

聚焦保障房新政·影响

新政能推高房租吗?

业内分析房屋租赁税可能会转嫁到房租上

本报1月13日讯(记者 王晏坤 李园园) 新政策取消了经适房,将经适房、廉租房、公租房“三合一”,提供租赁型保障房,有住房需求的市民可以去市场上租房,然后根据家庭经济情况给予相应的货币补贴,政府压力也能很好地释放。但业内人士也有担忧,新政可能会推动租房价上涨,也面临着一些难推行的问题,但对新房成交是利好消息。

烟台金石顾问有限公司总经理陈哲认为,“三房合一,提供租赁型保障房”政策出台后,将会慢慢影响老百姓的置业观念,甚至“不少市民将来可能青

睐租房过日子”。

对于陈哲的说法,烟台美地产滨海区域荆经理比较认同,“城市中低收入家庭可自行去市场租房享受租赁补贴,这个肯定会受到很多市民的欢迎,对二手房租赁市场是一个利好消息,但是租房价格可能会有所上涨。”荆经理说,不仅时间成本增加,而且还要交房屋租赁税,这些成本和费用都会转嫁到房租上。

但是未来发展到底如何,荆经理心中也有不少疑问,例如政策中提到,“符合条件的市民凭《住房保障资格证》和与出租人签订的房屋租赁合同、房

屋所有权证书或其他合法权属证明材料以及地税部门开具的房屋租赁发票等,可以申领住房租赁补贴。”荆经理说,这其中就存在不少需要解决的问题。

“比如开房屋租赁发票,房东不去交税咋办?”荆经理说,鼓励个人或社会组织房屋向保障对象出售,现实还是有点操作难度。

新政策的出台实施,会对房地产企业有什么影响?是否会影响一手房成交量?烟台资深业内人士王豪杰认为,“取消经适房,三房合一,提供租赁型保障房”对房地产行业肯定是利大于弊。

“从政策内容来看,肯定会促进刚需型住房的成交量,对新房的交易也肯定是一个利好信息。”王豪杰说,简单来说,在有经适房的时候,一些符合条件申请经适房的市民申请购买了经适房,而取消经适房后,有住房需求的市民,还是会选一些适合自己经济情况的房产去购买,这就会促进小户型房产的成交。

王豪杰告诉记者,其实烟台的大多数房地产商早就盯到了这个新政策,而且还根据政策策划了相应的促销手段,例如可以通过一定额度的无息贷款垫付首付等。

对话市人大代表于德利

新政让保障性住房分配更公平



市人大代表于德利

对于新政策的出台实施,烟台市人大代表、山东德利环保工程有限公司董事长于德利告诉记者,根据媒体曝出的情况来看,之前的经适房在申请买卖过程中确实存在一定的矛盾和问题。

于德利说,此前经适房的政策存在一定程度上的不合理性,主要是因为“地方政府享受着国家的政策,建设了一批低成本建筑,虽然出发点是好的,但是这批建筑在分配问题上存在一定问题。”经适房的建设与分配是本着解决低收入家庭住

房问题,但有些市民存在恶意申请经适房的情况,这就产生了对保障性住房“分配不公”的问题,需要新政策进行弥补或调整。

“租赁型保障房的出现可能会避免上述问题的出现,因为只要是租房,到时候把钱都交给国家或交给房东,有些人再去想方设法存房子没必要了,而且转租还会受到严厉处罚,也没必要骗租补。”于德利说。

新政策的出台实施,在一定程度上满足一些需要租房市民的住房需求,关键是可选择

性较强,自己可以在政策规定的条件内选择适合自己的房屋租赁,“这也是调整保障性住房平衡的一种方式,进一步让其公平分配。”于德利说。

对于于德利的说法,芝罘区岬嘴岛居委会党支部书记、烟台市人大代表王中平比较赞同,他认为在当前住房压力较大的情况下,能够进行市场化租房补贴,取消经适房,在保证保障房公平分配的情况下,还能满足租房市民的地域性租房需求。

本报记者 王晏坤 李园园

烟台住房保障历程

●2003年,市政府出台《关于进一步深化完善我市住房制度改革的意见》(烟政发〔2003〕42号),确定停止住房福利性实物分配,建立以经适房为主、廉租房为辅的住房社会保障供应体系。同年,市中心区首个集中建设的保障性住房项目——“锦绣新城一期”开工并向社会供应。

●2006年,市政府出台《关于加强市区经济适用住房建设管理工作的意见》(烟政发〔2006〕83号),建立集中建设与联动建设相结合的经适房建设机制。

●2007年,市政府颁布《烟台市市区最低收入居民家庭廉租住房保障管理办法》(烟政发〔2007〕19号),建立租赁补贴与实物配租相结合的廉租住房保障机制。同年,烟台市住房保障中心正式成立。

●2008年,市政府出台《关于加强城市住房保障工作的意见》(烟政发〔2008〕4号),将廉租房保障范围扩大到低收入家庭,与经济适用住房供应对象相互衔接。

●2009年,市政府颁布《烟台市市区经济适用住房管理办法》(市政府令115号)、《烟台市市区廉租住房保障管理办法》(市政府令116号),进一步完善经适房和廉租房管理的各项制度。

●2011年,市府办出台《烟台市市区公共租赁住房管理办法》(烟政办发〔2011〕19号)、《关于进一步完善保障性住房联动建设机制的通知》(烟政办发〔2011〕85号),启动建立公共租赁住房保障制度,规定8万平方米以上的新建住宅类房地产开发项目,均应按5%配建保障性住房。

●2014年,市府办出台《烟台市城市住房保障管理办法》(烟政办发〔2014〕1号),经适房、廉租房、公租房三者合并为租赁型保障房,推行租补分离的新模式。

本报记者 李园园 王晏坤 通讯员 葛振鹏

齐鲁晚报·今日烟台

百万大报 全国影响

齐鲁碗
全家

山东省第一都市报

中国最具价值品牌500强
中国发行量最大报纸前十强
世界日报发行量百强第22名

《今日烟台》为烟台读者量身打造

32个版烟台新闻服务资讯应有尽有 一报在手有家有国有天下

淘宝

微博

微信

