

黄燕芬 王淳熙 张超 陈翔云

建立我国住房租赁市场发展的长效机制

——以“租购同权”促“租售并举”

内容提要:住房制度改革以来,我国住房租售市场发展不平衡,住房租赁市场一直处于落后状况。伴随国家“十三五规划”提出以建立租购并举的住房制度为主要方向深化住房制度改革,2017 年广州、上海等城市相继出台“租购同权”建设的相关文件以促进“租售并举”,引发社会各界广泛讨论。本文从我国住房租赁市场的现状出发,针对我国住房租售市场发展不平衡的问题,分析其产生的具体原因;同时总结国际经验,发现规范完备的法律体系、严格的承租人保护制度以及丰富的住房补贴政策是住房租赁市场发达的国家建设“租购同权”住房市场的重要举措。最后本文提出以“租购同权”作为突破口,促进“租售并举”,从而建立住房租赁市场发展的长效机制的具体措施。

关键词:住房租赁市场 租购同权 租售并举

住房制度改革以来,我国住房租售市场发展不平衡,住房销售市场蓬勃发展,而住房租赁市场却一直处于落后状况。商品住房的销售额与销售面积远远超过其租赁额与租赁面积。根据国家统计局数据,2015 年全国房地产开发企业房屋出租收入为 1600.42 亿元,而住房销售收入却高达 65861.30 亿元,前者仅为后者的 2.43%。租售市场长期失衡制约了房地产健康发展,一方面,租赁市场本身发展薄弱、乱象丛生,租房者的基本权益难以得到有效保障;另一方面,大城市中流动人口的住房需求难以通过租赁市场得到满足,大量的购房需求引起大城市的房价不断上涨。尽管针对购房的房地产调控政策不断出台,但效果有限。如何改变租售结构失衡的现状,建立我国住房租赁市场发展的长效机制成为亟待解决的问题。

在此背景下,构建租售并举的住房市场成为新一轮住房体制改革的重要目标,“租购同权”的提出成为住房租赁市场建设的破局之举。2015 年国务院在《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》中首次提出:“以满足新市民的住房需求为主要出发点,建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度”;国家“十三五”规划纲要则进一步明确了建立租购并举的住房制度为主要方向深化住房制度改革。在此背景下一些地方政府把“租购同权”作为促进住房市场“租售并举”的新举措。2017 年 7 月广州市公布了《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》,提出保障“租购同权”,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。随后,上海市于 2017 年 9 月出台了《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》,详细阐明上海市常住居民租房居住者享有基本公共服务的内容。“租购同权”作

为新的培育住房租赁市场的政策举措,能否通过“租购同权”促进租赁市场发展,改变租购结构失衡的现状成为社会各界广泛讨论的话题,其内涵及具体实施细则更是各界议论和探究的重点内容。

本文从我国住房租赁市场的现状出发,针对我国住房租售市场发展不平衡的问题,分析其背后的深层原因,并借鉴其他国家发展租赁市场的经验,研究“租购同权”举措的内在机理及作用,探索以“租购同权”作为突破口促进“租售并举”,建立住房租赁市场发展的长效机制的发展路径。

一、目前我国住房租赁市场存在的问题

住房市场租购结构失衡是指与住房销售市场相比,我国住房租赁市场发展不完善、不规范,存在总体规模小、租赁双方权利义务不对等、市场秩序失范、配套政策不足等问题。住房租赁市场发展落后导致其对于产权市场的补充作用较弱,难以满足大城市高房价下居民的住房需求。当前租赁市场的主要问题有以下几点:

(一)住房租赁市场总体规模较小,难以满足居民租房需求

我国住房租赁市场供需结构存在不均衡的现象,总体市场规模较小,无论是交易量还是交易额都远远落后于住房销售市场的发展,成为房地产市场的一个“短板”。住房租赁市场房屋供给数量较少,居民的住房需求难以得到满足。2015 年住建部在 16 个大城市的专项调查数据显示,住房市场上能够租赁的中小户型住房非常少,合租比例达到 50%,这一比例在大城市更高,房源数量与租客数量相差悬殊。居民的总体需求较大。根据全国第六次人口普查数据,我国约有 25.8%的城市居民以

租赁方式解决住房问题,尤其是在大量人口涌入的大城市中,相当一部分城镇居民主要依靠租赁满足住房需求。一方面,供需结构失衡,较少的房屋供给决定了租赁市场整体规模较小;另一方面,大量需求涌入销售市场,加剧了住房销售市场与租赁市场的失衡。2015年我国四个一线城市(北京、上海、广州、深圳)的租金交易额占房屋交易总额的7%,远低于美国(50%)和日本(40%)。西南财经大学中国家庭金融调查和研究中心调查显示,2014年我国城镇居民拥有住房比率已经达到87%,高于美国、日本、德国等发达国家,也高于印度、墨西哥、克罗地亚等发展中国家^①。住房租赁市场的规模小、结构不均衡等问题,使得城镇居民特别是大城市居民的租房需求难以得到满足。

(二)住房租赁市场秩序不规范,租房人利益难保障

我国私人住房租赁主体以个人为主,通常出租人和租房人不直接见面,由中介机构全程代理,但由于租赁市场监管不到位,未经房屋管理部门允许或登记注册的房屋租赁中介机构大量存在,“二房东”甚至“三房东”等私自转租的行为也屡见不鲜。部分具有经营资质的中介机构也借机自行提高租金赚取差价,或者擅自采取“打隔断”、私改水电等方式增加租赁面积,且对租客不加甄别,使得群租房居住环境恶劣,房屋维修问题无人负责,存在严重的安全隐患,甚至成为违法犯罪分子的藏身之所。租赁市场秩序失范,大大降低了租房人的生活品质 and 安全感。

另一方面,住房租赁市场发展不完善,租赁双方的权利义务不对等,租房者的利益往往难以得到保障。从租赁关系本身来看,出租人和租房人往往具有较大经济实力差距,在租金水平的确定、租赁双方权利义务、租赁合同执行等方面租房人处于相对被动和不利的地位。特别是在租赁房源相对稀缺的大城市,房东随意涨价,非正当理由由扣留押金、延迟返还押金,压缩租房人生活空间,向租房人转嫁房屋维修成本等现象普遍存在,而租房人往往只能被迫承担,否则将面对频繁更换住处、生活变动所带来的一系列困难和麻烦。这种租赁双方的不平等使得租房人的居住权利得不到稳定的保障,也加重了其经济负担,进而影响其在城市的工作和发展。租房人处于劣势地位,一旦其居住权利受到侵害,不能得到及时有效的保护,将会面临较大的损失。

(三)住房租赁市场政策支持体系不完善,相关配套措施缺位

我国住房租赁市场的配套政策支持体系尚处于建设阶段。在我国,住房不仅仅可以满足人们的居住需求,自有住房往往与各项公共服务权益的享受息息相关,需要各方政策支持。但是目前我国住房租赁市场政策支持体系并不完善,“租购同权”刚刚开始试点,12个试点城市尚未公布具体细则,租赁群体是否能够或者在多大程度上能够与拥有商品住房的城镇居民平等地享受城市公共服务仍不得而知。租房补贴政策虽已在深圳、南京、

北京等人口净流入的大城市试点,但未全面推广,且补贴范围较窄,补贴标准较低,补贴形式、退出机制不够灵活。例如,上海市针对应届毕业生及工作三年以上的青年提供每月400-600元的租金补贴,仅相当于上海市人均住房租金的1/5。此外,我国目前尚未实行类似于英、美、德等发达国家执行的针对中低收入家庭的税收优惠政策。这些配套政策的不完善使得租赁群体在城市生活中处于相对弱势地位的现状短期内难以根本扭转。

二、我国住房租赁市场上述问题的成因

住房租赁市场发展至今,产生上述问题的原因有诸多方面。针对住房租赁市场的规模小这一问题,一方面,用于租赁的住房供给相对较少;另一方面,与购房者相比,租购不同权使得在解决住房需求问题上,购房方式成为远远优于租房的选择,在收入能够满足的前提下,人们更加倾向于购房以享有更加丰富的公共服务资源。同时租赁市场本身相关制度缺位、法律体系不健全,使其出现了市场秩序不规范、租赁双方权利义务不对等等现象。

(一)租购不同权,租户公共服务需求难以得到满足

从根本上说,城市公共服务资源的稀缺性与居民需求之间存在矛盾。在我国,城市的福利制度、教育制度、医疗制度与户籍制度密切相关,这种制度结构使得“拥有一套属于自己的住房”成为有效解决公共服务需求的必要条件。我国大城市房价水平不断上涨,很大程度上是由于教育、医疗等优质公共服务资本化产生的。正是由于现阶段我国租购不同权,租房者难以享受和产权人同等的城市公共服务。这主要体现在以下几个方面:

1. 租赁群体的子女入学问题难以解决。在教育方面,目前我国就近入学、学区设置以及户口限制使得住房是否自有成为解决子女教育问题的关键,无论是“单校划片”还是“多校划片”都不包括租房者。现阶段我国城市教育资源往往与户籍和住房产权挂钩,因而“学区房”成为稀缺资源,特别是在大城市,购买学区房几乎成为城镇居民子女接受优质教育的唯一途径。例如,北京市西城区2016年小学入学条件规定,集体户籍无房户如租赁私房,其子女不具有当地入学资格。由于租赁群体不能取得租赁住房区域学校的入学资格,对于外籍租房居住者须办证件多达28个(邹琳华,2017)。对大量新市民而言,学区房昂贵的价格又难以承受,因此子女就学问题困扰着大城市居民,甚至成为许多优秀人才被迫离开大城市的理由。

2. 租赁群体难以平等享受医疗资源。医疗资源也是公共服务资源的重要组成部分。大城市医疗资源优质,往往具有更加先进的技术、经验更加丰富的医护人员及更高的医疗水平。目前我国医疗服务大多与房子挂钩,大城市中购房者所享有的社区医院、就近就医等权利,而租房者并未享有。由于现行医保规定,租房者的子女、父母就医往往需要缴纳高额的医护费用,在大城市中奋

斗的“新市民”往往承担着巨大的经济压力。租房者、租房者子女和父母的医疗问题亟待解决,医疗层面的“租购同权”有待实现。

3.租赁群体和产权人在住房公积金取用方面不平等。住房公积金制度是与住房关系最紧密的社会制度,但是其设置使得租赁群体和产权人在住房公积金待遇和范围存在不平等的现象。一方面,住房公积金制度依托于单位,非正规就业人员不在保障的范围内;另一方面,在住房公积金取用方面,租房和购房在取用公积金政策上有差异,针对租房人的限制更多。一方面,公积金缴存职工在使用租房提取时需要缴纳5%的税费,在提取公积金前对公积金缴存者可能会造成成本支出;另一方面,公积金缴存者使用租房提取时,通常情况下需要房东的配合,才能去税务局开具发票。也就意味着这套房产是需要房东去相关部门备案,其程序复杂繁琐。公积金制度的社会保障作用并未充分发挥。

4.租赁群体由于难以平等享受市民待遇而受到歧视。在北京、上海、广州等城市出现了住房鄙视链一系列说法,将城市居民划分为拥有住房的原生居民、已经买房的房奴和尚未有房的蜗居一族甚至更多的层次,随着房价的上涨,鄙视链被空前加强。这种所谓的“住房鄙视链”进一步影响到了城市居民的婚恋、工作等问题,诸如“北京没房,再优秀都只能排在相亲鄙视链最底层”等说法大行其道。上述现象本质上是对租赁群体的一种歧视,使租赁群体有低人一等的感觉,这种负面的心理感受加剧了城镇居民对长期租赁行为的排斥,阻碍了住房租赁市场的正常发展。

(二)住房租赁市场相关制度缺位,租房人的权益难以得到保障

我国住房租赁市场目前尚未有专门的法律法规予以规范,因此也并未建立起健全的市场监管体系,这是我国住房租赁市场存在诸多问题的基础性原因。

1.住房租赁市场法律制度缺位,租赁市场乱象丛生。现行的《城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《商品房预售管理办法》等法律法规着重于规范房地产交易市场的秩序,但专门针对住房租赁市场的法律法规长期缺位。上述法律法规中虽有部分涉及住房租赁市场的内容,但缺乏强制性,执行上也缺乏必要保障。具体来说,《城市房地产管理法》中规定了城市房屋租赁实行登记备案制度,但是并非强制性规定,因此在租赁市场依然有未经房屋管理部门允许或登记注册的房屋租赁黑市现象,中介机构无序竞争,租房人的合法权益得不到保护;《合同法》中并未有专门针对住房租赁合同条款,住房租赁合同缺乏明确统一的范本,不规范的租赁合同使得法律纠纷产生时,导致租赁双方权利义务严重不对等;法院解决住房租赁纠纷依靠最高人民法院关于房屋租赁合同的司法解释,对出租人约束较少,致使住房租赁市场上“黑中介”、“二房东”甚至“三房东”的现象层出不穷。

2.租房租赁市场监管体系不健全,租房人权利保障弱。我国目前还没有专门的住房租赁管理部门,监管方式单一且效率较低。监管的主要内容是社区工作人员及派出所民警上门走访,对出租房屋情况、租客信息进行登记备案,费时费力。监管的范围较窄,针对出租人的监管缺位,不仅对于群租现象、违规建筑出租等问题无人管理,而且对于出租人随意涨租、扣留押金、随意停止租期的严重侵犯租房人利益的行为更是缺乏监管。当发生住房纠纷时,缺乏专门的部门进行协调。现有的各地房屋租赁管理条例中,住房租赁纠纷可以经由人民调解委员会、房地产中介行业协会、建设(房屋)行政管理部门等多个部门调解,但是在实际租房市场中,各个部门相互推诿,租房人的合法权益难以得到保障。此外,在目前市场监管中,针对小型租赁中介公司的监管往往不到位,登记备案主要依靠公司自觉,容易出现“黑市”现象,例如中介公司与出租者勾结损害租房人权益等。而监管部门对于互联网上发布的虚假房源信息则缺乏核实。

三、构建“租购同权”住房市场的国际经验

我国住房销售市场和租赁市场发展不平衡,住房自有率与发达国家相比过高^②,培育和发展住房租赁市场需要借鉴国际经验。在研究过程中,我们发现无论是从居民享有的权利种类、配套社会福利还是享受保障的质量来看,这些国家均做到了承租人和产权人的无差别对待,这种高度“租购同权”促进了住房租赁市场的发展,使得住房销售市场和租赁市场在整体上处于平衡的状态。

(一)高度“租购同权”,承租人和产权人享有平等的“市民权利”

英国、德国、美国等国家相关社会制度中并未将住房租赁人和产权人区别对待,无论是教育、医疗还是其他公共服务与社会保障领域,承租人往往享有同等待遇,使得居民住房需求能够以较为平均的方式在住房销售市场和租赁市场得到满足。在教育方面,美国的做法较为突出。虽然美国政府将流动人口的教育制度留给州政府来制定,但是其宪法中隐含了保障迁徙权利,其核心就是保障移居人是否享有本州公民的公共资源的优惠,受教育权利是其着重保护的领域。一部分州对居民居住期进行认定,一旦通过则可以享受基础教育,并且在高等教育中获得学费优惠。其认定要求中并不包括住房的所有权,这就使得承租人和产权人享有平等的教育权利。在医疗方面,英国的全民公费医疗制度规定,凡是在英国正居住的公民,都享有公费医疗系统的免费医疗保障(NHS)。无论是否在当地拥有自有住房,都在公费医疗范围之内;法国的医疗保险、失业救助等社会福利也不区分承租人和产权人,公民可在全国范围内享受公共服务资源,实现了社会保险全国联网,为公民提供保障。在住房补贴方面,德国的《住房津贴法》规定根据房人(租住者或拥有产权的自住者)的收入、住房面积和房租等因素给予现金补助,房租的补贴资金由联邦政府

②2013年,中国社会科学院社会学研究所调查报告称我国城镇家庭住房自有率为89.6%。根据Eurostat数据,德国的住房自有率在2014年仅为52.5%,而英国的住房自有率为64.8%,欧盟国家的平均值为70.1%。根据美国商务部数据,美国住房自有率从2006年以来呈波动下降趋势。2016年5月美国住房自有率达到了2001年以来历史最低点63.60%。

和地方政府各负担一半。该项政策向租房者倾斜,90%以上的补贴由租房者获得(郑宇劫、张欢欢,2012)。美国1974年的《住房和社区发展法》第八条规定了租金证明计划,即向低收入阶层提供存量住房租金补贴。租赁者通过资格审查后,在地方住房管理机构获得租金证明,之后在特定区域范围内租住质量等级和租金限额以内的住房,只需支付不超过家庭收入25%的租金,其余部分由地方政府补足(周琚,2011)。美国、英国、法国的基础社会制度关注对流动人口权益的保障,不区分住房产权人和承租人之间的差距,较好地实现了“租购同权”,保障居民享有同等的“市民权利”。

(二)法律体系完备,承租人合法利益得到保护

在住房租赁市场建设上,德国、美国、英国等国家往往具备规范完备的法律体系,重视对合同中处于弱势地位的租房者的利益进行保护,严厉打击租赁市场的投机行为。德国通过法律对租房的各个环节进行了规范和保障,其法律体系既包括关于保障住房供给的《住房建造法(第一版)》、《住房建造法(第二版)》、关注住房补贴的《住房资助法》、《住房限定法》;也包括规定租金收取规范的《新造租金条例》等法律。在房租问题上,德国人口在5万人之上的城市制定《房屋租金水平表》,作为房屋指导价,具有法律约束效力。《经济犯罪法》规定,如果房东征收的房租超过指导价的20%,租房者有权向法院提起诉讼,房东将被重罚。如果超过50%,则构成“房屋暴利”罪,最高可被判处3年有期徒刑。此外,在房租上涨问题上,德国《租房法》规定,三年内房租涨幅不得超过20%,否则按照违反法律处理。房东如果想要提高房租,必须提交书面申请,阐明涨价理由并给出涨价例证,租房者不同意则将由法律裁决。《住房中介法》则对房屋中介的行为进行了规范,如果房租中介机构任意提高佣金,最高将被处以2.5万欧元的罚金(郑宇劫、张欢欢,2012)。

美国也拥有较为完善的法律体系,其《房租管制法》、《公寓转化管制法》、《租赁公寓拒租禁止法》等法律规范房东和房屋中介的行为,限制住房租金的不合理上涨,保障承租人权利,避免使其非自愿性搬迁。以美国洛杉矶市政府为例,其《房租稳定法》规定,房租管理处专门负责出租房屋的登记工作,并根据通货膨胀率等经济指数确定当年房租的涨幅,确保房东不逼迫租赁人搬迁,以及保证房东支付重新安置费用等住房租赁方面的工作(周琚,2011)。

(三)承租人保护制度健全,承租人居住权利得到保障

由于在合同关系以及其他实际问题中,承租人往往处于弱势地位,很多国家建立了严格的承租人保护制度以保障合同期内承租人的合法居住权利。

德国对私人住房租赁合同给予保护承租人权益的特殊规定。在租赁合同保护方面,《住房租赁终止保护法》禁止出租人以提高租金为目的的合同终止权,防止出租人随意终止合同和不合理涨租。《住房租赁法》规定,出租人无权单方面终止合同。日本民法对租房合同

进行特别保护,其具体内容是,房东需要向法院提交正当理由,由法院比较租户和房东的利益诉求进行裁定,一般判例是房东只有在租户拒付租金情况下才受支持(郑宇劫、张欢欢,2012)。美国的《租赁控制法》规定,不动产的出租人在租赁合同期满时不得拒绝承租人的续租要求,除非其亲自占有并使用该不动产。同时,美国各州也出台了不同程度的针对保障承租人居住权利的制度。例如为减轻承租人责任的“出租人减损义务”,规定当承租人违约时,出租人应当自行努力将房屋出租给他人而非要求赔偿。已有阿拉斯加、亚利桑那、加利福尼亚、科罗拉多、堪萨斯、肯塔基等三十多个州明确了出租人的减损义务(周琚,2011)。

四、以“租购同权”促“租售并举”,建立我国住房租赁市场发展的长效机制

从国外发展建设住房租赁市场的经验不难看出,“租购同权”是培育住房租赁市场、完善租赁市场发展机制的重要环节。以“租购同权”促“租售并举”,对于我国房地产租赁从短租市场到长租市场的转变具有重要意义。政府应注重“租购同权”建设,一方面加快“租购同权”的立法进程,以法律形式对确立这一原则;另一方面,构建相应的社会政策体系,积极促进“租购同权”落地,此外,还要逐步扩大政策范围,最终实现全国范围内多种市民待遇的“同权”,满足租户的公共服务需求;从单项同权到多项同权,最终是从满足市民待遇到实现市民权利。

(一)构建“租购同权”政策体系,为住房租赁市场提供配套政策

“租购同权”涉及的范围较为广泛,例如教育、医疗等多项公共服务权利的同权,我国应该借鉴美国对迁徙教育权利的保护,结合中国具体的现实,解决大城市中承租子女的教育问题;改革医疗保险制度,实现全国范围内标准和权益的统一,打破地区藩篱;改革住房公积金制度,充分发挥其在补贴租房者的作用。这些问题的解决既包括资源稀缺下分配的公平问题、原高价学区房的购房者权益等理论上的问题,也包括就近入学、就近就医等具体操作问题。其中所涉及到公共资源分配的公平性、均等性等问题,单单依靠一个政策或是一部法律是无法解决的。这就需要社会政策来托底。国家应该通过构建全方位的政策体系来保障承租者享受市民待遇,将户籍制度和社会福利制度剥离,增进各种公共服务和社会保障的灵活性和广泛性,减少对承租人和产权人的差别对待,从单向权利同权到多项权利同权,从市民权利同权、到市民权力的同权。更多社会政策的配合以及具体的落地细则来配套,对于落实“租购同权”、发展住房租赁市场具有重要的意义。

(二)加快“租购同权”立法进程,为住房租赁市场提供法律保障

以立法方式确立“租购同权”的原则,有利于促进住房租赁市场的发展。广州在全国率先提出“租购同权”,

但是仅为地方试点,“租购同权”需要得到国家层面的立法保护。国家应加快“租购同权”立法进程,通过立法,明确租赁当事人的权利义务,赋予其与购房者同等的享受教育、医疗等基本公共服务的权利。此外,我国应该结合中国国情,借鉴欧美等国经验做法,建立一套完整的租赁市场法律体系,既要规范房东行为,限制住房租金的不合理上涨,保障承租人权利;又要对租赁市场运行进行规定,规范中介机构的行为,维持良好的市场运行秩序。目前《住房租赁和销售管理条例》尚处于征求意见的阶段,国家应该加快立法进程,继续丰富和完善租赁市场法律体系。根据各地试点的完成情况、工作中的问题的经验制定相关的法律草案,并公开向各界征求意见,将租房者的权利法律化,使租房者和购房者处于相同的法律地位,享有同样的权利。此举将使得租房者的权益得到保护,将为住房租赁市场的健康发展提供法律保障。

(三)保持“租购同权”政策定力,最终从实现市民待遇到实现市民权利

政府应以“租购同权”为突破口构建房地产长效机制,通过“租购同权”推动“租售并举”的住房供给制度建设,在促进住房租赁市场建设中发挥更重要的作用。长期来看,如果租赁同权得到有效实施,对于提升和稳定租金回报率具有重大的意义,将成为住房租赁市场发展的支撑力量。政府应该保持“租购同权”这一政策的定力,对于实施过程中遇到的困难和问题认真研究解决,而不应轻易中断。同时,逐步扩大这一政策的实施范围,从一地试点到多地试点,各地应根据本地区的特点,因地制宜,制定适合本城市发展的政策,坚持“租购同权”,完善和培育住房租赁市场。同时,“租购同权”也是一个长期的发展过程,“同权”意味着市民共同享受均等的公共资源和发展的红利,未来更需要从同“市民待遇”到实现同“市民

权利”。

无论是从平等的价值理念还是法律的原则来看,“租购同权”都是促进住房租赁市场发展的必然要求。目前我国大城市中,“新市民”因住房是否自有、户籍等限制条件而享有与“老市民”不同的待遇乃至权利,因而具有强烈的购房意愿。如果逐步实现“租购同权”,从单项权利到多项权利,最终实现同“市民待遇”和“市民权利”,“新市民”即使租房也能享受到与“老市民”同等的权利,住房租赁市场也就可以得到健康持续发展。所谓待遇是你给我或者可以不给我的,而权利就是该我的或者我应该获得的。“租购同权”是突破住房租赁市场发展瓶颈的关键点,以“租购同权”促“租售并举”,将建立起我国住房租赁市场发展的长效机制。

参考文献:

- [1]王萌.流动人口管理的域外借鉴:着眼于迁徙制度和居住保障机制[J].江西公安专科学校学报,2008(2).
 - [2]熊卫平.美国流动人口子女的教育法规及其对我国的借鉴[J].经济研究导刊,2008(3).
 - [3]杨宜勇.池振合.我国社会保障政策回顾与评价[J].经济纵横,2009(11).
 - [4]周强.美国住房租赁法的转型及其对我国的启示[J].河北法学,2011(4).
 - [5]郑宇劫.张欢欢.发达国家居民住房租赁市场的经验及借鉴——以德国、日本、美国为例[J].开放导报,2012(2).
 - [6]郭平.保障性住房政策演变下住房租赁市场发展研究——以德国、美国为例[J].石家庄经济学院学报,2014(5).
 - [7]何绍华、杨菊华.安居还是寄居?不同户籍身份流动人口居住状况研究[J].人口研究,2013,37(6).
 - [8]施继元、李涛、李婧.国外住房租赁管理经验及对我国的启示[J].软科学,2013(1).
 - [9]苏亚艺、朱道林、耿楠.北京市住宅租金空间结构及其影响因素[J].经济地理,2014(4).
 - [10]王丽艳、王蔚蔚、王振坡.在全面深化改革背景下发展住房租赁市场[J].中国房地产,2014(4).
 - [11]邵宇.身份与排斥——中美流动人口子女教育状况比较研究[J].河北师范大学学报(教育科学版),2014(6).
 - [12]廖治宇.荷兰社会住房租赁体系及其对我国的启示[J].价格理论与实践,2015(6).
 - [13]龙鹏.新型城镇化背景下我国住房租赁市场的发展[J].经营管理者,2015(15).
 - [14]刘宝香.我国城市住房租赁制度包容性完善研究[J].现代管理科学,2016(8).
 - [15]汪润泉、刘一伟.住房公积金能留住进城流动人口吗?——基于户籍差异视角的比较分析[J].人口与经济,2017(1).
 - [16]杨朝钦、高兰天.“城—城”流动人口医疗保险异地对接机制的研究[J].现代商业,2017(4).
 - [17]邹琳华.学区房投机、租购房同权与房产税[J].中国发展观察,2017(21).
- (作者单位:黄燕芬,中国人民大学公共管理学院教授、博士生导师;王淳熙、张超,中国人民大学公共管理学院;陈翔云,中国人民大学学术期刊社副编审)

Establish the Long-term Mechanism for the Development of China's Housing Rental Market

——Encouraging Rental-sales Right Equality to Promote Housing Sales and Rental Market Simultaneously

Abstract: Since China's housing system reform, the development of residential sales market and rental market in China have been unbalanced, and the rental market has lagged far behind. As the 13th Five-Year Plan put forward to establish a balanced market structure between the sales and rental market as the main direction of deepening the reform of housing system, Guangzhou, Shanghai and other cities have issued relevant documents about rental-sales right equality in order to promote the rental market simultaneously in 2017, which provoked extensive discussions. Based on the current situation of China's housing rental market, which are summed up in this paper, we analyzes the specific reasons for the unbalanced development of China's residential rental-sales market. Through summarizing the international experiences, it finds the complete legal system, the strict tenant protection regime and plenty of housing subsidy policies are experiences of constructing balanced housing markets in the developed countries. In the end, it proposes the concrete measures to establish the long-term mechanism for the development of the housing rental market by means of encouraging Rental-sales right equality as the breakthrough of promoting the balanced development between the sales and rental market.

Keywords: Housing rental market; Rental-sales right equality; Promoting sales and rental market simultaneously