

房屋租赁试点方案对比分析

合肥兴泰金融控股集团

金融研究所

徐蕾 李庆

咨询电话：0551-63753813

服务邮箱：xtresearch@xtkg.com

公司网站：<http://www.xtkg.com/>

联系地址：安徽省合肥市政务区

祁门路1688号兴泰金融广场2206

2017年08月31日

更多精彩 敬请关注

兴泰季微博、微信公众号



内容摘要：

- ◆ 近日，为加快推进租赁住房建设，培育和发展住房租赁市场，解决人口净流入的大中城市住房租赁市场供求不平衡等问题，住建部等九部委联合出台了《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》（以下简称《通知》）。
- ◆ 通过选取试点城市，探索房屋租赁管理新模式，希望能够改善租赁房源总量不足、市场秩序不规范、政策支持体系不完善的发展现状，充分发挥租赁住房在解决城镇居民特别是新市民住房的问题。本期就各试点城市出台的房屋租赁试点方案中的创新点，展开简要的对比分析，并从整体上就试点方案中的相关热点议题做进一步的探讨。

房屋租赁试点方案对比分析

2016年5月，国务院发布《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》，提出支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展，以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。强调到2020年，要基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系。在此背景下，住建部等相关部门提出了以合肥、广州、南京、杭州、成都、深圳、武汉、郑州、沈阳、厦门、佛山和肇庆等12个城市作为先行先试的样本，探索出“可复制、可推广”的发展经验。

一、试点城市房屋租赁方案对比

截至目前，除肇庆市外，其他11个城市都在国务院的要求和指导下，分别出台了关于促进房屋租赁市场发展的试点方案。主要涉及培育住房租赁供应主体，建设政府住房租赁交易服务平台，增加租赁住房有效供应，加大住房租赁政策支持力度和创新住房租赁监管和服务体制等几个方面。由于各试点城市的房屋租赁市场发展水平不同，发展目标和着力点也存在一定的差别，因此，部分试点城市的方案在某些细节方面都有自己独特的设计与创新。

1、广州。作为最早出台试点方案的城市，广州市的租赁新政因明确支持租购同权而备受关注。提出“具有本市户籍的政策性照顾借读生、符合市及所在区积分入学安排学位条件的来穗人员随迁子女，其监护人在本市无自有产权住房，以监护人租赁房屋所在地作为唯一居住地且房屋租赁合同经登记备案的，由居住地所在区教育行政主管部门安排到义务教育阶段学校（含政府补贴的民办学校学位）就读。”

2、南京。南京市成立了房地产经纪行业协会和筹建成立住房租赁管理联盟，充分发挥行业的自我管理作用；提出了应结合实际情况，研究出台符合条件的承租人享受与本地居民同样的基本公共服务政策措施，建立承租人权力清单，逐步实现购租同权。

3、沈阳。沈阳市明确了住房租赁试点的时间表，要求在2017年7月至12月期间。全面启动租赁交易服务平台建设、市场主体培育等工作；2018年1月至2019年12月。住房租赁工作体制基本理顺，租赁管理运行机制比较顺畅，住房租赁市场主体初具规模，基本解决有效供给不足、租赁关系不稳定、购租不同权等突出问题。

4、武汉。武汉市要求新建商品房项目可配建10-20%租赁住房，并明确自具备交付条件之日起一定年限内（暂定为5-10年）不得进行分割转让或者分割抵押；在公租房方面，创新管理模式，将现有政府投资和管理的公租房交由住房租赁企业运营管理，并将符合公租房准入条件的就业人员，纳入公租房保障范围。

5、郑州。郑州市提出在2020年前国有租赁平台企业持有的住房租赁房源要占全市增量的20%；集体土地新建租赁住房、自有土地新建租赁住房以及新建特色租赁小区住房都需要达到5000套。此外，在住房租赁支持政策方面，承租人除了能够享受基本的公共服务外，对进行房屋租赁备案的承租方，允许其在居住地落户。

6、合肥。合肥市出台的住房租赁试点实施方案主要在宏观层面对住房租赁相关事项提出指导性的意见。相较于其他试点城市，合肥市更加强调充分运用大数据等现代化分析工具的优势，推进租房租赁信息共享。

7、杭州。杭州市除了为住房租赁企业提供税收和金融等方面的优惠政策外，还建立了住房租赁企业奖励专项资金，在未来3年内安排1亿元，用于奖励扶持住房租赁行业中的优秀企业，引导、培育和规范住房租赁市场健康发展。

8、成都。成都市着重强调了住房租赁机构的建设和租赁企业培育，并对房屋租赁企业的发展规模提出了量化指标要求。明确要求到2017年年底，将组建或改建3至4家国有住房租赁公司，到2020年，培育和发展机构化、规模化租赁企业不低于50家。

9、深圳。深圳市的城中村租赁住房约占总租赁住房70%，是租赁市场供应最重要的主体之一。通过房屋租赁试点工作，引导“城中村”开展综合整治，实现规模化租赁。一方面能够改善现有城中村管理不善，卫生、安全等较差的现状；另一方面，也能够为租户提供更多高质量的房源，拓展城市发展空间。

10、佛山。佛山市已经建立了国有住房租赁平台，并完成首批房源采购。同时，成立了佛山市专业化住房租赁平台指导委员会，要求各区住建部门分镇街、分路段、分类别定期发布房屋租金价格，供市场租赁双方参考租金水平。

二、“租购同权”的现实考量

此次房屋租赁试点政策之所以在社会上引起巨大的反应，其主要原因在于“租购同权”新政的提出。对于这项新政，社会各界的褒贬不一。而“租购同权”能在多大程度上加快和发展房屋租赁市场，改变楼市发展现状，贯彻落实“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，以及推动房地产市场供给侧结构性改革和建立购租并举住房制度等，都值得做进一步的探讨。

已出台的试点方案中，共有四个城市明确提出了“租购同权”的概念。广州市在房屋租赁试点方案中率先提出了“租购同权”的新政，意在通过权益平等来消解附着在住房或户籍上的社会利益。此后，南京市在试点方案中提出要建立承租人权利清单，逐步实现“租购同权”；沈阳市提出积极推进“租购同权”，进一步扩大承租人权利，要求在2018年底，实现“租购同权”；郑州市则要求厘清住房管理机制，推动租购不同权的问题基本得到解决。

对于“租购同权”，更多的人将之理解为非本地户籍的承租人，与本地户籍居民一样，平等地享受各项基本的公共服务，包括就近入学等政策。这就意味着允许更多的人去争夺附着在房产上的社会利益，从而只能增加学校和医疗等资源的稀缺性。如此一来，租购同权的目的是和行动看起来南辕北辙，面临着难以推行的困境。实际上，广州等地推行的“租购同权”，实际上是有条件的同权，只有符合相应的条件，才能享受同等的权利。由于社会各界对“租购同权”的认知存在这样的偏差，所以，在试点城市出台的方案中，对“租购同权”的态度也产生了微妙的变化，不再直接要求“租购同权”，而是提出通过建立权利清单，逐步改善权利不对等的现状。甚至在后续出台方案的试点城市，如合肥、杭州等，并没有讨论“租购同权”的问题，转而以“承租人享有公共服务权利”代之。

与以往调控政策不同，此次针对房地产市场的调控政策主要从供给侧改革入手，力图通过增加房屋租赁市场的供给，改善住房供求失衡的现象，建立租购并举的住房制度。房屋租赁试点方案不仅要求房地产市场供给侧改革，同时也要求对教育、医疗等相关配套产业供给侧改革，实现对房地产市场的系统性调控。因此，对于试点城市来说，在后续具体的操作细则中，应该综合运用各种调控工具，系统化地展开供给侧改革。保证各项措施得到有效执行，避免政策出现“打左灯，向右转”的现象，推进房屋租赁政策顺利开展，实现“租购同权”，促进房地产市场平稳、健康发展。

免责声明

兴泰智库成立于 2016 年 8 月，是由合肥兴泰金融控股（集团）有限公司（以下简称“公司”）发起，并联合有关政府部门、高等院校、研究机构、金融机构和专家学者组成的，以“汇聚高端智慧，服务地方金融”为宗旨的非营利性、非法人学术团体。

《兴泰智库研究报告》是兴泰智库自主研究成果的输出平台，内容以宏观报告、政策解读、行业分析、专题研究为主，对内交流学习，对外寻求发声，致力于为合肥区域金融中心建设提供最贴近市场前沿的前瞻性、储备性、战略性智力支持。

本报告基于兴泰智库研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达意见仅代表研究人员观点，不构成对任何人的投资建议，公司不对本报告任何运用产生的结果负责。

本报告版权归公司所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式发布、复制。如引用、转载、刊发，需注明出处，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。