

增加租賃房源供給 促進城市居民住有所居 租購同權提速 遏制樓市投機

解讀中央經濟工作會議

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）今年的中央經濟工作會議用200餘字談住房問題，首次明確要求「解決好大城市住房突出問題」。北京專家受訪指出，這是四年來中央經濟工作會議關於住房表述篇幅最多的一次，且「解決好大城市住房突出問題」單獨列入明年八大重點任務，強調住房問題關係到民生福祉，凸顯中央把解決大城市住房難題提升到重要戰略高度。值得關注的是，與往年相比，此番會議對發展租賃住房的重視程度前所未有，預料未來一年中央及主管部門在增加租賃房源供給，租賃權益的保障及擴大，提速租購並舉、合理調控租金水平等方面持續發力，促進城市居民實現「住有所居」、安居樂業的目標。

過去一年以來，內地樓市總體保持穩定。但在部分熱點城市，住房供需矛盾進一步顯現，樓價面臨上漲壓力，其中深圳、上海等地甚至再現「一二手樓價格倒掛」「單籌打新」「萬人搶房」等現象，市場暗流湧動；另一方面，租賃市場面臨不足，政府提供的公租房和市場化租賃住房仍難以滿足市場需求，租房者享受不到購房同等的公共服務保障，野蠻生長的長租公寓頻頻「爆雷」，黑中介隨意漲價、房租欺詐，給脆弱的租房群體造成嚴重打擊。

重視保障性租賃住房建設

與以往房地產調控政策不同的是，此次中央經濟工作會議針對房地產宿疾採取「靶向治療」方略。在具體措施方面，中央經濟工作會議也將施政重點放在了房屋租賃市場。

會議提出，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。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。

「當前我國一些特大城市房價偏高，新市民特別是青年人收入相對偏低，既買不起房又租不好房。一些長租公寓爆雷影響社會穩定和金融穩定，租客和業主利益都遭受損失。」中央財經委員會辦公室副主任韓文秀解釋說，要解決購房和租房「一條腿長一條腿短」的問題。在人口淨流入房價高的大城市，要高度重視保障性租賃住房建設。

促進租購同權租售並舉制度

不少專家亦認為，國人買房熱高燒不退，除了「房價跑贏通脹」這一根深蒂固的認知之外，更重要的是買房與租房的權益有着天壤之別。房產背後附帶了太多的福利，除了居住屬性和投機屬性之外，還包含了戶籍屬性和教育屬性。租購不同權，這是中國住房市場的重要癥結之一。

中國社科院財經戰略研究院副院長張學梅接受香港文匯報記者採訪時指出，此次中央經濟工作會議以前所未有的篇幅，強調發展租賃住房，然而一直以來存在的「租購不同權」是影響租賃市場發展的首要障礙。房價快速上漲，房租快速上漲的情況下，住房困難階層、人群面臨租賃市場的失靈和政策的失靈，其中一個比較特殊的因素是，公共服務與房產證掛鉤，比如孩子上學沒有房產證，外地戶籍的人沒法在工作地上學，尤其一二線城市，對這方面的政策執行尤其嚴格，甚至出現一些孩子回到農村返鄉上學的潮流。

她表示，中央經濟工作會議明確提出，逐步使租購住房在享受公共服務上具有同等權利，這意味着「租購同權」將加快推進，使「租房的」與「購房的」在子女教育、就業扶持、社會保險、計劃生育、住房保障等方面權益和房產證掛鉤，不僅能緩解一部分購房需求，使房價上漲幅度得到一定程度的控制，還能促進租購同權、租售並舉的住房制度建設，有利於社會的穩定發展。



未來一年中央及主管部門在增加租賃房源供給，租賃權益的保障及擴大，提速租購並舉、合理調控租金水平等方面持續發力。圖為民眾在福州一售樓部了解新樓盤信息。

租房落戶就近入學 多城試點租購同權

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）今年以來，蘇州、無錫、福州、濟南等多個城市發布新政，提出租房可落戶、承租人子女實行免試就近入學。業內人士認為，這有利於暢通落戶通道，真正保障租客的權益，對落實「租購同權」具有積極作用，值得北上廣等一線城市跟進並推廣。

蘇州落戶新政最具典型性，即租房可以落戶。12月22日，蘇州市政府發布《市政府辦公室關於進一步推動非戶籍人口在城市落戶的實施意見》調整落戶政策。文件中明確，將暢通落戶通道；落實租賃房屋常住人口在社區公共戶落戶政策，

經房屋所有權人同意可以在房屋所在地落戶，也可以在房屋所在地的社區落戶，破除隱形門檻。

同在江蘇省的無錫，按照「取消重點群體落戶限制、放寬普通群體落戶條件」原則，進一步修改完善了《無錫市戶籍准入登記規定》，並於12月8日起正式印發實施，積極推動非戶籍人口在城市落戶。修改後的《規定》明確，全面取消江陰、宜興行政區域內的落戶限制，相關人員在該區域內只要有合法穩定住所（含租賃，指經過住建部門租賃登記備案的出租房屋）或合法穩定就業並參加城鎮社會保險，即可申請落戶。

福州市12月14日剛剛發布的《關於進一步降低

落戶條件壯大人口規模若干措施的通知》，實現了落戶「零門檻」，也明確六縣（市）、長樂區和倉山區、三江口區域租賃自有住房的，允許落戶。這將有助於租賃市場真正發揮其居住需求的功能，解決城市發展中的「職住平衡」問題。

此外，早在今年6月12日，濟南市發布了《濟南市符合條件的租賃住房承租人相關權益保障的實施意見（試行）》，落實租購同權相關政策，明確符合條件的承租人其子女在該市接受義務教育，實行免試就近入學和積分入學制度，另外可享受醫療保障、養老保障、提取公積金等公共權益。

近年住房政策表述

2016年：要促進房地產市場平穩健康發展。要堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，綜合運用金融、土地、財稅、投資、立法等手段，加快研究建立符合國情、適應市場規律的基礎性制度和長效機制，既抑制房地產泡沫，又防止出現大起大落。

2017年：加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度。要發展住房租賃市場特別是長期租賃，保護租賃利益相關方合法權益，支持專業化、機構化住房租賃企業發展。完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，保持房地產市場調控政策連續性和穩定性，分清中央和地方事權，實行差別化調控。

2018年：要構建房地產市場健康發展長效機制，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，因城施策、分類指導，夯實城市政府主體責任，完善住房市場體系和住房保障體系。

2019年：要加大城市困難群體住房保障工作，加強城市更新和存量住房改造提升，做好城鎮老舊小區改造，大力發展租賃住房。要堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，全面落實因城施策，穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制，促進房地產市場平穩健康發展。

2020年：解決好大城市住房突出問題。住房問題關係民生福祉。要堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，因地制宜、多策並舉，促進房地產市場平穩健康發展。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。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。

香港文匯報記者王珏 整理

流調報告引共鳴 新市民盼降租金

特稿

「2位住河北燕郊，在北京朝陽區望京上班，單程通勤40公里；另一位住順義區，在海淀區奧北科技園上班，單程25公里，一家5口住70平米蝸居……」

近期幾位北京新冠病毒病例密接者的流調報告，在網上熱傳，大城市打工仔早八晚九奔波數十里跨區甚至跨城通勤的生活軌跡引發眾多網友共鳴。

「所有的流調都看得我想哭，太真實了，簡直就是每天的我。」在北京海澱區工作、大興區租房的互聯網從業者小李告訴香港文匯報記者，自己每日早晚往返於南六環和北五環外，橫跨京南、西、北，從大興到西城再到海澱，2站公交，25站地鐵，單程耗時約90分鐘，「我還是比流調報告裏的夥伴強多了，至少不用住河北。」小李希望，北京城區租金能夠降一些，讓城市新市民不用每天耗費數小時用於通勤。

穩定租金水平 解決居住問題

中國社科院剛發布的《中國住房發展報告2020》顯示，隨着城市化率攀升、重點城市樓價高企，內地整體住房市場需求巨大，預計到2022年，租賃市場租賃人口將達2.4億，從短期看，重點城市的供需矛盾仍尖銳。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進認為，



內地一家長租公寓的內部。

網上圖片

中央經濟工作會議首次提出「對租金水平進行合理調控」，即「穩租金」將成為2021年租賃市場和房地產市場的一項重要工作。後續對於租金的指導價和漲幅等，預計各地或出台地方版本的相關規定。

中國社科院財經戰略研究院博士後彭旭輝對香港文匯報指出，中央經濟工作會議提出加快完善長租房政策，單列租賃住房用地計劃、降低租房稅負等，這些對策非常有針對性，有利於增加租賃房供應，穩定租金水平，真正解決新市民等的居住問題。另外剛剛結束的全國住房和城鎮建設工作會議也強調，

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、青年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。可以預見，在2021年，解決好城市住房租賃問題成為中央及主管部門的重點任務之一。

他建議，在「房住不炒」定位下，中央及主管部門應以大力發展住房租賃市場為抓手，加快建立多主體供給、多渠道保障、租售並舉的住房制度，促進城市居民實現「住有所居」、安居樂業的目標。

香港文匯報記者 王珏 北京報道

住建部：大力發展租賃住房

香港文匯報訊 據中新社報道，中央經濟工作會議之後，住建部在隨即舉行的全國住房和城鎮建設工作會議上指出，2021年要大力發展租賃住房，解決好大城市住房突出問題。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、青年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。

擴大保障性租賃住房供給

中國房地產業協會法律事務專委會秘書長康俊亮表示，此次會議是中央經濟工作會議精神的具體落地。新市民、青年人的住房問題一直是政府關注的重點，如何保障新市民的住房問題，將是下一步工作重點。

對此，會議指出，將建立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。

中國社會科學院城市與競爭力研究中心主任倪鵬飛表示，此次會議首次明確建立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，並明確大城市重點發展政策性租賃住房。「居者有其屋」是中國夢的重要組成部分，對於國家穩定繁榮具有重要基礎作用，在中國自有住房為主體已是不可逆的事實。但也需注意的是，對於低收入住房困難的家庭和個人，對於流動性強的家庭和個人，都需要穩定的租賃住房滿足生活需求。

健全住房租賃管理服務平台

隨着人口加速從農村和非都市圈向都市圈、城市群的轉移，大城市住房供需矛盾和住房問題愈加突出。倪鵬飛表示，保障性租賃住房是新市民落腳的有效途徑，同時，通過共有產權住房政策性產權住房補充，通過「租」「售」兩條腿加大對新市民的住房保障。

在加大租賃住房保障的同時，會議還明確，規範發展住房租賃市場，加快培育專業化、規模化住房租賃企業，建立健全住房租賃管理服務平台。整頓租賃市場秩序，規範市場行為。穩步推進棚戶區改造。進一步完善住房公積金繳存、使用和管理機制。