

摘要：在我国，住房问题既是经济问题更是重要的民生问题，而住房租赁价格直接关系到大城市新市民、青年人的租住需求的满足。因此，合理引导租金定价，适当控制租金涨幅成为政策调控的内在要求。在此形势下，全国各地开始强化住房租赁市场价格监测、建立房屋租金参考价发布机制，意在促进租金公开透明、引导合理定价，住房租赁价格指数作为租金监测的重要工具也逐渐受到重视。相比于租赁参考价，住房租赁价格指数能够综合反映城市整体租金水平，具有一定的市场预测作用并有利于市场监管和政策调控。据此，武汉市在全国率先启动住房租赁价格指数编制，积累了宝贵的经验，对于进一步优化租赁价格监测体系，强化租赁价格的实时、动态监测具有重要的现实意义。

关键词：住房租赁；租金；价格指数

城市住房租金监测与价格指数编制的经验及启示

——基于武汉市住房租赁价格指数编制的实践经验

／ 作者 · 孙 毅 王 勇 刘 刚

近年来，下大力气解决大城市住房问题受到党中央、国务院高度重视，大力发展住房租赁市场是解决大城市新市民、青年人住房问题的重要举措。但当前我国住房租赁市场发展还不成熟，市场乱象及问题频发，特别是租赁资金安全以及租赁价格异动成为社会的主要关切。在此形势下，住房租金监管开始进入政策调控范围，一方面通过加强住房租

赁企业资金监管保障承租人租金安全，另一方面通过强化租赁市场价格监测、发布租金参考价，引导市场租金合理定价。在“租购并举”住房体系深入推进的当下，建立住房租赁价格参考体系，保障租赁价格稳定成为住房租赁市场发展的新诉求，因此各地开始强化租赁市场价格监测、建立房屋租金参考价发布机制，意在促进租金公开透明，引导合理定价，



扫描全能王 创建

住房租赁价格指数作为租金监测的重要工具也逐渐受到重视。

一、我国住房租金监管的政策形势

(一) 住房租金监测的重要性与租金调控的政策逻辑

住房租金水平对我国住房租赁市场发展有着重大影响，一方面租金直接关系到大城市新市民、青年人的租房需求的满足程度，另一方面租金直接影响住房租赁企业的经营与可持续发展。为了满足合理的租房需求，需要监测城市租金变动情况并合理控制租金涨幅，与此同时，当前我国住房租赁市场发展还面临着低租金收益率下的动力不足问题，需要提高企业租金收益率，从而促进住房租赁市场高质量发展。

在看似矛盾的关系背后，为何租金监测与租金调控成为住房租赁市场调控的重要关切点？这与当下我国突出住房的民生属性息息相关。住房商品化改革以来，我国房价经历了较长的上涨周期，高房价已经成为大城市新市民、青年人的重要负担，这使得住房问题的民生保障属性更加凸显，而住房租赁作为解决大城市住房突出问题的重要手段，更要突出其民生保障功能。因此，引导租金合理定价，限制租金涨幅成为住房租赁政策调控的内在要求。在此形势下，租金监测以及合理定价的政策诉求不断提升，并逐渐成为住房租赁领域重要的政策调控方向。

(二) 我国住房租金监管的政策形势

党的十九大以来，我国对房地产市场的发展方向有了清晰的定位和规划，并提出了多主体供给、多渠道保障和租购并举的制度安排，让全体人民住有所居。中央层面发展住房租赁市场的决心和动力

日渐清晰，面向住房租赁市场的倾向性政策逐步发布，整个住房租赁行业的战略地位提升到了全新的高度。租房已成为城市居民居住的第二大方式。

2020年，以某长租公寓为代表的爆雷事件，加强了国家稳定住房租赁市场、防范风险方面的意图。国家和地方纷纷出台相关政策以加强租金监测和管理，对租金水平进行合理调控；积极引导住房租赁双方合理确定租金，稳定市场预期。值得注意的是，2021年8月10日，住房和城乡建设部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）》，其中提出城市住房租金年度涨幅不超过5%。随后，包括北京、广州、厦门、成都、合肥等地纷纷建立租金监测机制，发布租金参考价引导租金合理定价，并限制租金涨幅。

表1 住房租金监管相关政策

时间	名称	租金监管政策要求
2019年	住房和城乡建设部办公厅、财政部办公厅《关于中央财政支持住房租赁市场发展试点有关工作安排的通知》（建办房函〔2019〕483号）	住房租赁试点城市要加强租金监测和管理，建立租金水平信息发布制度，定期分区域公布不同类型租赁住房的市场租金水平信息，确定租金指导价。
2020年9月	《住房租赁条例（征求意见稿）》	建立住房租赁指导价格发布制度，定期公布不同区域、不同类型租赁住房的市场租金水平信息。
2020年12月	2020年中央经济工作会议	降低租赁税费负担，整顿市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。
2021年4月	住房和城乡建设部等部门《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2号）	建立住房租金监测制度，定期公布市场租金水平信息，发挥住房租赁企业示范作用，加强住房租赁市场租金监测。
2021年8月	住房和城乡建设部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）》（建科〔2021〕63号）	做好保障性租赁住房建设，统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题，城市住房租金年度涨幅不超过5%。

二、国内外租金监测与租赁价格引导实践

在加强租赁价格监测、引导租金合理定价的政策调控形势下，全国主要城市开始通过强化住房租赁市场监管、发布房屋租金参考价等措施引导市场租金合理定价，但由于不作为强制标准，对于租赁价格规范作用相对有限。从发达国家的实践经验来看，主要是通过立法保障，限制租金随意变更。

(一) 国内实践：发布租金参考价，引导市场合理定价

1. 广州：常态化的各类用途房屋租金参考价发布机制

广州市是全国最早发布房屋租金参考价的城市，从2005年开始广州市就每年定期发布各类房屋的租金参考价，目前广州租金参考价已包含长租公寓、商业用房、居住用房、工业用房以及办公用房等各类用途房屋，广州租金参考价主要用于市场租金的制定参考，并不作为强制标准。其租金参考价的制定主要是在划分片区、路段的基础上，结合楼盘和物业的实际情况，对某一区域的同一用途的所有物业的平均租金参考价进行评估，主要表现形式为路线价、片区价和楼盘价。对于居住用房的租金参考价则是按照中等成新度、中等楼层、普通装修、空房等基本条件估计，在实际应用中需要根据条件差异进行调整。

2. 成都：精选监测样本，按月动态监测租金变化

成都市自2019年以来，围绕租金合理、秩序规范的原则开展住房租赁市场监管，目前已累计完成对4500个小区的监测，并发布租金信息，提升租金的公开透明度，引导市场租金合理定价。在市场监测方面科学选取监测样本，主要聚焦新市民、青年人等住房租赁重点人群，重点选择中高端、成

交活跃的热门小区作为监测样本，明确各类小区的样本配比，按月实施动态监测。在租金信息发布方面，成都市住房租金信息按月度持续监测、按季定期发布，相比于其他城市每年发布一次，数据更加及时精准，能够提供更及时的市场租金参考。

3. 南宁：建立针对居住用房租金参考价发布制度

广西南宁市自2020年开始发布居住用房租金参考价，用于引导租赁双方合理商定租金水平。租金参考价涵盖7个城区和3个开发区，5个县域尚未纳入，租金参考价每年更新一次，于每年上半年发布上一年度租金参考价，其具体制定依据是按照位置、成新度、楼层、朝向等指标计算出的平均租金。具体计算方法是在参考政府备案数据、住房租赁企业和房地产经纪机构市场数据的基础上，结合市场调研数据计算得出。与此同时，南宁市房屋租金参考价仅作为房屋租赁双方议定实际租金的参考依据，并非政府强制定价行为。

(二) 国外经验：立法保障，限制租金随意变更

1. 德国：建立“租金明镜”制度，法律严格控制租金涨幅

为了合理评估租赁价格，真实反映市场租金水平，德国推行“租金明镜”制度，以多方参与、共同监督的形式显示相同类别住房的平均、最高和最低租金的参照表。按照制定程序、适用地区以及法律效力的不同又可分为“简易租金明镜”和“合格租金明镜”，“简易租金明镜”适用于租金上涨较慢的地区，其制定程序相对简单，制定的租金标准多用于租金咨询，往往不具法律效力；“合格租金明镜”适用于租金上涨较快的热点地区，其制定程序更加专业，可作为解决租金纠纷的法律依据。

有了具体租金标准后，德国以法律的形式严格



扫描全能王 创建

限制租金涨幅，德国《住房租赁法》和《租金刹车法》规定，出租人上涨租金需要满足租金 15 个月未变，且租金水平不得超过同等条件住房的租金标准，租金涨幅三年内不得超过 15%。此外，对于合同到期重新出租的房屋，规定租金上涨幅度不得超过当地租金标准的 10%。《经济犯罪法》将租金三年涨幅超过 50% 视为犯罪行为，将面临巨额罚款甚至刑罚。

2. 日本：明确租金变更条件，租金托管机制防止“恶意涨租”

为了限制租金随意变动，日本《借地借家法》规定租金变更需要符合特定情形，并在双方相互协商的基础上进行，特定的情形包括：一是房地产相关税收及其他负担的增减导致租金不合时宜；二是房地产价格涨跌及其他经济变动导致租金不合时宜；三是与同区域同类别房地产相比，租金不合时宜。如果租赁合同中对租金另有规定，则按合同执行。双方对租金难以达成一致意见，可以申请法院判决。

此外，为了充分保障租户的合法权益，日本建立租金托管机制，当认为租金上涨不合理，租户可以将认为合理的租金交由租金托管机构后继续居住，此时房东无权强行要求租户搬出，在此期间，双方可以继续协商租金，或者寻求调停委员会进行调解，也可以通过法律诉讼加以解决，直到双方达成一致。

三、住房租赁价格指数编制必要性及重要性

近年来，房价的过快上涨也造成了部分热点城市房屋租金和群众收入的明显背离，已经影响到部分群众基本居住需求。特别是热点城市的中心区域租房需求大、房源供应相对不足，极易发生租金炒作行为，造成价格较大波动，严重扰乱市场秩序。因此，需要建立一套完善的住房租赁价格指数体系

作为监管抓手，加强住房租赁市场监管及考核评价，切实保障群众的租住需求。

（一）现行租金参考价的局限性

目前来看，规范租赁价格、动态监测租金水平成为住房租赁市场发展的内在要求，全国各大城市也相继开始建立租金监测机制，制定并发布租金参考价引导租金合理定价。但现有的监测机制以及租金参考价往往针对区域、片区、具体小区等层面，难以有效监控城市整体租金变动水平，且租金参考价发布频率为每年一次，时效性低。因此，需要市级的住房租赁价格综合指数来实时、动态监测城市整体租金水平，进而精准把握市场趋势、服务监管和政策调控。

（二）住房租赁价格指数的优势及作用

1. 综合反映城市整体租金水平

住房租赁价格指数，是一套反映城市住房租赁价格变化轨迹和发展趋势的指标体系，是对住房租赁市场进行预测、调控和监管的系统化工具。相比于针对片区以及小区的租金参考价，住房租赁价格指数能够更加全面、综合地反映城市整体租金水平。

2. 具有一定的市场预测作用

目前全国各大城市租金参考价发布频率为每年一次，由于更新频率较低且综合性不高，因此难以进行市场租金预测。住房租赁价格指数的编制则综合利用宏观经济数据、中观市场环境数据和微观的小区基础信息数据和案例样本数据，综合性更强。与此同时，利用信息技术手段可以实施动态监测，使得指数的更新频率更高。因此，住房租赁价格指数更适合用于对未来市场租金的预测。

3. 能够反映房地产市场景气度

在成熟的房地产市场，租金与房地产价格具有相对稳定的联动关系，市场租金以及租金收益率水

平能够成为房地产市场景气度的风向标。住房租赁价格指数作为市场租赁价格的有效监测工具能够反映住房租赁市场以及房地产市场景气度，为住房租赁市场以及房地产市场投资决策提供参考依据。

4. 有利于提高市场监管和政策调控的及时性

住房租赁价格指数作为城市租金水平监测的系统工具，有利于房地产主管部门及时掌握市场租金变动水平，特别是及时发现租金水平的异常波动。对于租金异常波动可以进行数据追溯，发现租金异常产生的根源，进而制定对应的市场监管措施。此外，租赁价格指数能够反映市场供求关系，可为住房租赁市场政策调控提供参考依据。

四、武汉市住房租赁价格指数编制的实践经验

（一）住房租赁价格指数编制背景

武汉市是住房租赁“三试点”城市（国家首批住房租赁试点城市、首批利用集体建设用地建设租赁住房试点城市和首批中央财政支持住房租赁市场发展试点城市），在住房租赁市场监管和行业发展方面举措超前、积极创新。针对住房租赁市场的信息不对称问题，武汉市从 2018 年起就开始进行住房租金监测体系建设方面的课题研究。2019 年，作为课题深化转化的具体举措，开始以武汉市洪山区为试点进行住房租赁价格指数编制探索，历时三年的工作试点，整个指数体系已经基本成型，并顺利启动了全市住房租赁价格指数编制。

（二）指数编制的主要任务和流程

1. 目标和主要任务

武汉市住房租赁价格指数编制的主要目标是实现住房租赁价格指数的常态化编制。为实现常态化编制，需要对全市住房租赁数据进行大规模采集，

掌握全市租赁住房基本情况。这就对采集体系、数据的真实性以及信息化处理等方面提出较高的要求。在这个大目标之下，制定了指数编制的三大任务：

第一，研究建立住房租赁价格指数体系。从租赁价格的影响因素出发，研究确立住房租赁价格指数的数学计算模型，确定相应的计算指标和权重系数，从空间区域和市场特征两个维度构建指数体系。

第二，建立覆盖全市的住房租赁数据采集体系。科学划定住房租赁价格监测区，确定合理精准的抽样框架，实现对住宅租赁价格的网格化管理与常态化监测。根据指数编制与发布的需要，以自然月为单位，采集住房租赁价格样本数据，制定科学、系统的关联规则和清洗规则，对数据进行相应处理，保证数据的真实性、准确性。

第三，实现编制过程信息化。研发住房租赁价格指数编制与数据采集处理系统，实现住房租赁数据采集、处理、分析、展示及指数编制的信息化。

2. 指数编制的主要流程

围绕武汉市住房租赁价格指数编制，有多项复杂工作。例如前期模型的研究、应用结果的验证，实施过程中各项标准的制定和修订，以及指数计算结果的合理性分析等。具体编制过程中的主要流程有六大板块：包括制定数据采集标准、确定抽样框架、研发系统、数据采集和处理以及指数结果计算。

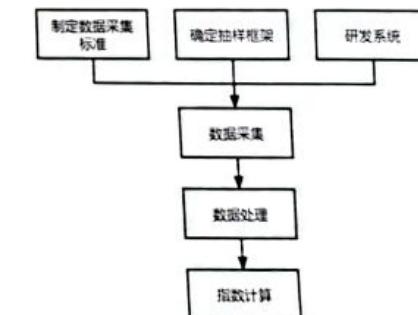


图1 住房租赁价格指数编制的主要流程



扫描全能王 创建

(1) 制定数据采集标准：确定采集的数据类型，拟采集的数据类型主要包括区位特征数据、小区环境特征数据以及具体样本特征数据，并以此确定采集字段。

(2) 制定抽样框架：结合武汉市行政区以及市场板块的特征，从行政和市场两个维度建立基本框架。纵向框架由行政区逐级到小区，层层递进；横向框架综合考虑区域范围面积、人口情况、小区数量，参考公安网格化和国土地籍子区划分方法综合划定监测区。形成一套完整的、系统的综合抽样框架体系。

(3) 系统研发：研发系统包括数据采集系统和处理系统两部分。采集系统主要实现人工实地采集数据的实时传输、存储、统计功能；数据处理系统可实现数据存储、数据处理、质量控制、数据分析、结果计算、地理展示等功能。研发系统使得数据采集信息化、指数编制自动化、指数结果可视化。

(4) 数据采集：为保证数据具有代表性，严格在制定的抽样框架下遵照数据采集标准开展采集工作，采集方式包括实地走访、住房租赁企业平台对接、中介门店采集等。以月为单位，完成每月采集总量。

(5) 数据处理：制定数据清洗规则，针对样本数据中存在的数据缺失值、重复值、错误值、异常值等情况，统一按规则通过系统自动核对与人工处理的方式，实现数据的完整性、唯一性、一致性和合法性，形成有效的样本数据。

(6) 指数计算：以特征价格法为基础确定指数计算模型，并在系统中实现了模型计算参数的自定义配置，可以根据样本数据的不同情况对应编辑配置指数计算参数值。

(三) 指数编制的基础优势与实践经验

1. 理论层面

一是系统开展住房租赁租金监测体系先导性研究，为指数编制打下坚实的理论基础。2018年武汉市住房保障和房屋管理局与武汉大学联合开展武汉市住房租赁租金监测体系研究，全面分析武汉市住房租赁市场发展现状，系统开展武汉市住房租赁租金的时空演变特征及其相关性研究、住房租赁租金驱动机制研究、住房租赁租金监测与预警模型研究等，为后续指数编制奠定坚实的理论基础。

二是研究出一套科学、规范、可落地的数据采集标准和指数计算规则。运用数据结构设计理论，结合数据特点，设计了住房租赁数据标准和住房租赁楼盘表，包括字段名称、指标涵义、分类目录、数据类型、长度及值域等，为住房租赁管理的标准打下了良好基础。使用“土地级别”等价替代影响租赁价格的区域中观因素，有效解决了不同空间层级中观因素影响的权重分配问题，租赁价格指数运算的复杂度大大降低，计算结果准确可靠。

三是针对住房“N+1”改造模式，研究出套内面积快速估算方法。武汉市的住房面积相对较大，为促进居住空间合理利用，增加住房租赁市场的房源供给，武汉市积极推广存量租赁住房“N+1”改造模式。在指数计算过程中，专门针对该类型住房合租价格的计算进行了探索，通过研究套内面积与建筑面积的关系，初步总结出二者换算的比率系数，进而实现建筑面积对套内面积的快速估算，使得租金计算的结果更为准确。

2. 实践层面

一是建立了健全的数据底单。在指数编制过程中，以房管部门小区楼盘表和基础地理底图作为确认小区楼栋及房屋坐落状态的基本依据，同时启动了与公安部门的数据共享机制，对接获取了公安“一标三实”房屋数据900余万户（其中住房近600万户），有力补充了登记房屋数据的不足，使得指

数更具应用价值。

二是确立了科学的抽样框架和抽样方法。首先，根据属地管理、地理布局、管理现状及区位等特征，结合城区各街道辖区面积、人口情况、小区数量，参考公安网格化和国土地籍子区划分方法，设立住房租赁样本数据监测区。其次，系统分析各个样本监测区的个性化特征，结合样本监测区内的小区成熟度、小区出租热度等因素，精准计算出各个小区的抽样比，对极端低频租赁小区进行剔除，确保样本选取重点突出，代表性强，为科学、准确计算租赁价格指数打下坚实基础。

三是样本数据来源丰富且数据量充足。在指数编制过程中，通过租赁合同备案数据对接、住房租赁企业数据对接、网络技术线上爬取、人工实地走访等多种方式进行数据采集。经有效数据清洗后，共计获得住房租赁样本数据总量24.7万条，为指数计算和模型验证提供了丰富的数据基础。截至2021年12月，共采集武汉市各类住房租赁价格原始样本数据430.12万条，经过清洗后用于计算的武汉市样本数据量为163.28万条，具体各数据来源的采集情况如表2所示：

表2 武汉市住房租赁原始样本采集及用于计算数据情况

数据来源		原始样本数 据量	用于计算数 据量
网络挂牌数据		3573477	1264435
成交 数据	租赁合同备案数据	458641	221215
	住房租赁企业对接数据	229921	109140
	实地走访个人出租数据	39151	37997
合计（单位：条）		4301190	1632787

四是构建了科学规范的数据处理规则体系。针对网络技术线上采集、人工实地走访采集、租赁合同备案数据和住房租赁企业对接数据4种不同来源渠道的数据特点，建立各类别数据的处理规则。

对各类别数据进行逐字段研究，建立了1200余条处理规则。同时对采集数据实行“数据质量检验+第三方质量评估”的质量控制制度，保证数据的真实性和准确性。

3. 组织层面

一是聚合多方力量，组建强大的核心团队。为保障指数编制的科学性，提高成果的应用价值，武汉市组建了由市房管局、武汉房地产经纪行业协会、武汉大学、建信住房（湖北）公司以及科技公司为主体的核心团队，构建了互联网平台公司、房产经纪机构、住房租赁企业等市场主体共同参与的格局，形成了广泛的协作机制和更为多元立体的数据采集、指数编制及应用转化体系。

二是建立了有效的数据交换与共享机制。在指数编制过程中，推动公安“一标三实”基础信息采集工作和房管住房租赁价格数据采集工作融合开展，解决了公安数据与房管数据关联交换不畅的矛盾，进一步统一标准，加强数据互补，实现数据有效共享。

(四) 指数编制过程中的主要创新

1. 建立了“四位一体”的市场监测架构体系，保证租金监测更精细

从宏观、微观和时间序列的角度，建立了能够体现宏观和时间变化特征的租金指数，以及能够体现微观和时点特征的租金参考价，既能够反映现状，又能够反映趋势和规律。

从地理空间的角度，根据武汉市城市空间面积大、不同地域差异明显的特点，建立《房地产市场区域板块划分》(DB4201T 639—2020)地区标准，从行政和市场两个维度建立“武汉市一行政区/房地产市场区域—街道/房地产市场板块—小区”四个空间层级，在租金的空间分布显示上更加精准。当一个街道内的地理、房屋、交通、配套、资源环



扫描全能王 创建

境属性相似，且房地产价格的差距不大时，一个街道即为一个板块，板块四至为街道四至范围。

表3 武汉市住房租金监测体系（空间维度）

空间维度	具体指标
宏观	15个行政区（区级）
中观	160个房地产市场板块（街道级）
微观	样本数据监测区（小区级） 具体监测样本

从市场细分的角度，根据租赁行为的特征，细化建立了包括不同户型、不同房屋供给来源、不同租赁类型、不同建筑年代等多个维度的指标，力求全方位、多角度、立体化地反映住房租赁市场情况。

表4 武汉市住房租金监测体系（市场维度）

市场维度	分类标准
房源发布主体	个人、房地产经纪机构、住房租赁企业
租赁类型	整租、分租
房龄	5年以内、5-10年、10-15年、15-20年、20年以上
房型	一室、二室、三室、四室、五室及以上

2. 研发了数据采集与价格计算的信息化系统，推动监测系统智能化

针对住房租赁价格数据零散、市场数据质量不高的问题，广泛运用移动互联网、大数据、云计算、GIS等新兴技术，探索总结了适应住房租赁数据特点的六层矩阵式采集法，创新建立了多源异构数据整合清洗规则，将各类不同对象、不同层级、不同维度的横向纵向数据进行高度集成，有效提高了数据完整度，减少了误差。

研发了集数据采集储存、分析处理、指数计算、可视化展示、监测预警和报告编制等功能于一体的住房租赁价格指数信息平台，实现指数管理发布全流程的信息化，以及对住房租赁市场的自动化监测预警和智能化异动调处，减少人工主观判断，为政

府主管部门决策提供有力的数据支持。

3. 形成了常态化的数据更新机制，赋予指数监测体系持久生命力

为了推动住房租赁价格指数编制成果持续发挥作用，确保工作成果切实为政府部门加强住房租赁市场监管和监管服务，武汉市建立了住房租赁价格指数的常态化运营机制，借助住房租赁数据采集与处理系统实现住房租赁基础数据及租赁样本数据的持续更新。

（五）成果的应用

目前，武汉市住房租赁价格指数以洪山区为先行试点，已经进行初步应用，在租赁价格监测、促进科学决策、稳定住房租赁市场预期、维持租赁价格稳定等方面发挥了积极作用。

首先，武汉市住房租赁价格指数实现了对全市住房租赁价格的综合监测，通过系统化的租金价格监测体系，武汉市房地产主管部门更加全面地掌握了全市各行政区、街道、小区租赁价格的动态变化信息，为制定住房租赁市场各项政策的科学决策提供了有力的数据依据。

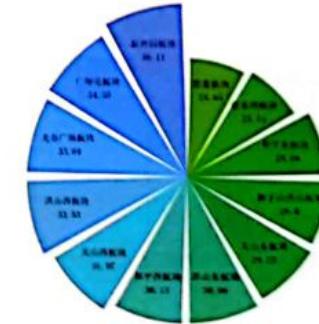


图2 武汉市洪山区2021年第四季度各板块租赁价格指数

其次，武汉市住房租赁价格指数的编制实现了

对租赁价格空间分布的精准把控，借此，武汉市房地产主管部门能够精准监控市场租金异常情况，在市场监管过程中及时发现中介机构哄抬价格、高收

低租等违法违规行为，并及时采取监管措施，保证了武汉市住房租赁市场整体健康、稳定运行。

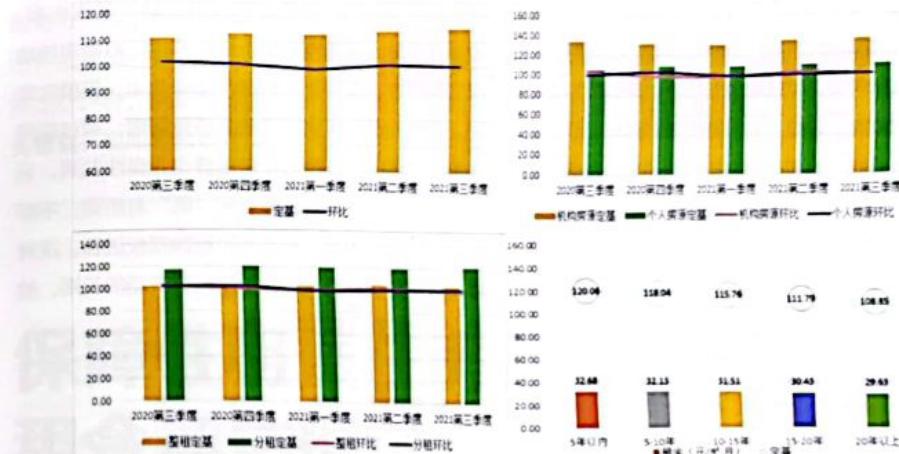


图3 武汉市洪山区分特征住房租赁价格指数走势

最后，武汉市住房租赁价格指数的常态化发布稳定了住房租赁市场预期，当前武汉市租赁价格基本保持稳定，以试点地区洪山区为例，监测期内住房租赁价格指数波动较小、涨幅可控，监测期内涨幅均不超过5%。

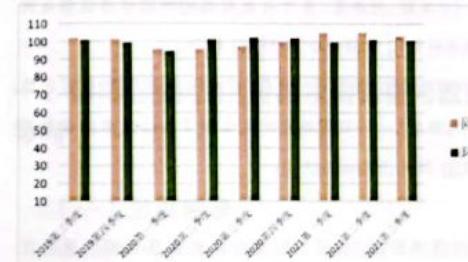


图4 武汉市洪山区综合住房租赁价格指数走势

下一步，武汉市住房租赁价格指数将实现自动化、常态化编制，指数编制流程、方法更加科学有效，并不断强化指数的落地应用，充分发挥指数在租赁房源精准筹集投放、保障性租赁住房租金定价、

当前，无论是租金参考价的制定还是住房租赁价格指数的编制，其主要目的在于稳定住房租赁价格、满足租住需求、稳定市场预期，为住房租赁市场发展创造健康、有序的发展环境，进而推动构建更加完善的“租购并举”住房体系。为了更好发挥租赁价格的发现功能、调节功能及引导功能，未来除了进一步优化租赁价格监测体系，强化租赁价格的实时、动态监测，还需要围绕租赁价格监测建立更加完善的政策调控机制和市场运行机制，实现稳价格、稳市场、稳预期。

（一）尝试逐步赋予租赁价格法律效力，强化价格指引作用



扫描全能王 创建

从国内各城市实践情况来看，租金参考价主要用于市场租金的制定参考，并不作为强制标准，难以发挥市场约束力，对于租赁价格规范作用相对有限。因此，可以借鉴德国“租金明镜”制度，尝试通过立法的形式赋予租赁价格法律效力，对租金涨幅进行法律约束，可以要求租赁价格调整行为上报主管部门审批、备案，对于超限额的租金上涨行为给予行政处罚。但考虑到当前我国住房租赁市场发展尚不完善，低租金收益率导致市场主体参与住房租赁市场建设的动力不强，因此，在租赁价格调控力度上应循序渐进，当前租赁价格调控应重在对控制房源、哄抬价格等行为的严格限制，同时对于按照物价、收入水平确定的合理涨幅应予以支持。未来，随着住房租赁市场的发展成熟可以考虑制定普遍性法律规范。

（二）构建价格综合监测体系，为精准调控提供科学依据

现行租赁价格监测体系尚未达到动态、精细、精准监测，无法为精准调控提供科学依据。因此，有必要构建租赁价格综合监测体系，内容主要包括建立租金大数据分析与监测平台系统以及构建价格监测评价体系。一方面通过监测平台分区域、分企业监测租金变化情况，精准识别市场异动及风险点，利用技术手段实现动态价格监测预警。另一方面，利用监测数据构建算法模型对住房租赁企业实施定期量化评分，对评分较低、问题较多、风险较高的住房租赁企业，及时采取提醒、警示、降低信用评级、限制经营以及披露违规信息等监管措施。

（三）注重发挥市场自主调节机制，推动市场发展稳定向好

从长远来看，健康、稳定的住房租赁市场最终需要在价值规律和供求关系自发调节下形成，租赁价格也是市场供求的反映。因此，租赁价格的合理

性不仅需要通过法律、监制度加以规范，还应注意发挥市场自主调节机制。那么，如何让市场发挥自我调节作用？一方面，在供给端要创造良好的市场发展环境，通过优化行政审批，给予税收优惠、金融支持等方式激发市场主体参与住房租赁市场建设的积极性，支持住房租赁企业专业化、规模化发展，通过专业化解决租赁服务质量问题，通过规模化解决盈利问题，推动住房租赁企业良性发展。另一方面，在需求端要保障居民“租”有所居，不断深化住房制度改革，稳步推进租购同权进程，改善租、购社会福利差异，为住房租赁市场的长期、健康、稳定发展保驾护航。❶

参考文献：

- [1] 刘刚,孙毅.租售比失衡与租金调控矛盾:政策调控如何权衡——来自国内外的观察与思考[J].西南金融,2022(02):42-53.
- [2] 王阳.德国住房租赁制度及其对我国住房租赁市场培育的启示[J].国际城市规划,2019,34(05):77-85.
- [3] 王建红.住房租金管制政策的国际经验及借鉴[J].建筑经济,2020,41(10):30-33.
- [4] 龙驰,赖洪贵.基于月度数据的中国住房价格与租金关系研究[J].江淮论坛,2021(06):48-54.
- [5] 田漾帆,张钰淳,田莉.严格的规划管控会否抬升房价与租金?——国际经验对我国租赁住房发展的借鉴与启示[J].住区,2021(06):17-21.

（作者单位：武汉天恒信息技术有限公司，建信住房服务（湖北）有限责任公司；支持单位：武汉房地产经纪行业协会）



扫描全能王 创建