

# 推进住房租赁机构化 助力提供更多“好房子”

今年的政府工作报告提出，“适应人民群众高品质居住需要”“推动建设安全、舒适、绿色、智慧的‘好房子’”。日前发布的《2025中国城市长租市场发展蓝皮书》(以下简称蓝皮书)指出,通过多主体、多渠道共同推动“优化存量、提高质量”成为破解供需矛盾、激活市场潜力的关键路径,而机构化则被看作是住房租赁消存量、优质量、稳健发展的确定选择。

## 室内环境舒适等 成租客衡量租住品质关注因素

蓝皮书指出,当前我国城市住房租赁市场正经历向“存量优化”的结构性转变。一方面,在近2.6亿的全国租房人口中,主流置业人群正在回归租房市场;另一方面,当前以个人业主房源等为主的住房租赁市场,供给侧的滞后性问题开始显现。

当前,租房人口规模持续扩大,租房人口结构也发生了显著变化。蓝皮书数据显示,四大一线城市中租房人口规模接近4000万人,占比接近50%。在全国40个重点城市的租赁市场中,35岁以上的租客占比达到35%以上,较2021年增

长了4.9个百分点,成为所有年龄层租客中占比提升最快的群体。

35岁以上主流置业人群的回流,带动了改善型居住需求从购房市场流向租房市场。蓝皮书调研显示,“室内环境舒适、房屋品质高、周边交通便利”是租客衡量租住品质最关注的因素。为了获得更好的租住体验,有超四成租客愿为“质量更好的基础装修”增加预算。值得注意的是,超半数租客可接受5年以上的租房生活,近20%租客接受租房10年以上。

## 改造存量住房 成租赁市场优化供给当务之急

面对快速升级的市场新需求,房源

供给却稍显滞后。蓝皮书指出,目前市场上房源普遍存在装修老旧、配套缺失、服务不足等痛点,与租客对品质、舒适、安全、智能化的需求形成了“产品错配”“服务错配”“运营错配”三大结构性错配。面对不断增长的品质租房需求,全国超6000万套潜在可用于出租房源亟待提质改造、激活价值。把存量住房改造成“好房子”,成为住房租赁市场优化供给的当务之急。

目前,在我国住房租赁市场中,供应主体90%以上是个人出租。蓝皮书调研显示,个人业主手中的房源普遍存在“老旧”问题,超50%房源房龄超10年以上,超20%房龄已有20年以上。由

此,长期空置、中介平台不规范、房子持续“出问题”、租金收益不及预期以及租客拖欠费用,成为困扰城市业主的主要痛点。

蓝皮书显示,机构化长租房产品形态、居住生态不断丰富,市场占比稳步提升。据机构数据显示,集中式长租公寓TOP30企业累计开业房源量达122.6万间,集中式租赁社区管理规模超过3万间的运营机构占比达到14%。

与此同时,国家也持续通过金融支持、税收优惠、土地供应等举措,大力推动保障性租赁住房发展,尤其是鼓励保租房运营引入长租机构模式、产品、服务、科技运营能力。 据新华社

## 缅甸强震冲击全球翡翠命脉?

### 从业者称中高端翡翠价格或将上涨50%

3月28日,缅甸发生7.9级强震,目前已致3003人死亡。作为全球翡翠贸易枢纽,缅甸第二大城市曼德勒遭受重创,撼动全球玉石产业命脉。

4月2日,有20年翡翠交易经验的业内人士张秋向华西都市报、封面新闻记者透露,虽然曼德勒唯一一个玉石市场已于3月31日上午恢复开市,“但未来3个月内,中高端翡翠价格或将上涨30%至50%,国内成品市场最快1年内传导涨价压力。”

## 供应链“冰火两重天” 瑞丽库存稳盘,曼德勒交易腰斩

数据显示,缅甸出口商品中占世界比重最高的是玉石和宝石,尤其是翡翠。其中,翡翠出口占全球市场70%以上,是缅甸在全球贸易中最具垄断性的商品。

作为缅甸玉石贸易的“心脏”,曼德勒的玉石市场在震后陷入有价无市的困局。张秋称,尽管该市场已于3月31日恢复开市,但昔日熙攘的交易场景已不复存在。此外,阿瓦大桥垮塌切断了曼德勒与矿区的陆路运输,华人玉石商家的撤离更是让市场失去了主力买家。

“入场门票价格涨了3倍,但成交价反而跌了20%。”一个滞留在曼德勒的中国采购商在社交平台发文称,当地卖方急于套现,部分中高端翡翠以“骨折价”成交。但与此同时,安全风险加剧了市场冷清,尚未恢复的通信网络和治安动荡,迫使部分中国商人选择暂时回国。市场交易主体转向缅甸本地中小商户,但后者资金实力有限,难以承接大宗原石交易。

距离震中约300公里的云南省瑞丽市,凭借“中国翡翠第一城”的区位优势,成为震后玉石市场的“稳定器”,目前已恢复正常运营。

“货架上的手镯、吊坠基本完好,真正受影响的是原石供应链。”一位主营翡翠批发的商户透露,瑞丽市场目前库存充足,可支撑未来3个月至6个月的终端需求。究其原因是因为多数头部商家常年储备了价值数千万元



震后缅甸曼德勒玉石市场交易情况。受访者供图

至数亿元的原料和半成品。不过,原石供应隐忧已浮现:缅甸位于地震活跃带,若后续余震导致矿道坍塌或开采停滞,瑞丽市场的“存货”将面临消耗压力。

## 业内人士分析 中高端翡翠或涨价30%至50%

从运输成本来看,地震对缅甸北部物流网络的摧毁,成为涨价预期的推手。地震导致曼德勒至中缅边境的主要公路多处塌方、桥梁损毁。一位从事跨境物流的从业者算了一笔账:“一卡车原石从曼德勒到瑞丽的运费已从2万元飙升至5万元,且需要绕行山路增加3天时间成本。”

“关于涨不涨价,可以看之前的情况:2015年矿区塌方,帕敢矿区停采3个月导致翡翠批发价上涨40%;2022年缅甸原石运输受阻,导致瑞丽市场手镯单价从1万元涨至3万元;2024年缅甸叫停五大矿区开采,高端翡翠涨幅超200%。”张秋表示,此次地震叠加矿区停工、运输困难,短期涨价已成定局。“未来3个月内,中高端翡翠或将涨价30%至50%。”

对于国内市场,在昆明做玉石生意的黄明春表示,目前市场持观望态度。“毕竟我国人口基数大,该消费的

还是会消费,但是新货源会受到影响。”他说,部分中国珠宝基金和囤货商已启动“扫货”模式,通过缅甸捎客高价收购震前库存。广东平洲、揭阳等加工基地的优质冰种原料报价跳涨,顶级玻璃种翡翠原石更有市无价。“等缅甸那边缓解后,进货市场情况就会变好。”一名深圳珠宝投资人坦言。

对于震后玉石市场的长期变化,张秋表示,消费端的分化将同步加剧。高净值客户将收藏级翡翠视为“避险资产”,加速购入千万级高端货品;大众市场则因经济承压和价格敏感度,呈现有价无市态势。

目前中国市场的应对策略呈现多元化,周大福等品牌加速布局实验室培育翡翠,腾冲玉石AI鉴定平台单日交易量突破亿元,跨境电商尝试搭建缅甸直采通道。“这场危机倒逼行业转型,但短期阵痛难以避免。”行业分析师张明睿指出,翡翠涨价已成定局,关键在于产业链如何构建抗风险能力。

从曼德勒冷清的交易市场到瑞丽紧张的库存防线,缅甸强震如同一面棱镜,折射出全球玉石产业的特性,业内人士预警的“30%至50%涨幅”或许仅是开端,玉石市场的真正考验才刚刚开始。

华西都市报-封面新闻记者 姚瑞鹏

## 逾千家公司发布去年年报 近六成业绩同比增长

Wind数据显示,截至4月1日收盘,A股共有1058家上市公司披露2024年年报,633家上市公司实现营业收入同比增长,占比约为59.83%。从行业角度看,芯片、半导体、消费电子、化工、生物医药、汽车及零部件等行业上市公司表现亮眼。

Wind数据显示,截至4月1日,A股共有841家上市公司拟进行2024年度现金分红,现金分红成为利润分配主要方式。

从每股股利看,上述发布2024年度分红计划的841家上市公司中,2024年度每股股利有望超过0.1元(含税)的上市公司有618家,超过0.5元(含税)的有144家,超过1元(含税)的有50家。宁德时代、比亚迪、爱美客、吉比特、同花顺等17家上市公司每股股利达到或超过2元(含税)。 据新华社

## 白杰品股 持股过节

问:周三沪指低开,盘中冲高回落,收盘微涨,你怎么看?

答:市场周三小幅收涨,两市成交量跌破万亿元,盘面上个股涨多跌少,电机、美容护理板块表现较好。截至收盘,两市涨停40只,跌停12只。技术上看,沪深股指继续失守5日均线,两市合计成交9745亿元环比萎缩;60分钟图显示,各股指均失守5小时均线,60分钟MACD指标均保持金叉状态;从形态来看,沪指收出两连阳,深成指和创业板指均收出止跌阳线。受清明小长假影响,市场成交量明显萎缩,由于短周期指标处于反复背离状态,后市很难再次刷新近期调整低点。期指市场,各合约合约累计成交、持仓均减少,各合约溢价水平整体有所缩减。综合来看,地量下市场震荡时间并不会太久,节前仍以持股为主。

资产:周三按计划持股。目前持有华创云信130万股、鲁信创投48万股、爱建集团180万股、创元科技18万股、陕天然气60万股、电投能源26万股、山河智能50万股。资金余额9984483.43元,总净值51963083.43元,盈利25881.54%。

周四操作计划:电投能源、陕天然气、华创云信、鲁信创投、山河智能、创元科技、爱建集团拟持股待涨。 胡佳杰