量增加、租客的生活消费需求与社区商业运营的收入也在不断增加。

(2) 非居住类房屋改造

除了城中村之外，城市中有一些非居住房屋改造为租赁住房（简称“非改租”）也是一种模式。这种模式产生的背景主要是，城市商办类供地供给过剩，商办空置率偏高，资产利用效率不高，改造为集中式租赁住房能够充分利用城市闲置物业与低效资源解决职住不平衡的问题，同时增加租赁房源供给。疫情之后，差旅需求大幅降低部分酒店也开始向长租模式转型，进入集中式租赁住房供给市场。

非改租项目较多采取包租模式。业主将原有物业长期出租给专业的租赁机构，机构对物业进行重新定位、申请建筑用途转换报批申请，审批通过后进行施工、改造、装修、竣工验收，以长租公寓的形式投入市场正式运营。闲置物业经过重新设计改造装修后，配置洗衣机、空调、冰箱等品牌家电，可以实现签约当日拎包入住。入住期间，租客可享受上网、保洁、维修等一系列日常服务。增加公共区域为租客提供便捷的生活服务，一般公共区域会配置健身房、读书阅览区、会议室等公共空间，定期组织公寓集体活动增加客户粘性。

图：存量改造租赁住房项目的一般步骤



资料来源：贝壳研究院

(3) 企业员工宿舍类改造

针对解决一些产业园区配套宿舍不足，用人单位提供的宿舍居住条件比较差，不大适合新一代年轻工人的居住需求。部分蓝领工人在城乡结合部或三不管地区的简易自建房、半地下室、群租合租、老旧小区等条件低端环境很差的地方，也存在着很大的安全隐患，从吸引劳动力的角度，企业需要提升员工宿舍的居住条件。租赁运营企业在企业分布密集的产业

园区附近租下闲置非住宅类物业，改造为多人间、上下铺的床位型租赁产品，面向企业端客户进行统一招租，为园区内企业提供安全、配套齐全、结构合理的宿舍型公寓（蓝领宿舍）。

（4）改造的适用场景

存量改造集中式租赁住宅项目有其各自的适用场景，项目落地具有一些客观条件限制，在项目物业来源、选址时考虑的因素、项目目标客群与配租方式上有明显区别。城中村改造适合城市城中村待改造规模较大的城市，其次在改造意愿上适合村集体改造意愿强、配合度高的村集体，在项目的可实施性上适合城市有完整的城中村城市更新规划的城市。另外，集中式租赁住房项目的租赁人口居住密度与社区商业运营坪效直接相关，项目整体容积率达到4左右是支撑形成社区商业圈的关键因素。“非改租”集中式租赁的主要项目来源为城市闲置商办酒店等，选址为了确保租金水平与稳定的出租率多选择核心商圈与交通枢纽，适合城市闲置商办物业存量大，同时闲置物业位于城市中心或者交通枢纽，适合改造为集中式租赁住房。蓝领宿舍的主要项目来源为产业园区闲置物业与土地或者村集体，选址多选择靠近产业园区的地方，适合城市规划产业园区较多，可供改造物业存量规模大、同时第三与第二产业聚集、企业大规模灵活用工需求量大的城市。

（二）集中式长租公寓改造存在的困难与建议

集中式租赁模式推广的最大困难在于前期项目改造投入成本高、投资回报期过长，参与集中式项目存在一定的资金进入门槛，资金实力不够的企业很难、也不愿参与其中。三类项目中投资回报周期最短的为产业园区企业员工宿舍类，一般改造的投资回报周期在5-8年左右，城中村改造的投资回报周期起码在15年以上。

存量改造前期投入成本高。根据我们测算，非改居的装修改造成本通常占到项目总成本的2成左右。比如商业物业一般为“核心筒”格局，形态差异较大，挑高普遍较高，按现有的住房规范改造后得房率不高，空间利用率不足。与此同时，非改居项目涉及土地、规划、消防等多个监管部门，项目申请、审批条件、改建验收等环节缺少细则和流程指引，从而存在审核标准不明确，审批时间较长的问题。根据最新政策，改建的集中式租赁住房项目适用的建设标准较高，原有商业办公类物业在采光、通风、消防、建筑面积、容积率等方面存在诸多限制，物业验收通过较难。

融资成本高、融资渠道窄。目前住房租赁企业的融资渠道主要有五大类，股权融资、传统债权融资、产业基金模式、资产证券化和房地产信托投资基金（REITs）。股权融资是住

房租赁企业主流的外部融资模式。传统债权融资主要包括银行贷款及住房租赁专项公司债，融资门槛较高，从事存量改造长租公寓的企业一般不持有实物资产，只有包租的租赁合同，在没有实物抵押物的情况下很难从银行贷到足够的资金；第二，长租公寓企业一般以民企居多，相比国企、资金成本也较高，由于租赁运营属于微利行业，银行贷款成本相比企业盈利水平导致资金成本的压力更大；第三，目前房地产信托投资基金（REITs）刚在实践中落地，对于底层资产的收益率要求较高，可适用的住房租赁项目较少，尚未成为融资的主要渠道。第四，受租赁企业暴雷事件影响，进一步加剧住房租赁企业融资渠道收窄、融资成本增加的问题。

税收成本高。集中式长租公寓若企业不申请纳入保障性租赁住房管理的情况下，无法享受目前的保租房税收优惠政策，租赁企业税收负担比较重。

除此之外，租赁需求的多样性、运营管理的复杂性、租赁市场的波动性等也是制约集中式住房租赁模式发展的原因，由于租赁主营业务较难产生高盈利，投资回报率最好的蓝领公寓项目也仅仅可以在主营业务收入上勉强做到盈亏平衡，各家企业都在从积极探索多元化的收益来源，以改善企业经营现状。因此集中式住房租赁的发展迫切需要一些政策支持予以支持：

一是扩大住房租赁房产税和增值税税率优惠范围，降低税收负担。住房租赁企业向企事业单位出租租赁住房的，建议享受税收优惠政策。建议规定将增值税和房产税的优惠范围，从住房租赁企业向个人出租住房，扩大到住房租赁企业向个人或企事业单位出租住房。即增值税按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税，减按 4%的税率征收房产税。

二是降融资成本。鼓励开发性金融等银行业金融机构按照风险可控、商业可持续的原则加大对租赁住房项目的信贷支持力度，以住房租赁项目或企业为借款主体的贷款利率，原则上不得超过当期基准利率的 1.1 倍，鼓励发放 20 年以上的长期贷款。

三是拓宽住房租赁企业债权融资渠道。支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券（ABS），专门用于发展住房租赁业务。

四是增加合规房源供给。建立适合商办改造租赁住房的消防安全、建筑容积率、采光排风等建筑标准。明确“非改居”项目的现行消防规范体系，统一装修工程设计审核、消防验收及营业前检查的程序标准，建立项目合规“预审批”制度，地方上可以视本地情况适当放松对建筑容积率、采光通风标准的要求，以增加可供应房源规模。

三、集体土地租赁住房模式的创新实践

集体土地建设租赁住房（简称“集租房”）已经成为我国建立租购并举住房体系的重要方式之一。2017年住建部、原国土资源部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，明确了第一批13个集租房试点城市之后，全国多个重点城市陆续开展了集租房项目建设工作。国务院在2021年7月发布的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》中，也明确提出了支持用集体土地建设保障性租赁住房的政策。

集租房项目稳定性更强，拥有更完善的服务体系，集租房项目的运营成本更低。集租房建设能够为乡镇居民提供固定收益及分红，扩大乡镇居民的财产性收入来源，起到缩小城乡收入差距的作用；集租房可以创造新的乡镇就业安置岗位，也有增加区域税收的效果。集租房促进土地利用规模化、集约化，能够有效盘活农村集体用地，并改善项目周边的市政配套和环境，带动周边乡镇地区整体发展。

（一）项目建设的主要模式

在建设主体上，第一，允许有能力、有资金实力的乡镇和村集体组织自行投资建设；第二，鼓励集体经济组织以土地使用权作价入股或者采取联营的方式与国有企业合作建设的方式；第三，鼓励以项目经营权出租的方式与社会资本合作开发。

现阶段，在集租房领域实践中总结出了四种主要模式，分别是村集体自主开发、经营权合作、使用权入股合作、入市出让等。

村集体自主开发模式是由村集体全权负责项目立项、开发、运营，村集体可以获得所有的经营利润，但需要自筹项目资金。通常自筹资金有三种来源，包括：村集体自有资金；村集体以项目预期收益向政策性银行抵押贷款；政府住房保障机构或者园区企业等预付租金。

经营权合作模式，建设资金仍然多是村集体承担，村集体自筹资金建设租赁住房后，与开发商合资成立公司，将租赁住房的经营权出租给合资公司，由合资公司负责运营并承担盈亏。这种模式下，村集体和开发商共同协商确定收益分配方式，一般村集体会获得大部分收益，合作周期一般为20年。

股权合作模式，建设资金多由开发商承担，村集体承担土地平整费用，并以集体土地使用权入股51%以上，每年获得保底分红，开发商获得剩下的股份和经营收入。由于开发商回收投资需要的时间较长，双方合作期限一般为50年。

第四种是入市出让模式，村集体完成土地平整后，将集体土地使用权出让给开发商，村集体一次性获得土地出让金，开发商负责后续所有建设运营环节，并获得所有经营收入。

对比以上四种模式，可以发现：

村集体可获得利润空间最高的模式是村集体自主开发模式，这种模式对村集体所拥有的资金实力、运营能力的要求也较高，更适合有资金实力、运营能力比较强的，想要获得高风险、高收益的村集体。

经营权合作模式下，村集体可以在规避运营亏损风险的同时，保留项目运营期间的决策权，但该模式对村集体的资金实力要求也比较高，而且村集体还需要向开发商让渡小部分运营收益。这种模式适合有资金和运营能力但不想承担运营风险的村集体，或者是有资金实力、没有运营能力，期望最大程度获取利润的村集体。从开发商的角度来看，这种模式对开发商资金实力的要求不高，开发商承担的投资信贷风险比较小，不过开发商的利润率会较低，无法获得资产性收益，因此比较适合资金实力较弱、只能提供运营服务的开发商或租赁企业。

土地使用权入股合作模式，由于村集体不用出建设资金，对村集体资金实力和运营能力都没有要求，同时村集体不用承担投资信贷风险、运营亏损风险，并且保留运营期间的决策权力，这种模式需要向开发商让渡较多的运营收益。适用于资金实力较强，但是想降低投资风险、转移经营风险的村集体；或者资金实力较强，希望获得持续性收益的村集体；从开发商的角度来看，开发商可以获得的利润相对较高，并且可以获得股份资产增值收益，相应的模式对开发商的资金实力要求较高，需要承担较大的投资信贷风险。比较适合有资金实力，想获得较高利润收益和资产性收益，以及愿意承担投资风险的开发商。

集体土地使用权入市出让开发模式下，村集体可一次性获得大量资金收入，同时又能规避所有投资信贷，运营亏损风险，不过不能分享运营期间的收益，运营期间村集体对项目也没有决策权，适合希望在短时间内获得大量资金，不想承担风险的村集体。这种模式下，开发商能够获得的利润最高，获得的资产收益也最多，而且项目运营期间可以独立决策，不受村集体干涉，运营的自由度比较高。这种开发形式对开发商的开发能力、资金实力要求都比较高，开发商需承担较大投资信贷风险，适合资金实力较强、愿意承担高风险以获得高收益的企业。

总的来看，目前集租房项目多是村集体与开发商以经营权合作与使用权入股的方式合作开发运营。

(二) 集租房建设面临的挑战与对策

集租房的建设主要面临四大挑战，包括供需关系匹配、规划指标占用、市政设施配套、地上物拆迁。

首先，集租房供给与现状需求比较难匹配。大多数农村集体建设用地都在郊区或部分城中村，要不因为太偏不符合租赁需求，要不也涉及到大量的城中村拆迁，不容易找到合适的项目用地。

第二，集体土地入市是否占用土地指标。《土地管理法》并未明确入市土地是仅限于现有的集体经营性建设用地，还是也包括新增的集体经营性建设用地。若是新增土地也可以入市，则会面临新增集体土地与新增国有建设用地规划指标产生冲突。

第三，集租房建设还受市政设施配套实施进度的影响。在已有的项目中，相当一部分反映周边配套设施建设滞后于租赁住房建设，延缓了开工实施进程且极有可能影响未来运营效果。

第四，集租房项目大多涉及地上物拆迁，而拆除工作不顺利容易导致租赁合同中止。地上物拆迁（主要是各种非正规建筑开发）涉及到的历史问题复杂。如何认定历史上集体土地开发建筑的合法性，并且根据历史资料制定合理的补偿方案，是影响拆迁进度和集租房用地供应的关键因素之一。

从企业的角度来说，参与集体土地租赁住房项目也面临很多不确定性风险。

首先，集体建设用地属于村民集体所有，村委会或者村集体组织是一个代行组织，产权主体关系复杂导致村民意见比较难达成一致，即使暂时达成一致也还是存在一定意见反复的风险，项目的前期沟通与利益协商成本与不确定性都很大。

第二，建设前期费用超出预期，由于集体建设用地涉及到比较多的历史问题，再加上市政配套不完善等问题，建设前期投入资金具有很强的不确定性，容易超出预期。前期费用的增加一方面会导致项目整体投入超预期增加，另一方面还会拉长单个项目资金占用周期，不利于企业整体财务效率的提升。

第三，土地使用权出让期届满后，续期及建筑物归属尚不明确，土地入市后能否通过被征用而转为国有土地不明确，增加了参与建设运营的不确定性和风险，让很多开发商“望而却步”。

根据当前集租房筹集建设、项目入市中面临的挑战和问题，我们认为现在以下几个方面仍然有政策优化的空间：

一是将面向中低收入群体的租赁住房定位为“准公共物品”属性，与公共服务设施供给给予同等重视，在设置建筑规模指标时，与中低收入群体的人口指标相挂钩，对于这部分中低收入群体规模较大的区域可以考虑给到适度的规划指标倾斜；

二是要从法律上明确集体建设用地的法律定位，明确产权主体或者合规代表人。集体土地使用权证可按照项目整体核发，也可以分地块核发，或者可以参照经济适用房管理办法，按每套房屋所占面积分割核发土地使用权证，明确赋予集体用地地上物业办理抵押担保尽快出台关于集体用地使用权及地上物业的流转交易管理办法，尽快明确出让期限届满后续期及建筑物的归属。

三是改善集体土地建设租赁住房开发用地的条件，降低建设前期费用，对准备开发建设集租房社区的地块条件进行完善，可以参考国有用地一级开发模式，进行集体土地的前期开发，实现“六通一平”，具备开发建设的条件后移交企业，从而降低企业开发的前期费用，提升企业参与集租房项目的积极性。

四是优化集体土地租赁住房供给流程，为了提升集体土地租赁住房的建设效率，建议疏通集体土地出让流程、搭建管理平台、完善设计建设标准、落实属地政府主体责任、优化运营监管等。

五是鼓励城市与郊区住房换租，盘活郊区土地资源，对于地处六环以外的远郊集租房可探索新型运营模式，鼓励与中心城区和近郊区的有房家庭（主要针对退休老年家庭）进行换租，通过“换租”的创新性运营方式，可以更有效地盘活郊区集体土地资源，既满足老年家庭在郊区养老的愿望，又满足新市民在工作地就近居住的需求。

【参考文献】

[1]严雅琦,田莉.集体土地建设租赁住房的策略:基于“准公共物品”的视角[J].北京规划建设,2021(03):9-10.

[2]田相伟.集体土地建设租赁住房的规划建设与管理——北京的实践与挑战[J].北京规划建设,2021(03):23-27.

[3]陶红兵.集体土地建设租赁住房的问题与思考——基于愿景集团的实践经验[J].北京规划建设,2021(03):39-43.

[4]李梦晗,陈宇琳,王崇烈.风险-收益视角下的北京集体土地租赁住房开发模式研究[J].北京规划建设,2021(03):44-49.



免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权归贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。