

# 马云重磅入局租房市场 深圳拥抱“住房公有制”

8月9日,媒体报道,杭州住保房管局与阿里巴巴集团、蚂蚁金服集团签约,将共同打造全国首个智慧住房租赁监管服务平台。淘宝今后或将成为我们租房的最重要平台之一。

同日,深圳市住建局日前起草的《关于加快推进棚户区改造工作的若干措施(征求意见稿)》在网上流出。本次文件最大的看点在于:政府主导+国企实施+公共住房,本次棚户区改造后释放的所有房源,无论建设、上市、分配等供应环节,都将由国家主导完成,大量改造住宅只租不售。深圳有望成为国内第一个实现“住房公有制”主导的城市。



## 1 马云入局租房市场 淘宝租房要来了?

今年7月20日,住建部联合九部委曾经发出《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》,提出多项举措,加快发展住房租赁市场。其中有一条举措格外引人关注:建设政府住房租赁交易服务平台。

据报道,8月9日,杭州住保房管局与阿里巴巴集团、蚂蚁金服集团在杭州市人民政府会议中心就合作搭建智慧住房租赁监管服务平台举行签约仪式。

签约的具体内容如下:

据悉,杭州将在“杭州市二手房交易监管服务平台”的运行基础上,充分利用阿里巴巴的大数据、线上交易、评价系统和蚂蚁金服的网上支付、芝麻信用体系等技术,创新打造一个功能先进、亮点突出、大数据监管与开放式服务并举的全国首个智慧住房租赁监管服务平台。

建成后的杭州智慧住房租赁监管服务平台,将实现租赁环节、租赁房源、租赁信息“三个全”的目标。即实现供应主体、租赁合同网签、评价信用体系租赁环节的全覆盖;实现国有租赁住房、长租公寓、开发企业自持房源、中介居间代理房源、个人出租房源的全纳入;实现企业、人员、房源、评价、信用等信息的全共享。这将有力解决租赁市场中房源信息不实、租赁关系不稳定、租赁行为不规范等诸多痛点。

报道称,这次合作是阿里巴巴在二手房领域租售能力对政府的首次输出。阿里巴巴很可能通过旗下的闲鱼、淘宝等客户端作为一个面对用户的端口,发挥起杭州市政府级租赁平台交易终端之一的作用。说通俗一点,阿里在杭州市政府的租赁系统具备了一定的(民营)独占性。淘宝今后或许将成为我们租房的最重要平台之一。而未来,或许会有更多和阿里一样具备认证、支付等技术实力和数据资源的公司,比如腾讯、京东等等同样深度参与政府的租赁平台。

## 2 深圳有望成为 国内首个“住房公有制”城市

据微信公众号“深圳看房团”,8月9日,深圳市住建局日前起草的《关于加快推进棚户区改造工作的若干措施(征求意见稿)》在网上流出。文件内容显示:深圳将加快推广“政府主导+国企实施+公共住房的棚户区改造项目实施模式”。明确规定:棚改区改造的住宅部分,除搬迁安置房以外,全部用于人才住房和保障性住房。在南山、福田、罗湖、盐田在4个区里,供应大量的保障性住房+人才性住房,并实现只租不售。此外,本次棚改的界定时间,由去年7月棚改计划认定的30年减少到20年。本次文件最大的看点在于:政府主导+国企实施+公共住房,本次棚改后释放的所有房源,无论建设、上市、分配等供应环节,都将由国家主导完成。最重要的是:棚改将以保障性住房+人才性住房

为主。

深圳看房团指出,深圳共有241个城市村+1009个老破小区,这些都可能是未来棚改的主要对象,占据了深圳的住房市场半壁江山,将左右未来的住房市场。参考《深圳市十三五住房建设规划》,深圳将供应30万套商品住房+40万套保障性住房(含人才性住房),加上如今的棚改计划,深圳未来房屋供应量中,政府和国企控制的政策性住房、租赁住房,将至少超过一半。深圳也有望成为国内第一个实现“住房公有制”主导的城市。

不过,由棚户区原住民产生的购房需求可能会进一步扩大,另外这里的租房人群也将被迫转移。因此,短期内需求与供应难以对等,深圳的棚改也会影响辖区内甚至其他片区的房价、租金。



关注三湘都市报微信  
看E报。

## 3 多地探索“租购同权” 住建部:将纳入立法

住建部等九部委20日发布《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》,要求在人口净流入的大中城市,加快发展住房租赁市场。通知明确,各地要搭建住房租赁交易平台,鼓励各地通过新增用地建设租赁住房,要求各地加大对住房租赁企业的金融支持力度等;选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。

在中央政治局会议结束后,住建部有关负责人称,将通过立法,明确租赁当事人权利义务,逐步使租房居民在基本公共服务方面与买方居民享有同等待遇。

国务院发展研究中心原副主任、中国发展研究基金会原副理事长刘世锦

最新撰文指出,中国今后的中速增长长期当中的转型升级、创新驱动,大部分都将发生在大都市圈,所以应高度关注大都市圈的变化。房地产税是整个房地产市场发展特别是城市化进程以及大都市圈加快发展进程中的一项基本制度建设,至今仍然没有出台。

不过,尽管“租购同权”最近引起了广泛关注,其实租房人的子女在当地享受就近入学的政策,很多城市这几年都在执行,比如深圳、上海、天津、长沙、石家庄等城市,非本地户籍的子女,都可以在当地上学,但是你得积分排队。业内有许多声音指出,关键还是要靠教育等资源的供应,如果不能持续增加,后面这些政策将等同虚设。

■来源于21世纪经济报道

