

租住市场新变化： 可选房源增多 “涨租”不复存在

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

春节后开工一个月以来，随着大量务工人员和学生开始返回城市，租赁市场热度开始回升。

《中国经营报》记者近期了

解到，在经历了去年供给大增、租金下行等行业波动后，不少租赁企业节后快速行动，抢占市场先机，出租率快速恢复。

而自去年以来，保障性租赁住房(以下简称“保租房”)大量入市，对平抑租金起到了重要作

用，重点城市租金上涨的情况已不复存在。

业内普遍认为，在产业结构调整、客户需求多元化的当下，2024年住房租赁市场将愈加分化，租赁企业需对项目及产品作更为精细化的研判。



图为福州某租赁社区正式开放选房。

视觉中国/图

市场回暖

“今年开店目标增加，为了抢到春节后的租房小高峰，我们正月初六就上班了，迅速进行市场摸排。”

近日，线上招聘平台BOSS直聘创始人、董事长兼CEO赵鹏在业绩交流会上透露，春节后到现在，其平台上日均新增职位数和在线的职位数均创下历史同期的新高，日均在线的职位数同比增长约20%，其中，1万人以上的大企业日均的在线职位同比增长24%。

从行业表现来看，所有行业的日均新增和在线的职位相比2023年同期都呈现了正增长，其中蓝领行业在城市服务板块不断拓展的带动下，再次创出历史新高；白领行业中，消费品、医疗器械、汽车、广告等行业的涨幅相对靠前。

此外，据赵鹏介绍，企业的聚焦点也和去年不同，转向雇佣更

多的人来发展业务，销售、人力资源和财务类的职位等增速都有明显回升。

招聘市场的火热带动住房租赁市场快速恢复。近期，记者从多家租赁运营企业了解到，春节后，随着求职者回流，旗下所运营的房源出租率也在回升。

据了解，从去年9月份开始，受区域产业结构调整、企业搬迁等因素影响，部分租赁运营企业遭遇了短暂的退租高峰，出租率一度承压。

据一位业内人士解释，去年下半年退租高峰后，一些企业会用营销折扣来鼓励新客户签约；此外，为了保持续约率，企业在老客户续约时也会给出一定优惠，

在多重因素下，整个市场上租金水平也有所下行。

今年春节后，租赁企业迅速开工，部分品牌企业围绕春节及节后复工等关键时间节点，开展各类租房优惠活动，以吸引更多租客，抢占市场先机。

“今年开店目标增加，为了抢到春节后的租房小高峰，我们正月初六就上班了，迅速进行市场摸排。”乐乎集团白领事业部CEO于娟表示，目前在北京的项目整体出租率已基本恢复到往年正常水平。据了解，乐乎公寓在开年后接连推出乐乎公寓酒店·温都水城店和乐乎公寓酒店芍药居地铁站店，长短租结合的酒店产品陆续开业。

租金不再上涨

自2024年年初至2月底，11个住房租赁热点城市新增27个集中式公寓项目入市运营，总计提供10364套(间)房源。

在出租率回升的同时，记者通过租赁企业人士了解到，业内今年对于租金上涨并不抱有过多期待，这是多重原因造成的。

据了解，“十四五”期间，各地均明确提出了保租房建设目标，经过前几年的筹建，从去年开始，随着保租房大量入市，集中式租赁社区产品供给量迅速增加，对平抑租金起到了重要作用。

一位租赁企业负责人表示：“这些项目多数为‘国家队’下场建设的项目，即便有的位置相对偏远，但周边至少1.5公里内是有地铁的，再加上央企在品牌信誉、产品以及运营上都更具优势，项目入市后出租率都很不错。”

记者从首创城发旗下租赁品牌首创和园了解到，其去年在北京朝阳区东南五环入市的大型租赁社区——和园·繁星，在入市后出租率快速冲到90%以上，入驻客群主要为刚毕业的大学生、企业白领以及自由职业人士。

根据住建部发布的信息，2023年全国计划筹集建设保租房204万套(间)。2月29日，国家统计局发布的2023年国民经济和社会发展统计公报中显示，2023年全国保

租房开工建设和筹集213万套(间)，超额完成了既定年度目标。

近期各地政府发布的数据也显示，多地去年超额完成保租房筹集目标。比如2023年，上海建设筹措8.1万套(间)，年度目标完成率108%，北京建设筹集8.15万套(间)，年度目标完成率101.9%，两个租赁热门城市去年的供给均不低于其“十四五”总目标的15%。

另据市场机构克而瑞统计，自2024年年初至2月底，11个住房租赁热点城市新增27个集中式公寓项目入市运营，总计提供10364套(间)房源。其中，有11个为保租房项目，共计提供了6716套(间)的房源，占总房源的65%。这一波新项目的入市，使得市场上的房源供应显著增加，为租户提供了更加丰富的选择。

在租金标准上，各地统一要求保租房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金。以北京为例，据市场机构ICCRA监测，截至2023年12月，北京市保租房已有26个项目开业并投入使用，共提供约2.7万间房源。26个项目在2023年的平均租金水平为3.58元/平方米/天，与北京集中式公寓整体的租金水平(4.82元/平方米/

天)相比，折价25.6%，体现出保租房在平抑租金水平方面的贡献。

2月底，北京启动了2024年返工季惠民租房服务活动。据了解，今年首次将保租房项目纳入活动范围，这些参与活动的保租房房源户型主要为两居室、开间公寓和宿舍，提供了更多的小户型、性价比高的租赁住房，主要集中在产业集聚、青年人才住房需求旺盛的“三城一区”(中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城和北京经济技术开发区)。

自去年开始，受二手房市场影响，业主端出租意愿明显增加。中国城市住房租赁智库与自如研究院近期发布的数据显示，春节后多地住房租赁市场出现一轮长租机构托管小热潮。环比春节前，春节后两周北京、上海、深圳、杭州、南京、成都、武汉、广州、天津、苏州等重点10城长租机构业主咨询量增长翻番。

一位业内人士表示：“去年卖房难度加大后，业主的想法也开始改变，之前觉得不装修、不出租是最好的投资行为，但现在卖房收益降低，纷纷将自家房源用于出租，以赚取租金。这在客观上也增加了市场上的供给。”

家庭型租户增加

租房人群中，31~40岁人群比例开始增加，家庭结构比重也向三口之家、四口之家倾斜。

随着供应量的增加，市场竞争愈加激烈，为了保障出租率，租赁企业对项目拓展也更加谨慎。

一位企业人士表示：“现在不同城市的市场处于不同的发展阶段，产业结构的调整也促使我们对客群进行更为精细化的研究，因此在拓展项目时，我们会对其所在的整个商圈的客群进行严格筛选，结合商圈内历史租住数据、产业结构等方面来综合判断这个项目是否可以推进落地。”

值得注意的是，从需求端来看，租客群体正在发生一些结构变化，促使租赁企业在产品供给策略上进行新的调整。

ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然告诉记者，其在近期进行的京沪两地问卷调研中发现，租房人群的画面有了一些新变化，最明显的一点是租房人群的平均年龄有上升趋势，因此也带来了租住偏

好的一些变化。

根据其近千份调研问卷总结，租房人群中，31~40岁人群比例开始增加，家庭结构比重也向三口之家、四口之家倾斜，由此带来了对两居及更大户型产品的需求比重增加。

一个典型案例是首创和园在北京房山区的租赁项目——房山星城社区，该社区虽然位置较为偏远，但去年出租率和租金均价却超出预期。据了解，项目主要租户群体是附近的居民，这些居民本身有自有房产，但因建设时间早，面积相对小、格局不理想，而购买置换房产的压力较大。因此，这些居民选择将自有住房出租，转而租住品质更好的社区。

“现在租赁市场上两居室的供给还相对较少，这就是供需错配的痛点之一。”赵然指出，以往租住市场上的家庭型租房人群主要为因子女就学的“刚需”人群，而现在“刚需”人群扩

大到了“改善”人群，或将成为租赁住房市场的新动能。

据了解，目前政策层面也在细化不同租赁产品的租金标准，比如近期北京市发布的《关于规范本市保障性租赁住房租金管理工作的通知(征求意见稿)》中，对于保租房租金价格，其中提出，可以分为成套住宅、公寓、宿舍三类，实行差异化定租。

在对去年经营复盘时，于娟表示，现在租房客群对于房源的需求，除了交通、周边配套这些硬性要求外，也越来越看重产品本身以及品牌服务能力。据她介绍，集团租金出现明显下滑的项目均为早期初代、二代产品，因为较为老旧，很难满足现在消费者的需求。而近两年开发的新产品则具有较强的溢价能力。“租住市场的消费升级其实一直在发生，企业需要不断提升产品和运营能力。”

授信额度超万亿 城中村改造专项借款加速落地

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

城中村改造专项借款正加速落地。

据《中国经营报》记者不完全统计，近来广州、郑州、济南、石家庄、成都、贵阳等超30个城市陆续宣布当地城中村改造专项借款获批授信或投放落地等情况，涉及城中村改造项目超300个；截至3月中旬，各地公布的城中村改造专项借款授信额度合计超万亿元，已发放额度超千亿元。

低成本资金支持

自去年年底以来，相关部委陆续出台城中村改造专项借款相关指导政策，纳入城中村改造政策支持范围的特大城市也纷纷跟进，出台了专项借款资金使用管理规定。

根据相应政策，此轮城中村改造专项借款的资金发放主体为国家开发银行(以下简称“国开行”)和中国农业发展银行(以下简称“农发行”)两家政策性银行。专项借款的资金主要用于项目前期工作、征收补偿安置、安置住房建设以及安置住房小区的配套设施基础设施建设等。

“专项借款资金基本上采取封闭式、专款专用的管理方式。一般以城市为单位借入、使用、偿还，城市政府负统借统还责任，由政府指定专项借款的借款主体。”上海易居房地产研究院高级研究员邓乔乔指出，从福州、天津、南京、青岛等多个城市的实践来看，当前城中村改造专项借款

城中村改造项目往往周期较长，资金需求都不小，因此资金有效供给关系着城中村改造的推进效率。多位业内人士告诉记者，专项借款可直接为城中村改造项目提供中长期低成本资金支持，自去年年底政策正式出台以来，城中村改造专项借款整体推进速度较快，当前多地已有专项借款落地。不过，鉴于专项借款是根据投资进度分期、分批放款，后续落实节奏还有待进一步观察。

的借款主体多为当地城投平台。实际上，在此之前，保交楼领域已采用过专项借款模式。

“保交楼专项借款和城中村改造专项借款在资金发放主体、责任主体、借款主体、管理方式等方面具有共通性，只是保交楼专项借款用于已售逾期难交付或者项目停工、已售逾期交付风险大的住宅项目。”邓乔乔表示，出于防范化解金融风险考虑，专项借款自2000年前后就曾被启用，此后随着预算法的实施和地方政府隐性债务管理，专项借款的模式逐渐式微，直到近两年为了化解房地产行业风险再度在保交楼工作中出现。

邓乔乔指出，从当前情况看，保交楼和城中村专项借款均是由政策性银行按照国家相关要求提供专项借款资金，市级政府承担统借统还责任，指定城投公司作为专项借款的借款主体，专户管理、封闭运行、专款专用。

加快落地

从两大政策性银行以及各地公布的情况来看，自去年年底政策出台以来，城中村改造专项借款整体进展较快，目前纳入城中村改造的35个超大特大城市基本都有专项借款落地。

此轮城中村改造首笔专项借款今年1月就在广州落地。据当地披露，1月30日，广州市白云区罗冲围片区潭村、民利园片区大沥村等14个城中村改造项目获得国开行、农发行首批城中村改造专项借款授信1426亿元，首笔发放15亿元。

此后，两大政策性银行陆续向郑州、济南、南京、石家庄、成都、武汉、宁波、合肥、贵阳等城市发放城中村专项借款。截至3月

多渠道资金保障

实际上，除专项借款外，此轮城中村改造资金筹措渠道较为多元。

根据国家政策，对于城中村改造支持资金，除设立城中村改造专项借款外，符合条件的城中村改造项目可纳入专项债支持范围，并鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款，专款专用、封闭管理。

此外，抵押补充贷款(PSL)也在为政策性开发性银行发放“三大工程”建设项目贷款提供中长期低成本资金支持。

“研究机构主流观点认为，PSL为此轮城中村改造的一项重要资

金来源渠道。”邓乔乔表示，这一点可以从央行最新的投放数据得到侧面印证。2023年12月，央行时隔十个月重启PSL，投放3500亿元；2024年1月，央行再次投放PSL1500亿元。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪则认为，城中村改造相应资金还可以通过鼓励和支持民间资本参与筹措。

但专项借款仍发挥着主要作用。多家机构根据目前情况测算，此轮城中村改造中，专项借款对相关项目的资金支持力度较大，当前多个项目中专项借款占总投资额

比例在70%以上。

7日，国开行已发放城中村改造专项借款614亿元，涉及北京、上海、广州、武汉等33个城市的271个项目；截至3月中旬，农发行累计投放城中村改造专项借款567.46亿元，签订借款合同累计金额4948.67亿元。

“截至2月下旬，获授信的城中村改造项目已达371个，授信金额达9201.9亿元，放款金额达399.1亿元。由于部分城市未披露具体的授信金额、放款金额、项目数量，没有纳入合计数计算，因此预计实际规模将超过统计数，应超过万亿元。”邓乔乔指出，在首批专项借款落地的城市中，授信金额规模超1000亿元的城市有2个，为广州和成都；放款金额规模最大的城市为

武汉，放款额度超百亿元。

克而瑞统计数据也显示，截至2024年3月15日，已有广州、成都、济南、郑州及湖南省、吉林省等34个城市或省份完成新一轮城中村改造专项借款的授信或发放，公开的授信额度合计已超万亿元。

“目前各地城中村改造专项借款落地较快，预计后续还会有更多城市、更多项目得到资金支持，加速城中村改造工作的推进。”中指研究院市场研究总监陈文静表示，随着资金不断落位，包括城中村改造在内的“三大工程”建设将加速推进，也将在稳投资、稳需求等方面发挥更大的作用。

不过，也有分析认为，综合考虑当前城中村改造专项借款管理

及发放模式，后续落实节奏和效果还有待进一步观察。

“截至2月下旬，28个城市的放款金额占全部授信金额的4.3%，即使加上预估的某些城市授信金额，目前放款的总资金量应该也不超过授信总金额的10%。”邓乔乔认为，鉴于专项借款是根据投资进度、分期、分批放款，因此后续还有待观察其落实节奏，其产生效果也取决于后续专项借款的持续投放及落实情况。

“具体项目的进展也受制于本轮城中村改造的规模、投资量和市场需求量。”邓乔乔表示，目前超特大城市正在陆续公布其城中村改造的规划目标，预计将有效拉动房地产市场需求和投资需求。

总投资至少可达约1.38万亿元。

“在投资带动作用方面，城中村改造会产生实质性的作用，包括土地购置和建安投资，大约有10万亿元的规模。”中指院常务副院长黄瑜测算，未来5年城中村改造将带动约10亿平方米的投资规模，会对房地产市场形成有效支撑。

“城中村改造将会改善居住环境，整合利用存量土地资源，补齐城市基础设施和公共服务短板，在促进城市高质量发展方面将发挥重要作用。”关荣雪也认为，城中村改造会引入高质量的公共配套设施和商业服务设施，能够有效拉动投资与扩大内需。