



全國政協日前在京召開「建立『租購併舉』制度，加快住房租賃市場健康發展」網絡議政遠程協商會，中共中央政治局常委、全國政協主席汪洋主持會議並講話。他強調，要貫徹落實習近平總書記關於促進房地產市場平穩健康發展的重要指示精神，推動建立多主體供給、多渠道保障、租購併舉的住房制度，大力培育和發展住房租賃市場，努力實現城鎮居民住有所居的目標，把以人民為中心的發展思想和房子是用來住的、不是用來炒的定位落到實處。北京、浙江、四川、廣東四地全國及地方政協委員、專家學者和房企、租戶代表議政建言，共同為「住有所居」廣聚共識，貢獻力量。

香港文匯報·人民政協專刊
綜合報道



■9月24日，全國政協召開網絡議政遠程協商會，汪洋主持並講話。

人民政協
全國政協授權香港文匯報主辦
香港友好協進會協辦

專刊

第370期



助力「租購併舉」 圓夢「住有所居」

大家認為，黨的十八大以來，各級政府圍繞建立「租購併舉」制度做了大量工作，住房租賃市場穩步發展，但實踐中仍存在供需結構不匹配、市場秩序不規範等問題，一些城市租房難、租房貴、租戶權益得不到保障仍是社會關注的民生熱點。

讓百姓租得放心住得安心

委員們建議，要根據城市人口結構、市場需求的變化，適時調整完善住房建設規劃，使租賃住房規劃同土地、公共服務設施、城市管理、投融資等規劃相互銜接，為租賃市場可持續發展奠定基礎。要增加市場有效供給，支持利用存量土地、低效用地、農村集體建設用地等建設租賃住房，鼓勵發展長租公寓，推動租賃房屋提檔升級，更好滿足居民租賃需求。要探索「租購同權」實現形式，逐步構建以居住權為依託的基本公共服務體系。要培育多元化供給主體，發展機構化、規模化住房租賃企業，鼓勵房地產開發企業、物業企業等拓展租賃業務，支持民營租賃機構發展。要加大財稅金融扶持力度，降低住房租賃綜合稅負水平，推動金融機構為住房租賃企業打造專屬金融產品。要加快出台住房租賃條例，加強對住房租賃企業、中介機構信息發布、資金使用等全流程監管，整治租賃市場亂象，讓老百姓租得放心、住得安心。要堅持因地因城施策，鼓勵地方開展住房租賃市場發展試點，取得成熟經驗後再逐步推廣。

推進供給側改革 避免供需錯配

近年來，雖然一二線城市選擇「租房」的青年人日漸增多，但在調研中，大部分租戶的體驗其實並不太好。縱觀當前的租房市場，高租金、大戶型房源供過於求，低租

金、小戶型供不應求、低租金的床位式職工集體宿舍尤為緊缺。肖鋼委員發現，越是年輕的租戶越需要性價比高的單間合租，但以整租房源為主的市場，已呈現出供需錯配的現象，亟須進行住房租賃產品的供給側結構性改革。

在肖鋼看來，這是有關部門在制定住房租賃市場規劃上需要進一步完善的地方，要提高規劃的科學性，統籌布局，聚焦頭部城市，多渠道增加租賃住房供給，同時針對租房需求特點，精準實施供給，科學選址。肖鋼建議，特別是對租賃型職工公寓、低租金的公租房建設要通盤考慮藍領人群的長租長住與長安。

遠在浙江分會場的虞曉芬委員建議，將租賃用地納入城市總體規劃，從源頭保證低成本租賃用地的供給，同時加快明確存量物業改建租賃住房的政策，讓這些符合規定的改建房真正享受到該有的政策。

當然，在房屋租賃市場上也有成功的探索，房企代表郁亮所在的萬科集團從2007年開始探索租賃住房解決方案，到2014年開始規模化發展集中式租賃公寓，目前已在33個主要城市約400個項目建成了19萬間房，成為集中式租賃公寓的行業龍頭。郁亮反映，集中租賃公寓如果解決了「商改租」「工改租」的身份問題，租賃住房的建設規範和標準的統一問題，以及相關優惠政策的落地問題，肯定能發揮出更大的作用。

趙松委員調研中發現，集體租賃住房用地性質界定有些模糊不清，導致配套、審批等難以落實。另外，集體用地建租賃房牽涉到多個利益攸關方，很難協調統一。趙松認為，要平衡好不同模式下集體經濟組織的獲益能力與風險，明確集體租賃房項目用地的「住宅」屬性或與之相當的「政策待遇」。

完善扶持政策 健全監管體系

讓租房市場真正火起來，在當前階段，或許還是離不開相關扶持政策的落地與完善。郁亮透露，即便是萬科這樣實力相對較強的行業龍頭，在集中租賃公寓項目的盈利也非常困難。對此，殷興山委員從金融助推「租購併舉」住房制度改革的角度提出，要暢通住房租賃市場融資渠道，加快推動住房租賃投資信託基金的頂層設計。他建議，推動個人住房租賃信貸產品創新，針對租房群體的特點，開發個人及法人住房租賃貸款，並實施優惠貸款利率。

四川分會場的藍達輝委員從財稅專業角度根據當前住房租賃稅收和徵管上的難點給出了具體建議：降低稅負、簡並稅種、綜合計徵、簡化徵管。同時利用大數據平台，建立和完善租賃信息共享平台，為稅收徵管、稅負公平提供有效信息保障。



■四川省成都市高新區高樓鱗次櫛比

資料圖片

「當前主要城市租房中介服務的成交額佔住房租賃交易總額的50%以上，合理規範住房租賃市場的多方主體行為，特別是中介行為，對於發展住房租賃市場至關重要。」作為房產中介的掌門人，莫天全委員之所以提出「刀刀向內」，着眼的是整個市場的長遠健康發展，要明確市場主體包括監管機構的權責利，對出租人和中介按住房租賃市場法規嚴格監管，加強監管機構建設，建立專門的市場監管隊伍，加強對市場的把控。

張少康委員生活在全國住房租賃大省廣東，他在調研中也發現了當前住房租賃市場，在農村集體土地房屋租賃行為和住房租賃資金上存在的監管漏洞。對於前者，他建議將集體房屋出租行為納入《住房租賃條例》等法律法規監管範圍；對於後者，他認為要加強對資金的監管，一方面明確禁止「長租短付」行為，另一方面對於長期租金，設立監管賬戶，加強資金用途監管，防止「爆倉」「跑路」事件。



■浙江湖州太湖旅遊度假區俯瞰

資料圖片

補上監管漏洞 推行「租購同權」

「城中村」是許多外來務工者在大城市裏落腳的第一站，但這裏也是讓政府監管部門頭疼不已的「隱秘角落」。全國政協常委、廣東省住房城鄉建設廳廳長張少康在會上提出，我國現行住房租賃的政策法規，僅「適用於國有土地上的住房租賃活動及其監督管理」，沒有將農村集體土地上的房屋租賃行為納入監管範圍。

自從2017年住建部放出「租售同權」的大利好後，長租公寓迅速成為市場新風口。然而，部分企業通過「長租短付」等方式，利用承租和轉租之間的租期差，做高市場估值。「目前，對於住房租賃資金沒有任何監管規定，一旦企業資

金鏈出現斷裂，極易引發社會矛盾。」張少康說。

張少康建議，建立住房租賃資金監管機制。一方面，對住房租賃行為進行嚴格監管，明確禁止「長租短付」行為。另一方面，參照商品房預售資金監管模式，要求設立住房租金監管賬戶，加強資金用途監管。

要實現「房住不炒」，推行「租購同權」是一個有力抓手。全國政協委員、廣東省總商會副會長胡德兆委託廣州市民營企業商會的房產協會進行了「租購同權」的相關調研。他發現，「租購同權」面臨的第一個難題就是房東不願簽訂3至5年以上租賃合同，要改變這一現狀，需要從提高租金收

益和穩定市場環境入手。所以，他贊成扶持、引導長租公寓的發展，但政府要加強對長租公寓資金使用的監管，保護房東和租客的權益，同時在政策上給予適當扶持，使其有盈利、可持續。

在「租購同權」實施中，大家最關注的是學區房福利的問題。這也成為了遠程協商會上的熱議話題。胡德兆委員認為，該問題主要是因為優質學校太少。要解決這個問題，建議從區域協調發展着手，國家從政策引導、企業從社會責任等角度，盡力幫助落後地區發展，提高教育等公共資源均等化水平。