

为增加租赁住房供应,缓解住房供需矛盾,构建购租并举的住房体系,建立健全房地产平稳健康发展长效机制,8月28日,国土资源部、住房城乡建设部关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知(以下简称为《方案》),确定第一批13个试点城市,包括北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆和成都。

# 村里的土地可以建房出租 13个城市试水租赁新政



## 方案亮点 村集体建设用地可建租赁住房

根据《方案》内容,完善试点项目审批程序,并要求村镇集体经济组织可以自行开发运营,也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。兼顾政府、农民集体、企业和个人利益,理清权利义务关系,平衡项目收益与征地成本关系。完善合同履行监管机制,土地所有权人和建设用地使用权人、出租人和承租人依法履行合同和登记文件中所载明的权利和义务。

在租赁住房的监管上,《方案》显示,探索租赁住房监测监管机制,集体租赁住房出租,不得以租代售,承租的集体租赁住房,不得转租。此外,包括建立租金形成、监测、指导、监督机制,防止租金异常波动等都有相

应规定,以维护市场平稳运行。

在保障承租人权利方面,承租人可按照国家有关规定凭登记备案的住房租赁合同依法申领居住证,享受规定的基本公共服务,有条件的城市,进一步建立健全对非本地户籍承租人的社会保障机制。

方案还确定督促和检查制度,2019年11月,省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门组织开展试点中期评估,形成评估报告报国土资源部和住房城乡建设部,到2020年底前,省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门总结试点工作,总结报告报国土资源部和住房城乡建设部。

## 专家分析 关键点在解决农村集体用地流转问题

全国房地产经理人联盟副秘书长陈宝存向记者解读称,此前,在新型城镇化规划中也有要求,即充分利用农村集体经济组织,通过回迁房和小产权房等建设租赁住房也早就有安排,之所以落实较晚,是政府审慎探索的结果,对于公共租赁住房的供地情况影响不大。

此外,陈宝存指出,一线城市人口不断流入,如果北京人口突破5000万,除非强化城市外延功能,城市只能是“摊大饼”的做法,否则不仅人口无法容纳,产业也容纳不了。

他认为,方案必须在规划和管制之下,才能保证城乡集体建设用地流转起来,至于

能否顺利推进,关键点在于如何更好地解决农村集体用地流转的问题,实际上我国的土地制度较为复杂,此次国土部会同住房城乡建设部制定相关方案,应加上农业部联合推进才能更好得到保障。

北京房地产业协会秘书长陈志表示,过去政府仅仅关注了租售型物业,在租赁方面关注度不够,所以现在通过试点城市使得地方政府必须在结构上加强供应,构建购租并举的住房制度关键在于调结构,尤其是试点城市的供给结构有没有问题、房价收入比之间差距是不是过大等,调控的逻辑重点必须放在调整供给结构上。

## 市场影响

对城市租赁市场将有非常大影响

中原地产首席分析师张大伟认为,从长远看,目前租赁市场的最核心问题是租购比悬殊,开发商开发商品房住宅用地用于出租的回报率过低,大部分年收益只有1%-2%,这种情况下集体用地因为土地价格相对较低,对于集体产权拥有者来说,也可以获得稳定回报。集体用地的出租房,在租金市场化的情况下,可以达到年投资回报率5%以上。

因此,他表示用集体土地供应出租房,是多赢的政策,预计这一政策落地后,将对13个城市的租赁市场将有非常大的影响。

张大伟分析认为,目前政策内容主要两部分,一类是直接影响房源供应,供应70年产权的出租房用地,包括北京、上海等城市做的比较积极,另外一类是针对租购同权的政策,增加租房者获得的权益。这种到目前为止全国已经有超过8个省份20个以上城市发布了政策内容,政策着落点主要是保护租房者、维护租赁关系稳定。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,从此次政策的发布来看亮点在于,强调了不动产登记制度,这是房地产长效发展机制中的重要体现,当前在农村集体建设用地改革方面,会同当前推进的不动产登记制度一起努力,进而形成较好的用地制度。

亚豪机构市场研究总监郭毅向记者分析称,利用集体建设用地建设租赁住房也是一种新的尝试,但是目前现有方案还是纲领性和方向性文件,不具备落地实施的落地条件,未来还需试点城市结合实际情况落地具体细则。

她强调,政策对市场的影响力主要取决于供应量和供应位置,如果位置距离城市核心区位置较远,其实农村集体组织很难通过租赁方式实现租金收益,另外,还要看租赁住房的规模是不是能够达到一个相对大的量级,只有供应规模加大,才能对实现平抑房价形成有效作用。

■来源:每日经济新闻



关注三湘都市报微信看E报。