



DEVELOPMENT

OF CHINA'S HOUSING RENTAL MARKET

# 中国住房租赁市场发展报告

纬房研究院

新华网产业经济研究院

中国城市经济学会房地产专业委员会

联合课题组

核 心 观 点

- **政策：**行业规范化管理体系逐步完善，涵盖资金监管、信用信息管理以及从业人员实名管理等。保障性租赁住房配套政策落地，存量购买、城中村改造及“平急两用”公共基础设施建设成为保障性租赁住房拓展新渠道。各地通过优化公积金提取租金的方式，加大对于租赁消费的支持。
- **行业：**各地因城施策、创新多元化方式加快推进保障性租赁房源管理和供应。住房租赁市场主体活跃度较高，陆续有新品牌、新产品线、新项目推出，企业合作增多。租赁企业多个融资渠道发力，产业基金数量和规模、银行贷款规模均保持增加，项目上更多聚焦保障性租赁住房。
- **市场：**住房租金先升后降，总体低于上年同期水平。一线城市租金微涨为主，二三线城市租金下跌居多。房源出租速度同比减缓。
- **展望：**租金总体稳中有降，成交规模上升。随着人口流动加大，不同城市租房市场繁荣与低迷并存。

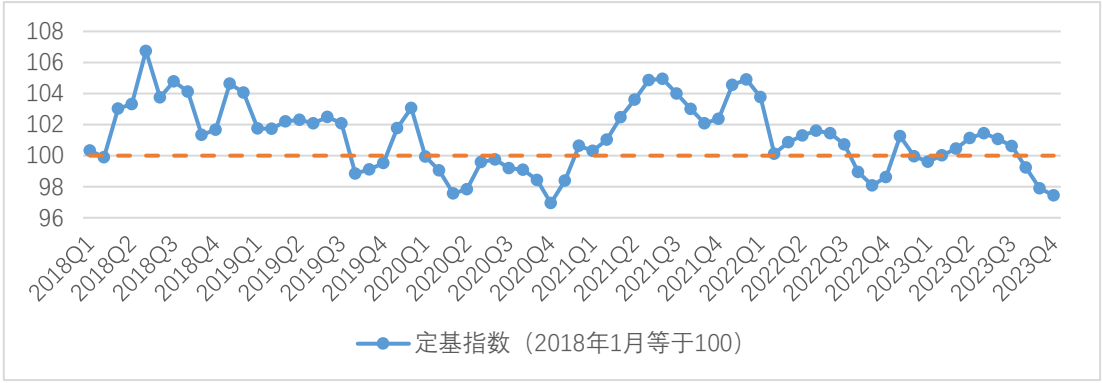
一、2023 年住房租金变动情况

（一）住房租金先升后降，总体低于上年水平

总体来看，2023 年住房租金虽然经历了季节性上涨，但租金水平低于上年同期水平。住房大数据监测系统显示，2023 年核心 40 城住房租金指数平均为 100.01(2018 年 1 月为 100)，而 2022 年平均租金指数为 101.25，相比下降了 1.22%。

分时间段来看，住房租金总体呈现先升后降的趋势。受到校毕业生租房需求增加的影响，住房租金水平波动上涨，从 2022 年末的 98.61 涨至 2023 年 7 月的 101.45。随着需求的释放，住房租金随后进入下降趋势，核心 40 城租金指数降至 2023 年末的 97.44。2023 年末的租金水平与 2022 年末相比，下降了 1.19%。租金水平虽有所下降，但总体稳定，未出现大起大落。

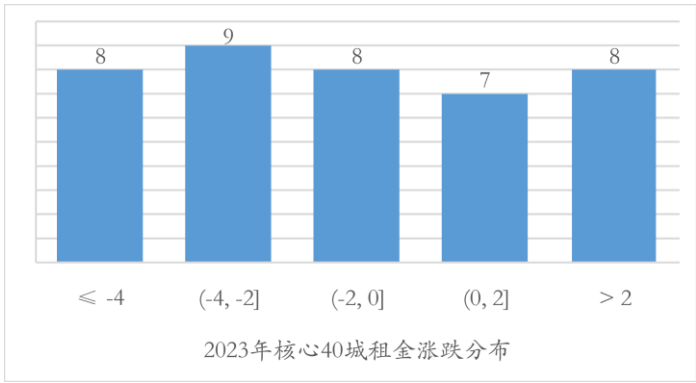
图 1 重点 40 城住房租金综合指数



数据来源：纬房研究院

从涨跌结构看，纬房研究院数据显示，2023 年重点 40 城中有 15 个城市住房租金同比上涨，其余 25 个城市住房租金同比下降。住房租金上涨的城市中，7 个城市涨幅在 2% 以内，8 个城市涨幅超过 2%；住房租金下跌的城市中，8 个城市跌幅在 2% 以内，9 个城市跌幅在 2-4%；8 个城市跌幅超过 4%。

图 2 2023 年重点 40 城住房租金涨跌情况

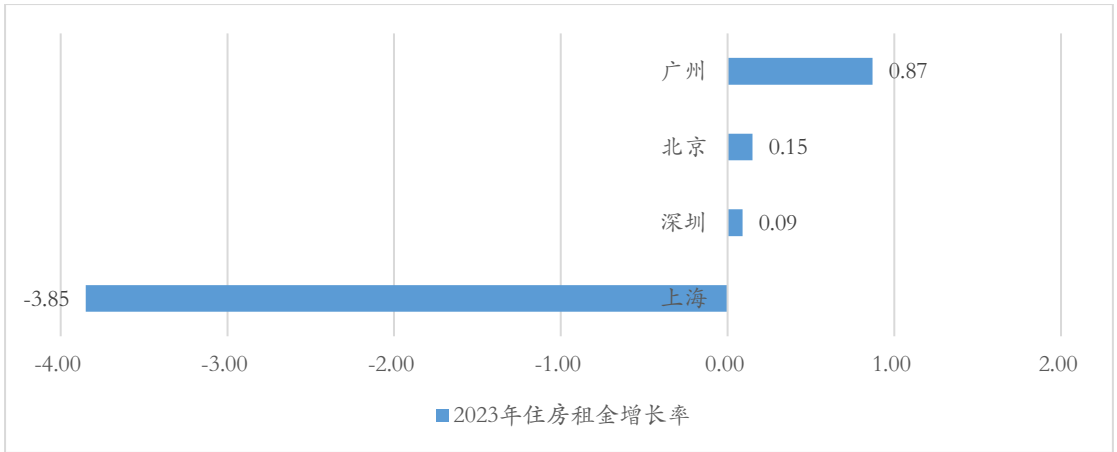


数据来源：纬房研究院

（二）一线城市微涨为主，二三线城市下跌居多

多数一线城市住房租金微涨，个别租金下跌。一线城市中，广州、北京和深圳 2023 年住房租金分别上涨 0.87%、0.15%和 0.09%。上海住房租金下跌 3.85%。

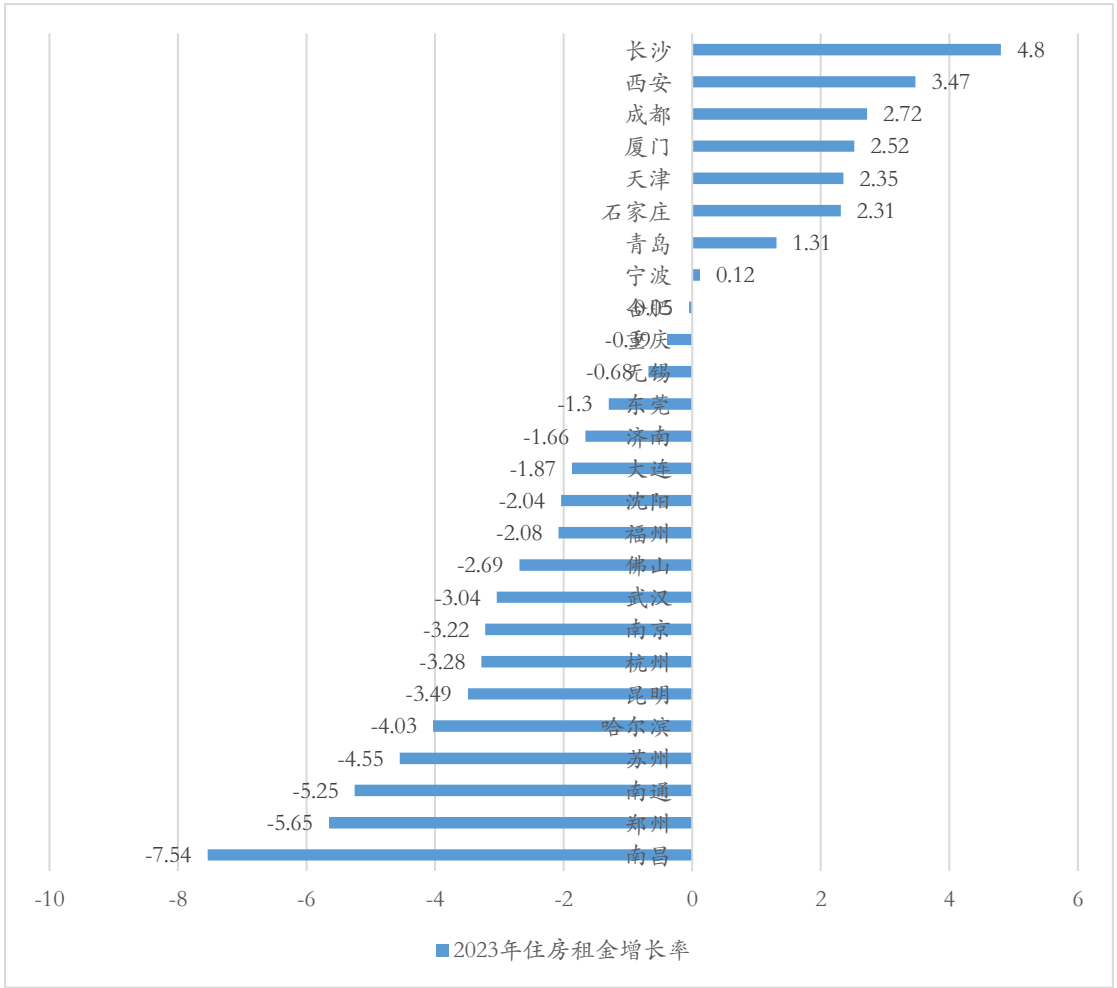
图 3 一线城市住房租金变动情况%



数据来源：纬房研究院

**部分二线城市住房租金上涨，多数住房租金下降。**住房大数据监测的 26 个二线城市中，仅有 8 个城市 2023 年住房租金上涨，其余 18 个城市的住房租金下跌。其中，长沙住房租金涨幅最高，达到 4.8%，其次是西安，涨幅为 3.47%。南昌、郑州和南通降幅最高均在 5% 以上，其余城市跌幅在 5% 以内。

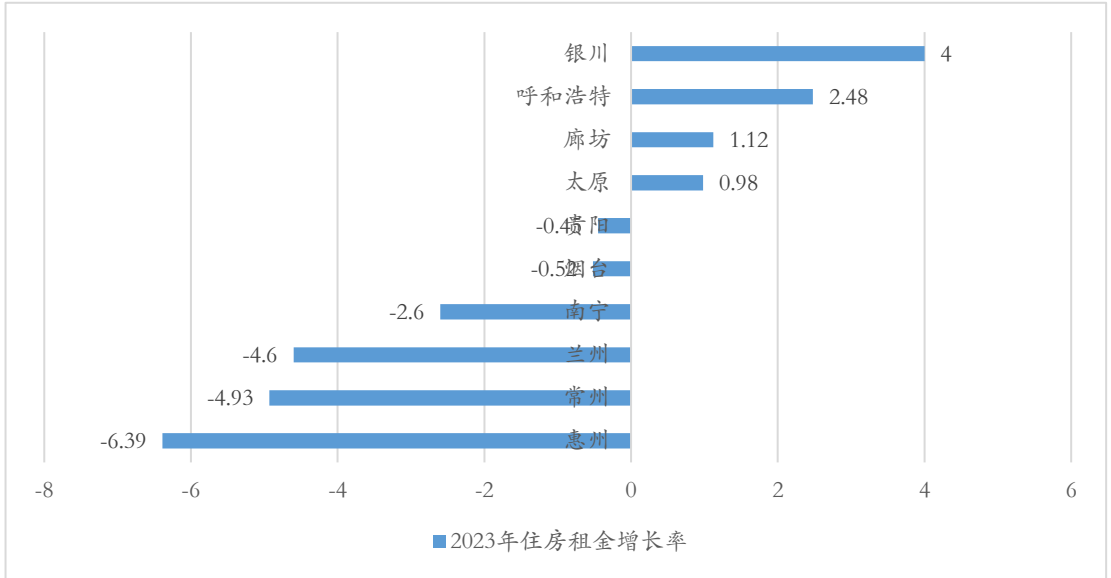
图 4 二线城市住房租金变动情况%



数据来源：纬房研究院

**三线城市住房租金涨跌接近参半。**住房大数据监测的重点 40 城中包括 10 个三线城市，其中 4 个城市 2023 年住房租金小幅上涨，6 个城市下降。其中，银川和呼和浩特涨幅最高，分别为 4%和 2.48%；惠州、常州和兰州住房租金跌幅较高，分别为 6.39%、4.93%和 4.6%。

图 5 三线城市住房租金变动情况%

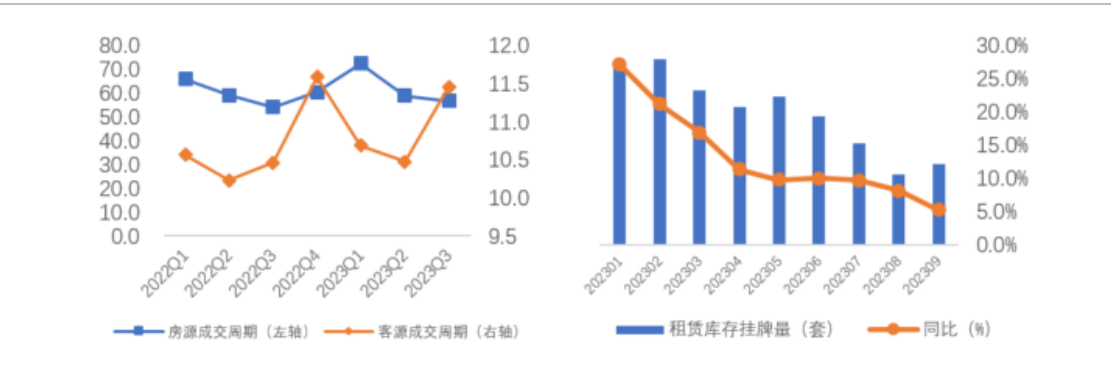


数据来源：纬房研究院

（三）租赁房源出租速度同比减缓

依据贝壳研究院数据监测，全国重点 40 城 2023 年三季度房客源成交周期分别为 56.7、11.5 天，房源成交周期环比减少 2.1 天，同比增加 2.7 天；客源成交周期环比延长 1 天，同比延长 1 天。随着个人租赁房源供应的增加，叠加保障性租赁住房、市场化集中式租赁房源的增加，个人业主出租房源出租速度减缓。从库存房源来看，2023 年 1-9 月租赁库存房源量均呈现同比增加的趋势，与此同时，租客租房面临的选择项增多，租客对于租赁房源可选类型和房源量均有增加。

图 6 重点 40 城房客源成交周期变化（左）、租赁库存房源量及同比变化（右）



数据来源：贝壳研究院



## 二、2023 年住房租赁市场政策动态

从 2023 年政策来看，住房租赁市场发展的支持和监管政策文件加快出台。从行业规范化管理来看，各地在资金监管、信用信息管理以及从业人员实名管理等方面完善基础监管设施。从供需两端来看，一方面保障性租赁住房配套政策落地，存量购买、城中村改造及“平急两用”公共基础设施建设成为保障性租赁住房拓展新渠道，另一方面各地通过优化公积金提取租金的方式，加大对于租赁消费的支持。

**行业规范化管理体系逐步完善,涵盖资金监管、信用信息管理以及从业人员实名管理等。**2020 年以来，行业监管和规范管理文件陆续出台，2022 年出台的北京、上海租赁立法文件为行业监管的里程碑。今年各地陆续补齐对于租赁领域的规范管理文件，并推进规范化管理的落地，如广州租赁资金监管系统上线，西安督促企业申报基础信用信息，上海明确租赁企业及经纪机构为从业人员办理从业信息卡，北京进一步规范本市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理工作等。租赁资金监管，将切实保障租客的租住权益，为租客的租金、押金等提供了安全保障；对于从业人员的实名制管理、企业信用信息管理等，也将为行业规范化管理奠定基础。

**保障性租赁住房配套政策落地，存量购买、城中村改造及“平急两用”公共基础设施建设成为保障性租赁住房拓展新渠道。**在基础配套政策方面，多地出台针对保障性租赁住房项目认定、租赁管理、租金管理、民用水电气、免收城市基础设施配套费等相关配套政策；在房源筹集上，中国人民银行设立额度为 1000 亿元的住房租赁贷款支持计划已经陆续落地济南、郑州、福州、天津等城市。在推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”的背景下，城中村改造、“平急两用”基础设施成为筹集保障性租赁住房的重要渠道，广州、深圳加快推进城中村改造为保障性租赁住房，北京、温州等地探索将“平急两用”设施用作保障性租赁住房，如健康驿站、方舱用作保障性租赁住房。同时，北京、广州、厦门等地出台政策，加快推进非改租转化、产业园区配套建设保障性租赁住房。在融资及税收支持上，上交所则出台了发行保障性租赁住房 REITs 的指引性文件，将加快推动保障性租赁住房 REITs 的常态化发行；财政部等部门出台文件明确对保障性租赁住房免征城镇土地使用税、印花税，从而减轻项目的投入成本。

**各地通过优化公积金提取租金的方式，加大对于租赁消费的支持。**公积金支持租房主要是通过提高公积金提取额度、增加频次、授权直接支付房租、优化租购关联等方式支持租房，同时针对多子女家庭提取额度适度提高。2022 年 5 月份住建部、财政部、人民银行颁布了《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》，明确：“合理提高住房公积金提取额度，实现更多业务网上办、掌上办、指尖办。”北京、广州、成都、重庆等陆续发布租房提取公积金支持政策，从需求端进一步支持新市民、青年人的租赁消费。其中，青岛优化调整住房公积金租赁提取政策，除了提高提取额度外，还强化“租购衔接”政策，明确“申贷时点一

年内的租赁提取金额均可纳入贷款额度计算”；济南住房公积金中心与贝壳济南签署战略合作，济南正式开启“公积金直付房租”模式，缴存人可以直接申请使用公积金余额支付租金。

表 1：部分住房租赁相关政策

发布时间	发布方	政策名称
2023 年 1 月	中国人民银行	《关于开展租赁住房贷款支持计划试点有关事宜的通知》
2023 年 1 月	杭州市住房保障和房产管理局、杭州市城乡建设委员会、杭州市财政局	《关于做好保障性租赁住房免收城市基础设施配套费工作的通知》
2023 年 2 月	中国人民银行、国家金融监督管理总局（原中国银保监会）	《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》
2023 年 3 月	西安市住房和城乡建设局	《关于规范保障性租赁住房租金标准的通知》
2023 年 3 月	深圳市住房和建设局	《关于发行基础设施领域不动产投资信托基金（保障性租赁住房类）有关事项办理指引》
2023 年 3 月	中国证券监督管理委员会	《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》
2023 年 4 月	广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局	《关于印发广州市保障性租赁住房项目认定办法配套文件的通知》（其中包括《关于产业园区工业项目配套用地新建宿舍型保障性租赁住房的实施细则》、《关于企事业单位利用自有存量土地新建保障性租赁住房的实施细则》）
2023 年 4 月	广州市规划和自然资源局、广州市住房和城乡建设局	《关于推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作的通知》
2023 年 5 月	南京住房公积金管理中心	《关于调整部分住房公积金政策的通知》
2023 年 6 月	北京住房公积金管理中心	《关于进一步优化租房提取业务的通知》
2023 年 6 月	中国人民银行、国家金融监督管理总局、证监会、财政部、农业农村部	《关于金融支持全面推进乡村振兴 加快建设农业强国的指导意见》
2023 年 7 月	国务院办公厅	《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》
2023 年 7 月	国务院办公厅	《关于积极稳步推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设的指导意见》
2023 年 7 月	深圳市住房和建设局	《深圳市保障性租赁住房管理办法》
2023 年 8 月	深圳市住房和建设局	《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》
2023 年 8 月	中国房地产估价师与房地产经纪人学会	《电子证照规范 房地产经纪专业人员登记证书》
2023 年 8 月	上海市房屋管理局	《上海市住房租赁公共服务平台管理规定》
2023 年 9 月	财政部、税务总局、住房城乡建设部	《关于保障性住房有关税费政策的公告》
2023 年 9 月	西安市住房和城乡建设局	《关于进一步规范住房租赁企业信用信息管理工作的通知》
2023 年 9 月	北京市住房和城乡建设委员会	《关于统筹利用产业园区工业项目配套用地建设筹集保障性租赁住房的通知》
2023 年 9 月	深圳市发展和改革委员会	《关于支持深圳市基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）高质量发展的若干措施》
2023 年 10 月	济南市住房和城乡建设局	《济南市住房租赁企业及从业人员信用管理办法》
2023 年 11 月	广东省人民政府办公厅	《关于印发广东省进一步提振和扩大消费若干措施的通知》
2023 年 12 月	北京市住房和城乡建设委员会	《北京市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法》

数据来源：官方公布信息，贝壳研究院整理

三、2023 年住房租赁行业发展动态

住房租赁行业发展呈现三类特征：一是各地因城施策、创新多元化方式加快推进保障性租赁房源管理和供应。二是住房租赁市场主体活跃度较高，陆续有新品牌、新产品线、新项目推出，企业合作增多。三是租赁企业多个融资渠道发力，产业基金数量和规模、银行贷款

规模均保持增加，项目上更多聚焦保障性租赁住房。

**各地因城施策、创新多元化方式加快推进保障性租赁房源的管理和供应。**根据住建部 2023 年 9 月份公布的数据，2023 年全国筹集建设保障性租赁住房 204 万套（间）的任务目前已完成 72%，各地近两年来共已建设筹集保障性租赁住房 508 万套（间），完成投资超过 5200 亿元，可解决近 1500 万新市民、青年人的住房困难。从地方举措来看，**上海市**创新试点人房共管随申码（物码）应用，还打造了人才安居平台、保障性租赁住房综合服务系统、“租管家”扫码入住公共服务管理平台、保障性租赁住房（人才安居）服务专窗，进一步推进租赁房源规范化管理，形成住房租赁的闭环管理。**北京市**除集体土地之外，在 2023 年的新增供应中增加了工业用地和物流用地等类型，利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房，同时加大了存量房源转化供应的比例。**深圳**推动“工业上楼”配套建设保障性住房工作，未来每年至少可建设约 100 万平方米的宿舍型保障性租赁住房；**成都**已经在 10 余个 TOD 综合开发项目中，筹集保障性租赁住房超过 2 万套；**武汉**推出首批“先租后售”保障性租赁住房项目。此外，多地加大对“平急两用”保障性租赁住房的建设，确保双重功能的实现。

**住房租赁市场主体活跃度较高，陆续有新品牌、新产品线、新项目推出，企业合作增多。**租赁企业开业的市场化项目数量增加，多企业积极拓展进入新城市。依托租赁企业对于客户需求的深入洞察，企业品牌升级动作频出，形成专门的长租公寓品牌、升级产品线、发布产品设计标准等。机构品牌间合作增多，实现强强联合、优势互补的目的，包括开发企业与租赁运营企业合作，租赁运营企业与酒店交易服务平台企业合作等。在各地加快推动保障性租赁房源供应的背景下，社会资本对于保障性租赁住房项目的参与度显著提升。租赁企业融资方面也保持较高的活跃度，保障性租赁住房运营企业积极筹备 REITs 发行。上市公司陆续发布了 2023 年上半年报、三季报，多家企业在 2023 年实现了房源数量的增长。

**住房租赁融资领域银行、产业基金、REITs 等多渠道齐发力。**从银行方面看，2023 年 1 月人民银行设立额度为 1000 亿元的住房租赁贷款支持计划，该计划已经在济南、天津等地落地。与此同时，多家银行机构与住房租赁企业签约战略合作协议，或直接为租赁项目提供银行贷款，覆盖各类企业的市场化项目及保障性租赁住房项目。据国家金融监督管理总局数据，2023 年上半年末，住房租赁贷款余额约 7800 亿元，同比增长 90%。从产业基金方面看，住房租赁产业基金积极拓展项目，如建信住房租赁基金已与天津市政府、北京保障房中心或下属主体、上海国企等共同出资设立子基金，并积极推动开展企业间的产业基金合作。从 REITs 方面，租赁企业积极开展 REITs 专业服务团队的招标工作，2023 年全市场第五单保障性租赁 REITs 成立。从财政支持方面，厦门、成都积极争取国家财政支持资金，如 7 月厦门有 5 个保障性租赁住房项目获国家奖补约 2.4 亿，成都为保障性租赁住房及配套基础设施建设项目争取到位 9.2 亿元。其他融资方式上，全国首单保障性住房租赁担保债务融资工具 (CB) 成功发行，住房租赁项目 ABS 和 ABN、类 REITs 均有正常推进。此外住房租赁相关出售/收购资产动作频次增加。



#### 四、2024 年住房租赁市场走势预判

**租金总体稳中有降，成交规模上升。**随着保障性租赁住房、集体土地租赁住房等的持续入市，租赁住房供给增加，租金总体稳中有降。另一方面，随着购房观念转变及房价预期变化，重买轻租现象发生改变。放弃购房、接受长短期租房者增加，租房市场成交规模上升。

**不同城市租房市场繁荣与低迷并存。**随着城市间人口流动的加剧，人口流出城市租房市场低迷、租金下降。长沙、西安、成都等受到青年人喜爱、人口流入城市租房市场热度不减，租金温和上升。

#### 五、对策建议

**一是阶段性减少新建租赁住房，改为以挖掘存量的方式筹集。**考虑到当前住房市场已经存在一定规模的滞销、库存房源，为平衡供求，可阶段性减少开工建设租赁住房。需要的租赁房源可以通过收购、租赁存量住房及交通配套条件相对较好的库存商品住房等方式筹集。

**二是轻重并举，加大对规模化轻资产模式租赁企业的政策支持。**由于轻资产住房租赁企业在发展过程中曾经出现过较多的问题，当前对住房租赁企业的支持主要集中于重资产企业，对轻资产运营企业缺乏支持甚至还有一定限制。考虑到当前重资产经营企业市场风险较大，且房源的阶段性过剩现象比较突出，应从市场现实出发，加大对规模化轻资产租赁企业的支持，实现轻重并举。从而进一步提升租房效率、改善租赁体验。

**三是将保障性租赁住房优惠政策延及市场化租赁企业，缓解住房租赁企业经营困难。**当前发展住房租赁市场的优惠政策主要集中于保障性租赁住房，针对市场租赁住房缺乏有效的支持政策。相对而言，市场租赁住房是住房租赁市场的绝对主体，租金水平也和保障性租赁住房差距较小。因而，有必要加大对市场化租赁企业的政策支持，使政策优惠能惠及更多的租房家庭。2023 年，不少城市租金出现下降，住房租赁企业也面临较大经营困难。有必要加大支持力度，缓解企业经营压力。

本报告数据与观点仅供研究参考，市场评价以统计部门为准。

**策划/主编：**

邹琳华 中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长，纬房研究院首席研究员

吴 晔 新华网产经中心副总编辑

黄 卉 贝壳研究院研究专家

颜 燕 首都经济贸易大学城市经济与公共管理学院副教授，中国城市经济学会房地产专业委员会副秘书长

**主要撰写人：**

邹琳华 中国社科院财经战略研究院

颜 燕 首都经济贸易大学城市经济与公共管理学院

黄 卉 贝壳研究院

赵 丹 贝壳研究院

张英杰 中国宏观经济研究院投资研究所

**数据支持：**

纬房研究院

贝壳研究院

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组

免责声明：本文所载信息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。本文版权为联合课题组所有，对本文保留一切权利。

附表1 2023 年 40 城住房租金指数

城市	租金单价中位数	租金总价中位数	近一年上涨%	省份	城市分类	城市群
北京	94.1	6190	0.15	北京	一线	京津冀城市群
广州	47.8	3300	0.87	广东	一线	粤港澳大湾区
上海	90	5330	-3.85	上海	一线	长三角城市群
深圳	90.4	5800	0.09	广东	一线	粤港澳大湾区
成都	34.8	2500	2.72	四川	二线	成渝城市群
大连	31.2	1800	-1.87	辽宁	二线	辽中南城市群
东莞	28.2	2200	-1.3	广东	二线	粤港澳大湾区
佛山	28.4	2200	-2.69	广东	二线	粤港澳大湾区
福州	36.7	2500	-2.08	福建	二线	海峡西岸城市群
哈尔滨	21.4	1400	-4.03	黑龙江	二线	哈长城市群
杭州	54.9	3800	-3.28	浙江	二线	长三角城市群
合肥	27.3	2000	-0.05	安徽	二线	长三角城市群
济南	25.9	2000	-1.66	山东	二线	山东半岛城市群
昆明	23.4	1900	-3.49	云南	二线	滇中城市群
南昌	24.4	1700	-7.54	江西	二线	长江中游城市群
南京	40	2800	-3.22	江苏	二线	长三角城市群
南通	20	1800	-5.25	江苏	二线	长三角城市群
宁波	33.5	2600	0.12	浙江	二线	长三角城市群
青岛	23.5	1800	1.31	山东	二线	山东半岛城市群
厦门	48.4	3300	2.52	福建	二线	海峡西岸城市群
沈阳	23.5	1500	-2.04	辽宁	二线	辽中南城市群
石家庄	20.4	1700	2.31	河北	二线	京津冀城市群
苏州	32.8	2700	-4.55	江苏	二线	长三角城市群
天津	27.8	1800	2.35	天津	二线	京津冀城市群
无锡	28.9	2500	-0.68	江苏	二线	长三角城市群
武汉	29	2400	-3.04	湖北	二线	长江中游城市群
西安	27.8	2250	3.47	陕西	二线	关中平原城市群
长沙	29.7	2200	4.8	湖南	二线	长江中游城市群
郑州	22.2	1600	-5.65	河南	二线	中原城市群
重庆	25.1	1700	-0.39	重庆	二线	成渝城市群
常州	24.7	2000	-4.93	江苏	三线	长三角城市群
贵阳	22	1900	-0.45	贵州	三线	黔中城市群
呼和浩特	19	1500	2.48	内蒙古	三线	呼包鄂榆城市群
惠州	19.3	1500	-6.39	广东	三线	粤港澳大湾区
兰州	24.2	1800	-4.6	甘肃	三线	兰西城市圈
廊坊	16.2	1300	1.12	河北	三线	京津冀城市群
南宁	26.1	2100	-2.6	广西	三线	北部湾城市群
太原	20	1600	0.98	山西	三线	太原城市群
烟台	18.9	1400	-0.52	山东	三线	山东半岛城市群
银川	15.2	1200	4	宁夏	三线	宁夏沿黄城市群

数据来源：纬房研究院

**报告问题与建议:**

邮箱: [zfdsj2@163.com](mailto:zfdsj2@163.com) 微信号: wfindex

**报告下载:**

伟房研究院网站下载栏目 <http://www.zfdsj.org/download/>

**获取最新报告资讯:**

新华网房产频道: <http://www.news.cn/house/>

微信公众号: 住房大数据



