
推进宁波住宅租赁市场发展的对策建议

蒋力

宁波财经学院金融与信息学院

摘要： 培育和发展住宅租赁市场，形成主体多元、供应充分、规则明晰、保障健全的住房租赁市场体系，是深化住房制度改革，吸引和留住外来人才，促进宁波社会和经济发展的的重要举措。本文通过对宁波住宅租赁市场的现状分析，聚焦问题，提出了增加供给、专业化租赁机构发展、制度化建设、加强监管等四条对策建议。

关键词： 住宅租赁； 供给； 专业化； 制度化； 监管；

国务院办公厅 2016 年印发的《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》指出，实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容。宁波正处于经济发展的快速上升期，培育和发展住宅租赁市场，形成主体多元、供应充分、规则明晰、保障健全的住房租赁市场体系，是吸引和留住外来人才，促进宁波经济社会发展的重要举措。

一、宁波住宅租赁市场现状

近年来，宁波经济发展势头较好，不断吸引外来人口，租赁住宅需求不断增加，政府不断推出公租房与人才公寓，专业租赁机构也开始涉足宁波住宅租赁市场。

（一）住宅租赁需求增长快

宁波经济发展平稳，环境宜人，平均每年吸引 6 万人口迁入，2018 年 GDP 破万亿，全市常住人口超过户籍人口 200 多万。住房租赁需求增长快，租赁人口趋年轻化、高学历化。同时，外来务工群体也呈现年轻化、长期化、家庭化趋势。

（二）租赁住宅供给多样化

目前我市已经形成“公租房+个人房屋+专业租赁机构+人才公寓”的租赁市场结构，提供多样化的供给方式，满足不同的人群。随着经济社会的发展和住宅制度改革的不断深化，宁波市不断加大住宅保障实施力度，目前已经构建了以公共租赁住宅为主，其他住宅保障方式为辅的住宅保障体系。自 2010 年开始，宁波市大规模建设公共租赁住宅，2012 年开始各地逐步开始公共租赁住宅的配租工作，2015 年基本实现了公共租赁住宅常态化申请受理和分配。自 2010 年开始，宁波市各地建设的以政府投资为主的公共租赁住宅共 3.1 万套，已建成 1.2 万套人才公寓。

（三）中介组织整体规模大

宁波目前房屋经纪机构（中介）总共 2308 家，其中总公司 146 家，一般机构 1343 家，分支机构 283 家，加盟机构 536 家。按照区域分布，海曙区共 291 家，江北区 126 家，鄞州区 592 家，镇海 305 家，北仑 249 家，高新区 64 家。备案经纪人员 13290 人。

（四）专业化机构开始布局

宁波租赁市场上已有世联红璞公寓、乐租、爱租、智家等长租公寓运营商入驻。万科集团旗下长租公寓品牌“泊寓”5家店共计2000个房间已经悄然落地宁波，“泊寓”三年内将在宁波开到一万间。在宁波，21世纪、南天、诚发、万科、龙湖等多家企业已开始布局长租公寓长远发展计划，龙湖冠寓、21世纪OPEN家等长租公寓也纷纷进入甬城租赁市场，抢占先机，但是国有企业目前还未涉入。

（五）市场监管涉及部门

多目前我市主要依靠住建部门、公安部门、市场监管部门、基层社区组织等部门对住宅租赁市场的经营进行管理。多部门管理有利有弊，容易产生效率低下、信息共享难、扯皮推诿等现象。中介机构的信用评价、资质评级、人与房的管理都比较难，大量租房产生的纠纷都不容易得到高效的处理。

二、宁波住宅租赁市场存在的问题

宁波住宅租赁市场经过多年的市场化发展，已经形成了比较全面的租赁住宅供给体系、一定规模和相对稳定的中介组织、基本完善的市场经营和监督制度。但是还主要存在着租赁住宅供给数量和结构不合理、专业化租赁机构发展缓慢、租赁市场监督力度不够等问题。

（一）租赁住宅供给数量与结构不合理

1. 公租房与人才公寓供给少。

宁波流动人口为430万，占总人口的比例高达55.05%。2018年常住人口是820.2万人，较2017年的800.5万人，净增19.7万人。近几年来外来人口中人才的比重在不断上升，宁波几次推出的公租房、人才公寓、人才住房都远远供不应求，被抢购与抢租一空，说明供给不够，社会需求量大。

2. 蓝领租赁房源较缺乏。

蓝领主要集中在第二和第三产业，工人、快递小哥、家政保姆、餐馆服务员等一线蓝领职工人数众多。中小户型、中低价位的出租房需求量相对较大，而市场供给呈现出与实际需求相背离的状况。加之近些年城中村大规模拆迁改造、违建建筑拆除、群租房及隔断房整治的影响，导致市场上可供外来务工人员和中低收入家庭租赁的住房明显不足，租金快速上涨。外来务工人员的居住地不断地向城市郊区农村转移，遭受通勤时间长、原有的生活圈隔离、子女就学不便等问题。

（二）专业租赁机构发展相对缓慢

1. 专业租赁机构的房源占比较低。

市场化租赁房源过于单一，除少量机构向职工提供短期出租的住宅外。主要是市场化住宅和保障性住宅。保障性住宅来自政府提供的住宅，保障范围有限。当前我国的租赁住宅供应主体主要是个人，约80%左右的房源来自私人业主，机构租赁规模占比较低。

2. 专业租赁机构没有形成规范化。

目前专业租赁机构行业占比较少，开始布局的企业为了节约成本、获取利润和扩大市场，在资金、人才等要素资源等方面

必须做到资源整合，进行效益最大化利用。租赁机构在房屋获取、产品设计、经营理念、经营成本、盈利模式等方面与私人住宅有很大区别，且租赁机构行业之间也没有统一的标准规范，导致各租赁公司各自为政。政府对专业化租赁机构也没有出台相应的规范化制度，来引导和促进机构的规范化发展。

3. 专业租赁机构仍需要积累经验。

在政策、市场、资本三重利好影响下，专业租赁企业逐渐在宁波开始布局，集中式和分散式长租公寓四面开花。但存在着政策模糊、盲目跟风、管理混乱、产业化水平低等隐患，出现某些品牌租赁机构以高于市场价收房、争夺区域垄断、引诱使用租金贷等金融产品、租赁房质量有问题的现象，影响租赁市场健康发展。住房租赁主体没有明确的行业归属，没有行业标准及规范缺失，导致行政管理机关难以实施有效的监管、服务。住房租赁企业对租赁住房资产的运营与管理缺乏经验，服务支撑正处于探索阶段，仍需积累行业发展经验。

（三）租赁市场监管力度不够

1. 租赁合同备案率低。

目前租赁市场上以个体闲置房为主，租赁交易频繁分散，租赁双方不愿意登记备案。由于租赁合同登记备案没有落实，累计办理数量很少，不易掌握租赁市场的基本情况，导致政府对住宅租赁市场发展情况底数不清，难以对租赁市场发展进行有效引导和规范。

2. 租赁信息太混乱。

目前租赁市场信息发布主要依靠“中介门店+网络平台”的方式，住宅租赁信息混乱，虚假信息较多，租房合同基本不备案等。不少经济机构、中介组织与人员，都利用虚假信息来吸引承租人，相关部门对于虚假信息、不诚信行为也疏于管理，放纵了市场信息的混乱。

3. 租赁纠纷难处理。

目前住房租赁市场秩序不规范，租赁关系不稳定，租赁纠纷频现，承租双方权益都会受损。据调查，近四成租客遭遇房东擅自终止租赁等租赁纠纷，随意涨租、强制退租现象普遍，近三成房东也遭遇租客不按时缴纳租金、损坏房屋及设备的问题，政府相关部门协调管理也有难度。

三、促进宁波住宅租赁市场发展的对策

宁波市下一步将着重在培育多元供给主体、拓展房源、加强监管等几个方面提供政策支持，培育国有住房租赁企业，扶持各类民营机构共同参与宁波市住房租赁市场建设；依托住房租赁信息平台建设，住建、公安、社区、市场监管等部门实现租赁企业、住房与人信息共享，促进宁波住宅租赁市场快速、健康、规范地发展。

（一）增加租赁住宅的有效供给

一是提供多元化租赁产品。打造由公共租赁住房、蓝领公寓、白领公寓、人才公寓、个人住宅等构成的多层次住房租赁市场，促进住房租赁梯度消费。二是拓展低端租赁住房市场。通过新建、配建、收储、收租等多种方式，鼓励将闲置的拆迁安置房、厂房、学校等改建成租赁用房。利用减免税费等方式、鼓励有条件的企事业单位、产业园区利用产业类工业用地，统一规

划、集中设置，配套建设单位租赁房、职工宿舍等。对有助于产业升级和城市更新的企业所建职工宿舍或蓝领公寓，从居住层面扶持相关产业发展。在符合规划要求，保证使用安全、消防安全、配套完善的前提下，允许将合法闲置和低效利用的厂房、仓库、商业办公用房等按照规定改建用于住房租赁。

（二）促进专业化租赁机构发展

一是通过税收、金融等手段发展专业租赁机构。对依法登记备案的住宅租赁企业、机构和个人，给予税收优惠政策支持。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，向住宅租赁企业提供金融支持。二是积极扶持房地产租赁住宅项目。鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住宅租赁业务；支持房地产开发企业改变经营方式，从单一的开发销售向租售并举模式转变；鼓励住宅租赁企业通过收储、转租、改建等方式，开展代理经租业务；支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住宅或新建住宅开展租赁业务；引导房地产开发企业与住宅租赁企业合作，发展租赁地产。

（三）推进住宅租赁制度化建设

侧重租赁双方权利义务约定、房屋维保、合同规格、租金管理。一是建立健全合格出租人、合格出租房和承租人权益保护制度。二是制定更严格的地方性租赁住房建设管理规范。明确人均居住面积、个人改造住房租赁等标准，为承租人安全居住提供制度保障；明确住房租赁管理流程、服务标准、服务质量、服务承诺等规范性标准。制订《租赁住宅公积金使用规定》、《长租公寓设计与配置标准》、《个人住宅出租管理与服务规范》等地方标准。

（四）加强租赁市场的监测监管

一是建立住宅租赁市场经营与监管信息平台，为社会提供租赁信息发布、网上签约、登记备案申请、资金监管、市场主体信用信息查询、信用评价等服务。二是推动落实住宅租赁合同登记备案制度，推行住宅租赁合同示范文本和合同网上签约。充分发挥街道、社区等基层组织作用，推行住宅租赁网格化管理。三是充分利用住宅租赁监管平台，推进部门间信息共享，加强动态实时监管。四是建立住房租赁企业、经纪机构及从业人员等各类住房租赁市场主体的信用管理体系，形成守信联合激励和失信联合惩戒机制，建立行业准入、退出与惩戒机制。