



### □两会大片

# 长期租客应该获得本地户籍同等待遇

影片名:疯狂动物城

推荐指数:☆☆☆☆☆

**影片简介:**疯狂动物城是一座独一无二的现代动物都市。每种动物在这里都有自己的居所,比如富丽堂皇的撒哈拉广场,或者常年严寒的冰川镇。它就像一座大熔炉,动物们在这里和平共处。但在这个动物都市里,租房却是十分混乱,缺少契约精神,房东可以随意提高租金,租户也经常提前终止租约,而且出租的住房质量和配套较差……这让外来的动物们十分苦恼。

不过乐观的公务员兔朱迪却发现,作为史上第一任兔子房管局局长,要和一群强硬的大块头动物公务员合作可不是件容易的事。为了证明自己,她决心整顿动物城的房屋租赁市场。在这过程中她被迫与口若悬河、诡计高超的狐狸尼克联手,却发现这件事要做起来,其实并不那么简单……

**反映问题:**省城房屋租赁不规范

### 影片背景:

#### 房东随意提高租金

#### 大多数不能保证出租稳定性

培育和发展住房租赁市场,是建立购租并举住房制度,解决城镇居民尤其是外来务工人员居住问题的重要途径,是化解房地产库存,促进房地产业持续健康发展的有效办法。

省民建的政协委员发现,目前,省城合肥住房租赁市场存在的问题包括:约80%的调查者认为租房子是一件很麻烦的事,70%的人认为最苦恼的事情是房东任意提高租金和终止合同,因而难以长期租赁。另外,大量的“三房东”“四房东”混乱房屋归属及使用关系,极大地制约了正常房屋租赁的发展;大多数出租住房不能保证出租的稳定性。调查显示,签订的租约期限普遍是1年,超过1年的约占15%,3年以上仅有2%。即使在租赁期限内,出租人提前终止租约的要求时有发生。

#### 管理部门无法掌握住

#### 房屋租赁市场交易情况

此外,用于出租的住房主要是居民家庭多余住房,如房改房、因长期投资或婚嫁备用的闲置住房,以及小产权房,出租方难以也不愿提供良好的家具、家电配置以及专业化的管理和及时的维修服务。

合肥市房屋租赁合同备案率大约40%,管理部门无法掌握住房租赁市场交易情况。有的租赁双方采

取租金口头约定、现金支付,多数用“亲戚借用”“朋友借住”来掩盖租赁关系,导致违法租赁现象十分普遍。

目前合肥市尚未出现成形的房屋出租业,公共租赁住房才刚刚起步,尚不能对住房租赁市场的供给产生本质的影响。

### 观影分析:

#### 租赁住房无法取得户籍

省民建的政协委员分析认为,造成这些问题的原因主要是:承租人不能与产权人享有同等权利。在我国,城市户籍意味着很多福利和权益,使其早已成为一种与户口性质和登记地相挂钩的利益分配制度。在城市,就业机会、教育权利、社会保障等方面都与户籍有着千丝万缕的联系,拥有户籍就可以获得相应的资源。但租赁住房无法取得户籍,与户籍人口不能享受同等待遇,这也是外来务工人员难以融入城市的重要原因。

重购轻租的消费观念比较普遍。受传统观念的影响以及对未来房价上涨的恐慌,城镇居民提前购房现象非常普遍。据2015年抽样调查,合肥市常住居民首次购房年龄平均26岁,在英国为37岁,在日本和德国为42岁。提前购房不仅透支了家庭乃至几代人的支付能力,而且造成购房需求集中释放,加剧了住房市场的供求矛盾。

#### 合肥房租的涨幅

#### 远比房价涨幅小

还有住房出租经济收益较低。目前合肥市区租金年收益率不到1.5%,低于1年期存款利率(基准年利率1.5%,上浮30%,为1.95%)。据统计,扣除物价上涨因素,2010~2015年,全市住房租金只上涨29.1%,涨幅远比房价涨幅小。加上房地产开发采用项目制,房地产开发企业宁愿亏本销售,也不愿长期持有。

我国住房租赁市场长期处于缺乏基本数据、基本无法监控的状态,承租人权益极难得到保障。

### 观影建议:

#### 允许长期承租人

#### 享受本地人同等待遇

为了培育和发展省城合肥住房租赁市场,省民建的政协委员建议:改变“重购轻租”的消费观念,允许

非本地户籍长期承租人(比如在一个小区连续居住5年)在义务教育、基本公共就业服务、基本公共卫生服务和计划生育服务、公共文化体育服务、法律援助和其他法律服务、国家规定的其他基本公共服务等方面,与本地户籍人口享受同等待遇,使大量外来人口,尤其是阶段性支付能力偏低的年轻人群,通过租赁方式解决居住问题。

#### 允许个人提取

#### 住房公积金支付租金

制定住房租赁优惠政策,鼓励企业开发租赁型普通商品住房,对于长期持有租赁型住房的开发企业和机构投资者,土地出让金可以实行年租制或地价补贴等政策,同时在增值税、房产税方面给予适度优惠。落实国家税收优惠政策,对个人出租住房的,可以将所缴纳税费打包,按一个综合税率征收(比如5%)。

降低住房公积金支付租金提取门槛,规定承租人只要连续足额缴存住房公积金满3个月,提供无房证明即可提取公积金租房。租住商品住房的职工,需要提供本人及配偶名下无房产的证明,由各地住房公积金管理委员会根据当地市场租金水平和租住住房面积,确定租房提取额度;租住公共租赁住房的职工,需要提供房屋租赁合同和租金缴纳证明,按照实际房租支出全额提取。

#### 实现公共租赁实物配租

#### 与租赁补贴相结合

推进公共租赁住房货币化,转变公租房保障方式,实现实物配租与租赁补贴相结合。支持公租房保障对象通过市场租房,政府对符合条件的家庭给予租赁补贴。逐步将政府投资和管理的公租房交由专业化、社会化企业运营管理,在应保尽保的前提下,对闲置的存量公租房,可委托专业租赁机构面向社会出租,租金收入专项用于发放公租房保障对象住房租赁补贴或归还公租房建设贷款。

探索实行住房租赁合同网上登记备案,并将登记备案与开具居住证明、受理流动儿童入学的等服务事项结合起来,将租赁合同登记备案制度的设计目的由管理变为服务。建立联动管理机制,加强部门之间的沟通协调和信息共享,发挥街道、社居委作用,形成市场监管合力。加强行业自律和对租赁中介的引导,严肃查处扰乱市场秩序的违法违规行为。

■ 记者 祝亮