

近期，北京租房市场回暖明显，租金成交量走出淡季低谷，优质房源成交走俏。挂牌租金虽未明显走高，但价格明显比春节前坚挺，走出此前的价格松动期。有租客向中国证券报记者反映，最近租房的人挺多，自己看上的房子，一犹豫就被租出去了，租金也比较难讲。

务工潮来临

中国证券报记者多方了解到，春节过后，新增进城务工人员数量增多，租赁市场迎批量新增租赁需求。此外，随着往年租房合同到期，换租数量也明显增多。新增需求和批量换租双重因素叠加，共同促使租房市场回暖。

“靠近地铁、装修好、居住人员密度小的房源属于租赁市场中较为优质的房源，价格也会相应贵一些。最近一段时间，换房客户前期租房合同到期，改善型需求增多，使得这些价格偏高的优质房源出租速度比之前要快。”多位租房中介人员对中国证券报记者表示，“此外，随着新进城务工人员增多，单价较低的群租房成交情况也得到改善。”

租客李亮(化名)春节后刚通过了北京一家互联网公司的面试，为了顺利度过实习期，李亮春节后就在公司周围找房。据李亮介绍，自己之前和父母同住，工作后一方面希望独立居住，另一方面希望通过租房缩短通勤距离。“但可能是首次租房没有经验，看上的房子想第二天再签合同，很多次都被中介通知说已经租出去了。中介帮忙找的据说都是带看量大、性价比高的房源，这些房子中介是有独立钥匙的。看好当天不签，下一趟再来就只能看别的。有钥匙的房源里，一起看房的人也有不少。”

但李亮也指出，市场目前并不缺待租的优质房源。“无论什么时候去，都有好房子可以出租。只是价格不好讲，公司周围优质一点的一居室月租金都要5000元起步，低于这个价格的房子，当天一犹豫就被中介租给了其他人。”

和李亮这种想租优质房源的客户不同，很多外地务工人员春节进城第一件事，是找到最便宜的房子，尽可能压缩租金。而这类房源，通常以二房东的方式隔断转租。受疫情影响，隔断房在经历了很长一段时间的成交低谷后，目前也恢复了往年热闹成交。

以人口居住密度较大的天通苑社区为例，这里聚集了北京最便宜的隔断房房源，疫情期间，群租房受到疫情影响，前期租赁到期后，很多房源只能空置。“疫情最严重的时候，五六百元就能租到房子，现在没有这么便宜的了。1000-1700元/月的

隔断房作为进城务工人员的首次过渡房，是目前的成交主力。这个片区一般都是二房东，疫情严重的时候没有人租，这些隔断房就由二房东自己住。现在进城的人多了，这些房源开始迎来带看潮，每天下班都有人敲门看房。这种情况很长一段时间都没有了。”长期与二房东合租的租客王宏(化名)对中国证券报记者表示。

疫情影响减弱

中国证券报记者调研发现，目前，租房市场普遍走出疫情影响。从近期第三方机构披露的租赁数据看，春节过后，重点城市租赁市场成交量和成交价环比均出现了不同程度上涨。但由于疫情防控仍未完全放开，从同比数据看，仍然处于相对低点。

贝壳研究院数据显示，今年2月，全国重点18城租赁成交量环比上涨8.5%，多数城市成交量环比上涨。自去年9月开始，全国租赁成交量连续5个月环比下降后，首次环比止跌上扬，市场即将进入租赁旺季。从租金水平来看，2月重点城市平均月租金为42.1元/平方米，平均租金指数环比上涨1.5%，同比下降5%。

首都经济贸易大学教授、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池表示，各地在疫情影响下，租赁住房空置了不少，房租也在下降。与中小城市比较，大城市有优质的教育医疗产业等优质公共资源，人口的吸引力更强。大城市住房的突出问题就是住房供不应求，房价较高，低收入者和新市民、青年人面临住房困难。目前来看，说大城市住房供不应求没有问题，但是说租赁住房供不应求很难成立，因为没有人租不到房。租房市场面临的问题不是供给不足，而是租赁乱象较多，比如长租公寓频频爆雷、租赁市场监管及相应政策有待完善等。

长租房难题有望解决

“很多人租房都是短期行为，即使高房价下租房划算，也很少有家庭靠租赁住房来解决自己一生的住房问题。更何况现在孩子上学还是与住房捆在一块儿，拥有产权房孩子上学更有优势。目前来看，家庭租赁长租房的需求数量并不多，大部分只是过渡而已。疫情影响下，租房人群对产权房的需求更强烈了。”赵秀池指出，“建议重新评估需要新建租赁住房的数量。”

针对长租房的供给问题，赵秀池指出，不要忽视个人房东在租赁市场中的作用。个人房东提供的租赁住房一样可以是长租房，这一点应该引起足够的重视。不是发展长租房就要发展机构租赁，也不是一提到长租房就需要新建。作为二房东的租赁机构要有低成本的房源供应，其盈利模式才能成立。因此，如果有工业厂房改建、集体土地上建设，或者旧房需要改造，需要一定投资并能带来增值，可以鼓励租赁机构参与。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》(简称《纲要》)全文发布。针对租房市场，《纲要》指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

对此，多位分析人士指出，《纲要》提到的“有效盘活存量住房资源”“支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房”等对于长租房企业来说意义重大。此前，很多长租房公寓是将办公楼等区域进行改装，由于消防等问题，面临较大的监管风险，使得长租房企业只能以试点的方式进行，无法全面铺开。预计随着监管部门细则出台，长租房将迎来规范化运行的新时期。