

---

## 租购并举六周年，哪个城市租购同权程度最高？

2015年，住建部<sup>1</sup>首次提出“租购并举”，租购同权是推动“租购并举”的重要举措，租购权利差距越小的城市，越有利于租赁市场的稳定。同时，流动人口初到城市由于经济能力限制会优先选择租房，故租购权利差距较小的城市，城市流动人口的融合度<sup>2</sup>更高，对流动人口的吸引和留居上也将保持突出的竞争优势。今年是“租购并举”的第六年，2月以来，深圳<sup>3</sup>、南京<sup>4</sup>陆续出台了推动租购同权的相关政策，那么哪个城市租购同权程度更高，对流动人口保持更强的吸引力呢？贝壳研究院分析了北京、上海及12个租赁试点城市的租购同权相关政策，结论如下：

总体来看，**上海和成都租购同权程度最高，其次为郑州、沈阳和南京。**在落户条件及随迁子女入学分别有以下发现：(1) **沈阳、郑州和南京市落户条件较为宽松，租购房群体在沈阳能更快落户；**(2) **上海和成都市积分落户租购同等对待，一线城市中深圳租购差距最大；**(3) **流动人口在沈阳、武汉、郑州持居住证即可入学，租购人群入学门槛差距最小；**(4) **上海和成都在积分入学上租购同等对待，其中成都入学门槛较高。**

**租购同权的关键在于落户与子女教育。**租购同权中的“权”是指居民享受基本公共服务的各项权利<sup>5</sup>。由于城市的公共服务权利捆绑户籍，房产又与落户挂钩，故租购权利的核心差异在于落户。随着户籍制度的不断改革，就业、医疗、文化体育等方面的服务存在差异较小，核心差异在于子女教育权利，也是流动人口关注的重点，包括新落户城市的新市民。

**沈阳、郑州和南京市落户条件较为宽松，租购房群体在沈阳能更快落户。沈**

阳、郑州和南京放宽了落户条件，无论租房还是购房群体，均可通过满足缴纳社保或签订劳动合同等方式落户，且落户门槛较低。3个城市中，流动人口在沈阳能够最快落户，郑州和南京则需要6个月的时限要求。厦门市租购差距最大，满足购房落户条件，即可直接落户，对于租客则无明确的落户入口。

**上海和成都市积分落户租购同等对待，一线城市中深圳租购差距最大。**北京、上海、深圳等9个城市推出了积分落户政策，其中上海市落户积分与租购房无关，成都对租房和购房同等积分，其余城市的积分标准中租房人群积分处于弱势。四个一线城市中，深圳租购房人群的积分差距最大。

北京、上海及12个租赁试点城市租购落户差距最小城市排行榜

排序	城市	积分落户	租购房落户相关规定
1	沈阳	无	在沈与用人单位依法签订《劳动合同》的就业人员，可落户 缴纳职工医疗保险或养老保险的灵活就业人员，可落户 购房落户：需提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明
2	郑州	无	在市中心城区参加城镇社会保险满6个月可落户 购房落户：在郑州连续缴纳社保及个税满24个月可购房
3	南京	√	持浦口、六合、溧水、高淳区居住证，缴纳社保6个月以上，可落户 积分标准：拥有合法产权住房最高积90分（其中共有产权住房按比例积分），租房不计分
4	成都	√	积分落户：拥有合法产权住房与租房按年同等积分
5	上海	√	积分落户：积分指标与租房、拥有合法产权住房不挂钩
6	肇庆	无	租房落户：租赁合法稳定住所，持有居住证并连续居住满半年以上的 购房落户：不限购
7	合肥	无	租房落户：合法稳定就业连续满2年，缴纳社保达1年，可落户 购房落户：在合肥无购房记录且连续缴纳社保或纳税1年以上可购房
8	杭州	√	积分落户：租房5年与拥有合法产权住房同分
9	广州	√	积分落户：租房5年可与拥有合法产权住房同分（合法产权住所积10，在从化区、增城区拥有自有产权住房的再增加5分）
10	北京	√	积分落户：每满1年，拥有合法产权住房是租房积分的2倍
11	佛山	√	有合法稳定住所(含租赁)，居住证满3年等条件，可落户 积分落户：拥有合法产权最高积分是租房的4.8倍（租房每满1年计5分，最高30分，合法产权住房最高积分144分）
12	深圳	√	积分落户：每满1个月，拥有合法产权住房是租房积分的5倍

13	武汉	√	<b>购房落户:</b> 需自购房日起前 2 年(含 2 年)连续缴纳社保或者个税证明 <b>积分落户:</b> 租房至少 30 年可与拥有合法产权住房同分 (租房满 1 年积 1 分, 最高 50 分, 合法产权住房积 30-50 分)
14	厦门	无	<b>购房落户:</b> 需满足居住证满 5 年/8 年, 缴纳社保满 5 年/8 年等

注: 本次排行榜针对落户条件中, 涉及到租购相关的政策进行对比, 不考虑其他如人才、挂靠等方式落户。购房落户条件为流动人口在所在城市购买首套房的条件。

来源: 各地官网, 贝壳研究院整理

**流动人口在沈阳、武汉、郑州持居住证即可入学, 租购人群入学门槛差距最小。**在沈阳、武汉和郑州市, 流动人口持居住证, 其子女即可入学。北京对本市户籍无房家庭提出连续居住 3 年的要求, 其他城市暂未明确要求; 同时, 北京各城区对流动人口的租房提出半年或 1 年不等的时限要求。南京和合肥要求持居住证满一年, 其中合肥购房家庭可直接落户入学, 租购差距较大。

**上海和成都在积分入学上租购同等对待, 其中成都入学门槛较高。**目前, 有 8 个城市采用积分入学政策。上海、杭州、厦门、佛山和肇庆市等 5 个城市中, 流动人口持有效居住证或连续居住半年可入学, 入学门槛较低, 其中上海积分标准与租购房无关。成都和深圳要求居住满一年, 广州则要求持居住证满一年, 3 个城市中成都对租购家庭积分同等对待。

北京、上海及 12 个租赁试点城市租购子女入学差距最小排行榜

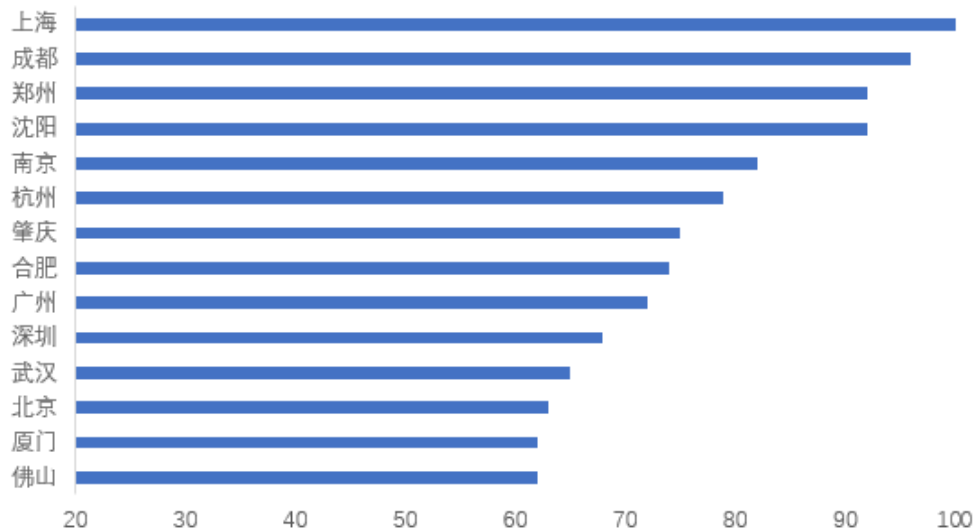
排序	城市	积分入学	租购房与子女教育相关规定
<b>未开展积分入学的城市排序</b>			
1	沈阳	无	<b>随迁子女:</b> 持居住证入学
1	武汉	无	<b>随迁子女:</b> 持居住证、就业证明等报名
1	郑州	无	<b>随迁子女:</b> 持居住证、劳动合同等报名
2	北京	无	<b>本市户籍:</b> 无房家庭, 承租并实际居住 3 年以上且在住房租赁监管平台登记备案、夫妻一方在该区合法稳定就业 3 年以上等条件 <b>随迁子女:</b> 居住证、务工就业证明、实际住所居住证明等相关材料, 不同城区要求租房满半年或 1 年不等。以海淀区为例, 租房家庭需要规范有效的房屋租赁合同、连续承租 1 年以上的租房完税证明、房主房产证原件、房主身份证原件、有房主签字的《知情同意书》等
3	南京	无	<b>随迁子女:</b> 连续居住且居住证满 1 年且缴纳社保连续且满 1 年等入学

4	合肥	无	随迁子女：无房家庭，居住证满 1 年，凭劳动合同或营业执照入学；连续租房满 3 年且连续缴纳社保或法定税费满 3 年的
<b>开展积分入学的城市排序</b>			
1	上海	√	随迁子女：持居住证，且社保满 6 个月或连续 3 年灵活就业登记等条件 积分标准：与租购房无关
2	杭州	√	随迁子女：持居住证，参与积分入学 积分标准：租房 5 年与拥有合法产权住房同分
3	厦门	√	随迁子女：持居住证，连续居住 6 个月以上，参加积分入学 积分标准：租房 12 年与拥有合法产权住房同分
4	佛山	√	随迁子女：持居住证，参与积分入学 积分标准：拥有合法产权最高积分是租房的 4.8 倍（租房每满 1 年计 5 分，最高 30 分，合法产权住房最高积分 144 分）
5	肇庆	√	随迁子女：居住半年以上，有稳定工作等即可参加积分入学 积分标准：以端州区为例，房产积分是租房的 7 或 4 倍（租房半年以上且备案）
6	成都	√	随迁子女：积分达到 11 分及以上或持居住证，且有《劳动合同》或营业执照，且连续居住满 1 年，且缴纳城镇职工基本养老保险满 1 年 积分标准：租购房积分标准一致
7	深圳	√	本市户籍：积分入学 随迁子女：持居住证，且连续居住满 1 年、连续参加社会保险(养老保险和医疗保险)满 1 年，可参与积分入学 积分标准：部分城区有产权房家庭积分分值高于租房家庭
8	广州	√	随迁子女：居住证满 1 年及缴纳社保等条件。以越秀区为例，居住证连续满 1 年，有合法稳定居所且已连续居住满 1 年或有合法稳定职业，缴纳社会保险(其中一个险种)满 1 年以上并在缴。 积分标准：租房 5 年可与拥有合法产权住房同分（合法产权住所积分 10，在从化区、增城区拥有自有产权住房的再增加 5 分）

来源：各地官网，贝壳研究院整理

综合来看，上海和成都租购同权程度最高，其次为郑州、沈阳和南京。上海和成都对租购人群同等对待，通过积分落户与积分入学的方式，使得基本公共资源在分配时，更多时对个人教育背景、专业技能、缴纳社保等条件的衡量，郑州、沈阳和南京四城区放宽落户条件，且与租购房无关，同样值得其他城市借鉴。

图 北京、上海及 12 个租赁试点城市租购同权程度排名



来源：贝壳研究院

**未来租购同权将成为各城市吸引人才的发力点。**去年中央<sup>6</sup>再次提出优化城市公共资源配置导向。而各城市也密集出台引进人才政策，“抢人大战”已如火如荼，“留人大战”也已拉开帷幕。根据贝壳研究院《从流入到留下，成渝城市群流动人口留居置业新洞察》，成都留居率超出重庆 11 个百分点。根据国家卫生健康委研究<sup>2</sup>，流动人口居民化的保障包括公共服务融合（40%）、经济融合（30%）、政治融合（15%）、心理文化融合（15%）四维度，如何进行租购同权，确保流动人口中租客群体的全面保障，将成为让流动人口留在城市的关键。

**租购同权突破的重点是优化公共资源分配方式，尤其在落户及子女教育方面逐步减少“租购差异化”。**贝壳研究院认为，各城市除放宽落户条件，减少租购差距甚至取消与购房的挂钩外，首先需按城市常住人口数量，加大对基本公共服务资源的投入；其次优化教育资源的分配方式，加大对实际居住或缴纳社保时长等的衡量。此外还需扩大租赁税收优惠，部分城市办理居住证或入学要求提供租赁备案证明，但由于个人出租房屋需承担租金收入税负，业主备案意愿低，增加租房家庭子女入学难度。

---

<sup>1</sup> 2015年1月6日，住房和城乡建设部《住房和城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》首次提出“租购并举”。

<sup>2</sup> 2019年，国家卫生健康委发布《中国城市流动人口社会融合评估》

<sup>3</sup> 2021年2月1日，深圳市住房和建设局发布《关于进一步促进我市住房租赁市场平稳健康发展的若干措施》（征求意见稿）

<sup>4</sup> 2021年2月9日，南京市政府办公厅公布了《市政府办公厅关于进一步推动非户籍人口在城市落户的实施意见》

<sup>5</sup> 2015年，国家颁布《居住证暂行条例》，对居住证持证人在城市享有的权利、基本公共服务和便利做出了明确规定，县级以上人民政府及其有关部门应当为居住证持有人提供下列基本公共服务包含：1.义务教育；2.基本公共就业服务；3.基本公共卫生服务和计划生育服务；4.公共文化体育服务；5.法律援助和其他法律服务；6.国家规定的其他基本公共服务。

<sup>6</sup> 2020年4月，国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，提出“推动公共资源按常住人口规模配置”。