



租房贷:长租市场又一块“蛋糕”?

房屋租赁市场的发展将促进租房贷业务扩容，而租房贷的推广又为房屋租赁市场的繁荣提供了有效金融支持，预计租房贷这块“蛋糕”会越做越大。

文 | 本刊特约撰稿人 张平

近年来国内房价居高不下，刚踏入职场的年轻人陷入了两难困境：如果选择买房，巨大的月供压力导致其选择范围极为有限；如果选择租房，毕竟产权不属于自己，一旦与房东因租金等问题发生摩擦，只能落得频繁搬家的艰难境地。

最近，“按揭租房”概念蹿红，给为此头疼的人们带来了福音。

截至目前，已有中信银行、建设银行、中国银行三家大型商业银行进入租房贷市场，支付宝、百度金融、京东白条在房屋租赁领域也动作频频。其中，建设银行一出手就“放大招”，

2017年年底携手招商、华润、万科等11家房地产开发商，在深圳发布首款租房贷产品——按居贷，面向有长租需求的个人发放，用于一次性支付租金，信用贷款100万元封顶，贷款期限最长可达10年。这款产品无论是贷款额度还是贷款期限均超出了市场预期，因此引发了广泛关注。

租客、房东均得利

银行、互金等金融机构为何同时看中了租房贷市场？根据链家研究院发布的《租赁崛起》报告，当前，我国房屋租赁市场规模为1.1万亿元，预计到2025年将增长到2.9万亿元，2030年将超过4万亿元，显然，这是一个前景非常广阔的市场。而且，“租购并举”政策提出之后，各地政府对培育租房市场态度积极，降低了租房市场的风险。金融机构大举进入，可谓正当时。

在此之前，我国房地产市场只有买卖和短期租赁两种产品，缺乏期限介于两者之间的中长期租房模式，建设银行等金融机构的这项新兴业务恰好填补了这个空白。

不过，也有不同观点认为，租房贷说穿了就是房屋租赁市场的“校园贷”，一个租不起房子的人怎么可能贷款租房呢？房租本身就是按月支付，付不起房租的人，如何按月向银行偿还贷款本金和利息？这样的贷款产品委实没有必要。

事实上，情况并非如此。按照惯例，租客租房一般要“押一付三”，一次性支付一笔较大数额的资金，对于很多人来说，这会带来不小的压力，如果有了租房贷，将每月支付的资金进行平滑，则可以缓解这种压力。同时，利用租房贷租房，租客和房东签订了中长期（比如3~5年）租约，可以促使房东在租金方面进一步折让，为租客省下一部分月租。也因为锁定了一个较长的租期，并且

提前支付了房租，租客再也不必担心租金被随意提高的问题。

举一个真实的案例，深圳市民李先生原来的房子居住面积太小，有改善居住条件的需求，但因为深圳房价太高，对于买房一直处于观望中。在得知建设银行深圳分行推出按居贷后，他决定尝试一下，最终建设银行给他提供了3年期贷款，金额26万元左右，他在深圳市龙华区润达圆庭小区租了一套四居室住房，以后，李先生每月需向银行偿还7000多元。然而，润达圆庭小区同类型的住房，每月租金在8000~10000元，李先生采用按居贷租房，价格明显偏低，原因就在于银行一次性向房东交清了3年房租，房东给打了92折。同时，龙华区面积类似的新房售价高达700万元，以贷款500万元，还款期20年计算，购房者月供至少3.2万元，是李先生每月租金的4倍多。

对于租客来说，利用租房贷租房，可以在短时间内大幅改善居住条件，且对个人财务不会造成过大负担，是一项值得尝试的新选择。

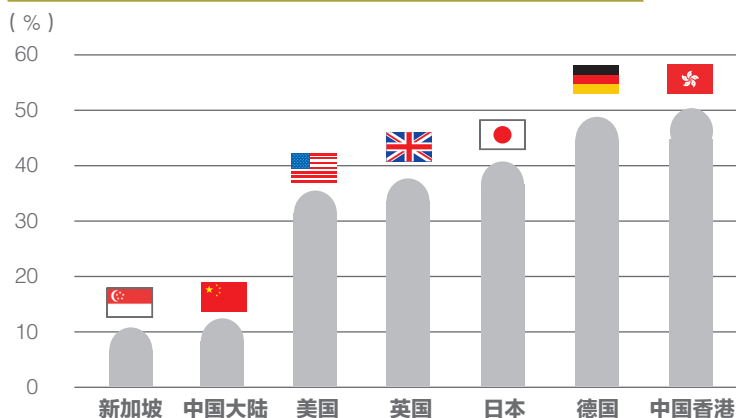
对于房东，接受房租贷也是有利的。现阶段，建设银行按居贷主要面向大型房地产开发商的房源开放。当前，我国大多数热点城市都在执行严格的商品房限购限售政策，开发商手中有房也难以出售，这让不少开发商面临着巨大的现金流压力。在这种情况下，拿出一部分房源，将房子的产权与居住权分开，通过按居贷出租给租客，相当于银行以贷款形式一次性买断了房子的长期居住权，不仅可以缓解流通资金紧张的燃眉之急，也有利于得到银行给予的其他金融服务支持。

金融机构要避开“隐藏坑”

随着“租购并举”“租购同权”住房制度逐步落实，未来房屋租赁需求将得到跨越式扩张。以按居贷为代表的租房贷产品，因为对租客、

对于租客来说，利用租房贷租房，可以在短时间内大幅改善居住条件，且对个人财务不会造成过大负担，是一项值得尝试的新选择。

中国大陆地区租房人口比例小于主要发达经济体



数据来源：建银国际证券

金融机构如何寻找在规模、期限和成本上都与之匹配的资金，有可能成为租房业务的发展瓶颈。

房东均有利，有可能成为金融领域的下一个“风口”。虽然当下只有少数几家银行和互金公司推出“试水”产品，但只要房屋租赁需求稳步上升，租房贷这块“蛋糕”一定会越做越大。乐观预期是，房屋租赁市场的发展会促进租房贷业务扩张，而租房贷的推广又为房屋租赁市场的繁荣提供了有效金融支持。

但是，在推广租房贷产品时，金融机构万不可盲目行动，需要注意避开那些可能导致业务拓展不力的“隐藏坑”。

首先是找准需求聚集地。住房长租市场前景广阔，但并不代表所有的城市都适合搞长租房。一个城市发展长租房，需要满足两个条件：其一是有大量的外来人口，即这座城市的流入人口要大于流出人口；其二是房价和租房价格较高，让长租具有比较优势，像很多三四线城市，虽然外来人口庞大，但房价和租金价格并不高，租客租房还不至于要向银行求助。金融机构在推出租房贷产品前，必须充分考虑当地的房地

产市场发展状况。

其次是保证在租房贷业务中有一定的利润空间，否则租房贷市场很难得到长期发展。当前，建设银行推广按居贷，执行的是4.35%的基准利率，低于同期购房按揭贷款利率。对于租房贷来说，只有执行低利率，才会有市场空间，但在贷款周期相对较长的情况下，若资金回报率不高，金融机构如何寻找在规模、期限和成本上都与之匹配的资金，有可能成为租房贷业务的发展瓶颈。

最后，要采取措施堵住租房贷资金被套现的通道。例如，小王想买房，但没钱付首付，而小王的朋友小李正好有房产，小王即可通过与小李签订长期租赁合同成功套现。如果这条路径被打通，租房贷便与消费贷、现金贷违规进入房地产市场无异了。在按居贷业务流程中，建设银行将按揭贷款一次性打入房地产开发商账户，资金不直接与租客发生关系，租房贷资金被挪用的可能性不大，但随着按揭租房业务范围扩大至二手房租赁市场，挪用租房贷资金的可能性是存在的。

为防范租房贷资金流向炒楼市场，制度上需要做出规范，可以采取的措施包括：租金备案制很关键，防止房东虚抬房租造成租房市场不稳，同时防止同一套房产多次贷款；租房贷资金不应经过租客，而是根据租赁情况直接划转给房东或开发商；针对挪用租房贷资金的行为，设立黑名单制度等等。

金融机构也需要在运作模式上推出更多创新举措。像租房贷这样的业务，按常理，银行需要深度介入贷款各个环节，包括把握房屋产权、管理租金等，这样才能有效防控信贷风险。但事实上银行又不可能实际参与到租房运营过程中，其不属于银行业务经营范围。这就需要有一种新模式，实现银行与租房中介机构的深度合作，形成一个闭环的生态体系，确保银行对租房贷业务全流程的把控。E