

住房租赁市场有何新动向

本报记者 亢 舒

从地方两会布局把握中国经济律动

2021年
各地两会聚焦
“住房租赁市场”

北京
完善长租房政策，规范租赁市场秩序，努力解决好住房突出问题

湖南
扩大保障性租赁住房供给，规范市场行为，促进房地产市场平稳健康发展

山西
完善长租房政策，规范住房租赁市场，筹集租赁住房10万套，开工改造棚户区8526套

安徽
增加保障性租赁住房供给，新开工棚户区改造14.92万套、基本建成12.63万套

重庆
构建租购并举的住房制度，建立健全长租房政策体系，着力解决青年群体住房问题

中央经济工作会议将
“解决好大城市住房突出问题”
确定为2021年重点任务之一

- 要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场
- 土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，国有和民营企业都要发挥功能作用

今年山西将筹集租赁住房10万套——

帮助“新市民”实现安居梦

本报记者 梁 婧

“对决定在太原发展的年轻人来说，长租房为他们提供了保障，年轻人在太原的生活会变得更简单，我们这些长辈也能放心一些。”正在“我爱我家”房产中介给侄女租房的张阿姨告诉记者，侄女今年大学毕业，打算在太原找工作，对这些年轻人来说，太原的房价和租房环境很友好。

人才是城市创新发展的第一资源，外来就业创业人员也是城市发展的重要动力。如何解决引进人才的居住问题？如何让“新市民”住有所居且居之心安？

“这需要长期稳定的住房租赁市场，满足多层次住房需求，让‘新市民’实现安居梦。”山西财经大学教授陈霞告诉记者。近年来，为让更多人才来晋工作，山西放大招吸引人才，下大力气发展长租房市场。山西省住建厅、省发改委等9部门联合制定了《关于加强房地产中介和住房租赁交易管理的实施意见》，提出12条措施加强房地产中介和住房租赁交易管理。

例如，住房租赁企业开展业务前，应向所在市、县住房和城乡建设部门推送开业报告信息；推行实名服务制度，加强住房租赁金融业务监管；房地产经纪机构应当严格执行交易资金监管制度，保障交易安全；对诚实守信的中介机构及从业人员，在办理房源核验、合同网签、代办贷款等业务时，将提供绿色通道，在日常检查、专项检查中减少频次；对违法违规甚至严重失信的，将开展整治等。

“2020年，太原市入围了新一批中央财政支持住房租赁市场发展试点城市名单，这对我们行业来说是利好消息。”太原“我爱我家”平阳路店店长陈超告诉记者，由政府给予政策，市场主体投资建设政策性租赁住房是个好路子。政策性租赁住房可为外来务工人员和新就业大学生提供小户型、低租金的住房，解决阶段性住房困难，同时还能提供教育、医疗资源的配套，保障租入人住后的幸福度。

“2021年，山西将完善长租房政策，规范住房租赁市场，筹集租赁住房10万套。”山西省省长林武在今年山西省两会上表示。

加快培育住房租赁市场，加大保障性租赁住房建设，规范发展长租房市场等涉及住房租赁的内容被写入了今年多地政府工作报告中。各地发展保障性租赁住房有什么新举措？长租房市场如何规范？

2021年各地两会上，保障性租赁住房再度成为高频词汇，多省份提出将加大保障性租赁住房建设力度。未来，我国租赁住房将迎来快速发展，住房租赁政策将更加完善，住房租赁市场将更加规范有序。

加大保障性租赁住房建设

“十四五”规划建议提出，扩大保障性租赁住房供给。2021年，住房租赁的内容写入了吉林、陕西、江苏等地的政府工作报告中。

保障性租赁住房，包括公租房与政策性租赁住房两大部分。公租房主要解决城镇住房和收入“双困”家庭，实行实物保障和货币补贴并举。政策性租赁住房主要面向无房“新市民”，政府给予政策支持，多主体投资、多渠道供给，实行政府指导价。

浙江工业大学副校长虞晓芬认为，大力发展政策性租赁住房将成为解决好大城市住房问题的突破口。

2019年底，住房和城乡建设部在沈阳、南京等13个城市开展了政策性租赁住房试点工作。经过一年多实践，试点城市初步探索出政府给政策、银行给低利率长期信贷资金支持、市场主体积极参与发展的政策性租赁住房可持续商业运作模式。

“受政府政策支持、价格政府管制的政策性租赁住房在平稳租金价格、提供低租金房源供给方面会更好地发挥市场‘稳定器’的作用。”虞晓芬说。

对于发展政策性租赁住房，住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，将在人口净流入的大城市重点发展政策性租赁住房，并会同有关部门完善土地、财税、金融等支持政策，增加土地供应，单列用地计划，探索利用集体建设用地与企事业单位自有闲置土地建设，支持产业园区配套建设和“商改租”“工改租”等非住宅改建，简化审批程序，充分发挥国有和民营企业功能作用。

规范发展长租房市场

保障性租赁住房多由政府主导。与此同时，我国住房租赁市场也亟待完善和发展。2021年多地政府工作报告对长租房有



位于江西赣州市会昌县的贡江花苑保障性住宅小区已解决1020户中低收入群众租房难题，让大家喜圆“安居梦”。朱海鹏摄（中经视觉）

所提及。例如，北京提出完善长租房政策。重庆提出建立健全长租房政策体系。浙江、广东、云南均提出规范发展长租房市场。

长租房是指租赁关系稳定、租金相对稳定、完全市场化运作的可长期租赁的住房，包括利用国有租赁专项用地、集体用地、企事业单位存量土地建设的租赁住房等。发展长租房对增加租赁市场有效供给，改善租赁供需失配，提高租房生活品质，平稳租金价格，促进住房消费健康发展等具有积极作用。

政策鼓励，资本追逐，近几年，住房租赁市场特别是长租公寓企业迎来快速发展。长租公寓企业为抢占房源，利用“租金贷”获取资金扩张规模，其成长过程中，种种乱象始终存在。2018年以来，逾百家长租公寓陆续“爆雷”，破坏了长租房市场声誉，冲击了

正处在上升通道的住房租赁市场。

针对当前长租房市场存在的问题，虞晓芬建议，加快研究制定长租房建筑设计、消防验收、运营管理等行业标准；鼓励企业发展长租公寓，加快出台支持长租房投资经营的金融、税收等政策；出台《住房租赁条例》，对长租公寓的运营管理等进一步加以规范；研究推进公共服务政策体系建设，逐步实现“租购同权”；把经营长租房的机构与房源全部纳入政府租赁监管平台，实施严格的租赁资金监管制度，切实维护好人民群众合法权益。

王蒙徽近日表示，未来，要加快培育专业化、规模化住房租赁企业，推动出台《住房租赁条例》，加快完善长租房政策。

很多城市表示，将规范发展长租房市场。北京市住房和城乡建设委员会主任王

租赁住房将迎来全面快速发展

亢 舒

床”“一间房”或“一小套房”。

有效解决“新市民”住房问题，发展住房租赁市场成为关键。然而，我国仍存在房地产市场“售卖一条腿长，租赁一条腿短”，租赁关系不稳定，发展租赁住房支持政策不足的问题。

对此，2020年底的中央经济工作会议用较长篇幅对住房租赁提出要求，特别强调要高度重视保障性租赁住房建设。中央经济工作会议明确，土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，国有和民营企业都要发挥功能作用。这表明，未来租赁住房将有专门的土地，这将改变住宅用地资

源配置方式，结束长期以来对规模庞大的租赁住房市场无专项用地保障的历史。中央经济工作会议同时提出，对租金水平进行合理调控，规范发展长租房市场。可以说，住房租赁的发展被提到前所未有的高度。

我国将高度重视保障性租赁住房建设，同时，将加快完善长租房政策。此举将深刻改变住房租赁市场结构，改变住房租赁市场长期以私人房源为主导、公租房和集中式长租房占比低所导致的租赁市场管理难问题突出的格局。未来，政府管控的保障性租赁住房、市场化规范运作的长租房占比将大幅度上升。

我国租赁市场发展将更加规范和健

康。一方面，受政府政策支持的政策性租赁住房在平稳租金价格、提供低租金房源供给方面会更好地发挥市场“稳定器”的作用；另一方面，政策性租赁住房 and 机构化运行的长租房在促进市场规范发展方面能发挥引领和示范作用。

许多人认为，“租售同权”是促进租赁住房可持续发展的关键。中央经济工作会议提出，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

相信随着住房租赁承租入也能享受与购房者同等的公共服务，住房租赁必会成为广大居民更容易接受的住房消费方式。可以预计，我国住房租赁将迎来全面快速发展阶段。