

# 合肥住房租赁试点工作实施方案发布 租房可享义务教育 医疗等服务

12个国家明确的住房租赁试点城市,已有广州、杭州、成都、郑州、沈阳、成都等9个试点城市发布实施方案,合肥市是第10个发布城市。昨日,市场星报、安徽财经网(www.ahcaijing.com)、掌中安徽记者从合肥市房产局获悉,合肥市住房租赁试点工作实施方案正式发布,明确“2017年底前,全面启动住房租赁交易服务政府监管平台建设”,虽然没有明确提出“租售同权”,但明确住房承租人将在义务教育、基本医疗、计划生育、公共卫生、健康促进、基本养老、就业服务、社会保障、社区事务、科技申报、住房保障和公积金提取等方面享有的基本公共服务。 ■ 记者 任金如

## ★工作目标 建设租赁交易监管平台

该方案明确,合肥市住房租赁试点的工作目标,2017年底前,组建市区(开发区)两级国有房屋租赁公司,全面启动住房租赁交易服务政府监管平台建设,完善市区两级租赁服务管理机构,出台加快培育和发展住房租赁市场实施意见和配套政策,住房租赁备案率逐步提高。

## ★重点任务 培育市场租赁主体

按照规模化、集约化、专业化的要求,引导房地产中介机构、物业服务企业开展住房租赁业务。引入规模较大的房屋租赁企业进入合肥市场,支持房屋租赁企业通过合并重组做大做强。鼓励个人依法出租自有住房,支持个人委托住房租赁企业出租住房。

支持房地产开发企业开展住房租赁业务。鼓励有条件的开发企业,在新建

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。

商品房项目中长期持有部分房源,用于向市场租赁;鼓励开发企业与住房租赁企业开展合作,建立开发与租赁一体化、专业化的运作模式。组建国有房屋租赁经营公司。以市、区(开发区)国有公司为主体,分别组建国有房屋租赁经营公司,开展政策性和市场化的房屋租赁公司,负责本级建设、划转和盘活的租赁住房的运营和管理。

## 多渠道筹集租赁房源

将政府投资建设的公共租赁住房,按公租房有关政策规定,分别纳入市、区(开发区)国有房屋租赁经营公司运营、管理。将各区(开发区)拆迁安置后剩余闲置的安置房源,转为租赁住房。将闲置的公有住房,转为租赁住房。

加快推进人才公寓项目建设;开展租赁住房配建试点,在土地出让时明确配建

比例,配建房屋由国有房屋租赁经营公司或开发企业租赁运营;规划建设一批符合合肥市情、符合市场需要的租赁住房项目。鼓励一批产权明晰、质量合格的存量房源进入住房租赁市场;鼓励个人与专业化住房租赁企业建立长期稳定的租赁关系;鼓励专业化住房租赁企业通过长期租赁、购买、改建等方式筹集房源。

## 构建租赁服务和监管体系

搭建合肥市住房租赁交易服务监管平台,将各区(开发区)现有房屋租赁管理平台进行整合,实现信息统一归集、统一管理。负责租赁信息发布、房源信息核验、租赁价格监测和租赁市场日常监管,规范租赁交易流程。

负责组织建设、运营和管理住房租赁交易服务监管平台;负责住房租赁市场的政策实施、市场监管;负责培育和规范住房租赁市场;负责租赁企业信用档案管理。建立健全住房租赁企业和房地

产经纪机构备案制度,强化信用管理,建立多部门守信联合激励和失信联合惩戒机制。推行住房租赁合同示范文本和合同网上签约,落实住房租赁合同登记备案制度,优化备案流程,简化备案手续。租赁合同备案证明可以作为居住证办理、工商注册、义务教育、社会保障等公共服务的房屋使用依据。合肥市发改、数据资源、人社、工商、公安、国土、卫计、房产等部门开展深层次协作,依托合肥市级大数据平台,推进住房租赁信息共享。

## 鼓励住房租赁消费

对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人,在落实国家相关税收政策的基础上,探索个人住房出租综合征收税率法。对达到一定标准、符合政策的住房租赁企业给予奖励和补偿。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则,向住房租赁企业提供金融政策支持。支持住房租赁企业申请国开行贷款、发行企业债券、申报专项资金。

发挥住房公积金支持职工租赁住房

的作用,职工连续足额缴存住房公积金满3个月,本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的,可按规定提取夫妻住房公积金用于支付房租。结合合肥实际,出台配套政策,明确住房承租人在义务教育、基本医疗、计划生育、公共卫生、健康促进、基本养老、就业服务、社会保障、社区事务、科技申报、住房保障和公积金提取等方面享有的基本公共服务。



## ★专家解读 合肥条款不是“姗姗来迟”

与已经公布的9个试点城市的具体条款相比,合肥发布方案时间有点晚,内容表面上看缺乏新意,但看下合肥市人民政府关于印发合肥市住房租赁试点工作实施方案的通知,这份文件真正印发的时间其实是7月25日,从这个时间点看,合肥的工作是超前筹谋的。不排除期间合肥市又做了部分调整和修改的可能,因为合肥市房产局此前特意去了广州、佛山学习考察其他试点城市的有效做法,昨日,安徽省清源房

地产研究院院长郭红兵点评。但这一款实施方案还是比较粗的框架,可以看出合肥“租售同权”的方向,但具体如何执行,什么样的住房承租人可以享受义务教育、基本医疗、计划生育、公共服务等方面的基本公共服务,还需要下一步的配套政策以及具体实施细则,昨日,合肥学院地产研究所副所长凌斌认为。很明显一点,在瑶海区有房子的业主,不可能因为他在政务区租房,孩子就能在政务区上学。

## 政府监管,缺透明的服务平台

凌斌认为,与杭州等城市相比,合肥市的做法有明显的差异。杭州建立的住房租赁交易服务平台有两个体系:首先是评价体系,租赁主体可在租前、租中、租后,进行多维度、多阶段互评,包括买卖双方对经纪人服务的评价、租客对房屋状况和房东的评价、房东对租客收房以及缴费行为的评价等;其次是信用体系,信用好的

房东会获得更多租客青睐,信用好的租客不仅能免押金租房,还有可能按月缴纳房租。而合肥只是住房租赁交易服务政府监管平台,缺少足够透明的服务信息体系。并且,这种住房租赁交易服务政府监管平台,是否会和国家的不动产交易平台存在交叉管理的可能,这个需要具体实施中检验,郭红兵认为。

## 短期内二手房房租或会涨

专家们认为,该实施方案长期来看有利于合肥楼市健康平稳发展,但短期内对于市场的刺激作用有限。不排除部分二手房房东因为心理影响短期内提高房租价格的可能。

实施政府监管之后,房东、房

客、房源以及租赁合同都要备案。新增加的租赁流程,不排除会出现出租房源减少的可能,因为备案之后,房租缴税无可避免,税收转嫁到房租之上,还是出租房源减少,价格攀高,这都有待于后期市场检验,凌斌认为。