

內地多個城市推「租購同權」

專家：樓市調控長效機制啟航



內地房地產調控，史上最嚴限購限貸政策繼續擴圍；與此同時，租購同權等供給側改革舉措在北京、上海、廣州等熱點城市加速推進，上海市更率先首次推出只租不售住房用地。有專家表示，這意味着「久聞樓梯響」的房地產調控長效機制，邁出實質性第一步。對於樓市調控下一步，專家預計限購限貸等政策手段短期不會放鬆，反而會有更多二、三線城市加入調控行列，同時，長效機制框架雛形確立，推出步伐加快。

■香港文匯報記者 海巖 北京報道



租購同權等供給側改革舉措在北京、上海、廣州等熱點城市加速推進，專家表示，這意味着「久聞樓梯響」的房地產調控長效機制，邁出實質性第一步。圖為蘭州新區已經入住的保障房小區。

部分租購同權試點地區 政策要點：

- 廣東：廣州市於7月首先提出，就承租子女就近入學提出「租購同權」。廣東省近日再提出，探索建立共有產權住房制度，大力發展住房租賃市場，鼓勵自然人和機構投資者購買庫存商品房，成為租賃市場的房源提供者。
- 北京：發佈租賃文件徵求意見稿，提出推動建立購租並舉的住房制度，並提出公租房可落戶、符合條件租住私房也可入學等體現租購同權的新政策。
- 上海：率先推售只租不售住房地塊。
- 成都：符合條件的居民憑房屋租賃合同備案憑證可申請辦理居住證，居住證持有人可享受公積金、義務教育、醫療衛生等基本公共服務。
- 瀋陽：2018年12月底前，持有居住證的承租人，在就業扶持、住房保障、養老服務、社會福利、子女入學、參加中考等方面享受公共服務和便利，實現租購同權。
- 江蘇無錫：9月1日起，取消購房60平方米或以上才允許落戶政策，增設了租賃住宅落戶政策，將合法穩定住所的認定範圍擴大至租賃住宅。
- 鄭州：在城鎮有合法穩定住所(含租賃)的人員，及其共同居住生活的配偶、子女和父母，可根據本人意願在當地申請登記常住戶口。

製表：記者 師誠



倪鵬飛 資料圖片



顧雲昌 資料圖片

一線城市住宅類土地供應中將有1/3以上用於租賃住房用地。

倪鵬飛：限購限貸不會放鬆

中國社會科學院城市與房地產研究室主任倪鵬飛分析指出，主要一線城市房價調控已見成效，但限購、限貸等政策手段並不會因此放鬆。隨著高庫存代表城市瀋陽加入限售行列，預計更多的二、三線城市將採取措施抑制住房投資投機需求。同時，長效機制框架雛形已經確立，推出步伐加快，全面推進租購同權，將為發展住房租賃市場和建立住房長效機制奠定基礎。

住建部住房政策專家委員會副主任顧雲昌認為，從樓市長效機制看，發展租賃市場和共有產權，都體現在改變供給結構，目的是讓所有人有房子住，都能找到他需要並且與供給能力相對應的產品。目前，商品房的買賣市場已經充分發展了，但租賃市場還不夠，因此支持租售並舉、租購同權；在保障房市場當中，有大量針對低收入人群的公租房等出租房，但是缺少用於購買的保障房，於是就推出共有產權房。

顧雲昌：改革戶籍制度是根本

顧雲昌認為，目前樓市長效機制建設主要從增加供給入手，未來希望實現對不同收入的家庭採取不同的住房政策和供應不同產品的目標，滿足與之消費能力相匹配的居住需求。但認為，因涉及戶籍問題，京滬穗這樣的城市實現租購同權難度大，在中小城市則有望實現。要實現真正租購同權，改革戶籍制度，發展私立教育、增加教育供給等才是根本。

倡在房價上漲過快城市徵房產稅

樓市長效機制已在路上，倪鵬飛認為，當前樓市降溫正是啟動長效機制建設的「最佳窗口期」，在創造租售並舉條件的同時，應儘快在房價上漲過快的一、二線城市試點開徵房產稅；增加熱點城市土地供應指標，減少庫存較多城市的土地供應指標；加快土地和金融等領域的基礎性改革，加快住房法、住房保障法、住房租賃法、房地產法等的制定和修改。

七月底的中共中央政治局會議強調要穩定房地產市場，堅持政策連續性穩定性，加快建立長效機制；住建部等九部委隨後發佈《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》，在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場，廣州、深圳、南京、杭州、廈門、武漢、成都、瀋陽、合肥、鄭州、佛山、肇慶作為首批開展住房租賃試點的十二個城市，迅速響應中央政策出細則。

料逾土地供應1/3用於租賃

各地實施住房租賃市場的內容主要有兩方面：一是落實「租購同權」，廣州「租賃16條」率先提出「賦予符合條件的承租人子女享有就近入學等公共服務權益，保障租購同權」；住建部則表示擬通過立法確認「租購同權」。二是增加租賃房源，支持建立國有住房租賃平台公司，增加低成本租賃住宅用地的供應，業內預計未來5年

京 租賃並舉共有產權 雙管齊下

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）雖然未入住建部住房租賃試點名單，北京日前就《關於加快發展和規範管理本市住房租賃市場的通知》公開徵求意見，推動建立購租並舉的住房制度，並提出公租房可落戶、符合條件租住私房也可入學等體現租購同權的新政策。

子女享租房所在區義務教育

新政提出，符合條件的京籍無房家庭租房，其子女可以享受在租房所在區接受義務教育。非京籍家庭，可根據住房租賃監

管平台登記備案的信息、北京關於非京籍人員子女接受義務教育具體規定，辦理適齡子女在出租住房所在區接受義務教育的手續。

另外，集體戶口租住公租房和直管公房可以落戶。

業內認為，北京的住房租賃新政，就平衡租房與購房權益性鴻溝提出舉措，可能是未來大城市住房租賃市場發展的模板。

此外，北京市住建委還於本月初就《北京市共有產權住房管理暫行辦法》向社會

公開徵求意見，以深化住房供給側結構性改革。所謂共有產權住房，是指政府和購房者各持有一定比例的產權、降低購房者支付門檻的住房，使用權歸購房者。

新北京人分配住房比例逾30%

北京市住建委解釋稱，共有產權住房可按照本市相關規定辦理落戶、入學等事宜；新北京人分配的共有產權住房比例不少於30%，共有產權住房購買五年後，可按市價轉讓。業內認為，共有產權房主要為滿足剛需人群的居住需求。

粵 探索建共有產權住房制度

香港文匯報訊（記者 師誠 廣州報道）繼上月廣州發佈租購同權相關方案、明確賦予符合條件的承租人子女享有就近入學等公共服務權益後，廣東近日再發佈《廣東省新型城鎮化規劃(2016-2020)》，提出探索建立共有產權住房制度，根據定價標準及個人出資數額，確定個人和政府或者個人和有關單位持有住房產權的相應比例產權。並提出建立城鄉統一的戶口登記制度，實行城鄉戶籍「一元化」登記管理。

明確建立購租並舉住房制度

規劃中首次提出探索建立共有產權住房制度，以及明確要建立購租並舉的住房制度。「根據定價標準及個人出資數額，確定個人和政府或者個人和有關單位持有住房產權的相應比例產權。」

在建立購租並舉的住房制度上，規劃提出打通保障房和商品房的政策通道，鼓勵商品住房庫存較多的城市，通過貨幣化的方式支持中低收入家庭在市場上購買、租賃住房，促進存量商品房發揮保障性住房作用。

在大力發展住房租賃市場方面，鼓勵自然人和各類機構投資者購買庫存商品房，

成為租賃市場的房源提供者。引導與鼓勵有條件的國有企業收購或長期租賃庫存商品房，以公共租賃住房形式出租。

研究擴大公積金繳存覆蓋面

規劃還指出，要拓寬住房發展資金渠道，全面建立住房公積金和住房補貼雙軌制，研究擴大公積金繳存覆蓋面的措施，推進住房公積金使用政策調整。建立住宅政策性金融機構，為群眾提供低息、長期穩定住房貸款。

無論是共有產權房還是租購同權探索，都可視為為中低收入群體提供更多保障性住房所做的努力。而這些探索無外乎出於兩種考慮：一種是基於住房領域的二次改革，從商品化走向商品化與保障性並重，尤其是向中低收入群體適度傾斜，滿足其住房需求，體現住房政策的普惠作用。

另一種考慮是城市發展需要更多元化的人口結構支撐，尤其是珠三角正在大力發展現代服務業，需要大量高級服務型人才，為這部分群體創造宜居環境，提供各類保障性住房，可以吸引更多外來人口，從而確保城市競爭力和吸引力。

滬 一周推9幅租賃宅地

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）上海近期已推13幅租賃住房用地，上週內更推出9幅。8月24日，相關部門公示，計劃將世博、三林、張江3個黃金板塊的5幅商辦用地改為租賃住房用地，規劃租賃住房建築面積39萬平方米，套均面積80平方米，提供5,240套住房。

前一天，上海剛剛在古北、陸家嘴濱江、花木、漕河涇四個商務區黃金地段推4幅租賃住房用地，4幅地總面積約8.77萬平方米，總建築面積逾20萬平方米，據業內人士估算，上述地塊用作商品房地市價將接近200億元（人民幣，下同）。

早前上海中心城區靜安亦公告，將市北高新技術服務業園區兩幅商業用地規劃為社會租賃住宅，擬為園區就業人口供應近千套租賃住房。

7月兩租賃用地均為國企競得

7月份，上海首批公開出讓的另兩幅租賃住房用地已正式成交，其中一幅浦東張江的地塊，由上海張江(集團)公司競得，成交樓面單價為每平方米5,569元；另一幅地塊

位於嘉定區嘉定新城，由上海嘉定新城發展公司競得，成交樓面單價僅為每平方米5,950元。值得注意的是，競得兩宗地塊的均為國有企業。

王雪泉：只在「小圈子」嘗試

歌斐資產房地產基金合夥人王雪泉在「2017年諾亞財富地產峰會」上接受香港文匯報採訪時，直言如今的市場環境中，要將房價降下來根本就不現實，故政府採用供給側改革的方式，發展租賃市場，但租賃住房用地還在初期實驗階段，目前只在「小圈子」中嘗試，買家均為國企性質，應是有特別安排。

專家：政策為城市化掃清障礙

不過，仲量聯行中國區研究部總監周志鋒在接受香港文匯報專訪時則認為，有關政策旨在為城市化掃清障礙，並不是樓市政策。他認為，上述政策出發點在於化解老齡化的不利影響，上海等一線城市勞動人口越來越少，但諸多農村勞動人口卻尚未釋放，故鼓勵農村土地流轉的同時，政府



歌斐資產房地產基金合夥人王雪泉。香港文匯報記者 章蘿蘭攝

在城市推出租賃住房用地，將為農村勞動力進城解決後顧之憂。

周志鋒續稱，政府推租賃住房用地的目的非直針對樓市，也不是要抑制樓價，買房或是租房取決於經濟實力，對絕大多數人而言，若有實力買房就不會租房。

目前來看，租賃用地新政僅有國有企業嘗鮮，周志鋒料未來政府將鼓勵民間資本進入，但目前內地低廉的出租回報率是最大障礙，其中上海市場僅錄得1%至2%。

特稿 租購同權變相減輕購房壓力

先是廣州等城市早前推行「租購同權」政策，北京市月初出徵詢意見，擬試行共有產權住房；廣東省日前公佈的新型城鎮化規劃中也指出，要完善城鎮住房制度，探索建立共有產權住房制度。近日，中國房地產體系接連推出重磅措施，引發極大關注。

據新華社引述住建部統計，目前我國約有1.6億人在城鎮租房居住，其中以新就業大學生和外來務工人員為主。住建部日前也稱，將立法明確「租購同權」，逐步使租房居民與買房居民享有同等待遇。

從無錫、鄭州、揚州、濟南等地近日提出或擬提出政策來看，基本上都包括「租房可落戶」舉措，這對於地方引進人才以及人口管理制度改革、建立城鄉統一的戶口登記制度無疑具重大意義。

至於共有產權住房，則首次明晰了居民家庭與政府的權利分配，房屋價格機制實現了市場化。安信證券陳天誠認為，共有產權住房是自住型商品房升級版，實質是政府幫着背槓桿，變相減輕購房壓力，其實用性強過自住房和其餘保障房。

■記者 蔡競文