



大公国际：《住房租赁条例》解读及影响分析

文/杜碧红

摘要

2025年6月27日,《住房租赁条例》(以下简称“《条例》”)经国务院第62次常务会议通过,并于2025年9月15日起正式施行。《条例》内容对住房租赁市场中存在的突出问题予以规范,着力引导住房租赁市场高质量发展。本文重点关注《条例》中所涉及的监管机制,在回顾当前住房租赁市场参与主体及主要问题的基础上,对《条例》施行可能产生的影响进行分析,以期为促进房地产市场健康发展提供观点参考。

正文

住房租赁是住房体系中重要的组成部分,近年来,随着新型城镇化推进,住房租赁市场的重要性逐渐凸显。根据国家统计局公布的第七次全国人口普查主要数据,2000年,我国流动人口为1.21亿人,2020年这一数据已增长至3.76亿人;人户分离人口则从2000年的1.44亿人增长至2020年的4.93亿人。人口流动带动了住房租赁市场需求,尤其是在一线城市及新一线城市,常住人口中租房人口占据相当比重。

虽然我国住房租赁市场预计规模可观,但发展时间较短,不论是制度设计还是发展路径均有待进一步探索完善。《条例》的施行,为住房租赁市场发展法治化、规范化提供了制度保障,同时也将间接作用于买卖市场,有助于房地产市场发展转型。

一、当前住房租赁市场参与主体及存在的主要问题

(一) 当前住房租赁市场经营主体

破解“重购轻租”,实现“租购并举”,是解决住房问题的主要方式之一,随着市场规模扩张,当前住房租赁市场的参与主体愈发多元,涌现出的租赁类型和服务获取形式也多种多样。

除个人出租外,住房租赁市场中的主要经营主体还包括住房租赁企业和从事住房租赁业务的房地产经纪机构。个人出租人的典型代表即普通房东,这类房源供给分散,但构成我国住房租赁市场供给的主要来源,较难标准化和统一管理。

根据《条例》规定,住房租赁企业是指以自有住房或者依法取得经营管理权的他人住房开展住房租赁经营业务的企业。这类企业由于开展规模化经营,通常提供标准化服务,进行品牌化运作。住房租赁企业是政策鼓励培育的发展对象,但目前市场化参与机构的健康发展仍显不足,存在数量较多的中小企业仅服务于个别地区或某类特定市场。另外《条例》考虑到自然人从事转租业务规模较大的情况,规定针对自然人转租他人住房开展住房租赁经营业务,经营规模达到有关部门规定标准的,适用《条例》有关住房

租赁企业的规定。

住房租赁经纪机构主要通过提供中介服务赚取佣金，随着信息技术的发展，利用网络平台撮合交易的形式愈加丰富，提升了住房租赁的效率和便捷性，同时也带来了诸如虚假宣传等问题。

（二）当前住房租赁市场主要问题

我国住房租赁市场的发展时间相对较短，民间参与主体广泛，市场规模在一定时期内经历快速扩张，但仍存在较多问题，市场秩序需待规范，以充分保障出租与承租双方的合法权益。具体地，主要表现在以下几个方面：

一是出租房屋本身的质量问题。部分出租房屋不属于居住空间，如阳台、过道等，改造出租存在安全隐患。诸如隔断房、甲醛房，对承租人的健康可能造成危害，无法满足基本的居住需求。进一步地，部分租赁房屋卫生条件堪忧，基本设施陈旧，但优质住房的租赁供给不足，难以满足承租人的改善性需求。

二是租赁交易双方行为缺乏约束。出租方因个人原因驱赶租客，恶意扣减押金等行为屡见不鲜，租客的基本权益得不到保障。同时，也有部分租客存在拖租欠租，损害房屋设施等违反合同约定的行为，致使屋主或第三方的权益受到损害。

三是住房租赁市场缺乏有效监督。过往在粗放式发展环境下，虽然已经产生一定规模的住房租赁企业和经纪商，但“黑中介”现象仍广泛存在。房源违规、住房信息虚假宣传、代收租金押金、资金管理混乱等行为均是较为普遍的现象。尤其是资金“长收短付”模式下，房东和租客的权益均可能受到损害。

四是市场成熟度欠缺，各参与主体规范意识不足。目前租赁双方因害怕流程繁琐及涉税等问题，缺乏主动备案意识，一定程度上致使租赁市场难以有效规范或施加调控。租赁双方对合同约定内容也往往了解不充分，租赁市场定价机制不一，权力亦存在不对等情况。另外，我国租赁住房保障体系处于健全完善过程中，公租房、保障房等住房保障需求仍待满足。

二、《住房租赁条例》中主要的监管机制分析

《条例》首先对出租和承租双方的权利义务进行了规范，其次针对住房租赁企业、住房租赁经纪机构设置了专门规定，另外明确了相关法律责任。上述规定有助于约束市场参与各方的交易行为，一方面更好保障承租人权益，使得承租人能够在更为成熟完善的市场环境中参与住房租赁交易；另一方面推动市场化、专业化机构发展，促进供给端优胜劣汰，作用于住房租赁市场高质量发展。本文对《条例》上述内容不再赘述，主要针对监督管理方面，《条例》提出的几个机制建设分析如下：

（一）租金监测机制

《条例》规定，应当建立住房租金监测机制，定期公布本行政区域内不同区域、不同类型住房的租金水平信息。这一机制设置有助于提升住房租赁交易市场的透明度，为交易各方提供更有可信度的决策参考。同时，租金监测机制的设立，也有助于监督管理

的进一步施行，必要时出台相关政策或施加调控，使租金整体处于较为合理的水平，抑制租金异常波动。

（二）信息共享机制

《条例》规定，县级以上地方人民政府房产管理部门应当通过住房租赁管理服务平台开展合同备案、租赁住房信息管理、统计监测等管理与服务，并与民政、自然资源、教育、市场监督管理、金融管理、公安、税务、统计等部门建立信息共享机制。目前租赁双方对于进行合同备案的意识不足，导致监管较难开展，发生纠纷时也不便于及时通过合理合法途径解决。通过住房租赁管理服务平台开展相关管理与服务，同时建立信息共享机制，有助于各个政府部门掌握市场的真实情况，从源头上遏制违规行为，规范租赁关系。

（三）信用评价制度

《条例》规定，应当建立住房租赁企业、住房租赁经纪机构及其从业人员信用评价制度，将相关违法违规行记入信用记录，纳入全国信用信息共享平台，并根据信用状况实施分级分类监管。信用评价制度的建立将有助于市场识别风险，减少交易双方的信息差。实行分级分类监管，激励守信惩戒失信，有助于合理引导租赁交易行为，更好维护市场秩序。

三、《住房租赁条例》施行可能产生的影响分析

（一）《住房租赁条例》施行对租赁市场的影响

《条例》的施行首先将促进租赁住房品质的提升。由于条例对出租住房在安全及环境等方面作出了明确规定，其施行将加快原不符合规定的非居住空间和可能危害人身安全的住房退出租赁市场，促使出租方将租赁住房品质纳入开展租赁交易的考量因素，提升租赁住房品质，使得承租人有更大概率能在租赁交易市场上寻找到满意的居住环境，获得住房保障。

其次，出租与承租双方权利义务明确后，租赁市场行为将更为规范，相关规定的执行将帮助减少各环节的纠纷，租赁关系将更为稳定。

预计后续租赁市场中住房租赁企业和经纪机构的专业化水平也将进一步提升。同时，市场需求和监管要求的执行将有助于推动租赁市场向集中化发展，以个人分散出租为主的市场格局可能逐渐被改变，部分头部企业在住房租赁供需矛盾更突出的城市中市场占有率可能进一步提升。标准化、规模化、专业化的机构将更适应市场竞争，促使行业由粗放发展逐步转向精细化运营，竞争优势更多建立在高运营效率和服务质量上，这有望为市场带来更优质的租赁住房供给和居间服务。

（二）《住房租赁条例》施行对买卖市场的影响

1. 加快推动租购并举，影响市场购房需求

《条例》作为推动加快建立租购并举的住房制度的重要举措，其施行不仅有助于改变租赁市场的现状，也将间接作用于整个房地产市场。租赁市场的规范会使得租赁住房

吸引力提升，租赁越来越成为与购买并重的住房选择。

另外，租赁住房条件逐步改善后，购房意愿可能随之降低，尤其是因租赁住房无法满足短时间内居住需求而被动购房的人群，租房安全感将获得提升，购房紧迫感由此降低。

此外，《条例》中规定“国家鼓励出租人和承租人依法建立稳定的住房租赁关系，推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利”，租与购之间享受基本公共服务的差异减少，将成为影响购买的重要因素，尤其是在诸如教育资源的分配上，相关规定实施细则及具体如何执行有待进一步观察。但随着租赁权益保障的加强，长期稳定租赁关系的建立将更加容易，住房保障体系将更加健全完善。

2. 改善存量房利用现状，促使开发企业向运营商转型

《条例》中规定“国家鼓励居民家庭将自有房源用于租赁，支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁，多渠道增加租赁住房供给。”上述规定的施行将有助于推动存量房库存化解，提升闲置房产利用率，同时丰富住房租赁市场供给多样性，给承租人提供更多选择空间。

传统的开发企业聚焦于房产一次性出售，租赁市场的规范，尤其是长期稳定租赁市场的健全为房地产开发企业提供了转变发展模式，向运营商转型的契机，同时也有助于其在多种金融创新工具的支持下，开展租赁住房投资和运营，化解融资发展困境。

报告声明

本报告分析及建议所依据的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所依据的信息和建议不会发生任何变化。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不构成任何投资建议。投资者依据本报告提供的信息进行证券投资所造成的一切后果，本公司概不负责。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为大公国际，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。