

On the Management Strategies and Practices of Commercial Property Leasing

Junjie Pan

Business Development Department, Wuhan Railway Bureau Group Co., Ltd., 430000, China

Abstract

The management of commercial property leasing is a complex and multi-faceted field, involving law, economics, market analysis, customer service, and other aspects. This paper aims to explore the core strategies and best practices of commercial property leasing management, to help lessors optimize management processes, improve occupancy rates, and ensure long-term and stable returns. With the acceleration of urbanization and the continuous development of the real estate market, commercial property leasing has become an important method of investment and asset management. Effective leasing management can not only enhance an enterprise's market competitiveness but also ensure the preservation and appreciation of assets. However, facing fierce market competition and an evolving regulatory environment, how to conduct efficient and compliant leasing management has become an urgent issue for lessors to address.

Keywords

commercial property; leasing; strategy; practice

关于经营性房屋租赁管理策略与实践

潘俊杰

武汉局集团公司经营开发部, 中国·湖北 武汉 430000

摘要

经营性房屋租赁管理是一个复杂且多层次的领域, 涉及法律、经济、市场分析及客户服务等多个方面。本文旨在探讨经营性房屋租赁管理的核心策略和最佳实践, 以帮助出租方优化管理流程, 提升出租率, 确保长期稳定的收益。随着城市化进程的加速和房地产市场的不断发展, 经营性房屋租赁已成为一种重要的投资和资产管理方式。有效的租赁管理不仅能提高企业的市场竞争力, 还能确保资产的保值增值。然而, 面对激烈的市场竞争和不断变化的法规环境, 如何进行高效、合规的租赁管理成为出租方亟需解决的问题。

关键词

经营性房屋; 租赁; 策略; 实践

1 经营性房屋租赁管理的核心要素

法律合规性。合法合规是经营性房屋租赁管理的首要原则。出租方需确保租赁合同的合法性, 明确双方的权利与义务。具体包括:

合同签订: 合同制定。租赁合同的制定是经营性房屋租赁管理的第一步。合同应明确双方的权利和义务, 包括但不限于租赁期限、租金、押金金额及退还条件、房屋使用规定、维修责任、违约责任等, 合同应采用书面形式, 并由双方签字或盖章确认; **合同审核。**在签订合同前, 出租人或房屋管理机构应对租客的身份信息进行核实, 确保其具有合法的租赁资格, 同时, 合同内容应经过专业法律人士的审核, 以确保其合法性和有效性; **合同变更与解除。**在租赁期间, 若因特殊原因需要变更合同内容, 如调整租金、延长租赁期限等, 应经双方协商一致, 并签订书面变更协议, 若需解除合同, 也应按照合同约定的程序进行, 以避免不必要的法律纠纷。

法律法规: 了解并遵守国家及地方关于房屋租赁的相关法律法规, 如《中华人民共和国合同法》、《城市房屋租赁管理办法》、《住房租赁条例》及企业管理制度相关规定等。

税务合规: 房屋出租后, 通过租赁合同网签备案, 不但能享受到免税优惠, 而且还能确保租金收入的税务申报和缴纳符合相关规定, 避免税务风险。

市场分析与定价策略。准确的市场分析和合理的定价策略是提高出租率的关键。出租方应:

市场调研: 深入了解目标市场的供需状况, 不同业态的承租情况、租金水平、竞争对手情况以及潜在承租人相关要求等, 为制定定价策略提供依据。

定价策略: 根据房屋的位置、设施、周边配套等因素, 结合市场需求, 制定合理的租金价格, 以及利用贝壳网、亿房网、搜房网、赶集网、58同城等三家以上网上询价, 或对相邻或附近的三宗以上同类资产进行实地调查询价等方

式，或通过聘请第三方资产评估机构参与，出具价格评估报告，确定租金。同时，可考虑采用浮动租金策略，根据市场变化灵活调整。

促销手段：在市场需求疲软时，推出优惠活动或增值服务，如免租金期、免费维修、对承租人有产品经营的帮助推介产品销售等，以吸引潜在承租人。

物业维护与管理。良好的物业维护和管理不仅提升承租人满意度，还能延长物业的使用寿命。具体措施包括：

日常维护：对物业的房屋建筑、设施设备、公共区域等进行定期检查、维护、修缮和管理，以保障物业正常使用功能、延长使用寿命的管理活动。

清洁卫生：保持公共区域的清洁卫生，营造良好的居住和工作环境。

安全管理：加强物业的安全管理，安装监控设备，提供24小时安保服务，确保承租人的安全。

客户服务与关系管理。优质的客户服务是提升承租人满意度和忠诚度的重要手段。出租方应：

沟通渠道：建立畅通的沟通渠道，及时回应承租人的咨询、投诉及合理需求，帮助解决其问题。

租户关怀：定期组织承租人活动，增进与承租人的互动，增强其归属感。

反馈机制：建立承租人反馈机制，收集承租人的意见和建议，不断优化管理服务。

2 经营性房屋租赁市场特征与管理逻辑

深入了解经营性房屋租赁市场特征和管理逻辑，可提升经营性房屋资产的出租效率和效益，达到精细化管理的要求。

2.1 市场核心特征

业态多元化与需求分层：经营性房屋租赁已形成商业办公、零售餐饮、工业仓储等细分市场，不同业态需求差异显著。商业办公领域注重交通便利性与商务配套，零售餐饮强调客流密度与消费能级，工业仓储则关注物流通达性与空间利用率。同时，承租人需求呈现品质化升级趋势，70%以上的企业承租人将智能化设施与绿色环保作为选址重要指标。

区域梯度发展格局：一线城市凭借成熟的商业生态保持需求旺盛，但租金增速放缓至5%以内；新一线城市及省会城市成为增长主力，租赁规模年增速达15%-20%；三四线城市处于培育期，依托产业转移形成局部热点。优质房源呈现“核心集聚”特征，70%的高端经营性房屋集中在城市核心区与副中心。

运营专业化转型：行业已从简单“出租-收租”模式转向综合运营服务，头部企业普遍建立涵盖招商、物管、增值服务的全链条体系。专业化运营对收益提升的贡献率显著，数据显示，实施标准化运营的商业项目空置率比行业平均水平低8-12个百分点。

2.2 管理核心逻辑

价值最大化逻辑：经营性房屋租赁管理的核心目标是

实现资产长期增值与收益稳定，需平衡短期租金收益与长期资产价值。通过精准定位、优化租赁模式、提升服务质量等手段，实现租金水平、出租率与资产增值的协同提升。

利益协同逻辑：租赁关系本质是出租方与承租方的利益共同体，优质管理需建立风险共担、收益共享的机制。如大型商业综合体、大型车站商业采用“固定租金+营业额分成”模式，使业主与商户形成利益绑定，推动共同发展。

合规性底线逻辑：在监管趋严背景下，管理实践必须严守法律红线，包括租赁合同规范、租金定价合规、安全责任履行等。近三年因合规性不足引发的租赁纠纷年均增长23%，凸显合规管理的重要性。

3 经营性房屋租赁前期筹备阶段管理策略

前期筹备是租赁管理的基础环节，直接决定项目运营成效，主要包括市场定位、物业优化与定价策略三大核心内容。

3.1 精准市场定位

区域价值评估：结合城市规划与产业布局，分析区域功能定位与发展潜力。商业办公项目需评估商务氛围与就业人口密度，工业项目重点考量产业基础与物流配套。以上海虹桥商务区为例，其依托交通枢纽优势定位高端商务租赁，吸引跨国企业区域总部入驻，租金水平达同类区域1.5倍。

目标客群画像：通过大数据分析锁定核心租户群体，明确其需求特征。针对25-35岁的初创企业团队，共享办公项目需强化灵活租期与社群服务；对于制造型企业，工业仓储项目应突出空间适应性与荷载能力。数据显示，精准定位可使招商周期缩短30%以上。

3.2 物业品质优化

硬件设施升级：根据业态需求完善基础配置，商业项目需优化动线设计与停车配套，办公项目应提升网络带宽与会议设施。引入智能化设备成为品质升级重点，如智能门禁、能耗监测系统等，可使物业租金溢价达10%-15%。

4 经营性房屋租赁管理的挑战与应对策略

公开招商与规范经营。经营性资产公开招商旨在规范经营性资产的出租行为，确保出租过程公开透明、效益最大化及程序规范，保障资产特别是国有资产的安全与高效利用，原则如下：

公开透明原则：确保招租过程公开、公平、公正，通过规范程序进行，防止暗箱操作和利益输送。

效益最大化原则：在保障资产安全的前提下，通过合理定价和租赁方式实现出租收益最大化。

程序规范原则：严格按照规定的程序进行资产招租，包括决策、评估、招租、合同签订等环节，确保每一步骤都符合法律法规和政策要求。

租户违约与风险管理。租户违约是经营性房屋租赁管理中常见的风险之一。为降低违约风险，出租方可采取以下措施：

信用评估：在签订租赁合同前，对承租人进行信用评估，

要求承租人出示有效身份证件、工作证、营业执照等，并仔细核对证件信息。并利用网络通过全国法院失信被执行人名单等信息平台查询承租人信用情况，了解其信用记录是否良好以及职业和经济状况，判断其支付租金能力，避免因承租人经济能力不足导致的租金拖欠问题，降低违约风险。

押金制度：约定收取合理的押金，激励合同当事人积极履行合同义务，作为承租人履约的保障及违约的损失补偿。

法律救济：在承租人违约时，及时采取法律手段，如发送律师函等，维护自身合法权益。

市场波动与收益稳定性。市场波动对经营性房屋租赁的收益稳定性构成挑战。出租方可采取以下策略应对：

多元化租户：结合市场需求，对经营性房屋划分不同业态，吸引不同行业、不同类型的承租人，降低单一承租人对租金收入的影响。

长期租赁合同：与租户签订长期租赁合同，原则不超过五年，锁定租金收益，减少市场波动带来的不确定性。

增值服务：提供增值服务，如物业管理、商务支持等，增加租金收入来源。

法规变化与管理调整。法规政策的变化可能对经营性房屋租赁管理产生重大影响。出租方应：

政策跟踪：密切关注国家及地方的法规政策变化，及时调整管理策略。

合规培训：对管理团队进行合规培训，确保其了解和遵守最新的法规政策要求。

专业咨询：在遇到复杂或不确定的法律问题时，寻求专业律师或咨询机构的帮助，避免法律风险。

5 技术手段在经营性房屋租赁管理中的应用

随着信息技术的发展，越来越多的技术手段被应用于经营性房屋租赁管理中，提升管理效率和服务质量。

物业管理系统。物业管理系统（PMS）是管理租赁业务的重要工具，能够实现租金收取、合同管理、物业维护等功能。通过 PMS，出租方可以：

自动化管理：实现租金收取、账单生成、合同续签等流程的自动化，减少人工操作，提高管理效率。

数据分析：通过对租赁数据的分析，了解出租率、租金收入、租户满意度等关键指标，为管理决策提供支持。

租户门户：为承租人提供在线门户，方便其查询租金、提交维修申请、与出租方沟通等，提升租户体验。

智能设备与物联网。智能设备和物联网技术的应用，为经营性房屋租赁管理带来了新的可能性。具体包括：

智能门锁：通过智能门锁，实现远程开锁、承租人身份验证等功能，提高物业的安全性。

智能监控：安装智能监控设备，实时监控物业的安全状况，及时发现和处理异常情况。

能源管理：通过智能电表、水表等设备，实时监测能

源消耗情况，优化能源管理，降低运营成本。

大数据与人工智能。大数据和人工智能技术的应用，为经营性房屋租赁管理提供了更深入的分析和预测能力。具体包括：

优化租赁决策过程：人工智能通过分析大量的数据，能够提供关于市场趋势、价格波动和租赁条件的信息，帮助出租人及承租人更明智的决策。利用机器学习技术，预测未来的市场变化，为出租人提供租金的调整建议，同时为承租人提供合适的经营或居住环境。

提升房屋管理效率：AI 系统能够自动完成日常的房屋维护工作，如检查房屋设施、处理紧急维修请求等，从而减少人力成本并提高服务的响应速度。通过自动化流程，帮助出租人更好地跟踪和管理租赁合同，确保所有条款得到遵守，降低法律风险。

增强客户体验：人工智能可以通过聊天机器人提供 24 小时的客户咨询服务，解答承租人关于租赁流程、费用问题及当地生活信息等方面的疑问。利用语音识别和自然语言处理技术，AI 可以实现智能语音助手，使潜在承租人在寻找房源、预定服务等方面更加便捷和个性化的体验。

通过收集与洞察：通过收集和分析租赁数据，人工智能能够揭示市场趋势，消费者行为模式以及潜在的市场机会。结合大数据分析，为出租人和承租人提供定制化的市场分析报告，帮助他们做出更加精准的业务决策。

安全与风险管理：人工智能技术可以用于监控租赁过程中的安全风险，如检测异常入侵事件或火灾预警，保障承租人的生命财产安全。还可通过对历史数据的分析，识别潜在的违约风险，提前采取预防措施。

6 结语

经营性房屋租赁管理是一个涉及多方面因素的复杂过程，需要出租方在法律合规、市场分析、物业维护、客户服务等方面进行全面考虑和管理。面对市场波动、租户违约、法规变化等挑战，出租方应积极采取应对策略，提升管理能力和服务水平。同时，充分利用物业管理系统、智能设备、大数据等现代技术手段，提高管理效率，优化租户体验，实现长期稳定的收益。

参考文献

- [1] 住房和城乡建设部. 中国住房租赁市场发展报告（2024）[R]. 北京：中国建筑工业出版社，2024.
- [2] 李明. 商业地产租赁模式的优劣分析与战略抉择[J]. 房地产研究，2025（3）：45-56.
- [3] 王芳. 长租公寓运营管理与风险防控[M]. 上海：上海财经大学出版社，2024.
- [4] 张晓东. 智慧租赁技术在商业办公项目中的应用研究[J]. 建筑经济，2025（6）：78-8
- [5] 国家统计局. 2024年全国房地产市场运行情况[EB/OL]. <http://www.stats.gov.cn>, 2025-01-18.