

40个城市将大力发展保障性租赁住房！

近日，住房和城乡建设部召开40个城市发展保障性租赁住房工作座谈会。40个城市将大力发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人住房困难问题列入重要议事日程。住建部指出，将重点利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房。



专家指出，本次座谈会涉及到后续两年解决大城市住房问题的重要内容。多达40个城市参与会议说明保障性租赁住房试点推广力度明显增大。座谈会提出的“利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房”也意味着后续土地市场政策或将产生变动。因此，不论是房企还是需要租房的人群，都应密切关注本次座谈会的后续动向。

实际上，不仅是租房市场保持热度，今年部分城市的新房价格也存在过热现象。

住建部开会促进保障性租赁住房发展

据住建部官网24日消息，近日，住建部分别在沈阳、广州召开发展保障性租赁住房工作座谈会，北京、上海、广州、深圳等40个城市人民政府负责同志分两批参加。住建部副部长倪虹出席会议并讲话。

住建部指出，40个城市将大力发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人住房困难问题列入重要议事日程。由政府给予政策支持，引导多主体投资、多渠道供给

，坚持小户型、低租金，重点利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房，包括利用农村集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，落实了一批保障性租赁住房项目，提出了保障性租赁住房2021年计划。

倪虹要求，各城市认真落实城市主体责任，坚持以人民为中心，增强工作的积极性、主动性，推动解决好大城市住房突出问题。

值得注意的是，住建部在4月9日就曾召开保障性租赁住房工作座谈会，当时有包括北京、上海、广州、深圳、福州、南宁等6个城市政府及住房城乡建设部门负责同志参加会议。

“此次座谈会的影响将相当大。”易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受券商中国记者采访时表示，相比于此前针对6个城市的座谈会，本次针对40个城市的座谈会说明了保障性租赁住房试点推广力度明显增大。预计本次参会的40个城市主要是省会城市和一些核心三线城市、地级市。

严跃进认为，座谈会提出的“利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房”，以及“利用农村集体建设用地建设保障性租赁住房”，意味着后续土地市场政策或将产生变动，尤其是在“双集中”供地新政下，土地方面或将会给予保障性租赁住房明显支持。

在他看来，后续参与“双集中”新政下投资拿地的房企、各地保障房发展有限公司等都要关注保障性租赁住房的扩大推广。通过这次座谈会，后续不仅是土地市场会变，企业的拿地、城市的规划都将改变。此外，还包括新市民、青年人、人才在租房时都需要关注本次座谈会的后续影响，这也是明年到后年解决大城市住房问题的重要内容。

租房市场热度逐月上涨，供给问题愈发尖锐

据58安居客房产研究院发布的《2021第一季度楼市总结》，前三月租房访问热度逐月上涨，一季度重点城市租房访问热度整体同比上涨21.2%，北京租房访问热度领先。

近年来，大城市中新市民、青年人面临的租房贵、租房难问题始终存在。在解决好大城市住房突出问题上，今年政府工作报告也提出，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。

今年以来，住建部在落实“房住不炒”、推动集中土地供应上持续发力外，中央财政也加大了住房保障支出预算。2021年中央财政预算数据显示，今年住房保障支出预算数为627.03亿元，比2020年执行数增加23.54亿元，增长3.9%。财政支出的增加说明中央加强了对住房保障的重视程度。



除加大住房保障支出外，自2019年起，住建部就和财政部联合开展中央财政支持住房租赁市场发展试点，第一批包括“北上广深”以及武汉、南京、长沙等16个城市。2020年第二批入围名单新增了天津、石家庄、太原等8个城市。据悉，中央财政以省会城市和计划单列市每年8亿元，地级城市每年6亿元的标准提供为期三年的补助试点。

不过，在中国社科院财经战略研究院博士后彭旭辉看来，专项补助资金虽然在一定程度上增加了当地的住房租赁供给能力，但支持强度和供给能力显然不足。地方财政应该在提升住房租赁供给上做出更大的支持和贡献。

报告显示39个城市房价依然过热

实际上，不仅是租房市场保持热度，今年部分城市的新房价格也存在过热现象。

5月24日，上海易居房地产研究院发布最新一期《全国百城房价报告》。1-4月份，全国100个城市新建商品住宅成交均价为17634元/平方米，同比上涨13.6%。观察历史数据，在过去的28个月中，全国百城年初累计房价同比涨幅均为两位数，说明当前处于房价涨幅相对偏大的阶段，且该阶段持续时间较长。

报告指出，1-4月份，32个二线城市新建商品住宅成交均价为17390元/平方米，同比上涨13.2%。总体上看，二线城市房价涨幅是比较大的，且有明显的反弹现象。如近期市场上颇受关注的武汉、重庆等，涨幅都相对大，其涨幅分别为21%和12%

。二线城市普遍为省会城市，人口导入规模大、房价看涨预期强烈，后续应该在双集中供地的基础上，严审购房资格、严管购房交易秩序，真正防范和杜绝各类炒房现象。

报告指出，若以同比涨幅5%为标准界定房价热度，那么在全国100个城市中，有39个城市房价涨幅超过了5%，属于过热现象。今年前4月部分重点城市纷纷收紧购房政策，进而使得房价有所降温。尤其是随着信贷政策的收紧和市场交易的降温，部分城市房价虚火现象也在减少。但必须看到，一些政策相对宽松的城市，近期依然有房价炒作现象。

严跃进表示，在房价稳定工作中，有两类工作后续需要推进。一类是学区房的价格管控。此前中央政治局会议明确了对学区房的管控，从各地监管情况看，更多是围绕二手房进行的，后续一手房的学区房内容也需要纳入监管体系。另一类是捆绑销售，各地限价政策较多，但房企通过捆绑销售来变相涨价的现象也比较多，包括精装修捆绑、停车位捆绑等，对于此类现象都需要严管。只有这样，后续房价趋稳的基础才会更扎实。