

楼市·聚焦

广州试水“租购同权” 符合条件承租人子女可就近入学 租房读“名校” 真能实现吗？

广州市政府近日公布《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》，在北上广深一线城市中率先提出保障“租购同权”，意在加快构建租售并举住房体系。其中，“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”的提法，引发社会关注。

学位房价、租金会发生什么变化？哪些人租房可以就近入学？租了房就能上“名校”吗？就这些社会关注度较高的问题，记者第一时间采访了政府部门、业内人士和相关专家。

“租购同权”会对租售市场产生影响吗？

对一些买不起“天价学位房”的家庭来说，“租购同权”是一个好消息，但优质学位房屋的租赁价格很有可能因此大幅上涨。

华南城市研究会副会长孙不熟等业内人士分析认为，只要优质教育资源不平衡，就会带来优质学位房屋的高溢价。因此，如果“租购同权”没有相关的限制性政策，可以预计优质学位房屋租金将大幅上涨。

为缓解优质租赁房源的供求矛盾，增加租赁房源的供应，方案提出，广州允许将商业用房等按规定改造为租赁住房，并执行居民用水、用电、用气价格标准。允许出租人按照住宅设计规范改造住房后出租，不过应当以原设计的“卧室”“起居室”为最小出租单位，不得按床位出租，人均居住面积不得低于本市规定的最低标准。

那么，“租购同权”会导致房价下跌吗？方圆资产管理首席市场分析师邓浩志表示，房子具有强烈的资产属性。孙不熟认为，“租购同权”对大城市核心区的房价，冲击不会太大。

哪些人租房可以享受就近入学？

方案明确，三类人享有通过租房实现子女就近入学的权益。

具体为，具有本市户籍的适龄儿童少年、人才绿卡持有人子女等政策性照顾借读生、符合市及所在区积分入学安排学位条件的来穗人员随迁子女，其监护人在本市无自有产权住房，以监护人租赁房屋所在地作为唯一居住地且房屋租赁合同经登记备案的，由居住地所在区教育行政主管部门安排到义务教育阶段学校(含政府补贴的民办学校学位)就读。

孙不熟表示：“广州现阶段‘租购同权’惠及的人群有限，考虑到广州的户籍政策是比较倾向于人才引进的，‘租购同权’的最大受益者主要是广州需要引进的人才。”

是否租房就可上“名校”？

广州市住建委相关负责人表示，无论是商品房、廉租房，还是公租房，只要承租人租赁的房屋是其唯一居住地，且房屋租赁合同在广州市登记备案系统备案，就可以享受“租购同权”政策。

孙不熟则认为，通过“租购同权”政策上“名校”难度其实很

大。比如，广州中心城区的一些学校，学位本来就非常紧张，有房有户口的群体都不一定能上，根源还是优质教育资源稀缺。

“除非政府强制划定一部分入学名额，固定给租户一定量的学位。”孙不熟说，但这样又会进一步加剧学位紧张的气氛。根据义务教育法“就近面试入学”的规定，符合条件的承租人即便通过教育部门统筹进入学校就读，也很可能会因为“名校”资源紧缺而被安排到其他普通学校。

不过，中介机构提醒，广州将合同备案作为前置条件，实际上是为了加强房屋的租赁备案管理，出租人和承租人均需要引起注意。

学位已占承租人子女还能就近入学吗？

接受采访的市民表示，根据广州现有的学位房政策，一套产权房对应一个学位，期限一般是6年一轮转。如果房东已占用学位，承租人租下这套房后是否能享有学位？此外，如果6年期限内，一套房出租给了多位承租人，是否每一位承租人都享有学位？这些问题在方案中都没有具体规定。记者从广州市住建部门获悉，具体细则会在8月份出台，教育部门会对相关内容作进一步规定。

房产周刊



“租购同权”： 用平权作为住房改革切入点

“房子是用来住的，不是用来炒的”，通过“租购同权”保障“承租者市民待遇”，有助于减少炒房者，也让更多人通过租房而非买房来实现安居梦。

在广州，只要是符合条件的租房人，未来也可与业主一样，其子女享有同等就近入学(包括上名校)的权利。7月17日，广州市政府办公厅印发《广州市加快住房租赁市场工作方案》提出的举措，引发广泛关注。

该方案提出一个颇具话题性的新概念——租购同权，而其要害就是赋予租房者与购房者同样的子女受教育权。

当然，广州“租购同权”不止于这一点，方案还提出一系列改革举措，包括公积金租房提取额度增加、划出一定比例的公共租赁住房优先满足符合条件的中低收入住房公积金缴存人、增加租赁住房用地有效供应、允许将商业用房等按规定改造为租赁住房等。

从这些举措可以看出，广州“租购同权”试点主要是从两方面入手：为承租者增加一系列权益，同时扩大租赁市场的房源供应，盘活闲置商业用房，形成增量改革带动存量优化的效果。

一个基本的经济学常识是，引导市场各方改变已有选择和行为方式，必须推出相应的政策引导。房屋租赁市场与商品房交易市场相比，长期处于滞后状态，就在于承租人权益保障不足、大城中租房房源偏少。而广州“租购同权”改革对不合理的“购房才享有子女就近入

学权”现象进行松绑，通过供给侧改革推动租赁市场的多元化发展，再加上互联网对于传统租赁产业的赋能，都会为住房租赁市场输送创新活力。

这对监管部门也提出了全新课题，无论是商业用房改造的安全硬件是否达标，还是对网上第三方平台的规范化管理流程设立，都意味着政府必须因时而变，除了对新兴细分领域尽快加以调研，必要时设立针对性法规，还需借助民间自治力量，对复杂多变的租赁市场形成综合治理格局。

去年6月，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确指出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容。其中的诸多改革方向，在此次广州“租购同权”试点中都可见细化落地举措。

“房子是用来住的，不是用来炒的”，通过“租购同权”保障“承租者市民待遇”，无疑有助于减少炒房者，也让更多人通过租房而非买房来实现安居梦。这也是广州“租购同权”探路的积极意义所在。

而在将来，中国住房租赁市场能否保持良性发展态势，取决于包括广州在内更多地区在“租购同权”等方面的区域变革，不断积累经验，形成参考案例，最后汇聚为中国房地产市场深层次转型升级的支点力量。因而，这类用平权作为住房改革切入点的改革多多益善。

(据新京报)

华浔品味装饰

热线:68581005 68581006
地址:海口市珠江广场帝都大厦11楼

家装课堂



客厅隔断有讲究

很多商品房都是客厅和餐厅在一个空间，如果业主觉得不好，在客厅设置隔断，用以分开两个功能间，那么客厅隔断有哪几种方式呢？

客厅隔断样式

帘隔断。既简单又实用的方法，用自制的珠帘或者纱帘作为隔断的材质，一方面能达到隔断的效果，另一方面又不会影响通风和采光。帘隔断的成本低，造型时尚浪漫，又极富现代简约美。层架隔断。木质的层架适合欧式风格和中式风格，金属材质的层架则比较适合时代感强烈一点的现代风格。无论哪一种层架，都可以起到装饰、摆设与隔断的作用。

矮柜隔断。既想做隔断，又想增加储物空间，那么建议您可以考虑矮柜隔断。如果矮柜上方太空旷，可以用帘子在上面作装饰，浪漫的同时又可以达到隔断的效果。矮柜隔断的高度最好是0.9米到1米，因为沙发靠背的高度一般都在0.7米至0.8米左右，高度过高或者过低都会影响整体效果。

客厅隔断怎么选

第一，材质要好，好的材质既能体现质感又使隔断具有很强的收藏价值。

第二，要看隔断“形”，即造型形状要好，如果隔断有刺绣、雕刻、书画等，那么题材要好，因为隔断上所雕刻的主题是隔断的灵魂，主题一定要鲜明、深刻。

第三，要看隔断的制作工艺：中式隔断一般使用浮雕、透雕、阴雕以及刺绣等工艺，不同的手法产生不同的视觉效果，上等的工艺、形态饱满，令人赏心悦目。

北京查处违法发布“小产权房”信息网站 20家中介被关停

北京市住建委、北京市工商局于7月19日重拳出击，对违法发布“小产权房”信息的中介机构以及部分“小产权房”周边存在违规代理的中介机构进行排查，现场关停广合旺家、津华房产等26家违法经营的中介门店。

据介绍，执法人员发现，在58同城平台上存在以“旺家地产”名义发布的“小产权房”信息。经核实，该信息发布主体实为北京广合旺家房地产经纪有限公司，两部门立即赶赴现场对其门店予以关停，工商部门将依法对其发布“小产权房”广告的违法行为予以严惩。

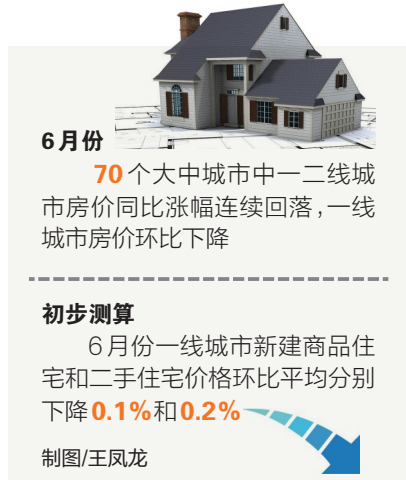
与此同时，北京市住建委、北京市工商局、北京市网信办联合对58同城、赶集网、闲鱼等房源信息发布网站进行约谈。

三部门要求，各网站对于发布房源信息的房地产经纪机构，要认真核查营业执照、备案证明，不得为未经核查的房地产经纪机构提供信息发布业务；不得发布“小产权房”信息广告，信息广告中不得含有能够为住户办理户口、入学等内容；各网站要严格遵守《互联网信息服务管理规定》，不得发布违法信息，更不得通过发布谣言、标题党等行为误导网民。

北京对违法违规从事互联网新闻信息服务业务的网站将予以相应行政处罚，对于存在违法发布“小产权房”等信息的网站，要求19日24时前必须下架，一周之内完成系统整改。

版面联系

联系人:李亚丹 13976077158



融创布局海南 签约10个高端项目

7月13日，“壹见如故”2017融创海南品牌发布会盛典暨融创观澜湖公园壹号&融创美兰熙语产品发布会，在海口观澜湖旅游度假区丽思卡尔顿酒店举行。这是自融创中国布局海南之后，其高端精品项目在海南北部区域的首次品牌联合亮相，也是融创海南文旅在海南发展半年后的首次对外汇报发布。

“壹见如故”，本次发布会之所以选择了这样的主题，融创中国海南区域公司总经理钟连胜称，因为“这是一场老朋友的聚会”。

融创关注海南已久，一直以来潜心耕耘。2015年末在万宁就拿下了海南省重点度假湾区日月湾项目，就此拉开融创海南的大幕。2016年年末，融创在海南东线区域布下六大项

目，打磨出“一处购房、全岛体验”的臻生活度假价值理念之后，举办了第一次融创海南品牌发布会。

虽然公开的“露脸”不多，但融创在海南，早已是受到客户认可的老朋友了。据透露，融创海南2016年的销售业绩为9亿元，当时只有博鳌金湾一个在售项目。而2017年1~6月，融创海南完成了46亿元销售额。截至目前，融创在海南签约落地了10个高端精品项目，为海南引入了一批具备高消费能力、拥有高度假生活需求的高端客群，并在逐步营造更好的特色化的海南文旅度假生活服务。

融创中国是一家专业从事高端精品住宅及商业地产、综合开发的房地产十强企业。一直以来，融创中国坚持区域深耕和高端精品的发展战

略，在中国的一线、环一线及核心城市拥有超过260个已开发的或开发中的优质地产项目——涵盖高层住宅、别墅、商业、写字楼等多种物业类型。

在海南，融创打造的所有项目的原则，都是充分挖掘土地价值，与当地自然生态融合，坚守业界责任，给每一块土地最合适的产品，也呵护每一处珍贵的自然生态。在海口的三公里项目，融创会去做生态修复、主题公园营造；在海口演丰镇项目，融创则用特色农业小镇产品来保护项目中的原生态资源。

此外，2017年，融创更将臻生活高端生活价值体系在国际旅游岛的发展需求下发展为海南特色的融创文旅体系，带给人们在海南度假生活的优质体验。

(广文)