

# 广州试水“租购同权” 租房就能上名校?没那么简单

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。

## 广州租房新政要点

- ◎符合条件租房人员子女可就近入学
- ◎增加公积金租房提取额度
- ◎租房给个人可降低增值税征收率
- ◎租房用地供应纳入年度土地供应
- ◎自持租赁住房面积成为拿地“砝码”
- ◎商业用房可改造成住房出租
- ◎发展“城中村”现代租赁服务业
- ◎中低收入者租房可优先

谁可就近入学?

### 广州新政 主要惠及引进人才

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，以监护人租赁住房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。这意味着，以后在广州租房，租房人子女可就近入学。

华南城市研究会副会长孙不熟表示：“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。”

此外，工作方案还提到，将加大住房公积金对租赁住房的支持力度，提高公积金提取额度。比如，职工提供房屋租赁备案证明和发票申请提取住房公积金，月提取最高限额由原来的不超过上年度本市职工月平均工资2倍的30%，提高至不超过上年度本市职工月平均工资2倍的40%。

租金会变贵吗?

### 优质学位房屋 房租价格或将大涨

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。

宋丁、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。

### 租房就能上名校? 一套房多人租咋办 细则还未出

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能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。

根据广州现有的学位房政策，一套产权房对应一个学位，期限一般是六年一轮转。如果房东已占用学位，承租人租下这套房子后是否能享有学位?此外，如果六年期限内，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。

据新华社·南都等

# 山东兰陵企业(集团)总公司授权 律师声明

近日，个别网络媒体登载了《临沂市兰陵集团董事长遭职工联名举报》的文章，该文引用举报人提供的材料，对兰陵集团及陈学荣先生恶意诋毁，内容严重失实。为此，山东兰陵企业(集团)总公司、陈学荣先生现授权法律顾问赵启林律师、段新明律师，郑重声明：

一、文章举报内容中的“兰陵陈香”上市公司资产重组及相关股权转让、美酒股份公司国有股权转让，均是经临沂市政府批准，在政府相关部门主导下，严格按照法律法规进行的正常转让，整个过程有临沂市政府【2006】第33号会议纪要、省国资委及国务院国资委的批复文件、鲁产权鉴字第421、422号产权交易凭证等材料可证。文章所列举报内容严重失实，举报所称的个人侵占、套取公司资产，非法获利等均纯属恶意诋毁。该文对陈学荣先生本人以及兰陵集团的声誉均造成了极坏影响，是侵害名誉权的行为，举报人及相关媒体应承担相应的法律责任。

二、文中所称联名举报的“职工代表”毛凤国、王树刚早已不是兰陵集团职工。根据“兰酒政字

[2001]7号”文件《关于对毛凤国的处理决定》，毛凤国于2001年3月因连续旷工100余天被兰陵美酒公司解除劳动合同；王树刚于2011年3月本人申请与兰陵美酒公司解除劳动合同，公司补偿其65637.32元后离厂，有其个人申请和劳动合同解除协议为证。

三、文章举报内容称，“刘杰2014年购买了工程公司(山东卉都园林工程有限公司)，2015年该公司在美酒股份结算了1000多万元的工程款，2016年刘杰随即又卖掉了公司”，“而刘杰现任兰陵美酒股份监事、工会主席”，“陈学荣把上千万的工程款没有通过招标程序就暗箱操作给了刘杰，严重涉嫌利益输送。”事实上，兰陵美酒公司工会主席“刘杰”的身份证号为3713241974xxxx1110，而卉都园林公司当时股东姓名也是“刘杰”，其身份证号为3712031982xxxx3715，两人是重名，根本就不是同一个人！有公安机关户籍信息及工商登记资料为证。

四、兰陵集团及陈学荣先生绝不容忍散布网络谣言、对其恶意中伤的违法侵权行为，现已对已发

布的失实报道进行了证据保全，对相关发布、散布不实信息的个人和单位将依法提起诉讼，以维护兰陵集团和陈学荣先生的合法权益。希望相关媒体立即删除上述失实报道，以避免侵权责任继续扩大。

五、兰陵集团及陈学荣先生通过律师敬告相关媒体和网络用户，不要继续转载、传播涉案文章，以避免对兰陵集团和陈学荣先生名誉权的继续侵害，避免自己的行为因此构成侵权而承担法律责任。

六、兰陵集团及其所属公司一直严格按照公司法等法律法规、公司章程规范公司行为，充分落实公司民主议事制度，切实维护股东、职工权益，坚守传承民族传统品牌。目前，公司健康发展，生产经营秩序井然。兰陵集团及陈学荣先生衷心感谢社会各界一直以来的信任、关心和支持，并将一如既往地牢记使命，砥砺奋进，披荆斩棘，攻坚克难，创造更加优异的经营业绩，造福社会。

特此声明。

山东兰陵律师事务所律师 赵启林  
山东宇衡律师事务所律师 段新明  
二〇一七年七月十九日

