

规范市场秩序，保障“租”有所居

上海租房市场供需平衡租金平稳，相关部门将在全市开展专项整治

近期，部分城市房租上涨的新闻引发了舆论关注。记者从上海市房屋管理局获悉，目前上海住房租赁市场供需总体平衡，住房租金总体平稳，面上未发现快速上涨的情况。

当前阶段是上海住房租赁体系的构建期，既要鼓励发展，又要严格规范。日前，上海市住建委、市房管局相关部门和各区房管局，对租赁企业开展集中检查约谈，表示：对于检查中发现的违法违规问题，坚决予以查处，促进上海住房租赁市场平稳健康发展。

上海住房租金总体平稳

上海市房屋租赁指数办公室的分析显示，截至今年6月底，上海房屋租赁指数已连续9个月回落。因为毕业季需求释放，7月份的指数出现微弱上扬，但和去年同期数据相比，仍下跌1.65%。

上海房地产经纪行业协会提供的报告显示，今年上半年，上海平均单位标准租金为每月每平方米64.3元，租赁市场供求总体

平衡。全市房屋租金呈现从中心向远郊区域递减趋势。今年第二季度，崇明、金山和嘉定等区域租金价格指数相比上季度下跌，部分区域如浦东新区、宝山区、奉贤区等，价格指数涨幅平稳。

报告还指出，上海部分代理经租企业在房源争夺过程中的确存在一定溢价，但未发现严重、恶性溢价竞争事件，目前租金整体水平维持稳定。另据代理经租企业“青客”“自如”提供给市房地产经纪行业协会的数据，上海“青客”今年租赁平均价格为1236元/月，相比2017年平均价格微弱下跌。上海“自如”整套出租均价约5000元/月，单间租赁约2000元/月，在今年未有明显波动。

上海师范大学房地产研究中心主任崔光灿认为，目前上海租赁市场维持整体平稳的主要原因是，上海从政策、土地、制度等多方面保障租赁市场健康发展，许多做法在全国领先。政策方面，2018年上海市政府工作报告中明确，“上海将新建和转化租赁房源20万套，新增代理经租房源9万套”，他认为这有利于引导代理经租企业形成充分市场竞争，平衡租金价格。

土地方面，上海不断加大租赁住房用地供给，截至今年4月27日，已出让租赁住房用地31块，累计土地出让面积超过87公顷、规划建筑面积196万平方米，约3万余套，并引入地产集团

等国有企业参与租赁住房的开发建设，发挥国企“压舱石”和“稳定器”作用。

制度方面，上海住房租赁公共服务平台在今年7月1日正式上线，逐步实现住房租赁合同“网签备案一体化”，真正做到“数据多跑路，群众少跑腿”，充分保障住房租赁各方合法权益。

坚决查处违法违规行

尽管市场总体平稳，但近日舆论频频揭示的长租公寓风险，也给上海敲响警钟。有媒体报道称，部分公寓违规使用多种金融产品变相融资，例如“租金贷”等，利用租客信用申请贷款用于公寓的规模扩张，导致租客居住权益处于风险中，国内已出现部分公寓因违规使用金融产品而破产倒闭。

面对可能存在的风险，近日，上海市住建委、市房管局下发通知，要求各区对上海代理经租企业的经营模式、行为规范、融

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=11_5723

