

4月25日，住建部官网挂出一则重磅消息。



说来也有意思，就在通知发布的前几天，4月21日央视《深度财经》栏目也将目光聚焦到长租公寓上。

他们采访的是碧桂园在上海和深圳的长租公寓，与地产销售一样，碧桂园在发展长租公寓上也非常讲究效率。目前他们意在沪深开业10多家长租公寓，他们预计到2020年规模要达到100万套，碧桂园的总裁莫斌更是豪言“做一个长租城市”。

我们来看看碧桂园为什么做长租公寓？

- 1、一线的资产都属于优质资产，价格卖不上去就不要强卖，转为租赁公寓运营也不是不可以，权当试水。
- 2、先租后买。碧桂园希望通过租房留住一大批年轻业主，先把房子租给他们，然后谁要买房子，碧桂园还可以运作成为自己的购房客户。

不过碧桂园也是有风险的，一旦借助资产证券化加速扩张，而房子又不能很好地出租出去，那么作为资产证券化的底层资产，租金收入可就不那么理想了。

这次的通知明确优先支持大中型城市和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展资产证券化。

也就是说目前正在试点集体用地租房的十多个城市将得到优先支持。这些城市的城中村改造项目，开发商自持的长租公寓和实际是二房东角色的独立公寓品牌都将迎来利好。

比如万科在深圳搞的城中村改造项目——万村计划，北京这边正在推进的大量集体租赁住房等都可能获得支持。

总体来看，资产证券化的试点，能够帮助缓解租房市场供给方的顾虑，如果试点顺利，后续扩围后将会有更多企业参与进来，这些管理完善的租赁项目入市后，会给租房市场带来鲶鱼效应。