



《中国住房租赁市场指南》 | 五大关键词梳理行业发展脉络 寻求解决方案



2016 年,我国正式推进以满足新市民、青年人住房需求为主的住房体制改革,建立“购租并举”的住房制度,大力发展住房租赁市场,推动住房租赁规模化、专业化发展。尽管从 1995 起,我国廉租房、公租房市场已经逐步发展,但这一时期政策民生保障属性明显,住房租赁的市场化程度仍十分有限。

“十三五”期间,我国住房保障体系取得巨大成就,低保、低收入住房困难家庭应保尽保,公租房分配逐步放宽准入条件。住房需求发生迭代。

“十四五”时期,我国城镇化将保持在较快发展阶段。根据中国社科院农村发展研究所测算,到 2035 年我国城镇化率或将达到 74.39%。这意味着未来还有近 15%的人口将进入城市。城镇化率高企使大量“新市民”产生在大城市安家的居住需求。

从全球拥有较成熟住房租赁市场国家的实践来看,市场化机构类租赁住房正是伴随着工业化和城市化进程的加快应运而生的,成为满足住房需求的主要手段。无论是在拥有全球规模最大住房租赁市场的美国,保障性最佳的德国,还是“为租而建”的英国,机构化运营管理程度最高的日本,住房租赁市场都是由市场需求、政策引导与金融助力共同推动的产物。

2021 年,国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,并将保障性租赁住房纳入基础设施 REITs 试点;2022 年“十四五”规划纲要提出扩大保障性租赁住房供给……一系列政策变迁与推动表明,构建以机构化统一运营管理、提供长期稳定租赁关系的住房租赁市场,解决好新市

民、青年人的居住问题，既是解决大城市住房问题的关键所在，也是实现人民安居乐业、社会安定有序的需要。

在行业内，机构化住房租赁企业探索萌芽于 2010 年，在摸石头过河中创造新的经验。历经 10 余年时间，根据企业背景不同，5 类典型的住房租赁企业基本形成——地产系、创业系、中介系、酒店系和资管系。至此，行业从“野蛮生长”的上半场步入“精耕细作”的下半场。尤其从各地“十四五”住房规划中可以看出，保障性租赁住房成为住房供应中当之无愧的中流砥柱。各参与方也积极投入保障性租赁住房的建设中。

当然，租赁住房尤其是保障性租赁住房在理解范畴上与以往的商品住宅大相径庭，不是把一栋公寓或一个社区建漂亮再销售出去那么简单，而是一个更加宏大的命题。将它单纯理解为不动产是很片面的。从商业本质或定义来讲，租赁住房不只是简单的空间，它需要运营，需要资产管理，需要社区治理，并与金融、科技、双碳环保等紧密相关，在注重社会效益的同时还要兼顾经济效益，非常复杂，需要一个可持续发展的长效机制。

同时，每个行业供给侧结构性改革的背后都蕴含着新的经济增长点。住房租赁行业也不例外，不仅将形成一个非常完善的上下游产业链，而且作为新行业会需要大量兼备酒店管理和物业管理的专业化、复合型人才。此外，随着首批三只保障性租赁住房 REITs 上市，住房租赁作为新经济行业，将为社会经济发展带来持续动能和诸多深层次的改变，对于这个命题我们需要持续研究与思考。

ICCRA 住房租赁产业研究院牵头出版《中国住房租赁市场指南》的宗旨，是希望厘清住房租赁行业的发展脉络，探索行业发展规律，为破除行业发展的痛点、难点找到解决方案。具体而言，本书尊重客观规律，以全球视野研究分析国际住房租赁市场的沿革、理论、实践、经验，然后聚焦本土化，在结合中国国情和现实的基础上，深入研究我国住房租赁行业的发展历程、发展现状和发展趋势，特别是聚焦住房租赁市场建设，关注专业化、机构化住房租赁企业发展。本书力求通俗易懂，既从微观中来，又到宏观中去，通过大量的图表传递专业知识，以期为行业上下游产业链的参与者及投资者提供一份助力，为推动住房租赁行业健康发展贡献一份力量。

《中国住房租赁市场指南》五大关键词：

关键词一：

新经济行业

新经济行业一般具备可持续快速增长的特征，属于国家产业政策重点扶持的行业。本书通过解读住房租赁行业的政策支持，分析租赁住房兼具不动产和服务双重属性、数字化和智能化特点，同时与金融紧密结合，剖析其为社会经济发展带来持续动能和诸多深层次的改变，指出住房租赁行业是在我国城镇化率不断攀高、宏观杠杆率不断增加的大背景下发展起来的新经济行业。

关键词二：

全球实践与中国化

本书在借鉴全球成熟住房租赁市场发展经验的基础上，结合我国住房租赁市场近年来的主要发展实践，阐释了发展住房租赁市场的意义、历程与现状、痛点和难点，梳理出行业发展的基本逻辑以及各参与方的主要路径，特别是结合了保租房公募 REITs 等金融创新工具，理顺住房租赁行业的发展逻辑，指出不同商业模式的特点与优劣势，指出了行业未来可持续发展的方向。

关键词三：

房地产转型与资产管理

培育和发展住房租赁市场，有利于国家实现“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，是促进房地产行业良性循环和健康发展的关键一环，有助于解决不同需求的居民住房问题，对促进宏观经济长期稳定具有积极意义。租赁住房尤其是保障性租赁住房，在理解范畴上与以往的商品住宅不同，本书从商业本质的角度，将租赁住房的建设、运营、社区治理等一次性说清楚，并与金融、科技、双碳环保等紧密相关，覆盖不动产资产管理“投融资建管退”闭环。

关键词四：

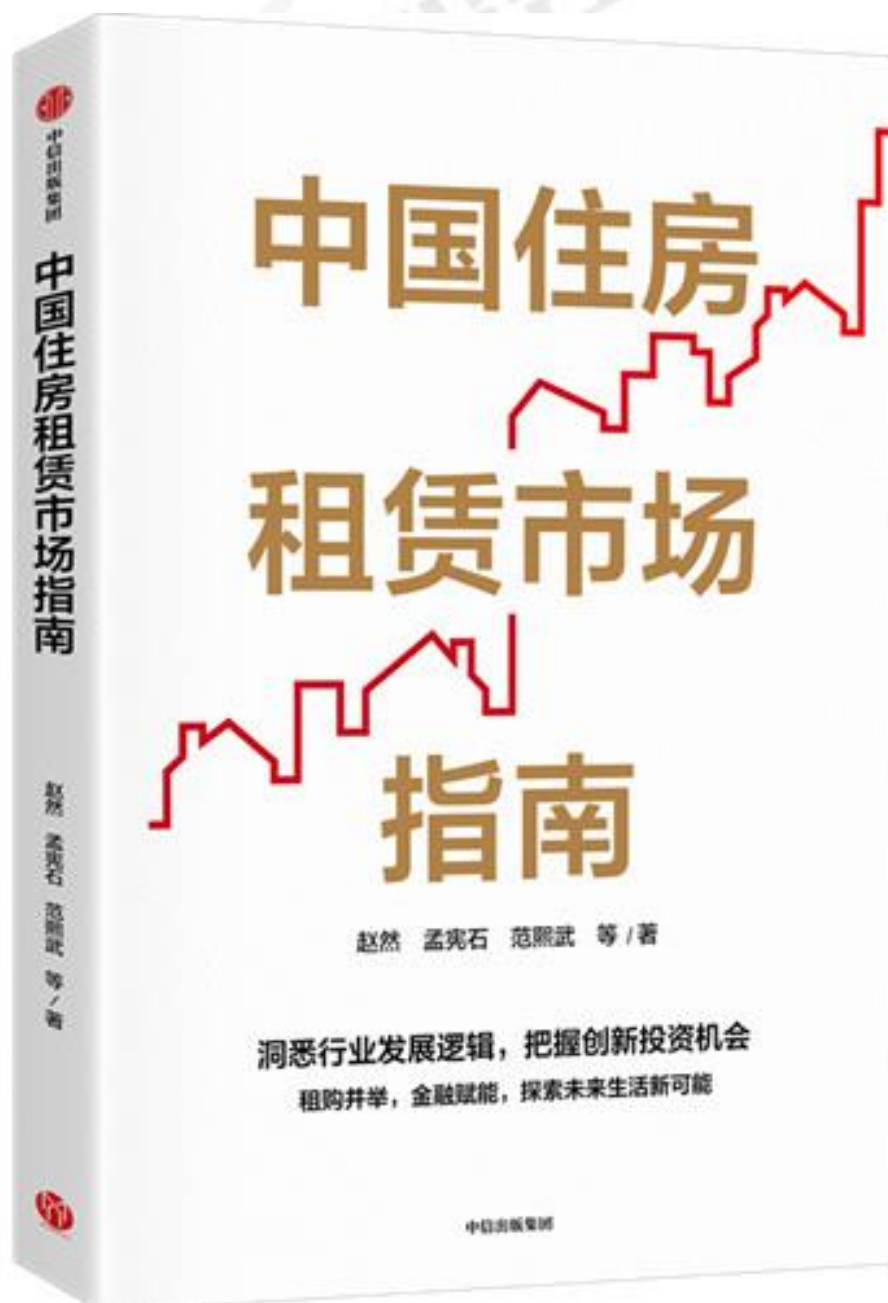
金融服务实体经济

住房租赁市场，通过资产证券化赋能，有效盘活存量房地产资源，是金融服务实体经济的最佳实践。但二者如何结合？还有哪些创新点有待发掘？本书分析了不同金融机构与住房租赁企业的相互协作方式、金融赋能住房租赁场景，尤其对 20 只租赁住房类 REITs、首批 3 只保障性租赁住房 REITs 的详细情况进行全面拆解，为实体经济与住房租赁行业融合发展提供了新思路。

关键词五：

市场功能视角

本书的讨论并非停留在政策和理论层面，而是有机结合了行业上下游产业链发展的前沿与实践，讲透参与住房租赁行业的关键要素，不仅为行业的主要参与者提供实操指引，也为传统房地产开发企业转型发展指明方向，同时为行业上下游产业链各参与方提供全局性视角，为机构投资者和大众投资者提供有效评估资产的分析框架，也为行业的政策制定者提供重要参考。



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_50390

