

# 信息参考

聚焦租售同权

专题信息

12

2017



广西壮族自治区图书馆主办

2017年12月25日



尊敬的读者：

本产品为内部资料，属于非卖品；所有文章均摘自公开媒体，仅供参考。

# 目录

## CONTENTS

### 热点聚焦

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 认识“租售同权” .....                      | 2  |
| 租购并举背景下实现“租售同权”的措施 .....            | 5  |
| 如何应对“租售同权”中租房的“痛点” .....            | 7  |
| 部分试点城市租赁政策概览 .....                  | 8  |
| 走在“租售同权”的道路上——广西加快培育和发展住房租赁市场 ..... | 10 |

### 他山之石

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 北京、上海、广州“租售同权”图解 .....      | 11 |
| 欧美国家公共住房制度 .....            | 13 |
| 亚洲发达国家住房制度保障体系和“同权”措施 ..... | 15 |

### 延伸阅读

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 租房可落户——租售同权新政策解读 .....   | 17 |
| 租售同权的新举措——租房也可以贷款了 ..... | 18 |

主办单位：广西壮族自治区图书馆  
编辑出版：广西壮族自治区图书馆  
信息服务部

主 编：韦 江  
副 主 编：黄 艳  
编 委：冼育华 马小红  
本期责编：张建敏

地 址：南宁市民族大道 61 号  
邮 编：530022  
电 话：0771-5860411  
传 真：0771-5860397  
电子邮箱：gxtsgxxfbw@163.com

**编者按：**近年来，随着城镇化进度的加快，越来越多的农村人口向核心城市流动，导致优质公共资源所在地段房价暴涨，部分城市甚至出现了天价学区房，由房子引发的一系列社会问题越来越凸显。为解决这一关乎民生的重要问题，2016 年底的中央经济工作会议，首次明确“房子是用来住的、不是用来炒的”。2017 年 7 月份，住房城乡建设部等 9 部门联合印发《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》，要求进一步加快推进培育和发展住房租赁市场相关工作。党的十九大报告再次强调：“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。

为强调房子的居住属性，封堵打击炒房行为，广州市政府于 2017 年 6 月 30 日率先颁布《加快发展住房租赁市场工作方案》，该方案明确规定“赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租售同权，助推了房地产租赁市场的发展。此后，国内多个城市相继出台有关政策，加快推动房屋租赁市场的发展，旨在通过立法使得产权房业主和非产权房租户享有同等的公共服务权利。

## 热点聚焦

### 认识“租售同权”<sup>①</sup>

2017年7月17日，广州市政府正式实施“租售同权”（又称“租购同权”）政策，在发布当天引起了房地产市场的震荡，可谓一石激起千层浪。紧随其后，中央表态——住建部、国家发改委、公安部等9部委发布文件《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》，各地加快推动实现租售同权，从而实现居民公共服务均等化。国务院发布的《“十三五”推进基本公共服务均等化规划》提到城镇居民基本公共服务包括：“公共教育、劳动就业创业、社会保险、医疗卫生、社会服务、住房保障、公共文化体育、残疾人服务等八个领域的81个项目”，在9部委文件中涉及到承租人可以享受的相关“公共服务”，重点指向公共教育和保障住房。

#### 何谓“租售同权”？

所谓“租售同权”，指通过立法，明确租赁当事人的权利和义务，保障当事人的合法权益，建立稳定租期和租金等方面的制度，逐步实现租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇。

#### 出台“租售同权”的政策背景

**国家背景：**住房不炒——2016年底的中央经济工作会议，首次明确“房子是用来住的、不是用来炒的”；居住属性——习近平总书记在中央财经领导小组第十四次会议上进一步指出，要准确把握房子的居住属性。

**行业背景：**地价高企——房价居高不下，政府近年来多次调控，平抑房价增速；租赁市场发展落后——专业化、规模化、规范化的住房租赁市场和中介机构都比较缺位。

<sup>①</sup>路漫漫，洪诗敏. 租赁市场：房地产行业的“下半场”[EB/OL]. [2017-09-19]. [https://www.sohu.com/a/193167704\\_161795](https://www.sohu.com/a/193167704_161795).

**民生背景：**购房压力大——一、二线城市居民购房压力巨大，保障性住房难以解决问题；多重属性——住宅同时具备了居住和投资等多重属性，与房子捆绑的教育、医疗等民生属性，带来了房价长期居高不下。

### “租售同权” “同” 什么 “权”？<sup>①</sup>

目前，不同的城市，房产与户籍、房产与公共服务存在一定程度的交叉挂钩，拥有户籍可以享受当地包括教育、医疗、社会保障等各种公共服务的权利。那么，“租售同权”究竟能“同”什么样的“权”？

#### 一线城市“同”教育“权”

总体而言，一线城市会将教育权与租房进行有条件地挂钩，实现教育“同权”，政策导向基本以针对常住人口（户籍+居住证或人才绿卡等）实现均衡教育公共服务为目标。上海义务教育阶段，公办小学、初中根据学籍和户籍（外地户籍需居住证），实行就近面试入学的方式招生，在义务教育方面已经形成事实上的“租售同权”；北京出台“共有产权房”政策，共有产权住房可以按照北京市相关规定办理落户、入学等，多项新政策向租房人的权益倾斜；广州明确符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租售同权。

#### 二线城市“同”户籍“权”

二线城市在制定鼓励租房政策、吸引人才时将租房和户籍直接挂钩，形成有条件的“租售同权”。

无锡在7月8日新修改的《无锡市户籍准入登记规定》中全面放宽市外户籍准入政策，规定凡在无锡租住，经房产管理部门办理租赁登记备案的合法租赁住宅，同时参与社保并提供居住证的常住人口，准予本人、配偶和未成年子女落户；郑州在8月4日《郑州市培育和发展住房租赁市场试点工作实施方案》中明确，对进行房屋租赁备案

<sup>①</sup>朱启兵，华夏．租房时代到来租售同权同什么权影响几何[EB/OL].[2017-08-29].  
[http://finance.ifeng.com/a/20170829/15620855\\_0.shtml](http://finance.ifeng.com/a/20170829/15620855_0.shtml).

的承租方，允许其在居住地落户，承租人子女义务教育享有就近入学等国家规定的基本公共服务。

### **租售同权的影响**

**对政府的影响** 主要从四个方面对政府工作产生影响。

第一，盘活住房存量资源——在一、二线乃至三、四线城市，商业地产存量房空置现象较为普遍，商改住将增强闲置资产的使用效率；

第二，增强城市人口红利——构筑高收入购房、中收入租房、低收入保障房的全方位住房供给体系，对高端人才的吸引力将大大增强；

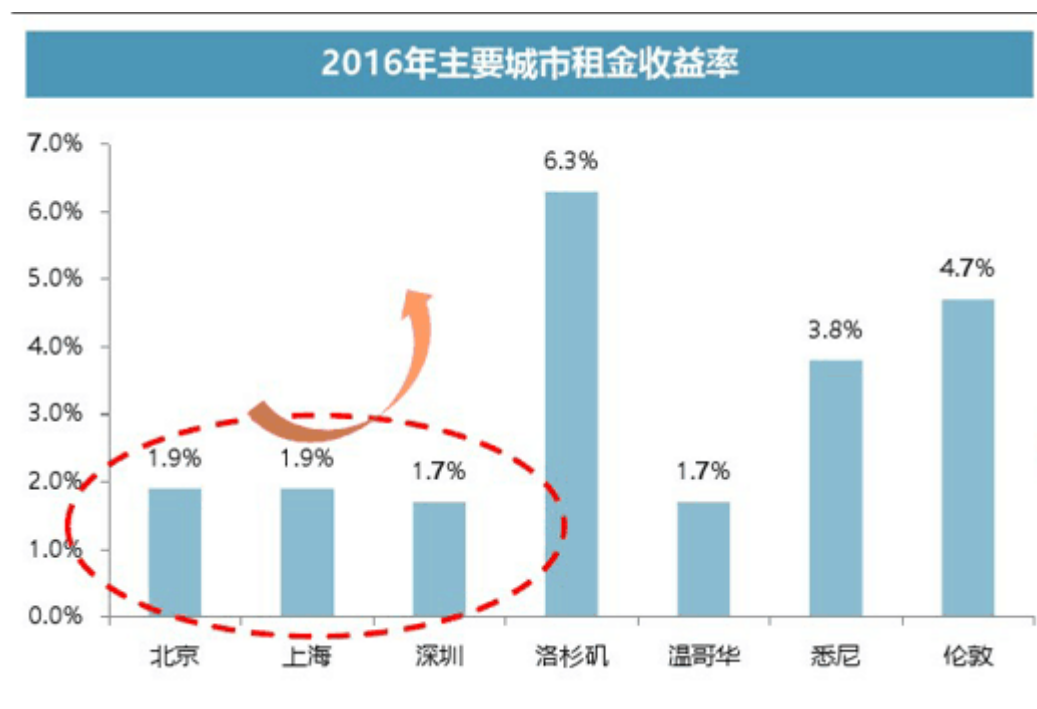
第三，缓解土地供应压力——一、二线城市的土地供应不足，降低直接购房需求，缓解土地供应压力；

第四，增加住房租赁税收——租售同权引入立法，保障租赁双方权益，促进房产税收的规范性增长。

**对租赁企业的影响** 我国一线城市租金收益率极低，出台政策对租赁企业进行帮扶，使部分地区租金上涨，带来利好。

第一，我国房产租赁企业，尤其是长租公寓企业一直处于谨慎发展状态，主要原因有两方面：资产价格高——导致国内租金长期回报率较低，拿房成本高，企业很难在起步阶段自持物业；融资成本高——我国市场利率仍然在 4% 以上，企业融资成本较高。

第二，过低的资产收益率和高企的融资成本很大程度上限制了租赁企业加杠杆快速做大的可能性。



**对承租人的影响：**新一轮的供给侧政策调控，对现阶段的租房交易量和房价形成利空，承租人将面临着租金上涨的可能。

真正的租售同权是保障承租人的权利，稳定租赁关系，使租赁住宅的使用权与购买住宅等同，需出台大量的配套政策和真正操作性的细则，剥离住宅买卖的附加属性，平抑住宅的投资价值，让房子回归居住的本质属性。<sup>①</sup>

### 租购并举背景下实现“租售同权”的措施<sup>②③</sup>

2017年7月开始，从中央到地方的一系列住房政策出台，标志着我国现已进入房产改革新时代。在租购并举的房产改革背景下，能否实现“租售同权”是改革的焦点，也是难点。政府应制订可行的措

<sup>①</sup>陶宁宁. 湾流国际完成A轮融资估值20亿，资本密集布局一线租赁市场.[EB/OL]. [2017-09-19]. [http://www.thepaper.cn/newsDetail\\_forward\\_1798451](http://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_1798451).

<sup>②</sup>如何正确引导“租售同权”政策落地.[EB/OL]. [2017-12-26]. [http://zzhz.zjol.com.cn/xww/lskb/201708/t20170807\\_4754347.shtml](http://zzhz.zjol.com.cn/xww/lskb/201708/t20170807_4754347.shtml).

<sup>③</sup>资本布局一线城市住房租赁市场存量地产成香饽饽.[N/OL]. 澎湃新闻[2017-09-19]. <http://news.sina.com.cn/o/2017-09-19/doc-ifykyfwq8327153.shtml>.

施。

**首先，政府应积极介入市场，用“规划调控”手段引导市场。**现阶段，我国的房地产市场主要是市场需求起主导作用，一方面出现了资源丰富区域房价的持续走高，另一方面城市郊区农村集体用地荒芜。在此情况下，政府应用积极的规划调控手段来引导市场，调控生产者，抑制房价过高，通过政府扶持和市场参与相结合的形式，开发不同层次的住房租赁体系，满足不同收入群体居民公共服务权益，进而达到租售同权。

**其次，制定《住房法》和编制国家住房发展中长期规划。**我国应制定《住房法》和编制国家住房发展中长期规划，对各种住房相关领域均出台较为详细的法律条文，有了法律的保障，才能做到从法律的高度保障公民基本的住房及相关权利，对房地产市场以及公共服务权益的保障做到依法行政，引导房地产市场健康发展，淡化房屋产权，强化房屋“同权”。

**第三，引入多种住房开发模式，鼓励普通商品住房、经济适用房和廉租房建设。**政府应采用政策扶持、税收优惠等措施着力培养和鼓励非盈利性质的住房协会、住房合作社等社会团体，打破单一房地产开发模式带来的垄断利润，形成商品房、经济适用房和廉租住房等多层次的住房供应体系，让老百姓能负担得起自己的住房。

**第四，按不同的收入群体制定国家住房政策。**对中等以上收入群体可以交由市场解决；对中等收入群体应提供无偿或低成本土地，并辅以信贷、税收等优惠政策，鼓励、帮助其获得自有住房；对低收入群体，应建立住房保障体系和住房补贴政策。除政府牵头修建公共住房之外，还可以采取信贷、税收、利率等宏观调控杠杆鼓励社会机构、福利团体甚至私人开发营建非盈利或微利的出租住房，保障中低收入群体的居住权利，逐步淡化附着在产权上的子女受教育权和公共医疗等其他权利，逐步实现人人有房住，人人有权享。



## 如何应对“租售同权”中租房的“痛点”<sup>①②</sup>

近些年，随着房价持续走高，住房租赁在一定程度上缓解了城市人口的住房需求。在未来租购并举的模式下，如何通过法律法规有效维护各方利益，从而实现租售同权，成为急需解决的问题。

### 破除“福利陷阱”公共资源供给应跟上

房屋的所有权和租赁权之间的权利本身是不对等的，相较所有权，租赁权是债权。政府首先要增加教育等公共资源的投入，并覆盖到所有常住居民，通过教师轮岗、大学区制和摇号破除“福利陷阱”；其次，加强公共资源供给，产权住房和租房都有资格享受公共服务，让居民公平参与优质公共资源分配的竞争。

### 国家拟出台《住房租赁管理条例》以应对租房“痛点”

租房“痛点”体现在：目前租赁市场不规范，导致租房者的利益得不到保障。

原因在于：一方面，是因为租赁房屋的立法较少，现有的房屋租赁及相关法律法规主要集中在《城市房产管理法》《合同法》以及最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》，但这些法律难以涵盖复杂的租赁关系和由此延伸出的其他法律关系；另一方面，因为承租人与房屋所有权人的权利义务不明晰，仅仅通过《合同法》进行规范租赁行为存在着实践缺陷，每一个租赁合同之间都存在细碎的差异，这些差异里都充斥着甲乙双方甚至包括房屋中介的较量和博弈。比如，一些合同中常见的条款，在纠纷发生时双方争议不清。黑中介、黑房东包括房屋租赁公司利用信息不对称等因素不同程度地侵犯消费者的利益。为保护承租人的合法权益，需要一个专门的租赁监管体制并出台系统、完善的制度，来管理租赁市场，使其不断完善，并使之效用最大化。

<sup>①</sup>孙飞,王晓丹.“租购同权”梗阻在哪? [N/OL]. 经济参考报. 2017-09-29.  
[http://www.jjckb.cn/2017-09/29/c\\_136647079.htm](http://www.jjckb.cn/2017-09/29/c_136647079.htm).

<sup>②</sup>陈炜.《住房租赁管理条例》拟出台应对租房“痛点” [N/OL]. 中国新闻周刊. 2017-10-26.  
<http://www.chinanews.com/house/2017/10-26/8361087.shtml>.

9 部委文件出台后，已有 20 余个省区市出台“加快培育和发展住房租赁市场”的实施细则，从供给、金融、财政等方面给予政策支持。各地政策核心均围绕明晰租赁产权，房屋承租人和所有人的权利与义务分配。通过法律手段约束租赁权利不明，将租赁关系纳入了《合同法》的调整范围，在《合同法》及相关法规没有规定的情况下，通过签订合同的方式来约束租赁双方。

## 部分试点城市租赁政策概览<sup>①</sup>

### 一、搭建网络租赁平台

北京市：出台《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知（征求意见稿）》，通知规定包括京籍与非京籍的符合条件的承租人子女将享受所在区义务教育，建立统一的住房租赁网络交易平台。

成都市：发布《开展住房租赁试点工作的实施方案》，组建或改建国有住房租赁公司，完善住房租赁交易服务平台。

杭州市：杭州市住房保障和房产管理局与阿里合作，共建杭州市住房租赁监管服务平台。

佛山市：佛山市提出首要任务是建立国有租赁平台，由国有租赁平台引领租赁市场。

### 二、出台租赁优惠政策

合肥市：《合肥市住房租赁试点工作实施方案》鼓励个人依法出租自有住房及委托行业企业出租住房，政府在纳税等环节给予优惠政策。承租者可享有教育、就业、社保等社会公共服务权利，可用公积金来支付租金等。

山东省：《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》培育和发展住房租赁市场，建立健全租售并举的住房制度，租房人办理居

<sup>①</sup>摘自住建部网站和相关政府网站和报道。

住证后享有义务教育、医疗等基本公共服务，公积金连续足额缴纳三个月的，可提取支付房租。

天津市：支持房企从单一的开发销售向租购并举的模式转变，同时鼓励住房租赁消费，加大住房租赁政策支持力度，并给予税收优惠政策和金融扶持。

### 三、规模化租赁服务

武汉市：发布《武汉市关于开展培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见（征求意见稿）》，选择租赁试点区域进行规模化试点经营。

南京市：审议《南京市住房租赁试点工作方案》，将住房租赁纳入房产管理业务范围，通过新建、改建、购买、租赁等多种方式筹集房源，实施规模化租赁服务。

### 四、允许租房者落户

无锡市：新修改的《无锡市户籍准入登记规定》提出：新政策全面放宽市民户籍准入政策，租房者也可申请落户。

郑州市：《郑州市培育和发展的住房租赁市场试点工作实施方案》明确提出，在县（市）、上街区政府驻地镇和其他建制镇有合法稳定住所（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。

济南市：在《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见（征求意见稿）》中提出，取消投资纳税、购买房屋等落户限制。

### 五、与企业合作，建设长租公寓

厦门市：厦门市和房地产开发公司合作，推出长租公寓。万科泊寓在厦门已打造了 9 个租赁公寓社区。

## 走在“租售同权”的道路上

### ——广西加快培育和发展住房租赁市场<sup>①</sup>

广西壮族自治区人民政府办公厅于 2017 年 1 月 26 日印发实施《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（以下简称《实施意见》）。广西将以建立购租并举的住房制度为重要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，促进住房租赁市场持续健康发展，从培育市场供应主体、完善租赁住房供给、鼓励住房租赁消费、加大政策支持力度、加强住房租赁监管等五个方面发力，积极健全广西住房租赁体系，促进住房租赁市场健康发展。

《实施意见》提出，广西各市县要积极引导和鼓励房地产开发企业从单一的开发销售向租售并举模式转变，支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成商品房或新建商品房开展租赁业务。全区各市县要研究落实鼓励个人出租住房的优惠政策，鼓励个人依法出租自有住房。规范个人出租住房行为，支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。

《实施意见》指出，允许改建房屋用于租赁；允许将商业用房按规定改建为租赁住房；允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后按间出租，改造中不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施完好有效。

此外，《实施意见》的一大亮点是提出了完善住房租赁管理政策。其中，在住房租赁合同期限内，出租人无正当理由不得解除合同，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金。承租人应当按照合同约定使用住房和室内设施，并按时缴纳租金。广西各市县政府要结合本地实际，制定住房出租标准，对住房租赁的最小单元、单间最大居住人数、最低人均居住面积以及配套设施、消防安全等作出规定。

<sup>①</sup>韦静. 广西加快培育和发展住房租赁市场[N/OL]. 南宁日报, 2017-03-01 (12).  
[http://www.nnr.com.cn/page/1/2017-03/01/1/201703011\\_pdf.pdf](http://www.nnr.com.cn/page/1/2017-03/01/1/201703011_pdf.pdf).

# 他山之石

## 北京、上海、广州“租售同权”图解<sup>①</sup>

**1.广州-租售同权：**7月17日，广州发布《广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》，首次提出“租售同权”，同时提出三项工作措施，落实责任主体，**但实施细则尚未公布**

《通知》提出要贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见2016》，**加快构建租购并举的住房体系；鼓励发展现代住房租赁产业；规范住房租赁市场**

| 保障租赁双方权益                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 增加租赁住房供应                                                                                                                                                                                                                                                             | 壮大现代租赁产业                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>租售同权</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■赋予<b>符合条件的</b>承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权（户口）</li> </ul> <p><b>增加住房公积金对租赁的支持力度</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■租赁提取公积金比例提升（60%-80%）</li> </ul> <p><b>税收优惠</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■对<b>依法登记备案</b>的住房租赁企业、机构和个人落实<b>税收优惠</b>政策支持</li> </ul> | <p><b>增加租赁住房用地供应</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■将租赁住房用地供应纳入年度土地供应计划</li> <li>■招拍挂方式出让商住用地溢价率超过一定比例后，<b>由竞价转为竞自持租赁住房面积</b></li> </ul> <p><b>允许将商改住（租）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■允许商业用房改租赁住房</li> <li>■改建后的租赁住房，不得销售</li> </ul> | <p><b>扶持住房租赁相关企业</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■打造广州<b>现代租赁产业总部</b>经济</li> </ul> <p><b>鼓励供应主体多元化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■鼓励城中村统一出租</li> <li>■支持传统物业服务企业向现代服务业转型</li> <li>■建立健全房屋租赁信息服务平台</li> <li>■成立国有租赁公司，统筹全市政策性住房投、融、建、运</li> </ul> |

**2.上海-只租不售：**7月24日，上海首批公开出让的两幅租赁住房用地以零溢价成交，楼面价均不足每平方米6000元，土地让利明显

■这两幅地块位于浦东新区张江南区和嘉定区嘉定新城，分别由上海张江(集团)有限公司和上海嘉定新城发展有限公司竞得

■楼面价依次为每平方米5569元和5950元，均是底价成交。此次竞得两幅地块的，**均为国有企业**

| 地块公告号    | 地块名称                  | 土地用途 | 土地总面积(平方米) | 出让面积(平方米) | 容积率 | 竞得人名称        | 成交价格(万元) |
|----------|-----------------------|------|------------|-----------|-----|--------------|----------|
| 20170701 | 浦东新区张江南区配套生活基地A3-06地块 | 租赁住房 | 65007.60   | 65007.60  | 2.0 | 上海张江(集团)有限公司 | 72392    |
| 20170702 | 嘉定区嘉定新城E17-1地块        | 租赁住房 | 28513.40   | 28513.40  | 2.5 | 上海嘉定新城发展有限公司 | 42417    |

|               |                                                                                                                                                                                |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>运营管理要求</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■该租赁住房物业严格按照“只租不售”模式管理</li> <li>■由受让人建立统一的管理及服务平台，对租赁住房进行租赁管理，<b>租约原则不超过6年</b></li> <li>■租金水平应不高于市场同类房源租金水平</li> </ul>                  |
| <b>物业持有要求</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■受让人应当<b>按出让年限整体持有全部租赁住房物业</b>，以上自持物业仅用于租赁出租</li> <li>■受让人应当<b>按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业</b>（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）</li> </ul> |

<sup>①</sup>租售同权专题研究[EB/OL]. [2017-09-19].

<https://wenku.baidu.com/view/50974b370a4e767f5acfa1c7aa00b52acfc79cad.html?qq-pf-to=pcqq.c2c>.



### 3.北京-自持、公共产权房：4月14日，北京市发布《关于本市企业自持商品住房租赁管理有关问题的通知》，对自持住宅租赁提出进一步要求，8月3日，发布《共有产权住房管理暂行办法》征集意见，支持“夹心层”购房

- 2016年9月北京市出台房地产市场调控新政，要求强化“**控地价、限房价**”交易方式，并鼓励房地产开发企业自持部分住宅作为租赁房源。
- 随后，北京市推出了多块住宅用地，竞买规则要求土地报价达到竞价上限后，**按比例进入自持商品住宅阶段**，部分地块自持比例达到100%

北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”永丰产业基地（新）HD00-0401-0062、0166、0158地块二类居住用地

| 基本性质                        |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| 交易文件编号: 京土整保挂(海) [2016]018号 | 建设用地面积: 63548.617平方米                |
| 代征地面积: 0平方米                 | 规划建筑面积: 建筑控制规模 6128825平方米           |
| 用地性质: R2二类居住用地              | 土地开发程度: 七通一平                        |
| 地块位置: 海淀区西北旺镇               |                                     |
| 交易性质                        |                                     |
| 挂牌竞价起始时间: 2016年10月19日       | 起始价: 384000万元                       |
| 挂牌竞买申请截止时间: 2016年11月15日     | 固定交易价格: 无                           |
| 挂牌竞价截止时间: 2016年11月16日       | 最小递增幅度: 2000万元                      |
| 保证金: 115000万元               | 其它文件下载: 挂牌出让公告                      |
| 交易地点: 市中心交易市场               | 联系电话: 010-64400531                  |
| 交易时间                        |                                     |
| 成交时间: 2016年12月01日           | 成交价格: 200000万元                      |
| 竞得人: 北京万科企业有限公司             | 其他竞得条件: 企业自持最高建筑面积为该宗地居住用途建筑面积的100% |

- 《通知》明确，**企业持有年限应与土地出让年限保持一致。**

北京市住房和城乡建设委员会

《北京市共有产权住房管理暂行办法》公开征求意见

征求意见时间: 2016年12月13日 - 2017年1月19日

通过**政府与购房人按份共有产权**方式，政府将其持有的部分产权的“**使用权**”让渡给首次购房人，进一步降低房屋价格；

最大限度支持“**夹心层**”首次购房需求，满足无房家庭住房刚需

### 4.住建部-发展住房租赁市场：历年来国家多项政策支持租赁市场发展，7月18日，住建部等九部委发布《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》，广州、深圳、南京等12个城市成为首批试点

| 政策重点                                                | 内容                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2015.1 住建部发布《加快培育和 <b>发展住房租赁市场的指导意见</b> 》           | 供应主体 <b>机构化、规模化</b><br>■鼓励国有、民营的 <b>机构化、规模化住房租赁企业发展</b> ， <b>鼓励房地产开发企业</b> 设立子公司拓展住房租赁业务 |
| 2016.6 国务院出台《关于加快培育和 <b>发展住房租赁市场的若干意见</b> 》         | 政府主导的 <b>交易、管理平台</b><br>■搭建 <b>政府住房租赁交易服务平台</b>                                          |
| 2016.12 中央经济工作会议提出建立“ <b>购租并举</b> ”和“ <b>房住不炒</b> ” | 国有企业主导的 <b>供应主体</b><br>■发挥国有企业引领作用，支持相关国有企业转型住房租赁                                        |
| 2017.5 住建部下发《住房租赁和 <b>销售管理条例(征求意见稿)</b> 》           | 土地政策<br>■通过 <b>新增租赁建设用</b> 地，在商品住房项目中 <b>配建租赁住房</b> 等方式，多渠道增加新建租赁住房供应                    |
| 2017.7 住建部下发《关于在人口净流入的 <b>大中城市加快发展住房租赁市场的通知</b> 》   | 金融政策<br>■加大对租赁住房项目的信贷支持力度<br>■积极支持并推动发展 <b>房地产投资信托基金(REITs)</b>                          |
|                                                     | 运营政策<br>■进一步落实“ <b>放管服</b> ”改革；要求各地建立快速审批通道                                              |

## 欧美国家公共住房制度<sup>①</sup>

欧美发达国家普遍制定以公有福利性住房为主体的公共住房制度，最具代表性的是英国、德国、瑞典和美国。

**英国** 英国 1919 年公布《住房法》，建立了全世界第一个现代住房制度，其基本思路是建立政府支持（政策支持和经济支持）与居民合理住房消费相结合的住房制度，英国政府确立了以公共住房为核心的住房供应体系，即由国家和各级政府出资修建公共住房，以低价提供给居民租住。该政策极大地促进了住房的供应，对于解决战后英国住房严重短缺的问题，保证中低收入群体住房，保持社会稳定起到了很好的作用。20 世纪末，社会上出现了大量住房被外来者和投资者购买，导致房价上升，针对这一情况，英国政府采取了住房规划调控手段来调节住房的需求和供给，确立了城市规划对经济住房的调控地位。

**德国** 德国在公共住房制度上采取住房合作社。德国的《住房建设法》《住房补助金法》《住房租赁法》《私人住房补助金法》，分别为政府保障住房供给、中低收入房租补贴、租赁市场规范和私有住房提供法律框架，被称为德国住房政策“四大支柱”。二战后，德国大力推动住房建设，支持福利性公共住房建设，主要组织形式是住房合作社，住房合作社是民主管理的非赢利性建房团体，依法享有国家的各项优惠政策，只接受低收入者加入，谢绝高收入者。并且根据家庭人口、收入等给予居民房租补贴，86%的德国人可享受不同额度租房补贴。同时政府对合作社建房给予优惠：一是提供低息贷款；二是由政府出面给予贷款担保；三是提供合理价格的土地；四是减少税收，对所得税、财产税、土地转移税和交易税等，均给予减免和优惠；五是社员若实在无力负担房款，允许向合作社租借住房，由政府提供租金补贴。

<sup>①</sup>谢宏杰. 欧美公共住房制度比较研究及对我国的启示[J]. 重庆建筑大学学报, 2008 (4): 48-50.

此外，德国政府还采取多项严厉政策，遏制住房投机需求和开发商暴利行为。在住房交易中，若未满 10 年出售，需缴纳 25% 的资本所得税。如果开发商定价超过合理房价的 20%，购房者就可起诉；如果超过 50%，就定性为“获取暴利”，开发商将面临高额罚款和徒刑惩罚。

**瑞典** 瑞典住房政策的核心是普遍受益的原则，即国家的住房补贴不仅仅针对某个社会团体或社会地位较低的人群，而是为全国人民提供价格合理的优质住房，不至于因收入的高低在住房消费上产生明显的差别。瑞典的公有住房和住房合作社拥有的住房比例接近住房总量的 2/3，瑞典人均住房面积 41 平方米，全国有 93.1% 的住房有洗浴设施，97.5% 的住房有集中供暖系统，是世界住房水平最高的国家之一。其住房政策核心是：编制住房发展的长期规划；积极采取有利于住房建设的土地政策（瑞典的城市土地以公有为主），使住房的价格保持在合理的水平上；以贴息贷款和税收优惠的方式补贴新建住房和更新改造现有住房；对老人等弱势群体则通过社会保障体系提供直接的住房津贴和服务；鼓励多种形式、多种渠道建设住房。同时集中建设一大批公共住房。

现阶段，瑞典政府的住房政策重点已经从数量方面向质量方面转移，更加注重住房内部功能完善、居住质量的提升和环境生态的保护以及对特困人群的保障。此外，瑞典的住房合作社和住房信贷金融政策都很发达。

**美国** 美国住房政策的基本思路是市场机制和与政府干预相结合。该政策鼓励一切有能力的人买房，同时采取一系列的措施保障中低收入阶层的基本居住权利。美国公共住房政策的核心就是补贴政策，政府通过住房补贴优惠券的形式资助大部分的家庭。美国联邦住房和发展部（HUD）编制住房发展计划，只要是年收入未达到该地区平均收入 80% 的家庭都可以申请住房补贴，同时联邦政府对地方政



府兴建的公共住房和私营机构或个人兴建的低收入住房也采取补贴。

综上所述，在发达国家，公民住房权利都有相应的措施保障。不论购房者或租房者都享有住房的权利，在其他相关公共服务权益上，基本都能实现同权。想要实现“租售同权”，我国住房改革制度中首先要出台一系列详细的住房法律，提倡“同权”必须有法可依，受法律保护；其次，要将房产与权力脱钩，淡化产权房和非产权房在享有公共服务权力之间的界限。

### 亚洲发达国家住房制度保障体系和“同权”措施<sup>①</sup>

亚洲发达国家如日本、韩国、新加坡在住房保障、公民权益方面业已迈入先进行列，不论租售在公共权益方面都“同权”。

**日本：不断建立健全保障住房和规范住宅市场法律体系，保证公民权益**

为规范住房市场秩序，日本政府先后制定实施《住房金融公库法》《国营住宅法》《日本住宅公团法》《城市住房计划法》等，逐步建立健全保障住房和规范住宅市场法律体系。日本公共住宅采用“以政府为主导、以住宅规划为目标、以公库为金融支持、以公团为建设主体”的模式，称为“国营、公团、公社”三大支柱。一是通过“住宅金融公库”向建造或购买住宅的个人提供长期低息贷款；二是地方政府在中央政府补贴支持下建设廉租国营住宅。中低收入阶层住房供给具有严格的准入准出制度，如入住国营住宅的条件规定为，必须为携带家属者（即单身除外）、家庭收入在低档范围内、入住方法采取申请抽签制，对申请者通过评审后抽签决定、房租固定、入住权利严禁转让，对收入超过入住标准者或提高房租，或请其退房；三是中央政府设立“日本住宅公团”，为大城市工薪阶层提供住宅使其享有住房权利。

<sup>①</sup>孙淑芬. 日本、韩国住房保障制度及对我国的启示[J]. 财经问题研究,2011(4): 103-107.

## 新加坡：居者有其屋

新加坡住房制度最大特点是政府强力介入，以分阶段梯度目标设计细分房地产市场有效需求。上世纪 60 年代，新加坡政府提出“居者有其屋”的口号，开始推行组屋制度。组屋是由新加坡建屋发展局承建的楼房，购买面积由家庭人口决定，组屋质量由政府严格把关，通过公开市场招标。目前，约 80% 的新加坡公民住在政府提供的组屋里，组屋价格大约是家庭年收入的 4-5 倍，五年后可在市场出售，但需按照市场商品房价格征税，以作为政府补贴的回报。

在居住需求得到满足后，新加坡房地产政策目标逐渐转向改善居民居住质量、鼓励居民拥有住房产权等方面。新加坡公民还可申请执行共管公寓，其配置与私人公寓几乎一样，但价格只有私人公寓的七成，这是为收入超过组屋上限、但还不是富裕阶层的“夹心层”建设的保障性住房。和组屋一样，新的执行共管公寓需公民身份，持有五年后可转售给新加坡永久居民，10 年后自动私有化，可转售给外国人，可谓已经实现租售同权。

## 韩国：重视低收入家庭的住房权利和公共服务权利

第一，政府住房保障责任明确，住房管理体系完善，实施住房建设促进法等政策，逐步满足韩国全体国民日益增长的住房需求。同时，韩国政府采用公租房等提供及多种形式的住房支持政策，为低收入家庭提供住房保障。第二，针对不同类型低收入家庭的住房需求，采取提供公租房、低价房、低息贷款、税收优惠等多种保障措施，以确保低收入居民家庭能够达到合理居住标准，并逐步拥有自己住房。第三，韩国政府为低收入阶层制定“小户型”保障住房，其中低收入家庭的住房保障标准是每户 60-80 平方米，最低收入家庭的住房保障标准则为每户 40 平方米。

## 延伸阅读

### 租房可落户——租售同权新政策解读<sup>①</sup>

2017年7月28日无锡市发布“租房可落户”的新政，引发社会关注。郑州、扬州、济南等多个城市近期也已提出或酝酿提出类似举措，把租赁房屋纳入“合法稳定住所”范畴成新趋势。国务院办公厅2016年先后下发《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》《推动1亿非户籍人口在城市落户方案》两个文件，规定了大中城市均不得采取购买房屋、投资纳税等方式设置落户限制，可见，取消购房落户政策，将租赁房屋纳入“合法稳定住所”的范畴，成为一种新的趋势。业内人士认为，若租房不能落户，租购同权便无从谈起，租房落户有助保障租赁群体权益，更多城市或跟进。

租房落户条件方面，各地门槛高低有别，多以在当地缴纳社保的年限来划定。无锡为租房落户设置的门槛是：参加城镇社会保险、申领（签注）《江苏省居住证》均满五年（宜兴为均满三年）。居民之间签订的未经过备案的房屋租赁协议不能作为落户条件，须租住经房管部门办理租赁登记备案的租赁住宅才能办理落户；对于重点人群落户方面，无锡明确，对高校毕业生、中高级技术工人、留学归国人员全面放开户籍准入，只需在无锡依法缴纳社会保险并申领（签注）《江苏省居住证》，准予本人、配偶和未成年子女来本市落户，且不设定合法稳定住所的具体条件，可按实际情况将户口落在自有住宅、租赁住宅、单位集体户和社区家庭户中。

除了无锡，近期济南、郑州等多地也提出或拟提出“租房可落户”的举措。郑州明确，在县（市）、上街区政府驻地镇和其他建制镇有合法稳定住所（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。在城镇以社区为单

<sup>①</sup>租售同权租房可落户新政策解读 2017 解读[EB/OL]. [2017-08-15].  
<http://wenku.baidu.com/view/8f2c5f522f3f5727a5e9856a561252d380eb2069.html>.

位，设立社区公共户口。对在本辖区实际居住但无本人合法房屋产权的人员，统一在社区公共户口落户。

济南在《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见（征求意见稿）》中提出，取消投资纳税、购买房屋等落户限制，对市内五区（历下、市中、槐荫、天桥、历城）以外常住户口人员，在该区域内同时具备合法稳定住所（含租赁）、合法稳定就业且按规定参加本市城镇职工养老保险满2年，本人及配偶、未成年子女，可在居住地申请落户。郑州为外来务工人员落户设置了在郑州参加城镇社会保险满2年的条件；扬州要求拥有稳定就业并不间断缴纳城镇职工社会保险满5年方可落户。此外，对于一些重点人群的落户条件，一些地方还进行了进一步的放宽。

### 租售同权的新举措——租房也可以贷款了<sup>①</sup>

十九大报告提出租购并举的住房改革方向，各地纷纷响应，广州的租售同权呼声最高，也最具代表性，在实现“租售同权”的道路上，广州可谓下大力度，一系列配套措施呼之欲出。

近日，中国建设银行和工商银行鼓励租赁贷款，建设银行发布首款个人住房租赁贷款产品，工行将为广州住房租赁市场提供5000亿授信的租房贷款。涉足租房贷款的还有中信银行和中国银行，预计会有越来越多的银行进入这个领域，租房贷款由此诞生。

**租房贷款的成因：**“房子是用来住的，不是用来炒的”，一语定乾坤，抑制房产的换手率，提高房子的居住率，鼓励出租水到渠成。尤其是公租房领域，银行选择和长租公寓合作，可视为扶持长租公寓市场的政策配套。

**利率优惠方面：**根据建行深圳分行的“按居贷”协议，1年期贷款月息和1-3年期的贷款月息均低于同期个人按揭贷款利率。目前各

<sup>①</sup>租购并举、租购同权的金融支撑大招来了：租房也可以贷款了！[EB/OL]. [2017-11-03]. <https://news.szhome.com/265048.html>.

家商业银行的首套房贷款利率一浮再浮，有的甚至上浮 20%。因此，租房贷款是划算的。

**租房贷款的影响：**如果房价始终上涨，租房贷款意味着更大的本息支出，通货膨胀和房租上涨会把大部分的房租消耗掉。

**案例：**比如韩国，现已经深度进入房租贷款负担阶段，韩国的房租贷款申请者当中，1/4 被银行拒绝，而那些有幸得到租房贷款的人，3/5 认为房租是沉重负担。

**租房贷款对策：**中国应将韩国经验作为前车之鉴，中国政府在鼓励租房的同时，加快制定房地产长效机制，使房地产市场稳健发展。