

多地取消购房落户政策 租房“赋权”时代来临

7月28日,无锡市公安局发布了修订后的《无锡市户籍准入登记规定》(以下简称《规定》),取消了有关投资、购房落户政策,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,新政将于9月1日起正式实施。

无锡市公安局相关人士认为,《规定》修改既是无锡贯彻落实中央深化户籍制度改革要求的具体举措,又是无锡吸引优质人才、吸引优质劳动力,全面推动新型城镇化建设和农业转移人口市民化的具体政策支持,考虑到无锡新市民的落户需求,让他们能够享受到建设的成果、改革的红利;同时进一步提升无锡人口素质,改善全市人口结构。

A

“租房落户”吸引人才集聚

记者注意到,此次《规定》主要修改内容,第一是取消有关投资、购房落户政策。无锡市现行规定中依据投资、纳税的金额和年限不同设定的落户条件将全部取消,同时取消购房面积达60平方米以上准予落户的政策,只要在无锡有合法稳定住所和合法稳定职业,不论住宅面积大小均可落户。

第二是增设租赁住宅落户政策。增设专门条款明确将合法稳定住所的认定范围扩大至租赁住宅,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,同时具备参加无锡市城镇社会保险、申领(签发)江苏省居住证均满5年(宜兴为均满3年)条件的,准予本人、配偶和未成年子女来锡落户。

第三是进一步放宽重点人群落户条件。对中央要求全面放开放宽的高校毕业生、技术工人、留学回国人员、职业院校毕业生、在市外已安置的转业、退伍军人等重点落户群体,增设落户途径、放宽落户条件。同时对上述重点落户群体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。

早在2014年5月1日,无锡市公安局牵头制定的《无锡市户籍准入登记规定》正式实施,在江苏省首次、全国率先实现了大市范围内户籍准入登记、迁移规定“一体化”,并荣获“2014中国全面小康十大民生决策”称号。

据无锡市公安局相关人士介绍,2016年,国务院及国务院办公厅先后下发《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》两个最新户籍文件,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,落户条件中的合法稳定住所应包含租赁住宅等最新户籍精神。

无锡市公安局人口管理支队队长朱利农说,租房者可以将户口落在租赁住房,如果房东不同意,单位有集体户可以落在单位集体户,单位没有集体户可以落在所在社区街道。“只要将户口落在无锡市就是无锡市民,就可以享受到和无锡市民相同的市民基本公共福利。”

“实施租房落户,可以吸引人才来此工作生活,安居乐业。这对外来务工人员和高毕业生有好处。”南京工业大学土木工程学院房地产经营管理系主任吴翔华认为,相比其他城市,无锡租房落户的门槛较低。落户门槛放宽,在一定程度上可以解决近年来无锡人口流入增速放缓的问题,吸引各方面人才和劳动力。



B

“租房落户”与“租购同权”距离有多远?

除了无锡之外,今年以来,郑州、扬州、济南等二线城市也通过修改地方法规的方式进一步放宽落户门槛,并对租房群体敞开落户的大门。其中,取消购房落户政策,把租赁房屋纳入“合法稳定住所”范畴成新趋势。

此前,住建部等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》,广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市成为首批试点城市。

吴翔华介绍,“租购同权”是指以给租房者赋权更多的方式,弥补租房和买房所能享受到的权利差距。“租房落户是租购同权的基础,但与租购同权还是有一定距离。”

吴翔华认为,“租购同权”目前来看并不现实。除了户籍,买房还与教育医疗资源、社会认同、文化心理、投资手段等相联系,购房者除了户籍之外还想拥有的是相关社会权利,所以现实中还是会有一部分人会考虑买房。

对于这些城市是否会跟进推进“租房落户”政策,吴翔华认为,这不能一概而论,而要视各个城市具体情况条件而定。

“租房落户政策针对的是当前严重的人户分离问题。”全国工商联房地产商会理事陈宝存介绍,根据《中华人民共和国户口登记条例》的规定,中华人民共和国境内公民的经常居住地和常住户口登记地二者一定要一致,否则就

称为“人户分离”。

陈宝存说,尽管有政策鼓励,但相较于农村户口和北京、上海等重点城市的户口,一般城市的户籍价值较小,外来人口缺乏入户动力,入户意愿不强烈。

陈宝存表示,终身租房习惯需要长期培养,这也是长效机制实施时最大的障碍。新建商品住宅豪宅化,带来二手房源价格上涨,租金水平提高也可能是大概率事件,老百姓依旧会追求产权类型住宅。

也有专家认为,租房“赋权”所带来的公共服务能力和公共配套设施的增加等问题,尤其是要警惕引发租金非理性上涨,避免“租不起房”的现象发生。

C

专家建议与户籍相关的配套必须到位

不管是“租房落户”,还是“租购同权”,最受公众关注的还是与户籍相关的配套问题,比如颇受关注的学区房问题。

朱利农说,租房者在享受公共福利方面和其他市民待遇相同。但是公安部门负责的落户是狭义户口登记,这是各种福利的基础,比如有了无锡户籍,子女就可以按时打疫苗。但对于其他资源,是由市政府其他职能部门作规定,比如小孩就近入学,入学条件、学区划分、学籍名额怎么确定,就需要教育部门规定。

教育学专家熊丙奇认为,提出“租购同权”是有积极意义的,但这需要丰富优质教育资源,实现义务教育均衡发展才能实现。

熊丙奇以解决随迁子女的同城入

学问题举例说,本来随迁子女应该享有和城市孩子一样的入学权利,近年来,各地尤其是大城市,针对随迁子女,设置越来越高的入学门槛,这令同城入学的适用范围越来越窄,符合条件的随迁子女大多能进入城市公办学校,但是符合条件的随迁子女却越来越少。

“大家对租购同权的期待是可以理解的,但在学区房热高烧不退的现实中,租购同权只是幻影,或者说只是房屋租赁市场的一个炒作点。”熊丙奇说。

“租购同权并不属于户籍政策。”中国人民公安大学治安系教授王太元认为,“租购同权”是住房以及相关的社会管理领域的制度变革,甚至是中国民事法律制度的重大变化,这中间当然有非常具体的问题需要解决,但问题的产生

与解决,都与户籍改革没什么关系。”

王太元认为,每个人不论其性别、民族、宗教、职业乃至居住区域、居住状态如何,都有被所在地方政府予以依法登记确认并保护的权力,这项权利是不能被限制的,即使立法也不可剥夺。“至于登记之后是否享有相关领域的某项权益,也不应该以户籍来确定。”

“功夫在诗外,在户籍之外。”王太元说,本轮户籍改革要想成功,配套必须到位,与户籍密切相关的住房、教育、就业、工资、物价、土地等领域,都必须尽快完成各自的制度变革。否则户籍改了,配套却没有变化,继续用城乡、农业非农业、本地人外地人等旧制度管理社会、限制公众,户籍改革就永远不能到位。

(中青)