

租房问题层出不穷 大城市住房短板该如何补齐

“大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题。”在近日召开的全国住房和城乡建设工作会议上，这成为2021年住房和城乡建设工作的8个重点之一。

中国社会科学院财经战略研究院近日发布的《中国住房发展报告(2020-2021)》称，目前住房租赁市场的问题层出不穷，“爆雷”事件频频发生。

在接受记者采访的专家看来，住房租赁市场存在的问题背后，根源是租房需求量大而供应不足，这种情况在大城市尤甚。

专家建议，住房租赁市场已经进入以存量房源为主的阶段，规范住房租赁市场健康发展，既需要重视保障性租赁住房建设，也需要尽快出台住房租赁条例，为住房租赁市场提供完善的制度保障。

租房问题层出不穷 源自供需矛盾突出

张先生是安徽人，毕业后到北京闯荡，如今工作刚满一年，但他已经感受到了在大城市租房的不易。

张先生对记者说，他在一家中介的App上租了一套三居室其中的一间，面积不到10平方米，每月租金3000元，几乎占到他工资的一半，“生活毫无幸福感可言”。

毕业不到一年，搬了3次家，这是柳先生的租房经历。柳先生在北京一家事业单位工作，通过一家中介租房。

据柳先生介绍，签约时，中介口头说租金支付方式是押一付三，但在合同里又把第二季度的租金设置为提前一个月交纳，实质上是一个押二付三的租房合同。

“当中介找我要第二个季度房租时，我和他们协商能否将租期缩短到一个季度，我以一个月的押金作为赔偿。中介坚决不同意，并且说如果我不履行合同就得立即搬离。”

为了不被克扣押金，柳先生尝试通过向法院起诉、举报隔断违规、拨打12345热线请求调解等方式解决问题。最后，中介公司作出妥协，称愿意将租期缩短为一个季度。

“但是，在最后退费的过程中，中介公司又变卦了，让我负担拆除隔断的费用。”柳先生说。

不只是租客，出租房屋的房东也会遇

到困扰。

家住北京的张女士和丈夫都已退休，他们有3套房子，一套房用来居住，另外两套房子都租了出去。有时候找不到合适的租客，他们的房子一空就是大半年。

2020年9月，《2020中国青年租住生活蓝皮书》发布，其中称，城市租住生活已成为超2亿人的选择。

2020年12月下旬，58同城、安居客联合发布的《2020年中国住房租赁市场总结报告》称，一线城市中，北京的租房需求量为全国第一，其次为上海、深圳、广州。房屋设备损坏没人维修、合适的房源少、房源信息有误、不退或少退押金是租房时常见的痛点。

2020年12月下旬，中国社会科学院财经战略研究院发布《中国住房发展报告(2020-2021)》称，目前住房租赁市场的问题层出不穷，“爆雷”事件频频发生。

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞在提供给记者的报告文本中称，大城市住房供需矛盾依然比较突出。

北京大学法学院房地产法研究中心主任楼建波在接受记者采访时也提出，住房租赁市场问题的存在，实际上反映了租房市场上供不应求的问题。

首都经济贸易大学教授、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池告诉记者，住房问题在大城市最为突出。如今，住房租赁市场已经进入以存量房为主的阶段，突出的问题是如何实现租售并举与促进租赁市场健康发展。

健全完善法规制度 规范租赁市场秩序

“大城市住房突出问题”已经进入国家议事日程。

2020年12月16日至18日，中央经济工作会议举行，其中强调要解决好大城市住房突出问题。

具体措施之一是，要高度重视保障性租赁住房建设，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。

其他措施还包括：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等。

2020年12月21日，全国住房和城乡建设工作会议召开。会议提出2021年住房和



城乡建设工作的8个重点之一是，大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题。

“加强住房市场体系和住房保障体系建设，加快补齐租赁住房短板，解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。”会议称。

住房和城乡建设部还要求，加快构建以保障性租赁住房 and 共有产权住房为主体的住房保障体系。扩大保障性租赁住房供给，做好公租房保障，在人口净流入的大城市重点发展政策性租赁住房。规范发展住房租赁市场，加快培育专业化、规模化住房租赁企业，建立健全住房租赁管理服务平台。整顿租赁市场秩序，规范市场行为。

值得注意的是，2020年12月29日，在北京市“回顾‘十三五’、展望‘十四五’”系列主题新闻发布会上，北京市住建委副主任张国伟提出，计划于2021年向市场供应集租房5000套左右，重点解决新市民等群体过渡性居住需求。

同一天，上海市政府常务会议原则同意《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》，就整顿规范上海市住房租赁市场秩序进行部署。

规范住房租赁市场秩序已然成为监管机构的共识。

对于住房租赁市场，倪鹏飞给出的建议是：启动实施“租售结合”的“新市民安居工程”，建立“租售结合”的住房体系；实施“322”新市民安居工程，即挖掘

空间潜力、业态潜力和人群潜力这3大潜力，着眼于大都市周边和城市主城区内两大空间，采取购买和租赁两种形式。

在倪鹏飞看来，解决住房租赁市场问题的重点是健全新市民租赁住房体系，与此同时，要完善保障性租购住房的保障机制。

华东政法大学法学院副院长陈越峰在接受记者采访时认为，租赁市场的规范和未来发展，既需要发挥市场机制在资源配置上的决定性作用，又需要更好地发挥政府在居住保障和市场监管方面的重要作用，建构多级多样、分类分层、规范稳定的租赁市场供给体系和合法合规的租赁市场。

陈越峰对记者提出建议：对于通过市场机制难以解决的信息不对称、保障性居住需求、权益保障等问题，可以通过科学立法完善规则、严格执法加强事中事后监管等举措加以解决。

在楼建波看来，住房和城乡建设部已经就《住房租赁条例(征求意见稿)》征求过公众意见，“我们一定能通过法规制度的完善，让租赁市场变得更好”。

楼建波认为，我国现在有两种租赁企业，一种是房地产企业创新做租赁企业，另一种是通过改造废弃厂房等增加供应的租赁企业。

楼建波称，我们现在有很大一部分从中介转过来的租赁企业，通过把社会上的闲散房源收下来，进行装修后再出租。对于这种“二房东式”的租赁方式，一定要设置自有资金门槛，这样才能让无序和垄断问题得到解决。“总的来说，我们要鼓励那些真正增加租赁住房供应的租赁企业发展，而不是‘二房东式’的租赁企业。”

赵秀池同样认为，不应该鼓励通过收购个人住房赚取差价的轻资产机构租赁大行其道，而应该鼓励个人房东直接在住房租赁平台上发布房源，减少中介环节。

租购住房同等权利 切实保障居住权益

在中央经济会议上，“逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利”被摆上重要的位置。

其中，“公共服务”包括户籍、教育、社保、养老、医疗等多个方面。

赵秀池认为，买房得到的是产权，租房得到的是使用权，二者本身享有的权益不同，但如果两者享有的公共服务相同，则会极大促进租赁市场的发展。

2020年12月22日，江苏省苏州市公布《关于进一步推动非户籍人口在城市落户的实施意见》，其中提到，落实租赁住房常住人口在社区公共户落户政策，经房屋所有权人同意可以在房屋所在地落户，也可以在房屋所在地的社区落户，破除隐形门槛。

实际上，早在苏州之前，江苏省无锡市、山东省济南市等数十座城市已经出台租房可落户的相关规定。

赵秀池表示，在租购并举的背景下，“租房即落户”降低了人口入驻的成本，有利于吸引人才，是租购同权实现的重要一步。

针对部分城市推出租房也能落户政策及其背后的租购同权问题，陈越峰认为，城市政府购房落户、人才落户乃至租房落户的政策值得肯定。在基本民生层面，更重要的是采取各种有效措施切实保障城市实有人口的居住权益，实现“居者有其屋”。

在楼建波看来，要实现租购同权，涉及多方面的公共服务政策，包括户籍制度、就医、入学等，其实是一个非常复杂的问题，应该把租赁的问题简单化，比如更关键的是，能不能把承租人的承租权好好落实下来。

在租购同权之下，租赁企业应该如何应对？

楼建波认为，我国现在有两种租赁企业，一种是房地产企业创新做租赁企业，另一种是通过改造废弃厂房等增加供应的租赁企业。

楼建波称，我们现在有很大一部分从中介转过来的租赁企业，通过把社会上的闲散房源收下来，进行装修后再出租。对于这种“二房东式”的租赁方式，一定要设置自有资金门槛，这样才能让无序和垄断问题得到解决。“总的来说，我们要鼓励那些真正增加租赁住房供应的租赁企业发展，而不是‘二房东式’的租赁企业。”

赵秀池同样认为，不应该鼓励通过收购个人住房赚取差价的轻资产机构租赁大行其道，而应该鼓励个人房东直接在住房租赁平台上发布房源，减少中介环节。

(陈磊)

完善保荐制度 护航注册制改革

中国证券业协会日前发布《证券公司保荐业务规则》，对保荐机构及其保荐代表人、其他从事保荐业务的人员提出多项新的严格的自律管理要求。如，新规调整保代管理模式，将保荐代表人准入资格考试改为非准入型的水平评价测试，对保荐代表人持续动态跟踪管理，规范保荐业务收费标准，建立保荐代表人名单分类机制等。

保荐制度和独立财务顾问制度是资本市场中发行上市和重大资产重组过程的重要制度安排。保荐制度推出初衷旨在通过

证券公司等市场中介机构勤勉、专业、审慎的核查工作，发现欺诈或者阻止、防范欺诈行为的发生，以期中介机构切实担负起证券发行“看门人”的角色。A股市场自2004年引入证券发行上市的保荐制度以来，对规范证券首发和再融资过程中的信息披露、提高上市公司质量发挥了重要作用。

值得注意的是，近年来个别市场中介机构合规意识薄弱，社会责任缺失，片面追求业务规模，淡漠了诚实守信、勤勉尽责的“看门人”初心；有的保荐机构玩忽

职守，怠于履责，辜负了广大投资者的信赖，使“看门人”制度安排形同虚设，为欺诈行为发生提供了可乘之机。保荐制度实施10多年来，先后出现了成都华泽钴镍材料股份有限公司、龙宝参茸股份有限公司、万福生科(湖南)农业开发股份有限公司、金亚科技股份有限公司等造假案例，影响了市场正常交易秩序，令投资者蒙受巨大损失。

在新股发行制度注册制改革不断深入、全面注册制落地在即的背景下，保荐机构角色出现明显变化，法律责任和社会

责任更重，权力更大，对保荐业务相关人员的业务能力和风险控制水平要求更高，此时推出严格的券商保荐业务规则非常及时和必要。

一是有利于促进保荐机构加强保荐代表人管理。新规则有利于严控保荐业务风险，提升保荐业务质量，更好地为注册制改革护航，指引保荐机构开展业务，开展合规管理，发挥保荐机构的“看门人”重要功能，提高投资者保护水平。

二是新规则较好地衔接了现行规章制度中的内容，较为完整地呼应了证券监管

重点。这能帮助监管机构准确识别保荐业务中的违法行为，实现“追首恶”的重要目标，并在监管与行业的互动中提高资本市场法治水平。

三是新规则有利于行业自身发展。新规则有利于推动形成对保荐代表人的诚信约束、道德约束、声誉约束、市场约束引导保荐代表人自发形成诚实守信、勤勉尽责的内生动力和自我约束力，不断提升道德水平和专业能力，强化保荐代表人执业行为的社会监督，进一步提升其履职尽责积极性。

(周琳)

房贷新规下部分“踩线”银行股承压

1月5日，银行板块继续调整，多只个股跌幅超4%。业内人士指出，近两日银行板块调整或与此前发布的房贷新规有关，部分银行房贷占比超出规定上限，亟待控制房贷增量或压降存量。不过长期来看，此次对于房贷集中度的管控有助于银行降低风险敞口、优化贷款结构，行业基本面向好趋势不改。

银行板块大幅调整

2021年前两个交易日，银行板块出现明显调整迹象。同花顺数据显示，截至1月5日收盘，银行板块内23只个股飘绿，郑州银行、兴业银行日跌幅在4%以上。从近两个交易日来看，申万一级银行业指数累计下跌3.06%，成都银行两日下跌11%，兴业银行、杭州银行两日跌幅超过9%。

有分析人士指出，部分银行股承压或与近日监管部门下发的房贷新规有关。2020年12月31日，人民银行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》(以下简称《通知》)，决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，分档设置房地产贷款余额占比上限和个人住房贷款余额占比上限。《通知》自2021年1月1日起实施。同时对占比超标的银行设置2年或4年调整过渡期。

按照《通知》要求，房地产贷款余额占比上限和个人住房贷款余额占比上限分为五档：中资大型银行分别是40%和32.5%；中资中型银行分别是27.5%和20%；中资小型银行和非县域农合机构分别是22.5%和17.5%；县域农合机构分别是17.5%和12.5%；村镇

银行分别是12.5%和7.5%。

记者梳理同花顺数据显示，以2020年中报数据作为参考，近日深度调整的上市银行大都涉及房贷余额占比“超标”。以近两日跌幅最大的成都银行为例，2020年中报显示，其个人住房贷款余额为662.09亿元，占贷款总额比值达到26.02%，远超其所属的第三档中资小型银行上限。而据中金公司统计，目前35家上市银行中，超过10家银行的个人住房贷款或房地产贷款占比超出上限。

行业基本面稳中向好

业内人士指出，这一举措有助于银行降低风险敞口，优化贷款结构，且长期来看对于银行的规模增长影响有限。

浙商证券表示，对于房地产贷款集中度占比限额进行管理，有助

于银行降低风险敞口，防范金融风险。限额不仅可以降低单一银行房贷风险敞口，有助于防范金融风险，降低地产市场波动对银行的冲击，还助于优化银行贷款结构。

还有机构指出，此次属于结构调整而非信用收紧，对银行规模增长影响有限。中银证券表示，从统计的“超标”银行来看，大行更需对按揭贷款进行整改，大部分超标的中小型银行更多体现在对公房地产贷款领域。实际上，此次监管是结构的调整而非信用的收紧，预计“超标”银行将调整自身信贷结构，因此对银行整体规模扩张影响有限。

不过，银行之间仍存在差异化影响。光大证券指出，目前金融机构按揭贷款整体占比大致在20%左右，总体稳定。但由于不同

银行贷款存量占比存在差异，其未来贷款增长结构或受到一定影响。此外，根据《通知》要求，即便占比较低的银行，未来也不太存在大幅提升房地产贷款、按揭贷款的可能。

因此，部分“超标”银行需要对2021年资产配置作出新安排。光大证券预计，除支持经济重点领域和薄弱环节外，中小银行下一阶段发力的重点可能在非按揭其他零售业务，包括信用卡、综合消费贷款、场景化金融等。

此外，考虑到实际执行层面并非“政策急转弯”，且上市银行“超标”个体数有限，机构普遍认为，此次整改压力可控，银行板块2021年的收益表现仍然可期。

此前两部门在答记者问时就表示，2019年以来，人民银行、银保监会已就房地产贷款集中度管理制度开展了广泛调研，目前，大部分银

行业金融机构符合管理要求，对于个别调降压力较大的银行，通过延长过渡期等方式差异化处理，确保政策平稳实施。根据《通知》，2020年12月末，对于房地产贷款占比、个人住房贷款占比超出管理要求，在2个百分点以内的调整过渡期为2年，在2个百分点及以上的调整过渡期则为4年。

中银证券表示，此次监管要求下，上市银行超标个体数目有限，整改压力可控。在经济稳步复苏以及银行板块具备高估值安全垫(对应2021年市净率为0.74x)的背景下，仍看好银行板块2021年绝对收益表现。国信证券也认为，《通知》的出台是对此前房地产相关监管导向的制度化，对行业基本面实质性影响有限，银行板块的调整更多是情绪层面的反映，目前行业基本面稳中向好，估值处于历史低位。

(罗逸殊)