

3月5日，十三届全国人大四次会议开幕。

提请大会审议的政府工作报告提出，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。

专家表示，当前少部分城市房地产市场有波动加大的迹象，再次强调“房住不炒”，有利于防范市场风险。

近三年政府工作报告中房地产相关表述		
2019年	2020年	2021年
更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。继续推进地下综合管廊建设。城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯和无障碍环境建设，健全便民市场、便利店、步行街、停车场等生活服务设施。	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民、无障碍设施，让城市更宜业宜居。	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。
再次强调“房住不炒”		

“房住不炒”已是房地产市场调控的重要基调。

2021年以来，多地频繁加码调控政策。据中原地产研究中心统计，仅3月前3天，全国各地发布房地产调控相关政策就超过10次。相关部委、地方纷纷加强房地产市场调控。

住房和城乡建设部副部长倪虹近日带队赴浙江省杭州市、江苏省无锡市调研督导房地产市场平稳健康发展长效机制落实情况时再次强调，城市政府要充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实落实城市主体责任。

“‘房住不炒’依然是不可动摇。‘稳地价、稳房价、稳预期’是政策的出发点和落脚点，也是各地落实‘一城一策’长效机制的目标。在这个基础上，2021年房地

产调控将保持政策的连续性和稳定性，各地将基于‘房住不炒’精神，适度调整政策，有保有压(打击投机、支持自住)，政策更加精细化，强调系统性、整体性，避免碎片化，金融、土地和住房政策一揽子推进。这在上海、深圳、杭州等热点城市近期出台的部分调控政策上，体现得很明显。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。

多路径增加供给

提请大会审议的政府工作报告提出，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，降低租赁住房税费负担。在不少专家看来，这是政府工作报告近年来比较少见的新提法，明确了政策方向。

“住房租赁市场目前是个短板，通过增加供给、完善制度、降低税费三管齐下，争取逐渐补齐租赁短板，实现租购并举。”中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华说。

全国人大代表、北京证监局局长贾文勤建议，以供给侧为聚焦，采用多种手段强化租赁住房供给能力，尽快形成一定规模的保障性租房供应，调节引导市场化租赁，构建完善的大城市住房租赁供应体系。

李宇嘉认为，从供给端加大供应，满足需求，让市场实现动态平衡，将成为未来热点城市实施房地产调控的新思路。压制需求不应成为最主要的政策取向，着眼供给端、加大供应的做法将更受重视。

值得注意的是，自然资源部近期要求，各重点城市今年继续增加住宅用地供应量，并充分披露住宅用地供应信息，包括存量信息，向各类市场主体和消费者充分公开。今年要求各地进一步将住宅用地出让信息合理适度集中，重点城市要对住宅用地集中公告、集中供应(宅地供应两集中)，让各类市场主体和消费者充分掌握信息，形成合理预期。

进一步规范长租房市场

全国人大代表、58同城CEO姚劲波建议，尽快出台更高级别住房租赁上位法，各地政府可据此完善监管机制流程，规范长租房经营机构和人员从业行为；健全长租房经营机构资金监管制度，整顿租赁企业高风险经营行为，防范系统性金融风险，保障行业健康有序运转。

“多种信息表明，国家培育住房租赁市场，打造租购并举住房新制度的决心很大，未来将有相关政策措施落地。”李宇嘉建议，2021年继续鼓励规模化住房租赁发展

，重点解决长租公寓、租房企业高成本、高税收的问题。

今年楼市有望平稳发展

“‘房住不炒、稳地价、稳房价、稳预期’的调控取向预计在未来较长时间内都不会改变。”中指研究院研究总监曹晶晶表示，房地产市场调控将不断在建立房地产长效机制上下功夫，近期热议的宅地供应“两集中”政策就是“稳地价”的新的有益举措，需求端、供给端与金融端三位一体的房地产调控体系正逐渐完善。

业内普遍认为，集中供地客观上将分散企业资金，有利于平抑土地市场热度，稳定土地市场预期。同时，集中供地必然会带来项目的集中入市，为住房供应带来稳定预期，一定程度上将平抑房价上涨压力。这有利于实现“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标，今年房地产市场有望实现平稳发展。