



中央经济工作会议重申“房住不炒”

房屋租赁市场将多点开花

12月16日至18日,中央经济工作会议在北京举行。会议提出,住房问题关系民生福祉,要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,促进房地产市场平稳健康发展。在高度重视保障性租赁住房建设的同时,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;与此同时,降低租赁住房税费负担,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。

记者采访了多位业内人士发现,2020年的中央经济工作会议中,针对房地产的讲话与往年相比篇幅更多,内容也更多,特别是重点强调了房住不炒和租赁市场——



A 明确“房住不炒”已5年

记者梳理近年来的经济工作会议报告发现,“房住不炒”这一定位自从在2016年经济工作会议报告中首次被提出后,近五年中屡次在经济工作会议中明确提出要坚持“房住不炒”的定位。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示,本轮政策周期从2016年开始的,即2016年“930新政”后,全国重点城市纷纷重启限购政策,各类政策也基本上以收紧为导向。观察2016年至2020年的政策表述,中央经济工作会议基本上强调了

“房住不炒”的概念,同时也结合了长效机制等进行了政策表述。

2016年,最先提出坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位,综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制,既抑制房地产泡沫,又防止出现大起大落。随后,提出要构建房地产市场健康发展长效机制,坚持房住不炒的定位,因城施策、分类指导,夯实城市政府主体责任,完善住房市场体系和住房

保障体系。在2019年,再次提出加大城市困难群众住房保障工作,加强城市更新和存量住房改造提升,做好城镇老旧小区改造,大力发展租赁住房。坚持房住不炒,全面落实因城施策,稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制,促进房地产市场平稳健康发展。

严跃进表示,此次会议明确,住房问题关系民生福祉,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,促进房地产市场平稳健康发展。从

这里表述可以看出,除了原有的房住不炒等规定外,政策格外提及到了居民的住房问题。尤其是今年包括深圳、上海等大城市抢房源现象比较明显,所以对于大城市的住房问题将继续受关注。后续预计大城市房地产政策会有两个重要变化。第一、从短期管控角度看,继续打击各类炒房需求,包括此前深圳的代持购房的行为。第二、从房地产长效机制角度看,后续在土地供应等方面会继续发力,尤其是增加纯住宅用地。



B 太原炒房客被挤出市场

与一线、强二线城市相比,太原执行“房住不炒”较为彻底。目前,在太原市场上的投资客、炒房客已基本被逐出市场。

业内人士表示,2017年,太原房价有一波大幅上涨,一方面是由于棚改挤压出强大的购房需求,另一方面由于大品牌开发商大规模进入,提升了太原的

项目品质和物业服务,这一点刺激了改善族的需求。与此同时,还有一批投资客也在这个时间节点涌入市场。

“一个不可忽视的原因是,楼市从来都是‘买涨不买跌’,在房价持续上涨下,一部分犹豫当中的购房需求便加入进来。”业内人士表示。

所谓炒房是有多套房产(至少三套)

并且购买住房的目的是为了房产的出售溢价。在太原,经过两年的调控,投资性需求所剩无几。大部分出于投资心态在太原买房的人,并不是标准意义上的炒房客,而是手持闲钱,找不到靠谱理财渠道,将置业作为资产保值的唯一方式。

但目前来看,业内人士不建议以纯投资的目的在太原买房,更不建议通过

杠杆,贷款买房投资。参照太原近两年的房价走势,即使房价涨幅跑得赢贷款利息,还有其他风险存在。比如,太原的不动产证(房产证)办理周期较长,限售、转售税费因素会导致房产转手周期较长,这就对投资房产风险的抵御性要求很高。由此,炒房客不会选择在太原市场下手。



C 租赁市场

将成为政策重点

今年的中央经济工作会议,还有一个值得关注的內容——会议用了很大的篇幅来强调租赁市场的规范和整顿。

中泰证券研究所政策组负责人、上海财经大学首席经济学家杨畅对记者表示,在会议中,在表述“重视保障性租赁住房建设”前面用了“高度”二字,表明了对房屋租赁市场重视程度。从现阶段来,人口向心集中的步伐仍将延续,未来一线城市、东部“双子星”城市和中西部核心城市,都面临人口流入的大趋势。在人口流入大背景下,如何能够确保人留住,需要破解住房的难题。而现阶段,大力建设保障性租赁住房是破解城市住房问题的重要途径,未来租赁住房建设过程中的土地出让、施工建设、家装运营等环节,有可能迎来较大机遇。

据悉,保障性租赁住房建设在近期也是第二次在高层讲话中被强调。12月初,住房城乡建设部召开的相关座谈会时,相关负责人提出要以保障性租赁住房为着力点,完善基础性制度和政策支持政策,加强住房保障体系建设。

严跃进认为,后续各地应将保障性租赁住房、长租房的供应、分配等工作做到位,真正为市场上形成丰富、选择面大的房源。尤其是政策明确“国有和民营企业都要发挥功能作用”,民营的租赁企业可在2021年向这方面积极转型。



D 太原租赁改建模式初步形成

房住不炒,房屋租赁都是解决居住问题的重要方式。

从太原市住房租赁市场的需求端看,租客的主体为外来务工人员和新就业大学生,他们对一居室、小户型的房屋有较大需求。从供给端看,当前住房租赁市场的房源供给主要来自居民个人拥有的富余存量住房,主要是多居室、大户型。加之北城属老城区,人少需求少,租赁房源多;南城属新城区,人多需求大,租赁房源少,使得太原市住房租赁市场存在供需结构不平衡的问题。

鉴于城中村大量减少,外来务工人员大批转向成套住宅需求的实际情况,省、市两级政府大力研究探索租赁住房改建模式。今年5月,省住建厅发布《山西省租赁住房改建导则(试行)》,率先提出租赁住房改建和经批准的非住宅改建为可出租用于居住等房屋的标准和要求,包括集中式租赁住房、分散式租赁住房,这为太原市已有的租赁住房改建模式进一步作出规范。

“目前,太原市已培育出宽寓、恩加壹等一批主营分散式租赁住房的规模化、机构化企业,经营业务从太原走向全国。未来3年,太原市将培育经营房源达1000套(间)以上的专业化、规模化住房租赁企业15家以上。随着新组建或依托现有民营和混合所有制企业组建专业化、机构化住房租赁企业的不断涌现,高质量发展,高品质服务,市场占有率将大幅提高,成为租赁市场供应主体的主力军。”刘春丽表示。

相关负责人表示,近年来,太原市坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,逐

步完善住房市场体系和保障体系建设,基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系,保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系,市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系,有力推动了城镇居民住有所居目标的实现,为进一步深化改革,申报中央财政支持住房租赁市场试点城市创造了有利条件。目前,太原租赁住房改建模式逐步形成。

目前,太原城中村大量拆迁,城中村提供的单间和小户型房屋近三年来大幅度减少,取而代之的是大中户型的商品住房,分割、改建后可出租。另外,存量非住宅转化为租赁住房的潜力巨大,库存空置商业、办公及企业搬迁、改造腾退厂面积较大,改建资源基础良好。老城区直管公房约2万套,目前转租转借现象比较普遍,计划全部纳入住房租赁市场管理体系,集中改造后使资产得到盘活。由于筹集了大批租赁住房房源,积累了丰富的经营管理经验,这些住房租赁企业形成了大批专业队伍,为太原发展住房租赁市场、住房改建工作提供了可操作的办法,探索出一套筹集租赁房源新模式的可借鉴经验。

太原市房产局相关人士表示,太原住房租赁市场将从散户为主转向机构为主,从供求失配转向供求适配。特别是通过建立起库存和空置房屋多形式转化为租赁住房的机制,彻底打通供需两侧通道,使住房租赁更好发挥平抑房价、消化库存的作用。

(张磊)

据《山西晚报》

