经济日报 ECONOMIC DAILY

市场已回暖 危机未解除

——对近期住房租赁市场的调查分析

经济日报·中国经济网记者 王轶辰

调查

租客减少，成本加重。突如其来的新冠肺炎疫情对原本就盈利状况不佳的住房租赁企业而言，无疑是雪上加霜，也放大了行业风险。但随着疫情逐步缓解，复工复产全面推进，租房市场开始迅速升温，租赁旺季重现。

经历过疫情考验的住房租赁市场产生了哪些变化？住房租赁企业如何抓住时机走出困境？经济日报记者近日深入住房租赁市场为您带来调查。

随着国内新冠肺炎疫情逐步缓解，全国楼市正逐渐回暖，其中，租房市场也热闹了起来。

此前，受到春节和疫情叠加影响，从今年1月中旬开始，租房市场成交量断崖式下跌，在传统的2月租房旺季，租房市场更是几乎停滞。不过从3月份开始，全国大部分地区迎来了复工复产，租房成交量也因此开始大幅回升。今年的春季租房旺季终究没有缺席，只是相比去年而言推迟了一个月。在此情况下，租房企业的困难有没有缓解？租房市场的可持续发展还要在哪些方面发力？

市场触底反弹 数据超去年创新高

市场研究机构贝壳研究院数据显示，3月份第3周住房租赁成交量超过去年同期水平，第4周成交量达到新高，超过去年春节后旺季周交易量的最高点。整个3月份，贝壳平台重点监测的18个城市住房租赁成交量环比增长5.33倍，同比增长9.81%。

贝壳研究院资深分析师黄卉表示，一方面，进入3月份，租赁企业逐步开始复工，推动市场恢复。另一方面，针对租赁市场，全国多个城市发布了租赁财政补贴通知。对新建改建、运营盘活租赁房源，以及企业、个人在政府租赁平台备案登记都有相应补贴，在一定程度上刺激了租赁市场回暖。

记者走访北京一些商圈与小区发现，随着复工复产的推进，一些地产中介机构已经开门迎客，租房者逐渐增多。“回来第一件事就是租房，出租屋的保洁服务已经升级成了消毒保洁，管理员还留下了日常消毒物资，还是比较放心的。”近期从老家返回北京务工的黄先生顺利签约住进了丰台区的一处长租公寓。

记者梳理发现，疫情期间共有17个省市发布42项住房租赁相关政策，加强防疫管理、引导市场良性发展。3月份，各地开始鼓励租赁企业复工、推动市场恢复。福建省以及深圳市、长春市发布了4项企业复工指导，要求加强对工作人员返岗的健康管理，进入社区带看房屋时控制人员数量，遵守社区的防疫管理秩序。杭州、成都、合肥、重庆、广州、郑州6个城市发布了财政补贴租赁住房市场发展的通知，对新建、改建、运营盘活租赁房源实行一定标准的补贴，同时通过补贴引导租赁企业和个人房东在政府租赁平台备案登记。

作为我国房地产市场长效机制的重要内容，住房租赁市场成为近年来国家重点鼓励发展的方向。企查查数据显示，受疫情影响，今年1月和2月我国房屋租赁企业注册量均低于往年同期，2月企业注册量仅为5550家，同比下降55%。随着疫情得到有效控制，今年3月份企业注册量迅速上升，达到往年同期水平，环比上升427%。

企业经营承压 抗风险能力待提高

新冠肺炎疫情对各行各业来说都是一场大考，不少企业面临着运营难题。对于住房租赁行业来说，原本春节是客户换房、新签约的高峰期，疫情让行业几乎停滞，存在的一些“短板”也暴露出来。多数住房租赁企业抗风险能力弱，疫情防控期间面临着资金、管理等多重压力，并屡次站上舆论的风口浪尖。

企查查数据显示，受到相关政策激励和人们生活消费习惯转变等因素影响，近5年我国房屋租赁企业注册量呈现几何式增长，并于2019年创下注册量新高，达到36.7万家企业，较2018年增长了32.5%。虽然我国房屋租赁市场规模正在逐渐扩大，但企业质量依旧良莠不齐，注册资金低于500万元的租赁企业占据了总量的60%，注册资金在5000万元以上的企业仅占8%，头部企业与中小企业资源呈现不均匀分布趋势。

记者调查发现，疫情期间租赁企业经营负担加重，现金流吃紧，风险进一步放大。一方面，租赁企业房源出租率下降，空置率上升。贝壳研究院数据显示，疫情期间蛋壳公寓全国总出租率跌至75%，同比下降20%；自如管理的100万间房源，受疫情影响平均多空置15天，企业直接损失预计超过6亿元。

另一方面，由于多个城市实施小区全封闭式管理，大量租客因无法入住要求退租或免租，租客违约风险提升，企业收租难度增加。疫情期间，自如、蛋壳等长租公寓企业的租客返回租住城市的比例不足50%，不少租客以不可抗力为由要求免租。

“总体来说，租赁企业风险承担能力低。由于长租公寓是薄利行业，不少企业本身仍处于亏损状态，受疫情影响，企业现金流更加吃紧，负担更重，部分中小企业甚至面临倒闭风险。”黄卉说。

近年来，住房租赁企业在资本助力下得到快速发展，但多数仍处于跑马圈地阶段，盈利困难。中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长柴强认为，住房租赁企业抗风险能力弱的主要原因是尚未形成成熟稳健的盈利模式及风险防范机制。

此次疫情对住房租赁企业的抗风险能力提出了更高要求，在北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥看来，长租公寓投资回报周期长，近几年热钱涌入助长了租赁企业的“虚火”，企业没有认识到租赁行业的属性和规律；有些企业过度重视规模扩张，忽视自身经营能力提高，危机意识不足。一旦遇到“黑天鹅”，这些企业就容易陷入经营危机。

制度逐步完善 租客权益需重视

虽然疫情的发展会阶段性影响长租公寓企业的生存环境，但行业长期向好向稳发展态势不会变。“租购并举”是房地产行业的长效机制，品质居住是消费升级背景下的必然需求。

据贝壳研究院调查，在疫情对租客生活的实际影响上，占比最高的是“无法进入租住小区”，比例为51.69%，即接近一半的租客都在返回自己居住的社区过程中遭遇困难。由于疫情防控要求，许多社区采取了封闭措施，部分租客由于社区封闭无法进入，或者需要较为繁琐的手续才能进入。这不仅给租客带来了不便，也给租赁机构的业务开展带来挑战。同时也暴露出多数租户并未得到与业主同等的待遇，甚至受到歧视。

“保障租购同权是租房市场健康发展的重要基础，未来租客权益保护还需要进一步探索。”黄卉表示，疫情之后，一方面，需要加强租赁立法支持，使租客权益能够获得明确的法律保障；另一方面，需要向租户提供投诉维权渠道，逐步建立多层次的住房租赁纠纷处理机制，包括从业机构、行业协会、政府服务热线和街道、社区等基层组织化解租赁矛盾纠纷。

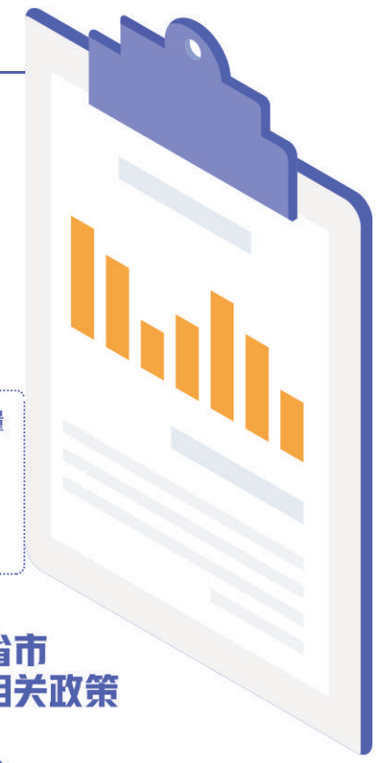
疫情期间，不少租赁企业通过采取紧急防控措施、减免租金、无责换租等方式，一方面积极应对疫情影响，另一方面借此树立品牌形象。即便如此，租赁企业依然遇到不少困难，中小长租公寓企业生存空间进一步压缩，行业集中度加速提升，现金流断裂风险更加突出。

随着租客不断回流，疫情对住房租赁企业的冲击得到缓解。不过，柴强强调，对过去一直没有进入盈利轨道的住房租赁企业来说，目前形势只是稍有缓解，如果疫情有反复、常态化、长期化，压力持续累积，不排除会有住房租赁企业出现经营困难而倒闭的现象，甚至导致住房租赁行业重新洗牌。

“疫情对于长租公寓的运营提出了更高考验。”黄卉说，长租公寓的商业模式决定了其房租成本高、利润率低、抗风险能力较差。在疫情之后，长租公寓企业需要进一步审视自身商业模式，推动精细化运营，做好“以出定收”的库存管理，以维持健康的现金流，保证企业的可持续发展。盲目扩大规模而难以保证出租率，企业将会面临巨大风险，一旦遭遇市场变动则可能难以为继。

贝壳研究院数据显示

- 3月份第3周：住房租赁成交量超过去年同期水平
- 第4周：成交量达到新高，超过去年春节后旺季周交易量的最高点
- 整个3月份：贝壳平台重点监测的18个城市住房租赁成交量
  - 环比增长 5.33倍
  - 同比增长 9.81%



疫情期间共有17个省市发布42项住房租赁相关政策

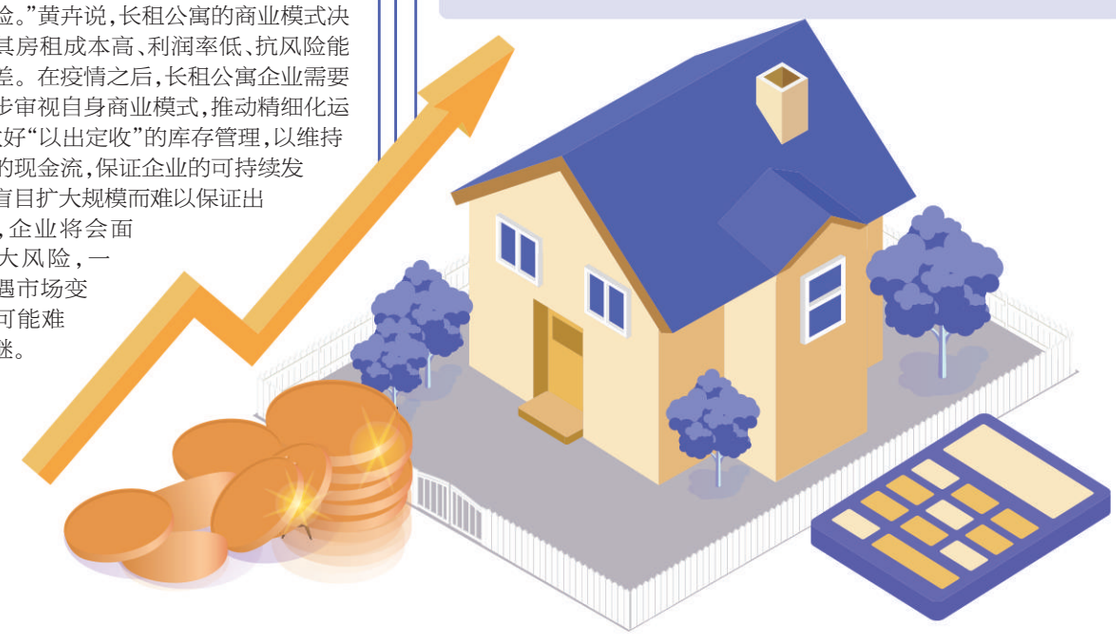
企查查数据显示

受疫情影响，今年1月和2月我国房屋租赁企业注册量均低于往年同期

- 2月企业注册量为 5550家 ▼同比下降55%
- 随着疫情得到有效控制，今年3月份企业注册量迅速上升，达到往年同期水平 ▲环比上升 427%

贝壳研究院数据显示

- 疫情期间 蛋壳公寓全国总出租率 ▼跌至75% 同比下降20%
- 自如管理的100万间房源，受疫情影响 平均多空置15天 企业直接损失预计超过6亿元



微调查

湖北恩施州巴东县绿竹筏村工作人员从宜昌市秭归县接入电线，缓解绿竹筏村800多亩柑橘灌溉的用电难题。 黄余洋摄（中经视觉）

湖北宜昌推进跨区域协作，补齐边界地区基础设施“短板”

打通“断头路” 共建“聚宝盆”

本报记者 柳 洁 通讯员 周燕琼

铺开湖北省宜昌市地图，绵延1032公里的边界线，与恩施、襄阳、荆州、荆门等地山水相连。

过去，受区域边缘化、行政难兼顾、经济基础差和政策不配套等因素影响，这些边界农村地区行路难、饮水难、用电难、通信难等基础设施问题突出，农村产业发展薄弱，经济社会发展落后。

发展基建跨区协作

从宜昌城区出发，经过近5个小时的盘山公路，到达宜昌与恩施交界处的南庄坪，只见一条1.2公里长、3.5米宽的水泥路在山林间铺开，一头连着宜昌市秭归县磨坪乡雁落坪村，一头连着恩施州巴东县绿葱坡镇中村。

“这真是一条幸福路。以前到巴东野三关集镇卖核桃、蔬菜，骑摩托车要3个多小时，现在只需要20多分钟。”雁落坪村三组村民张其海指着新硬化的道路，笑容满面。

雁落坪村位于秭归西南部，毗邻巴东县绿葱坡镇中村，海拔较高，交通不便。2017年底，途经中村的巴野公路正式通车后，中村百姓出行大为便利，但相邻的雁落坪村却只能隔山望路，一条“断头路”阻断了村民出行便利。

交通不便只是其一。从前的宜昌市五峰土家族自治县湾潭镇红旗坪村大坪、熊家窝坑等通信覆盖区域弱，百姓为打通电话，经常满山找信号；长阳土家族自治县渔峡口镇板凳坳村地势高，又属喀斯特地貌，山体存不住水，村民们冬天吃雪化水、雨天接屋檐水……

补齐基础设施“短板”迫在眉睫。宜昌市扶贫办副主任罗智华介绍，宜昌与恩施交界地区农村基础设施补“短板”第一批项目，共涉及两地路、水、电、网4类共计64个项目，截至目前，39个项目完工，22个项目开工，其余项目正加紧对接。

为什么边界地区的贫困发生率较高？罗智华分析，一方面是因为自然资源条件有限，地理位置偏远导致交通、信息等诸多不畅；另一方面则是因为处于行政区划边缘地带，两地之间协调难度大，资源统筹力度不够。

为推动项目建设，宜昌恩施两地于去年9月18日召开联席会议，全面对接需双方相互协调解决的事项，形成统一共识。秭归县磨坪乡党委书记王革介绍，为了打通宜昌连接恩施的“断头路”，该镇争取资金、统筹资源，同时打通了两条连接绿葱坡镇的“断头路”。

在五峰土家族自治县，湾潭镇党委书记邹刚向记者展示了手机里的“鹤五共同发展工作群”，群里内容都是有关鹤峰、五峰两地水、电、路和通信如何补“短板”的工作安排、进度、衔接、督办等。经过协同努力，两地4G网络信号终于开通了，500余人因此受益。

做强产业携手致富

如果说乡村振兴是一盘棋，产业发展则是关键一子。

五峰土家族自治县湾潭镇红旗坪村村民徐少兵三兄弟都是建档立卡贫困户。2019年，五峰立森花卉苗木合作社成立了，三兄弟一起发展绿色经济。“自从移动基站搞好后，打电话、上网顺畅多了。”徐少兵说，家里种植的一批黄柏、香椿和红豆杉苗被商家看中，销售额达到2万多元。“选苗、销售、收款都是通过手机完成。”

在海拔近千米的宜昌兴山县榛子乡，林下花海、植物迷宫、汽车露营基地、环湖绿道、跑马场、七彩花田等项目相继建成，随着该地避暑康养资源的深度开发，榛子乡成为生态休闲度假目的地。这让相邻的保康县歇马镇等地村民也跟着吃上了旅游饭，通过来榛子乡板庙村打季节性短工，每年人均增加收入6000元左右。

“发展产业是实现脱贫的根本之策。”宜昌市副市长刘洪福说，让边界地区共享改革发展成果，一定要增强边界地区的自身造血功能，选择具有比较优势的特色产业发展壮大。

2019年，宜昌市扶贫攻坚领导小组印发《关于进一步促进贫困地区产业扶贫的实施意见》指出，将促进产业薄弱村发展主导产业，确保贫困户有一个以上增收项目。

西流溪是宜昌市和恩施州一交界处。然而溪流两岸，景色迥异：东侧，秭归县泄滩乡牛口村，夏橙树漫山遍野、郁郁葱葱；另一侧，巴东县东瀼口镇绿竹筏村，果树稀疏，地表裸露。

牛口村自1997年开始大力发展夏橙产业，虽仅234户663人，但种植面积达2000亩，产值超3000万元。夏橙富了牛口人，绿竹筏村民看在眼里，羡慕在心里，随后他们也开始种夏橙。

如今，绿竹筏村产业灌溉缺电，秭归电网公司工作人员从牛口牵拉了300米的10千伏高压线供其使用。互联互通、互帮互助，让这两个一溪之隔的村子共享绿色产业发展成果。

共同治理改善环境

值得注意的是，边界地区特殊的地理环境，往往给不法分子有可乘之机。

去年初，一名恩施籍犯罪嫌疑人盗取兴山县高桥乡贫困户家庭3万余元养老钱的案件在宜昌、恩施两地干警的共同配合下顺利破获。随后，兴山县高桥乡与巴东县溪丘湾乡不断加强沟通交流，积极构建信息资源共享机制，组织开展治安巡逻和边界联防活动，形成协作体系，共同营造安定的治安环境。

今年元旦刚过，高桥乡派出所接到巴东公安发来的《协查通报》，被告知在巴东有盗窃、诈骗嫌疑的胡某在高桥乡也有类似作案嫌疑，高桥乡派出所随即梳理排查，并及时将信息报送巴东公安，帮助完善证据链条，协助巴东公安顺利破获案件。

“这种跨区域的治安协管机制，为成功预防、调处跨界纠纷提供了新的思路，减少了相关案件的侦办难度。”兴山县高桥乡派出所所长陈胜说。

涉及跨区域的医保、精准扶贫政策，如何共享？宜昌也作了有益探索。

兴山县榛子乡板庙村二组高仕军的爱人郑启凤户籍在襄阳市保康县，婚后到兴山买了医保，却发现无法享受政策，报销还得折回娘家，太不方便。宜昌立足现有“互联网+分级诊疗”系统，在全国率先探索了健康扶贫“一站式”结算模式。从2019年起，像郑启凤这样的异地贫困人口在县域内住院看病，只需带医保卡或身份证等相关证件，即可先看病后付费。出院时，相关费用会通过“一站式”结算平台一次性结算、补偿到位，大大缩短了出院结算时间。

高仕军一家的幸福还不只于此。

3年前，一场意外火灾让高仕军生活了20多年的土坯房和所有家当化为灰烬。就在他一筹莫展之时，村干部带来了好消息：只要是兴山本地常住人口，就算户籍各有不同，也能享受资金扶持。

这为高仕军雪中送炭。“我一下拿到了4万元补贴！”住进宽敞明亮的新房子，高仕军心怀感恩。