

多地推行租房落户 探索租购同权

■中国城市报记者 邢 灿

租房也能申请落户！近日，山东省住房和城乡建设厅、山东省教育厅等五部门联合发布《关于促进和规范长租房市场发展切实保障租房者基本权益的指导意见》（以下简称《意见》），明确逐步实现租房落户。

当下，租房落户政策在各地实施情况如何？落地过程中租赁双方利益如何权衡？各城市推出的引才政策中，租房落户效果如何？中国城市报记者进行了相关梳理和采访。

山东省将逐步实现租房落户

关于租房落户，《意见》提到，在当地没有合法固定住所、稳定就业或符合当地人才引进规定的非本地户籍承租人及其共同居住生活的配偶和未成年子女，可根据本人意愿，凭登记备案的住房租赁合同等证明材料申报居住登记、申领居住证。符合当地人民政府规定条件的，经房屋所有权人同意可以在房屋所在地或房屋所在地社区申请登记常住户口。

在业内人士看来，目前我国落户的政策与房屋挂钩，在实际执行过程中是以房屋所有权为原则，这也就意味着租房获得社会福利的优先级较低，租房歧视现象存在，会影响城市租赁市场的发展。

58安居客房产研究院分院院长张波在接受中国城市报记者采访时表示，允许租房落户，将落户与购房进一步剥离，有助于畅通落户通道，真正保障租客的权益，对落实租购同权具有积极作用。

保障租购同权，国家层面也频繁发力。2021年4月，国家发改委印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，提出城市落户政策要对租购房者同等对待，允许租房常住人口在公共户口落户。

值得注意的是，就在山东省释放租房落户政策信号不

久，淄博市就制定出台了《关于进一步深化户籍管理制度改革 促进城乡融合区域协调发展的实施意见》，明确全面放开租房落户，凡在城镇区域租住政府公共租赁住房、廉租房和个人住房的居民，均可在租赁房屋地址登记落户。

各地租房落户门槛有差别

在张波看来，租房落户是一种方便租房者安置户籍的方式。以前，在一个城市落户后，如果没有房产，户籍安置会很麻烦。而租房落户政策实施后，意味着即使没有房产的情况下，也可以很顺畅地落户。

“租房落户并不代表租了房就能在当地落户。租房落户主要为了方便那些没有房产的落户者更好地安置户籍。事实上，部分城市租房落户政策实施需要满足一定条件。”张波提醒。

中国城市报记者注意到，目前已经有多个城市推出租房落户政策。这些城市允许租房落户，但同时要求满足缴纳一定年限的社保、居住达到一定年限或其他方面的条件，比如：

——需符合积分落户条件。如江苏省苏州市租房落户，需要符合当地积分落户条件。《苏州市流动人口积分管理办法》显示，申请积分落

户的申请人需同时符合下列条件：在现居住地所属市区或者县级市区域内参加社会保险，在现居住地所属市区或者县级市区域内连续合法居住1年以上（含1年），在现居住地所属市区或者县级市区域内具有合法稳定住所（含租赁）。

——需同时满足社保缴纳年限和居住年限。如浙江省宁波市租房落户，需要在当地就业并缴纳社会保险满2年且在市区城镇地区租住在同一镇（街道）满2年。

——需满足社保年限。如山东省济南市租房落户，需要参加当地城镇职工养老保险满2年。

——需满足居住年限。如浙江省绍兴市租房落户，需要租赁当地城镇地区合法住宅用房，拟落户地办理居住登记连续满1年且无合法住房。

……

对此，受访专家认为，上述门槛的存在有其现实意义。有些是为了让居民长期稳定居住，便于城市管理；有些是为了选择适合城市发展需要的人才。不过，租房落户总体政策方向是取消租房落户的限制或租房落户的年限要求。

如何兼顾租赁双方利益

中原地产首席分析师张

大伟在接受中国城市报记者采访时介绍，目前租房落户按落户地址可以分为两类：一类是落户在社区集体户口，另一类是经房东同意落户在租赁住房地址。

关于后者，在张大伟看来，基于租赁关系的立场不同，房东一般不会愿意承租人落户，这就可能引发权益分割的冲突，关键是要看政策细则如何设置与落地。

事实也确实如此。大部分接受中国城市报记者采访的房东表示，考虑到可能会发生权益纠纷，自己不会同意承租者在租赁住房地址落户。部分房东担心，承租者户口落到自己房产上房屋所有权会发生变化，等到房屋拆迁时利益会受到影响。

对此，张波认为，目前租赁市场以个人房源为主，消除房东在落户层面上的后顾之忧，需要在制度方面加以保障。另外，相比经房东同意落户在租赁住房地址，落户到社区集体户口上更具操作性，政府层面可进一步增加租赁住房供应。

事实上，国家层面有关住房租赁市场的动作从未停歇。2021年7月，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布公告，明确了进一步支持住房租赁市场发展的税收优惠政策。

前不久召开的中央经济工作会议在部署房地产市场

相关工作时强调，加快发展长租房市场。会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。

租房落户能留得住人才吗

湖北省武汉市非本市户籍人才不限购，江苏省南京市筹集823套人才住房，江苏省南通市新建或筹集人才公寓10万套，四川省成都高新区发布首批“百万年薪”岗位名录……近两个月来，多地为了吸引人才，纷纷发布了新政。

新政实施后，租房落户效果如何？张大伟认为，租房落户政策能在一定程度上提高户籍人口城镇化率，对于引导农业转移人口和其他常住人口在城镇落户方面起到促进作用，不过这种促进作用有限。

张大伟分析，一方面当下推行租房落户的城市，很大部分是二线城市，户籍红利相对有限；另一方面，在这些城市租房的大部分是年轻人，选择落户的意愿没有这么迫切，除非是面临结婚或者子女达到年龄急需入学才选择落户。

受访专家们普遍认为，相比于“招人过来”，更重要的是人来之如何“留得下来”。外来人口选择落户的背后逻辑在于，这座城市有内在动力吸引人才与人口，一味降低落户门槛起到的效果或许非常有限。

“留住人才更应靠产业，不仅仅是户口、房产。”在张大伟看来，城市产业活跃了，即使解决不了落户需求，也会吸引人过去。因为有产业，才有工作岗位，才能满足人的生存需求。

中国社会科学院人口与劳动经济研究所研究员王智勇在接受中国城市报记者采访时也表达了相似的观点：“城市一方面要关注自身产业，拓展就业空间，确保人才优势得到最大化发挥，做到人尽其才、才尽其用；同时，应致力于提供更好的公共服务，夯实社会保障、公共设施、行政管理等配套基础，让人才能够真正留下来。”

奥运版智能复兴号上线

1月6日，奥运版复兴号智能动车组在京张高铁北京清河站上线发车。该动车定员564人，设商务、一等、二等、媒体车厢；外观采用“瑞雪迎春”涂装方案，以冰雪蓝为基调，配以飘舞的白色飘带，动感十足；整体颜色中点缀若隐若现的雪花和运动元素，彰显冬奥主题。

伴随着列车首发，北京冬奥列车高铁5G超高清直播室也上线使用。这是全球首次在350公里时速的高铁列车上，依托5G技术打造超高清直播室，实现超高清信号长时间稳定传输。

中国城市报记者 全亚军摄

