

发展住房租赁市场，是实现“租购并举”住房制度的重要路径，也是探索房地产新模式的重要方向。近年来，我国住房租赁市场快速发展，二十大报告再次强调，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，住房租赁市场的重要性不言而喻。2022年，受经济下行压力加大、新冠疫情反复等因素影响，住房租赁市场整体租金有所下行，但保租房在政策支持下发展迅速。2022年中央及地方累计出台住房租赁相关政策160余次，近30个省市发布了加快保租房发展的实施方案，年内保租房公募REITs快速推进并实现落地。2023年，随着疫情防控政策持续优化、社会经济逐渐复苏，住房租赁市场有望继续保持较快增长。

登录“中指云”获取更多“住房租赁市场”报告



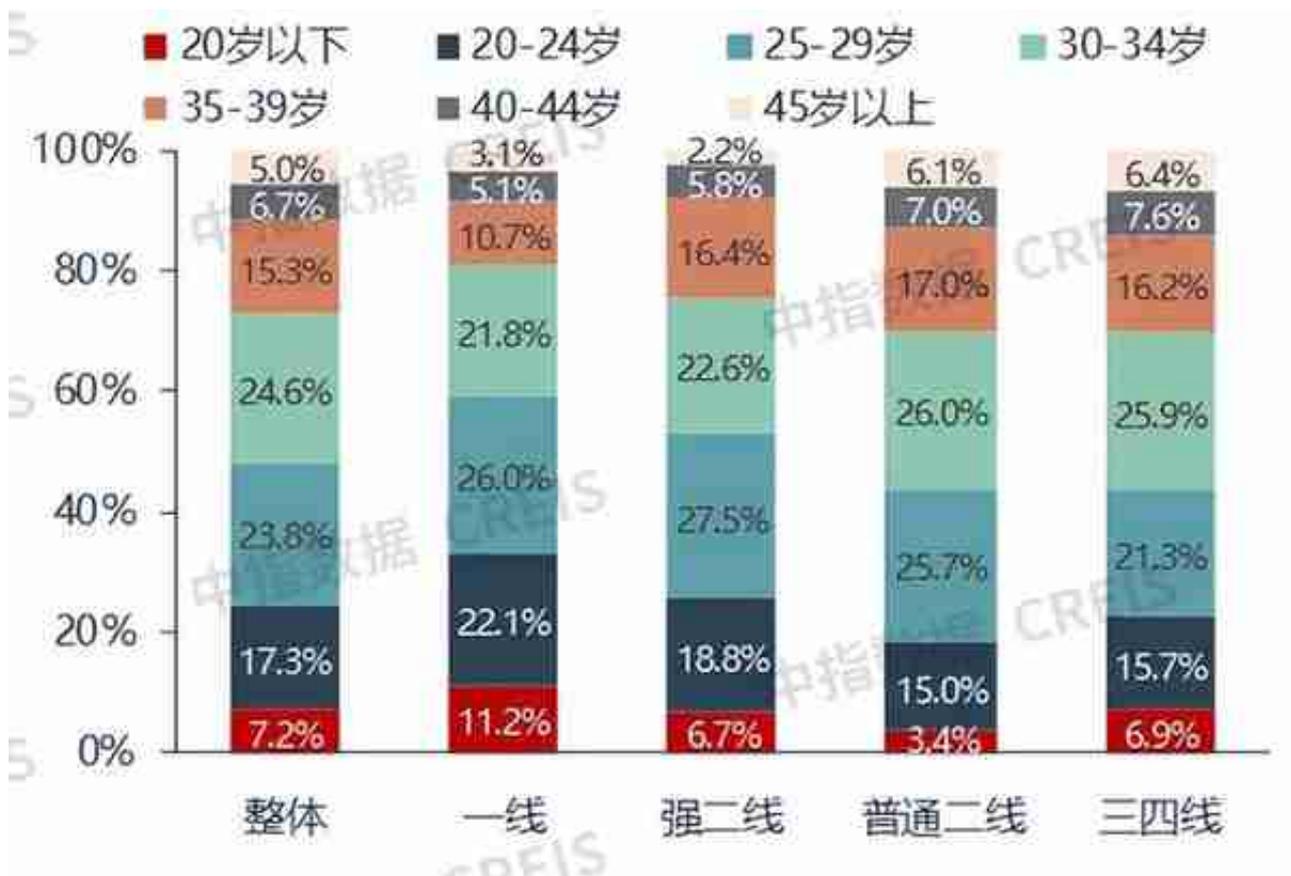
数据来源：中指数据CREIS

2.城市租金：50个重点城市2022年住宅平均租金全部下跌

从城市租金水平看，北京、深圳、上海租金水平明显领先，多数城市租金介于20-40元/平方米/月。12月，北京、深圳、上海住宅平均租金均在80元/平方米/月以上，明显高于全国其他城市，其中北京平均租金为90.3元/平方米/月，居各城市之首；杭州、广州等5个城市租金在40-60元/平方米/月之间；福州、珠海等37个城市租金在20-40元/平方米/月之间；太原、徐州等5个城市租金在20元/平方米/月以下。

从年度涨跌幅来看，50个重点城市租金全部回落。

具体来看：温州、南宁等7个城市跌幅超5%；徐州、贵阳等18个城市下跌3.0%-5.0%；呼和浩特、泉州等19个城市下跌1.0%-3.0%；青岛、北京等6个城市跌幅在1.0%以内。



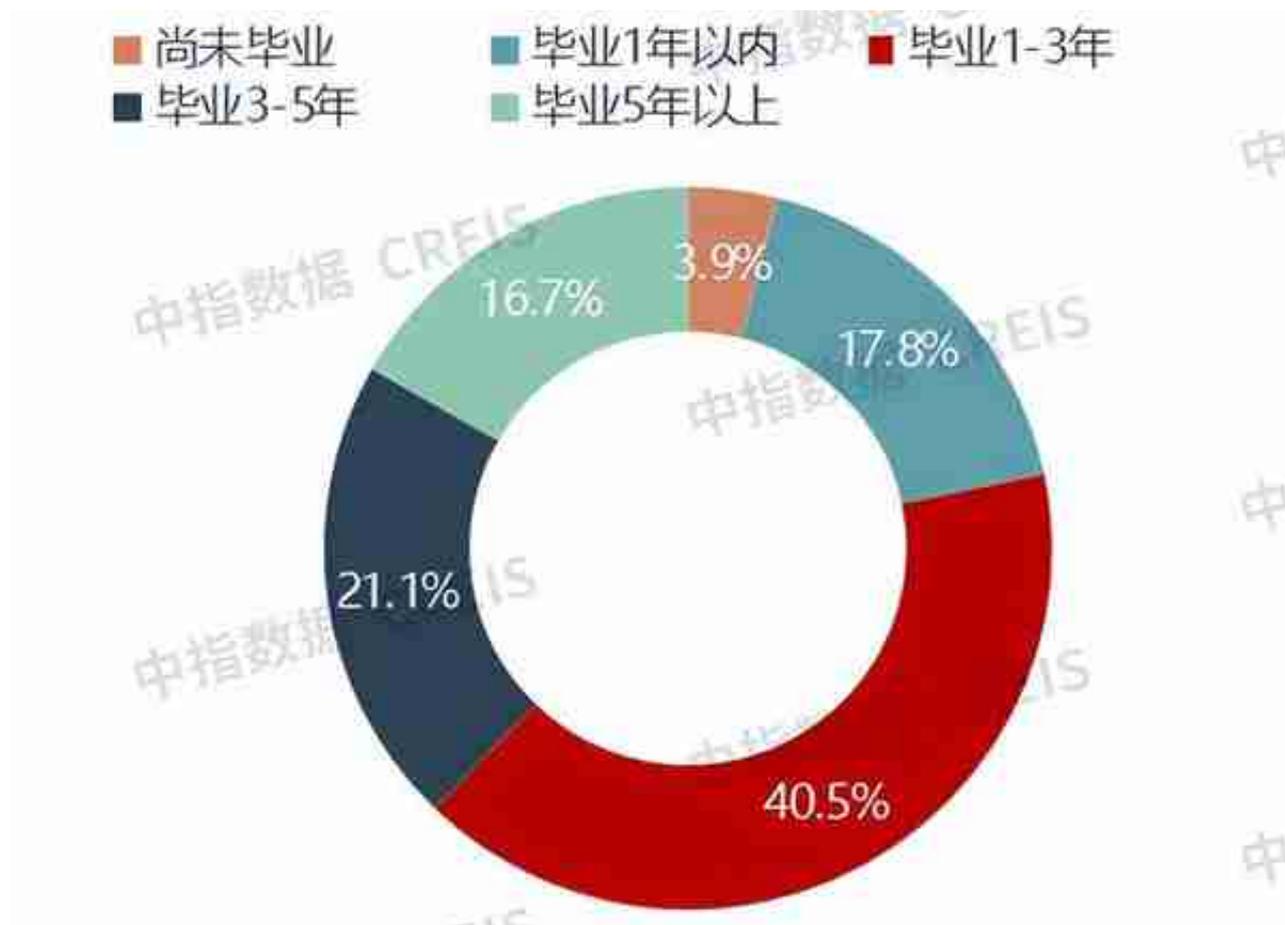
注：强二线城市包括天津、杭州、南京、武汉、成都、重庆、苏州。

数据来源：中指数据CREIS

■ 学历水平：63%租客学历在本科及以上

受访的租客群体中本科学历占比最高，达48.6%，其次为大专，占比23.7%；近15%的租客群体学历在硕士及以上，13.2%的租客学历在高中及以下。

图：2022年租客学历水平分布

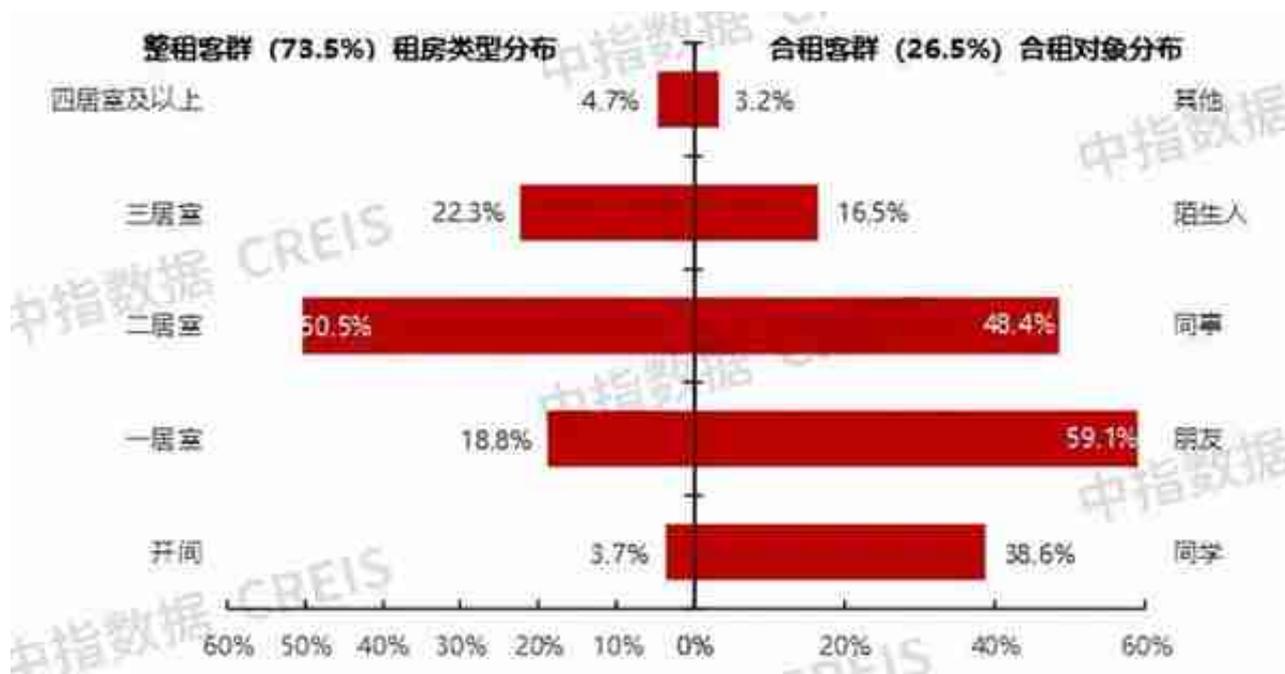


数据来源：中指数据CREIS

■家庭收入：超60%在万元以下

调查结果显示，家庭月收入在5001-10000元的租客群体占比最高，为37.2%，合计26.4%的受访租客家庭收入不足5000元，收入在10001-15000元的租客占比24.3%，家庭收入超20000元的占比不及5%。

图：2022年租客群体家庭月收入分布



数据来源：中指数据CREIS

■ 租赁面积：六成以上租房面积在60平以下，近三分之一不足30平

从租住面积分布来看，受访的租客群体租住30平以下房屋的占比最高，达32.1%；30-60平紧随其后，占比31.3%。租住90平以上房屋的租客占比仅在一成左右。

图：2022年租赁房屋面积分布



数据来源：中指数据CREIS

3.租房偏好与观念：关注通勤距离与配套条件，中青年仍倾向未来在本地置业

表：2022年租客租房关注因素

痛点	占比
房东不好相处	34.8%
房屋质量差	32.7%
室友不好相处	31.7%
看房时，房东或中介抬高租金	31.7%
遇到黑中介	29.6%
维修责任无人承担	28.5%
存在安全隐患	19.9%
虚假房源信息	16.3%
房东扣留押金	12.3%
续租时涨价太多	7.3%
经常搬家	3.2%
其他	1.7%

数据来源：中指数据CREIS

■租房痛点：租住气氛&环境差、中介不规范

调查结果显示，关于租房曾遇到的问题，分别有三成以上的租客选择了房东不好相处、房屋质量差、室友不好相处、房东或中介哄抬租金。另外，遇到黑中介、维修责任无人承担也是部分租客的痛点。

从调研结果来看，目前租赁市场中哄抬租金等不规范行为或仍突出，市场监

管仍有待进一步加强。

■本地无房租客:五成以上租客未来计划在本地置业，30-39岁群体置业意愿最强

关于本地无房租客未来的购房规划，五成以上租客倾向攒够首付后在本地置业，但也有近三成租客计划长期租房，仅12.1%的租客选择回老家或房价更低的城市购房。综合来看，八成以上本地无房租客仍计划长期坚守当前所在城市。

图：2022年本地无房租客未来住房规划



数据来源：中指数据CREIS

综合而言，新冠疫情

对租赁市场造成了一定负面影响，未来，随着疫情形势逐渐好转，以及疫情防控政策的优化，住房租赁市场需求有望逐步释放，并带动租赁市场恢复增长。

时间	政策类型	发布部门	政策文件名称	政策要点
2月	金融支持	央行、银保监会	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构加大对保租房发展的支持力度。
2月	金融支持	银保监会、住建部	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	发挥各类机构优势，进一步加强金融支持；把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务。
3月	金融支持	银保监会、央行	《关于加强新市民金融服务工作的通知》	支持银行保险机构通过参与保租房试点，助力搭建住房租赁服务平台等方式，推动增加长租房源供给，完善住房租赁供应体系。
3月	制度建设	发改委	《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》	加强住房供应保障，以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给。
3月	金融支持	证监会	深入推进公募REITs试点，进一步推进投融资良性循环	抓紧推动保障性租赁住房公募REITs试点项目落地。
4月	制度建设	国家发改委等17部门	《关于开展青年发展型城市建设试点的意见》	着力优化保障青年基本住房需求的青年发展型城市居住环境。
4月	制度建设	国务院	《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》	完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给，支持缴存人提取住房公积金用于租赁住房。
5月	金融支持	国务院	《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》	积极探索保租房小区经营性公共服务空间开发模式，推动存量低效资产改造与转型，开发用于保障性租赁住房等新功能。
5月	金融支持	证监会、发改委	《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有关工作的通知》	保租房REITs发起人应当为开展保租房业务的独立法人主体，不得开展商品住宅和商业地产开发业务；严格规范回收资金用途。
5月	财政补贴	财政部、住建部	《关于下达2022年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》	2022年中央财政城镇保障性安居工程补助资金：租赁住房保障224.1亿元，老旧小区改造307亿元，棚户区改造100亿元
6月	金融支持	银保监会	《关于银行业保险业加强新市民金融服务有关情况的通报》	加强住房金融服务，满足新市民安居需求，加大对保障性住房建设的金融支持力度，支持住房租赁市场健康发展。
7月	制度建设	国家发改委	《“十四五”新型城镇化实施方案》	培育发展住房租赁市场，盘活存量住房资源，扩大租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在公共服务上享有同等权利。
7月	金融支持	沪深交易所	《保障性租赁住房REITs指引(试行)》	对保障性租赁住房试点发行基础设施REITs进行规范和引导，基础设施项目运营时间原则上不低于3年。
8月	制度建设	国家卫健委等17部门	《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的意见》	加快完善住房保障体系，精准实施购房租房倾斜政策。
11月	金融支持	央行、银保监会	“金融16条”	加大住房租赁金融支持力度，优化住房租赁信贷服务，拓宽住房租赁市场多元化融资渠道，稳步推进房地产REITs试点。
11月	金融支持	证监会	证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问	进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用，推动保障性租赁住房REITs常态化发行，努力打造REITs市场的“保租房板块”。
12月	金融支持	证监会	证监会李超副主席在首届长三角REITs论坛的致辞	加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。
12月	制度建设	国务院	《扩大内需战略规划纲要(2022-2035年)》	加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

资料来源：中指研究院综合整理

2.地方政策：多渠道筹集保租房，强化租赁市场监管

从地方层面来看，2022年各地积极落实中央政策，发布保租房实施方案，多

渠道筹集建设租赁住房，并同步完善市场监管政策，推动住房租赁市场健康发展。

据中指研究院不完全统计，2022年，地方出台住房租赁相关政策130余次，其中北京出台政策10余次，广州、上海、成都、杭州、深圳、青岛等地均在5次及以上。近30个省市发布了加快保租房发展的实施方案，普遍涵盖设定保租房筹集目标、多渠道筹集保租房、落实保租房专项金融支持及减税降费等方面政策，并且从项目规模、面积、租金、运营等方面对保租房运营管理进行规范。

表：2022年各地出台的住房租赁重点政策分类汇总（不完全统计）

04



2022保障性租赁住房发展情况

1.保租房筹集：2022年计划筹集规模大，多地提前完成年度任务

各城市积极完成保租房筹集任务。

2022年，全国计划筹集保租房240万套，住建部统计数据显示，1-10月全国保租房已开工建设和筹集233.6万套，占年度计划的98.8%。考虑到2021年已筹集94.2万套，截至2022年10月，全国累计已筹集保租房327.8万套。据不完全统计，上海、杭州、沈阳、武汉、郑州等多个城市均提前完成了保租房筹集的年度目标。

表：部分城市2022年保租房筹集计划完成情况（单位：万套）

基础设施公募REITs	类别	向证交所申报	证交所受理	证交所审核通过	正式上市	受理至通过所用天数
红土深圳安居REIT	保租房	2022/5/27	2022/5/30	2022/7/11	2022/8/31	42
中金厦门安居REIT	保租房	2022/5/27	2022/5/30	2022/7/14	2022/8/31	45
华夏北京保障房REIT	保租房	-	2022/7/29	2022/8/5	2022/8/31	7
华夏基金华润有巢REIT	保租房	-	2022/9/23	2022/11/1	2022/12/9	39
华夏中国交建REIT	高速公路	-	2021/11/15	2022/3/16	2022/4/28	121
国金中国铁建REIT	高速公路	-	2021/4/23	2022/6/6	2022/7/8	409
鹏华深圳能源REIT	天然气发电	2021/12/30	2022/2/15	2022/6/30	2022/7/26	135
华夏合肥高新REIT	产业园区	2022/7/21	2022/7/22	2022/8/26	2022/10/10	35
国泰君安临港创新产业园REIT	产业园区	-	2021/10/15	2022/8/30	2022/10/13	319
国泰君安东久新经济REIT	产业园区	-	2022/8/15	2022/9/1	2022/10/14	17
华泰江苏交控REIT	高速公路	-	2022/5/6	2022/10/10	2022/11/15	157
中金安徽交控REIT	高速公路	-	2022/9/6	2022/10/13	2022/11/22	37
华夏和达高科REIT	产业园区	2022/9/14	2022/9/14	2022/11/21	2022/12/27	68
嘉实京东仓储物流REIT	仓储物流	-	2022/12/7	2022/12/26	-	19

数据来源：中指研究院综合整理

■保租房公募REITs的市场表现

发售阶段，保租房公募REITs产品备受投资者青睐。

8月16日，红土深圳安居REIT、中金厦门安居REIT、华夏北京保障房REIT首批三只保障性租赁住房公募REITs产品正式发售；11月14日，华夏基金华润有巢REIT正式发售。从认购情况来看，保租房公募REITs产品备受投资者青睐，根据发售公告测算，4只产品预计募资总额约50亿元，从网下配售和公众配售结果来看，4只产品的有效申请确认比例均低于1%，其中，华夏基金华润有巢REIT的网下配售有效认购申请确认比例仅为0.47%，公众配售的仅为0.31%。

表：4支保租房公募REITs基金份额认购情况



(b) 华夏基金华润有巢REIT上市以来的累计涨跌幅

05



2022长租公寓发展情况

1.市场格局：泊寓、冠寓等龙头企业规模优势突出，核心区域一二线城市是入驻首选

■泊寓开业房源近17万间，冠寓近11万间，明显超出其他品牌长租公寓

根据中指研究院对百家长租公寓品牌的监测数据，截至2022年末，品牌长租公寓在60余个城市运营超2700家门店，开业房源超75万间。

图：2022年12月重点长租公寓品牌开业门店数及房源数对比



数据来源：中指数据CREIS

珠三角、长三角、京津冀等核心城市群的热点一二线城市，产业经济发达，人口净流入规模突出，是品牌长租公寓入驻的首选。

截至2022年末，品牌长租公寓在珠三角、长三角、京津冀、成渝、长江中游、粤闽浙沿海等六大城市群，开业房源总数占全国的比重超90%，其中珠三角、长三角核

心城市群房源量明显领先，比重均在30%以上。分城市等级来看

，一线及二线城市房源占比分别为52.9%、42.7%，总份额超95%。

深圳、上海、广州、北京、杭州五城品牌长租公寓房源量均在6万间以上，明显高于其他热点城市。

具体城市来看，据2022年末监测数据显示，深圳市品牌长租公寓开业房源超14万间，上海超11万间，广州近8万间，北京、杭州在6万间以上，明显高于其他热点城市。

2.企业动态：搭乘政策东风，积极建设品牌，深入推进政企合作

2022年，我国住房租赁市场发展明显提速，在政策支持下，行业服务运营企业乘风探索，在融资创新、品牌建设、业务拓展等方面新动作不断。

融资创新方面

，建设银行设立300亿住房租赁基金，探索住房租赁发展新模式。建行依托自身的金融实力和建信住房在长租公寓领域的运营经验，打造了一个完整的商业闭环，通过私募基金收购项目、装修改造、租赁运营，成熟后再通过公募REITs的渠道实现退出。截至2022年11月底，整个基金重点拟推进项目已经接近30个，整体投资资产规模也在向150亿迈进。目前，基金已跟各类市场主体和各地地方政府进行了广泛对接，在包括北京、上海、广州、深圳、杭州、苏州、南京、武汉、成都、重庆、佛山等人口净流入区域，已经开始对接相应投资项目。地方政府也出台政策明确加快住房租赁基金的资金到位，加大对拟投项目的贷款支持。

品牌建设方面

，企业在品牌培育、品牌升级等维度不断创新。国贸地产打造租赁住房新赛道新品牌——“国贸公寓”；乐乎集团进行系统性品牌焕新和升级；窝趣公寓升级为“百瑞纪集团”，完成集团化进程和品牌焕新。

业务拓展方面

，一方面，长租公寓运营商继续扩增版图，如中海长租公寓在西南的首个旗舰项目——中海友里天府国际公寓落地成都。另一方面，长租公寓运营企业积极与地方政府、国企合作，联合打造租赁住房项目，政企合作推进租赁业务，乐乎与天津西青区政府合作的乐乎公寓首家旗舰型项目——天津昌凌路地铁站社区成功落地。同时，房地产开发企业也积极介入保租房领域，上海城投推向市场的首个保障性租赁新社区城投宽庭·江湾社区投入运营。

表：2022年住房租赁服务运营企业大事件

06



2023租赁市场发展趋势展望

1.行业趋势：政策红利继续释放，租赁需求有望复苏，保租房筹集不断加快

■政策端

住房租赁支持政策预计将长期持续。

一方面，二十大报告从顶层设计角度再次明确“租购并举”的住房制度建设目标，强化住房租赁市场的重要性，随着住房制度建设的持续深化，住房租赁相关政策预计将进一步完善。另一方面，“十四五”时期保租房计划筹集规模大，围绕保租房筹集、运营的相关政策预计将持续出台，政策红利或将持续释放。

2023年，租赁市场监管政策预计将进一步完善，公募REITs政策有望迎来新的突破。市场监管方面

，我国住房租赁市场已步入快速发展期，加强行业规范与市场监管势在必行。2022年，北京市住房租赁条例正式实施，上海市住房租赁条例正式出台，从地方立法的角度完善对住房租赁市场的监管，在北京和上海的带动下，预计2023年将有

更多的城市出台市场监管的相

关地方性法规。公募REITs方面

，预计2023年公募REITs政策有望迎来新的突破，市场化租赁项目或将被纳入公募REITs的范围。从美国发展成熟的REITs市场来看，租赁住房是REITs底层资产的一种主流业态，截至2022年底，美国住宅类REITs市值共1849.5亿美元，占美国各类REITs市值总和的16.1%，仅次于基础设施类REITs。

表：2022年底美国各类REITs的市值占比

省市		2022年筹集计划 (万套)	2023年筹集计划 (万套)	2023年计划与2022年对比 (万套)
省份	山东	8.9	8.4	-0.5
	河南	8.7	7.6	-1.1
	河北	4.5	3.5	-1
城市	北京	15	8	-7
	西安	7	7	0
	成都	6	6	0
	郑州	5	4	-1
	青岛	4.5	3.5	-1
	济南	4	3.5	-0.5
	沈阳	2.5	2.5	0
	海口	0.1	0.1	0

数据来源：中指数据CREIS

从筹集渠道来看，2023年存量转化或成为保租房筹集的主流渠道

。第一

，2022年很多城市积极施策创新保租房筹集渠道与方式，多个城市鼓励居民存量住房转化为保租房或回购商品房转化为保租房，2023年预计有更多城市积极出台保租房存量转化的相关政策

。第二

，在两集中供地的22个重点城市中，2022年涉租赁用地的成交规划建筑面积不足500万平方米，较2021年的超千万平方米出现大幅下降。随着新增租赁用地规模下降，保租房筹集也将更加依赖存量转化渠道。

表：2022年22城两集中供地涉租赁用地成交情况

