

2019 中国 | 住 | 房 | 租 | 赁 | 报 | 告





国内住房租赁政策

Part A ●

指导思想：加快发展住房租赁市场 规范住房租赁市场发展

2019年中央各部委出台的住房租赁相关政策

- 2019年国家出台的各项政策文件可以看出，国家继续将发展住房租赁市场作为主要任务，支持城市住房租赁建设，整治租赁中介乱象，规范房地产住房租赁市场平稳发展。

时间	部门	文件会议	主要内容
1月29日	发改委等十部门	进一步优化供给推动消费平稳增长 促进形成强大国内市场的实施方案（2019年）	加快发展住房租赁市场，发挥国有租赁企业对市场的引领、规范、激活和调控作用，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。支持部分人口净流入、房价高、租赁需求缺口大的大中城市多渠道筹集公租房和市场租赁住房房源，将集体土地建设租赁住房作为重点支持内容。
3月12日	住建部	全国两会	2019年住建部将具体做到五个坚持：坚持调结构转方式，大力培育发展住房租赁市场
4月8日	发改委	2019年新型城镇化建设重点任务	允许租赁住房的常住人口在城市公共户口落户
5月11日	国务院	国务院2019年立法工作计划	住建部负责起草《城镇住房保障条例》、《住房租赁条例》和《建设工程抗震管理条例》
6月6日	中央国家机关住房资金管理中心	关于深化“放管服”改革做好中央国家机关住房公积金归集工作有关问题的通知	国管公积金将加大租房消费支持力度
7月18日	财政部、住建部	公示2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单	排名前16位的城市进入2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围：北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。
9月26日	住建部	住房和城乡建设部部长王蒙徽	将大力发展和培育住房租赁市场，因地制宜发展共有产权住房，稳步推进城镇棚户区改造。
11月28日	住建部	住建部大力整治住房租赁中介机构乱象	集中力量开展住房租赁中介机构乱象专项整治，严厉查处住房租赁中介机构的违规违法行为

地方政策：多渠道并举 推进住房租赁市场建设

2019年部分省、市住房租赁典型落地方案

- 就地方城市政策而言，在“加快建立多主体供给、渠道保障租购并举的住房制度”的大方针下，住房租赁政策更为细化，包括搭建租赁住房信息平台、大力发展人才公寓等，通过多渠道推进住房租赁市场发展。

分类	典型城市政策举例
开展规模化租赁业务	深圳引导城中村存量房屋开展规模化租赁业务
搭建住房租赁信息平台	上海浦东新区住房租赁公共服务平台上线运行； 苏州正式启用租赁房屋信息与监管平台
大力发展人才公寓	郑州、广州、上海、北京等多城均出台人才公寓相关规定
商业用房改造租赁住房	广州明确已建成、已办理土地有偿使用手续或已办理初始登记的商业及商业办公混合等类型非住宅存量用房，可以按规定改建为租赁住房



住房租赁市场情况

Part B ●



租赁市场概况

—

租赁需求第一大群体——流动人口数量转为缓慢下降

- 最为租房需求第一大群体，流动人口总量近年来呈现出缓慢下降的趋势：2015年全国流动人口总量为2.47亿人，2017年流动人口总量为2.44亿人。
- 《中国流动人口发展报告》指出，2017年流动人口中，新生代流动人口（1980年以后出生）所占比重为65.1%。

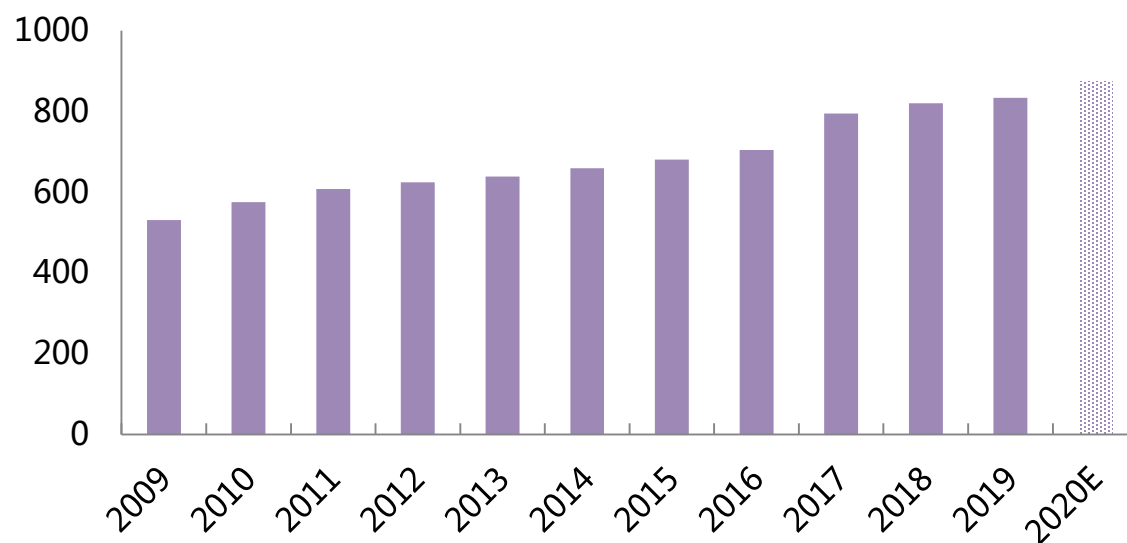
中国流动人口规模（亿人）



租赁需求重要群体——普通高校毕业生人数逐年增长

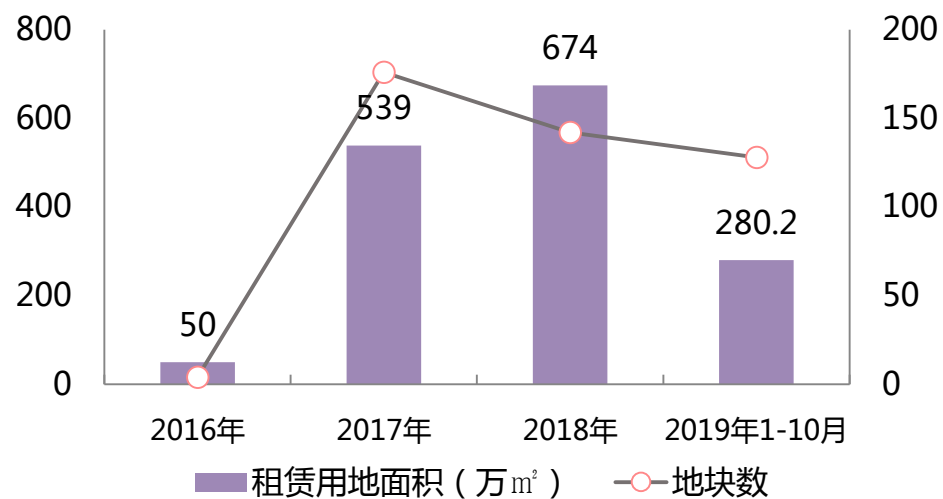
- 除流动人口外，普通高校毕业生也存在大量的租房需求。近十年来，全国普通高校毕业生人数呈逐渐增长趋势，据估算2020年全国高校毕业生人数将达874万人。

全国普通高校毕业生人数（万人）

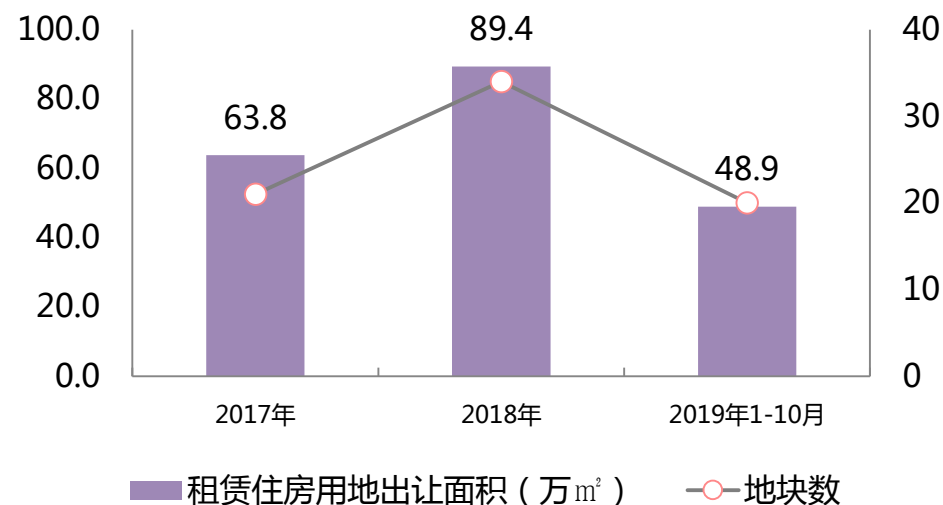


租赁用地：租赁市场土地供应持续推进

全国租赁用地供应情况



上海纯租赁住房用地供应情况



- 2016年，首宗租赁相关用地在北京成交，至今全国多个城市推出了租赁用地。2018年租赁用地供应量出现高峰，全国总供应量约670万平方米。2019年1-10月，租赁相关用地供应量近300万平方米。



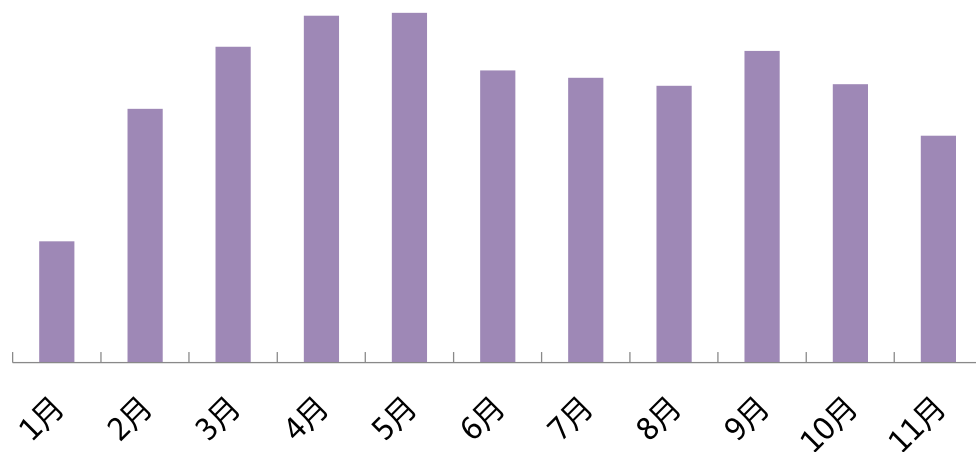
租赁市场供应

—

供应：四季度重点城市租房供应量减少

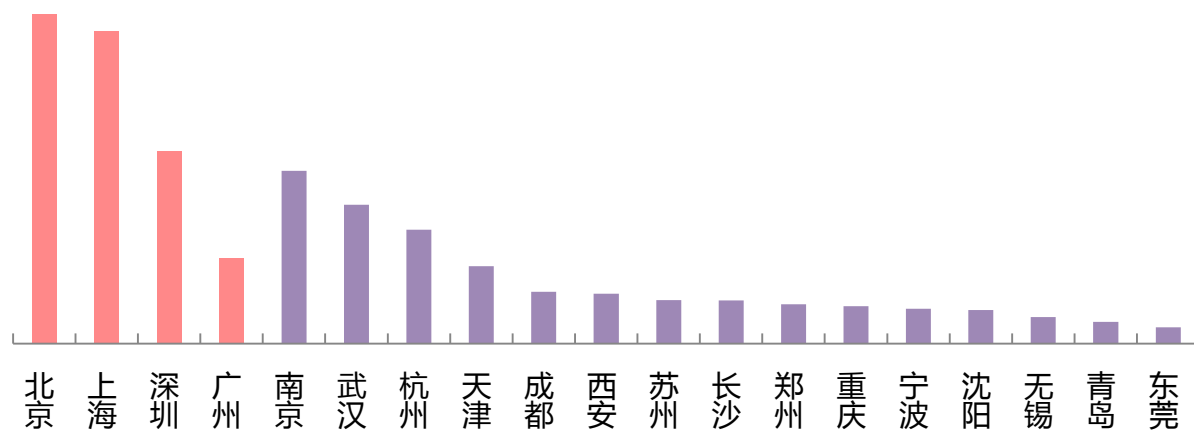
2019年1-11月重点城市租赁房源供应情况

- 从供应量来看，2019年第四季度供应总量下行，月均值环比第三季度下降13.2%；
- 全年来看，4-5月为租赁房源供应高峰，年初为供应低谷。



供应：北上深租房供应位居前三 南京全年供应领先新一线

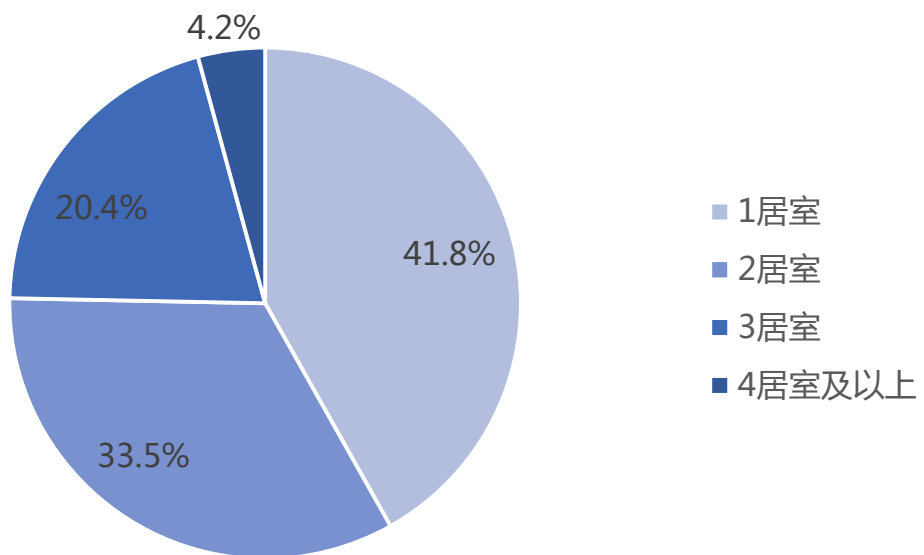
2019年1-11月重点城市租房供应量



- 分城市看，北京、上海、深圳租赁房源供应量位居前三；南京全年租房供应领先新一线城市。

户型：重点19城中1居室租赁房源占比41.8%

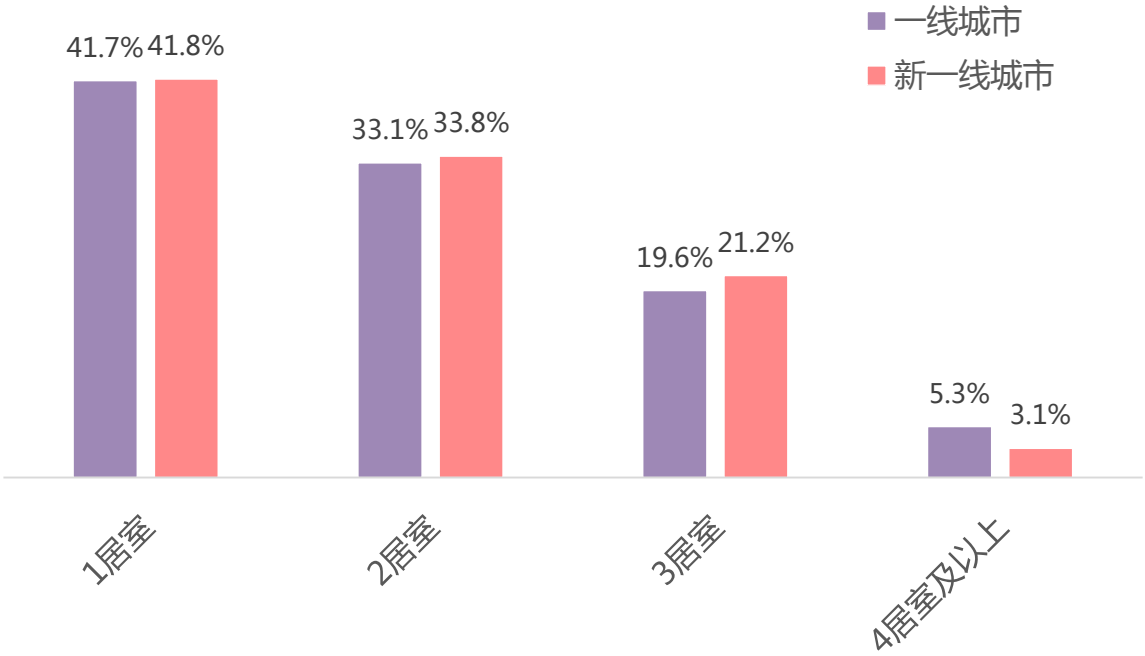
2019年重点城市租赁房源各户型供应量占比



- 租赁房源户型方面，重点19城中1居室的租赁房源占比41.8%，2居室占比33.5%，4居室及以上大户型租赁房源不足5%。

户型：新一线城市2居/3居房源占比略高于一线城市

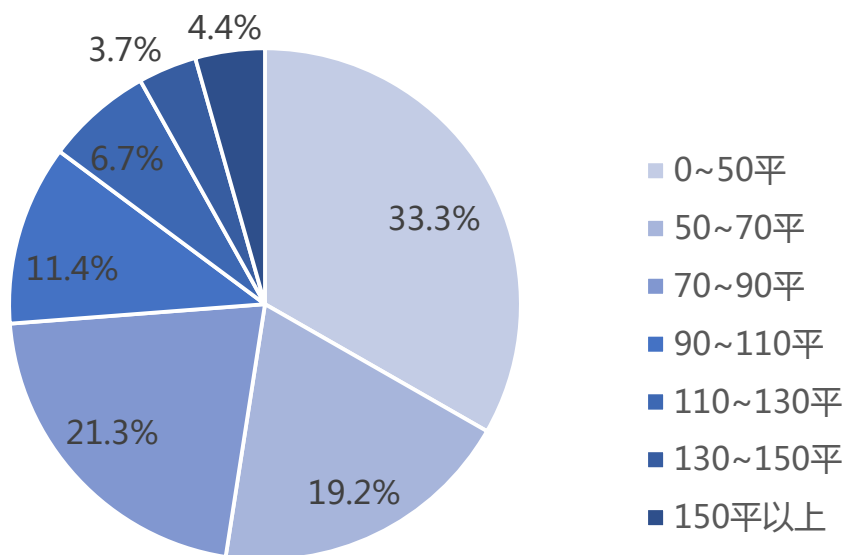
不同城市级别租赁房源户型占比情况



- 一线及新一线城市租赁房源主力户型均以1居室为主，新一线城市的2居室及3居室房源占比略高于一线城市。

面积段：50m²以下租赁房源占比超三成

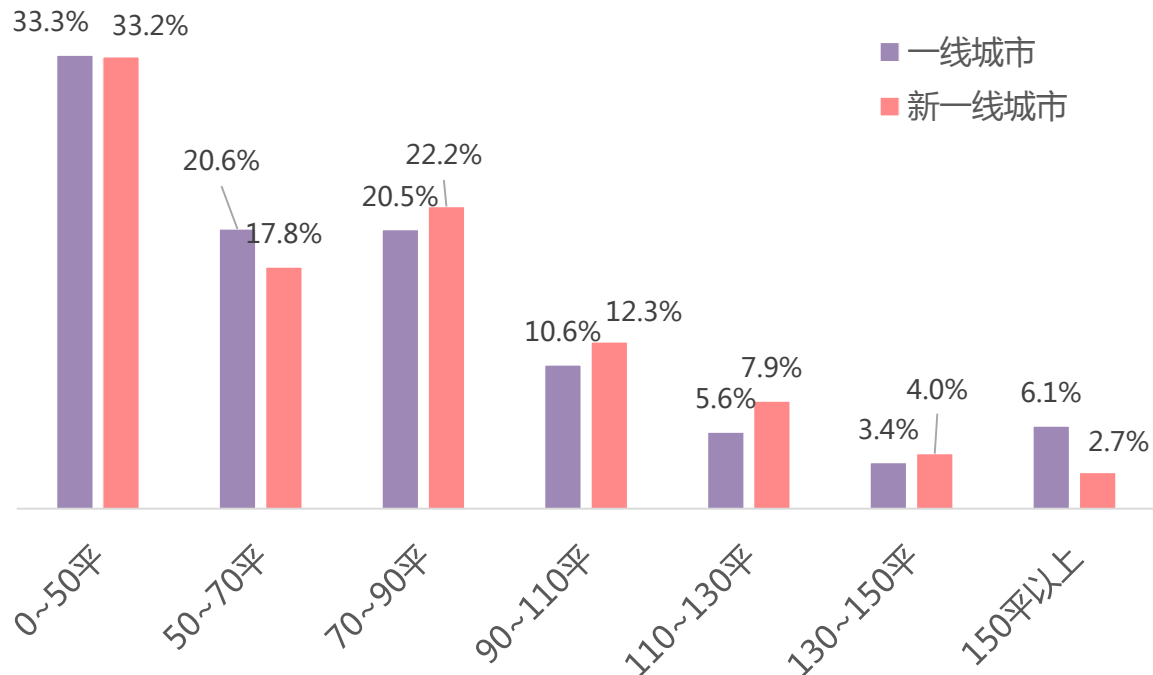
2019年重点城市租赁房源各面积段供应量占比



- 从各面积段占比看，2019年重点城市租赁房源主力供应面积集中在50m²以下，占比为33.3%。50-70 m²、70-90 m²分别占比为19.2%及21.3%。

面积段：新一线城市70-90m²房源占比相对高于一线城市

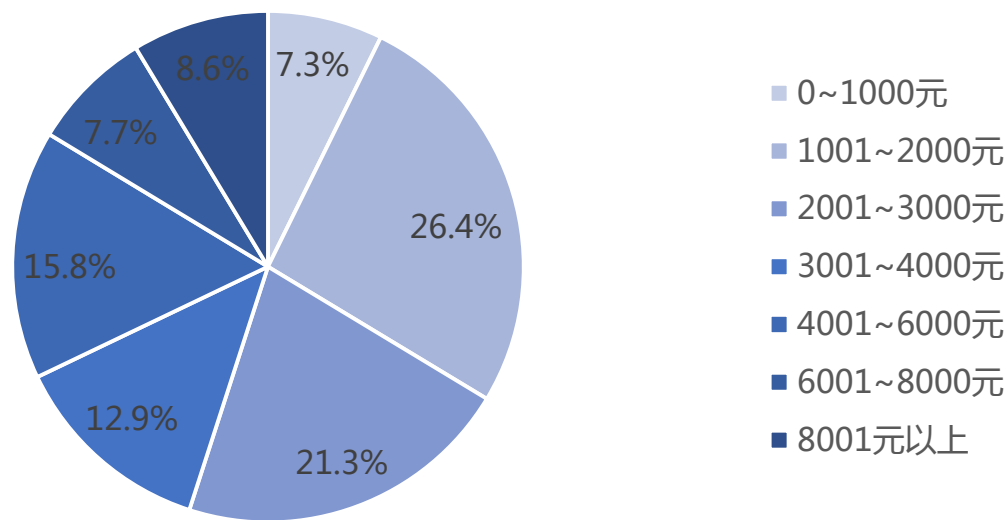
不同城市级别租赁房源面积段占比情况



- 对比一线及新一线城市租赁房源面积情况，总体相差不大，新一线城市70-90m²房源占比相对高于一线城市，而50-70m²房源则是一线城市占比较高。

价格段：1001-2000元/月的租赁房源占比26.4%

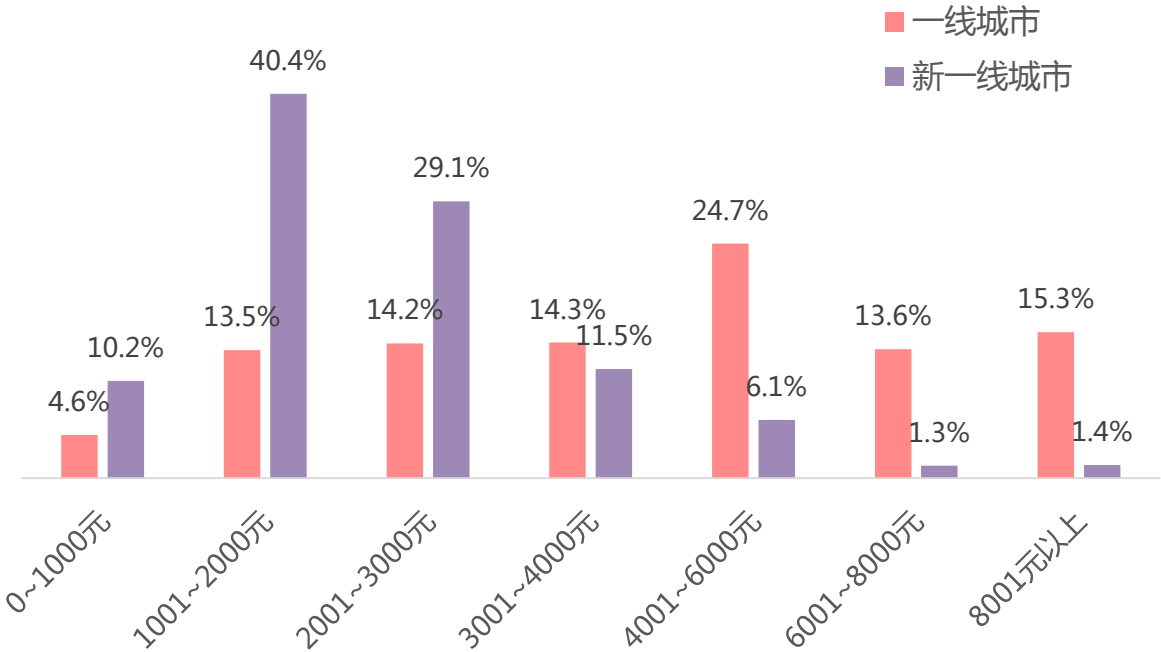
2019年重点城市租赁房源各价格段供应量占比



- 租赁房源价格方面，1001-2000元/月的房源占比最高，为26.4%；2001-3000元/月的房源占比也高于两成。

价格段：一线城市4001-6000元/月的租赁房源占比最高

不同城市级别租赁房源价格段占比情况



- 对比一线及新一线城市租赁房源价格情况，新一线城市租赁房源价格在1001-2000元/月的占比40.4%，而一线城市4001-6000元/月的租赁房源占比最高，为24.7%。



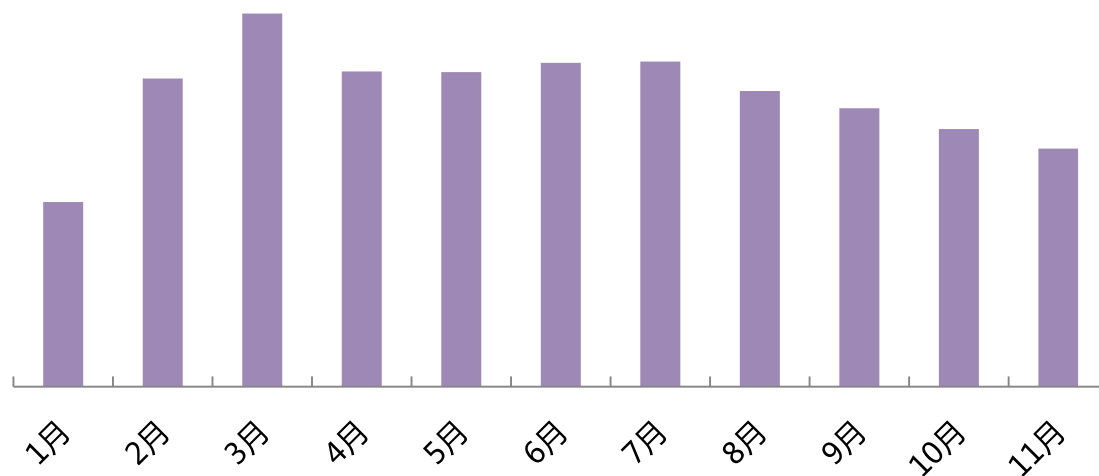
租赁市场需求

—

需求：3月为高峰 下半年整体租房需求呈下行趋势

2019年1-11月重点城市租赁房源访问情况

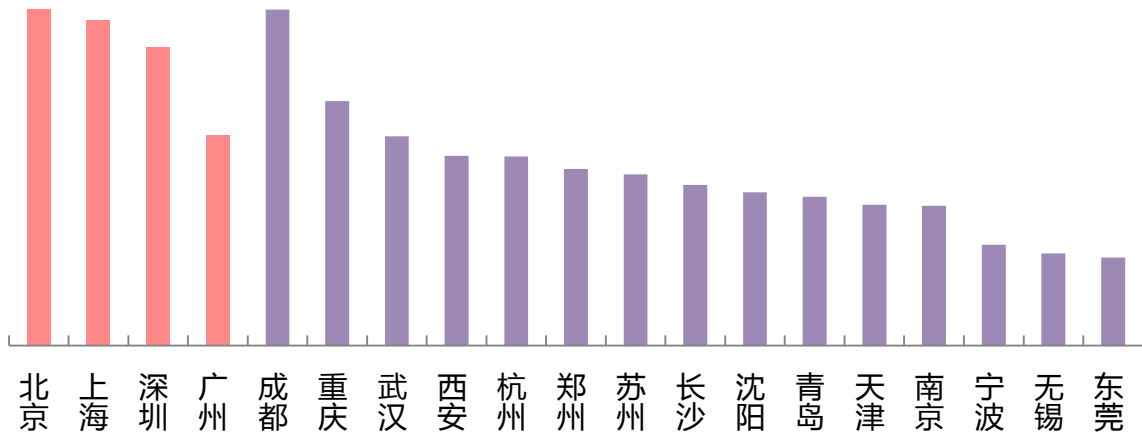
- 年度租房需求来看，3月返城季是租房需求的高峰期，而后总体较为平稳，下半年租房需求呈下行趋势。



需求：北上深租房需求领先 成都仅次于北京全国第二

2019年1-11月重点城市租房访问情况

- 分城市看，一线城市的总体租房需求依然高于大部分新一线城市，北上深租房需求领先。
- 新一线城市中，成都的租房需求居首位，排名全国第二，仅次于北京；其次为重庆、武汉等中西部城市。





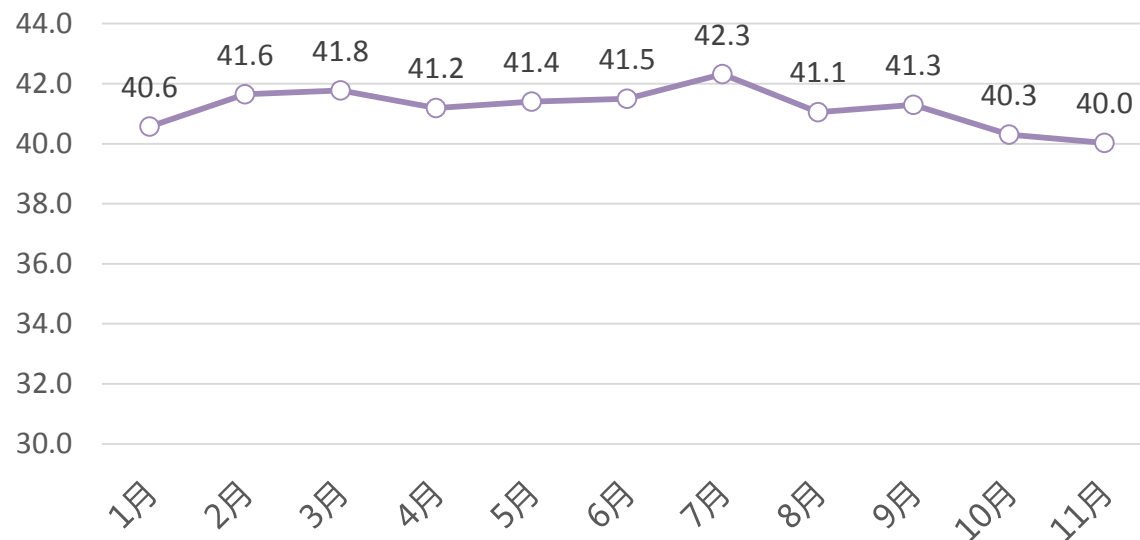
租金走势

—

租金：2019年重点城市平均月租金41.2元/m²·月

- 2019年1-11月，重点19城的平均租金在41.2元/m²·月。
- 月度来看，7月份平均租金相对较高，而后呈下降趋势。

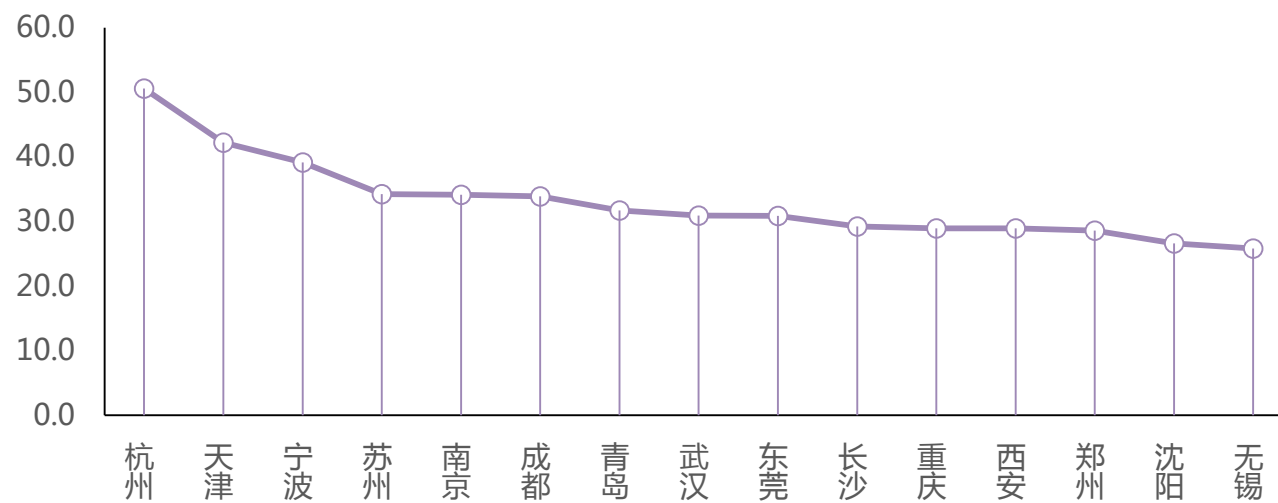
2019年1-11月重点城市平均租金走势（元/m²·月）



租金：杭州租金在50元/ m²·月以上领先新一线

- 新一线城市中杭州租金价格在50元/ m²·月以上，其他城市的租金价格多在20-40元/ m²·月之间。

2019年1-11月重点城市租金均价（元/ m²·月）





租赁市场未来展望

Part C ●

展望1：政府将强化对租赁房源的备案以及监管

- 合肥：为推行住房租赁合同网上签约和备案制度，住房租赁当事人应当在规定期限内，将住房租赁合同通过合肥市住房租赁服务监管平台进行备案登记。
- 杭州：住保房管局下发了《关于做好租赁住房信息报送及网签备案系统对接的通知》，要求全市住房租赁企业、中介机构将租赁房源数据纳入租赁平台管理，强化行业监管，加强信息归集。
- 深圳：《深圳市住房租赁监管服务平台管理办法（暂行）》首次实现住房租赁在线登记备案，实现全市住房租赁信息全部纳入管理。明确相关部门业务系统应当实现与租赁平台的互联互通，积极配合实现用户通过租赁平台申领居住证、申请积分入学、积分入户、申领住房货币化补贴、提取住房公积金等功能。
- 租赁房源实际的备案在很多城市依然不完善，一方面不利于政府对于租赁市场的实现有效管理和精准调控，另一方面对于租赁双方的权利也缺乏相应保障。后续随着租赁市场的不断推进，各地备案和监管的力度将持续提升。

展望2：对于租赁行业的金融类支持会持续推进

- 数据显示，2019年共发行了6款租赁住房资产证券化产品，共计当期规模52.08亿。目前从实际发生的主体来看房企占比较大。
- 同时中央对于各城市的租赁支持也会不断提升，2019年排名前16位的城市进入2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围，包括北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。

2019年部分租赁住房资产证券化产品情况

发行主体	产品类型	发行时间	当期规模	总规模	发行利率	所获评级	底层资产	交易场所
中国恒大	ABS	2019年1月	11.8亿	100亿	7.50%	AAA	租赁租金	上交所
远洋地产	ABS	2019年1月	3.08亿	50亿	5.00%	AAA	信托受益权	深交所
朗诗绿色集团	类REITs	2019年3月	10.68亿	50亿	4.60%	AAA	朗诗寓森兰项目	上交所
华发股份	ABS	2019年3月	15.48亿	50亿	5.00%	AA+	旗下租赁住房	上交所
海南省发展控股	类REITs	2109年4月	8.7亿	8.7亿	4.50%	AAA	海口市秀英区人才租赁住房	深交所

展望3：租赁税收优惠的实际推力有望在全国加强

- 2019年针对租赁税收优惠力度最大的当属深圳，7月12日深圳发布《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）》，提出，对个人在政府租赁平台上签约且租金不高于指导价的，2023年底前，税收综合征收率为0%。
- 北上广深四个一线城市上半年都推出了租房税减半的政策，通过税收优惠来促进了出租方依法缴纳税款。但现实中，个人出租房源的税收监管依然是个难点，通过降低税收比例的方式在虽然当下并不能起到税源的全面管理的作用，但对于稳定市场租金会起一定作用，对于租赁市场的平稳发展也将产生一定积极意义。

城市	租房税率下调前	租房税率下调后
北京	租金收入不管多少，统一按综合税率5%征收	月租金收入≤10万元，税率为 2.5% ；> 10万元，税率为 4%
上海	月租金收入≤3万元，税率为3.5%；> 3万元，税率为5%	月租金收入≤10万元，税率为 3.5% ；> 10万元，税率为 5%
广州	月租金收入2千-3万元，税率为6%；3万-10万元，税率为7.9%；10万元以上，税率为8%	月租金收入2千-3万元，税率为 4% ；3万-10万元，税率为 4.295% ；10万元以上，税率为 5.91%
深圳	月租金收入≤3万元，税率为4.5%；3万-10万元，税率为6.105%；10万元以上，税率为6.18%（未调整前）7月12日发布的《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）》，提出2023年底前，税收综合征收率为0%。	

展望4：长租公寓分化持续 产品力将成为竞争力

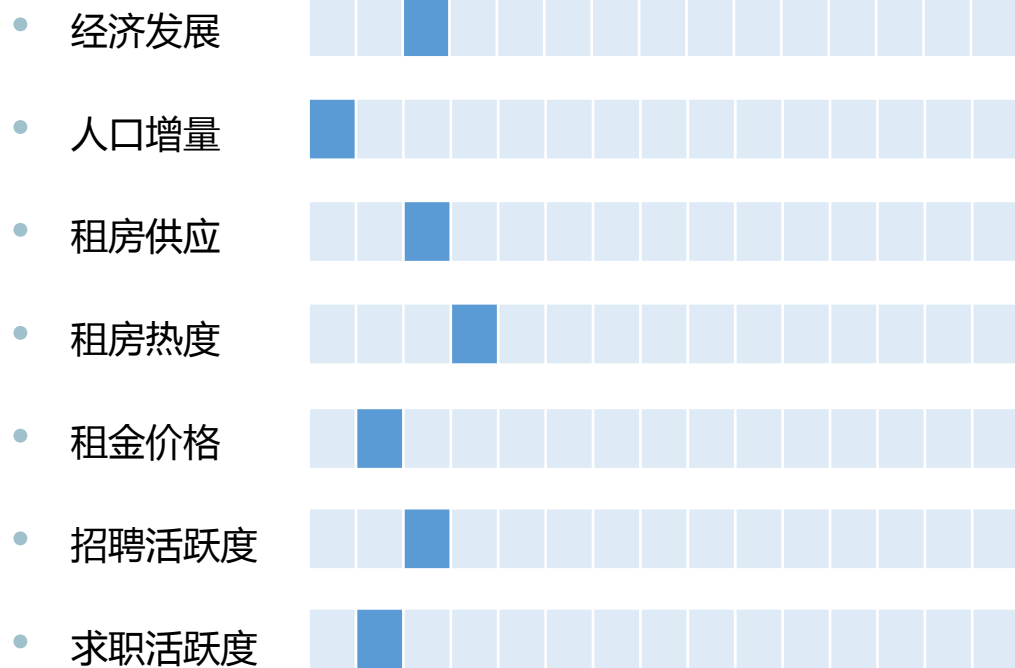
- 2019年在租赁市场季节性遇冷、资金流断裂危机频发的行业大背景下，多数中小企业长租公寓运营商之间进行联合，收并购逐渐成为行业常态。从长租公寓行业自身来看，第一阶段的“群雄并起”已近结束，长租公寓的运营方的品牌在数量上的快速增长期已经接近尾声，2019年长租公寓企业数量已经有了一定减少；
- 目前处于第二阶段，即行业集中度的提升的“寡头之争”，并且目前这一阶段还将持续较长时间，规模化之争的背后逻辑在于头部短期难盈利，但非头部企业未来的生存发展空间较小。预计未来2-3年长租公寓市场中，头部将占据七成以上份额；
- 第三阶段产品力制胜阶段，长远来看长租公寓仅仅在规模上占优并不足以保持明显优势，唯有在“产品力”上有优势才是根本，而现状下长租公寓所提出宣传的“产品力”，基本上都只能满足用户的基本需求，这方面的提供空间十分巨大，也是第三阶段各方比拼的核心。



典型城市分析

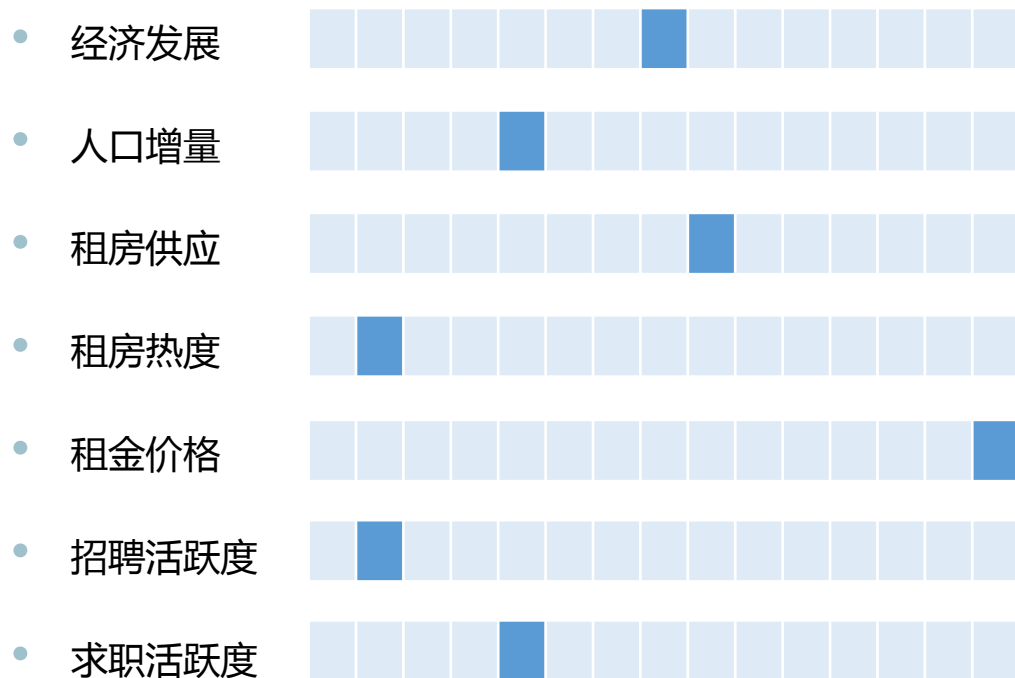
Part D ●

深圳：综合实力强 政策吸引人才落户与就业



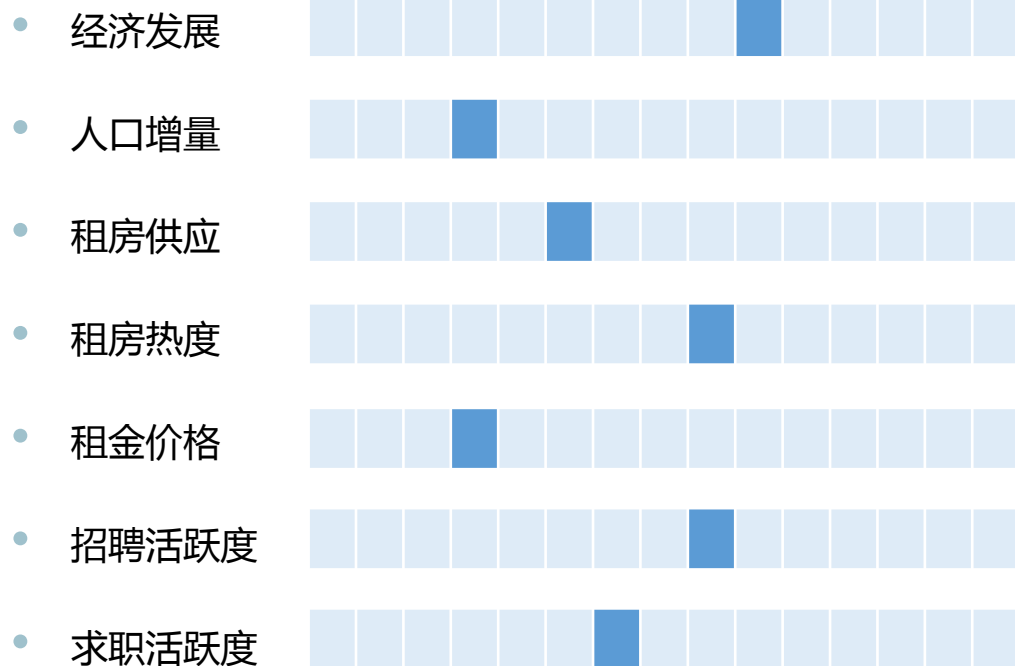
- 从各方面数据来看，深圳总体综合实力较强，人才政策相对宽松，招聘活跃度高，吸引大量人口落户与就业；但就租房成本而言，租金价格相对较高，居住压力相对较大。
- 深圳2018年GDP总量排名第三，全年GDP为2.4万亿元，增速7.6%，经济总量低于北上但增速强劲；2018年常住人口增量排名第一，较2107年增长近50万人；2019年出台人才新政“秒批”落户，人口将进一步增长。
- 从租房方面来看，深圳租赁房源供应量排名第三，租房访问量排名第四，租金价格排名第二，2019年1-11月平均租金为75.2元/㎡·月。
- 招聘方面，2019年前三季度深圳企业招聘活跃排名第三，求职活跃度排名第二，依然是求职热门城市之一。

成都：居住成本较低 经济增速强劲就业机会广泛



- 成都作为安居指数综合排名第一的城市，经济增速强劲，人才政策宽松，且2019年租金价格排名15位，居住成本较低，企业招聘热度高，对人才来讲有较大的吸引力。
- 成都2018年GDP总量排名第八，全年GDP为1.5万亿元，增速8.0%；2018年常住人口增量排名第五，较2107年增长近30万人；2017年7月成都出台“人才新政12条”，开放落户政策、增建人才公寓，吸引大量人才流入。
- 租房方面，成都租赁房源供应量全国排名第八，租房访问量排名第二，租金价格排名第十五名，2019年1-11月平均租金为33.9元/㎡·月。人口的流入一定程度上带动租房热度上涨，而成都租金价格较为平稳，对租房人群相对友好。
- 招聘方面，2019年前三季度成都企业招聘活跃排名第二，同比增长6.27%，求职活跃度排名第五，就业机会广泛。

杭州：落户门槛降低促进人口增长 居住成本相对较高



- 杭州所在的长三角地区经济发展较为成熟，2018年杭州GDP总量排名第十，全年GDP为1.35万亿元，增速6.7%；常住人口增量排名第四，较2107年增长33.8万人；2019年杭州发布落户新政，全日制大学专科及以上人才在杭工作并缴纳社保的可直接落户，进一步敞开大门广纳贤才。
- 从租房方面来看，深圳租赁房源供应量排名第六，租房访问量排名第九，租金价格排名第四，2019年1-11月平均租金为50.6元/㎡·月，处于新一线城市中租金最高位。2019年7月杭州发布租房新政提出10大政策措施，健全住房租赁市场管理，改善人群租房体验。
- 招聘方面，2019年前三季度深圳企业招聘活跃排名第九，求职活跃度排名第七；薪酬支付排名第二，仅次于上海，企业支付薪资同比增长15.96%，增幅排名第一。

报告说明

1.数据来源：58安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

2. 数据周期及指标说明：报告整体时间段：2019.01-2019.11（具体数据指标参考各页标注）

3. 版权声明：58安居客房产研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为58安居客房产研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

4. 免责条款：本报告内容由58安居客房产研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述，力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

👤 | 58安居客房产研究院首席分析师：张 波
58安居客房产研究院高级分析师：代金玲

✉ | 联系方式：zhangbo_ajk@58.com

📍 | 地址：上海市浦东新区东方路1217号
陆家嘴金融服务广场13/15F