

促进实现全体人民“住有所居”,加快实现更多人群“住有宜居”,是切实提升人民群众获得感、幸福感的重要抓手。

“经过多年发展,我国住房保障能力持续增强,累计建设各类保障性住房和棚改安置住房8000多万套,帮助2亿多困难群众改善了住房条件。”日前,住房和城乡建设部副部长倪虹在国新办举行的国务院政策例行吹风会上介绍有关情况。

多位业内人士在接受采访时表示,展望下半年,扎实有序推进住房保障工作仍是重中之重。政策重点仍是加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,进一步解决重点群体住房困难问题,进一步完善住房保障体系试点,全面推进住房保障,努力实现“住有宜居”。



## 重点群体住房有保障 首次明确住房保障体系顶层设计

今年的政府工作报告强调,切实加强保障性租赁住房供给,尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。国务院办公厅日前印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(以下简称《意见》),明确了保障性租赁住房基础制度和支持政策。

字里行间,国家对住房保障体系建设的重视程度可见一斑。

住房和城乡建设部副部长倪虹表示,本次《意见》坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,突出住房的民生属性,扩大保障性租赁住房供给,缓解住房租赁市场结构性供给不足,推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,推进以人为核心的新型城镇化,促进实现全体人民“住有所居”。

随着我国住房保障工作力度的持续加大,其框架日益明晰和完善,内容逐渐丰富。

以公租房为例,记者了解到,我国公租房建设已经推进多年,截至目前,已建成1600多万套公租房,主要面向的对象是城镇住房困难家庭、收入低、住房条件差的家庭可以租住公租房。

“《意见》是第一次在国家层面

明确了住房保障体系顶层设计。”住房和城乡建设部住房保障司司长曹金彪表示,今后国家的住房保障体系是以公租房、保障性租赁住房 and 共有产权住房为主体。

曹金彪介绍说,公租房主要面向的对象是城镇住房收入困难家庭,保障性租赁住房主要解决新市民、青年人的住房问题,共有产权住房则帮助有一定能力但仍买不起商品房的家庭实现购房。

倪虹称,随着城镇化进程的加速和流动人口规模的扩大,进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人的住房困难问题比较突出,需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

“这类房子一定要符合条件的住房困难群体才能住,并且是租的,不能买卖,我认为守住这两条底线,就能好事办好,让真正有需求的人得到保障。”倪虹说。

曹金彪则强调,国家层面要加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,各地要根据国家层面的顶层设计,结合实际,确定各地的具体保障方式。

## 受益覆盖面持续扩大 加快保障性租赁住房路径逐渐清晰

回顾上半年,加快保障性租赁住房作为重点解决新市民等群体的住房问题破题关键,受重视程度不断加深。

伴随着我国住房保障体系建设的不断完善,解决好大城市住房突出问题的路径逐渐清晰,加快保障性租赁住房优先成为各地政府的一项重要工作内容。

当前,全国多个城市接连发布加快发展保障性租赁住房相关意见,积极推动支持政策尽快落地。

8月13日,上海市人民政府办公厅正式印发《上海市住房发展“十四五”规划》(下称《规划》)。其中,发展租赁住房被列为重点任务之一。《规划》明确,优化从“一张床”“一间房”到“一套房”的多层次租赁住房供应结构。“十四五”时期,形成供应租赁住房超过42万套(间、宿舍床位),占住房供应总套数的40%。其中,租赁房22万套(间)、宿舍床位20万张。继续规范代理经租房30万套(间)。

“可以预见,‘十四五’时期上海对于此类产品的供给和发展将给予

更大的支持。”易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受记者采访时表示,《规划》实际上有两个方面的内容值得关注:一是发展目标明确提及“住有宜居”,体现了对于居住品质提升的考虑;二是在住房发展方面,明确提出了重点任务,首要任务就是“持续构建住房租赁体系”。

可以看出,加快发展保障性租赁住房的号角已吹响,保障性租赁住房的建设正全面提速。在此背景下,《意见》涵盖了多项重磅政策,进一步细化务实相关举措。

记者注意到,《意见》主要从六个方面提出了相关要求:一是进一步完善土地支持政策;二是简化审批流程;三是中央将对符合规定的保障性租赁住房建设任务给予一定的补助;四是降低税费负担;五是执行民用电气价格;六是进一步加强金融支持。

在财税政策方面,《意见》提及:“综合利用税费手段,加大对发展保障性租赁住房的支持力度。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房,取得保障性租赁住

# 我国多层次织密扎牢住房保障网

让更多人群「住有宜居」

房项目认定书后,比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。”

另据今年6月,国务院常务会议,决定从10月1日起,住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法,按照5%征收率减按1.5%缴纳增值税;对企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房,减按4%税率征收房产税。

对此,北京国家会计学院财税政策与应用研究所所长李旭红接受记者采访时表示:“这意味着,今后住房租赁企业向个人出租住房将享受与个体工商户出租住房同样的税收优惠,体现了在税收政策方面对住房租赁行业的大力支持。”

他表示,税负成本的下降将有利于充分调动市场主体参与保障性租赁住房建设的积极性,营造良好的保障性租赁住房市场环境,从而增加保障性住房的供给,盘活存量房,改善

住房供应结构,缓解住房租赁市场的供需矛盾和错配问题,解决新市民、青年人等群体的住房难的问题。

严跃进认为,与过往相比,此次出台的《意见》不单强调供给概念,还提及了分配的概念,积极导入市场化元素。同时,在上调产业园配建租赁住房的比例、落实租赁用地“地价租金联动”机制、租赁住房落实两证合一、落实见面城市基础设施配套费等方面都有重要的改革,使得保障性租赁住房的市场地位明显上升。

贝壳研究院高级分析师黄卉则表示,《意见》的出台有利于缓解现有租赁住房结构性供给不足的问题,鼓励多主体参与、借助市场的力量可以盘活市场存量,调动租赁企业积极性,提高保障性租赁住房的供给规模,通过支持专业化、规模化住房租赁企业参与保障性租赁住房,还有利于培育发展成熟的住房租赁市场。

## 从土地端到金融端 房地产调控将坚持“稳”字当头

今年以来,房地产市场调控政策环境趋紧,长效机制建设稳步推进,全国各地坚持“房住不炒”的政策主基调。记者梳理发现,今年上半年中央及地方出台关于房地产市场调控的文件超过300部。

1月6日,住建部部长王蒙徽强调,要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,不把房地产作为短期刺激经济的手段,时刻绷紧房地产市场调控这根弦,全面落实房地产长效机制,强化城市主体责任,因地制宜、多策并举,促进房地产市场平稳健康发展。

3月5日,政府工作报告提出,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题,通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法,切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给,规范发展长租房市场,降低租赁住房税费负担,尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

3月22日,全国主要银行信贷结构优化调整座谈会在北京召开。会议强调,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性,实施好房地产金融审慎管理制度,加大住房租赁金融支持力度。

4月30日,中央政治局会议召开,会议强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,增加保障性租赁住房和共有产权住房供给,并首次提出防止以学区房等名义炒作房价。

7月22日,国务院加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视会议召开,重申

坚持“房住不炒”定位,全面落实稳地价、稳房价、稳预期房地产长效机制。会议还首次提出,要加快完善“稳地价”工作机制,优化土地竞拍规则,建立有效的企业购地资金审查制度。

7月23日,住建部联合8部门发布持续整治规范房地产市场秩序的通知,其中明确,因城施策突出整治重点,包括房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务四大方面,管控更加趋于全面。

7月30日,中共中央政治局会议再提“房住不炒”,释放出不把房地产作为短期刺激经济手段、坚定不移全面落实房地产长效机制的鲜明信号。

“未来,既要控制房地产资金额度、占比,也要进一步完善三道红线、房贷集中度管理。只有管好土地端和金融端,房地产市场才能平稳健康发展。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。

在谈到我国当前房地产行业走势时,国家统计局新闻发言人付凌晖表示,下阶段来看,各地区各部门坚持“房住不炒”,持续稳地价、稳房价、稳预期,继续完善“多主体供应、多渠道保障、租购并举”的住房制度,房地产市场有望保持平稳发展。

对于2021年的展望,中国社会科学院生态文明研究所、中国房地产估价师与房地产经纪人学会日前联合发布的《房地产蓝皮书2021》指出,房地产金融监管将持续强化,继续坚持“稳”字当头的政策调控基调,调控政策更加精细化、完备化。同时,租赁市场发展受到政策关注程度将进一步增强。(许维娜)