

政策解读：

《住房租赁条例》颁布，租赁行业迈入发展新阶段

2025年7月16日，国务院总理李强签署国务院令，公布《住房租赁条例》，自2025年9月15日起施行。该条例是我国首部专门规范住房租赁市场的行政法规，旨在规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度。

一、政策背景及要点

1、条例出台背景

近年来，我国住房租赁市场不断发展，对实现住有所居、改善住房条件、推进新型城镇化、促进城乡融合发展发挥了重要作用。与此同时，我国住房租赁市场发展也面临一些问题，市场秩序有待规范，对租赁双方合法权益的保障还不充分；住房租赁市场供给主体以个人为主，市场化、专业化的机构主体发展不足；住房租赁经纪机构在房源信息发布、费用收取等方面还存在不规范行为；对住房租赁活动的监督管理仍需强化等。

解决上述问题，有必要制定专门行政法规，更加有效的规范和引导住房租赁市场，促进住房租赁市场高质量发展，为加快建立租购并举的住房制度提供支撑。

2、条例要点内容

《条例》共7章50条，主要规定了以下内容。

一是明确总体要求。强调住房租赁市场发展应当贯彻党和国家路线方针政策、决策部署，坚持市场主导与政府引导相结合，鼓励多渠道增加租赁住房供给，培育市场化、专业化住房租赁企业。

二是规范出租承租活动。规定用于出租的住房应当符合建筑、消防等方面的法律、法规、规章和强制性标准，不得危及人身安全和健康，非居住空间不得单独出租用于居住；出租人和承租人应当**实名签订住房租赁合同**，以及出租人和承租人应当遵守的行为规范等。

三是规范住房租赁企业行为。规定住房租赁企业应当发布**真实、准确、完整**的房源信息，**建立住房租赁档案**，健全内部管理制度；从事转租经营的，按规定设立住房租赁资金监管账户。

四是规范经纪机构行为。规定住房租赁经纪机构**发布房源信息前应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息**，**实地查看房源并编制住房状况说明书**；对收费服务项目明码标价。

五是强化监督管理。明确设区的市级以上地方人民政府应当建立**住房租金监测机制**，定期公布租金水平信息；县级以上地方人民政府房产管理部门应当会同有关部门和行业组织根据信用状况对住房租赁企业及其从业人员等实施分级分类监管；行业组织应当加强行业自律管理。

六是严格责任追究。对出租人、承租人、住房租赁企业、住房租赁经纪机构以及政府有关部门工作人员的违法行为，分别规定了严格的法律责任。

二、政策的主要影响

1、鼓励多渠道增加租赁住房供给，长期看市场化供应有望增加

“十四五”期间，从中央到地方全力支持、鼓励多渠道增加租赁住房供应，推动加快建立租购并举的住房制度。由政府主导的保障性租赁住房预计将在“十四五”期末转化投入约900万套（间）房源，用于缓解新市民、新青年的住房

压力。与此同时，本次《条例》也明确鼓励居民自有房源用于租赁，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。从长期看，在政策多方面支持下，未来市场化的个人和机构化租赁房源的供应有望持续增加。

2、保障租赁关系双方权益，构建长期稳定的租赁关系

《条例》通过对居住空间、人身安全隐患、合同备案及押金克扣等方面的禁止性规定，从源头解决群租乱象，保障租赁合同双方的合法权益，有利于构建稳定的租赁关系，为租赁市场的长期健康发展提供良好的基础。

同时，关于推动“租购同权”落地，对于住房租赁合同连续履行达到规定期限的，承租人按照有关规定享受相应的基本公共服务，出租人按照有关规定享受相应的政策支持。《条例》鼓励长期稳定的租赁关系，并在这一方面为各地执行预留了政策联动的空间，如长沙、成都等部分城市尝试通过将自有住房转长租房，可享受购房政策优惠。

3、行业全链条合规监管，促进企业专业化转型，机构化率有望提升

第一，《条例》要求租赁企业要具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力，直接提高了行业的参与门槛。租赁行业在经过了过去多年的粗放式发展后，通过融资扩展、非法经营租赁贷、玩“长收短付”资金链游戏等不利于行业长期健康发展的模式将彻底出清。

未来，对于具备专业化、精细化运营管理能力的企业，尤其，头部已经具备一定规模化优势的企业，将享受行业平稳发展带来的红利。长期看，租赁企业的稳健成长有望带动我国机构化率的提升。

第二,《条例》对于经纪机构和信息发布机构,提出了房源的真实性、合规性要求。这一举措将提升平台责任,合规成本的上升,考验中小机构及平台的运营能力。同时,服务明码标价的规定也在一定程度上减轻机构将成本转移给个人出租方和承租方。从行业高质量发展的角度看,有利于市场头部机构发展。

4、建立住房租金监测,有效稳定市场价格预期

《条例》要求建立住房租金监测机制,一方面有助于提高租赁市场的信息透明度,有效降低信息不对称风险,为市场租金定价提供参考依据,避免乱涨租金的行为,稳定市场租金预期。另一方面,相对稳定且可预期的租金收益,为租赁住房 REITs 提供了更可靠的底层资产和收益预期,有助于畅通租赁项目的投融资及管理退出路径,从而促进租赁市场的机构化发展。

未来,伴随《条例》的正式实施,短期内可能会由于不合规房源的被动退出导致城市内部分区域租金的波动;但从中长期角度来看,由于保租房、机构化长租公寓及个人房源的持续入市,市场需求得到有效满足,能够抑制租金价格的过快上涨。同时,长期视角下,市场租金的涨跌幅度将趋于锚定城市经济增长速度及收入增幅。

5、构建行业信用监管机制,助力租赁市场迈入发展新阶段

《条例》要求强化行业监管与信用体系建设,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,并根据信用状况实施分级分类监管,有利于构建规范化的市场发展环境。

总体而言,信用监管有助于推动行业朝着信息透明化、规范化的方向发展,能够有效提升市场中个人租赁双方的权益保护水平,提高租赁服务质量,并显著

改善租房体验。信用体系的构建，有助于打造一个规范、有序、良性循环的租赁市场，同时也标志着租赁市场将迈入以质量取胜的新阶段。

小结：

住房租赁市场的有序与健康发展关乎民生福祉，是有效缓解住房问题的重要途径。《住房租赁条例》的颁布标志着我国租赁行业将迈入新的发展阶段，朝着租购并举的目标迈出坚实一步。

过去多年来，因监管缺失引发的一系列行业乱象和问题将得到显著改善。未来，专业化与精细化的运营管理能力将助力优质企业脱颖而出，提升我国租赁市场的机构化水平，从上下游多个环节优化租房体验，构建完善的租购并举住房制度。