

买房还是租房？对于许多生活在大城市的人来说，租房已成为重要的安居方式。住房租赁市场特别是长租市场的规范与成长，是满足人们高品质居住需要的一个重要方面。当前，我国长租市场在发生着怎样的变化？未来如何进一步提升租赁品质？新出台的《住房租赁条例》又将对市场产生怎样的影响？

7月21日，《住房租赁条例》(以下简称《条例》)正式公布，将于9月15日起施行。《条例》对出租承租活动、住房租赁企业行为、经纪机构行为等方面提出了明确规范，为住房租赁市场提供了明确的制度框架和行为准则，我国住房租赁管理体系进一步完善。

业内人士认为，长租市场的发展不仅是房地产领域的议题，更关乎城市未来。近年来，在租购并举政策基调下，长租市场结构发生显著变化，住房保障体系多元化供给格局正加速构建，从而更好满足青年、新市民及家庭等多元群体居住需求。

### 长租需求逐步释放

“现在租房，真的跟以前不一样了。”今年“五一”期间，在昆明工作的张女士因工作变动告别了租住10年的房子，完成了新一轮换租，她表示整个过程很顺畅，租房前期在网上做好功课，实地看房目标明确，价格也基本透明，节省了很多时间。

在一二线城市，租房已成为很多人青睐的居住方式。住房租赁市场的发展，关乎群众的幸福感和获得感。中办、国办印发的《关于进一步保障和改善民生 着力解决群众急难愁盼的意见》提到，“支持各地统筹资金渠道，加大保障性住房供给，引导支持社会力量运营长期租赁住房”“引导支持在保障性住房中加大兼顾职住平衡的宿舍型、小户型青年公寓供给”。

今年是“十四五”规划收官之年，各地保租房筹集按照既定目标有序完成，按照5年870万套(间)目标来看，可以惠及2600多万新市民、青年。当前，北京、上海、深圳、杭州、成都等部分核心一二线城市保租房已进入规模化入市阶段。

业内人士估测，就目前我国住房租赁市场而言，个人房东出租仍占据主导地位，占比约八成；集中或分散式的机构化运营占一成左右；保租房在近几年逐渐成为重要供给之一，和年轻人及灵活就业有关的保租房项目明显增多，预计未来占比接近一成。

对于各租房类型的优缺点，上海易居房地产研究院副院长严跃进分析：“个人房东的房源分布广，可满足就近租房的需求；机构化运营的托管性质租赁住房，由于租售的门槛低且处于小区内，本质上仍是一种更标准化的个人房东房源；长租公寓一般有较好的装修，但这几年也看到一些乱象，项目质量参差不齐；保租房普遍是新区，所以有些价格比周边房源高一点。”

今年的毕业季、求职季，热点城市中小户型呈现出供不应求态势。58安居客研究院数据显示，6月份，一线城市的租赁市场对1室和2室户型的需求热度占比在70%至80%，而对应的户型市场供给占比约为60%至76%；二线城市的租赁市场对1室和2室户型的需求热度占比在60%至75%。

不只是毕业生、中青年、家庭等群体的长租需求也在持续释放。日前发布的《2025中国城市长租市场发展蓝皮书》提出，随着城镇化率突破66%，城镇常住人口达9.3亿人，住房租赁需求持续攀升，全国租房人口已近2.6亿人。一线及新一线城市租房需求更加旺盛，据测算，四大一线城市租房人口规模已近4000万人。与此同时，租客结构也在发生深刻变化。中青年群体回归租房市场，35岁以上租客占比超35%。

58安居客研究院院长张波认为：“在买房还是租房的选择上，一旦租房性价比更高，且市场趋于稳定，租赁人群占比便会逐渐提升，这将是未来的发展趋势。”

张女士告诉记者，相比以往租客需承担全部中介费的情况，如今房东和租客各付一半成为主流。中介公司服务也更好了，有的中介还会帮忙搬家。“如今搬家公司越来越专业，项目清楚、收费透明，大件物品保护得非常仔细，全程几乎不用操心。”她表示，相较买房，这种能随着工作变动而灵活换租的方式对她而言更具性价比。

### 供给呈现结构性变化

长租市场的发展与人口趋势密不可分。一方面，随着经济社会发展水平和城市现代化水平的提高，作为劳动人口主力军的20岁至39岁中青年正加速向大城市集聚。另一方面，晚婚晚育、家庭规模小型化等趋势日益明显。随着结婚和生育年龄后移，住房租赁的需求期正在进一步延长。重点城市的租赁人口基数庞大，租赁住房的发展潜力巨大。

为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，2016年以来，有关部门相继出台了一系列培育和发展住房租赁市场的政策措施，包括土地供给、税收优惠和金融支持等，有效推动了长租公寓市场的规范化、高质量发展。特别是REITs等金融工具的陆续发行，使经营性不动产在“投—融—建—管—退”等环节上实现了闭环。

在政策导向、现实因素、租住观念等因素作用下，我国长租市场呈现出显著的结构变化。中国房地产业协会长租房分会秘书长赵晓英指出，当前长租市场出现了经营主体多元化、产品类型丰富化、运营模式多样化、租赁关系长期化等显著变化。

赵晓英表示，首先，长租市场参与者不断增加，除了传统的房产中介和小型租赁企业外，品牌

# 长租市场格局有何变化

中国经济网记者 李方



浙江省嘉兴市秀洲区高照街道新义村建设标准化、规模化的蓝领公寓，出租给周边多家企业。  
新华社记者 徐昱摄

**2016年**  
《关于加快培育和发展的住房租赁市场的若干意见》印发

**2024年1月**  
《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》发布

**2024年7月**  
《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》提出加快建立租购并举的住房制度

**2025年7月**  
《住房租赁条例》公布  
标志着我国住房租赁市场进入新阶段

开发商、专业长租公寓运营商、金融机构、国企等纷纷涉足，形成了多元化的市场经营主体。其次，市场从单一的普通租赁住房，向保租房、长租公寓、服务式公寓、高端公寓等多种类型发展，满足不同层次和需求的租客。再次，出现了集中式、分散式等多种运营模式，一些企业以轻资产、中资产、重资产等不同模式进行布局。此外，随着租购并举政策的推进，租客的租赁观念逐渐转变，租赁关系更加稳定，长租合同的签订比例有所提高。

“当前，居民的长期租房需求持续释放，租赁住房居住模式被认可，租房供给主体也越来越多元化。”广东省住房政策研究中心副主任李宇嘉表示，有意愿进入住房租赁赛道的主体越来越多，竞争越激烈，为了迎合多元居住需求，租赁企业在个性化居住体验、性价比等方面下足功夫。

例如，近年来，万科泊寓陆续推出了面向中高端商务人士的服务式公寓、面向企业定制的蓝领宿舍，以及大型租赁社区，为各个年龄段、不同租房需求的人群提供服务；龙湖冠寓针对租客社交需求，重点打造影音休闲、健身娱乐和自习办公空间，针对毕业生群体，今年再次加码优惠力度，合计为每位毕业生提供价值超千元的租房礼包；贝壳省心租为租客配备24小时响应、700多项免费维修等权益，同时通过优化收房标准、出房周期，让分散的房源实现高效运营；自如推出“增益租”新模式，对业主托管的房子进行装修改造，提供专业资产管理服务。

“机构化运营的长租公寓项目因品质普遍较高、服务好，且可提供较独立的居住空间，私密性有保障，受到年轻人青睐，但价格偏高等问题也难以忽略。短期因市场供应明显增多，竞争有所加剧，长租公寓市场运营面临一定压力。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶认为，综合来看，目前北京、上海、杭州等热点城市集中式长租公寓在住房租赁市场中的占比均在10%以下，远低于德国、日本等国家水平，在租户对居住品质要求不断提升的背景下，我国长租公寓机构化率仍有进一步提升的空间。

### 提升分散式租赁品质

“在北京工作了6年，我搬了6次家。”张女士告诉记者，“遇到过房东卖房、到期涨价甚至楼下邻居闹事等问题，所以不得不频繁搬家。现在租在离单位近的老小区，签了2年租约，生活趋于安稳。不过，智能家电方面还需要自己添置一些。”张女士的经历，反映了分散式租赁住房面临的

普遍问题。在当前阶段，个人房东出租，即分散式房源将长期是我国城镇住房租赁市场的供应主体，租房过程中屡见不鲜的随意涨租金、租期不稳定、克扣押金、维修责任划分等问题也多出现在这类房源上。推动此类房源集中化、专业化运营管理，是实现分散式租赁住房高质量发展的重点。此次《条例》也提出，“国家鼓励居民家庭将自有房源用于租赁”。

多项全国性家庭住户调查反映，我国城镇地区住房套数比已经达到1.1乃至更高水平，即家庭持有的住房总套数超过家庭户的10%乃至更多。这部分由家庭持有但不作为主要居所的庞大房源，除部分作为家庭季节性用房外，对外出租是最主要用途之一。

清华大学房地产研究中心主任吴璟表示，改善型需求是目前很多城市的主流购房需求，这就意味着家庭在购房的同时需要处置其原有住房。目前这种处置主要采用出售方式，但受市场环境影响很大。事实上，对于能够满足首付要求、租金收益率低的家庭，出租原有住房再以租金支付房贷，可以成为其处置原有住房的另一种选择。

个人房东出租模式效率低、服务缺乏保障，成为制约分散式租赁住房高质量发展的主要瓶颈。分散式房源寻找租户和出租过程中事务繁琐，个人房东专业化程度低、时间成本高，且难以发挥规模优势。有调查显示，“怕麻烦”已成为制约业主将空置住房出租的主要原因，甚至可能超过“租金收益率低”。此外，部分分散式房源装修老旧、设施缺失，在出租前需要进行局部翻新改造，进一步推高了管理难度。而对于租房者来说，个人房东能够提供的服务质量差异巨大，这种不确定性成为影响其租赁住房生活品质的主要因素之一。

“实现分散式租赁住房高质量发展的重点，在于推动对此类房源的集中化、专业化运营管理。”吴璟指出，一种模式是推动收购存量住房向家庭持有的分散化房源延伸，最典型的是收购家庭持有的老旧小区分散房源，局部翻新装修后作为政策性或市场化租赁房源。2023年底，苏州等城市曾出台“以旧换新”购房政策，近期青岛、武汉等城市也启动了“收购个人二手房”计划。但受资金限制，以及在确定收购价格等流程上存在困难，这种模

式的应用可能受到较大限制。另一种模式是分散式房源的产权仍由家庭持有，以托管的方式实现专业化长租公寓企业集中运营，即长租公寓企业的“轻资产分散化”模式，典型企业如建信住房租赁、自如等。“与前一种模式相比，这种模式更为成熟，在多数城市也具备更强的可行性。”吴璟说。

“在不少国家，机构化租赁占比可达30%，甚至达到50%。”ICRA住房租赁产业研究院院长赵然认为，民用住宅领域的机构化管理尤为重要，“如果一栋楼的业主纷纷对外出租，却缺乏统一规范管理，很容易造成混乱。有经验表明，机构化管理比例越高，市场发展越规范。”

在《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》等一系列政策文件陆续出台后，住房租赁企业的运营日趋规范，逐渐摒弃了此前以套取租金贷、高收低出、长收短付等为典型特征的“蛋壳模式”，而多转向以收取月租金一定比例的管理费或服务费作为盈利来源的、更为良性的托管运营模式。

吴璟建议，进一步强化分散式租赁住房的供给端政策，如综合采取税收减免、低成本贷款、允许经营权融资、直接补贴、政府收购住房租赁服务并纳入人才支持计划等，对运营分散式房源的住房租赁企业提供支持。此外，还可以进一步通过联合运营、委托运营、包租运营和投资改造等方式，将部分分散式房源纳入当地保租房体系，达到加快盘活存量住房和扩大保租房供应一举两得的效果。

### 构建协同治理模式

一个稳定、健康、有活力的长租市场，是衡量城市综合竞争力、包容性和治理能力的的关键指标。“长租市场是城市吸引和留住人才的‘第一道门槛’。”清华大学城市治理与可持续发展研究院副研究员李栋表示，在知识经济时代，城市间

### 点评

## 在规范化经营中寻求机遇

亢舒

《住房租赁条例》的出台，是我国住房租赁市场规范化、法治化进程的重要里程碑。其中，《条例》第三章和第四章分别对住房租赁企业及经纪机构给予必要引导与有效监管，为加快建立租购并举的住房制度提供了强有力的制度保障和规范指引。

对住房租赁企业、经纪机构的规范有助于整治市场乱象。《条例》对于住房租赁企业和经纪机构“要做什么”“不能做什么”作出明确规定。对于住房租赁企业，要求发布房源应当真实、准确、完整；从事转租经营的住房租赁企业应设置资金监管账户；对经营规模达到规定标准的自然人、“二房东”适用对住房租赁企业的规定；等等。对于经纪机构，要求其发布房源信息前需履行相关核对信息和实地查看房源责任，收费服务项目要明码标价等。

《条例》的出台意味着住房租赁领域的法律制度得以完善，从业企业迎来更加透明、稳定的制度和法治环境。能够为住房租赁行业的可持续发展注入新动力并创造更大空间。

《条例》的出台让我们看到，坚持市场主导与政府引导相结合，注重服务与治理并重，适应行业监管新要求，是促进住房租赁市场高质量发展的必由之路。住房租赁企业和经纪机构定能在合法经营、规范化经营中找到更好的发展机遇。

全国租房人口近 **2.6亿人**

四大一线城市租房人口规模近 **4000万人**



天津市河东区人才公寓天住领寓(棉三店)内的公共洗衣间。新华社记者 孙凡越摄