

# 打破周期，重构“新格局”

## 上半年租赁市场回顾与下半年展望

### 2020 租赁市场半年报

2020/07/02





# 01

## 上半年 租赁市场回顾





回顾 2020 年上半年，租赁市场受到疫情的影响波动较为显著。市场供需格局趋于缓和，租赁需求延迟释放，业主出租预期持续走低，不断向“承租人”市场转变。今年上半年，租赁市场季节周期规律被打破，传统的租赁旺季并不“旺”，租金价格也持续走低；从市场主体来看，长租公寓企业也经历了经营考验，中小企业面临资金困境。那么今年上半年，租赁市场有哪些显著变化，与往年相比又有哪些不同？下半年，市场将如何发展？贝壳研究院半年度租赁市场报告将进行全面梳理并进行趋势展望。



## Part1：上半年租赁市场回顾

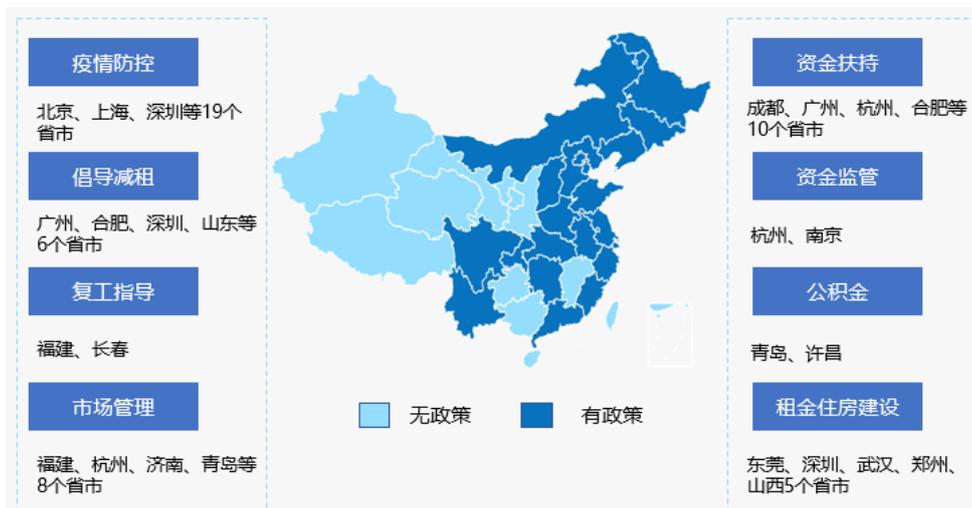
政策层面，也由一季度的防疫管理向市场监管和对租赁机构的资金扶持转变。长租公寓企业在上半年经历了“至暗时刻”，经营不善的中小企业在疫情的冲击下资金链短缺加速，上半年面临经营危机，出租率同比下降。头部企业也开源节流，聚焦单店盈利，减少扩张。6月是传统的租赁旺季，而今年旺季不“旺”，虽然各城市开启“人才抢夺战”，面向高校毕业生出台了优惠政策，但毕业生依然面临着较高的租金负担，尤其是一线城市，面临较大租金支付压力。

### 一、政策导向从防疫管理向市场监管和资金扶持转变

回顾2020年上半年的租赁政策，可以分为明显的两个阶段。第一季度以抗击疫情为主旋律，共19个城市发布了25项疫情防控相关政策，包括以下三个方面：一是对疫情期间租户进行摸排登记，规定租赁经营场所做好防控工作；二是落实主体责任，要求房东和租赁企业承担防疫期间的主体责任，负责督促租户进行备案登记和居家隔离，做好租赁房屋的消杀防疫工作；三是发布租赁住房纠纷指引，针对疫情期间可能发生的租赁纠纷提出解决建议，强调疫情期间房东、租户及租赁企业公平分担相应损失等。此外，6个地区发布了致业主的倡议书，倡导业主在必要合理的情况下减免租金，减轻受到疫情影响的租客负担。

在疫情得到了基本控制之后，全国各地着手恢复租赁市场的正常秩序。第二季度，有8个地区发布了10条市场管理相关政策措施，主要涉及到租赁住房安全管理、住房租赁中介机构整治、以及住房租赁管理办法的指定等方面内容。为了响应住建部《关于开展中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》，10个地区发布了14条关于为住房租赁企业提供资金扶持相关政策，具体落实了补贴的条件和申请办法。杭州和合肥分别推出了住房租赁企业资金监管的相关措施，确定企业名单，推动资金监管的落地。此外还有5个地区推出了租赁住房建设相关的管理规定及措施，推动租赁住房建设的健康发展。

图 2020 年上半年全国各省市租赁政策汇总



来源：贝壳研究院

## 二、各个城市开启“人才抢夺战”，准一线城市更友好

多数准一线城市落户政策较为开放。合肥、郑州、沈阳及重庆对于高校毕业生基本可以无限制落户，包括高等职业技术学校、专科及全日制本科的应届及往届毕业生均可直接落户，无年龄和就业限制。其余准一线城市的落户政策对不同学历的人群有不同的年龄限制及就业限制等。一线城市当中，除深圳学历人才可以通过核准落户外，北京、广州和上海均需要积分落户，或者应届毕业生通过就业单位的户口指标落户。

图 一线及准一线城市落户政策

城市	落户政策
合肥市	高等职业院校以上可直接落户，无年龄限制
郑州市	高等职业院校以上可直接落户，无年龄限制
沈阳市	高等职业院校可直接落户，无年龄限制
重庆市	高等职业院校可直接落户，无年龄限制
成都市	本科以上可直接落户，无年龄限制
青岛市	可直接落户，有年龄限制
东莞市	可直接落户，有年龄限制
天津市	可直接落户，有年龄限制
武汉市	硕士以上无年龄限制
西安市	本科以上无年龄限制



南京市	本科以上可直接落户，有年龄限制，大专凭半年社保
长沙市	本科及以上先落户后就业，其他需缴纳社保后落户
苏州市	有年龄限制，本科以上及职业技术资格的先落户后就业
杭州市	硕士以上先落户后就业，有年龄限制
佛山市	有年龄限制，本科及以上要求缴纳6个月以上社保
深圳市	学历人员可申请核准落户，有年龄要求
广州市	积分落户
上海市	积分落户
北京市	积分落户

来源：各地方政府网站，贝壳研究院整理

**补贴类型众多，高端人才更为抢手。**各个城市的人才补贴类型众多，主要包含以下几种类型的补贴：一是高端人才补贴，根据其人才级别、工资水平及贡献水平决定，包含现金奖励、住房补贴、安家费等，补贴额度较高，金额几十万到上千万不等；二是学历人才的购房补贴，根据不同学历水平金额有所差异，整体在几万元不等；三是学历人才的租房及生活补贴，根据不同学历水平有所差异，大概范围在每月500-3000不等，发放年限通常2-3年。高端人才无论一线城市还是准一线城市均为紧缺资源，因此各城市都有针对高端人才的大额补贴，而准一线城市为了吸引人才通常在学历人才的房租和生活补贴上额度较高。

图 一线及准一线城市人才补贴政策

城市	补贴政策
合肥市	租房补贴（博士2万，硕士1.5万，本科1万，高职0.6万/年，3年）生活补贴（博士3000元，硕士及双一流本科2000元/月，3年）
郑州市	购房补贴（博士10万，硕士5万，本科2万），生活补贴（博士1500元，硕士1000元，本科500元，3年）
南京市	高级人才购房补贴（最高200万元）高级人才租房补贴（最高7500元/月）租金补贴（博士2000元，硕士800元，学士600元/月，3年）
青岛市	安家费（博士15万，硕士10万）住房补贴（博士1200元，硕士800元，本科500元/月，3年）
东莞市	高级人才购房补贴（最高250万），租房补贴（最高每月5000元，3年），综合补贴（最高30万）
西安市	一次性奖励补贴（1000元），安家补助（5年15万），租房补贴（1000-6500元，3-5年）购房补贴（最高100万元）
杭州市	生活补贴（本科1万元、硕士3万元、博士5万元）租房补贴（1万，3年）购房补贴（最高800万）

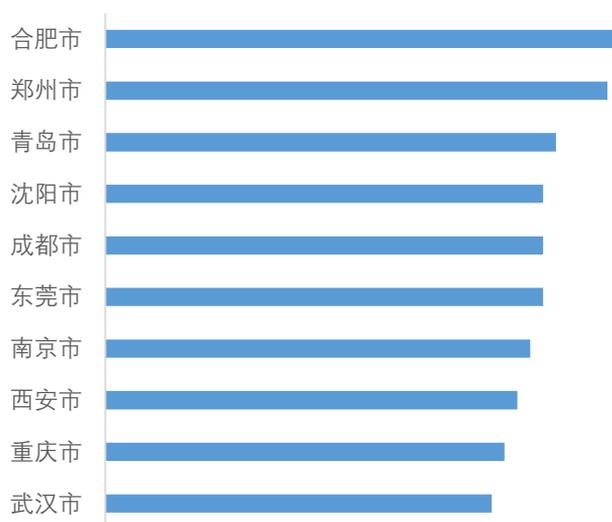


成都市	创业补贴 (最高 50 万) 安家补贴 (最高 3000 元/月, 3 年)
佛山市	租房补贴 (硕士学位 9000 元, 本科 6000 元/年, 3 年) 生活补贴 (博士后 20 万科研经费, 10 万生活补贴/年, 配偶待遇 3000 元/月, 2 年)
广州	高级人才购房补贴 (最高 50 万) 高级人才租房补贴 (最高 1 万/月, 3 年) 租房补贴 (最高博士 6 万, 硕士 4 万, 本科 2 万)
沈阳市	购房补贴 (博士 6 万, 硕士 3 万, 本科 1 万, 房租补贴 (博士 1250 元, 硕士 850 元, 本科 500 元/月, 2 年)
长沙市	高级人才购房补贴 (最高 200 万) 租房和生活补贴 (博士 1.5 万, 硕士 1 万, 本科 0.6 万/年, 2 年。博士后 10 万)
深圳市	高级人才购房补贴 (最高 1000 万购房补贴) 高级人才租房补贴 (最高 1 万/月, 3 年) 租房和生活补贴 (博士 3 万, 硕士 2.5 万, 本科 1.5 万)
武汉市	高端人才补贴 (最高 100 万) 生活补贴 (优秀毕业生, 2 万元)
苏州市	高级人才购房补贴 (最高 1000 万) 租房补贴 (最高 1 万/月)
上海市	购房补贴 (最高 400 万元) 租房补贴 (最高 1500 元/月)
重庆市	高级人才奖励 (最高 200 万)
天津市	高级人才奖励 (最高 200 万)
北京市	最高 100 万元的人才贡献奖励

来源：贝壳研究院

**友好度最高的城市为合肥市和郑州市。**根据各城市针对学历人才的落户政策和补贴政策，贝壳研究院对全国的一线及准一线城市的毕业生友好度进行了排名，排名最高的是合肥市和郑州市。友好度计算的维度包括落户是否有限制，年龄限制、学历限制及就业情况限制的程度，补贴项的多少，补贴金额的高低等。

图 一线及准一线城市友好度排名 top10

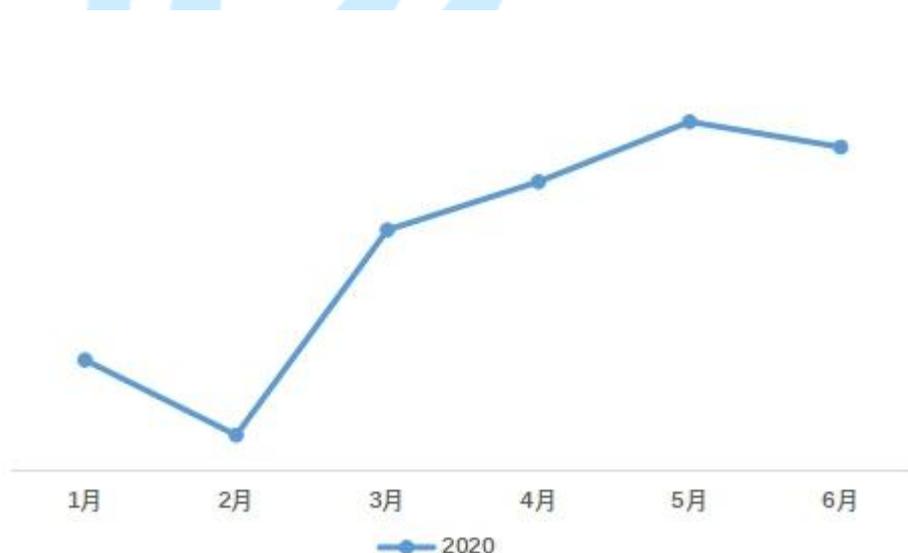


数据来源：贝壳研究院

### 三、季节周期规律被打破，市场旺季不“旺”

上半年受到疫情影响，租赁市场的季节性规律遭到打破，传统旺季并不“旺”。2月份由于疫情严重的原因，重点城市的租赁市场交易触底，市场几乎陷入停滞，春节假期后的租赁旺季推迟到3月出现。3月全社会逐步复工复产后，租赁市场逐渐修复，疫情期间积压的租赁需求逐步释放，因此3-5月的租赁交易不断上涨，4月及5月的环比增长率均突破20%。6月北京受到疫情的再次影响，防疫管理等级上调，因此部分城市的租赁交易受到影响较为明显，近两周交易量呈现迅速下跌，对十八城整体的租赁成交量产生明显影响。传统的毕业租赁旺季目前暂未显现，6月成交量环比下降7.3%。

图 2020年上半年全国重点18城租赁成交量走势变化

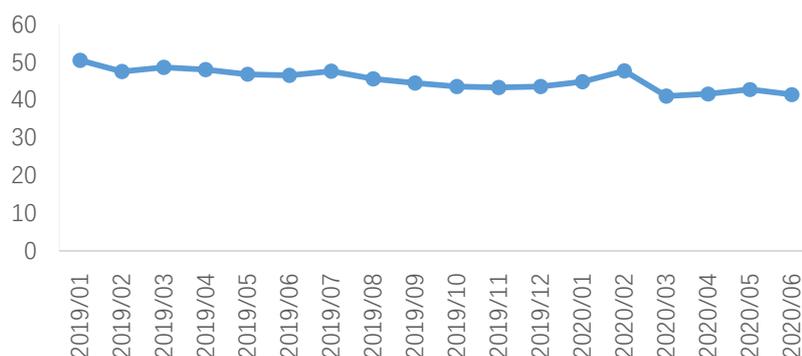


数据来源：贝壳研究院

上半年疫情对租金水平影响明显，总体呈现趋势性下降。重点18城的平均租金水平，3月份环比下降14.0%，从2月的47.7元/㎡下降到41.0元/㎡。4月及5月份，平均租金有小幅回升，环比分别上涨1.4%和2.8%，但租金价格仍较大幅度低于去年同期水平，同比下降幅度均在10%左右。6月份租金水平又呈现下降趋势，环比5月下降3.2%，同比去年6月下降10.9%。分城市来看，6月份天津、武汉、青岛、济南、

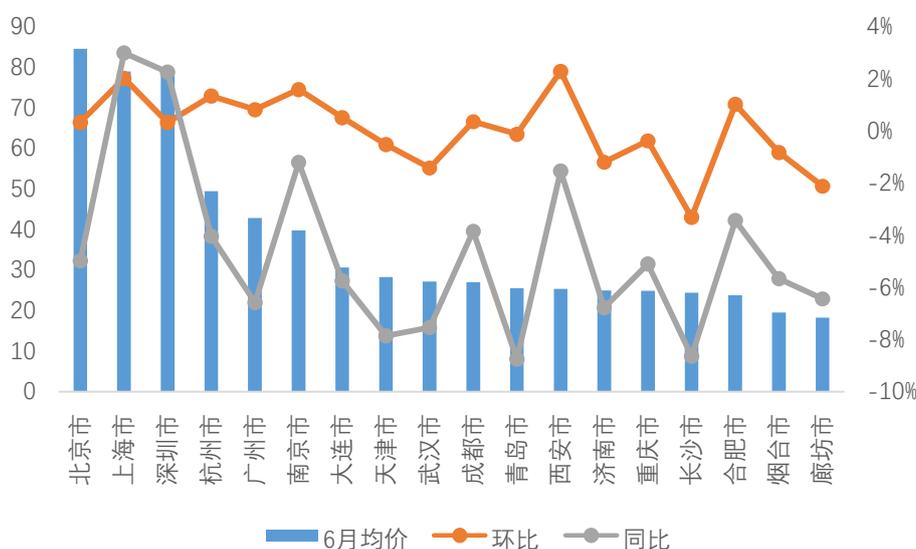
重庆、长沙、烟台及廊坊八个城市租金仍呈现环比下降，其中租金降幅最大的是长沙市，降幅为 3.3%。其余城市价格变动幅度较小，整体较为稳定。

图 2019-2020 年全国重点 18 城平均租金变化趋势



数据来源：贝壳研究院

图 2020 年 6 月全国重点 18 城平均租金水平及同比、环比增长率

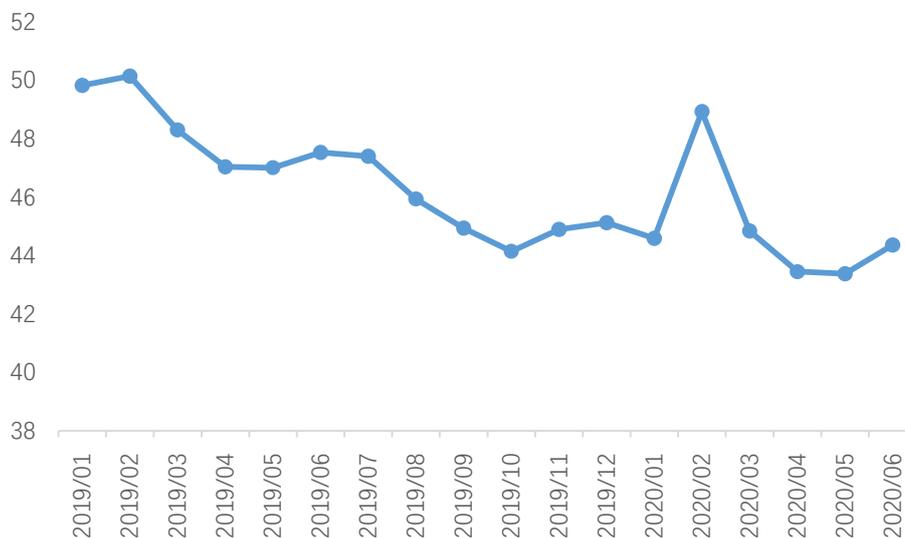


数据来源：贝壳研究院

上半年新增房源挂牌价格较低，业主出租预期处于低位。2020 年上半年整体挂牌均价偏低，除 2 月份总量过低出现异常波动之外，其余月份平均挂牌价 44.1 元/m<sup>2</sup>/月，明显低于去年上半年 48.1 元/m<sup>2</sup>/月的水平。由于疫情的影响，买卖双方对于租金价格的期望都持续走低，导致挂牌价格降低，最终租赁成交价格也

相比去年明显降低。

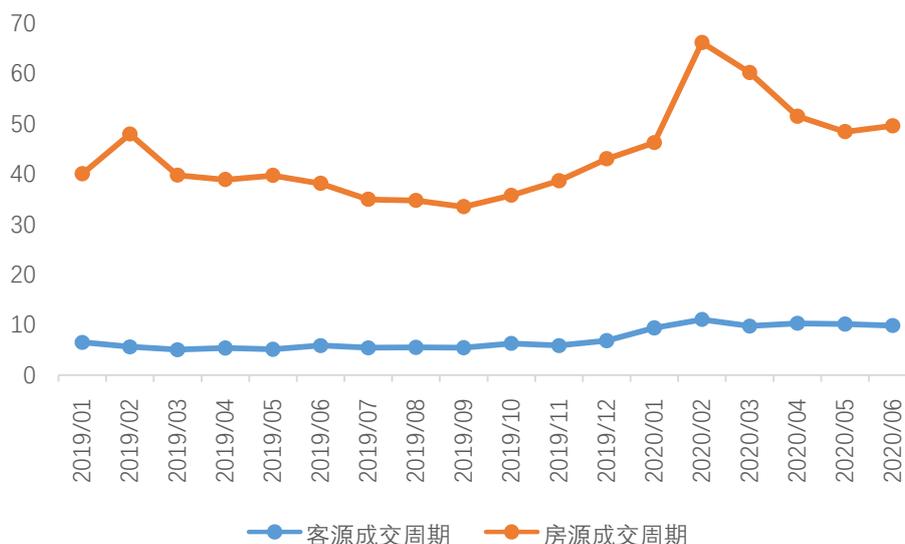
图 2019-2020 年全国重点 18 城新增房源挂牌均价



数据来源：贝壳研究院

房客源成交周期处于高位，租赁市场向买方市场转变。上半年房源成交周期波动较大，2月及3月房源成交周期超过60天，租赁房源成交困难，4-6月成交周期下降，但相比去年成交周期仍然较长。而客源周期较为稳定，保持在10天左右，相比去年有所延长，租客的租房迫切程度有所下降。

图 2019-2020 年全国重点 18 城租赁成交周期



数据来源：贝壳研究院

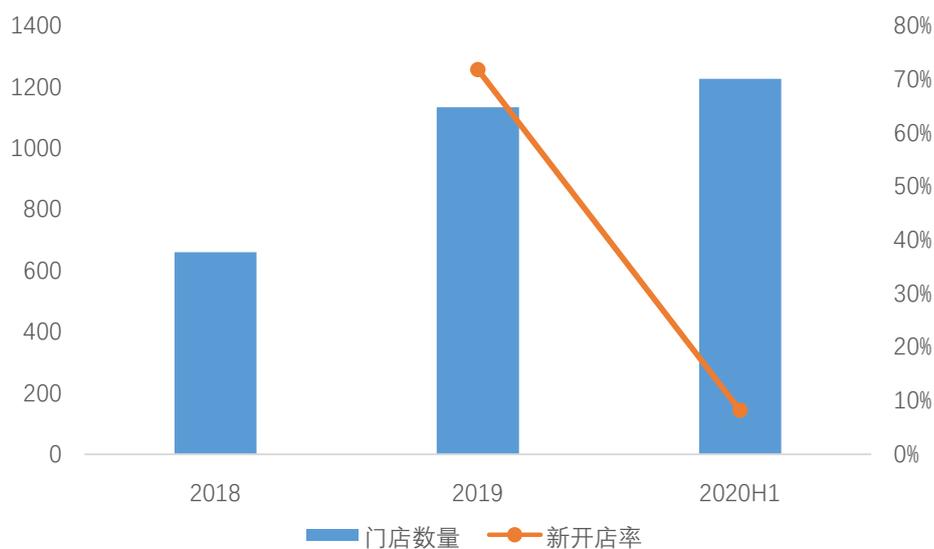
## 四、修复进行时，尾部长租公寓企业进入“至暗时刻”

2020 年上半年，长租公寓企业经历了行业的“寒冬”，出租率下降、租客违约率提升，企业经历了“至暗时刻”。上半年头部长租公寓企业也放缓了拓展趋势，聚焦已有门店，新开店率远低于去年水平；尾部长租公寓企业面临普遍性的经营困境，近七成因“高收低出”模式导致；上半年没有房企新进入长租公寓领域，已进入的房企经历了从“拓荒”到“精耕”的转变。除了房企申请公司债和 ABS 获得资金外，尾部企业面临融资困境。

### （一）上半年集中式长租公寓门店拓展速度趋于停滞，新开店率仅 8.2%

2020 年上半年集中式长租公寓门店拓店速度趋于停滞，明显低于去年水平。贝壳研究院监测了集中式长租公寓门店数量 TOP10 品牌，2018 年底 TOP10 品牌门店数量为 660 家，2019 年底 TOP10 品牌门店数量为 1134 家，2019 年全年新开门店 474 家，新开店率为 71.8%。而 2020 年上半年，TOP10 品牌新开门店共 93 家，新开店率为 8.2%，部分品牌门店数量负增长，部分门店关停。门店拓展速度趋于停滞，一方面由于行业的商业模式从强调规模扩张转向精细化运营探索单店盈利模型，一方面受到上半年疫情的影响导致的空置率上升及业务推进放缓。

图 2018-2020 上半年 TOP10 品牌集中式长租公寓门店数量及新开店率

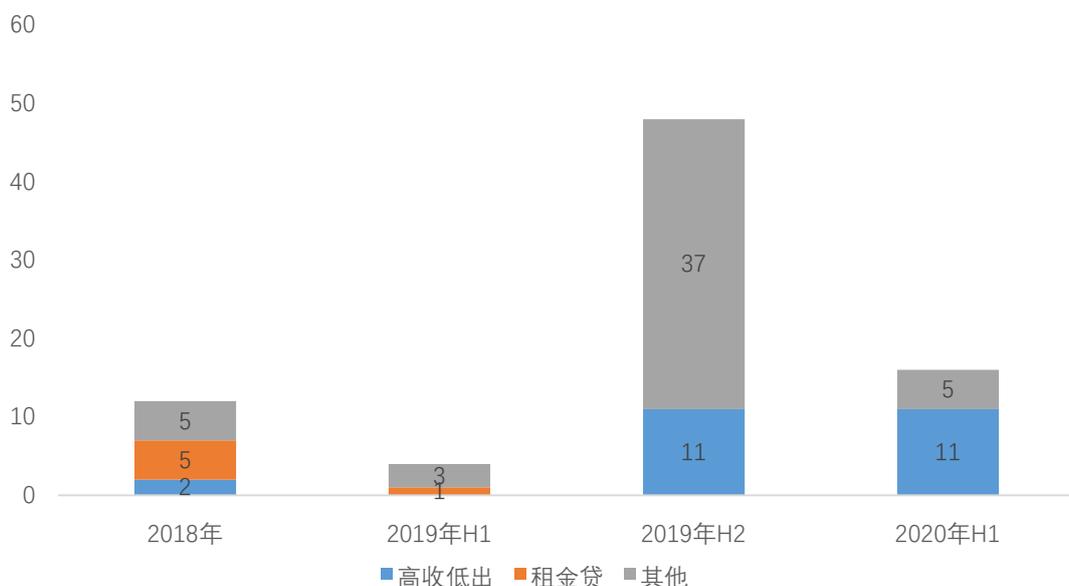


数据来源：各长租企业官网，贝壳研究院整理

## (二) 尾部长租公寓面临经营困境，倒闭企业中近七成因“高收低出”模式导致

2020年上半年陷入经营困境并造成不良社会影响的尾部中小长租公寓为主。据不完全统计，媒体公开的陷入资金链断裂、跑路、倒闭等中小公寓数量高达16家，在今年年初疫情影响下，市场租金出现下降的行情下，今年上半年近七成长租公寓因“高收低出”模式，导致资金链断裂。这种模式主要存在两个特征，一是高收低出，长租公寓企业为了短时间内抢夺房源，企业支付给房东的租金高于租客支付的租金，属于亏本经营。二是长收短付，企业向租客按年度收租金，然后按照季度或月度支付给房东，将差额用于自身经营或其他用途的现象。无论是“高收低出”，还是“长收短付”，都产生了潜在的经营风险，在受到疫情影响的外部冲击下，风险就会加速暴露，尤其是尾部中小长租公寓企业的抗风险能力更弱。

图 2018-2020 上半年陷入经营困境的长租公寓统计



数据来源：贝壳研究院

### (三) 从“跑马圈地”到“聚焦精耕”，今年上半年房企“零”进入

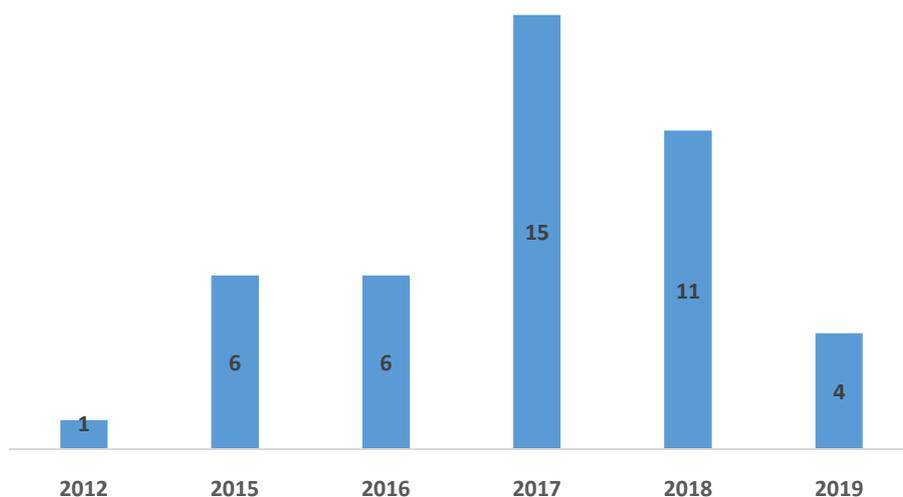
对于长租公寓领域，不同于 17-18 年的热情高涨，19 年开始房企的进入热情显著下降。行业逐渐回归审慎理性预期，企业不再盲目进入。据统计，截止 2019 年底已有 44 家规模大型的开发商开展长租公寓业务。而今年上半年没有开发商新进入长租公寓领域。

在政府大力倡导租购并举的环境下，开发商纷纷将长租公寓提入战略布局中，以期培育的新增长点。少量先行者在 2016 年以前就已经试水业务，2017 年多达 16 家。长租公寓的盈利能力在早期市场未得到验证，开发商进入该业务领域开始冷静和理智，从 2018 年进入数量开始减少。到 2019 年只有上海实业、正荣、宝龙和俊发四家企业进入，且基本在企业所在当地开展业务。而今年受到疫情影响尤为明显，没有新的开发商进入长租公寓领域。

今年上半年，多数长租公寓不再进行规模扩张，聚焦维持已有单店运营。管理房间规模上，2020 年上半年长租公寓出租率明显下降、违约率提升，同时仍然需要正常给业主支付房租，企业现金流普遍吃紧。同时，疫情期间租赁企业的管理成本提升。租赁企业要负责管理入住的租客，采购大量的相关物资新增支出。

还要加强人员管理和登记，部分公寓企业还提出会给返程人员提供隔离单间等，对于企业来说也是管理成本的提升。长租公寓企业为了维持已有的运营，减少成本支出和经营亏损，绝大多数已进入的企业不再进行规模扩张，聚焦已有的门店运营，开源节流。

图 2012-2019 年开发商进军长租公寓领域的数量

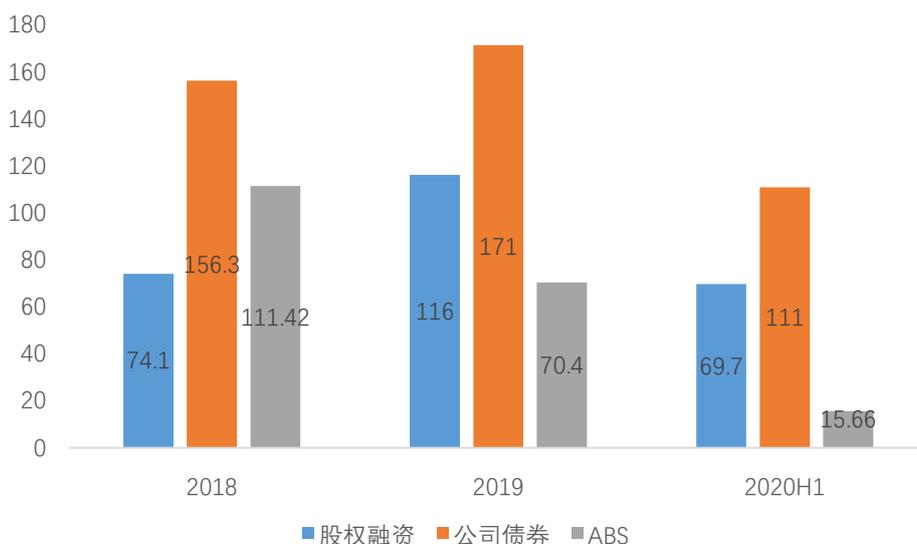


数据来源：公开资料，贝壳研究院整理

#### (四) 开发商申请公司债和 ABS 融资，中小企业融资渠道收窄

上半年融资以开发商发行住房租赁专项债及 ABS 为主，中小公寓融资更为困难。长租公寓领域股权融资的风口基本已经过去，目前中小企业获得投资较为困难，从 2019 年开始进行股权融资的企业均为行业头部企业，融资轮次多、单次融资金额大是基本特征。此外，住房租赁领域今年上半年已经发行的公司债券及 ABS 融资金额分别为 111 亿元和 15.66 亿元，融资主体均为开发商。总体来讲，目前长租公寓领域的融资以头部企业和大型开发商为主，中小企业融资渠道收窄。

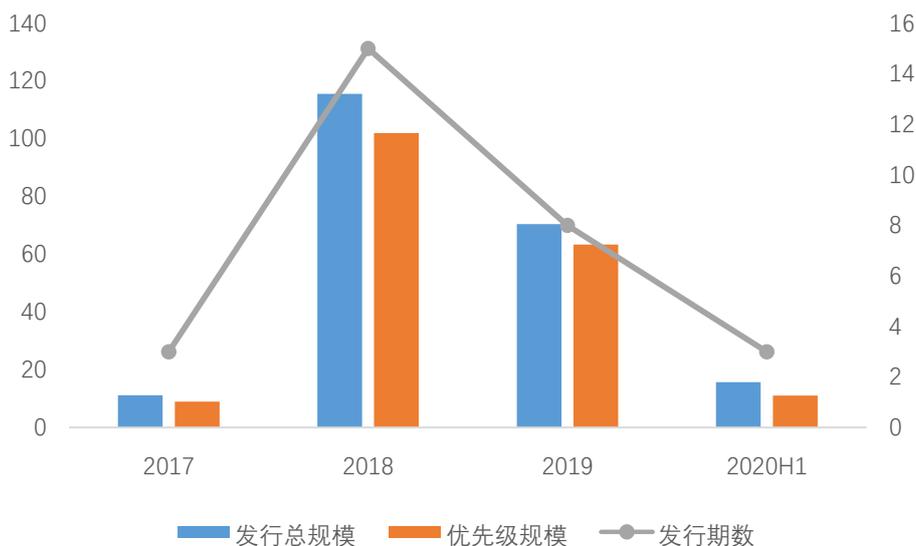
图 2020 年上半年住房租赁领域融资情况



数据来源：贝壳研究院根据公开数据整理

**上半年发行资产证券化 (ABS) 金额小，周期长，平均利率较低。**2020 年上半年发行了三笔 ABS，分别是中联前海开源-华发租赁住房一号第二期资产支持专项计划、华夏资本-金地火花长租公寓 1 期资产支持专项计划及平安汇通 - 平安不动产朗诗租赁住房 2 期资产支持专项计划。发行期限 9-18 年不等，期限较长，且平均利率低于历年水平。

图 2017-2020 上半年长租公寓 ABS 发行情况

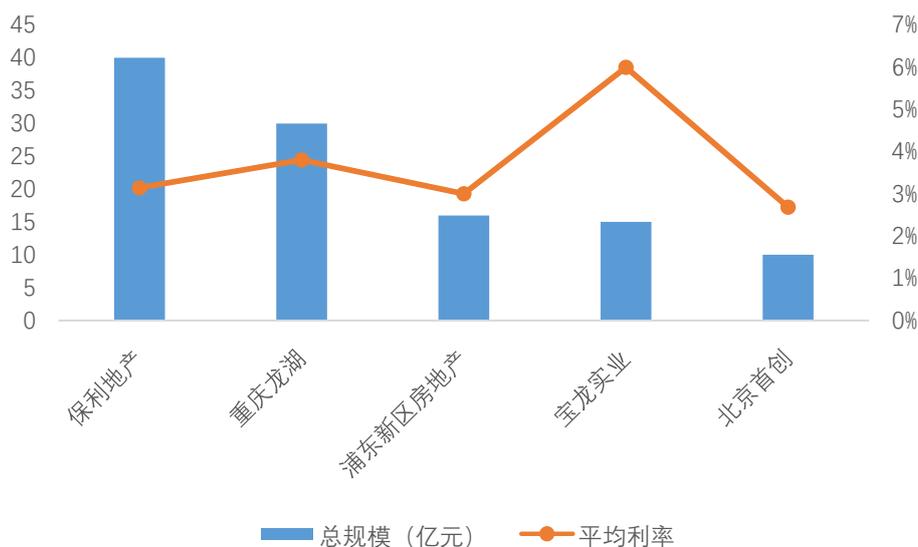


数据来源：上海证券交易所，深圳证券交易所，贝壳研究院整理

**住房租赁专项债券发行笔数多、金额高，成为开发商发展住房租赁业务首要融资渠道。**上半年住房租赁公司

债券融资笔数较多，金额较高，其中保利地产发行了两期公司债券，每期发行金额 20 亿元，共融资 40 亿元，公司债券使用途径主要聚焦在住房租赁。公司债券利率较低，目前已经成为房地产企业住房租赁领域融资的首要渠道。

图 2020 上半年住房租赁公司债券发行情况



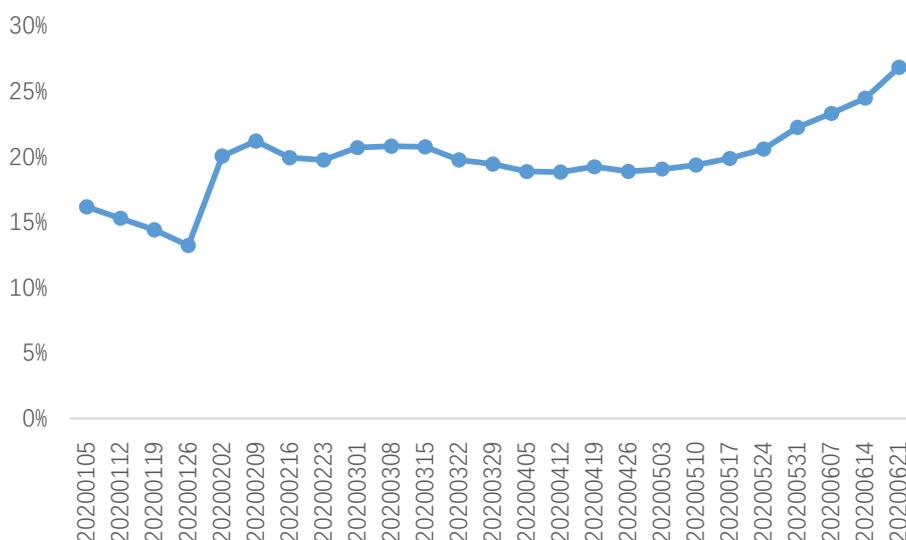
数据来源：上海证券交易所，深圳证券交易所，贝壳研究院整理。

除以上融资之外，目前还有拟发行金额共 405.6 亿的公司债券和 ABS 正在交易所申请流程当中，尚未发行，其中 137.6 亿的融资项目已经审批通过。总体来讲，上半年长租公寓股权融资少，ABS 规模降低，公司债券规模跟去年基本持平，长租公寓领域强者更强，弱者生存较为艰难，极大考验长租公寓的运营和资金筹措能力。

## 五、毕业季租赁需求释放，一线城市毕业生租金负担较重

今年毕业季来临，高校毕业生的租赁需求逐步释放。通过贝壳的成交数据分析可以发现，从 5 月份开始 18-24 岁租客成交占比开始明显提升，到 6 月第三周占比已经高达 26.8%。虽然在第二轮疫情的影响下六月下半月成交量整体受到影响，但 18-24 岁年龄段的成交占比并未下降，可见毕业租赁季已经逐步来临。

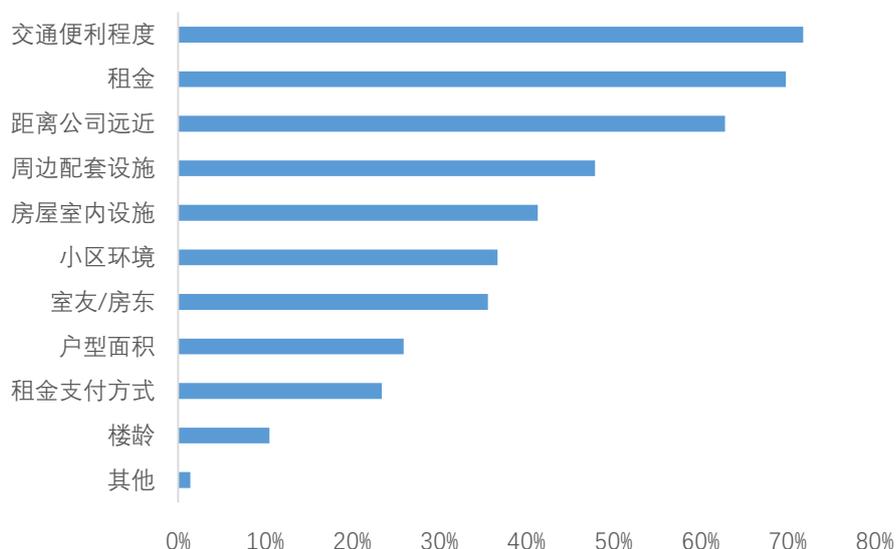
图 2020 年贝壳平台全国重点 18 城 18-24 岁租客成交占比



数据来源：贝壳研究院

**交通便利性和租金水平成为毕业青年重点关注的因素。**根据调研数据 71.8%的毕业生表示，交通便利性才是他们最关注的因素，租金为关注因素的第二位，占比 69.8%。与性别进行交叉分析可以发现，女性在房屋室内设施，居住室友及租金方面更敏感，而男性在租金支付方式及周边配套方面更敏感。

图 毕业生选择租赁住房的关注因素

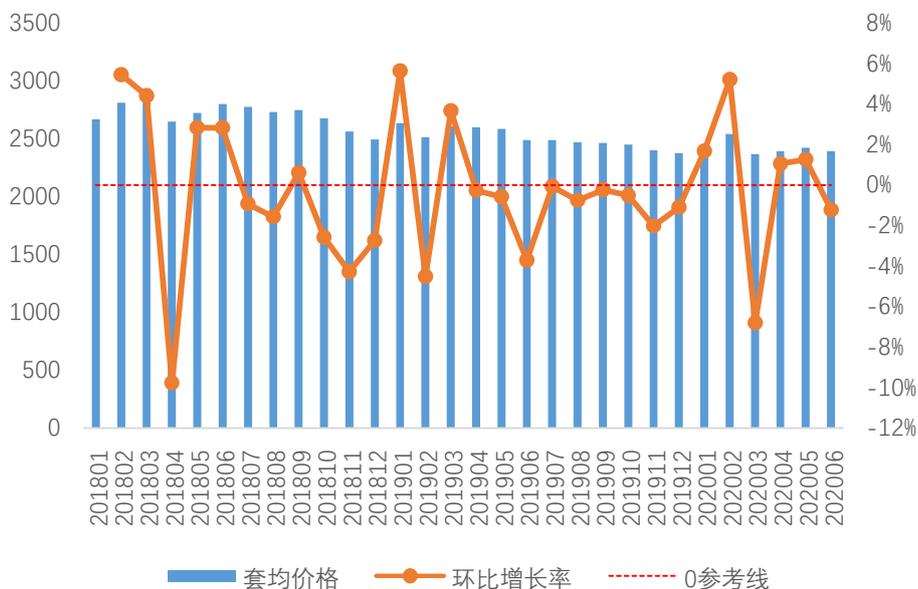


数据来源：贝壳研究院调研获得

**毕业生月付超 2300 元，租房支出有所下降。**2018 年 1 月套均租金为 2665 元，2020 年 6 月套均租

金为 2392 元。从环比增长率来看,大部分的月份增长率为负,套均租金在不断经历小幅下调。从 2018-2020 年,毕业生的租房成本并未提升,有小幅下降。

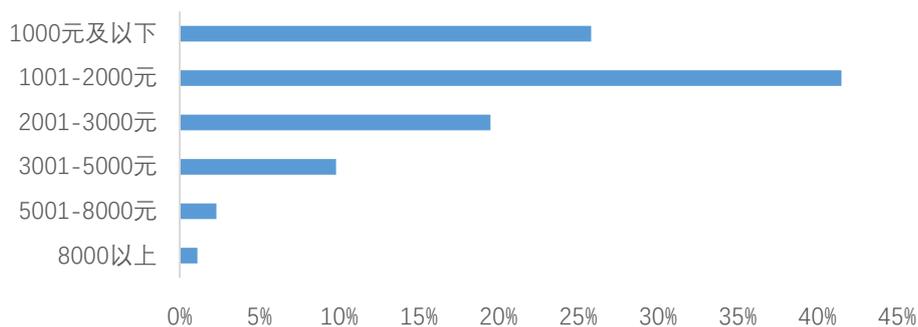
图 2018-2020 年贝壳平台重点 18 城市 18-24 岁租客套均租金变化趋势



数据来源: 贝壳研究院

多数毕业生期望的租金水平主要集中在 1001-2000 元区间。根据贝壳的毕业生调研, 41.5%的毕业生能够接受的单月租金水平为 1001-2000 元。无论一线城市还是新一线城市, 选择最多的区间均集中在 1001-2000 元。但对于生活在一线城市的毕业生来说, 1001-2000 元的价格水平租赁单间是相对较为困难的。根据贝壳平台 6 月的租赁数据, 北上广深四大一线城市套均租金为 5561 元, 想要花费 2000 元以下租房只能选择较为偏远的地段或居住条件较差的住房, 因此, 为了减少租金支出, 调研数据显示, 高校毕业生中, 近五成的毕业生选择合租。

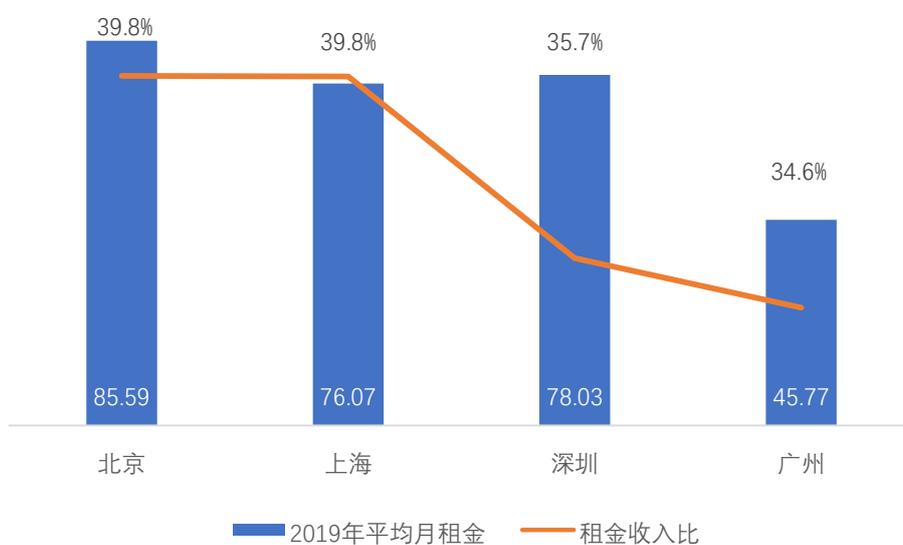
图 毕业生能够接受的单月租金水平



数据来源：贝壳研究院调研获得

**一线城市毕业生租金压力大。**租金收入比为该城市平均租金（平均单平米租金\*人均租赁面积）和平均可支配收入的比值，根据贝壳的测算，目前一线城市北上广深的租金收入比均超过 30%，北京的租金收入比甚至高达 39.8%。对于毕业生来说，一线城市的租金水平较高，新毕业的学生承担租金压力较大。

图 一线城市平均租金和租户租金收入比



	2019 年平均月租金	2019 年人均建筑面积	租赁人均建筑面积	2019 年平均年租金	2019 年城镇居民人均可支配收入	租金收入比
北京	85.59	33	26.4	29,374	73,849	39.8%
上海	76.07	37	29.6	29,272	73,615	39.8%
深圳	78.03	30	24	24,345	68,144	35.7%
广州	45.77	35	28	16,660	48,118	34.6%

数据来源：贝壳研究院，各城市统计局



由此可见，对于刚步入社会的高校毕业生来说，租金支出负担不小。在有限的支付能力下，毕业生可选择的租赁房源往往是更为偏远或合租的租住房源，租住条件和住房品质有待提升。

# 02



## 下半年

# 租赁市场展望与发展建议

贝壳研究院

## Part2: 下半年租赁市场展望与发展建议

受到疫情影响，下半年租赁市场供需格局趋于缓和，租客掌握更多主动权和议价空间，市场不断向“承租人”市场转变。在此背景下，重点关注长租公寓企业的经营风险，加强对于企业“高收低出”、“长收短付”的模式监管，同时给予更多的企业资金支持，扶持长租公寓企业渡过资金困境。加强租客权益保护，对于高校毕业生给予一定的租房支持，加强特定人群的租房保障。

### 一、市场供需格局趋于缓和，向“承租人”市场转变

年度的租赁市场往往呈现周期性规律，从往年的年度租赁市场周期来看，2-3月、6-7月是租赁市场两个传统的旺季，是节后流动人口返程租赁高峰以及大学生毕业旺季。而今年上半年来看，两个传统旺季并不“旺”，租赁需求的释放也随着疫情的防控级别呈现规律性的变化。疫情防控级别的上调，往往会首先传导至租赁市场成交量的缩减，市场热度呈现迅速下降。

下半年来看，租赁市场热度或在城市之间呈现分化，对于疫情影响较大的城市来看，虽然疫情影响使得租赁市场迅速降温，且一定程度上缩减了城市的租赁市场的需求规模。但租赁市场的需求依然大量存在。下半年来看，租赁市场依然会维持“低温”态势，延迟的租赁需求不断释放，业主出租预期持续处于低位，租客议价空间提升，市场供需趋于缓和，从中长期的租金水平来看，租金上涨动力不足，可能会继续保持低位的态势。对于疫情影响较小的城市，下半年租赁市场热度会保持“中温”态势。总体来看，下半年租赁市场供需趋于缓和，不断向“承租人”市场转变，租客掌握更多主动权

和议价空间。

## 二、防范尾部长租公寓企业风险，加强监管与加大扶持并行

疫情影响下，部分尾部中小企业陷入破产风波。为了减少长租公寓企业经营对房东和租客带来的影响，应加强行业监管，防止“高收低出”、“长收短付”等模式带来的风险；同时给予长租公寓企业必要的补贴和资金扶持，帮助企业渡过经营困境，才能引导行业走向正轨。

**加强行业监管层面，逐渐建立行业的押金监管和风险保证金机制。**从事住房租赁经营的企业在开展业务当地的银行开设专户托管，托管账户中设立押金和风险保证金，保护承租人的押金安全，降低房东和承租人的租金风险。

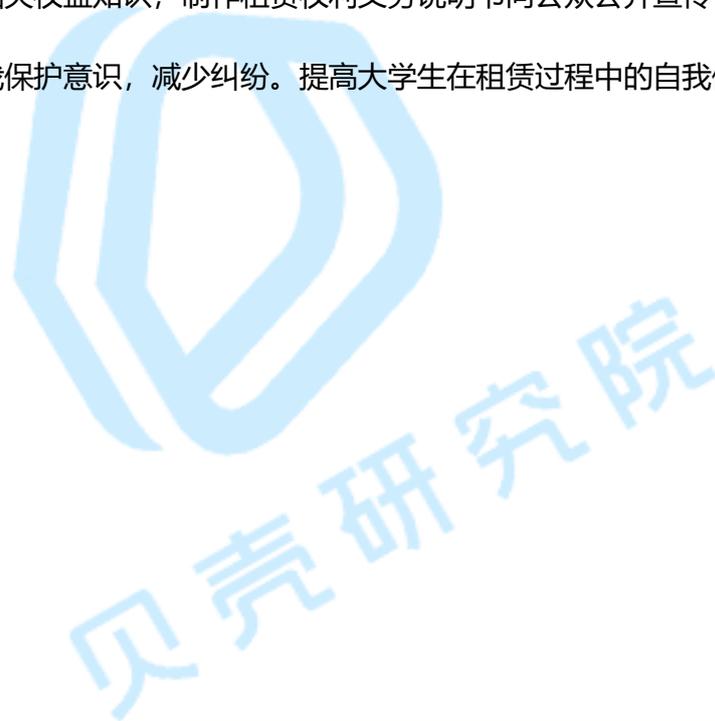
**加强长租公寓企业扶持层面，加强对长租公寓企业的融资支持。**目前长租公寓企业面临融资渠道窄、融资金额小的问题。拓宽长租公寓企业的融资渠道，**一是加大对住房租赁企业的债权类融资支持**，包括专项银行贷款和公司信用债等，未来将继续扩大银行贷款授信额度和专项债的适用范围品种，加快审批流程，促进企业直接融资，优化融资结构。**二是加快推进住房租赁领域公募 REITs 试点**，尽快推出公募长租公寓 REITs。发展一级贷款发放的保险制度与住房金融信贷的二级市场。推进质押体系建设，完善质押回购机制。给予 REITs 物业资产出售和经营期间涉及的土地增值税、经营增值税、所得税一定的税收优惠政策。依据税收中性原则，解决双重征税、重组税费过重等问题，促进租赁住房健康发展。引导养老金、保险基金等长期投资基金参与投资 REITs，提高 REITs 市场的流动性，吸引提高私人投资者参与的积极性。

## 三、保护租客权益，加大特定人群的租赁保障

6 月是传统的租赁旺季，也是高校毕业生集中进入租赁市场的时间。毕业生由于刚刚步入工作岗位，租金可支付能力、租房辨识度等较弱，可能会面临相应的租房问题。加强租房过程中的租客权益保护，



加大对特定人群如高校毕业生等群体的租房保障，有几方面措施，**一是加大对高校毕业生的租房补贴**，刚毕业大学生的租金支付能力有限，通过人才租房补贴，减少毕业生可支付压力，增加城市的人才吸引力。**二是加快建立住房租赁市场的信用体系**，通过住房租赁管理服务平台，建立承租人与出租人的征信制度，加强对出租人及从业人员的市场主体信用管理，动态记录良好信用信息和不良信用信息，建立住房租赁行业的“红黑名单”制度，定期对榜单信息予以公示。制定符合租赁企业运营特点的信用评价办法，增加信息透明度，防止大学生在租房过程中的面临信息不对称问题；**三是扩大纠纷处理渠道**，普及住房租赁相关权益知识，制作租赁权利义务说明书向公众公开宣传，普及住房租赁相关权益知识，提高租户自我保护意识，减少纠纷。提高大学生在租赁过程中的自我保护意识，加强租客权益保护。



作者：黄卉 陆静雨

贝壳研究院

免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。

2020 KE.COM ALL COPYRIGHTS RESERVED