

住建部将立法明确“租售同权”

据新华社消息,刚刚召开的中共中央政治局会议强调,要稳定房地产市场,坚持政策连续性稳定性,加快建立长效机制。为了实现百姓安居梦,我国着力构建“购租并举”房地产市场供应体系,打造多层次住房结构,多角度保障不同群体的住房需求。

住建部有关负责人说,将通过立法,明确租赁当事人的权利义务,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,逐步使租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇。

A

增加供应 满足“新市民”住房需求

刚从中国传媒大学毕业的魏玉坤在北京找到了工作。作为北京“新市民”,他通过链家的自如平台在西红门租了房。

“我们班基本上有超过一半同学通过这个平台租了房子。通过新推出针对应届毕业生的海燕计划,免除了我们的押金,只交了一个月的房租做中介费。”魏玉坤说,便捷的租房手续、可承受的房租、充足的房源能帮助他这样的“新市民”更好地在城市中找到安身之所。

我国流动人口达2.45亿,每年新就业的大学生700万左右。一些人口净流入的大中城市新市民多,住房租赁需求旺盛,城镇居民家庭租房比例高。但住房租赁房源总量不足,机构化、规模化住房租赁企业不够成熟,制约着住房租赁市场的发展。

据初步统计,我国规模化住房租赁企业市场份额只占2%左右,相较于发达国家成熟市场20%—30%的比例,差距非常大。

为加快培育和发展住房租赁市场,我国从供给端频频发力增加租赁住房有效供给,住房供应加快向“购租并举”的供应新体系转变。上海市日前首次以“招拍挂”方式出让两块租赁住房用地;北京未来五年150万套住房建设需求中包括50万套租赁住房。

住建部等9部门近日联合印发《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》,明确指出,当前大中城市新市民多,住房租赁需求旺盛。与此同时,特别是在一些人口净流入的大中城市,存在着租赁住房总量不足、市场秩序不规范、政策支持体系不完善等问题,租赁住房解决城镇居民特别是新市民住房问题的作用没有得到充分发挥。《通知》要求,人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业,以充分发挥国有企业在稳定租金和租期,积极盘活存量房屋用于租赁,增加租赁住房有效供给等方面的引领和带动作用。鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展,广州、深圳、南京等12个城市成为首批试点。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说,培育和发展住房租赁市场,是深化住房制度改革的一项重要举措,增加房屋租赁市场的有效供给,能够让城镇居民家庭更自由地进行租买选择,更好地满足城镇居民,特别是“新市民”的住房需求。



(资料图片)

B

保障权益 规范租赁市场发展秩序

在海淀区北京西站附近铁西社区租房的潘强最近遇到“烦心事”:退房交完钥匙后,房东以做深度清洁为由要扣留押金中的500元,而租房合同并未对清洁费有任何约定。

这不是潘强第一次遇到房东扣留押金的情况。“心很累,因为孩子上学租了两次房,每次退房房东都找理由扣留押金,房东不受约束,房客也缺乏保护。”潘强说。

他拿出今年5月公开征求意见的《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》说,第十四条明确规定“除住房租赁合同约定的情况外,出租人不得扣留押金。出租人扣留押金的,应当承担举证责任。”

长期以来,我国租房市场不规范,存在大量“黑中介”、二房东、“霸王条款”、随意涨价、房租欺诈、不退还押金等现象。住房租赁市场制度及市场体系不完善,成为我国住房市场上“购租”跛行,大多数人选择买房的重要原因。

日前我国首部住房租赁条例公开征求意见,住房租赁和销售市场立法加快步伐,有望通过法治手段遏制各种租房乱象,对住房租赁市场加以规范。

此外,广州市近日率先提出“租购同权”,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,是指具有本市户籍的适龄儿童少年、人才绿卡持

有人子女等政策性照顾借读生、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,以监护人租赁住房所在地作为唯一居住地且房屋租赁合同经登记备案的,都可由居住地所在区教育行政部门安排到义务教育阶段学校就读。这也成为扶持住房租赁市场发展、促进市民待遇均等化的一项重要举措。

首都师范大学政法学院副教授崔俊杰说,“房住不炒”的障碍之一是租购不同权。搭建“租购同权”的平台,使得房东和租客处于相同的法律地位和享有同样的权利,有利于使租房切实成为实现“住有所居”的途径。

C

构建多层次住房体系 实现百姓“住有所居”

重庆江北区压配厂的职工薛妹今年搬进了一套83平方米的两室两厅的新房子里,而自20世纪70年代起,她就一直住在压配厂分给她的老房子里。棚户区改造圆了薛妹的“新居梦”,更令她满意的是,搬进新家不但没有花钱,还获得几万元的补偿,得以完成房子的装修。

近年来,越来越多百姓搬进安居房,住进公租房。实际上,过去8年间,棚户区改造已经使8000多万居民“出棚进楼”,困难群众的住房条件得到了

较大改善。

当前,全国居民人均住房建筑面积已达40.8平方米,在此基础上,我国正着力构建高端有市场,中端有支持,低端有保障的多层次住房供应体系,2018年—2020年将再改造各类棚户区1500万套,到2020年基本完成现有城镇棚户区改造任务。

落实住房保障和棚户区改造的相关政策是从供给端发力进行房地产调控的一个重要方面。对于未来的房地产调控,国务院发展研究中心市场经济

研究所研究员任兴洲说,不但要在需求端发力,抑制投机需求,还要在供给端加强政策调控,落实住房保障和棚户区改造的相关政策,并着力发展租赁住房市场。

社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说,在供给侧结构性改革大背景下,实现“住有所居”的小康梦,必须建立以市场为主满足多层次需求和以政府为主提供基本保障两个体系,构建乐居、康居、安居、廉居的住房制度体系。(新华)