

中國多個城市推“租購同權”

專家：樓市調控長效機制啓航



中國經濟新形勢

中國房地產調控，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。資料圖片

5年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。隨着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。

中國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，都體現在改變供給側結構，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，應盡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、房地產稅法等制和修改。

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，就承租人子女就近入學提出“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 帥誠



■倪鵬飛 資料圖片 ■顧雲昌 資料圖片

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台細則。

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



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8月初出台徵詢意見，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，目前中國約有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