

租赁试点方案相继出台 我国房地产市场「轻租重售」正在改变

新华社记者 周强

住建部等九部委公布12个租赁试点城市名单才过一个月，已有9个城市公布了方案或通过审议。专家认为，这些城市的快速启动，预示着我国住房租赁市场改革大幕已经拉开，房地产市场长期以来“轻租重售”的局面将得到改变。

“轻租重售”住房模式，加剧租住市场矛盾

据住建部统计，目前我国约有1.6亿人在城镇租居住，占城镇常住人口的21%，其中以新就业大学生和外来务工人员为主。在高房价时代，与新市民旺盛的住房租赁需求相比，我国大中城市租赁市场存在房源总量严重不足、租价高、供应结构不合理、租住环境一般等问题。

从租住费用看，上海易居研究院发布的《全国50城房租收入比研究》报告显示，北上广租户的人均房租支出已超2000元。6月数据显示，厦门、杭州、合肥等34个城市租房收入比已在25%至45%之间，北京、深圳、上海等城市则超过45%，这意味着一些城市居民家庭收入的近一半花在了房租上。

从供应结构看，上海公寓企业联盟研究数据显示，目前我国租房约有1亿套，其中超过90%为个人出租，品牌公寓企业占有率为2%，而发达国家租赁市场的规模化比例是20%~30%。清华大学房地产研究所所长刘洪玉表示，发展租赁市场就是要改变租赁市场的供应结构，不断增加租赁市场的有效供给，才能稳定租金。

深圳综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁分析说，目前租赁市场积累的问题，主要是长期以来我国住房“重交易、轻租赁”的模式造成的。

房地产市场如何实现健康发展？其实，在2015年底中央经济工作会议就提出要建立购租并举的住房制度，2016年6月国办39号文明确要求加快培育和发展住房租赁市场，今年5月住建部公布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，在一系列文件和意见的推动下，多个城市租赁市场改革已陆续展开。

上海率先推出两宗“只租不售”租赁地块。北京未来5年150万套住房建设中包括50万套租赁住房。深圳规定在棚户区改造的住宅部分，除拆迁安置房外，全部用于人才住房和保障性住房，“只租不售”。

租赁改革展开，“租购同权”释放积极信号

近日，杭州与阿里巴巴等合作将建立智慧住房租赁监管服务平台，该平台将实现供应主体、租赁合同网签、评价信用体系等各租赁环节的全覆盖，实现国有租赁住房、长租公寓、开发企业自持房源、中介居间代理房源、个人出租房源全纳入。

如同杭州，一场剑指租赁市场的改革正在多个城市展开。广州、成都、沈阳等多个租赁试点城市纷纷搭建房屋租赁交易和监管平台。

记者从公开信息获悉，此次九部委公布的12个试点城市，除深圳、合肥、肇庆三个城市外，已有9个城市公布了租赁试点方案或通过市人民政府审议。北京、上海、无锡等城市尽管未列入试点，但依然多措并举发力租赁市场。

从各地方案看，培育租赁市场是各方案着重体现的，内容主要集中在以下几个方面：

机构化、专业化、规模化成为各试点城市培育租赁市场的重要手段。不少城市将租赁企业培育数量进行量化考核。如，沈阳到2020年住房租赁业务的企业要达到50家。武汉要求在其两个开发区新增租赁住房7000间，试点企业不少于20家。

在供应主体方面，国有企业受到前所未有的鼓励。成都要求到年底要组建3至4家国有住房租赁公司。厦门提出要扶持国有企业做大做强住房租赁业务。链家研究院杨现领认为，一方面国企可发挥引领、带动作用，稳定市场租金，另一方面有利于国企盘活闲置和低效的厂房和商办用房，为市场增加租赁房源。

为租房群体“赋权”成为大部分城市制定租赁政策的共同取向。继广州提出保障“租购同权”，让符合条件的承租人子女享受就近入学权益后，无锡、郑州、济南将租赁房屋纳入了“合法稳定住所”范畴。

宋丁表示，从国家启动12个城市租赁试点，到试点外城市积极主动发力租赁市场，特别是“租购同权”的提出对我国建立“租购并举”的住房制度具有较大的信号意义。

房地产发展模式生变，未来自持物业或集中入市

业内人士表示，随着租赁市场的“崛起”，长期以来我国房地产市场“轻租重售”的状况将得到逐步改变。

“近年来，广州平均每年接收20多万名非广州生源大学生，加上广州籍生源接近30万新毕业留穗大学生，呈逐年递增趋势。”广东省房地产行业协会会长王韶表示，以多年的观察，租房族一旦经济条件允许，他们就会快速转向购房，造成这种现象的重要原因，是租赁市场混乱无序，租者无法享受同等公共服务权益等。

“增加租赁市场的有效供给，对于稳定市场预期，遏制房价过快过高增长将发挥积极作用。”王韶说。

华南城市研究会副会长孙不熟说，有人问租赁市场起来了，房价会不会大跌。房子具有资产属性，有条件的人仍会出于保值增值、财富效应而购房，因此发展租赁市场并不会导致房价大幅下降，整体来看对稳定房价有重要作用。

公共福利、税费改革、资产证券化，被业界认为是影响住房租赁市场培育和发展的三个重要因素。万科长租公寓负责人张成皓建议，应进一步降低税费扶持租赁企业发展壮大，同时改革与房屋产权绑定的公共福利制度，进一步辐射租房群体。

业界普遍认为，目前，房地产业正从单一“拿地卖房”模式，向出售与持有运营并举时代过渡。“可以预计，未来三年将是自持物业入市的集中期。面对规模化的‘售转持’，开发商必须提升资产运营能力。”大型房企龙湖冠寓品牌总经理邵俊建议，应加快推进符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品，稳步推进房地产投资信托基金试点。

（新华社广州8月20日电）

成兰铁路的建设者

本报记者 王伟伟 本报通讯员 陈波 摄影报道



工人们正在隧道内搭设脚手架。



成兰铁路茂县境内一处连接隧道的高架桥。



工人们正在岩壁上钻炮眼。

成兰铁路，南起成都、北达兰州，途经四川盆地、秦岭山地、河西走廊，客运设计时速200千米。铁路建成后，成都至九寨沟2小时，至兰州4小时，也将结束川西北无铁路的历史。

记者日前在茂县隧道工程现场看到，在全线最大开挖断面上，工人们正在紧张施工，一台台渣土车有序地将泥土石块从数百米深的隧道内运出去。由于地质条件特殊，这里的隧道工的工作方法也与其他地方有很大的不同。这里有专门为解决千枚岩大变形锚杆施工质量这一世界性难题而研发的锚杆台车；也有为加快施工进度而专门引进的“平行立体交叉式作业”的组织模式。

凝聚法治力量 夯实发展之基

——政论专题片《法治中国》引发社会各界强烈反响

新华社记者

全面依法治国，建设一个充满生机、成就辉煌的法治中国。日前，由中央组织拍摄的六集政论专题片《法治中国》在中央电视台及融媒体平台播出前两集《奉法者强》和《大智立法》后，引发社会各界强烈反响。

来自各行各业的观众纷纷表示，专题片站位高远、案例翔实，深入浅出地阐释了全面依法治国的重大历史意义，是对全面依法治国的历史性变革和辉煌成就的全面总结。

全面依法治国，保障国家长治久安

专题片播出当天，湖北省嘉鱼县委党校教师曾德享不仅准时在电视上收看，还特地在朋友圈中分享了专题片的网络视频链接。“在全面依法治国的大背景下，法治宣传教育将有效提升党员干部自觉运用法治思维和法治方式深化改革、推动发展、化解矛盾、维护稳定的能力。”他表示，专题片的推出恰逢其时。

“依法治理是最可靠、最稳定的治理，这是专题片让我感触最深的一句话。”福建省泉州市鲤城区纪委组织和宣传部部长黄莉彬说，近年来党中央将推进全面依法治国和建设党内法规同频共振，制定修订了一系列党内法规条例，进一步严明了党规党纪，为建设社会主义法治国家提供了有力保障。

他介绍，依靠地方立法，台州群众反映强烈的被旧车辆长期占用公共泊位、建筑物门牌不清、城市道路重复修挖等问题得到有效治理，特别是新出台的台州市城乡规划条例，在城市设计、城市公共文化艺术、特色风貌保

护等方面体现出鲜明的台州特色，受到群众普遍好评。

福建省厦门市勤贤律师事务所律师曾凌认为，专题片中的大量案例，生动说明了全面依法治国是实现中华民族伟大复兴的坚

实保障，是国家长治久安的必然路径。

以法治促发展，增强民众获得感

专题片指出，宪法和法律的有效实施，让各项权利从制度走向现实。许多观众对此表示，不断完善的法律体系显著增强了人民群众的获得感，也让崇法尚法的社会氛围越来越浓厚。

“正如专题片中讲到的，地方立法正在地方治理中发挥着积极作用。”专题片中有关设区的市被赋予地方立法权的重大变革，让浙江省台州市人大常委会副主任李志坚打开了话匣子。

他介绍，依靠地方立法，台州群众反映强烈的被旧车辆长期占用公共泊位、建筑物门牌不清、城市道路重复修挖等问题得到有效治理，特别是新出台的台州市城乡规划条例，在城市设计、城市公共文化艺术、特色风貌保

护等方面体现出鲜明的台州特色，受到群众普遍好评。

福建省厦门市勤贤律师事务所律师曾凌

认为，专题片展示的司法体制改革成就，彰显了法治对改革发展稳定的护航作用：“近年来以审判为中心的诉讼制度改革持续推进，源头防范冤假错案的机制正在形成，律师执业权利得到有效保护。种种变化深刻反映出，各项权利的司法保障正在落到实处。”

湖北省电力公司咸宁咸安供电公司客户服务中心工作人员毛俊斌告诉记者，以前有一些群众不理解电力相关法律政策，为了少交一点电费或者多加一块电表和工作人员吵闹的事情时有发生；这几年自觉守法的群众多了，依靠法律解决纠纷的多了，服务工作越来越顺畅。

他介绍，依靠地方立法，台州群众反映强烈的被旧车辆长期占用公共泊位、建筑物门牌不清、城市道路重复修挖等问题得到有效治理，特别是新出台的台州市城乡规划条例，在城市设计、城市公共文化艺术、特色风貌保

护等方面体现出鲜明的台州特色，受到群众普遍好评。

福建省厦门市勤贤律师事务所律师曾凌

认为，专题片中的大量案例，生动说明了全面依法治国是实现中华民族伟大复兴的坚

实保障，是国家长治久安的必然路径。

“正如专题片中讲到的，地方立法正在地方治理中发挥着积极作用。”专题片中有关设区的市被赋予地方立法权的重大变革，让浙江省台州市人大常委会副主任李志坚打开了话匣子。

他介绍，依靠地方立法，台州群众反映强烈的被旧车辆长期占用公共泊位、建筑物门牌不清、城市道路重复修挖等问题得到有效治理，特别是新出台的台州市城乡规划条例，在城市设计、城市公共文化艺术、特色风貌保

护等方面体现出鲜明的台州特色，受到群众普遍好评。

福建省厦门市勤贤律师事务所律师曾凌

认为，专题片中的大量案例，生动说明了全面依法治国是实现中华民族伟大复兴的坚

实保障，是国家长治久安的必然路径。

“正如专题