

# 房屋租赁新政六大看点 购租并举可促楼市去库存

3日晚间,国务院办公厅发布《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”)。意见明确,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。

意见同时提出,到2020年,基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系,基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系。为加快培育和发展住房租赁市场,鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务,允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。分析人士认为,打通购租并举市场,将有助于加快房地产行业的去库存。

## 亮点一:鼓励房企开展租赁业务 加快“去库存”

意见认为,实行购租并举,培育和发展住房租赁市场,是深化住房制度改革的重要内容,是实现城镇居民住有所居的重要途径。并从六个方面提出多项具体举措来进一步发展住房租赁市场。

易居研究院智库中心研究总监严跃进向中新网(微信公众号:ens2012)记者表示,后续各大部委、地方政府、企业、投资者等将基于政策精神相继进行落实,未来会有更多细化的政策出台。

改革开放以来,我国住房租赁市场不断发展,但市场供应主体发育不充分、市场秩序不规范、法规制度不完善等问题仍较为突出。

意见明确,培育市场供应主体要发展住房租赁企业,鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务,规范住房租赁中介机构,支持和规范个人出租住房。

在严跃进看来,此举无论是从迎合城市各层次住房者的租赁需求;还是进一步改善城市住房结构的角度,都有益处。

目前我国三、四线城市,以及部分二线城市都有较大的“去库存”压力,房地产开发商存在现房空置、又无法出租的情况,确实不利于“去库存”工作的进行。

“允许房企采取租赁住房的方式来加快去库存,就能够使得房企和住房群体之间的其他中介和机构力量消失,实现无缝对接,从而加快整个房地产行业的去库存化”,严跃进称。

## 亮点二:落实公积金租房政策 简化办理手续

“有房可租”的问题解决后,对于有租房需求的人群来说,接下来就要考虑是否“有钱可租”了。

对此,意见也提出了相应的解决办法和鼓励政策,“各地要制定支持住房租赁消费的优惠政策措施,引导城镇居民通过租房解决居住问题”。

具体来看就是:落实提取住房公积金支付房租政策,简化办理手续;非本地户籍承租人可按照《居住证暂行条

例》等有关规定申领居住证,享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。

## 亮点三:合同期限内房东不得单方面提高租金

有租房经历的人而言,一些人曾被房东的临时涨价、突然停租等个人行为所困扰。

对此,意见明确了租赁各方权利义务。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。

“(限制)房东随意涨价的做法后续还需要强化”,严跃进认为,尤其是近期沪、深两地收紧购房政策后,租赁市场价格出现了上涨,未来有必要进一步强化价格管控。

## 亮点四:符合条件的公租房保障对象在公租房 给予补贴

意见同时对公共租赁住房的完善提出了新思路,“推进公租房货币化。转变公租房保障方式,实物保障与租赁补贴并举”。

如何理解租赁补贴?上述意见称,“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。完善租赁补贴制度,结合市场租金水平和保障对象实际情况,合理确定租赁补贴标准”。

同时,意见鼓励地方政府采取购买服务或政府和社会资本合作(PPP)模式,将现有政府投资和管理的公租房交由专业化、社会化企业运营管理,不断提高管理和服务水平。

按照规定,对于在城镇稳定就业的外来务工人员、大学生和青年医生、青年教师等专业技术人员,将因此获得明显的利好。

## 亮点五:允许改建房屋用于租赁 水电气价格按居民标准收

“在支持租赁住房建设项目中,最大亮点在于允许商业用房改建为租赁

住房,这是一个很大的创新”,严跃进直言。

意见提出,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。

同时,允许将现有住房按照国家和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。

严跃进表示,这既是“去库存”的需要;同时也是让相关投资商和房企盘活存量资产的一个重要渠道。另外后续部分商业用房的土地转变性质等方面,将面临一个较好的政策空间。

## 亮点六:加大政策支持力度 个人出租住房税率从5%减至1.5%

意见明确提出对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人,给予税收优惠政策支持。

其中,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年底之前可按现行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。

意见还提出,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。

## 农村集体经营性建设用地入市 将征收20-50%收益调节金

中国农村土地制度改革继续提速。日前中国两部委联合发文对农村集体经营性建设用地土地增值收益管理做出规范。不久前,官方刚刚出台了农村集体经营性建设用地试点允许开展抵押贷款的新政。

中国国土资源部官网13日发布的消息称,农村集体经营性建设用地入市或再转让须征收20%-50%的土地增值收益调节金。调节金全额将上缴试点县地方国库,纳入地方一般公共预算管理。

财政部、国土资源部近日联合印发《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》。据悉,这一政策旨在建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制,保障农民公平分享土地增值收益,形成可复制、可推广、利修法的改革成果。

该新政共二十四条,对调节金的概念、征收范围、征收缴库、使用管理、法律责任等进行了明确规定。根据规定,在农村集体经营性建设用地入市环节取得入市收益的农村集体经济组织,或者再转让环节取得再转让收益的土地使用权人,应向国家缴纳税调节金。调节金分别按入市或再转让农村集体经营性建设用地土地增值收益的20%-50%征收。具体征收比例,由试点县综合考虑土地增值收益情况,考虑土地用途、土地等级、交易方式等因素确定。

另外,新政规定,调节金全额将上缴试点县地方国库,纳入地方一般公共预算管理,由试点县财政部门统筹安排使用。试点期间,省、市不参与调节金分成。

近一年来,中国农村“三块地”(农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革步伐加快。目前有33个试点县(市、区)正在进行“三块地”的改革尝试,试点时间是到2017年底。其中,农村集体经营性建设用地入市改革试点有包括北京市大兴区在内的15个县(区、市)。由于涉及上亿农民的利益,且可能与现有法律相冲突,中央多次强调要慎重稳妥推进改革试点。

官方数据显示,截至2015年底,中国完成了69宗758.33亩农村集体经营性建设用地入市。

## 申请购房契税优惠程序简化

国家税务总局近日印发《关于简化契税办理流程取消(无)婚姻登记记录证明的公告》,明确税务部门在受理购房契税申报缴税时,不再要求纳税人提供(无)婚姻登记记录证明。

根据政策规定,购买家庭(成员范围包括购房者本人、配偶及未成年子女)唯一普通住房可以享受契税优惠税率。此前,对申请享受该项优惠政策的纳税人,根据纳税人提供材料,难以认定纳税人婚姻状况的,税务部门要求其提供民政部门开具的(无)婚姻记录证明。但按照最新要求,税务机关在受理时,如果纳税人为成年人,可以结合户口簿、结婚(离婚)证等信息判断其婚姻状况。无法做出判断的,可以要求其提供承诺书,就其申报的婚姻状况的真实性做出承诺。如果纳税人为未成年人,可结合户口簿等材料认定家庭成员状况。

## 国家土地督察条例征求意见 政府违规用地可举报

国务院法制办12日向社会发布《国家土地督察条例(征求意见稿)》。根据意见稿,个人如发现地方政府在土地利用和管理方面有违规行为,可向国土督察机构进行举报。

### 发现土地利用和管理违法问题近17万个

据悉,自2006年国务院正式设立国家土地督察及派驻地方的国家土地督察机构以来,全国已发现土地利用和管理违法问题近17万个,在耕地保护和节约用地等方面成效明显。此次发布的征求意见稿主要从规范土地督察工作程序、强化土地督察效力等方面,进一步完善国家土地督察制度。

意见稿明确,任何单位和个人认为地方政府及其部门在土地利用和土地管理中违反法律法规的,有权向国家土

地总督察、派驻地方的国家土地督察机构举报。

国家土地总督察将根据国家土地督察工作需要,结合农用地转用和土地征收审核情况以及关于土地利用和土地管理违法案件的举报线索,商国务院有关行政主管部门确定国家土地督察工作的计划、重点等,并定期向社会公布。若发现重大违法案件线索,国家土地总督察可以决定就土地利用和土地管理的特定事项实施专项督察。

国家土地总督察、派驻地方的国家土地督察机构不直接查处案件,不改变、不取代地方政府及其部门的行政许可、行政处罚、行政裁决等管理职责;地方政府及其有关部门不得拒绝、阻碍国家土地总督察、派驻地方的国家土地督察机构依法履行职责,不得转移、隐匿、篡改、毁弃、拒绝提供与督察事项有关的资料或者数据,不得谎报或者拒绝提供与督察事项有关的信息。

### 拒不落实整改可暂停建设用地供应

意见稿指出,被督察的地方政府如拒不落实督察意见限期整改的,国家土地总督察可在整改时限到期后10个工作日内对其采取暂停农用地转用和土地征收的受理和审批、暂停建设用地供应,以及暂停安排使用年度新增建设用地计划指标等限制措施。

督察中如发现被督察的地方政府在土地利用和土地管理中违反法律、行政法规的,必要时国家土地总督察可向任免机关或者监察机关提出追究主要负责人或者其他负责人责任的建议;若违法案件线索不属于国家土地督察职责,应当转送有权处理机关,接受移送

的机关应当依法调查处理,并书面反馈调查处理情况。

各界人士可以在2016年7月12日前,通过登录中国政府法制信息网(<http://www.chinalaw.gov.cn>)的法规规章草案意见征集系统,对征求意见稿提出意见。

购房咨询  
物业服务  
问题投诉  
新闻爆料



服务台

有事就找《楼市周刊》

0632-3127930  
13562215024