

九江日报

周末版

总第16060期

长江周刊

CHANGJIANG ZHOUKAN
新闻创造价值 文化凝聚力量

总685期
九江日报社出版
2017.12.03
星期日出版

新闻热线：
0792-8506309
邮箱：
jjrcjzk@163.com

以十九大精神为指引
开启九江发展新征程

【链接】

广州版“租售同权”

广州是我国第一个实施租售同权的城市，那我们先以广州为例，看看这次租售同权的政策导向到底如何？

广州市政府官网发布了一个通知——《关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》。

1、赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权。

2、职工提供房屋租赁合同证明和发票申请提取住房公积金，月提取最高限额由原来的不超过上年度本市职工月平均工资2倍的30%，提高至不超过上年度本市职工月平均工资2倍的40%。

3、落实营改增关于住房租赁的有关政策，对个人出租住房的，由按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税；对个人出租住房月收入不超过3万元的，2017年底之前可按规定享受免征增值税政策。允许将商业用房等按规定改造为租赁住房。

4、允许出租人按照国家和地方的住宅设计规范改造住房后出租。

求振红 酒王
喝酒就喝求振红
亲朋好友情更浓

服务热线：0792-8330888
地址：九江市十区大港2011号

统一刊号：CN36-008
发行代号：43-10
广告发布登记：
九市广登第1701号
责任编辑：张加友



今天：多云 最低温度7° 最高温度14° 明天：多云



租售同权， 买房不如租房？

政策刚出台，落地需等待

■ 本报记者 周慧超

江西省最近出台“租售同权”政策，何为租售同权？从文件内容来看，只要符合条件的租房人，未来可以与业主一样，享有相同的教育、医疗、就业等资源，其子女也享有同等就近入学的权利。这是否意味着只要在同一学区，不管你是买房还是租房都享有同等的教育资源？记者从市房产部门了解到，因为省里刚出台“租售同权”新政策不久，九江落地尚需时间，目前各相关部门正在加紧对实际情况进行调研和细化分析。

1 “权”包含哪些内容？

“租售同权”中的“权”大体包含哪些内容，这是首先必须明确的问题。

7月18日，住建部、国家发改委、公安部等9部委发布的文件《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》涉及这方面的内容是：“推进部门间信息共享，承租人可按照国家有关规定凭登记备案的住房租赁合同等有关证明材料申领居住证，享受相关公共服务。”

可见，9部委文件并没有明确指出租售同权的“权”包含哪些权利，只是笼统地称之为“相关公共服务”。

更进一步讲，江西省发布“租售同权”通知包括以下内容：保障承租人享受同等公共服务权利。有本地户籍或已申领居住证，并且以租赁住房为唯一居所的房屋承租人，享有就业、教育、医疗卫生、计划生育、文化体育等公共服务、权益和便利。各地、各相关部门要制定房屋承租人享受以上公共服务、权益和便利的实施细则；可提取夫妻双方住房公积金支付房租；加大住房公积金对租赁住房的支持力度。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（含公共租赁住房）的，可按规定提取夫妻双方住房公积金支付房租；确保租赁住房安全健康，保障承租人健康安全居住。加强租赁住房家具、家装环保监督、燃气消防安全管理，确保租赁住房室内环保、安全，达到居住标准；房屋出租人不得单方提高租金标准，保护承租人的稳定居住权。租赁合同期限内，房屋出租人不得单方提高租金标准，不得随意克扣押金，无正当理由不得解除合同。依法规范租期和租金，保障承租人长期、稳定的居住权益；未经出租人同意不得转租，保护出租人权益。承租人应当按合同约定履行义务，包括缴纳房租，自觉缴纳水、电、气等费用，爱护房屋内家具、电器等设施设备等。

其中提出，有本地户籍或已申领居住证，并且以租赁住房为唯一居所的房屋承租人，享有就业、教育、医疗卫生、计划生育、文化体育等公共服务、权益和便利，并且我省还鼓励住房租赁企业发展，进一步加快推进我省住房租赁市场的发展，改善全省居民住房条件。

2 学区房失去价值了吗？



政策的出台，平地一声雷，这正是因为这项政策关系到九江市民切身的教育、医疗、就业等问题。老百姓对此纷纷展开热议。

“这真是太好了，九江学区房贵则上万，有的房子又老又破，但是因为学区，卖得比新房子还要贵。”“这样可以限制炒房，为了限制炒房，我们政府真的出了大力气了。”

而有的人则不那么看，在房屋中介工作了多年的钟敏说，“这个租房肯定水涨船高，需求旺盛的学区租房也会成为一个新的经济增长点。只要是稀缺，必然带来高溢价，不体现为高房价，就会体现为高房租。打个比方，某重点学校周边学区房实行100%‘租购同权’，那么抢

房的热情会受到打击，但是获取教育资源的欲望刺激下，租房市场又会被热炒，巨大的需求也会是租金蹭蹭地上涨。”

但是更多的人是持观望态度，“我在教育部门工作多年，这个还是要看地方细则的出台，外地有的地方此前实施的‘租售同权’政策中，就对重点热门学校的人学资格有详细规定，比如北京就要求先满足拥有房产户籍的学生，有余力再给租房的。”

从大家的热议中不难看出，许多人对于“租售同权”中规定的教育权利十分感兴趣：那是否意味着到时候在学区内租房就能享有同样的教育的资源呢？

有关学区“租售同权”各种观点不外乎两种，一种观点是房价就此崩盘，学区房没有意义了，支撑高房价最坚挺的“碉堡”被端掉，加之租房也能享受各种权利，房价会大幅下跌；另一种观点就是既然租房也能上好学校，那么学区房的租金自然会大幅上涨，租金回报率大幅提升，导致学区内的卖房者减少，间接推动房价上涨。

学区房的背后，是宝贵的教育资源，大家都想要的优质资源，现实的情况却是优质的教育资源供应不足。

3 对房地产影响几何？

长江周刊记者从市房产部门了解到，虽然九江地方细则尚未出台，目前房产部门会同相关职能部门正在梳理相关程序，但是可以预见，一旦“租售同权”在某一城市全面落地，势必将对当地房地产市场、住房租赁市场产生深刻影响。

首先，“租售同权”和住房租赁市场的发展，将从供给侧和需求侧两方面对房地产市场产生影响。

一方面，国家大力发展住房租赁市场，将显著提高住房的总体供应量。如《北京市2017-2021年及2017年度住宅用地供应计划》，明确未来五年内全市计划供应租赁住房1300公顷，其中2017年供应租赁住房227公顷。上海市也在加大对租赁住房的供地力度，其他住建部选定的广州、深圳、厦门、南京等12个试点城市也都有加大租赁住房的供地计划。而在江西省发布的文件中看，未来也将大力发展租赁房产。

文件内容显示，鼓励建设合理规模的租赁住房。住房供应紧张的市、县制定新建租赁住房计划，将租赁住房用地供应纳入年度土地供应计划，或在新建商品住房项目中配建租赁住房，多渠道增加新建租赁住房供应；允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计相关规范改造为住宅出租，改建后的房屋应符合安全、消防、卫生、节能等相关要求。

另一方面，“租售同权”将较大程度上削减部分居民购买产权房的紧迫性。对于房价而言，“租售同权”无疑将对整体房价形成一定的压力，特别是因“学区房”虚涨的部分存在一定的回落风险。其次，“租售同权”和机构化住房租赁企业的发展，也将可能对房租形成较大的上涨压力。

而对于老百姓最关心的“租售同权”是否真能做到教育、卫生、社保等资源“同权”，九江房产部门相关负责人表示，“这不是房产部门可以说了算，涉及部门太多，目前各部门也都在就这一政策落地进行调研和出谋划策。”