

# 破解大城市住房突出問題 加速發展租賃住房信號強烈

## 新年新機

內地租賃住房市場在2020年經歷了極為不平凡的一年，以蛋殼公寓為主的長租公寓這一年在各地接連發生爆雷、跑路等事件，給不少租客和業主帶來沉重打擊。但值得注意的是，中央經濟工作會議首次明確提及「解決好大城市住房突出問題」，並以大篇幅部署住房租賃市場，受到外界高度關注。受訪專家認為，中央經濟工作會議將大城市住房問題和租賃住房發展放在一起表述，說明後續此類物業的發展將會加速，以長租公寓為主的長租房仍將是2021年發展的重點對象。此外，在完善住房保障體系的基調下，加快構建以保障性租賃住房和共有產權住房為主體的住房保障體系將提速。

香港商報記者 朱輝豪

### 中央明確「以租解題」

住房問題關係民生福祉，中央近年來對此一直高度重視。2020年中央經濟工作會議首次提出解決好大城市住房突出問題，再次明確「房子是用來住的、不是用來炒的」，並提及要高度重視保障性租賃住房建設，加快完善長租房政策，逐步使租購住房在享受公共服務上具有同等權利，規範發展長租房市場。

和往年的中央經濟工作會議內容相比，2020年的會議內容對發展租賃住房市場的關注頗多。隨後，在2020年12月21日召開的全國住房和城鄉建設工作會議上，大力發展租賃住房亦被重點提及。分析人士認為，目前租房存在大量的問題，而且越是大城市，層級高的、人口多的大城市，對租房問題反映越強烈，問題越集中。要解決好大城市住房突出問題，租賃住房的發展是繞不開的重要一環。既然中央經濟工作會議已經重點提及，那麼租賃市場將是2021年住房發展的重點，與此相關的政策將會全面鋪開，租賃行業在房源、監管和政策支持等方面，都將發生巨大變化。

中原地產上海首席分析師盧文曦在接受本報記者採訪時表示，2020年的中央經濟工作會議對租賃市場的關注較多，的確是最近幾年非常少見的情況，這可能與2020年租賃市場的發展亂象有關。他指出，2020年蛋殼等長租公寓接連爆雷，給社會的穩定帶來很大的衝擊，因此，發力租賃市場便成為2021年的一個重點工作。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進向記者表示，中央經濟工作會議將大城市住房問題和租賃住房發展放在一起表述，說明後續此類物業的發展將會加速，這是一個非常強烈的信號。此外，住房保障的體系更為清晰，即包括保障性租賃住房和共有產權住房。



深圳福田區龍華民治上塘地塊保障房項目。

### 租購同權 乃大勢所趨

動地降低落戶門檻。就最近一段時間而言，福州、廣州、青島、無錫、蘇州等城市相繼放寬了落戶限制。其中，蘇州租房即可落戶，省內還可居住證年限和社保年限積累互認。

「租購同權對租賃市場的發展將會起一個推進作用。因為買房和租房之間的權利落差過大，導致很多人不願意租房，尤其是在大城市中，在小孩上學方面，租房沒有任何優勢可言，租客因此沒有足夠的安全感。」盧文曦說，如果能夠逐步落實租購同權，未來人們在城市落戶的需求會更多。而一個城市能夠吸引勞動人口，對這個城市的發展本身亦有很大的幫助。

同時，要降低租賃住房稅費負擔，整頓租賃市場秩序，規範市場行為，對租金水平進行合理調控。長期來看，租賃市場監管要制度化、常態化，資金監管仍是重點領域，既要加強對租金、押金使用情況的監管，又要出手重拳嚴控「高進低出」「長收短付」「租金貸」等市場亂象。

### 3

在大力發展租賃住房的同時，中國在近年亦常常提及要落實租購同權的政策，逐步使租購住房在享受公共服務上具有同等權利，2020年的中央經濟工作會議亦強調了這一點。

租購同權指的是租房和購房群體在落戶、教育、醫療、就業保障等方面擁有同等的享受公共服務的權利。在內地的諸多城市，教育、醫療等公共服務往往又與戶籍相掛鉤，因此戶籍制度改革被認為是當中最為關鍵的一環。

實際上，在最近幾年，不少城市亦在主動或被

### 保障房體系建設提速

在部分市場人士看來，解決好大城市住房突出問題的大方向上，加強住房保障體系建設無疑將是其中重點發力的一環。

2020年12月21日的全國住房和城鄉建設工作會議就指出，要加強住房市場體系和住房保障體系建設，加快補齊租賃住房短板，解決好新市民、年輕人特別是從事基本公共服務人員等住房困難群體的住房問題。加快構建以保障性租賃住房和共有產權住房為主體的住房保障體系。擴大保障性租賃住房供給，做好公租房保障，在人口淨流入的大城市重點發展政策性租賃住房。

實際上，自租購並舉的住房制度提出以來，全國有不少城市近年都在試水完善住房保障體系的建設，以向市場提供更多保障性住房的房源。例如，住建部在2019年明確，在南京、蘇州、廣州、深圳等13個城市開展完善住房保障體系試點工作。值得注意的是，深圳市住房和建設局局長張學凡在2020年8月28日的演講中提到，在住房保障體系建設方面，新加坡是深圳學習榜樣，未來深圳市六成市民將住在政府提供的租賃或出售的住房中。其中，在公共租賃住房這一塊，有110萬套公共租賃住房的發展目標，每年建設公共租賃住房10萬套。

新加坡的「政府組屋」舉世聞名，自1964年開始推行「居者有其屋」計劃以來，新加坡現在各項配套制度已比較完善。目前，有超過80%的新加坡人都住在政府興建的組屋中。

中國社會科學院財經戰略研究院、中國社會科學院城市與競爭力研究中心近日發布的《中國住房發展報告（2020-2021）》提出，中低收入群體的住房需求，尤其是保障性住房需求要彌補的缺口還很大。報告建議啟動實施「租售結合」的「新市民安居工程」。首先建立「租售結合」的住房體系；其次實施「322」新市民安居工程，即空間潛力、業態潛力和人群潛力3個潛力，大城市周邊和城市主城區內2個空間，購買和租賃2種形式；再次重點健全新市民租賃住房體系；最後，完善保障性租賃住房的保障機制。

不過，在盧文曦看來，保障性租賃住房建設的空間比較有限，因為它會給地方財政增加不少負擔和壓力，這種性質的住房不可能無限增加。「在北上廣深等住房問題比較突出的城市，都是人口淨流入的城市，推再多的保障性租賃住房，也只能解決有限的租賃市場矛盾。因此，發展租賃市場，還需要輔以其他更多的好的方法。」盧文曦說。

中國住建部部長王蒙徽2020年12月29日在人民日報發表《實施城市更新行動》一文，指出要完善住房保障體系，加快構建以公租房、保障性租賃住房和共有產權住房為主體的住房保障體系，結合城鎮棚戶區改造和老舊小區改造，有效增加保障性住房供應。以解決新市民住房困難為出發點，大力發展租賃住房，完善長租房政策，擴大小戶型、低租金的保障性租賃住房供給，探索支持利用集體建設用地按照規劃建設租賃住房。

**2020年中央有關住房租賃相關政策**

- 3月7日 《推動住房和城鄉建設事業高質量發展》**  
加快推動住房保障體系與住房市場體系相銜接，大力發展政策性租賃住房。進一步培育機構化、規模化租賃企業，加快建立和完善政府主導的住房租賃管理服務平台。落實和完善發展租賃住房的規劃、土地、稅收、金融等支持政策，鼓勵發展長期租賃住房。
- 4月30日 《關於推進基礎設施領域不動產投資信託基金（REITs）試點相關工作的通知》**  
要求證監會與國家發改委按照市場化、法治化原則，充分依託資本市場，積極支持符合國家政策導向的重點區域、重點行業的優質基礎設施項目開展REITs試點。
- 5月9日 《發展政策性租賃住房戰略合作協議》**  
建設銀行與廣州、杭州、濟南、鄭州、福州、蘇州簽訂《發展政策性租賃住房戰略合作協議》，計劃提供1900億元貸款，支持6個城市3年籌建80萬套政策性租賃住房。
- 7月24日 《關於組織申報第二批中央財政支持住房租賃市場發展試點的通知》**  
按照競爭性評審得分，排名前8位的城市進入2020年中央財政支持住房租賃市場發展試點範圍，分別為天津、石家莊、太原、瀋陽、寧波、青島、南寧、西安。
- 7月30日 《民法典》**  
2021年1月1日，現行《合同法》被廢除，《民法典》取代其地位，其中關於房屋出租的法律規定做了重大的修改。
- 9月7日 《住房租賃條例（徵求意見稿）》**  
在出租與承租、租賃企業、經紀活動、法律責任等方面提出60多條規範措施，明確提出嚴控長租公寓領域「高進低出」「租金貸」等現象，規範住房租賃合同網簽備案，穩定各地租金水平。
- 11月3日 《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標的建議》**  
針對住房租賃行業「十四五」規劃，租購並舉、因城施策，促進房地產市場平穩健康發展。有效增加保障性住房供給，完善土地出讓收入分配機制，探索支持利用集體建設用地按照規劃建設租賃住房，完善長租房政策，擴大保障性租賃住房供給。



深圳福田水圍村29棟統建樓經過綜合改造後，成為深圳首個城中村人才公寓。

### 4

58安居客房產研究院分院院長張波表示，2020年租賃行業面臨的困難和風險重重，一方面疫情導致租賃需求在一個階段明顯縮減，租賃行業受到了較大衝擊，另一方面租賃機構的風險性頻頻顯現，資金鏈斷裂導致淘汰出局並不鮮見。

中國社科院財經戰略研究院院長何德旭表示，中國住房租賃市場發展不規範，在近期體現為一些行業亂象，「未來要重視保障性租賃住房建設，加快完善長租房政策，規範發展長租房市場，從供給端發力，來解決問題。在土地方面，中央經濟工作會議指出，土地供應要向租賃住房建設傾斜，意味著國有和民營企業都應該發揮作用。」

2020年的中央經濟工作會議指出，土地供應要向租賃住房建設傾斜，單列租賃住房用地計劃，探索利用集體建設用地和企業單位自有閒置土地建設租賃住房，國有和民營企業都要發揮功能作用。要降低租賃住房稅費負擔，整頓租賃市場秩序，規範市場行為，對租金水平進行合理調控。

### 政策支持料陸續有來

近日，北京、上海、青島等地陸續出台了租賃市場新規，進一步加強住房租賃市場監管。深圳、蘇州等地也在「十四五」規劃裏布局發展住房租賃市場。

盧文曦預計，2021年與租賃市場發展有關的政策可能會慢慢鋪全，各個地方也會相應地出台一些符合地方發展規律的政策，尤其是涉及落實租購同權方面的政策可能會多一些。但由於目前房租回報率嚴重偏低，租賃市場的發展在未來仍然會面臨不少困難和挑戰。

展望2021年，由58同城、安居客公布的《2020年中國住房租賃市場總結報告》認為，租賃住房將成為發展重點，未來參與到租賃行業中的企業會增多，租賃房源量、租賃土地的供給將增強，以滿足不斷增長的租賃需求；政府也會進一步強化對租賃行業的重視度，不斷會給予財政、稅收等層面的支持，同時強化對長租公寓的資金監管。



青年人才公寓工作人員（左）在為顧客辦理入住手續。