

# 租房必看!国务院帮你降房租了

## “租售并举”增加居住用房供应,抑制租房价格上涨

### 税收优惠 鼓励出租房子

为促进住房租赁市场发展,《意见》明确了税收、金融和土地等方面的一揽子扶持政策措施,多措并举,力度很大,这被认为是文件的突出亮点。

《意见》规定对个人出租住房的,由按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税;对个人出租住房月收入不超过3万元的,2017年底之前可按规定享受免征增值税政策;对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务,适用6%的增值税税率;对一般纳税人出租在实施营改增试点前取得的不动产,允许选择适用简易计税办法,按照5%的征收率计算缴纳增值税。

对个人出租住房所得,减半征收个人所得税;对个人承租住房的租金支出,结合个人所得税改革,统筹研究有关费用扣除问题。

分析人士指出,国家鼓励个人和企业当房东,同时鼓励潜在的购房者先租房子。这次推出的税收力度应该说是比较大的。

在金融和供地上的保证措施,也突破了很多困难。《意见》鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则,向住房租赁企业提供金融支持。支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品。稳步推进房地产投资信

国务院办公厅印发的《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》(以下简称《意见》)3日对外公布。培育和发展住房租赁市场,建立购租并举的住房制度,对于促进实现住有所居的目标意义重大。



济南某出租房里宽带、电脑台、厨房设施一应俱全。本报记者 左庆 摄

托基金(REITs)试点。

鼓励地方政府盘活城区存量土地,采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。新建租赁住房项目用地以招标、拍卖、挂牌方式出让的,出让方案和合同中应明确规定持有出租的年限。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉教授表示,这些政策措施将对住房租赁市场的发展起很大的推动作用,尤其是将促进专业化的住房租赁企业发展,取得一举多得的效果。

### 限制房东权利扩张 给租客“撑腰”

为了降低住房消费门槛,让房子用起来,让资金流动起来,《意见》鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。支持房地产开发企业拓展业务范围,利用已建成住房或新建住房开展租赁业务;鼓励房地产开发企业出租库存商品住房;引导房地产开发企业与住房租赁企业合作,发展租赁地产。其实目前已经有一些企业做起了长租

公寓,包括魔方公寓、蘑菇公寓、青客公寓、YOU+公寓、优客逸家等都是已经运营超过2年的长租公寓品牌。而像万科等传统地产商也正在涉足长租公寓。

目前,承租人有时会遇到住房租赁期限短、常搬家,房东或中介机构随意上调租金、无理克扣押金,享受不到基本公共服务等问题。“要鼓励住房租赁消费,就要加大对承租人合法权益的保护力度,稳定租赁关系。”刘洪玉说。

《意见》在保护承租人合法权益方面,限制房东的权力扩张,也做了不少工作,明确各方权利义务。出租人应当按照相关法律法规和合同约定履行义务,保证住房和室内设施符合要求。住房租赁合同期限内,出租人无正当理由不得解除合同,不得单方面提高租金,不得随意克扣押金;承租人应当按照合同约定使用住房和室内设施,并按时缴纳租金。

让承租人也可以享受基本公共服务,给他们使用公积金租房的便利。《意见》对低收入人群也做了考虑,对于非本地户籍承租人,包括在城镇稳定就业的外来务工人员、新就业大学生等,按照《居住证暂行条例》等有关规定,经备案的住房租赁合同可作为具有稳定住所的证明,承租人可申领居住证,享受与当地户籍人口同等的义务教育、卫生等国家规定的基本公共服务。

### “商”改“住”将成潮流 水电气价格按民用算

在很多中小城市,甚至像沈阳、成都这种大城市,都出现了商业物业过剩现象。《意见》允许“商”改“住”,给盘活商业物业带来机会。《意见》中指出,允许将商业用房等按规定改建为租赁住房,土地使用年限和容积率不变,土地用途调整为居住用地,调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。

以前大城市对“房中房”现象有诸多限制,《意见》有所突破,但给予了一些限制措施。整体而言,对租户和房东都是利好。毕竟在北上深这样的高房价城市,能租下整套房子甚至整个房间的人都不太多,房中房很难避免。《意见》中允许将现有住房按照国家 and 地方的住宅设计规范改造后出租,改造中不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施,必须确保消防设施完好有效。

针对此次《意见》的出台,上海中原地产市场分析师卢文曦表示:此前管理层也多次谈到住房市场要“租售并举”,这对建立多层次的住房消费市场提供有力支持。而允许商业用房改建成居住用途出租可以说一举两得。一方面化解商业用房库存过高的压力;另一方面,经过结构调整后,增加居住用房的供应,满足租赁消费的同时有望抑制租赁价格快速上行。

据新华社

## 香格里拉对话会首日,中国代表与多国频频互动

### 越南罕见主动邀请中国海军访问

3日,第十五届亚洲安全会议(“香格里拉对话会”)在新加坡召开。会议开始前,美国等就已经迫不及待地炒作某些“冷饭”话题,不断释放“南海军事扩张是亚太安全焦点”的论调。此次香格里拉对话会上,中美两国能否进行沟通、增加互信?

### 会前就开吵 南海或将对对话核心

中央军委联合参谋部副参谋长、海军上将孙建国3日上午在香格里拉对话会上会见了多国国防官员,就南海问题阐述了中方的一贯立场。

孙建国会见澳大利亚国防军司令宾斯金,希望澳方在南海问题上秉持公正客观立场,宾斯金表示,澳方愿与中方保持对话沟通。孙建国还表示,欢迎澳军司令年内来华出席第19次中澳防务磋商。孙建国与印尼国防部长里亚米扎尔德会面时说,希望两军进一步加强各领域交流合作。里亚米扎尔德说,相关国家应共同维护地区安全,综合考虑各方面因素,逐步解决主权与海洋权益争议。孙建国还会见了新西兰国防部长布朗利,他说中国军队愿与新军继续强化交流合作。布朗利表示,各方应加强沟通,努力寻求共识,妥善解决涉海争议。

孙建国还会见了越南国防部副部长阮志咏。孙建国表示,越共十二大之后两国两军的关系有了新发展,务实合作也在积极落实当中,阮志咏说,越共应该要加强团结,防止第三方干扰两国两军的关

系,他还主动邀请了中国军舰访问越南新开放的港口,并要共同进行联合军演。

在奥巴马访问越南后,这次中越两军高层会晤对加强两军政治互信有重要意义,特别是越方主动邀请中国海军访问新开放的港口城市,落实两军在海上的各项演习,为两军实质合作迈出了新的一步。

中国借助这次会议进行军事外交,做解释性的工作,让更多的国家了解中国的立场和底线。孙建国和很多国家进行双边交流,希望他们不要跟随美国的步调走。也和南海周边的一些当事国,包括越南、文莱等国在进行双边谈判,有助于给南海问题降温。

“这次对话会,美国推行其‘亚太再平衡’战略、炒作南海等议题的做法应该有所强化。调门恐怕不会缓和。”中国国际问题研究院中美关系研究中心常务副主任刘学成说。香格里拉对话会是由总部设在伦敦的智囊机构——国际战略研究所主办的多边论坛。近年来,香格里拉对话会已成为亚太各国防务高官和学者讨论区域安全议题的重要平台。

相较去年的“和缓”态度,今年美国等域外国家强势介入的姿态表现得更为明显。不

过,就在今年香格里拉对话会开始前不久,美国国防部长卡特于5月25日在美国海军战争学院的毕业典礼上发表讲话,批评中国的南海策略正使中国陷入“自我封闭的长城”。美国哥伦比亚大学中国项目联席主任、原北京清华大学中美关系研究中心主任孙哲认为,总体上来说,卡特对中国的批评是非常尖锐而且也是很不讲道理的,是对中国的单向指责,既没有提及美国对中国的抵近侦察,也没有提及菲律宾等其它国家建礁为岛的事实,“语气确实比较霸道”。

### 撺掇亚洲国家对立 美国浑水摸鱼

“对话如果想要有成果,中国就必须了解东盟国家以及美国在南海问题上的各自立场。”孙哲说,中国在“知彼”方面还有很多事情要做。他举例说,东盟可能也希望搭中国的经济顺风车,但是部分南海主权声索国的态度可能就像菲律宾新任总统杜特尔特的表态一样:我考虑和中国合作,让中国帮助建造铁路和高铁,但是南海我也绝不放弃。

“美国在亚太的战略不仅是一个地区安全的问题,更

是一个国内政治的问题。”刘学成分析认为,从目前美国总统选举竞争的政治氛围来看,它需要这样一个对亚太地区安全强势主导的立场;同时,由于美国退出西亚地区是一个总的方针,这对其军工集团的打击也较大,为了给增加国防预算找出理由,在亚太地区造成一个军事上的紧张气氛就符合其利益需求。

美国一直是导致紧张局势加剧的幕后之手。如日本前拓殖大学客座教授岗田充所说,美国的“亚太再平衡”战略最直接的目的,就是促成亚洲国家的互相对立,达到美国维持地区霸权的目的。孙哲表示,他在和一位曾任奥巴马国家安全顾问的高官谈论时,后者详细解释了美国之所以在南海强势介入的重要原因。“美国人也认为,中国说这些岛礁都是用于和平用途,但是它都可以降落大型战斗机和运输机,这些岛礁就是海上堡垒,让不少邻居寝食难安。美国人觉得你这些岛都是违章建筑,虽没有办法强拆,但他要天天说你。”孙哲说:“打个比方,美国想当然地把自己当成武林霸主兼南海‘片警’,但是中国开始建滩划线,美国便三番两次开始下战书挑衅中国了”。 据人民日报等

## 青银高速公路 封闭施工公告

因施工需要,青银高速潍坊西-昌乐段计划于2016年7月20日8:00-2016年9月30日20:00封闭K166+200-K167+100左、右两幅。

封闭期间,通行车辆分流到两侧的改路段行驶,给您出行带来的不便,敬请谅解。特此公告。

山东省路桥集团有限公司  
潍坊日高速滨海连接线  
工程项目经理部  
2016年6月4日