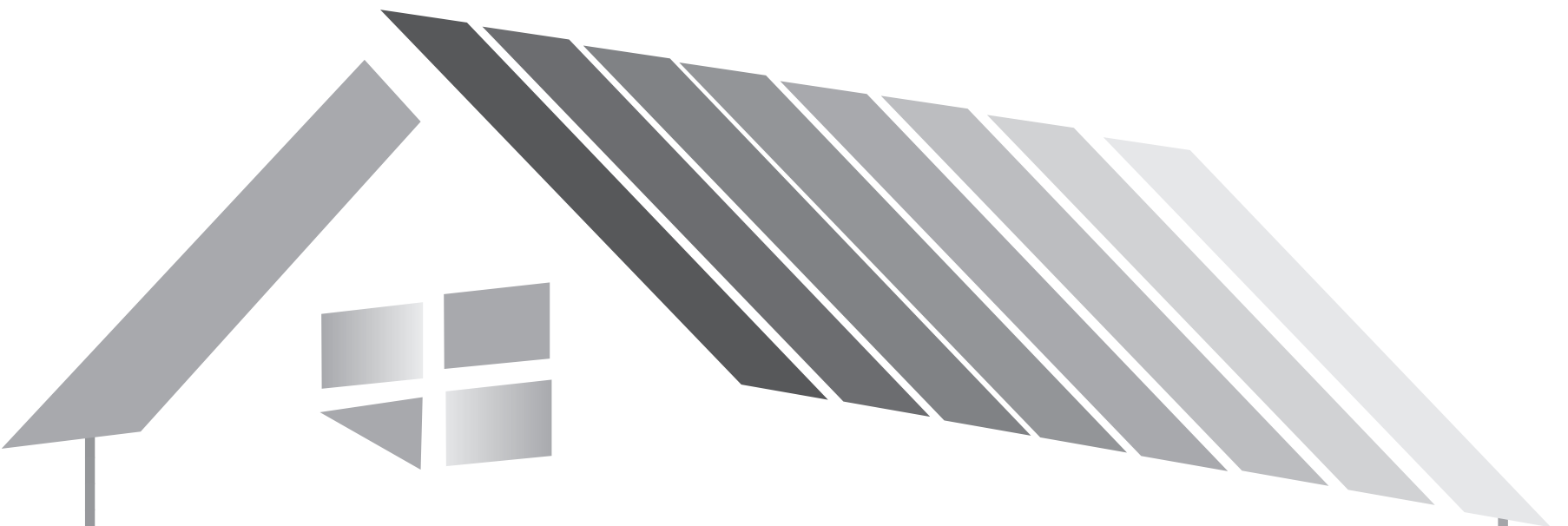


集体土地建租赁住房 郑州成首批试点

分析:城市近郊区的发展机会增加 对房价是否产生冲击存疑问



新政

集体土地建租赁住房 郑州成全国试点之一

8月28日,国土资源部和住建部联合印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知(以下简称《方案》)。

《方案》表示,为增加租赁住房供应,构建购租并举的住房体系,拓宽集体经济组织和农民增收渠道,确定在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点城市。

根据《方案》,利用集体建设用地建设租赁住房的目标是成功运营一批集体租赁住房项目,完善规则,形成一批可复制、可推广的改革成果,为构建城乡统一的建设用地市场提供支撑。

记者了解到,在试点城市,村镇集体经济组织可以自行开发运营,也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。兼顾政府、农民集体、企业和个人利益,理清权利义务关系,平衡项目收益与征地成本关系,完善合同履行监管机制,土地所有权人和建设用地使用权人、出租人和承租人依法履行合同和登记文件中所载明的权利和义务。

试点项目区域要求基础设施完备,医疗、教育等公共设施配套齐全,符合城镇住房规划设计有关规范。

承租人可按照国家有关规定凭登记备案的住房租赁合同依法申领居住证,享受规定的基本公共服务。有条件的城市,要进一步建立健全对非本地户籍承租人的社会保障机制。

本报讯 集体土地上建设的租赁住房不得以租代售;承租的集体租赁住房不得转租。村镇集体经济组织可以自行开发运营,也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。

8月28日,国土资源部和住建部印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知,郑州等全国13个城市进入利用集体建设用地建设租赁住房的首批试点。

此政策刚一公布,就被部分人士解读为农村集体土地不用经过征地环节直接进入市场,小产权房的春天来了等。对此,有业内人士直言,各城市后续政策尚无公布,会有多大的供应量尚不确定,很多猜测存在误读。郑报融媒记者 王亚平

解读一 城市近郊区发展机会增加

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析说,从此次试点城市名单来看,基本上和此前首批租赁市场发展的试点城市名单一致,这也是为了让此类城市具备一个良好的租赁市场发展基础,尤其是通过用地政策的推进,有助于更好地理顺当前的用地关系,对于平衡用地结构、积极为租赁产品提供租赁用地支持等都能发挥较好的作用。

此次试点城市的发展规模

较大,很多近郊区发展的机会在增加,产业和企业的布局较多地围绕在此类近郊区市场上。所以预计后续在集体建设用地方面,近郊区的用地会率先进行改革。

发挥集体建设用地的价值,租赁市场的发展成为盘活此类用地的一个很好渠道,且通过发展租赁市场,形成更为科学的社区建设,有助于此类区域后续的较好规划。

《方案》提出,村镇集体经济组织可以自行开发运营,也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。换言之,此类用地不是征地或简单地流入市场,其发展租赁市场的主导权还是会给予村镇集体经济组织,这样就可以预计,后续一些村镇集体经济组织在盘活相关土地方面会有更大的积极性,也形成了增收增利的效应,进而助推改革的步伐。

解读二 集体租赁住房不是小产权房

该政策发布后,有自媒体就快速发文称“小产权房的春天要来了”。

对此,国土资源部有关负责人回应称,集体租赁住房与“小产权房”有本质区别,不能混为一谈。

上述负责人表示,集体租赁住房是用地符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划,经依法批准建设,依法实施不动产登记的用于租赁的住房。这与“小产权房”不是一个法律概念。

值得关注的是,《方案》中明确指出,探索租赁住房监测监管机制,集体租赁住房出租,应遵守相关法律法规和租赁合同约定,不得以租代售。承租的集体租赁住房,不得转租。

解读三 房价不会大幅下降

从遏制炒房到鼓励租赁,去年中央经济工作会议提出“房子是用来住的,不是炒的”以后,郑州的楼市政策就在努力践行这一精神。

《方案》发布后,还引发“房价下降两成”“房价被彻底摁倒”等各种猜测。

对此,郑州某房企负责人表示:

“当前的楼市政策,都是让房子发挥自住而非投资的功能的不断深化,但并非意味着房价会大幅下跌,尤其是郑州正在建设国家中心城市,为吸引人才、留下人才不断放大招,未来会有稳定的需求持续释放,强调租购同权,鼓励租赁,就是为了促进房地产市场的稳步发展。”

有业内人士直言,目前集体建设用地建设租赁住房仅是在13个城市进行试点,并且采取政府主导、农民集体自愿的原则,试点实施后要在2019年11月开展中期评估,并在2020年底前进行总结,这些试点会有多大的供应量尚不确定,因此对房价能有多大冲击存疑。