

来源：新华网

4月14日，由纬房研究院、新华网产业经济研究院、贝壳研究院、中国城市经济学会房地产专业委员会联合课题组完成的《中国住房租赁市场发展报告（2023年一季度）》正式对外发布。报告将持续发布对40个重点城市的住房租赁市场运行情况的季度监测，并总结该季度的住房租赁市场政策、行业发展动态，以及对下一季度住房租赁市场的走势进行预判。

报告对2023年一季度40个重点城市的住房租赁市场运行情况分析显示，2023年一季度市场活跃度同比再次攀升，返城开工、新增到城市务工的新市民新增、换租租赁需求旺盛。租金上涨动能总体不足，租金水平环比微涨但仍低于去年同期水平。

一季度全国重点40城成交量同比增加14.7%。租赁市场成交主力仍然是两居室，占比超过40%，其次为一居室，占比接近30%。春节后租赁“旺季”的月度峰值在2月显现，相比去年来得更早。

住房大数据监测系统核心城市租金指数显示，一季度重点40城住房租金综合指数环比上涨0.43%。但与去年同期相比，住房租金水平下跌了4.7%。分城市来看，贝壳研究院数据显示，一季度多数城市租赁市场活跃度同比升温，但租金还未回升至去年同期水平。重点40城中，除北京、成都、武汉、南昌、宁波、南宁外，其余34个城市租赁成交量均同比增加。

分能级城市来看，一季度4个一线城市租金均环比上涨，但除北京外均低于去年同期水平；二线城市租金以下跌为主，且多数未达到去年同期水平，一季度住房大数据监测的重点40城中仅有天津、青岛、西安、成都和东莞5个二线城市住房租金上涨，其余21个二线城市住房租金均下跌。与2022年同期相比，仅天津、青岛和宁波住房租金高于去年同期水平，其余23个城市低于去年同期水平。三线城市一季度住房租金呈现分化态势，重点40城中10个三线城市，银川、廊坊、太原、兰州、南宁和烟台租金微涨，常州、惠州、呼和浩特和贵阳租金微跌。与去年同期相比，银川住房租金同比上涨，其余城市下跌，其中廊坊住房租金跌幅为10.85%。

报告总结了2023年一季度的住房租赁市场政策。大城市新市民、青年人住房问题仍是政策关注重点，租购并举战略将继续深化，租赁市场的支持及规范政策将陆续出台。央行、银保监会《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》，对住房租赁的金融支持力度很大，重点培育发展重资产模式的住房租赁项目。各地政策主要是供需两端发力，通过公积金支持、完善保租房及监管政策来保障新市民租房需求。

报告还总结了2023年一季度住房租赁行业发展动态。市场主体活跃度较高，市场化项目落地、企业合作发展增多。以深圳、广州、成都、北京为代表，各地保障性租赁住房项目纷纷加速落地，社会资本参与度显著提升。住房租赁融资多渠道打通，产业基金、REITs、银行贷款发力。

报告对2023年二季度住房租赁市场走势预判。报告认为，住房租赁市场行情主要受到以下两方面因素的影响：一是经济基本面因素特别是就业和收入因素，二是供给因素如保障性租赁住房逐步入市。保租房入市一方面会大大增加住房租赁市场的供给，另一方面保租房对租金有较为严格的限制要求，因此保租房建设可能会对住房租赁市场的整体租金水平产生一定的抑制作用。报告预测，二季度租赁市场活跃度同比提升，房屋出租难度或将有所下降，预计租金水平或将呈现稳中微涨。

从租赁市场的供应趋势来看，随着保障性租赁住房相关政策的落地、金融支持力度增加，租赁市场上保障性租赁房源快速增加，同时受房地产市场以及房贷压力的影响，更多的业主将闲置房源对外出租，整体租赁房源供给增加。5月将迎来毕业季租赁市场旺季，再加上一线及热门二线城市租客停留在租赁市场时间拉长，二季度大城市的租赁市场需求将保持旺盛。

报告建议，加快推动地方住房租赁立法工作。建议地方租赁立法重点围绕住房可住性标准、出租人和承租人的权利义务（尤其关于住房改善和维修、租赁终止、转租）、租赁经营机构监管等方面进行明确规定。在住房租赁立法层面，明确租赁经纪、代管和包租三种经营模式的基本定义，区分其权利义务关系。统一地方监管对于住房租赁经营模式的认定，明确租赁代管模式为住房租赁企业经营模式之一。

报告还建议，在住房租赁金融支持加大的背景下，住房租赁领域相关资金方应提升控制和应对风险的能力，租赁企业应增强运营能力。加强对老年人和新毕业大学生住房租赁的政策支持。将发展租赁市场与发展养老产业相结合，引导鼓励各市场租赁机构和公共租赁机构进行适老化改造，提供针对老年人的各类专业服务。针对毕业季的来临，引导各租赁机构和中介服务机构优化对新毕业大学生的租房服务，鼓励对新毕业大学生提供各类租房便利和优惠。