# 中国多个城市推"租购同权

专家:楼市调控长效机制启航



中国房地产调控,史上最严限购 限贷政策继续扩围;与此同时,租购 同权等供给侧改革举措在北京、上 海、广州等热点城市加速推进,上海 市更率先首次推出只租不售住房用 地。有专家表示,这意味着"久闻楼 梯响"的房地产调控长效机制,迈出 实质性第一步。对于楼市调控下一 步,专家预计限购限贷等政策手段短 期不会放松,反而会有更多二、三线 城市加入调控行列,同时,长效机制 框架雏形确立,推出步伐加快。

■香港文汇报记者 海岩 北京报道







- Jong-ro 1-gil, Jongno-gu, Seoul
- 電話:82-2-767-1651



坚持政策连续性稳定性,加快建立长效机制; 住建部等九部委随后发布《关于在人口净流入的大中城市 加快发展住房租赁市场的通知》,在人口净流入的大中城 市加快发展住房租赁市场,广州、深圳、南京、杭州、厦 门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆作为首 批开展住房租赁试点的十二个城市,迅速响应中央政策出 台细则

#### 料逾土地供应 1/3 用于租赁

符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益, 保障租购同权;住建部则表示拟通过立法确认"租购同



权"。二是增加租赁房源,支持建立国有住房租赁平台 公司,增加低成本租赁住宅用地的供应,业内预计未来5 年一线城市住宅类土地供应中将有1/3以上用于租赁住房

## 倪鹏飞:限购限贷不会放松

中国社会科学院城市与房地产研究室主任倪鹏飞分析 指出,主要一线城市房价调控已见成效,但限购、限贷等 政策手段并不会因此放松。随着高库存代表城市沈阳加入 限售行列,预计更多的二、三线城市将采取措施抑制住房 各地实施住房租赁市场的内容主要有两方面:一是 投资投机需求。同时,长效机制框架雏形已经确立,推出 和建立住房长效机制奠定基础。

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌认为,从楼

市长效机制看,发展租赁市场和共有产权,都体现在改变 供给侧结构,目的是让所有人有房子住,都能找到他需要 并且与供给能力相对应的产品。目前,商品房的买卖市场 已经充分发展了,但租赁市场还不够,因此支持租售并 举、租购同权;在保障房市场当中,有大量针对低收入人 群的公租房等出租房,但是缺少用于购买的保障房,于是 就推出共有产权房。

#### 顾云昌:改革户籍制度是根本

顾云昌认为,目前楼市长效机制建设主要从增加供给 人手,未来希望实现对不同收入的家庭采取不同的住房政 策和供应不同产品的目标,满足与之消费能力相匹配的居 住需求。但认为,因涉及户籍问题,京沪穗这样的城市实 现租购同权难度大,在中小城市则有望实现。要实现真正 租购同权,改革户籍制度,发展私立教育、增加教育供给 等才是根本。

#### 倡在房价上涨过快城市征房产税

楼市长效机制已在路上,倪鹏飞认为,当前楼市降 温正是启动长效机制建设的"最佳窗口期",在创造租 售并举条件的同时,应尽快在房价上涨过快的一、二线 城市试点开征房产税;增加热点城市土地供应指标,减 少库存较多城市的土地供应指标;加快土地和金融等领 域的基础性改革,加快住房法、住房保障法、住房租赁 法、房地产税法等的制定和修改。

## 部分租购同权试点地区政策要点:

■广东: 广州市于7月首先提出,就承租 人子女就近入学提出"租购同 权"。广东省近日再提出,探索 建立共有产权住房制度,大力发 展住房租赁市场,鼓励自然人和 为租赁市场的房源提供者。

#### ■北京:

发布租赁文件征求意见稿,提出 推动建立购租并举的住房制度, 并提出公租房可落户、符合条件 租住私房也可入学等体现租购同 权的新政策。

#### ■上海:

率先推售只租不售住房地块。

符合条件的居民凭房屋租赁合同 备案凭证可申请办理居住证,居 住证持有人可享受公积金、义务

教育、医疗卫生等基本公共服 务。

#### ■沈阳:

2018年12月底前,持有居住证 的承租人,在就业扶持、住房保 障、养老服务、社会福利、子女 机构投资者购买库存商品房,成 入学、参加中考等方面享受公共 服务和便利,实现租购同权。

#### ■江苏无锡:

9月1日起,取消购房60平方米 或以上才允许落户政策,增设了 租赁住宅落户政策,将合法稳定 住所的认定范围扩大至租赁住 宅。

#### ■郑州:

在城镇有合法稳定住所(含租赁) 的人员,及其共同居住生活的配 偶、子女和父母,可根据本人意 愿在当地申请登记常住户口。

制表:记者 帅诚

# **7** 租赁并举共有产权双管齐下

香港文汇报讯(记者 海岩北京报道)虽然 记备案的信息、北京关于非京籍人员子女接受 共有产权住房,是指政府和购房者各持有一定 《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场 的通知》公开征求意见,推动建立购租并举的 住房制度,并提出公租房可落户、符合条件和 以落户。 住私房也可入学等体现租购同权的新政策

#### 子女享租房所在区义务教育

新政提出,符合条件的京籍无房家庭租 育。非京籍家庭,可根据住房租赁监管平台登 求意见,以深化住房供给侧结构性改革。所谓

未入住建部住房租赁试点名单,北京日前就 义务教育具体规定,办理适龄子女在出租住房 所在区接受义务教育的手续。

另外,集体户口租住公租房和直管公房可

业内认为,北京的住房租赁新政,就平

未来大城市住房租赁市场发展的模板。 房,其子女可以享受在租房所在区接受义务教 市共有产权住房管理暂行办法》向社会公开征

比例的产权、降低购房者支付门槛的住房,使 用权归购房者

### 新北京人分配住房比例逾30%

北京市住建委解释称,共有产权住房可按 衡租房与购房权益性鸿沟提出举措,可能是 照本市相关规定办理落户、人学等事宜;新北 京人分配的共有产权住房比例不少于30%,共 此外,北京市住建委还于本月初就《北京 有产权住房购买五年后,可按市价转让。业内 认为,共有产权房主要为满足刚需人群的居住

## 沪 一周推9幅租赁宅地

香港文汇报讯(记者 章萝兰上海报道)上 块,由上海张江(集团)公司竞得,成交楼面单价 方米,套均面积80平方米,提供5,240套住房。

前一天,上海刚刚在古北、陆家嘴滨江、花 木、漕河泾四个商务区黄金地段推4幅租赁住房 用地,4幅地总面积约8.77万平方米,总建筑面 积逾20万平方米,据业内人士估算,上述地块用 作商品房用地市值将接近200亿元(人民币,下 同,约3.5千亿韩元)。

早前上海中心城区静安亦公告,将市北高新 技术服务业园区两幅商业用地规划为社会租赁住 宅,拟为园区就业人口供应近千套租赁住房

#### 7月两租赁用地均为国企竞得

7月份,上海首批公开出让的另两幅租赁住

海近期已推13幅租赁住房用地,日前更于一周内 为每平方米5,569元(约96.8万韩元);另一幅 推出9幅。8月24日,相关部门公示,计划将世 地块位于嘉定区嘉定新城,由上海嘉定新城发 博、三林、张江3个黄金板块的5幅商办用地改 展公司竞得,成交楼面单价仅为每平方米5,950 为租赁住房用地,规划租赁住房建筑面积39万平 元(约103万韩元)。值得注意的是,竞得两宗 地块的均为国有企业。

## 王雪泉:只在"小圈子"尝试

"2017年诺亚财富地产峰会"上接受香港文汇 报采访时,直言如今的市场环境中,要将房价 降下来根本就不现实,故政府采用供给侧改革 的方式,发展租赁市场,但租赁住房用地还在 初期实验阶段,目前只在"小圈子"中尝试, 买家均为国企性质,应是有特别安排。

#### 专家:政策为城市化扫清障碍

不过,仲量联行中国区研究部总监周志锋 房用地已正式成交,其中一幅浦东张江的地 在接受香港文汇报专访时则认为,有关政策旨



歌斐资 产房地产基 金合伙人王 雪泉。 香港文汇报 记者 章萝兰 摄

在为城市化扫清障碍,并不是楼市政策。他认 为,上述政策出发点在于化解老龄化的不利影 歌斐资产房地产基金合伙人王雪泉在 响,上海等一线城市劳动人口越来越少,但诸 多农村劳动力却尚未释放,故鼓励农村土地流 转的同时,政府在城市推出租赁住房用地,将 为农村劳动力进城解决后顾之忧

> 周志锋续称,政府推租赁住房用地的目的非 直接针对楼市,也不是要抑制楼价,买房或是租 房取决于经济实力,对绝大多数人而言,若有实 力买房就不会租房。目前来看,租赁用地新政仅 有国有企业尝鲜,周志锋料未来政府将鼓励民 间资本进入,但目前中国低廉的出租回报率是 最大障碍,其中上海市场仅录得1%至2%。

香港文汇报讯(记者 帅诚 广州报道)继7月 广州发布租购同权相关方案、明确赋予符合条件 的承租人子女享有就近人学等公共服务权益后, 广东近日再发布《广东省新型城镇化规划 (2016-2020)》,提出探索建立共有产权住房制 度,根据定价标准及个人出资数额,确定个人和 政府或者个人和有关单位持有住房产权的相应比 例产权。并提出建立城乡统一的户口登记制度, 实行城乡户籍"一元化"登记管理

#### 明确建立购租并举住房制度

规划中首次提出探索建立共有产权住房制 度,以及明确要建立购租并举的住房制度。"根 据定价标准及个人出资数额,确定个人和政府或 者个人和有关单位持有住房产权的相应比例产 权。"

在建立购租并举的住房制度上,规划提出打通保 障房和商品房的政策通道,鼓励商品住房库存较多的 城市,通过货币化的方式支持中低收入家庭在市场上 购买、租赁住房,促进存量商品房发挥保障性住房作 用。

在大力发展住房租赁市场方面,鼓励自然人 来人口,从而确保城市竞争力和吸引力

和各类机构投资者购买库存商品房,成为租赁市 场的房源提供者。引导与鼓励有条件的国有企业 收购或长期租赁库存商品房,以公共租赁住房形

### 研究扩大公积金缴存覆盖面

规划还指出,要拓宽住房发展资金渠道,全 面建立住房公积金和住房补贴双轨制,研究扩大 公积金缴存覆盖面的措施,推进住房公积金使用 政策调整。建立住宅政策性金融机构,为群众提 供低息、长期稳定住房贷款。

无论是共有产权房还是租购同权探索,都可视 为为中低收入群体提供更多保障性住房所做的努 力。而这些探索无外乎出于两种考虑:一种是基于 住房领域的二次改革,从商品化走向商品化与保障 性并重,尤其是向中低收入群体适度倾斜,满足其 住房需求,体现住房政策的普惠作用。

另一种考虑是城市发展需要更为多元化的人口 结构支撑,尤其是珠三角正在大力发展现代服务 业,需要大量高级服务型人才,为这部分群体创造 宜居环境,提供各类保障性住房,可以吸引更多外

## 租购同权变相减轻购房压力

先是广州等城市早前推行"租购同权"政 提出或拟提出政策来看,基本上都包括"租房可 出,要完善城镇住房制度,探索建立共有产权住 重大意义。 房制度。近日,中国房地产体系接连推出重磅措 施,引发极大关注。

"租购同权",逐步使租房居民与买房居民享有 同等待遇。从无锡、郑州、扬州、济南等地近日

策,北京市8月初出台征询意见,拟试行共有产权 落户"举措,这对于地方引进人才以及人口管理 住房;广东省日前公布的新型城镇化规划中也指 制度改革、建立城乡统一的户口登记制度无疑具

至于共有产权住房,则首次明晰了居民家庭 与政府的权利分配,房屋价格机制实现了市场 据新华社引述住建部统计,目前我国约有1.6 化。安信证券陈天诚认为,共有产权住房是自住 亿人在城镇租房居住,其中以新就业大学生和外 型商品房升级版,实质是政府帮着背杠杆,变相 来务工人员为主。住建部日前也称,将立法明确 减轻购房压力,其实用性强过自住房和其余保障

■记者 蔡竞文