

# 青岛五区今年推 租赁房建设用地

## 鼓励房企、物业、个人等开展租房租赁业务

28日,青岛市出台《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》)。根据《意见》,青岛将鼓励国有、民营和混合所有制企业将住房租赁纳入经营范围,发展专业化住房租赁企业,青岛将多渠道增加租赁住房供应,今年将在西海岸新区等5区各推出一租赁住房建设用地。

本报记者 赵波

### 鼓励房企从销售 转向租售并举

根据《意见》,政策坚持以企业为主体,坚持市场化运作,鼓励具有一定运营经验和一定规模的国有、民营和混合所有制企业将住房租赁纳入经营范围,发展专业化住房租赁企业,通过新建、改建、购买、租赁等多种方式筹集房源,实施规模化租赁服务。

在发展专业化住房租赁企业的同时,青岛市还将鼓励房地产开发企业、物业服务企业、住房租赁中介等各类企业以及个人开展租房租赁业务,落实国家关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的税收、金融等相关支持政策,以此形成大、中、小住房租赁企业协同发展的格局,满足

不断增长的住房租赁需求。

《意见》支持房地产开发企业将经营方式从销售向租售并举模式转变,将新建商品房项目中长期持有的部分房源用于租赁。支持房地产开发企业与住房租赁企业合作,发展租赁地产。支持物业服务企业拓展业务范围,通过代管、租赁、购买等方式筹集房源,依法开展住房租赁经营。充分发挥中介机构作用,提供规范的住房租赁居间服务。支持和规范个人出租住房行为。

### 探索将租房建设用地 与商品房的搭配出让

探索采取租赁用地整体出让的方式,在租赁住房需求量较大的区域集中建设租赁住房。租赁住房用地供应纳入年度土地供应计划,增加租赁住房建设用地供应量。探索将

租赁住房建设用地与商品住宅用地搭配出让,用商品房所得收益平衡租赁住房建设成本,引导租赁住房建设。

2018年,青岛市西海岸新区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区将各推出一宗市政配套设施完善、周边交通便利的租赁住房建设用地,用于租赁住房建设。其中,西海岸新区已于4月4日发布了青岛市首个纯租赁住房用地出让公告,地块位于淮河路南、团结路东侧,总建筑面积1.44万平方米,该地块将全部开发建设租赁型住宅项目,项目建成后全部用于出租,不能出售。另外,《意见》还鼓励企事业单位自建租赁住房。

目前,青岛市是省内第一个出台租房政策的城市,《意见》的出台有助于健全以市场配置为主,政府提供基本保障的住房租赁体系,促进青岛市住房租赁市场健康发展。

### 相关链接

## 住房租赁信息平台已上线运营

2017年12月5日,青岛市国土资源房管局与建设银行青岛分行签订了《住房租赁市场发展战略合作框架协议》,正式启动了住房租赁信息化服务监管平台的搭建工作,该平台主要功能模块已于2018年4月24日

上线试运行。依托平台,青岛市将利用信息化手段加强对市场租赁住房的统计和监管。

另外,各部门根据备案信息为承租人提供相应的基本服务。依法登记备案的非本市户籍承租人申领居住证后,可按

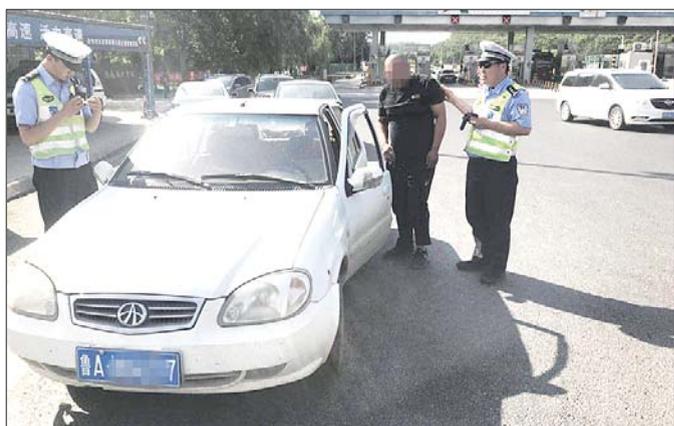
规定享有公共卫生、计划生育、社会保险、缴存使用住房公积金、证照办理等基本公共服务,符合入学条件的随迁子女可以申请在青岛市按照有关规定接受义务教育。

本报记者 赵波

# 摄像头有“大脑” 自动报警查违法

## 6000公里高速路全覆盖

科技发展和大数据的应用给日常生活带来便利的同时,也在改变着交警部门的执法方式。去年以来,高速交警设置公安交警集成指挥平台稽查布控系统就大大提高了执法查处的针对性,车辆脱审、驾驶证失格、挪用变造号牌等嫌疑车辆一经过,系统就会自动报警,违法车辆几乎无处遁形,大大提高了执法的查处比率。



脱审的夏利轿车刚驶出收费站就被民警拦下。 本报记者 张泰来 摄

本报记者 张泰来  
实习生 金娜 孙啸

### 网购假驾驶证 还配套假身份证

“鲁A·W×××7白色夏利轿车脱审,请予以查处。”5月24日下午4点,京台高速济南西收费站西侧,济南高速交警支队槐荫大队,队部上方设置的高音大喇叭与值班民警的电脑同时发出预警,一辆未按时参加年检的车辆马上就要下高速,请民警予以拦截查处。

听到预警的同时,大队长陈宪军立即带领辅警赶到收费站出口,白色夏利轿车刚驶出收费站就被拦了下来。

“你的车脱审了知道吗?为什么不及时审车?请出示一下你的驾驶证、行驶证。”陈宪军对驾驶人发出指令。驾车的是名30岁上下的男子,听到指令爽快地交出了证件。

“经过核对,这自称房某的驾驶人出示的驾驶证有问题,是本假证。”陈宪军说,为了进一步核查,民警要求驾驶人出示身份证进行进一步核验。

让民警感到惊讶的是,经过核验,驾驶人出示的身份证竟然也是假的,“系统提示不存

在这个身份信息。”

这是怎么回事?民警随即将驾驶人带到中队询问室进行询问,面对交警出示的铁证,驾驶人交代了事实。原来驾驶人的真实姓名并非房某,而是房某洋,济南长清人,现年31岁。

据其交代,他原本有驾驶证,但是去年6月份因为一起醉驾伤人事故被交警部门吊销了驾照。为了继续开车,房某洋动起了歪心思,从网上购买了一本假驾驶证,将证件上的名字改为了房某,为了逼真,他还特地配了一套一本假身份证备查,真可谓费尽心机。

### 卡口开“天眼” 每天查处二三十起

车辆有违法,交警是怎么知道的?为什么普通车辆经过系统不报警,涉嫌违法的车辆一经过,系统就报警了呢?陈宪军介绍,这个原理其实很简单:因为交警有科技和大数据在帮忙。

去年,高速交警新上了公安交警集成指挥平台稽查布控系统,该系统利用设置在高速公路以及高速收费站的卡口探头,对经过的每一辆车拍照,图片随即传回后台与交警大数据进行碰撞。

“挪用、变造号牌的系统能够自动识别,发现可疑情况发出预警。此外,如果车辆脱审,或者车主驾驶证记满分、被注销、吊销,驾驶证被暂扣等等情况,系统也会发出预警,提醒民警在收费站出口有针对性查处。”陈宪军说,房某洋之所以被拦截,就是因为他驾驶的夏利轿车脱审,没想到查脱审牵出了更严重的违法。

可以说,借助于这个稽查布控系统,车辆从高速公路通行,其状态是否正常,驾驶人是否存在违法嫌疑,坐在电脑面前的交警一目了然,违法车辆还没下高速,前方民警就完全可以提前设卡拦截,违法车辆几无遁形可能。

目前,全省大约6000公里的高速公路上,大多已经配备有卡口摄像头,随着“天眼+大脑”系统建设,全省高速公路管理方的收费卡口数据也为交警所用,与交警实现共享,一张网的大数据集成作战平台已经开始作用。

稽查布控系统大大提高了交警执法的针对性,陈宪军介绍,在他们大队,借助此系统平均每天都会查处二三十起交通违法行为,其中5月份以来,20多天的时间已经查处了5起无证驾驶,4起吊销驾照后继续开车的严重违法。

## 政策解读

### 1.哪些房屋可改建为租赁住房?

已建成并空置的国有厂房、商业办公用房建筑在完善相关手续后,可以按规定改建为租赁住房。

### 2.承租人享哪些公共服务?

依法登记备案的非本市户籍承租人申领居住证后,可按照规定享有公共卫生、计划生育、社会保险、缴存使用住房公积金、证照办理等基本公共服务。

### 3.可用公积金支付房租吗?

职工连续足额缴存住房公积金满3个月,本人及配偶在青岛无自有产权住房且租房的,夫妻双方可分别提取各自公积金付房租。

### 4.个人出租有啥税收优惠?

所得减按10%的税率征收个人所得税,减按1.5%的征收率计算缴纳增值税,出租住房月收入不超过3万元的,2020年年底之前可按规定享受免征增值税政策。

### 5.房产中介有啥税收优惠?

提供住房租赁经纪代理服务,适用6%的增值税税率;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5%的征收率缴纳增值税。

### 6.企业可享啥金融优惠?

鼓励开发性金融等行业金融机构向住房租赁企业、进入住房租赁市场的房地产开发企业提供分期还本等符合经营特点的长期贷款等金融支持。

### 7.租赁双方有啥权利义务?

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。

### 8.出租的房屋有啥要求?

不得以租代售,不得分割转让,不得改变房屋用途。禁止出租人、住房租赁企业将原设计的房间再次分割改造为“房中房”对外出租。

### 9.租赁住房建设用地有哪些具体规定?

须建设纯租赁型住宅项目,房产全部用于出租,不能出售,土地出让方案和合同中应明确规定持有出租的年限。

本报记者 赵波