新华社
XINHUA NEWS AGENCY

经济分析报告

第 1067 期
2020 年 3 月 23 日

疫情防控专题报告之十八：

住房租赁行业四大问题亟待关注

中国经济信息社
CHINA ECONOMIC INFORMATION SERVICE

摘要：

新华社经济分析师在北京、上海、浙江、江苏、安徽等地调研了解到，受疫情防控期间人员流动管控加强、企业延迟复工等因素影响，2 月份 18 个重点城市住房租赁市场环比和同比成交降幅均在 80%左右。住房租赁企业出租率大幅下降，现金流普遍偏紧。资金链承压、行业复工难、租户权益保障不足、企业盲目扩张风险加大等四方面问题亟需关注。

住建部近日明确将“着力培养和发展租赁住房”“进一步培育机构化、规模化租赁企业”列为 2020 年十大重点工作之一。业内专家指出，我国仍处在城镇化快速发展阶段，租赁住房在解决新市民居住问题中发挥着不可或缺的作用。疫情对住房租赁行业的短期冲击较大，但不会改变行业长期向好趋势。

专家建议，应以此次疫情防控为契机，完善住房租赁相关政策制度体系，更好地促进行业健康规范发展。一是结合地方实际出台住宅小区开展住房租赁业务的操作指引和规范，有序推动行业尽早复工，满足市场合理租房需求。二是密切监测长租公寓企业资金链状况，研究制定财政、税收、金融等相关政策措施，避免行业大范围“爆雷”。三是针对住房租赁企业风险防范能力薄弱的实际，及时总结分析机构化、规模化住房租赁企业的现行模式、利弊和风险，明确不同模式的政策导向。对于风险较大的经营模式要相应提高进入门槛，加大监管力度，保障租赁双方特别是租户的合法权益，助力住有所居目标实现。

疫情防控专题报告之十八：

住房租赁行业四大问题亟待关注

新华社经济分析师

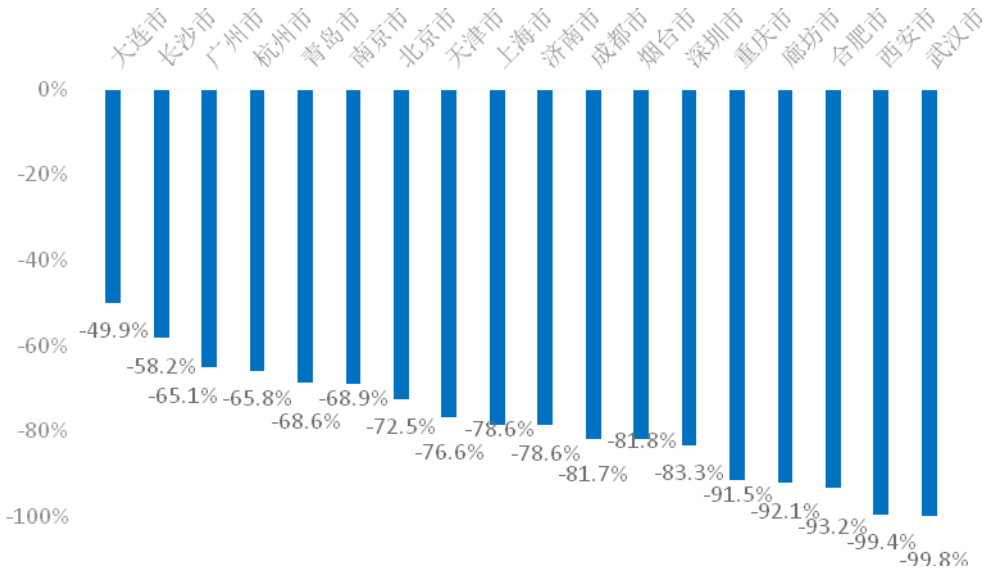
一、住房租赁市场向好趋势不变

住房租赁市场带有明显的周期性。受春节返乡等因素影响，每年11月份到次年1月份是租房市场淡季，从2月份返工到4月份，随着返程人流的增加，租房市场会迎来“小阳春”。业内人士介绍，住房租赁企业特别是长租企业会在2月份之前增加租赁房源储备，并在节后消化这部分房源。受疫情期间人员流动受限、企业延迟复工等因素影响，今年住房租赁市场“小阳春”延后，春节后重点城市租赁成交量显著下降。

（一）疫情对住房租赁市场短期冲击明显

据市场机构贝壳研究院监测，今年2月份，18个重点城市住房租赁总成交量环比减少78.9%，同比降幅达82.7%。武汉、重庆、廊坊、合肥、西安5个城市租赁交易量环比降幅超过90%。成交量大幅缩减带动多数城市租金价格下降，其中天津租金价格同比下降10.3%，环比下降9.2%，降幅最大。

图表 1：2 月份 18 个重点城市住房租赁市场成交量环比变化



资料来源：贝壳研究院

为配合疫情防控，多个城市明确规定不允许住房租赁企业开展房源出租业务，住房租赁企业房源出租率大幅下滑，空置率上升。

据万科泊寓反映，在企业已开展长租公寓业务的 34 个城市中，有 22 个城市要求暂停门店新招租户。中国房地产估价师与房地产经纪人学会调查显示，春节假期结束后两周（2 月 1 日至 15 日），自如、相寓、蛋壳、青客、万科泊寓等 5 家头部住房租赁企业新签租约量比 2019 年同期平均下降 80%，空置房源量达 32 万间。5 家头部住房租赁企业的出租率仅为 75%—80%，与去年同期相比，降幅均超过 20 个百分点。

（二）住房租赁企业快速响应积极抗“疫”

疫情发生以来，以万科泊寓、魔方、蛋壳、自如等为代表的住房租赁企业迅速响应属地疫情防控要求，从保洁卫生、物资配备、人员管理、社区联动等方面保障租户与员工的健康安全。

万科泊寓开业在营房间数共计 11.1 万间，在租客数约 12 万人。企业所有门店启动每日公共区域全面消杀、进出人员体温测量、医疗防疫物资配置、社区联动摸查租户返程信息与健康状况等防控应急措施。一些企业还发挥科技力量抗“疫”。例如，魔方开发和上线了租客健康管理系统，用数字化手段做好在住人员和员工的健康申报、异常信息排查，实现人员的有效管理和精准防控。

针对疫情防控导致租客难以返回住处的情况，多家住房租赁企业推出租金减免、免费延住、手机端申请退房等措施。万科泊寓对因疫情影响无法按时返程的8000名租户给予一定免租和无责退租，总计减免金额约1500万元，并推迟所有租户缴纳租金时间，以减轻租户支付负担；蛋壳对因疫情无法返程的租客，提供免费延住 10 天（武汉地区 30 天），或发放等额代金券；魔方推出租户在手机端远程申请退房的便利举措；自如、相寓、蛋壳等住房租赁企业发挥自身优势，免费提供部分房源给疫情防控人员使用。

（三）重点城市租赁市场供求活跃度持续提升

值得注意的是，进入 3 月份以来，随着大部分城市复工复产有序推进，人员返工返岗增多，重点城市住房租赁市场成交量逐步恢复至去年同期水平。

据贝壳研究院监测数据，3 月 9 日至 15 日，18 个重点城市租赁总成交量环比增加 26.8%，自春节假期结束以来已连续六周回升；同比增长 21%，已超过 2019 年同期水平。随着新增客源需求量和房源供给量的回升，预计二季度租赁市场供求活跃度将持续提升。

上海市房管局有关负责人表示，总体看来，上海租房市场受疫情影响较为明显。随着逐步复工复产复市，租赁需求下降速度减缓，3 月份有望实现市场交易的小幅回升。中国饭店协会调研报告显示，相比酒店和民宿等行业，随着各地有序推动生产生活步入正轨，预计租赁式公寓出租率将在二季度回升至正常水平。

二、住房租赁行业四方面问题亟需关注

住房租赁行业与民生关系密切，疫情不仅影响到短期住房租赁市场的交易水平和企业现金流，也暴露出行业发展的突出问题。

一是企业现金流普遍偏紧，资金链断裂风险突出。

厘米公寓联合创始人朱友邦表示，受疫情影响，今年租赁市场规律被打乱，前期储备的房源租不出去，空置率上升。同时，由于部分租客难以返回或延迟返回，原有合同期内房源解约量增加，这使得行业普遍面临资金链紧张的情况。

多家住房租赁企业反映，受出租率下降、部分租客退租以及要求减免租金等影响，疫情发生以来经营收入大幅减少。防疫物资、人力等持续投入导致运营成本上升，现金流持续增压。部分住房租赁企业负责人表示，现金流是银行对住房租赁企业贷款授信的主要关注指标，疫情期间现金流骤降可能会导致银行断贷甚至抽贷，造成企业的财务危机。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长柴强指出，住房租赁行业“两头在外”。受疫情影响，行业面临租客端租金收入下滑、业主端收房成本刚性的“两头难”。特别是部分“租金贷”比例较高的住房租赁企业，在前期租房合同签约时已经一次性收取了租户一年或半年的租金，企业现金流非常紧张，部分长租公寓已经出现拖欠业主租金的情况，资金流断裂风险突出。

二是新招租业务难以开展，在建项目面临延期压力。

对住房租赁企业而言，复工需要进入社区作业，但企业普遍

反映，疫情防控期间，租户无法进入、房源带看受到影响、服务人员无法上门等问题，使得经营面临诸多障碍，新增招租业务难以开展。部分封闭小区的保洁、搬家、管家等服务人员无法上门服务，租客需求难以满足。

疫情对在建租赁住房建设项目复工也造成较大冲击，导致在建项目的预租、交付及开业等延迟。以北京泊寓为例，企业目前在建农村集体用地租赁住房项目 5 个，总套数 1.33 万间，其中两个项目原计划 3 月底开业。受工程进度滞后影响，以上在建项目交付开业时间预计至少延后 2—3 个月，造成收入损失约 1700 万元。

三是对租房人权益保护重视不足，多方协调难度大。

疫情期间，多地在实施小区封闭式管理工作中发生租客无法正常入住的情况，一定程度上暴露出各方对租客权益重视不足，不利于形成长期稳定的租赁关系。

据报道，春节期间，部分小区禁止返程租户进入，或要求租户“自行在外隔离 14 天”等，导致一些租户“进退两难，有家难回”。据某城市一住房租赁企业工作人员介绍，有小区要求租户提供肺部 CT 片才可进入，还有小区要求租赁企业为租户提供无湖北疫区接触史的书面证明和担保，“有的租户被拦在小区外，凌晨一

点多企业还在多方协调帮助租户进小区”。北京、杭州等一些城市随后发文，明确要求住宅小区“不得随意限制租客进入小区”。

一些住房租赁企业负责人表示，街道和社区对返程人员的防控排查中，有的小区需要租客办理小区出入证才可进入，但办理出入证流程繁琐，需要住房租赁企业签订责任书并加盖公章等，企业协调难度大。此外，住房租赁企业配合街道、社区加强疫情防控，还涉及用户信息保护问题。由于部分社区拒绝提供调取企业租客信息的工作函件，企业提供租客数据面临难题。一些地方还存在多个部门重复要求提供数据的情况，增加了企业配合难度。

四是盲目扩张风险加剧，长租公寓盈利困境待破解。

北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥指出，住房租赁经营具有租期长、微利、精细化管理等特点，目前行业平均利润率仅为 2%—4%。而一些长租公寓企业为迎合资本的要求，按照互联网行业“唯快不破”“赢者通吃”的逻辑，不惜抬高成本抢占市场做大规模。由于运营服务能力跟不上企业规模扩张速度，长租公寓普遍面临盈利困境，甚至部分头部企业也持续负债经营。

以率先在美国资本市场上市的青客公寓、蛋壳公寓为例。招股说明书数据显示，青客公寓 2012 年成立于上海，截至 2018 年末，青客公寓运营房间超 9 万间，复合年增长率为 114.4%。但高

增长的背后却是高亏损。数据显示，公司2018财年净收入8.9亿元，亏损5亿元；截止到2019年6月30日的9个月时间，净收入9亿元，亏损3.7亿元。蛋壳公寓招股说明书数据也显示，公司在规模持续扩张下仍未盈利。2019年前9个月，该公司收入为50亿元，较2018年同期增长198.8%；净亏损为25.16亿元，较2018年同期增长约210%。

2018年以来，已有杭州鼎家、上海寓见、北京昊园恒业、南京乐伽等多家长租公寓因盲目扩张规模引发企业经营危机。此次疫情也反映出，长租公寓企业在过于激进的扩张模式下，一旦受到外部冲击，房源空置率的快速上升将使得经营成本和资金链压力急剧增加，并波及大量租客和业主，应当引起警惕。

三、提升企业抗风险能力促市场规范健康发展

多位专家和业内人士指出，在“房住不炒”“租购并举”的政策基调下，疫情对住房租赁市场的冲击是短期的，不会改变行业长期向好的大趋势。宜以疫情防控为契机，厘清行业发展思路和方向，完善监管制度体系，推动经营模式转型升级，增强风险防范能力，更好地促进行业规范健康发展。

柴强认为，我国仍处在城镇化快速发展阶段，人口向大城市

群聚集是必然趋势，多数新市民需要通过住房租赁解决居住问题。从长远看，住房租赁行业发展前景广阔。同时，租赁住房供应区位、价格、户型等结构性问题较为突出，租住痛点多，住房租赁市场需要专业化、规模化机构运营，形成产业化发展。

鉴于当前住房租赁市场面临的突出问题，业内人士提出以下建议：

一是尽快出台住房租赁业务操作指引，有序推动行业尽早复工。

在防控形势持续向好的背景下，社区疫情防控应改变政策执行上的“一刀切”，更好地平衡疫情防控与经济社会发展需要的关系。

业内人士建议，地方政府相关部门、行业协会、社区应加强指导和协调，出台住宅小区开展住房租赁业务的操作指引或指导手册，对于租客进入社区设立相关规范要求，同时根据区域和成交量情况，明确房产经纪人带看和办理出入证的流程，以满足市场合理的租房需求，减轻住房租赁企业经营压力。

目前，仅北京等少数地区明确住房租赁企业复工的相关要求。如北京市住建委允许经审查后的住房租赁企业从业人员进入社区开展业务。每个租赁企业一个小区只能上报一名从业人员，且带

客看房须向社区出示业务员及客户当日“北京健康宝”的结果，并经社区同意方可进入小区；原则上从业人员带看客户每天不得超过两次，每次只能带一名客户。

柴强建议，应将集中式住房租赁企业列为最早复工的产业，以保证各行业复工复产顺利进行、社会基础服务业群体住有所居。同时，根据疫情防控形势，适时允许租赁住房改造施工项目尽快复工。

二是密切监测住房租赁企业资金链情况，研究出台税收、财政、金融等扶持政策。

为提高出租率，住房租赁企业正通过开展日租、短租服务等方式进行“自救”。柴强等业内人士建议，短期内应密切关注长租公寓企业的资金链情况，避免行业出现大范围“爆雷”。同时，应针对住房租赁行业特点，研究出台财政、税收、金融等扶持政策。

对于住房租赁企业因疫情防控支付的额外成本，建议地方财政给予一定资金补贴，有条件的城市应尽快发放中央财政支持住房租赁市场发展试点城市的奖补资金。在金融支持方面，建议银行对住房租赁行业的信贷评估参照正常经营期的现金流情况，对于到期贷款允许延迟还款等。建议给予住房租赁企业一定期限的税收优惠，允许住房租赁企业延缓五险一金的缴纳等，以减缓企

业资金压力，帮助企业渡过难关。

三是加强对住房租赁行业经营模式的风险评估，明确政策导向。

针对住房租赁企业风险防范能力薄弱的实际，建议相关主管部门及时总结梳理机构化、规模化住房租赁企业的现行模式、利弊和风险防范措施，明确不同模式的政策导向，健全监管体系。

柴强认为，住房租赁企业的发展和经营模式要向更稳健的方式转变。例如，对于轻资产分散式住房租赁企业，监管政策应以“规范发展”为重点，通过明确规定自有资本金比例、建立风险保证金制度等，提高这一类型的住房租赁企业设立门槛，增强企业抗风险能力。

策　　划：　匡乐成　金　雷

执　　笔：　李倩倩　李唐宁　郑钧天

参与调研人员：　张 超　程士华　吴慧珺　吕 昂　朱 程　孙 寅

编　　辑：　张长安　万　利　李　真

报告如需转载，须注明“来源：中国经济信息社”，不得对报告标题和内容作实质性变更，且不得改变报告原意。

内部资料　妥善保存

发展经济信息
服务国家战略

地　　址：北京市西城区宣武门外大街甲1号新华社三工作区
联系电话：010-63072502/63072047
传　　真：010-88052684
邮　　箱：zhanlvezixun@xinhua.org
网　　址：thinktank.cnfin.com