



# 广州宣布“租购同权” 租房人子女可就近入学

17日,广州市正式公布了《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》。该《工作方案》明确将“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,保障租购同权”,直指租赁住房的“痛点”所在。



## 楼市新政:

### “租购同权”可就近入学

该《工作方案》明确,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,保障租购同权,但需要满足以下条件: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,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。这意味着,以后在广州租房,租房人子女可就近入学。不过,具体执行细则仍需广州市及各区教育局等政府相关部门给出详细的解读。

除此之外,《工作方案》还提到了以下重要的内容:

#### 提高公积金租房提取额度

加大住房公积金对租赁住房的支持力度,提高公积金提取额度。比如,职工提供房屋租赁备案证明和发票申请提取住房公积金,月提取最高限额由原来的不超过上年度本市职工月平均工资2倍的30%,提高至不超过上年度本市职工月平均工资2倍的40%。

#### 落实出租住房税收优惠政策

对个人出租住房的,由按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税;对个人出租住房月收入不超过3万元的,2017年底之前可按规定享受免征增值税政策;对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务,适用6%的增值税税率;对一般纳税人出租在实施营改增试点前取得的不动产,允许选择适用简易计税办法,按照5%的征收率计算缴纳增值税。

#### 增加租赁住房用地有效供应

将租赁住房用地供应纳入年度土地供应计划。以招标、拍卖、挂牌方式出让商品住房用地的,土地溢价率超过一定比例后,由竞价转为竞自持租赁住房面积。

#### 允许将商业用房等按规定改造成租赁住房

经规划行政主管部门批准改建后的住房,其土地使用年限不变,调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。公安消防等有关职能部门按照改建后的实际使用性质进行审批验收。改建后的租赁住房,不得销售。同时,出租人按照国家和地方的住宅设计规范改造住房后出租也被允许。

## 专家解读:

### 租房者权益将向购房者靠拢

方圆资产管理首席市场分析师邓浩志表示,文件首次提出“实现租者幸福居住”的目标,这至少意味着管理政策会积极引导,将租房作为未来重要的居住方式,租房的配套权益也将向购房者居住靠拢。

邓浩志分析,《方案》列举了很多保障租赁人权益的内容,解决了以前租赁不具备的权益问题。比如子女教育,一直以来就读是跟户口挂钩的,户口跟房产挂钩。不少人就是因为要解决孩子的就读问题而选择买房。若该政策落实,这部分人就可以选择租赁,减少买房焦虑。

发展住房租赁市场并不意味着房价一定不会涨,“因为房价与供求关系相关,土地供应的紧张等问题,估计短期内难以解决。房价也可能由于出租租金的稳定而得到支撑。对于无力购房的人而言,如果能够租房都有相关权益无疑是好事。”

在广州链家研究院院长周峰看来,广州的名校入学指标“僧多粥少”,越秀等老区的教育资源本就紧张,所以一开始就全市统一来实行“租购同权”的可能性不大。最有可能的做法是各区分开执行。目前,今年的入学指标已经完成,所以真的实施也要到明年,不管如何,租购同权给予了租户子女就读名校的机会。

“新政策将改变人们对购房需求的方向,”广东中原房地产项目总部总经理黄韬表示,不用买房,只要租房就可就近上学,长期来看有着学位房刚需的购买者将会减少。但是租赁市场的回报率较低,投资者对于学位房租赁市场的热情有限,所以学位房的租金总的趋势会上涨,但需要一个长期的过程。

而广州世联行首席技术官黎振伟表示,学位房最根本的问题在于教育资源短缺或不平衡,相关政策只是治标,治本还是需要政府加大教育资源的投入,提供更多的优质教育。

## 未来走向:

### 房屋租赁时代或将到来

近来包括一线城市及部分热点二线城市的土地市场,已迎来一大波新地供应。而土地供应普遍“竞自持”,甚至出现100%自持、完全用于租赁及供地大规模转向保障性住房等现象表明,我国楼市供应体系正在发生根本性变化。

同策咨询研究部总监张宏伟指出,“随着房价的上涨,再加上热点城市限购越来越严格,具备购房能力的人慢慢减少,购房年龄将会延迟,这会导致越来越多的人需要在租赁市场停留更长时间。”

链家研究院认为,未来5-10年,中国租赁市场将进入快速发展阶段,2020年的市场体量约为1.6万亿元,2025年将达到2.9万亿元,2030年有望超过4万亿元。

更重要的是,中央多次重申对于住房的重新定位,即“房子是用来住的,不是用来炒的”,这是楼市供应更加强调有效性、持续性,并引导土地及住房供应结构性变化的原因。在政策支持及社会发展的变化下,买房这一传统方式正在悄然转换,租房时代即将来临。

“租赁16条”另一大亮点是允许将商业用房等按规定改造成租赁住房,且调整后用水、电、气价格按照居民标准执行。这是很大的利好,居住成本会降低。

黄韬认为,成立广州住房租赁发展投资有限公司,由政府来牵头发展现代租赁业务是一个好的尝试。因为企业进入租赁市场肯定需要盈利,而目前的租金回报率大概只有2%,政府发展租赁住房也是为了改变“住者有其房”的传统观念,要保证租金稳定。此外,租赁行业属于重资产运营模式,中小企业业务承担能力有限,需要政府的引导。

■来源于都市快报、上观新闻



关注三湘都市报微信  
看E报。