21世纪经济报道记者李莎 北京报道

“自如的房子一直降价是不是有问题？”洛文（化名）不解。

洛文在租的房子即将到期，11月28日，他在自如上关注到北京角门东区域的一个开间。该房源月租金为5790元，他去看房时下降到5290元，11月29日，该房源再次降价至5030元。

带洛文看房的经纪人称自上一个租户11月3日退租后，该房源空置至今。截至12月6日，该房源仍处于待租状态。

“我感觉这个房子挺好的，
20
04年
的小区也
不算太旧，距离地
铁站500多米，怎么会一直没租出去。”面对21世纪经济报道记者，洛文疑惑道。

对此，有经纪人告诉洛文这是系统自动刷价的结果，也有经纪人向21世纪经济报道记者称是租房淡季房屋出租难度增加导致的降价。

角门东区域的一位经纪人向21世纪经济报道记者表示，旺季该区域的两居室月租金在5500元左右，现在下降到约5000元，降幅大致9%。

租房市场进入淡季，租金下降、成交周期变长，不同房况和区位的房屋出租难易程度进一步分化。

租金普降，成交变难

虽然是租房淡季，但亚运村
经纪人谭跃（化名）上周末仍忙着带看。谭跃向21世纪经济报道记者表示，目前亚运村的一居室价格多在5500-6000元/月之间，月租金较旺季下降200-300元。

除了租金小幅下降外，北京租房成交周期也在变长，房源出租难度加大。谭跃称亚运村旺季成交周期一般在一周左右，现在延长至15-20天。角门东区域的另一位经纪人则表示部分房源需要1-2个月才能出租。

但也有例外，多位受访经纪人称尽管目前为租房淡季，但装修好、楼层好、朝向好

、性价比高的优质房源成交仍较快。

贝壳研究院数据显示，
11月北京平均月租金水平为84.9元/平米
，环比
微跌0.8%。自8月开始，北京租金连续4个月下跌。11月北京租赁成交量环比减少超10%，叠加部分区域疫情反弹因素，北京11月租赁市场呈现加速降温趋势。

该机构表示，高校毕业生租赁需求在6-8月集中释放，其后市场租赁需求减弱，9月开始，住房租赁市场进入传统淡季，预计12月北京住房租赁市场将继续保持降温趋势，租金水平或继续稳中回落。

中国房价行情网监测的11月租金单价显示，一线城市中仅广州11月租金单价环比上涨1.42%至61.53元/平方米，其他3个城市较10月均持平或下降，其中上海降至91.34元/平方米，降幅为3.67%，下降最多。

不止一线城市，贝壳研究院关注的全国重点40城11月租金水平为39.4元/平方米，环比下降1.3%，超6成城市租金水平环比下跌，14城连续3个月及以上环比下跌。从成交量来看，40城11月住房租赁成交量环比减少18%。

具体到城市，贝壳研究院数据显示，
高能级城市降温较缓，各能级城市租金表现分化，一线城市和新一线城市11月租金水平较疫情前同期微涨，其他二线城市11月租金水平仍低于2019年同期。

贝壳研究院高级分析师
黄卉向21世纪经济报道记者表示，一方面，较成交量而言租金变化往往具有显著滞后性和周期性特征，受疫情影响部分二线城市去年租赁需求骤减，租金水平大幅下跌，今年成交量虽已恢复，但租金不具备大幅上涨动力，短期难以回归疫情前水平；另一方面，部分二线城市相继推出租赁政策，逐步增加租赁房源供给，下半年二手房市场遇冷也促使部分二手房业主由售转租，住房租赁市场供需水平趋于缓和。

保障性租赁住房入市或迎变

在各类租赁政策中，保障性租赁住房政策影响最大。住建部明确，“十四五”期间将以发
展保障性租赁
住房为重点，进一步完善住
房保障体系。6月24日，《

国务院办公厅关于加快发展保障
性租赁住房的意见
》出台，明确在土地方面应支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，租赁住房用地也要关注区位、交通和产业等因素，着力解决新市民、青年人的住房困难问题。

其后，
住建部提出“力争保障性租赁住房占新增住房供应总量比例达到30%以上”，目前上广深杭等多个城市出台了“十四五”期间保障性租赁住房建设的具体要求、工作计划和工作目标。

住建部数据显示，作为“十四五”开局之年，今年全国40个重点城市计划新筹集保障性租赁住房93.6万套，1—9月份，40个城市已开工建设保障性租赁住房72万套，占全年计划的76.9%
，完成投资775亿元。其中，南京、无锡、宁波、佛山
、长春、南宁等6个城市已完成年度计划。

黄卉指出，住房租赁市场旺季、淡季的季节性特征主要是由于春节后返城的流动人口、高校毕业生租赁需求集中释放引起的，保障性租赁住房面向新市民和青年人，与租房群体有一定重合度，未来保障性租赁住房大量入市，在一定程度上会弱化住房租赁市场的季节性特征。

整体而言，黄卉认为
保障性租赁住房将优化住房租赁市场的供需结构，稳定市场租金价格，提升住房租住品质。

黄卉表示，保障性租赁住房将满足大规模新市民、青年人对小户型、低租金的租房需求；另外，各地均重点在交通便捷区域扩大房源供给，叠加部分企事业单位增加面向本单位职工的租赁房源，职住不平衡问题能得到一定程度缓解；另外，保障性租赁住房多为机构性房源，相较于个人房东，租赁企业会提供品质更高的租住产品和租后服务。

各地的保障性租赁住房动作很多，但整体处于起步阶段，洛文并未听说过保障性租赁住房。由于在租的房子马上到期了，洛文加紧四处看房，最后考虑到通勤距离和居住品质，12月5日定下了朝阳区
一套房东直租的一居室，月租金远超其工资的三分之一。

更多内容请下载21财经APP