

# 政策驱动租房市场迈向“住有优居”

住房租赁市场正在进入传统淡季。安居客数据显示,10月随着新增租赁需求减弱,整体挂牌租金环比小幅下降。随着租金水平的回落,租房低门槛、高灵活性、高性价比等优势日益凸显。该机构数据显示,在全国在线找房的业务场景中,租房的用户群体规模逐渐超过新房的找房用户量。

与此同时,房源分散、租赁关系不稳定、租购权益不对等等情况仍然存在,租赁市场各类乱象仍时有发生。《住房租赁条例》(下文简称《条例》)的实施为住房租赁市场规范发展注入新的动能。

近日,《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》辅导读本(以下简称《辅导读本》)出版,住房和城乡建设部部长倪虹在其中发表署名文章《推动房地产高质量发展》。在这篇文章中,规范发展租赁市场,培育市场化、专业化住房租赁企业,提高行业监管和服务能力,依法维护租赁双方合法权益,被纳入“十五五”时期全面落实推动房地产高质量发展的重点任务。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶向记者表示,相关政策的落地将有力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,同时也将对盘活存量资产以及培育住房租赁企业等发挥重要作用。

## “租购并举”深化

安居客数据显示,10月全国40城租赁线上需求热度环比下降14%,一线城市中北京、上海需求降幅超8%,二线城市如天津、太原降幅逾25%。

58安居客研究院院长张波向记者表示,租房需求下降的核心原因是三季度毕业季、入职季等传统租赁旺季结束,新增租房群体(如应届生、外来务工者)规模减小。同时,部分城市产业升级下劳动力流动放缓,叠加“职住平衡”政策下本地租房需求趋于稳定,整体需求进入季节性低谷。

另据中指研究院数据,10月全国重点50城住宅平均月租金为34.57元/平方米,环比下跌0.49%,前10月50城住宅平均租金累计下跌2.45%,跌幅较2024年同期扩大0.38个百分点。

张波认为,今年以来租金下行主要受两方面因素影响。一方面是租赁房源供给量增多。安居客数据显示,全国40城个人房源线上新增挂牌量同比上涨超过10%,大量房源集中入市,竞争有所加剧。部分房东为避免空置,选择主动降价。另一方面是保障性租赁住房的上市。保障性租赁住房的租金一般会低于市场化租金,对周边租金会产生直接影响,加之不少保障性租赁住房品质更优,进一步拉低市场整体租金水平。

随着租金水平的回落,租房的性价比进一步凸显。另外,相较买房,租房具有门槛低、灵活度高、优势,可以快速解决新市民、青年人等群体的住房需求问题。

前不久,在“重构居住关系——新租住时代”城市共生计划主题沙龙上,58安居客研究院研究总监韦谢指出,2023年以来,在找房需求中,租房需求占比上升,租赁市场正在补位购房市场。租金水平梯度下降,二线城市需求企稳,租售比突破国债收益率,也为租赁行业提供了利润空间。

早在2015年,中央经济工作会议就提出,要明确深化住房制度改革方向,以满足新市民住房需求为主要出发点,以建立租购并举的住房制度为主要方向。“十四五”规划纲要在部署房地产工作时,也强调了“租购并举”的重要性。

曹晶晶表示,“十四五”时期,在“租购并举”政策导向下,我国住房租赁市场实现较快发展,部分企业积极参与租赁住房运营,但总体来看,目前我国住房租赁市场仍以个人房源分散出租为主,规模化的专业住房租赁企业占比较低。这导致了市场参与主体的行为不规范、租赁关系不稳定等问题。

同时,在《条例》实施前,我国住房租赁领域缺少国家级的行政法规。市场租金价格信息不透明,住房租赁企业或经纪机构发布不实信息、高进低

出、长收短付等问题时有发生。

此外,张波指出,以往“重购轻租”的思想使得租客在教育、医疗等公共服务上难以享受与购房者同等权益。“租购并举”并非只是形式对等,而是要实现真正意义上的权益对等,通过租赁合同备案与公共服务挂钩,推动优质教育、医疗等公共资源租购同权。

推进租购并举很难一蹴而就,倪虹在《辅导读本》署名文章中再次强调,健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。这进一步凸显了政策的延续性,“十五五”时期继续推进租购并举的目标不会动摇。

## 租房市场规范化发展提速

9月15日,《条例》正式施行,这是我国首部住房租赁领域的行政法规,其出台标志着住房租赁市场从粗放发展迈向法治化、规范化新阶段。

曹晶晶表示,《条例》通过明确各方权责、强化市场监管,为构建稳定的租赁关系提供制度保障,推动形成权责清晰、行为规范的市场环境,为住房租赁市场的长期稳健发展奠定法治基础。

比如在合同备案方面,《条例》第八条明确要求“出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同。出租人应当按照规定,通过住房租赁管理服务

平台等方式将住房租赁合同向租赁住房所在地房产管理部门备案”。合同备案制度有助于规范租赁市场秩序,保障出租承租和双方合法权益,提升市场管理规范化程度。

再如针对“高进低出”“长收短付”带来的资金池风险,《条例》规定从事转租经营的住房租赁企业应当按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示,并通过该账户办理住房租赁资金收付业务。目前已有多个城市出台租金监管相关细则,要求对超过三个月的租金进行监管。

张波认为,《条例》的落地实施,将对住房租赁市场存在的虚假房源、哄抬租金、租金贷乱象等问题起到较大的遏制作用。但在实际落地执行中,可能会面临监管难度较大、企业合规成本有所增加的情况。

优化住房租赁市场发展生态非一日之功,相关政策的细化完善和持续推进同样关键。倪虹在《辅导读本》署名文章中明确,要全面落实推动房地产高质量发展的重点任务,其中在促进房地产市场持续健康发展这项重点任务中,明确要规范发展租赁市场,培育市场化、专业化住房租赁企业,提高行业监管和服务能力,依法维护租赁双方合法权益。

张波表示,规范发展租赁市场,可以实现保障性租赁住房补短板、市场化房源提品质的目标,让青年人、新市民“租得放心、住得安心”,这也是推进以人为本的新型城镇化的关键所在。

着眼住房租赁行业,曹晶晶表示,相比发达国家,目前我国住房租赁行业机构化率仍较低,从市场化、专业化的政策导向来看,我国长租公寓企业仍有较大发展空间,推动专业的住房租赁企业发展将有助于提升住房租赁产品品质及服务品质,促进住房租赁市场高质量发展。

而住房租赁企业发展离不开政策支持,曹晶晶指出,未来政策有望继续从财政金融、市场培育、非居改租等角度加大住房租赁政策支持力度,并结合公积金、人才引进、生育等方面,对供需两端政策持续进行优化。

展望“十五五”时期,张波认为,租赁市场将全面迈入“高品质发展”的深水区。从保障属性来看,保障性住房租赁市场在住房保障体系中的兜底作用不会弱化,反而会更加精准高效。与此同时,行业洗牌会进一步加剧,具备标准化运营能力、能提供全周期服务的优质租赁机构,将凭借品牌口碑和服务优势抢占更多市场份额。

供稿:《21世纪经济报道》作者:李莎

# 科技旅游:从“围观”到“探索”的全面升级

戴着VR眼镜飞越张家界、体验未来世界生活、驾驶采矿车开启火星淘金之旅……当旅游遇上科技,会碰撞出怎样的火花?当前,科技正以前所未有的深度和广度改变着我们的旅行方式,推动旅游从传统的“围观式”观光,向深度“探索式”体验全面升级。

## 沉浸体验

科技旅游正彻底改变游客的角色,从被动的旁观者转变为主动的参与者,通过沉浸式体验让高科技变得触手可及。

在武汉市东湖高新区的中国建筑科技馆,“走!去建设火星”科学体验展成为游客热门选择。展览聚焦深空未来、火星建造、太空艺术三大主题,带领观众穿越星际、情景式体验未来火星生活。该馆科普部主任刘芳介绍,中国建筑科技馆围绕“趣味导览+手工活动”设计90余门科普课程,开展5000余场活动,受众超30万人次,其中省外游客占比近三成。

“科技旅游通过‘科技+’模式打造新场景、新体验、新产品、新业态,让游客可以穿越历史、解密科技、触摸未来,为出游赋予情绪价值,尤其能点燃青少年的科学探索热情。”该馆执行馆长张祖礼说。

在海南,类似文昌航天旅游的新型科技旅游产业也在快速发展,越来越多以科技景观和创新场景为核心吸引物的旅游形态不断涌现。

在位于海口市秀英区西海岸的海南长影奇幻乐园,《光之密钥》电影特技秀演出运用声、光、电等现代科技手段,为游客呈现了一场“赛博朋克未来世界”的视听盛宴;绿幕影视体验互动项目,让游客借助绿幕拍摄技术实现实时互动;“一星七馆”研学战略,则构建以“长影电影博物馆”为主,以体验馆、临展馆、游乐馆、竞技馆、无人机展示馆、国防馆、法治馆为辅的全链条研学场景。

长影集团党委副书记、总经理栾国栋介绍,海南长影奇幻乐园始终坚守“影视科技+文化体验”理念,在“研学+娱乐”的融合模式下,打造乐园的科技旅游特色品牌。

湖南建设智慧旅游沉浸式体验新空间,增强游客的参观体验。“我的韶山行”红色研学将韶山毛泽东广场开班仪式、故居情境教学等沉浸式体验与全息投影、数字展厅相融合,搭配思政主题课,实现每日常态化接待4000名计划内研学学生,已惠及70余万名中小学生;通过“湖南一码游·又湘游”微信小程序实现湖南省内14个地州市、500多家景区及文博场馆的一键预约功能,同时还能根据用户所在的位置优先推荐周边有空房的酒店,实现其快速入住。

## 数字拓界

数字技术打破了物理边界,为文旅资源插上翅膀,创造了“可参观、可体验、可学习”的完整新生态。

在湖南,游客动动手指,便可在湖南博物院数字展馆轻松漫游马王堆汉墓,身临其境参观43个展览;在张家界云宇宙馆,体验VR滑雪、VR翼装飞行、飞越张家界、创意合拍等文旅项目……

近年来,湖南依托深厚的文化底蕴和丰富的旅游资源,加快科技创新与文化、旅游深度融合,取得

明显成效。全省接待游客从2021年的5.3亿人次增长到2024年的7.42亿人次,2024年旅游总花费突破万亿元,旅游业成为湖南六大万亿元产业之一。

湖南省委宣传部副部长、湖南省文化和旅游厅党组书记李爱武介绍,湖南推进科技创新赋能攻坚行动和科技赋能文化产业创新工程,出台“文化+科技”行动计划,从财政补贴到税收优惠,从技术创新研发到人才培养引进,从正向激励到反向督促,跨部门协作构建了完整的政策生态链。

为加快推动科技赋能文旅产业发展,湖南还将中华优秀传统文化、非遗进行有效活化与创新表达,将古老的传统文化遗存转化为年轻人更喜闻乐见、更富有传播力的新形态,推进文化资源数字化建设。对永州浯溪碑林等古代石碑石刻开展抢救性保护,将历史文物活化利用;开发数字文博平台“山海”APP,建设24小时不打烊的线上博物馆,拓展文化传播新路径。

同时,加快虚拟现实技术在文旅领域的应用,立足地域特色文化,运用人机交互、混合现实等应用技术研发文旅装备。例如,马栏山数字科技有限公司打造的“中华非遗云平台及中华非遗数字体验馆”项目,以3D建模和实时渲染技术打造虚实结合的场景,给人以震撼体验。

海南省文昌市的航天观礼旅游项目,除了给游客带来观看火箭发射的震撼感受外,相关场馆还提供航天科普、航天展览、主题演艺等内容丰富多样的航天主题活动,让游客在实践中拓展知识维度。

“看火箭发射其实只有几分钟,重要的是加强航空航天知识的宣传教育。”山海天国际会展中心总经理助理辛国涛介绍,文昌航天发射场是全国首个开放性滨海航天发射基地,也是世界上为数不多的低纬度发射场之一,而海南又是国际知名的旅游消费目的地,来海南观看火箭发射成为游客仰望星空、追求航天梦想的一个新选择。

## 业态融合

科技旅游通过“科技+”深度融合,催生新业态、拉动新消费。

文昌的“追火箭”科技之旅,点燃了城市活力,催生了经济新动能。曾经的荒芜滩涂之地,成为“追火箭”科技之旅的热门旅游目的地,科技与文旅的深度跨界融合在当地正变为现实。

“追火箭”科技之旅火了之后,当地旅游机构和酒店利用资源优势开设观赏点,不少村民也在自家楼顶开设观赏平台。泰山安置区村民麦英娜告诉记者:“随着火箭观光旅游的兴起,这里的游客越来越多,很多家长专门利用节假日带着孩子来看火箭发射,让他们从小了解航天科技知识。”

栾国栋建议,海南应积极培育本土化IP特色科技旅游业态,加强区域协同,形成跨景区科技体验线路,推动科技旅游从“单点突破”向“全域联动”升级。

在湖南省浏阳市,通过使用环保材料,引入数控技术、无人机编队等科技创新元素,推动拥有千年历史的烟花由“单一燃放”升级为“艺术表达”。每个周末,在天空剧院、浏阳河城区段推出的沉浸式焰火秀,吸引了大量游客前来感受“一河诗画,满城烟花”的魅力,拉动当地消费效果显

著。据统计,2023年以来,浏阳市已举行创意焰火燃放活动超130场,吸引游客超600万人次,拉动消费超180亿元。

武汉市在其行动方案中,将打响“赛博武汉”品牌、推广“光谷光子号”空轨等科技创新成果作为重要抓手,打造一批元宇宙街区等地标性项目和景观。

武汉市东湖高新区发布的6条科技旅游线路,将尖端科技元素融入传统赏樱场景,其“光谷光子号”空轨,既途经高新技术园区,也穿梭于森林公园,科技与自然的融合为其赋予了极高人气,成为游客来

到武汉必打卡的新地标。“空轨太酷了!”刚乘坐完“光谷光子号”空轨的深圳游客王丽敏意犹未尽。

武汉光谷交通投资集团有限公司空轨事业部副部长胡活力告诉记者,“光谷光子号”是我国首条开通运营的空轨线路,全长10.5公里,已有超过310万人次前来体验。

东湖高新区管委会相关负责人表示,下一步,将把高科技产业与教育、文化等产业深度融合,打造完整的“可参观、可体验、可学习”的科技旅游生态链。

据《经济日报》作者:谢瑶 潘世鹏 柳洁 董庆森

讲文明 树新风 公益广告

厚道齐鲁地 美德山东人

五岳独尊

山东省文明办 大众报业集团