



徐文杰 杜宁 摄

今年以来，国家频频出台政策，鼓励住房租赁市场发展，租购并举、租售同权一时成为热词。业内人士认为，在政策的扶持下，“房子是用来住的，租挺好”将成为一种新的美好选择——

# 住房租赁市场春天可期

本报记者 杨绪忠

## A/ 租房市场“波澜不惊”

初冬的甬城，天气开始转冷。近日，记者通过调查走访发现，甬城的住房租赁市场就像天气一样波澜不惊，有趋稳的迹象。

“为寻找一套距离单位近、价格相对便宜的出租房，我多次上网查询，先后跑了6家房屋中介，才租下了一套两室一厅的简装房。”昨天，在海曙区一家酒店打工的厨师张师傅对记者感叹道。最终，他花了2400元租了一套大约60平方米的房子。

说起租房经历，今年大学毕业后在宁波找到工作的江西女孩小刘同样叫苦不迭。她在鄞州区一家装修公司做电脑平面设计。“每月3000元工资，想租单身公寓或套房，至少也得1500元，这对我

来说太贵了，基本不太可能。”小刘说，没有办法，她只能选择与人合租，每月房租、水电费均摊400多元。“这样房租是省了，但空间小得可怜，对我来说只是一个窝而已。”

租客抱怨房租贵？中介公司却不这么看。上个周末，记者到宁波南部商务区人口密集地带进行调查采访。在鄞州高教园区的学府一号北门口的房产中介公司，30岁出头的客户经理黄先生一张口就对记者吐槽：“近几年，宁波的外来人口有减少趋势，二手房越来越多，房源也明显增加了，从去年到现在，平均每月的租金也就涨了50元左右。但能成功地租出去一套房，难度还是比较大的。”黄先生

说到这儿一脸的无奈。

上周六下午，在学府一号和中海城世家的周边地区，记者观察到，这里的四五家房产中介生意比较清淡，进屋洽谈房屋买卖和租房事宜的客人寥寥无几。

据业内人士介绍，房屋出租价格的涨跌，主要取决于城市流动人口的需求量，承租者主要有三种来源：一是进城务工人员；二是还没有购房的外来人口；三是每年毕业后留在甬城就业的外地大学生。宁波房屋出租市场的鼎盛期在2006年至2013年，此后的几年间，房租虽有小的涨幅，但只是季节性的、短暂的小周期，没有大的变动，目前，房屋出租行业已进入微利时代。

房屋租赁价无市，房东的日

子也不好过。“我有一套130平方米的房子，除了房龄长一点外，配套设施齐全，但月租1500元都租不出去，房子已经闲了半年。”家住江北红梅新村的王女士说。

记者调查发现，因市场供大于求，许多小的房产中介生意清淡，一些出租户房产无人租赁，长期闲置；而真正需要租房的刚需人群，却因为租金只升不降，望而却步，以致住房租赁市场趋冷。

“目前二手房房源总体过剩，而宁波存量租赁房源以个人出租为主，中介机构以‘租赁居间’为主，优质服务相对稀缺，其中信息不对称是制约我市住房租赁市场发展的最大因素。”一家房产中介公司老总对记者说。

## B/ 银政携手力挺市场

长期以来，和国内很多城市一样，我市住宅市场一直行进在“重售轻租”的轨道上。住房租赁市场不规范、房源远低于需求、租屋质量整体不高，承租人选择本就有限，同时，黑中介频频现身，房东和租户都处于信息和交易不对称的弱势。据业内人士分析，目前宁波房屋租赁市场涉及人口估计在百万量级以上，而且多数租客由于就业、交通的变动而频繁换房，因此市场潜力巨大。

腾讯房产相关专家在接受记者采访时表示，目前宁波的房产中介和租赁行业存在两方面不足，首先

是行业整体发展还处于初级阶段，客户获取信息渠道零散，中介公司大多仅限于提供信息和撮合服务，从事房屋托管租赁的基本是小企业，综合实力弱。其次是租赁税费过高等原因，导致规范操作企业成本过高。一些没有资质的路边店、路边摊，对正规的房产中介公司产生较大的冲击，行业水平低下和纠纷增多。

金融机构似乎已敏锐地嗅到了商机。昨天上午，市住建委、建设银行宁波市分行签署住房租赁战略合作协议，这标志着银政携手合作迈出了共同推进宁波住房租赁市场

发展的第一步。据悉，这是金融机构率先在全国非试点城市布局房屋租赁市场的举措。

根据合作协议，建设银行宁波市分行将以为政府提供综合服务平台、为租房交易双方提供保障为目标，在未来5年从技术、资金、渠道等方面给予大力支持，并与市住建委全面深度合作，建立紧密全面的银政合作关系，共建完备的住房租赁监管和交易平台。该平台涵盖了住房租赁监管、住房租赁服务共享、企业租赁资产管理、住房租赁监测、政府公租房（廉租）住房管理等五大系统，具有很强的开放性和

共享性，支持对政府部门和房东、租客、经纪人、租赁企业、城市运营、平台运营、银行等所有交易服务主体的功能和接口开放，真正实现全平台支撑，并配套相关产品，提供住房租赁的全链条系统服务。

“与市住建委携手打造一流的住房租赁服务平台，意在助力甬城百姓实现对美好生活的向往，让百姓充分感受‘房源真、可长租、租房快、品质优’的租房体验，倡导‘长租即长住，长租即安家’，让‘房子是用来住的，租挺好’成为一种新的美好选择。”建设银行宁波市分行行长江文波表示。

## C/ 租购并举仍需政策加码

“想成家，你可以接受不买房的裸婚吗？”日前，记者针对这个问题在朋友圈作了一个小调查。结果显示，超过八成的70后表示可以接受，超过六成的80后也表示可以接受，而90后只有三成表示能接受这种观念。

时代在变，人们的观念也在变。这本身无可厚非，因为新生代所面临的生活压力和环境与前几代人相差甚远。记者了解到，“出租屋内安放不下青春”的故事，每每成为青年奋斗者前进的羁绊，而房子上附加的各种发展权利，更令很多本意坚持租房者被迫买房。

分析人士认为，各城市租售市场失衡的重要原因，就是目前租房与购房相比有两大缺陷：一是租房者居住权得不到充分的保障，房东可以随时赶走租户，随时提升租

金，租户必须接受许多苛刻使用限制和约束，缺乏基本的让心安放的权益；二是租房者无法取得与购房者平等的权益，包括教育、医疗等公共服务。

如何改变现状？政策支持少不了。今年7月，住建部会同国家八部门联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场，并作出相关规定。业内人士普遍认为，这对于房屋出租市场的未来发展，对于房屋出租者和承租者来说都是一个福音。

今年7月17日，广州发布住房“租售同权”政策，其中最核心的一点就是“符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益”。易居研究院研究总监严跃进对此认

为，“租售同权如果真的能够实现，在房价持续高企的情况下，许多人还是会选择租房。配套要是能进一步跟上的话，租赁市场的性价比会更高，人们的居住模式就能发生转变。”

记者了解到，目前国内几个租赁试点城市实施的一些重要举措，在我市已有所涉及，如规定“有1年以上社保的外来务工人员随迁子女，市、区教育局统筹安排入学”，宁波保障性住房供应由“售”转“租”等。相关职能部门目前也正积极研究，争取在住房租购并举、租售同权等政策层面有所突破。

南天房产副总经理郑桂良认为，顺应国家政策和房地产行业发展大势，宁波有可能进一步实施租赁试点政策，如住宅公寓改建、鼓励企业持有物业开展租赁服务

等。“租赁市场要长足发展，仅靠政府开建公租房、国企涉足公共租赁等举措租房房源供应有限，还是要靠房源有效供应和市场需求的激活。这就需要政策支持‘加码’，盘活存量房源，同时使租赁企业的实力得以壮大、租赁市场得到进一步规范。”

浙江万里学院会展与金融系主任田剑英教授认为，今后越来越多的土地将由开发商自持出租，如同自持酒店项目一样长期进行租赁经营；租房企业可以把租金转化成基金产品；个人不仅与买房居民享受同等待遇，还可以获得租房贷款。“在这样的‘租售同权’格局下，土地开发、租房建设经营、租赁贷和基金产品、租房中介都可能产生巨大的新机遇，由此将使我市住房租赁市场迎来春天。”

## 图 示



房屋出租价格的涨跌，主要取决于城市流动人口的需求量，承租者主要有三种来源：

- 1 进城务工人员；
- 2 还没有购房的外来人口；
- 3 每年毕业后留在甬城就业的外地大学生。



### 宁波房产中介和租赁行业存在两方面不足：

- 首先是行业整体发展还处于初级阶段，客户获取信息渠道零散，中介公司大多仅限于提供信息和撮合服务，从事房屋托管租赁的基本是小企业。
- 其次是租赁税费过高等原因，导致规范操作企业成本过高。一些没有资质店，对正规的中介公司产生较大的冲击。



### 目前租房与购房相比有两大缺陷：

- 一是租房者居住权得不到充分的保障，房东可以随时赶走租户，随时提升租金，租户必须接受许多苛刻使用限制和约束，缺乏基本的让心安放的家感；
- 二是租房者无法取得与购房者平等的权益，包括教育、医疗等公共服务。



韩立萍 制图

## 新闻 1+1

### 9个城市升级住房租赁政策

继广州、上海、北京等地出台住房租赁政策之后，本月以来，已有9个城市再度升级有关住房租赁的政策。如浙江省确定将温州市、绍兴市、嘉善县、义乌市为省级住房租赁试点城市，加快构建租购并举的住房制度；北京市出台《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》；武汉市出台培育和发展住房租赁市场试点工作的扶持政策，政策内容共50条；成都市印发《成都市住房租赁市场发展五年规划（2017-2021年）》；郑州市政府出台《郑州市利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》；深圳调整住房公积金租房提取额度至65%。

上海某房地产研究院综合研究中心总经理崔霖在接受媒体采

访时表示，从党的十九大报告可以看出，后期房地产市场的发展思路将以“房住不炒”为战略定位、以“租购并举”为战略路径、以“住有所居”为战略目标。整体来看，发展住房租赁市场绝不是短期策略，而应该是长期策略。

值得关注的是，今年以来，包括北京、上海、广州、天津、杭州、成都等城市共计成交自持和租赁用地超过100宗，可提供约400万平方米的租赁面积。

专家认为，虽然我国住房租赁市场起步较晚、发展落后，但预计在法律、体制机制以及土地、金融、税收等政策上不断创新之后，住房租赁市场将迎来爆发式增长，使租房者、投资者受益。（杨绪忠 整理）

## 评 说

### 提高租房者的安全感和尊严感

长期以来，房屋买卖市场与租赁市场一直是“一条腿长，一条腿短”，原因除了商品房市场红火外，还因为租房者的居住权益得不到充分的保障，租金随意上涨、使用限制苛刻、房东无故赶人，租房者无法取得包括教育、医疗等公共服务在内的与购房者平等的权益，没有给人一种最基本的安全感和尊严感，导致越来越多的人把购房作为第一选择。

要发展住房租赁市场，必须采取拆除非住房道路上的障碍，提供便宜、舒适的出租房，让这些住房成为租房者的幸福生活家园，而不仅仅是暂时性的栖居之所。这方面，既要进一步完善住房租赁市场法规，比如规范房产中介机构的经营范围，强化房屋租赁合同的有效性，对租赁市场进行有效监管；还要政府部门的政策加码，类似鼓励地产开

发企业开展住房租赁业务，发展住房租赁企业，加大廉租房、公租房等公共性出租房源的供给，使出租房源供应更加多元化，让想租房的人租得起，也愿意租。

我们总羡慕欧美国家一些人愿意租房而不是急着买房，今天拎包入住这个城市，半年后或明年又入住另一个城市，这也是因为欧美国家有更为成熟完善的租房市场，让租客们能够获得充分的权益保障。所以，政府要在尊重市场规律、以引导与扶持为主的基础上，强化对租房市场的“有形之手”指导，保障租房者的应有权益，使租房者有最基本的居住安全感和尊严感。那时，房屋买卖的市场泡沫才会受到挤压，住房租赁市场的春天才会不期而至。

（李国民）