

2015年，住建部首次提出“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、南京陆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。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	积分入学	租购房与子女教育相关规定
未开展积分入学的城市排序			
1	沈阳	无	随迁子女：持居住证入学
1	武汉	无	随迁子女：持居住证、就业证明等报名
1	郑州	无	随迁子女：持居住证、劳动合同等报名
2	北京	无	本市户籍：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 随迁子女：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、房东房产证原件、房东身份证原件、有房东签字的《知情同意书》等
3	南京	无	随迁子女：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
开展积分入学的城市排序			
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