

# 长租房，让更多人安居乐业

“十四五”规划纲要提出，“加快培育和发展住房租赁市场”“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”。作为解决大城市住房问题的重要途径，我国长租房的政策措施不断创新完善，各地也正在积极实践探索，让更多人安居乐业，向全体人民住有所居的目标不断迈进。

## 市场体系、保障体系“两条腿”走路，加速补齐租赁短板

眼看下个月房子就要到期了，租住在北京市东四环自如长租公寓的萧琳马上续签了两年合约。租期长了，安全感也足了，萧琳准备买点鲜花绿植，装点一下“小家”。

刚来北京工作时，萧琳经过多方比对，选择了房源信息相对透明、可以拎包入住的分散式长租公寓。“可以稳定长期租，不用担心老搬家，极大地提升了工作生活幸福感。”

长期以来，我国住房市场存在“重购轻租”的现象，而在租赁市场发展的短板中，租赁周期较短的问题尤为突出。发展长租房，不仅可以有效提升租客的租房体验，提高租房品质，也有利于增加租赁市场有效供给，改善租赁供需结构。另一方面，租购“两条腿走路”还能够缓解整体住房市场的供需矛盾，营造一个更加理性租购的市场环境。

因此，近年来租赁关系和租金水平都较为稳定的长租公寓等租赁形式受到年轻租客的欢迎。自如相关负责人介绍：“自如在全国10个城市管理房源超过100万间，服务400万左右租户。”他表示，很多像萧琳一样在大城市工作的青年人，暂时没有能力买房，对居住品质又有一定要求，分散式长租公寓满

足了部分这样的住房需求。

近年来，我国长租房市场蓬勃发展。但总体来看，大城市租赁供需仍然存在不小缺口。

“解决大城市住房突出问题，当前重点是要解决新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体的住房问题，要增加小户型、低租金的租赁住房供给，为人们提供与其经济能力相匹配的‘一张床’‘一间房’或‘一小套房’，让他们能够先在城市安居。”浙江工业大学副校长、中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长虞晓芬表示。

增加长租房供给，市场化租赁住房之外，保障性租赁住房正在加快建设。

“4人一间，离公司不远，而且餐饮、娱乐、运动等设施配套齐全，还提供就业创业服务。”苏州宝时得公司员工吴琼最近入住苏州润家乐璟东景社区的集体宿舍楼。这一社区经过改造后纳入苏州市保障性租赁住房的试点，相比市场化的租赁住房，保障性租赁住房租金更低，住房品质和配套也不错。“让我们这些年轻人在苏州工作很有归属感。”吴琼说。

据了解，保障性租赁住房已经逐步从城镇户籍家庭拓展至新市民、青年人



及从事基本公共服务人员等群体。虞晓芬介绍，“十三五”期间，由政府主导建设运营的公租房已经实现对城市低收入、低收入住房困难家庭应保尽保。目前在苏州、广州、沈阳等13个城市开展保障性租赁住房试点，主要瞄准量大面广的新市民住房需求。经过一年多实践，试点城市初步探索出政府给政策、银行给支持、市场主体积极参与的保障性租赁住房可持续运作模式。

市场体系和保障体系“两条腿”发力，加速补齐租赁短板，也为促进国内大循环增添了动力。“解决居住问题，居民才更敢消费、更有能力消费，加速发展租赁市场，特别是提高长租房的比重，有利于拉动消费增长。”国务院参事室特约研究员姚景源表示。



## 盘活存量、发展增量，政策多方位支持社会力量参与

今年3月22日，在浙江温州工作的朱女士喜迁新居，成为聚鑫苑长租公寓的第一批租户。“我跟朋友合租了一个两室一厅，家具电器齐全，一楼大厅还有自助咖啡机、书吧和会客厅，周边配套齐全，交通便利，距离公司也很近。”对新居所的环境和服务，朱女士赞不绝口。

一年前，这座7层建筑还是一个办公楼。将它改造为长租公寓，在物业持有方温州现代锦华置业集团有限公司董事长邱振光看来，是一件“一举三得”的事儿。“原有办公楼利用率不高，改为长租公寓，既盘活了企业的存量资源，作为

房地产企业又对转型发展进行了有益探索，同时还为其他企业参与发展住房租赁市场起到引领带动作用。”邱振光说。

这不是锦华置业的第一次尝试。2019年8月，锦华置业将温州饭店4—5层改造成的长租公寓已经开业运营。因为这两处改造物业都位于市中心，租赁行情不错，出租率一直都保持在80%以上。

盘活存量资源发展长租房，在不少试点城市已经形成了一些有益探索。国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松认为，盘活闲置的存量资源应该成为发展长租房的首选。“如果有相应

的政策扶持，相对新建租赁住房来说，改建的成本低一些，而且很多闲置商业物业的位置往往较好，用于租赁也有利于职住平衡。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为，“商改租”存在现实基础，“据我们统计，截至2020年底全国主要城市中适合改造为租赁住房的闲置商办面积总量约为5.5亿平方米。”

盘活存量的同时，发展增量不能停。在各项政策的扶持下，新建长租房稳步扩充。

去年7月，全国首个集体土地长租公寓项目北京万科泊寓成寿寺社区开业，首批235套房源提前全部租罄。这

一社区由村集体提供土地的经营权，企业负责建设运营，“利用集体土地建设租赁住房，企业节省了土地获取的成本，也最大限度降低了租客的租金成本，租金只有周边同品质一居室的七八成。”该社区有关负责人表示，通过设计运营，能够实现村民和村集体、企业多赢可持续发展的收益。

不只在北京，上海、沈阳、南京、杭州等10多个城市也开展了集体土地租赁住房试点。贝壳研究院数据显示，2017年以来，全国18个集体土地租赁住房试点城市推出了超过150个试点项目地块，去年开始陆续建设完成入市。

## 加强扶持、建立机制，进一步解决试点中凸显的难题

为了加快长租房发展，各项扶持政策正在加速布局完善。

财政补。2019年，北京、长春、上海、南京、杭州、福州等16个城市纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点，2020年又有天津、石家庄、太原等8个城市入选。

金融扶。2020年，住房和城乡建设部推动建设银行三年内提供3000亿元贷款，引导企业参与发展保障性租赁住房。

土地增。北京、上海等地已经纷纷开展利用集体经营性用地、调整商业用地等措施扩大租赁住房土地供给。“十四五”规划纲要明确“单列租赁住房用地计

划”，专家分析，这意味着未来城市土地供应要进一步向租赁住房建设倾斜，更好地从源头保障租赁住房建设需求。

记者在采访中也了解到，随着试点深入推进，建设长租房在用地、规划、审批、项目盈利能力等方面还存在一些困难。专家表示，推动长租房市场规范发展，需要进一步完善机制，加强政策扶持力度，在多领域协同发力。

优化审批流程、制定建设标准，完善长租房建设运营机制。专家表示，以长租房改建项目为例，当前还没有专门的租赁住房建设改造标准，改造项目又涉及土

地、规划、消防等多个监管部门，一些城市采取一事一议的方式，审批周期较长。邓郁松建议，应尽快出台统一的建筑设计标准，建立适合非住改租项目的消防安全、建筑容积率、采光排风等建筑标准。同时在项目申请、审批条件、改建验收等环节进一步明确细则和流程指引。

加大财税支持、畅通融资渠道，进一步鼓励企业参与建设运营。投入大、收益低、资金平衡难的问题影响市场主体建设租赁住房的积极性。“无论是新建还是改造，企业参与建设运营长租房都面临成本高、投资回报率低的问题，政策扶

持至关重要。”邱振光对此深有体会。清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为，要鼓励商业银行等金融机构提供专项贷款支持，为改建、新建租赁住房提供多渠道、制度化的长期融资渠道。

发展长租房，不仅供给端要完善政策支持，也要从需求端着手拉动租赁消费。“要逐步解决租住家庭在享受公共服务上与自有家庭不同权的问题。”刘洪玉建议，推动租购同权是完善租赁消费政策的重点，同时也要落实住房公积金支付租金政策、住房租金支出税前抵扣政策等。

## 我国将着力解决新市民住房问题

国家发展改革委近日公布的《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》明确提出，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和农业转移人口、新就业大学生等新市民住房问题。

任务要求深入实施以人为核心的新型城镇化战略，促进农业转移人口有序有效融入城市，增强城市群和都市圈承载能力，转变超大特大城市发展方式，提升城市建设与治理现代化水平，推进以县城为重要载体的城镇化建设，加快推进城乡融合发展，为“十四五”开好局起好步提供有力支撑。

任务强调，着力解决大城市住房突出问题，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，稳定地价、房价和预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快培育发展住房租赁

市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大租赁住房供给，完善长租房政策，合理调控租金水平。

任务还提出，单列租赁住房用地计划，探索利用农村集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

为促进农业转移人口有序有效融入城市，任务提出，有序放开放宽城市落户限制。推动进城就业生活5年以上和举家迁徙的农业转移人口，在城镇稳定就业生活的新生代农民工、农村学生升学和参军进城的人口等重点人群便捷落户。城区常住人口300万以下城市落实全面取消落户限制政策，实行积分落户政策的城市确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。城市落户政策要对租房者同等对待，允许租房常住人口在公共户口落户。

## 房贷利率连续3个月上涨

4月20日，融360大数据研究院发布全国42个重点城市房贷利率监测数据显示，4月（数据采集期为3月20日-4月18日），全国首套房贷款平均利率为5.31%，环比上涨4BP；二套房贷款平均利率为5.59%，环比上涨2BP。这是今年2月开始上涨以来连续第三个月上涨。

同日，贝壳研究院发布的新房贷报告也显示，监测的60城主流首套房贷利率与二套房贷利率均有小幅上涨的态势。同时，从放款周期来看，4月60城房贷平均放款周期为46天，呈高位调整态势。

具体来看，房贷加息的城市覆盖南北各区域，京津冀城市群明显提高。该

报告显示，4月60个重点城市中，18个城市首套房贷利率上浮，14个城市二套房贷利率上升，没有城市下调房贷利率。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示，一季度购房贷款规模创新高，银行购房信贷额度面临收紧压力。央行公布的一季度统计数据显示，居民部门新增中长期贷款规模创近10余年单季度最高水平，一定程度上挤压二季度及下半年的信贷额度。银行房贷额度趋紧，上调购房贷款利率。

许小乐认为，未来房地产贷款集中度管理的调控效果将持续释放，银行系统购房信贷额度承压下，房贷利率或继续上升。

## 北京：

## 租父母或子女的住房将不享补贴

北京市住建委日前发布《关于进一步规范市场租房补贴发放管理问题的通知》，并面向社会公开征求意见。征求意见稿明确，市场租房补贴家庭租房申请人及家庭成员父母、子女或户籍所在地地址住房的情况，不予发放市场租房补贴。

对于自行在市场租房的中低收入家庭，本市一直采取货币补贴的方式缓解家庭住房压力，按2020年8月执行的新政，三口之家每月最高可补贴3500元。市住建委相关负责人介绍，征求意见稿的出台是为进一步加强市场租房补贴发放管理。

征求意见稿规定，取得市场租房补贴资格的家庭自行到市场租赁住房，与出租人签订住房租赁合同时，须使用《北京市住房租赁合同》（示范文本）。住房保障管理部门为补贴家庭办理市场租房补贴领取手续时，应对使用住房租赁合同示范文本的情况予以核验。相比于此前示范文本使用《北京市住房租赁合同》（示范文本），此次明确提出必须使用，以更好保障租房人的权益。同时，已领取市场租房补贴但未使用示范文本的家庭，按规定也应在租赁合同到期后使用示范文本重新签订住房租赁合同。

征求意见稿提出，市场租房补贴家

庭承租住房租赁企业经营的住房，住房租赁企业应将出租的房屋信息录入北京市住房租赁监管平台，并办理住房租赁登记备案，备案后方可办理市场租房补贴领取手续。

而补贴家庭与出租人签订住房租赁合同，不强制要求办理住房租赁登记备案。若补贴家庭办理住房租赁登记备案通过后，可简化市场租房补贴领取手续，房屋出租人无需到场，相关材料直接到街乡住房保障管理部门办理市场租房补贴领取手续。

征求意见稿还新增一项不予发放市场租房补贴的情况：市场租房补贴家庭（重残家庭除外）租房申请人及家庭成员父母、子女或户籍所在地地址的住房，应在年度复核时主动申报，并在年度复核之后6个月内换租符合条件的其他住房，重新办理市场租房补贴领取手续。补贴家庭不如实承诺或未按要求申报的，一经查实，区住房保障管理部门应按违规骗取补贴行为处理。

## 最炫民族风 活动嗨翻天



来滨讯 4月14日至17日，以“壮族三月三·八桂嘉年华”为主题，以此宣传广西特色民俗的活动在龙福郡拉开序幕。本次“三月三”活动由市委编办、兴宾区城北街道平西社区联合海能·龙福郡共同开展。

此次“三月三”活动，内容有DIY风筝、绣球和品尝五色糯米饭以及萌宠零距离互动，让参与活动的家长和小朋友尽享节日快乐。

活动现场，工作人员对“三月三”节日、民族文化、传统习俗作了生动详细的介绍，小朋友对此兴趣盎然，并不时

回应。通过讲解，大家对广西民俗有了初步了解。

在活动中，小朋友亲自动手制作心仪风筝，用五彩的蜡笔在风筝上画出心中的梦想，写下对祖国的美好祝福。不少家长也积极参与，与小朋友一起互动。风筝制作好后，大家带着自己的作品奔向大草坪。工作人员一声令下，大家都争相放飞风筝。

活动结束后，大家合影留念，并表示了对活动的赞赏，希望多组织此类活动。

(叶显维)

## 别让高房价吓跑大城市的年轻人

如何破除限制大城市长远发展的高房价障碍？保障性租赁住房将成为解决大城市住房突出问题的突破口。据预测，到2025年，我国流动人口规模将突破3亿人，由此带来巨大租赁需求。

年轻人是城市的活力和未来。然而，大城市的高房价可能正在吓跑他们。中国人民银行近日在官方微信公号发文《关于我国人口转型的认识和应对之策》，建议采取措施控制房价。文中说，创新创业靠的是年轻人，但他们多半没钱。一个城市房价太高，把年轻人都逼走了，何谈创新。

如何破除限制大城市长远发展的高房价障碍？除了买房，住房租赁应当成为解决住有所居、居有所安的另一条重要途径。

年轻人特别是新就业的高校毕业生，刚到一座城市哪有经济实力买房，大多先租后买。即便是租房住，受限于收入水平，大多也只能租住在老旧小区、城中村，甚至违法建筑中。租赁关系的不稳定，还让他们常常难以在一处房子久居。可见，不仅是高房价，住房租赁的不完善，也成为制约年轻人发展的突出问题。

安居才能乐业。控制房价之外，城市想要留住人才，留住年轻人，良好的住房租赁环境应成为吸引他们的砝码。

重购轻租的现实，使我国住房租赁发展相对缓慢。政府主导的公租房针对人群有限，租赁市场发展明显不足。租房市场乱象丛生，房东随意涨价，租客以各种理由被要求搬离。这几年，长租公寓好不容易有机会迎来快速发展，又在资本的裹挟下跑偏了方向。明星企业“蛋壳”在纳斯达克上市曾经风光无限，目前却因资金链吃紧困境重重。蛋壳“破一地”，受伤害的房东和租客之间，一度不得不上演“上锁”和“撬锁”的拉锯大战。

解决好大城市住房突出问题，加快补齐住房租赁短板是当务之急。好在，住房租赁的相关政策开始发力。住房租赁被重要会议和文件有较大篇幅反复提及。应该说，住房租赁在解决居住问题方面已经上升到前所未有的高度——

2020年底的中央经济工作会议强调，加快发展租赁住房，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。2021年《政府工作报告》提出，切实增加保障性租赁住房供给，规范发展长租房市场，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》也提出，要加快培育和发展住房租赁市场。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。

相关立法工作在不断推进。《住房租赁条例》两次向社会公开征求意见，规范出租和承租人权利义务，约束长租企业的经营行为，租购同权等内容都十分值得期待。随着条例的正式出台，住房租赁发展将有法可依。

目标已明确，关键在落实。我国逐步构建的住房保障体系中，保障性租赁住房主要面向符合条件的青年新市民，政府给予政策支持，多主体投资，多渠道供给，租金实行政府指导价。保障性租赁住房在人口净流入的大城市重点发展，未来有望成为大城市年轻人租房时的重要选择。当这些年轻人通过保障性租赁住房有了与其租金支付能力相匹配的“一张床”

“一间房”或者“一小套房”时，就可以先安定下来。

保障性租赁住房将成为解决大城市住房突出问题的突破口。因此，应该在土地、税收、金融等方面给予重点支持。人口净流入的大城市，有必要周密规划，切实推进。

住房租赁市场是一片广阔蓝海。据预测，到2025年，我国流动人口规模将突破3亿人，由此带来巨大租赁需求。正是由于住房租赁领域蕴藏的巨大商机，开发商、中介公司、房地产基金等参与者争相进入，这无疑将给住房租赁的市场化发展注入蓬勃活力。这时候，政策的引导，法律的规范就更显必要。长租公寓的发展应该吸取过去几年雷暴频现的教训，走上规范化、法治化道路，给广大年轻人提供安定的居住环境。

我国已经吹响大力发展租赁住房的号角，从政策上的巨大红利，到法制化进程的推进，再到住房租赁消费升级的内在需求，都将给住房租赁的发展带来强大推动力。相信假以时日，年轻人可以在大城市中迎来长久稳定居住的租赁住房，踏实的工作生活，租赁住房也将成为居民们可以长期接受的住房消费方式。