

# 国家出台房屋租赁新政三大利好与你有关！

为发展住房租赁市场,国务院常务会议共推出四项举措,分别从房源、公租房货币化补贴、税收优惠以及市场规范方面,给予住房租赁市场支持。

一、发展住房租赁企业,支持利用已建成住房或新建住房开展租赁业务。鼓励个人依法出租自有住房。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。

二、推进公租房货币化,政府对保障对象通过市场租房给予补贴。在城镇稳定就业的外来务工人员、新就业大学生和青年医生、教师等专业技术人员,凡符合条件的应纳入公租房保障范围。

三、完善税收优惠政策,鼓励金融机构加大支持,增加租赁住房用地供应。

四、强化监管,推行统一的租房合同示范文本,规范中介服务,稳定租赁关系,保护承租人合法权益。

看不太懂这些和您有啥关系? 别着急,这就带您梳理“住房租赁新政”的三大好处!

## 好处一

### 您租房子,政府还给钱

此次国务院常务会议上明确, 推进公租房货币化,政府对保障对象通过市场租房给予补贴。

具体怎么补贴呢? 我国住房保障有实物保障和货币补贴两种方式。

此前多以实物保障为主,也就是受补贴者所有的住房支出都是由政府来承担,他只需要将自己的物品搬入相应的房屋即可。以后随着住房供求关系缓和以及住房租赁市场的一定发展,开始向货币补贴转变。

货币补贴是国外住房保障的主流,政府不参与配租,直接把钱发到受补贴人,也就是“不补砖头补人头”。这样既提高了资金利用率,而且与需要筹集大量建设资金的实物配租模式相比,货币化补贴模式政府仅需要支付一定数额的租赁补贴,相同资金所产生的保障覆盖面可以极大地增加,针对性地减轻租户的负担,从而在需求侧推进城镇化的进程。

## 好处二

### 规范监管有望带来房租下降

我国鼓励住房租赁市场已经提出很久了,早在2015年年初,住建部就曾下发《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》,提出政府要建立

好租赁信息服务平台、培育住房租赁经营机构、鼓励开发商将其持有房源向社会出租、将存量房转型做租赁型的养老或旅游地产、推进房地产投资信托基金试点等内容,计划用3年时间,基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场。

去年12月18日至21日举行的中央经济工作会议三年来再次提出房地产问题,表示新一轮住房制度改革要“以满足新市民住房需求为主要出发点,以建立购租并举的住房制度为主要方向,把公租房扩大到非户籍人口”。

政府大的方向确定,关键要有具体的配套措施。今年3月15日,住建部部长陈政高向记者表示,相较于住房交易市场和保障体系,我国房屋租赁市场的发育相对落后。“目前我们正抓紧研究,要提出加快住房租赁市场发展的意见。”

5月4日国务院常务会议召开,确定培育和发展住房租赁市场的4大措施,相信“加快住房租赁市场发展的意见”在会后很快会出台。

而这些意见和措施将有效降低住房租赁的成本。有专家表示:届时住房租赁成本的下降,住房租赁企业的专业经营,中介市场的监管规范,或将带来房租的大幅下降。

## 好处三

### 新政对您还有这些切身影响

当前,在去库存的目标下,如果能让大家认识到买房并非独木桥,租房也同样能融入城市生活,那么供需关系会有更大的弹性,市场在住房资源配置方面能发挥出能有效的作用。

对于租房者来说,“购租并举”措施可以释放出大量房源,能够加快改善居民尤其是新市民住房条件。

不过房屋租赁的价格由市场决定,在高房价的环境下由于租售比投资利润率的关系,房租价格也同样节节攀升,租房者背负不小的压力。因此,政府要对保障对象通过市场租房给予补贴,推进公租房货币化,将切实减轻他们的负担。

对于房地产市场来说,在“购租并举”的刺激下也会进入快速发展期。

政策鼓励个人依法出租自有住房,允许将商业用房等按规定改建为租赁住房,而且支持利用已建成住房或新建住房开展租赁业务,这些无疑都会扩大“房源池子”。一些拥有库存的房企有机会升级转型,进入租赁市场,延伸其产业链,这样也能够增强其资产的流动性,降低资金链断裂的风险。此外如果得到恰当的税收优惠政策和金融支持,减轻资产负债表压力的房屋租赁企业也能在去库存化方面扮演更重要的角色,并拥有更大的发展空间。

# 多省出台供给侧改革方案多措并举去库存降成本



地方落实供给侧改革的方案近期密集出台。截至目前,包括湖北、甘肃、四川、重庆、青海、广东、贵州、浙江等地区已出台供给侧改革的整体实施方案;尚未出台整体方案的上海、湖南、山东等地区也正在加紧制定进度,将在今年内出台;此外,山西、辽宁等地区也针对各地的具体情况,推出了一些专项改革实施方案。专家分析表示,从目前已出台的方案来看,“三去一降一补”中的去库存和降成本两大任务,将成为未来一段时间里政策工具箱调结构的主要着力点。

根据国家统计局前三月的统计数据,截至3月末,商品房待售面积73516万平方米,化解高库存仍是许多城市当前的重中之重。因此,各地在供给侧改革实施方案中都将化解房地产库存列为重点。还有部分地区确定了房地产去库存的量化指标,例如浙江省政府在关于加快供给侧结构性改革的意见中就明确提出,要力争2017年起基本实现全省商品住宅库存消化周期控制在16个月内;广东省提出的去库存量化目标则更为具体,除了要求到2018年底各地级以上市商品住房去库存周期基本控制在16个月以内之外,还要求全省商品房库存规模比2015年底的1.6亿平方米减少约

12.5%,也就是要求在三年里力争再化解2000万平方米的商品房库存。

为了达成这些指标,各地在方案中提出了相对应的政策,其中以调整土地供应力度以及货币化安置等两项政策最为“热门”。

四川省在推进供给侧结构性改革工作方案中就要求编制土地供应计划,将商品住房可售周期超过2年的县(市、区)纳入“减少直至暂停”类,暂停商品住宅用地供应;重庆市也要求加大土地供应调控力度,因地制宜确定保障性住房和商品住房的供应比例,两年内土地供应规模逐年减少10%,商品房新开工面积增速控制在3%以内,全面推行货币化安置,通过货币化安置去除房地产库存400万平方米等;浙江省则要求,2016年起棚改货币化安置率原则上要达到50%以上,并将重点镇纳入棚改政策支持范围;广东省提出,2016年至2018年全省计划完成棚户区改造16万户,其中通过货币化安置4万户左右,各地要采取提高货币化安置奖励标准、协助群众购买安置住房等措施,引导棚户区改造居民优先选择货币化安置。

安徽省住房和城乡建设厅住房保障处处长钟治峰表示,棚改货币化安置具有缩短安置周期、满足群众多样化需求等优点,特别是在当前房地产市场发展态势趋缓的情况下,对于消化商品房库存、稳定房地产市场具有重要意义。

在降成本方面,各地强调多措并举,将采用政策组合拳的形式来应对企业经营成本高企的问题。

四川省和浙江省在方案中均提出了若干项降成本措施,包括降低企业融资成本、降低税负成本,降低企业电价气价,降低企业用工成本,降低物流运输成本,降低制度性交易成本等。具体内容包括鼓励商业银行按国家基准利率发放

贷款,降低企业贷款利率;认真落实“营改增”全面扩围等结构性减税政策;落实工商业电价管理体制改;建立健全最低工资标准调整机制;减少审批中介服务项目,降低行政审批中介服务收费标准等。

在供给侧改革整体实施方案之外,还有一些地区针对企业降成本出台了专项执行方案。湖北省在专项方案中就明确提出,通过减税降费降低一部分、深化改革消化一部分、金融机构压减一部分、企业挖潜节支一部分,使实体经济成本明显降低,盈利能力明显增强。最大程度降低制度性交易成本。有效降低融资成本,企业财务成本有所降低。而重庆市则出台了30条涉企政策意见,着力降低企业制度性交易成本、人工成本、税费成本、社会保险费成本、财务成本、电力成本、物流成本等,减轻企业负担。

据多个机构此前测算,今年政府减税规模预计在7437亿元左右,合计减税规模约占GDP的1.1%;物流成本也颇有下降的空间,如果物流成本在GDP中的占比能降低一个百分点,就能省出6000亿元。由此,各项降成本粗略加总,今年企业降成本的空间可以达到万亿级别。

值得一提的是,在一些尚未出台供给侧改革整体实施方案的地区,也有一些专项实施方案率先出台,这些方案多以“对症下药”为主,瞄准了各地目前亟须改革的重点区域。以山西省为例,该省日前专门出台了煤炭供给侧结构性改革实施意见,涉及煤炭去产能,推进煤炭清洁高效利用,安置煤炭职工,加快煤炭产业科技创新等八大方面,要求“十三五”期间,山西省原则上不再新配置煤炭资源,不再批准新建煤矿项目,不再批准新增产能的技术改造项目和产能核增项目,确保全省煤炭总产能只减不增。

## 国管公积金贷款申请材料“瘦身”

近日,中央国家机关住房资金管理中心(北京住房公积金管理中心中央国家机关分中心)印发《关于进一步改进住房公积金个人贷款管理服务工作的通知》。贷款申请材料由15项减少到8项,审批时限缩短至10天。同时通过微信还可以预约申请贷款并查询个人贷款办理进度。

贷款申请材料由原来的15项减少到8项,申请人及配偶的户口簿、劳动合同、个人还款账户储蓄卡或存折、存量房屋(即二手房)首付款收据、存量房屋出卖人收款账户证明、商品房预售许可证和同意销售和解除抵押权证明等材料不需再提供。

流程优化后,贷款审批时间大幅压缩,银行经办网点受理贷款申请后,最多10个工作日就能完成审批。审批通过的,借款申请人还能收到告知短信。《借款合同》签署后发放个人贷款,由原来的5个工作日缩减为4个工作日。

对于二手房,全部实行直客式办理模式,受理初审当场完成,借款申请人在提交贷款申请材料的时候即能获知初审结果。符合受理条件的,银行网点受理并现场反馈初审结果,以往需要3个工作日完成的工作缩减为现场即时办结。

据了解,缴存职工可登录国管中心门户网站,进入首页“个人贷款查询”栏目,使用贷款额度试算器测算可贷金额,以便合理安排购房首付款。关注“中央国家机关住房资金管理中心”微信公众号后,还可预约申请贷款和借款合同签约时间,减少现场等候时间。

## 住建部将研究人均居住面积标准等细则

近日,住建部副部长陆克华在国新办新闻发布会上表示,为满足青年人、新市民的住房租赁需求,住建部将研究制定现有住房改造后按间出租的条件以及人均居住面积的标准,单间最多居住人数等办法,确保房屋住用安全。

发布会上,陆克华表示,为满足青年人、新市民的住房租赁需求,政府将推出包括新建中小户型为主的租赁住房,允许将商业用房按规定改建为租赁住房,允许将现有的住房按照安全、舒适、便利等要求改造后按间出租等办法解决问题。

陆克华说,一些城市腾退出一一些商业用房,还有一些商业用房处在闲置或者半闲置的状况,也有一些在建的商业用房项目预期的市场前景不好,特别是这些商业用房往往位置比较好、配套比较好、交通也便利,可以把这些房子改造成租赁住房,能够满足租赁住房的需求。

对土地用途调整为居住用地的商业用房项目,为了降低租户的使用成本,用水、用电、用气的价格按照居民的标准执行。各地要结合实际,研究制定商业用房改建为租赁住房的具体操作办法。

另外,也将允许将现有的住房按照安全、舒适、便利等要求改造后按间出租,但是不得改变原有的防火分区、安全疏散和防火分隔等设施,必须确保消防设施完好有效。比如说上海市去年出台了政策,允许将符合条件的客厅改造成一间房间,单独出租使用,业内通常叫做“N+1”。

购房咨询  
 物业服务  
 问题投诉  
 新闻爆料



有事就找《楼市周刊》

0632-3127930  
 13562215024