

【20】央视：楼市彻底变天 没买房的恭喜了

来源：央视财经

租购并举是未来房地产市场发展的方向，而农村集体土地入市的节奏也在进一步加快。像北京、上海等13个城市已经被确定为利用集体用地建设租赁住房的试点。

集体土地建租赁住房5600套已入住租户

租购并举是未来房地产市场发展的方向，而农村集体土地入市的节奏也在进一步加快。像北京、上海等13个城市已经被确定为利用集体用地建设租赁住房的试点。其中，北京已有海淀唐家岭项目、温泉镇351地块项目，朝阳区泓鑫家园小区三个集体建设用地建设租赁住房项目，那么，目前这些项目进展如何呢？

央视记者任文杰报道：“我现在所处的位置是北京市唐家岭t08小区，这个小区一共有八栋建筑，这八栋建筑都是在集体建设用地上建设的租赁住房。”

唐家岭租赁住房项目一共可以提供2176套住房，建好后租给海淀区住房保障事务中心，再向保障房家庭按公租房价格出租。记者走进多位租户的家中了解到，水、电、天然气、供暖设施都已配置完毕，租户可以直接入住。

租户表示：“我觉得挺好，绿化挺好的，环境也挺优雅的。”

补贴对象		补贴标准
廉租房家庭	取得廉租房实物配租资格的城镇低保家庭	9
	取得廉租房实物配租资格的长期家庭	8
	取得廉租房实物配租资格的低收入家庭	7
	民政部门认定的城市最低生活保障家庭、分散供养的特困人员	6
	民政部门认定的城市低收入家庭	5
	人均月收入2000元以下的家庭	4
	人均月收入在2000元(不含)至3000元(含)之间的家庭	3
	人均月收入在3000元(不含)至4000元(含)之间的家庭	2
	人均月收入在4000元(不含)至5000元(含)之间的家庭	1
	民政部门认定的城市最低生活保障家庭、分散供养的特困人员	0
非廉租房家庭	人均月收入1400元以下的家庭	9
	人均月收入在1400元(不含)至2000元(含)之间的家庭	8
	人均月收入在2000元(不含)至2600元(含)之间的家庭	7
	人均月收入在2600元(不含)至3200元(含)之间的家庭	6
	民政部门认定的城市最低生活保障家庭、分散供养的特困人员	5
	人均月收入1200元以下的家庭	4
	人均月收入在1200元(不含)至1600元(含)之间的家庭	3
	人均月收入在1600元(不含)至2000元(含)之间的家庭	2
	人均月收入在2000元(不含)至2400元(含)之间的家庭	1
	人均月收入在2400元(不含)至2800元(含)之间的家庭	0

为了给租户提供保障，北京市规定，符合条件的租户可以申请租金补贴，最高可以达到房租的95%。

租户表示：“租金一共是交2155.3，然后国家给补一千四百多块钱，然后剩下七八百块钱自己付。”



另外，朝阳区的泓鑫家园小区，已有2000多套入住租户。海淀区温泉镇351地块项目提供2700余套公租房。目前，北京市三个集体建设用地建设租赁住房项目，有5600套住房已经入住租户。未来5年，北京市将建设50万套租赁住房，主要都是通过集体土地上建设的方式。

集体土地建租赁住房教育医疗配套有保障

对于租户来说，可能更关心的是这些住房项目，周边的配套设施如何？教育、医疗等基础设施是否有保障呢？

记者注意到，离唐家岭项目不到100米，就有一家社区卫生服务站。这也是项目的配套设施。



唐家岭社区卫生服务站站长黄玫表示：“租赁住户和我们当地的居民是同等待遇，享受到北京医疗服务的项目和内容。”

在教育方面，符合条件的京籍无房家庭租房，其子女可以享受在租房所在区接受义务教育；非京籍家庭，可根据相关备案信息和规定，办理适龄子女在出租住房所在区接受义务教育的手续。不仅如此，唐家岭租赁住房项目还配套了其它文化活动设施。



唐家岭租赁住房项目物业管理人员胥聪表示：“作为项目的配套设施，唐家岭文化活动中心对租赁租户都是全天免费开放的，旁边也有别的设备设施——像舞蹈室、儿童游乐中心、跆拳道。”

制度设计防止小产权化问题

过去很多集体建设用地的建房是违规的，出现了很多小产权房。而按照国土部的说明，此次集体建设用地建设租赁住房，符合规划，依法审批，是受不动产登记保护的，同时只租不售，小产权房则不受法律保护。作为试点，北京还在制度设计上积极探索，防范小产权问题。

记者了解到，北京市所有集体建设用地建设租赁住房项目，土地的集体土地所有权不变，不征地，采用占地方式办理用地手续。而且房屋都是大产权登记，不予分割办理单元产权证。



海淀区住房保障中心主任贝宗庆表示：“该建筑项目（唐家岭项目）是大产权登记，不能分解到分户登记，所以也不存在分割和变卖、抵押等其他的可能性。”

当地村民可以根据在村股份经济合作社内拥有的土地分配股份额，每年年底进行分红。

唐家岭村村民张正表示：“住保办（海淀住房保障中心）到时候按期给我们唐家岭打过来租赁住房租金，我们村里再根据股民平均一人合多少钱，到年底直接划到每个股民头上。”

平房乡项目采取房屋所有权、经营权、使用权分离方法，所有权归属集体经济组织，经营权归属朝阳房管局，使用权归属租户。



平房乡租赁住房项目建设单位负责人陈学东表示：“这样三权分离，大家相互之间也是一种制约，同时也是一种制衡关系，也就规避了这种小产权问题。”

专家表示，利用集体土地建设租赁住房，不仅保障了城市低收入群体及外来人口的住房需求，还完善了购租并举的住房供应体系。

国务院发展研究中心研究员刘为民表示：“我们向来提倡我们叫住房梯度的消费理念，那么也就是说宜租则租，宜买则买。这一次在集体建设用地上建设租赁住房其实对于租赁市场是一个重要的完善。”

你打算租房还是买房？
