

2021年成都租赁住房保有量将达151万套

目前尚有60余万套出租房待租

1200套国有房源近日面市 年内推2.5万套公租房

权威解读

限购对象为何调整为家庭？ 缓解市场供需矛盾

对于5月15日成都出台的进一步完善房地产市场调控的政策，成都市城乡房产管理局相关负责人介绍说，此次将限购对象调整为家庭，主要是为了缓解市场供需矛盾。

据介绍，2016年10月以来，成都坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快推进供给侧结构性改革，切实强化需求侧综合管控水平，房地产市场总体保持稳健运行。此次出台的政策，借鉴杭州、武汉、南京、天津、厦门等热点城市经验，将限购对象由自然人调整为家庭，将限购方式由只考虑新购住房套数，调整为新购住房时需考量家庭已有住房套数。借鉴杭州、深圳、广州等城市经验，夫妻双方离异后，任一家庭成员两年内购买住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。借鉴广州、郑州等热点城市经验，要求全市范围内新购买商品住房和二手住房需取得不动产权证满3年后方可转让。此外，对新入户人员购房、父母投靠成年子女入户后购房提出了新的要求。

为何调整限购对象？

立足于保障刚需 保障改善性需求

关于调整限购对象，相关负责人解释称，2016年10月1日我市执行住房限购政策时之所以将对象锁定为个人，主要考虑到当时我市商品住房市场供应相对充足，部分区县还存在去库存压力，房价整体水平还相对较低。但目前市场供需关系已发生逆转，供需矛盾较为突出，投机需求“个人限购”空

子而炒房的现象时有发生。

目前，杭州、武汉、南京等15个热点调控城市均是以家庭作为限购对象。因此，为了缓解市场供需矛盾，遏制投机炒房行为，立足于保障刚需、保障改善性需求，借鉴其他城市经验，《关于进一步完善我市房地产市场调控政策的通知》将限购对象由个人调整为家庭。

为何调整限购方式？

遏制已拥有多套房家庭炒房动机

对于调整限购方式，相关负责人介绍说，2017年我市城镇居民人均住房面积已达到43.5平方米，居住条件得到极大改善，但不少居民基于资金保值增值需要，尤其是受新房、二手房价格倒挂的刺激，仍在积极入市购房，导致投机炒房现象一定程度

存在。

为坚决贯彻落实房子是用来住的、不是用来炒的定位，遏制已拥有多套房家庭炒房动机，《通知》借鉴其他城市经验，将限购方式由只考虑新购住房套数，调整为新购住房时需考量家庭已有住房套数。

为何调整新入市人员购房条件？

支持职住平衡 避免出现为购房而入

对于新入市人员购房条件的调整，该负责人表示，此前执行的限购措施对新入市人员没有稳定就业且缴纳社保的要求，导致部分投机需求通过入户方式达到购房目的，进一步加剧了供需矛盾。为了堵塞漏洞，避免出现为购房而入户现象，也为了促使新入市人员在我市创新创业和稳定就业，实现职住平衡，《通知》要求户籍迁入限购区域未满24个月的购房人，应在限购区域稳定就业且连续缴纳社保12个月以上，方可在我市新购买住房。

对于新入市人员，成都已采取了一系列的政策措施，支持其通过租赁方式解决居住问题：

- 1、通过实物配租和发放公租房租赁补贴

提供租房支持

2、全市60多万套市场化住房尚未出租，给新入市人员租房提供了较多选择和充分保障

3、国有住房公司将加快投放一批国有租赁住房，已出让的18宗配建租赁住房用地，可建租赁住房36.7万平方米、4500套左右，也将陆续上市

4、全市已开工建设37个人才公寓和产业园区住房项目，可建住房590万平方米、7.4万套，正在加快建设，建成后即可投放市场

5、建立了住房租赁交易服务平台和住房租赁服务大厅，为新入市人员租房提供高效、便捷、精准服务。

限售范围为何扩大至全市？

凸显住房居住属性 引导理性购房

关于限售范围的调整，该负责人解释，将限售范围扩大至全市，主要是为了凸显住房居

住属性，引导居民理性购房，避免产生透支住房需求、增加家庭债务负担等问题，防范风险。

为何出台父母投靠入市购房、离异购房新规？

防止个别居民以投靠、离婚为手段购房、炒房

对于父母投靠入市购房、离异购房规定，相关负责人表示，为了防止个别居民以投靠、离婚为手段达到购房、炒房目的，避免产生道德风险，保障公平购房权利，《通知》借鉴其他先行城市经验，对离异后购房、父

母投靠成年子女入市进行了限制。夫妻双方离异后，任一家庭成员两年内购买住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算；父母投靠成年子女入市的，不得作为单独家庭购房。

成都晚报记者 闫宇恒

记者昨日从成都市城乡房产管理局获悉，目前，成都租赁住房供应十分充足，不仅在住房租赁市场上尚有60余万套出租房源，年内还将推出25382套公租房，人才安居工程也正在加快推进。第二批1200套(间)国有租赁住房将于近日集中面市。

去年11月发布的《成都市住房租赁市场发展五年规划(2017-2021年)》提出，成都将通过合理新建租赁住房，努力盘活存量租赁房源，加快推进人才公寓和产业园区租赁住房建设，稳妥有序开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作等方式，增加市场供应规模。到2021年，全市租赁住房保有量将达到151万套，重购轻租的现象将得到逐步改变。

到2021年
预计全市租赁住房出租率达到**81%**
较2017年增加**5**个百分点
住房空置率为**10.2%**
较2017年减少**0.9**个百分点

到2021年
预计全市租赁住房需求规模达到**122**万套
10842万平方米
较2017年分别增长**33%、30%**

到2021年
全市租赁住房保有量达到**151**万套
3627万平方米
较2017年分别增长**25%、22%**

稳步增加租赁住房供应



到2021年逐步改变重购轻租现象

租赁房源供应充足 可选择空间大

据介绍，去年7月成都被列入全国首批住房租赁试点城市后，成都采取了一系列培育和促进住房租赁市场的措施，当前面向城市新市民的市场化租赁住房供应十分充足。最近数据显示，全市租赁住房保有量为140余万套，已出租80余万套，尚有60余万套待租。此外，住房租赁企业已达48家，共管理长租公寓14万余间，目前还有2万多间面向市场出租，市民租房选择空间还很大。

与此同时，目前成都租赁市场租金水平整体平稳。据市房管局委托的第三方专业调查公司调查，2017年成都平均租金水平为22元/平方米·月，其中中心城区(11+2)为24元/平方米·月，远郊新城为14元/平方米·月。

数据显示，今年一季度全市共办理住房租赁登记备案3.8万件、326万平方米，较去年同期分别增加20%、19%，说明通过前期租赁试点工作的宣传引导，越来越多的市民选择租房改善居住条件。

1200套国有房源将面市 18宗配建住房陆续开建

记者还了解到，成都市级国有租赁公

司组织的第二批1200套(间)国有租赁住房近日将集中面市，房源位于成华区、青羊区、锦江区等中心城区，包括水岸东里二期、培风小区等。有租赁需求的市民可登录成都住房租赁交易服务平台查询房源具体信息。

据介绍，成都市除了不断推出存量国有租赁住房外，也积极推进租赁住房建设。首先在拍卖土地时合理配建租赁住房，目前已出让的18宗住宅用地可建租赁住房36.7万平方米，按套均75平方米测算，约可建4500套。其次，在已确定作为集体建设用地修建租赁住房试点的成都天府新区、青白江区、蒲江县和金堂县等区域，首批启动5个租赁住房项目，可建1200套左右。随着项目逐步开建，将通过存量和增量两个维度，切实保障租赁住房的长有序供应。

年内将推出25382套公租房 加快推进人才安居工程

据了解，在住房保障方面，成都正加快建设实物配租与租赁补贴相结合的保障方式，帮助住房困难家庭解决居住问题。截至今年5月中旬，全市累计开工保障房16.5万套，竣工14.6万套，已分配13.4万套，保障29万余人；发放租赁补贴4.1万户，补贴资金超过3.3亿元。预计今年全年，

分6批次推出25382套公租房用于保障，计划新增发放租赁补贴2462户。

此外，人才安居工程也将加快推进，为人才提供人才购房支持、人才公寓租赁和购买、产业新城(工业园区)配套住房租赁、自建人才公寓或倒班房租赁4种安居方式。截至今年5月中旬，全市人才安居服务网已受理人才安居申请4700人次，盘活7384套存量住房(国有闲置资产)用于人才安居，其中人才公寓467套、产业园区配套住房6917套，合计面积约51万平方米。

·特别提示·

想了解保障房、人才安居工程的最新资讯，可登录成都住房租赁交易服务平台(<http://cdfc.gov.cn/>)，点击“人才安居”可进入成都人才安居服务网，点击“公租房”可进入成都市住房保障信息网。

有租赁需求的市民，可通过该平台查询最新的国有租赁住房以及市场化租赁房源信息，并在线完成网签租赁合同，租赁合同网上备案等。

市民可前往位于后子门西御河沿街的成都住房租赁服务大厅，现场查询各类租赁房源和咨询相关住房租赁政策。成都晚报记者 闫宇恒

专家观点

西南财经大学经济学院副教授、博士生导师刘璐： “开源节流”支持合理自住需求

5月15日，成都出台进一步完善房地产市场调控的政策，西南财经大学经济学院副教授、博士生导师刘璐对新政进行了解读。

2016年10月以来，成都房地产调控措施已经历多次升级，效果卓有成效。特别是摇号买房以后，“茶水费”“只收全款”“托关系”等现象可以说绝迹了。

“节流”，就是抑制不正常的购房需求，主要是投机性购房需求，比如部分购房者利用个人(自然人)限购让家庭多个成员买房(比如未成年子女)，利用落户优惠政策买房、利用父母挂靠子女落户买房。此次升级限购政策，主要就是针对漏洞打补丁。只有挤出异常的投机性需求，才能保护真正的刚性需求，缓解市场供需矛盾。

关于“摇号选房”，操作层面主要有两个受关注之处：一是“刚需”的界定，特别是新落户人群的购房资格问题，二是“重复摇号”的问题，有人同时参加很多项目的摇号。第一个问题，随着此次限购升级已初步得到解决。第二个问题，一个自然人(或者家庭)如果同时参加很多项目的摇号，虽然增加了自己买到房的概率，却降低了别人买到房的概率，而且浪费了摇号选房的相关社会资源，是一种“自私自利”的行为。

总之，当前成都再次升级楼市调控政策，是贯彻中央“房住不炒”的重要落地举措，可以进一步完善楼市调控政策，堵住漏洞，切实支持合理自住需求，努力做到职住平衡，遏制投机炒房行为。事实上，成都去年11月已经发布“三位一体”的楼市调控五年规划，未来成都不论是土地供应还是新房供应，都有充足的保障。当前成都新房市场出现的局部供不应求现象，只是一种暂时性的结构性问题，随着前述新房市场“开源节流”调控政策的持续推进，这一短缺现象有望逐步缓解。成都晚报记者 闫宇恒