

# 合肥成为全国住房租赁试点城市

## 部门回应：具体政策落实还需要时间 专家观点：执行租购同权有难度

一条楼市重磅政策，再次让合肥成为全国焦点。住房城乡建设部日前发文，已会同有关部门选取了广州、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。7月18日晚间，广州发布学区房“租购同权”的政策。那么，同是试点城市的合肥将如何跟进？昨日，市场星报、安徽财经网(www.ah-caijing.com)记者从合肥市房产局了解到，合肥正在研究利用市场化方式激活商品房租赁市场，具体政策落实还需要时间。而业内专家认为，像广州那样的租购同权的政策，若在合肥实际操作有难度，但合肥具体的租赁政策还是值得期待的。

■ 记者 任金如

### 权威发布：合肥试点工作目标确定

昨日晚间，记者从合肥市政府了解到，合肥租赁城市试点工作目标已经确定：到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系；基本形成保基本、促公平、多层次、可持续的住房租赁保障制度体系；基本建立国有租赁企业为引领、社会租赁企业为基础的住房租赁服务市场；基本建成信息共享、功能完备、监管有力的住房租赁交易服务监管平台。

重点任务为：培育市场租赁主体，包括培育发展房屋租赁企业、支持房地产开发企业开展住房租赁业务、组建国有房屋租赁经营公司。多渠道筹集租赁房源，采取划转一批房源、建设一批房源或盘活一批存量房源的方式。构建住房租赁服务和监管体系，包括建设住房租赁交易服务政府监管平台、完善规范住房租赁服务、推进信息共享等。同时，将通过加大财税支持力度、提供金融支持、完善公积金政策、明确住房承租人享有的社会公共服务权利等鼓励住房租赁消费。

### 部门回应：具体政策落实还需要时间

记者从合肥市房产局了解到，有效引导非住宅商品房去库存，已经写入2017年合肥市房地产管理工作的要点，而“全面落实国家、省、市有关政策措施，研究利用市场化方式激活商品房租赁市场”则是去库存的有效途径。为了让更多新合肥人能够立足合肥，合肥市房产局近期就已经启动了房屋租赁市场摸底调查，了解中介机构房屋销售、房屋租赁等细节。与此同时，从今年起，合肥市将对住房租赁管理加大力度、政策倾斜，但是否会像广州那样出台租赁政策，还需要时间，需要过程，需要根据本地实际情况制定具体细节，逐步开展。

### 专家观点：执行租购同权有难度

“合肥是否会出台广州类似政策，目前来说不太好说。”这是大部分业内专家的观点。

合肥学院房地产研究所副所长凌斌专门发布长博文认为，作为国家指定的住房租赁市场改革试点城市，广州市敢于在“租房购房是否同权”这个最大矛盾上动手改革，反映了广州楼市调控的信心和决心。但凌斌同时认为，对于合肥来说，这个理想很丰满，现实可能有困难。

我国目前租房人大都难以获得本地户籍，而购房人则相对容易获得本地户籍。户籍不同，享受的公共服务就不同。以学区为例，租房人的子女要想在租住地附近的学校接受九年义务教育，目前尚存在着诸多困难。合肥学院房地产研究所7月13日完成的一项调查数据显示，合肥市区有接近30%的购房群体是为了子女上学而买房的。如果能够通过“租购同权”的方式，解决这部分购房群体的子女上学问题，变购为租，短期看可以缓解购房需求过于旺盛的压力；长期看，有利于建立租售并举的合理的住房消费模式。

目前合肥住房租赁市场需求很大，但主要是个人放租，服务商太少。合肥市能不能像广州市那样出台租购同权类似的措施，值得期待。



### 合肥现状：商业地产库存要几年才能卖完

“合肥版租赁政策的出台，是只欠‘东风’。”某位不愿意透露姓名的专家认为，合肥需要出台租赁管理政策原因之一就是合肥商业地产库存压力仍然很大。据机构最新数据显示，上半年，合肥商业市场库存达到619.48万方，需要54个月才能卖完(也就是4.5年)。合肥办公(含40年产权的公寓)市场库存468.26万方，去化周期26个月(也需要2年多)，还有一个重要原因就是，从国家到省里已经有若干政策铺垫。去年，国务院就发文《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，允许改建房屋用于租赁，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。

今年，安徽发布推进非住宅商品房去库存意见，鼓励企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业。支持房地产开发企业从销售商品房向“售租并举”投资模式转变。鼓励开发企业成立专业租赁公司，按规定享受相关优惠政策。

并且，合肥除房产以外的行业主管部门，已经在给商业地产去库存开“绿灯”。近日，合肥市地税局出台新规，从8月1日起，三年内，对个人转让合肥市非住房，难以提供完整、准确的原值凭证及合理扣除费用凭证的，不需要再执行20%的差额计算所得税的方法，而是按转让收入的1%核定个人所得税。

### 市场影响：“二房东”或成为热门的职业

知名财经评论员刘晓博认为，此次广州“开口子”，允许将商业用房等按规定改造成租赁住房，可以说体现了房地产调控“因城施策”的原则，给除了北京、上海之外的城市，提供了一条解决“商业用房高库存”的道路。由于“商业用房”售价远远低于住宅，所以租金回报率会比较高。在这个政策刺激下，商住房迎来了最好的黄金时代，“商业用房”的价格相信会得到很大的改变。而“二房东”这个职业，也会随之发展壮大。

对于购房者而言，如果合肥执行租购同权的政策，可以让合肥楼市的热度再“降降温”，省会城市拥有的优质教

育、医疗资源不再是房屋产权人的专属，承租人拥有同样的权利。那些曾被高房价羁绊住想要逃离的刚需族，那些想通过换房给孩子更优质教育的改善人群，都可通过租房解决问题。

业界认为，这显然是从政府的层面去做大做强租赁市场，换个角度来满足市民“居者有其屋”的需求。刚从王石手中接棒的万科董事会主席、首席执行官郁亮最近在接受采访时认为，中国的房地产行业真正到了一个新阶段。在这个新阶段，住宅消费大有可为，租赁市场、轨道物业、养老地产和教育地产等前景广阔，房地产行业面临重新洗牌。

### 相关链接

#### 已出台的部分城市租赁政策

- 1、去年11月，北京已经开始在土地拍卖环节试点，要求拿地开发商对开发的楼盘100%自持，不得销售，并作为租赁住房出租，让开发商变“房东”。
- 2、今年3月，广西印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，鼓励各类投资人和自然人设立住房租赁企业，鼓励房地产商开展住房租赁业务，并允许改建商业用房用于租赁，转变公共租赁住房保障方式，实施实物保障与租赁补贴并举的供给方式，专业技术人员也有望被纳入公租房的保障范围。
- 3、今年7月初，上海市规划和国土资源

局发布一则公告，出让位于浦东新区和嘉定区的两宗地块使用权，这两个地块的土地用途都是“租赁住房”。这种“只租不售”的运营模式，在上海尚属首次。

4、今年7月，广州市发布《关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》，直指住房租赁市场发展。从商改租、入学、税收、水电等多个方面对住房租赁进行史无前例的大力扶持。如允许将商业用房等按规定改造成租赁住房，经批准改建后的住房，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等。

## 合肥城市泊车投资管理有限公司(国企) 招聘启事

**【公司介绍】**合肥城市泊车投资管理有限公司(以下简称“合肥城泊”),前合肥市保安停车场经营服务公司,为合肥保安集团有限公司全资子公司,成立于2009年9月,是一家国有独资企业。合肥城泊主要经营业务是道路停车管理和运营,因发展需要,现向社会公开招聘:

### 合肥市道路停车收费管理员

**报名条件:**身体健康,品行端正,吃苦耐劳,初中以上文化程度,男性55周岁以下,女性45周岁以下;

**报名材料:**报名时携带户口本、身份证复印件三张(二代身份证需要正反面),一寸白底免冠彩照三张;各类失业人员请携带相关证件;

**工作地点和时间:**合肥蜀山区道路停车位;两人上下午对倒班,每人每天上半天班,上午7:30—13:00,下午13:00—19:00;

**工资福利待遇:**月工资2000—4000元,依法为员工办理社保五险,并增加人身保险,提供夏季高温津贴、冬季防寒津贴及员工关爱津贴等福利;

**乘车路线:**乘1路、901路、701路、162路、133路、126路、122路、7路公交车到“廻龙桥”站下车。

**报名地点:**合肥金寨路与庐江路交口东北角劳动局五楼合肥城市泊车投资管理有限公司。

**咨询电话:**0551-65111421, 62875215