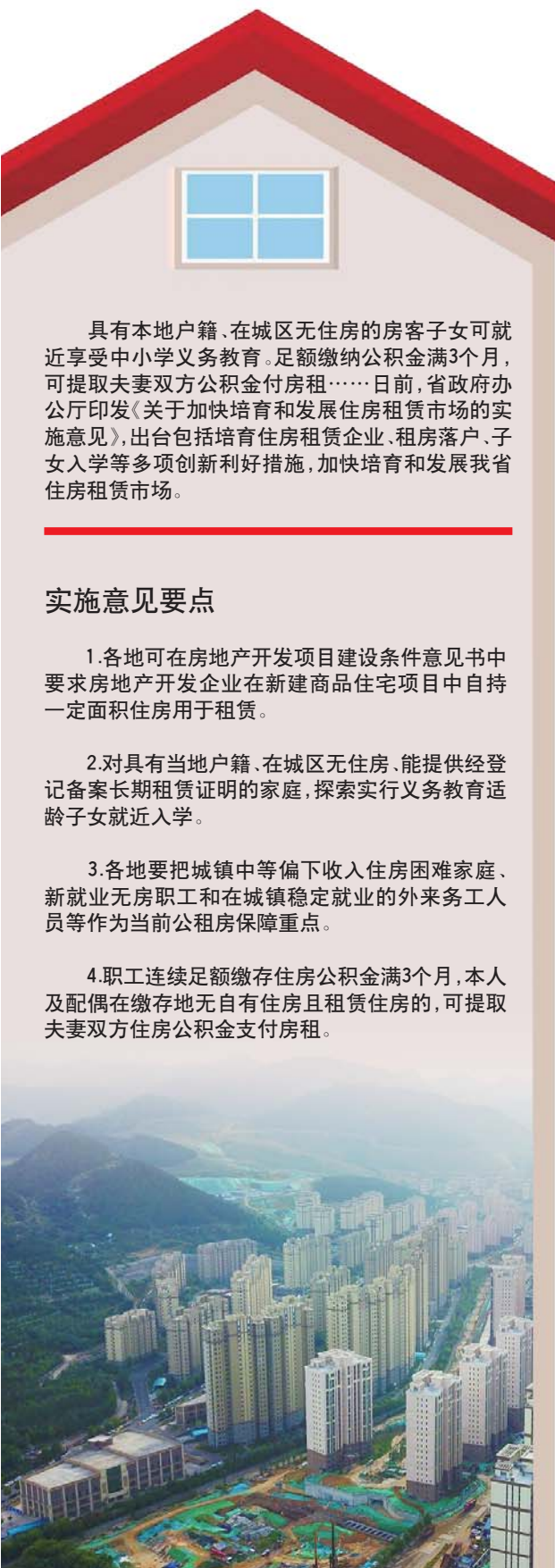


我省出台意见,到2020年要培育100家省级住房租赁示范企业 支持济南青岛试点建设租赁住房



济南西蒋峪公租房项目依山傍水。(资料片)本报记者 王媛 摄

装修工老韩的住房梦看到希望了



本报记者 张刚

昨天,我收到了我的老朋友韩丙旺发来的短信:张刚,你啥时候回来啊?十九大报告上说,“让全体人民住有所居”,你得给我好好讲讲。

我明白老韩的意思,他是济宁市梁山县人,现在在济南做装修打零工。他最大的梦想,就是在济南买个房子,有个固

定落脚的地方,把孩子接过来上学。

我能体会他对于房子的迫切感受,因为另一个朋友林芳,也曾为房子的事发愁,常跟我叨叨。林芳是济南市普利街社区居委会主任,也曾经是一名棚户区居民。过去那片儿的房子,最小的才8平米,挤着一家三口人,转个身都难。一个院的人共用一个厕所,早晨起来都得排队上;一遇大雨,有的居民在自己屋子里拉着塑料布接雨水。有一次下暴雨,有的房子被吹得晃悠,居民们赶紧跑出来找林芳想办法,林芳急得直跺脚:我哪有什么好办法啊!不过现在,他们的生活可

大变样了。普利街社区已经完成棚户区改造,安置房就在一路之隔的馆驿街小区。只有一套住房的居民,8平米可以置换新房的43平米,再加上搬迁补偿等一系列补偿政策,有的居民花两三万就住上了新房。

林芳说,也许是住上新房的心情太迫切,当初只用了半年的时间,棚户区就拆迁完毕了。当时蜗居的居民都住进了南北通透、带电梯、有双气的房子里。现在他们楼下就是超市、医院和学校,社区还经常搞文化活动。我每次去,看着他们的笑容,心里总会感觉暖暖的。只有感受过他们当初的无奈,才能更加深刻体会他们

现在的幸福。

遇暴雨,林芳再也不用为居民的房子急得跺脚了。棚改改善的是本地居民的居住条件,要让更多像老韩这样的城市外来人口实现住有所居,则要靠进一步加快推进住房保障和供应体系建设。

十九大报告提出:“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。”就在这两天,山东又推出新政:符合条件的,租房可落户,子女可就近享受义务教育;公租房重点保障新就业大学生、外来务

工者;公积金连续足额缴纳三

个月,就能提取夫妻双方公积金支付房租……此前,为保障新市民住房,住建部会同八部门联合发文,在12个城市试点住房租赁市场改革,探索租售同权。就在22日,住建部又明确表示,正在抓紧推进住房租赁市场的立法工作。

租售同权,租购并举……住房保障好消息频频。我相信,老韩的梦想,快要实现了。



扫码看视频

本报记者 廖雯颖 张玉岩

未来可租赁房源有望大幅增加

《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》(以下简称意见)提出,要培育机构化、规模化的住房租赁企业,鼓励发展国有、民营的机构化、规模化、专业化住房租赁企业。鼓励房地产开发企业、房地产经纪机构、物业服务企业设立子公司,开展住房租赁业务。各地可在房地产开发项目建设条件意见书中要求房地产开发企业在新建商品住宅项目中自持一定面积住房用于租赁,对自持部分不予发放商品房预售许可,自持期限内不准转让。

意见要求,各市都要培育一批住房租赁骨干企业,具体目标是:今年年底前,每市公布1-2家住房租赁国有重点企业名单;到2020年,全省培育100家省级住房租赁示范企业,带动住房租赁行业品牌化发展。

未来可租赁房源有望大幅增加。存量方面,现有住房,已批地未开工、在建、建成的商业用房、写字楼,闲置国有厂房等,允许按规定改造或改建为租赁住房,水电气执行居民价格标准。增量方面,鼓励开发企业在新建商品住宅项目自持一定面积住房用于租赁,鼓励各地出让土地适当新建租赁住房,支持济南、青岛等人口净流入的大中城市争取开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。

此外,鼓励金融机构开发优惠贷款利率的定向金融产品,向住房租赁企业提供金融支持,鼓励住房租赁企业直接融资。

意见要求,各市要加快建设政府住房租赁交易服务平台,提供便捷的租赁信息发布服务,推行统一的住房租赁合同示范文本,实现住房租赁合同网上备案;建立住房租赁信息发布标准,确保信息真实准确,规范住房租赁交易流程,保障租赁双方特别是承租人的权益;开展住房租赁企业和房地

产经纪机构备案管理,实施住房租赁信用管理等。

有当地户籍的租房者探索实行子女就近入学

为鼓励住房租赁消费,意见提出,各地要结合实际制定优惠政策,支持住房租赁消费,引导城镇居民通过租房解决居住问题。

合法稳定就业或符合当地人才引进规定的非本地户籍承租人,可凭登记备案的住房租赁合同等证明材料申报居住登记、申领居住证。符合当地人民政府规定条件的,可以申请登记常住户口,享受义务教育、医疗等基本公共服务。有条件的市、县(市、区)可向在当地租房居住的引进人才发放一定数额的租赁补贴。

对于广大租房者关心的子女上学问题,意见明确,对具有当地户籍,在城区无住房、能提供经登记备案长期租赁证明的家庭,县(市、区)教育主管部门可在统筹考虑当地城镇化进程、教育资源承载力、学校布局等情况的基础上,积极扩增教育资源供给,按照“积极稳妥、量力而行、分步实施”的原则,探索实行义务教育适龄子女就近入学。同一套住房在同一就学时段内,只允许同一租赁家庭的子女就近入学。具体实施细则由各地政府制定。

此外,意见规定,住房租赁合同期限内,出租人无正当理由不得擅自解除、变更合同,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。制定推行《山东省住房租赁合同示范文本》,明确出租人、承租人及其他当事人的权利和义务。这有利于保持相对稳定的租赁关系,维护各方尤其是租房者的合法权益。

公租房重点保障新就业无房职工

在公共租赁住房上,意见要求,各地要把城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工(包括新就业大学生、青

年医务工作者和青年教师等专业技术人员)和在城镇稳定就业的外来务工人员等作为当前保障重点,进一步提高公租房保障水平。

外来人口较多、库存商品住房较少的大中城市,可通过在新建商品住房项目中配建、政府投资集中建设、购买、长期租赁等方式,增加公租房实物供应。支持公租房保障对象通过市场租房,政府对符合条件的家庭给予租赁补贴。其中商品住房库存较多、去化周期较长的市、县(市、区),应主要以租赁补贴为主。

完善租赁补贴制度,落实实物配租轮候家庭通过租赁补贴实施保障的措施,结合当地市场租金水平和保障对象实际情况,按照分档补贴的原则合理确定租赁补贴标准,具体办法由各设区的市政府制定。

公积金连缴三个月可用于支付房租

对租房者加大住房公积金支持力度。职工连续足额缴存住房公积金满3个月,本人及配偶在缴存地无自有住房且租赁住房的,可提取夫妻双方住房公积金支付房租。租房提取额度不与公积金月缴存额挂钩。各市住房公积金管理委员会要根据当地经济发展和租金水平,每年调整租房提取额度,并向社会公布。

对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人,落实税收优惠政策。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;对其他个人出租住房月收入不超过3万元的,2017年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收入,减按10%税率征收个人所得税;对个人承租住房的租金支出,结合个人所得税改革,按照国家规定扣除相关费用。