

3月5日上午9时，第十三届全国人民代表大会第四次会议在人民大会堂举行开幕会，国务院总理李克强做政府工作报告(下称“报告”)，在部署2021年的重点工作时，报告指出，保障好群众住房需求。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。

报告还指出，今年将新开工改造城镇老旧小区5.3万个。

这是最近三年来，政府工作报告对房地产领域着墨最多的一次。其中，“房住不炒”已是连续两年被提及。城镇老旧小区改造的任务，也比去年的3.9万个，提高了36%。

此外，报告的新亮点也颇受关注。比如，“解决大城市住房突出问题”的说法，首次出现在政府工作报告中；对租赁住房有较大篇幅的提及，体现出这一领域的受重视程度；而新市民、青年人的住房困难，也成为关注的重点。

关键词一：房住不炒

继2020年后，“房住不炒”再度出现在政府工作报告中，体现出楼市调控的目标和底线并未发生变化。其中，“稳地价、稳房价、稳预期”同时出现，使得这一目标进一步细化。

中原地产的统计显示，2020年，中央和各地出台房地产调控政策的频次高达489次，2021年1月至2月，房地产调控政策次数达到87次。其中，近几个月来的调控政策，明显以打压性为主，且大中城市的调控频次明显增多。

分析人士认为，2021年，房地产市场仍将受到政策高压，楼市调控将继续保持高频次。从住建部近期对部分热点城市的巡视来看，一旦市场过热，一些城市还可能遇到监管层的“定向指导”。

关键词二：大城市

去年12月的中央经济工作会议，首次将“解决好大城市住房突出问题”提上台面，政府工作报告则延续了这一说法。分析人士认为，大城市住房突出问题的出现，有一个重要背景，即2020年在货币政策宽松背景下，资金不可避免外溢到房地产市

场，大城市更是成为资金趋之若鹜的“高点”。

根据国家统计局的数据，自去年第四季度开始，一线城市房价的平均涨幅明显高出二、三线城市，成为领涨者。近期出台调控政策的城市，也以大中城市为主。

机构指出，大城市住房问题的解决，需要综合方案。除了继续需求端进行限制外，未来也会通过增加住宅用地供应、增加租赁住房供应等手段，逐渐解决这一问题。

关键词三：租赁住房

在连续两年“缺席”政府工作报告后，租赁住房再度出现，并占用67个字的较大篇幅。这也体现出监管层对这一领域的重视程度。

自监管层于2014年首次提出“租售并举”以来，租赁市场得到了快速发展。但由于恶性竞争、监管缺位等原因，租赁市场乱象频发，近两年来，部分长租公寓运营商出现资金链断裂，甚至跑路，蛋壳、自如等头部运营商也一度被曝出纠纷。房东、租客、金融机构、从业人员等多方权益受到损害，社会影响较大。

今年的政府工作报告不仅对租赁住房着墨较多，措施也较为细致。在增加供应方面，提出增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法。政府工作报告同时强调，降低租赁住房税费负担。

业内人士普遍认为，从去年部分长租机构出现资金链问题，并造成较大的社会影响后，租赁市场将迎来强监管时代，随着顶层设计制度的不断完善，制度化、常态化的管控措施将逐渐出台，且政策细致程度较强。比如，去年的中央经济工作会议就强调，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。

受此影响，行业也有望逐渐告别“野蛮生长”的时代，转而走向规范发展。

关键词四：新市民

“新市民、青年人”等群体的住房困难问题，同样是首次在政府工作报告中出现。这一说法的提出，被认为是紧扣当前的城市化进程和人口流动大势。

户籍制度的改革，以及城市化进程的推进，促使大量的人员从农村进入城市、从小城市进入大城市。其中，年轻人成为这一流动的主力军，也被称作是“新市民”。但近年来，大城市的房价已经达到较高的绝对水平，这部分群体的住房问题开始凸显。

在继续维持房地产调控力度，平抑市场波动的同时。短期来看，这部分群体的住房问题解决，主要依赖于租赁房和共有产权住房等政策性住房的提供。预计未来一段时间，这部分住房的供应力度将进一步加大。

关键词五：老旧小区改造

老旧小区改造也是近年来的热点。2020年，政府工作报告首次对老旧小区改造规模设定量化指标，为3.9万个。今年的任务则提高了36%，增加到5.3万个。

老旧小区改造的目的在于改善城市居民的居住质量，对房地产业而言，这同样构成了一个新的增长点。一方面，随着行业逐渐进入存量时代，存量市场迎来较大的发展前景；另一方面，资管能力提高，也给企业带来新的考验。

有机构统计，老旧小区改造规模庞大又涉及民生，将有5万亿的潜在市场。从经济角度看，如何形成有效的商业模式和开发理念，将决定这一市场的发展。