

兰瑞智库战略决策研究



兰瑞智库

Runwaysys

2021年07月12日 星期一

政策观察

Policy to observe

主办：兰瑞智库经济战略研究中心
网址：<http://www.runwaysys.com>
全国客服热线：4001182162
E-mail：runwaysys@163.com

欢迎关注
兰瑞智库
官方微信平台
(RUNWAYSYS888)



目 录

【北京史上最严学区房政策背后：学位紧张是最大原因】	2
一、西城区最狠学区房新政落地	
二、西城区落地多校划片早有预兆	
三、重拳出击背后：学位紧张是最大原因	
四、学区房将何去何从？	
【加快发展保障性租赁住房，这次会有实质性突破吗？】	11
一、前言	
二、政策背景	
三、中国保障性住房政策由来已久	
四、目前保障性租赁住房面临的主要问题	
五、这次政策效果会有实质性突破吗？	
六、对民营租赁企业的机遇与挑战	

【北京史上最严学区房政策背后：学位紧张是最大原因】

目录

- 一、西城区最狠学区房新政落地
- 二、西城区落地多校划片早有预兆
- 三、重拳出击背后：学位紧张是最大原因
- 四、学区房将何去何从？

正文

一、西城区最狠学区房新政落地

从北京海淀区、东城区的多校划片到上海初升高的“点招”式分配名额，降低学区房预期压抑学区房需求的十八般兵器轮番上阵，学区房的整治一个比一个严厉，可似乎都没有浇灭家长们望子成龙的热情。但这个7月，终极大招出现了。

近日，北京市西城区下发通知，明确（2021年）小学入学政策不再“单校划片”入学（“单校划片”房子对口的小学是固定的一个），全部以“多校划片”入学（学位不足时，在学区或相邻学区协调入学），尤其值得注意的是，北京西城区以上“最狠学区房政策”只针对去年（2020年）7月31日后购房家庭（以房产证拿到手的日期为准），也被业内称为“731政策”！

从7月2日开始，不少北京西城幼升小的学生家长，陆续接到了调剂电话。特别是为了孩子入学，在去年7月31日后斥资买下德胜、月坛和金融街片区学区房的家长们，他们按照要求登录西城区教育考试中心官网，在登记意向学校时，却意外发现原本可以进的“牛小”（优质小学），基本都没有了学位，只能选择其他片区的普通小学。

有消息称，德胜的育翔小学，四老房本的很多都被调剂了，有调到本区“西师附小”的；也有调到新街口学区“志成小学”和“第二实验小学玉桃园分校”的；还有调到什刹海学区“雷锋小学”和“鸦儿胡同小学”的。

金融街宏庙小学，四代房本很多调剂到了本区的“华嘉小学”、“实验二小浸水河分校”

“731”之后的房本雷更大，房本或者户籍是“731”之后的，要去网上填报志愿，限时两天时间。填报系统显示不管你买的是哪个学校的学区房，基本只有渣校可选。德胜、月坛这两个最均衡的学区，本区内学校全部不能选，直接派到相邻学区。

二、西城区落地多校划片早有预兆

早在2020年4月底，西城区教委发布《关于西城区2020年义务教育阶段入学工作的实施意见》，明确指出自2020年7月31日后在西城区购房并取得房屋产权证书的家庭适龄子女申请入小学时，将不再对应登记入学划片学校，全部以多校划片方式在学区或相邻学区内入学。

此后西城区出现学区房“末班车”行情。意见发布之后，西城区学区房在售房源激增，部分小户型“秒光”，供需两旺。受西城区学区房行情影响，2020年5月北京二手房成交价格明显上涨，达监测峰值，后续逐渐回落。

4月24日，西城2021年义务教育阶段入学工作的实施意见发布，再次强调2020年7月31日后购入房源的家庭，孩子申请入小学时，不再对应登记入学划片学校，全部以多校划片方式在学区或相邻学区内入学。

7月2日靴子落地，西城幼升小志愿填报严格执行多校划片政策，优质学区出现登记入学学校甚至学区内学校学位名额已满情况，只能填报相邻学区学校意向。

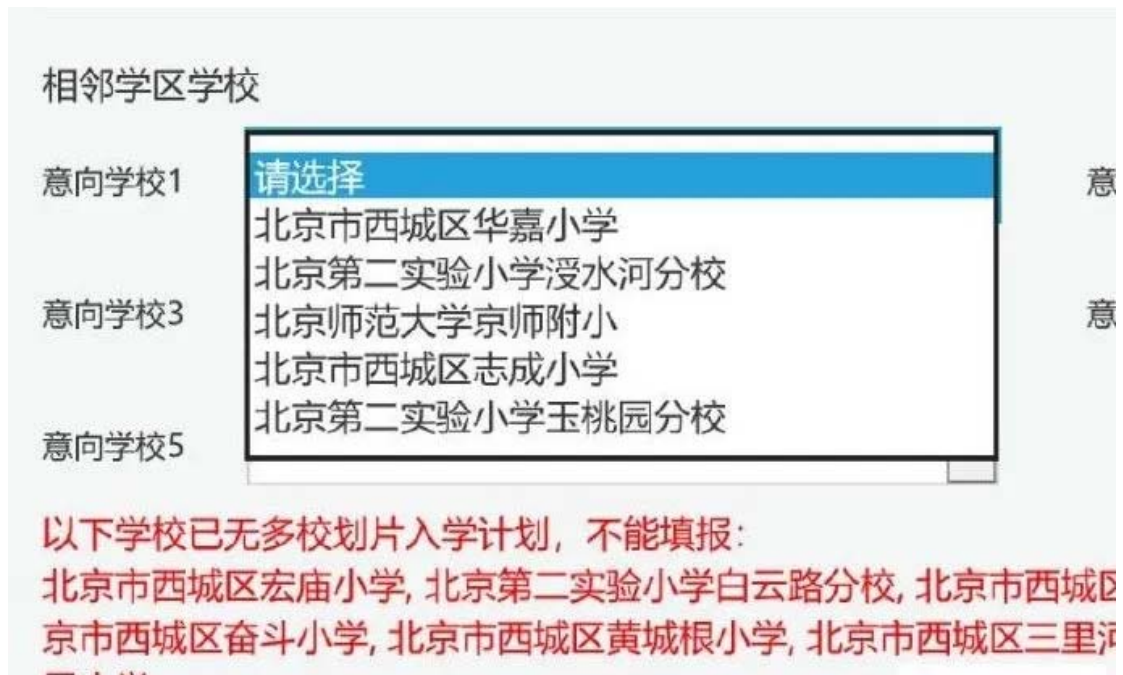
虽然已有“预警”，但业主们并没有真的认为自己花上千万买了学区房，会遇到这种被调剂出学区的“极小概率”事件。然而，“意料中的意外”却真的来了。

当时市场上的普遍看法是，虽然一套房子无法再牢牢锁定一所好学校，但西城区牛校的数量多、比例高，所以各片区（例如金融街、德胜、月坛等名校云集的片区）的多校划片对业主家庭来说冲击并不大，依然有很大概率就读好学校。

然后，到了2021年7月2日，出现了超出大多数业主预期的情况。西城区教育考试中心就针对2020年7月31日后的买房人发布了通知，要求家长们登录考试官网，填报志愿。这则通知内容，重点是告诉学生和家长到线上查看哪些学校可以就读。有学位的学校，会在网络后台相应的选择框里显示，并可以选择填报；没有学位的学校会在相应部分的下方以红色字体显示，意味着不能填报。

先看月坛的。

图1 月坛片区后台结果



相邻学区学校

意向学校1 请选择

意向学校3 北京市西城区华嘉小学
北京第二实验小学涇水河分校

意向学校5 北京师范大学京师附小
北京市西城区志成小学
北京第二实验小学玉桃园分校

以下学校已无多校划片入学计划，不能填报：
北京市西城区宏庙小学，北京第二实验小学白云路分校，北京市西城区
北京市西城区奋斗小学，北京市西城区黄城根小学，北京市西城区三里河

在这个线上结果中，没有包含热门学校红庙、二小白云路、奋斗、皇城根等，这意味着好学校的学区已经没了，就算是买了月坛片区的学区房也没有用了。注意，这和之前大多数人理解的多校划片之间最大的差异在于：之前多校划片的理解是你还有一定概率抽中好学校，而西城区的部分片区可能直接把进入牛校的概率打到零。

再看德胜片区，这个片区由于名校密度高，被誉为西城区多校划片后的最优选择。然而当德胜片区的业主查询自己可登记的学校时，系统显示包括第二实验德胜校区、三帆中学附属小学、五路通小学、育翔小学这些好学校都已经不能填报。

图2 德胜片区后台结果

登记入学学校(北京市西城区师范学校附属小学)
 报名登记学校已无多校划片计划, 不能填报。

学区内学校
 以下学校已无多校划片入学计划, 不能填报:
 北京第二实验小学德胜校区, 北京市三帆中学附属小学, 北京市西城区五路通小学, 北京市西城区育翔小学

相邻学区学校

意向学校1	<input checked="" type="checkbox"/> 请选择 北京第二实验小学玉桃园分校 北京市西城区鸦儿胡同小学 北京市西城区什刹海小学 北京师范大学京师附小 北京市第十三中学附属小学 北京市西城区志成小学 北京市西城区广桥小学, 北京市西城区西什库小学, 北京市西城区皇城根小学, 北京雷锋小学	意向学校2	<input type="text" value="请选择"/>
意向学校3		意向学校4	<input type="text" value="请选择"/>
意向学校5		意向学校6	<input type="text" value="请选择"/>

由于名额有限, 即使是 2020 年 7 月 31 日前购房的业主, 也出现了被调剂出名校的情况, 甚至被调剂出区, 被安排到别的学区内的小学; 而 2020 年 7 月 31 日后买房的业主则几乎可以肯定无法就读牛校, 只能被迫读“渣校”。这相当于在多校划片的过程中, 把原本可能命中的名校选项给提前去除, 原因是名校的学位已经被占满。

三、重拳出击背后：学位紧张是最大原因

此次北京西城区重拳出击除了响应国家政策外, 更重要的原因还在于西城区学位极度紧张。

第一, 西城区新政第一目标是配合国家房地产调控政策, 打击学区房, 坚持“房住不炒”立场。

但是, 对于西城内“较次”学区的房产, 新政短期内可能是利好刺激。因为

西城所谓的“渣小”，你要放到整个北京来看，依然可能是“牛小”。

不管怎么说，西城“新政”对于全国学区房风向标的指向是非常明确的，远远大于今年3月上海的政策力度。从这个角度看，绝对是一件好事，能够让家庭财富能投资到更有意义的领域。

其次，入学人口太多是根本。

值得注意的是，西城区是北京“教育高地”，从教育资源上来看，排名前三的学区德胜、金融街、月坛片区内几乎是“遍地名校”，优质程度非常均衡。因此，大批家长涌入西城，对这三个学区更是趋之若鹜，这样造成了西城区的学位紧张。

之所以出现这样的现象，最根本的原因优质教育资源的供不应求。虽然近几年北京各区教育学位不断扩增，但相对于快速上涨的适龄儿童数量，优质学位仍然十分稀缺。

来看一组公开数据，2020年北京幼升小入学人数迎来最高峰21.7万人，学位缺口约8万！而2021年、2022年、2023年、2024年的入学人数将进一步增加。

从新生儿的出生数量可以推导出即将上小学的儿童人数，2021上小学的孩子大约出生于2014年左右。根据北京市卫生健康委信息中心的统计数据，近十年北京户籍人口出生数的高峰在2017年，大约17万，这之前，出生人口处于不断上涨的状态。由此推断，优质学期的竞争还会持续，而且至少延续三四年。

以西城区为例，六年级1.3万人左右，新一年级2.2万人左右。很多热门的小学，六年级5个班，一年级12个班，学校的音乐、电脑室都用来上学，甚至操场也没有了。所谓牛小，孩子的学习体验并不好。

今年出现学位调剂的情况，不足为奇，学校的接受能力已经到了极限，特别是最热门的德胜、月坛两大热点地区的小学。

第三，调剂的顺位大有学问！

在很多地方，只要父母房子在、户口在，上本学区的小学就没有问题。

但是前些年，给孩子去报名，来得很多人，情况很复杂。有的人，就妈妈的姥姥的房子，已经超出了三代，有的人使用的是舅舅的房子，还有不少集体户口的。

很多人故意混淆了细节，接到电话跨区调剂的，到底是一顺位还是二三顺位。一顺位，就是父母房子、户口在房子上，二顺位是户口和房本在四老上，三顺位是集体户、挂靠户。

实际上，一顺位出现调剂的情况很少，只有德胜、金融界，那时候是本学区调剂，这次出现了少有的跨学区调整，打击了家长的信心。其实，调剂最多的，肯定还是二三顺位，只有最热门的德胜、月坛的一顺位才被调剂了。731 买房的被调剂，大概率是因为学校招生的学位有限，排在前面的一顺位更多罢了。

最后，未来情况会大为缓解。

三四年后，北京的适龄儿童数量将快速下降，数据显示，北京 2020 年户籍人口出生数为 100368 人，创下十年来新低，比 2019 年减少 24.3%。对学位的争夺将随着儿童数量的减少而逐渐放缓。

也就是说，2017 年以后，由于年轻人越来越不愿意生孩子，出生人口数量会呈现大幅下跌，届时，儿童和学位的供给水平可能回归到 2011 年左右。

判断学区房价格是否增长，归根到底要回到最简单的供需逻辑，而从上述趋

势可以得出一个结论，虽然学区房还将内卷三四年，但长远看，随着出生人口的下降，未来学区房的竞争大概率会下降。

这种“跨区调剂”很可能只是阶段性问题。西城等出现跨区调剂的情况，德胜、金融街等优质学区的学区房将遭遇短期利空，但三四年后，优质学校片区内户籍家庭新增入学儿童数量可能会减少，届时新购房家庭可能仍将被纳入片区教育资源分配体系中，优先规划、优先配置。

当然，这有一个前提，就是教育资源的分配仍与房子紧密相连，虽然教育资源的分配趋于公平化，比如，严格执行多校划片政策，但房子仍然是分配优质学位的有效手段，是优质学区的基本门槛，起码，现在还看不到这一规则被打破的可能性。

所以未来只要避开热门的德胜、月坛等地方的学校，买入其他的学区，而且是早早买入，孩子还是能上一个好的学校的。

四、学区房将何去何从？

自从4月30日中央发话后，各地陆续出台许多政策打压学区房：

上海中考校额到校，意味着普通初中考入重点高中的机会在增加，学区房的重要性被削弱；

北京包括西城区在内的城六区全部将施行多校划片，一处房产不再对应单一学校，一个片区内的孩子将公平分配教育资源；

北京合肥等地出台政策，同一套房子，一定年限内只享受学区内的一个学位，

限制了学区房的流动性；

宁波对热点学区的二手住房建立指导价；

重庆多所民办学校转公办等等。

这些政策，都会让学区房的价值缩水。但学区房会消失吗？

各大城市推出一系列学区房治理措施，降低学区房择校功能，包括明确购房时间、购房面积，一房六年或九年一学位，多校划片、电脑摇号入学，提高优质高中名额分配比例等。

目前学区房治理措施都是推进义务教育均衡的外围措施，创造相对良好的推进义务教育均衡的外部环境，但仅靠外围措施很难让学区房整体降温降价。

以多校划片为例，多校划片以一个热门学校加上几个相对薄弱学校为学区，在学区内派位入学，降低家长追逐热门学校学区房的热情，缓解择校热。但若不能缩小学区间和小学间的办学质量差距，“学区”概念仍将存在。

要解决学区房难题，最根本的是要转变教育资源分配方式，取消“名校集团化办学”，以标准化制度建立义务教育学校，在此基础上扩大学校办学自主权，实现义务教育均衡发展。建立这样的制度之后，大家就认为所有学校都一样了，也就失去了择校的必要性。

不要相信房屋经纪机构以“三孩放开，学区房价格将上涨”的名义进行学区房炒作的说辞。现在政府出手为学区房降温，缓解择校焦虑，是增加育龄夫妇生育意愿的关键所在。要推进三孩政策落地，就必须让学区房降温。将学区房价格降下来，是政府整治学区房的主要目标之一，打着三孩旗号炒作学区房价格的现象一定会被纳入统一的治理之中。

[Top](#)

【加快发展保障性租赁住房，这次会有实质性突破吗？】

目录

- 一、前言
- 二、政策背景
- 三、中国保障性住房政策由来已久
- 四、目前保障性租赁住房面临的主要问题
- 五、这次政策效果会有实质性突破吗？
- 六、对民营租赁企业的机遇与挑战

正文

一、前言

7月2日，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（以下简称《意见》）。

《意见》明确，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。城市人民政府要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目

标和政策措施，制定年度建设计划，并向社会公布。

《意见》旨在从土地、资金、金融、税收支持以及优化行政审批等 6 大方面全方位支持保障性租赁住房的发展，其重点是减轻保障性租赁住房的企业负担，提高企事业单位、租赁企业等市场主体参与保障性租赁住房的积极性。同时，大力增加保障性租赁房源供给，解决新市民、青年人等群体特别是从事基本公共服务人员等群体的住房困难问题。

同日，国家发改委下发《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》，探索在其他基础设施领域开展试点，酒店、商场、写字楼等商业地产项目不属于试点范围，项目土地用途原则上应为非商业、非住宅用地。租赁住房用地以及为保障项目正常运转而无法分割的办公用房、员工宿舍等少数配套设施用地除外。同时，将保障性租赁住房作为试点主要行业，包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目。

二、政策背景

2020 年，我国城市化率达到 63.89%，未来城市化仍有较大空间，增量仍将主要流入以一、二线城市为主的大城市。大城市人口持续净流入，意味着潜在的居住需要不断增大。目前，本地户籍家庭基本上已经做到应保尽保，特别是公租房供应对户籍中低收入家庭已实现应保尽保，大城市住房困难群体主要以进城农民工、新就业大学生为主体的新市民、青年人群体为主。

第一类是进城务工人员。据国家统计局相关数据，2020 年农民工总量达 2.86

亿，其中外出农民工 1.7 亿。需要指出的是，大量外出农民工特别是制造业的产业工人住在务工企业提供的集体宿舍或工棚中。随着服务业在经济结构中的比重不断提高（2013 年服务业产值比重就已经超过制造业产值比重），以及新生代农民工举家迁移的趋势越来越显著，缺乏独立空间的集体宿舍或工棚已经难以满足其住房保障需要，大量的产业工人将进入市场化的住房中，他们希望住宿地点距离上班地点近、价格低。

第二类是新就业大学生。2010-2020 年全国普通高校毕业生 7613 万人，且呈现逐年增加趋势。刚就业的高校毕业生通常对居住面积要求较低、对价格较敏感，对交通、餐饮、购物等配套要求较高，兼有融入职场等社交需求。

租住是新市民、青年人住有所居的低成本解决方案，但当前的租赁住房供应结构难以同时满足新市民群体对“住得起”“住得上”“住得安全”的基本居住需求。市场化租赁房能兼顾“住得上”与“住得安全”，但高昂的租金使得不少新市民“住不起”。城中村出租屋“住得上”也“住得起”，但相关基础设施匮乏使得安全性大打折扣。公共租赁住房能够满足“住得起”和“住得安全”，但尚未也难以将数以亿计的新市民、青年人群体纳入其中。

此外，今年对我国经济社会发展而言是非常重要的。首先，我国全面建成小康社会，实现了第一个百年奋斗目标。在建党百年之际完成这样的壮举，既是为党庆生的最好礼物，也是新征程的一个起点。其次，虽然我国已经全面实现小康，但是发展不平衡不充分问题依然存在，人民群众急难愁盼问题亟待解决。再次，今年也是“十四五”开局之年，“十四五”规划的各项内容会有条不紊、按部就班地推进和展开。最后，在全球新冠肺炎疫情肆虐之际，我国率先取得了

抗击疫情的重大胜利，可以将更多力量投入到经济改革和经济建设上来。

在此背景下，发展保障性租赁住房恰当其时。保障性租赁住房由政府提供政策性支持，市场主体积极参与，可以最大程度地发挥市场主体的积极性，同时政府的一揽子支持政策可以有效弥补租赁住房回报率低等短板，有效扩大租赁住房供应，使广大新市民、青年人群体租有所居、租有宜居。

三、中国保障性住房政策由来已久

1998年，我国停止住房实物分配后，适时推出了经济适用房政策，以缓解中低收入者的购房压力。1999年，《城镇廉租住房管理办法》出台，开始向具有城镇常住居民户口的最低收入家庭提供廉租房保障。2007年，《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》出台，要求加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系，实施廉租住房工程被摆到更为重要的位置。2008年，金融危机爆发后，在扩大内需战略引导下，廉租房建设大幅上升。同年底，国务院提出“争取用三年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题”。

2010年6月，住建部等七部门联合制定《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》的发布，旨在发展公共租赁住房，以解决城市中等偏低收入家庭住房困难。公共租赁住房的房源通过新建、改建、收购、在市场上长期租赁住房等方式多渠道筹集，新建公共租赁住房以配建为主。自此，公租房加入了保障房体系，我国保障性住房体系逐步完善。“十二五”规划也明确提出加大保障性安居工程建设，

计划每年新建保障性住宅 500 万套，力争还清 3000 套保障性住房的历史欠账。2014 年，公租房与廉租房并轨为公共租赁住房，消减并停止供应经适房，保障方式由只售不租彻底改革为只租不售。作为我国现行住房保障体系的最重要构成部分，截至 2018 年底，公共租赁住房共解决全国 3700 多万居民的住房问题。

此次的保障性租赁住房政策也是经过多次打磨、铺垫。今年以来，从中央到地方已陆续出台多项政策措施：

5 月中旬：住建部召开 40 个城市发展保障性租赁住房工作座谈会，北上广深等 40 城明确，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。

6 月 2 日：国家发改委印发的《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》提出，在保障性安居工程中央预算内投资专项中新增保障性租赁住房方向，支持人口净流入大城市保障性租赁住房建设。

6 月 18 日：召开的国务院常务会议明确，从 10 月 1 日起，住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法，按照 5%征收率减按 1.5%缴纳增值税，对企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房，减按 4%税率征收房产税等。

四、目前保障性租赁住房面临的主要问题

一是住房保障覆盖面不足，新市民、青年人住房困难日益凸显。新就业大学生、城市非户籍常住人口以及新市民群体存在不同程度的住房困难，这些群体住

房消费支付能力偏低。同时，住房保障无法覆盖无房新市民和常住人口，导致部分职工处在“夹心层”中，买不起房、租不好房问题突出。

二是热点城市租赁房源供给短缺。目前，一、二线城市乃至部分三线城市房价和地价都很高，租售比过低，租赁回报低，拥有多套房的住房投资者在持有期内缺乏足够的激励出租其投资的住房，城市政府将建设用地用于租赁房的积极性也不高。因为规划、消防、安全等配套政策适用范围和标准规范尚不明确，改造商业用房用于租赁住房进展缓慢，难以有效增加租赁住房供应规模。在租赁住房需求持续增加的情况下，租赁住房出现较大的供需缺口。以北京为例，当前北京市租赁房源供应约 207 万套，租赁人口约 825 万，按照套均租住 3 人估算，则需要 275 万套租赁房源，租赁缺口近 70 万套。若按照一人一间的标准测算，租赁缺口达 390 万间。

三是租赁住房品质较差。从租赁服务品质来看，散户出租为主的租赁格局，导致租住稳定性差，也难以享受优质服务，租客的获得感较低。调研数据显示，有 35.6% 的租客认为租住房源的维修责任无人承担等，33.7% 的租客曾被克扣过租金。老旧的租赁居住空间以及租赁服务显然难以满足 90 后与 00 后租房者的需求。除此之外，租房者对平等享受城市公共权利的诉求越来越高。制约租房意愿的重要因素在于租房难以享受到与购房同等的公共服务。

四是市场化出租住房的规模化程度较低。一方面，房地产开发企业持有并经营的住房数量较少。受房地产开发政策以及住房发展阶段的影响，我国房地产开发企业以滚动开发、快速销售为主，很少持有运营。另一方面，专业化住房租赁企业刚刚起步，总体规模不大，专业化、规模化的租赁机构占比不高，持有房源

数量不多。在现行政策模式下，住房租赁企业投入大、成本高、回报低，发展面临较多制约。

五、这次政策效果会有实质性突破吗？

保障性租赁住房的最大特征有几个。

一是市场化主导，政府给扶持政策；

二是就是低租金、小户型；

三是多渠道供应、以存量为主，包括集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、利用新供应国有建设用地(单列租赁地块或配建)、商业办公改租赁住房等；

四是有良好的配套，供需匹配，避免以租代售等。

可以看出，保障性租赁住房，目的是通过政府提供政策扶持，鼓励市场多渠道供应，提供低租金（低单价或低总价）的租赁住房。

从上面讲的5个来源渠道看，以存量低成本空间盘活为主，目的就是控制源头上的房源成本，这样才能实现低租金。估计，未来首先还是以国企带头，吸引市场化的企业参与。

如果以市场为主导，激活市场积极性，就得降低成本，有扶持政策。不然，市场化机构不会参与的。从之前的长租公寓来看，不赚钱、成本高，这是导致后来长租公寓运营不下去、租金被拉高的主要原因。

吸取这个教训，这次政策着力点在扶持政策，国家也下了功夫，扶持政策有：

一是自有用地变更用途,但不缴纳出让金。企事业高校医院等单位自由用地,原来是产业、科研、医疗用地等,可以变更土地用途,不补缴土地价款;

二是园区配套服务用地比例提高。可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%。

三商办等用房改造,不变更土地使用性质,不补缴土地价款。低效利用的商办、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房,允许改建为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间,不变更土地使用性质,不补缴土地价款。

四是财政税收扶持。国务院常务会议确定,从10月1日起,住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法,按照5%征收率减按1.5%缴纳增值税;对企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房,减按4%税率征收房产税。

另外,中央财政奖补资金、发改委专项资金等,都会给予支持。

五是金融支持。估计专项债会向这方面倾斜,REITs也在探索中,国开行、建行低息贷款也在准备中。

这些扶持,彰显了国家降低租金价格,增加低租金租赁住房的决心。

但是,这次国务院提出加快保障性租赁住房,能否有突破,能否持久?

要实质性突破,需要诸多条件形成合力。但有一点十分明确,这就是:以往这方面的政策出台之后,上面方向虽然非常明确,但地方政府与企业的积极性未必特别高,而现在,地方政府与企业对于保障性租赁住房的积极性有了实质性的提高。

地方政府为什么有积极性?从根本上来说,这跟城市之间的人口争夺形势有

关。地方政府意识到抢人、留人的重要性，并采取积极的措施，这是一个极其重要的变化。

整体趋势上分析，城镇化仍在发展，大城市的人口仍在增加。与 2010 年第六次全国人口普查相比，七普城镇人口增加 2.36 亿人，乡村人口减少 1.64 亿人，城镇人口比重上升 14.21 个百分点。超大城市，以及基本上所有的特大城市 and 大部分大城市，还有一批区域中心城市、县城的人口保持增长。但这里悄然出现了一些变化。一是部分大城市人口出现收缩；二是有的城市群或都市圈人口整体在增长，但中心城市人口在减少，因为周边中小城市分流了一部分人口；三是同一城市群或不同城市群的大城市之间开始出现人口争夺。这意味着，以往被简单地认为向大城市集中的人口流动趋势，已经发生重要的分化。

以上这些变化在“十四五”期间会持续且有所放大。原因是多方面的。人口总量会在未来达到一个峰值，进入平稳增长状态。另外，城市群一体化、都市圈同城化迎来加速度，中心城市与周边中小城市的人口流动更加常态化。非常关键的是，一些大城市、特大城市有眼力有实力并且采取果断有力的措施，吸引到足够的外来人口，从而晋级成为特大超市、超大城市，在此之后呈现更加良性的扩张发展。而另一部分对外来人口不够友好的城市，则可能由于人口减量从而难以巩固和提升城市发展的动能。

概括起来，“十四五”期间非常大的变化就是，人口的乡城流动仍然存在，但会走弱。与之相对应的是三个“越来越强”：人口的城际流动会越来越强；都市圈内部的分流竞争会越来越强；人口在不同大城市之间的选择性会越来越强。值得注意的是，东部一些龙头大城市以及中西部一些省会大城市，已经从租赁住

房上入手，积极推动毕业人口留城、外来人口进城。国务院提出要落实城市政府主体责任，增加保障性租赁住房供给，应该说既是对这些城市提出要求，同时也是在帮地方解决问题。国务院提出，人口净流入的大城市等，可利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地建设保障性租赁住房，允许将闲置和低效利用的商业办公用房、厂房等改建为保障性租赁住房，这些政策也正是这些大城市所希望获得的政策。地方政府有积极性，政策又允许和支持，这是保障性租赁住房将会获得较快发展的重要原因。

再有一个判断：对于发展保障性租赁住房，企业的热情将有明显升温。以往的情况来看，企业的积极性不高，保障性租赁住房就发展不起来。企业需要的东西很简单，就是希望获得合理的利润。近几年，长租公寓和市场化租赁企业一直在呼吁降低税负成本。本次国务院常务会议提出，从10月1日起，住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法，按照5%征收率减按1.5%缴纳增值税；对企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房，减按4%税率征收房产税。这些是实质性的支持，有利于提高企业的积极性。另外，政策允许一些过度闲置的商业办公用房、厂房等进行改建，并且还有相应的补助，这既让闲置房源等获得妥善处理，也再次盘活了此类资产，有利于企业去库存、加速资金回笼，这也是提升企业积极性的办法。预计，近一段时期，一些有房源的企业，将会主动和租赁企业合作，共同盘活可租赁房源。

还有一个问题涉及租户或租户。影响他们积极性的因素，除了保障性租赁住房的品质、价格之外，“租住同权”是否落实到位也是关键。这方面还需要更多的改革。

六、对民营租赁企业的机遇与挑战

对于民营长租企业来说，《意见》出台后主要有两方面的影响。

一是集体土地租赁住房。过去在农村集体经营性建设用地和国有建设用地的供给方面，定位不太清晰。新政能够进一步和农村集体经营性建设用地入市政策挂钩，真正促进农地入市和租赁市场发展的结合。

二是企事业单位自建租赁住房。新市民、青年人等群体规模庞大，通过调动社会力量的参与，能够高效扩大保障性租赁住房的供给。此前以公租房形式解决无房低收入家庭的租房问题，政府财政压力较大，提供的租赁房源规模有限，借助市场的力量可以盘活市场存量，调动租赁企业积极性，民营租赁企业可以参与更多项目的运营，提高保障性租赁住房的供给规模，通过支持专业化、规模化住房租赁企业参与保障性租赁住房，还有利于培育发展成熟的住房租赁市场。

对于租赁企业来说，金融方面的支持力度也会更大。对于银行来说，《意见》打消了银行对保障性租赁住房在信贷支持方面上的顾虑，相信后续银行会积极给予信贷支持。对于近年来频繁“爆雷”的租赁企业来说，《意见》鼓励经营好的企业尤其是现金流稳定的企业发行债券，是具有较为积极的导向的，能够真正促进企业发展的积极性，减少后顾之忧。

[Top](#)

重要声明:

本报告的信息均来源于公开资料，其来源及观点出处皆被我公司认为可靠，但我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，客户和决策者据此做出的任何决策与本公司和作者无关。

本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为兰瑞智库，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

**我们的一切努力都是为我们的客户——
提升竞争优势，共同创造持续长远的收益**

主办：兰瑞智库经济战略研究中心
网址：<http://www.runwaysys.com/>
e-mail: runwaysys@163.com
全国客服热线：4001182162