



更多精彩内容
请登录本报新媒体平台
或拨打热线互动 爆料
0551 65179666

以租换购

继湖南长沙、四川成都后
陕西西安也加入“以租换购”行列

通读
览天下

11

三个省会城市探索“以租换购” “一石多鸟”稳定楼市

继湖南长沙、四川成都后,陕西西安也加入“以租换购”行列。

8月19日,陕西省西安市住房和城乡建设局网站显示,西安市住房保障工作领导小组办公室发布关于印发《西安市居民存量住房用于保障性租赁住房操作指南》的通知(简称《操作指南》)。

《操作指南》显示,住房被纳入保障性租赁住房管理并正式签订租赁合同后,出租人家庭可在限购区域获得新增购买一套住房的资格;存量住房用于保障性租赁住房的,将纳入“服务平台”统一管理,5年内不得上市交易(包括转让、市场租赁等)。

中指研究院西安分院研究总监支家骏指出,盘活存量房源,加大保租房供给是此次政策出台的背景。根据《西安市“十四五”保障性租赁住房发展规划》,西安未来必须筹集30万套保租房,而存量住房成为一个筹集房源的最便捷窗口。

在ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然看来,通过盘活存量房,不仅可以有效降低存量房的空置率,也能增加保障性租赁住房供给,满足不同类型人群的租住需求,并减缓政府在存量房配建方面的财政压力。而“租购联动”的政策将房地产市场视为一个有机整体,不仅可以平衡增量新房和存量房之间的关系,而且在租赁住房市场和销售型住房市场之间搭建一个“变压器”。



已有三城出台“以租换购”政策

今年以来,各地“因城施策”创新型政策不断,在众多楼市政策中,长沙市的“盘活存量”,“以租换房票”曾引起市场热议,一度被视为“一石多鸟”之举。

今年5月8日,长沙市培育和发展住房租赁市场工作领导小组印发《关于推进长沙市租赁住房多主体供给多渠道保障盘活存量房的试点实施方案》(简称《方案》)。《方案》指出,已实现网签备案交房或已办理不动产登记的房屋,盘活供作租赁住房后,不纳入家庭住房套数计算。

根据《方案》,资格审核时,以家庭为单位,盘活一套或多套住房用作租赁的,暂按“一户核减一套”的原则核减家庭住房总套数,即有多套住房出租的家庭,在家庭住房套数计算时均只核减一套。

长沙出台的这一试点方案,旨在畅通新房、二手房、租赁住房市场通道,引导刚需、改需和租赁需求的统筹与分流,促进房地产市场良性循环。

随后,长沙对其政策进行优化调整。

最新的信息显示,8月16日红网报道显示,长沙户籍单身家庭名下有一套住房,如果把该套房盘活用作租赁住房,在购房资格审核时,该房屋不计入购房资格套数,按政策可再购买一套住房。对于外地户籍单身人士,在长沙只有1套房子,盘活租赁之后,同时满足有24个月社保或个税的条件,同样可以购买第2套房。

长沙“以租换购”的思路引来效仿。

在长沙之后,7月6日晚间,成都住建局官方微博号发布《关于居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房操作指南》,其中明确,居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房,住房纳入保障性租赁住房房源库后,居民即可申请在出租住房所在限购区域取得新增购买一套住房资格。

8月19日,西安市也出台了类似政策,明确住房被纳入保障性租赁住房管理并正式签订租赁合同后,出租人家庭可在限购区域获得新增购买一套住房的资格。

据不完全统计,截至目前,至少已有三个省会

城市出台新政,明确可“以租换购”。

在业内人士看来,“以租换购”背后,一方面与各地面临的新增保租房目标有关,同时,通过“租赁破限购”也可以释放出部分改善性需求。

可以看到,今年年初,住建部明确,扩大保障性租赁住房供给,“十四五”期间,40个重点城市初步计划新增650万套(间)。

从上述三城任务目标来看,《西安市“十四五”保障性租赁住房发展规划》显示,将加快发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务,力争新增保障性租赁住房达到30万套(间),占新增住房供应总量的30%以上。

成都则明确,计划“十四五”期间采取新建、改建、改造、盘活等多种方式,多渠道筹集建设保障性租赁住房30万套(间),其中2022年计划筹集建设6万套(间)。

对长沙来说,《长沙市“十四五”住房保障规划(2021—2025)》显示,新建(筹集)保障性租赁住房15万套。

“以租换购”效果如何?

那么,在“以租换购”政策下,能否达到既增加保障性租赁住房供给,又推动商品住房市场稳增长呢?

从长沙的实践情况来看,根据《长沙晚报》公布的数据,截至6月8日新政发布一个月,两家试点企业累计接受咨询4879户,“长沙住房”App累计有3025套存量房提出申请供作租赁住房,其中已完成签约833户。

按照目标,长沙力争年内完成签约1万套以上。长沙市住建局相关负责人表示,开展盘活存量房供作租赁住房试点,将加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度,实现刚需、改需、租赁需求分类满足,降低住房空置率,解决好新市民、青年人住房问题,促进房地产业良性循环;下

一步将督促两大国企优化办理手续,精简有关材料,限时5天办结,切实加快办理进度和房源签约,争取年内完成签约10000套以上。

58安居客房产研究院分院院长张波指出,租赁和购房相结合要想明显体现出效应,需要市场本身存在足够需求,包括长沙、成都等省会城市,住房需求的实际支撑力度强,尤其是改善型住房潜在需求强,这是支撑这一政策的重要基本面。

张波认为,租赁和购房政策的结合,是一个创新,值得推广。一方面将存量房源变成租赁住房,加大了租赁市场供给量,可以有效解决新市民的居住问题,是多渠道共建租赁市场的重要体现。另一方面出租房屋换得购房资格,也是解决改善性

需求购房资格的有益尝试,有利于改善性需求的有效解决。

赵然表示,“租购联动”对于人口净流入的二线城市有较强的示范作用,一方面能够满足市民的多元化、多层次住房需求,另一方面可以真正起到平抑市场预期的作用,实现房地产市场稳增长的目标,也是对于房地产发展新模式的有效探索。

中指研究院西安分院研究总监支家骏认为,西安对标长沙、成都跟进“以租换购”,可激活部分购房者需求,鼓励改善家庭积极入市。本次政策出台对稳定市场信心将起到重要作用,对改善预期亦将带来积极影响,有利于房地产市场预期稳定。

本报综合