

九城租赁试点方案亮相 购租同权扩围



此前,九部门联合下发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,12个城市被列为试点城市。记者梳理发现,广州、杭州、成都、郑州、沈阳、成都等9个试点城市已发布方案或介绍了方案的主要内容,各地均着力加强承租人权益保障。多地提出“购租同权”,从落户、入学,向医疗、就业、社保等更多社会福利领域拓展。

租赁房源更充足 将抑制房租过快上涨

“增供给”是加快发展住房租赁市场的大前提,官方的这一“加法”操作体现在两个方面:一是增加租赁市场的房源数量;二是同步扩充租赁主体的类型,即房源类型。

为多渠道筹集租赁房源,广州采取了直接增加租赁用地投放和盘活存量两种形式。首先,以招标、拍卖、挂牌方式出让商品住房用地的,土地溢价率超过一定比例后,由竞价转为竞自持租赁住房面积;其次,允许将商业用房等按规定改造成租赁住房。

武汉则采取了按比例配建租赁住房的方式增加供给,在中心城区商业、办公密集区域周边或者工业园区、产业园区集中区域,选取合适新房,按比例(约为10-20%)配建租赁住房。

在扩充租赁主体方面,郑州提出,要发挥国有住房租赁企业的引导作用,2020年前,国有租赁平台企业持有的住房租赁房源将占全市增量的20%左右。

南京则为新型租赁主体的培育设置了具体目标,2017年,国有规模化住房租赁企业不少于14家,民营和混合所有制试点企业不少于4家,房地产经纪机构试点不少于2家;同时还将成立住房租赁管理联盟。

“随着更多更靠谱的租赁房源入市,将对房租的过快上涨起到一定抑

制作用。”安居客房产研究院首席分析师张波在接受中新网记者采访时说:“房源全纳入,未来租房更容易、省心、少走弯路。”

试点城市已发布的方案中,均涵盖了搭建政府住房租赁交易服务平台这一重要内容,杭州更率先宣布将与阿里巴巴、蚂蚁金服合作搭建全国首个智慧住房租赁平台,最快于9月底前上线。

据了解,建成后的杭州住房租赁监管服务平台,将实现租赁环节、租赁房源、租赁信息“三个全”的目标。即实现供应主体、租赁合同网签、评价信用体系租赁环节的全覆盖;实现国有租赁住房、长租公寓、开发企业自持房源、中介居间代理房源、个人出租房源的全纳入;实现企业、人员、房源、评价、信用等信息的全共享。

“具体的应用场景和体验流程,还有待杭州主管部门出台细则和规范。”蚂蚁金服工作人员对中新网记者表示,目前,相离、自如、房天下等多家品牌公寓已经引入芝麻信用,符合一定芝麻分要求的用户可享受押金减免、月付房租、免佣租房等权益。租赁环节全覆盖、房源全纳入、服务一体化是各地搭建服务平台的基本原则。

如南京提出,打造房源信息发布“一张网”,为企业和群众提供多渠道、无差别、全覆盖、全业务、全过程的便捷服务;广州要求,推广线上线下租赁服务一体化,实现现代租赁产业链条信息的全方面交互;佛山也表示,将整合各租赁企业的租赁管理系统,提供信息发布、房源核验和网上备案,居住信息申报等服务,同时对个人承租住房租金支出给予有关优惠。

红黑名单等手段加强监管 推进月付房租模式

针对杭州住房租赁交易服务平

台,有两个体系值得期待:首先是评价体系,租赁主体可在租前、租中、租后,进行多维度、多阶段互评,包括买卖双方对经纪人服务的评价、租客对房屋状况和房东的评价、房东对租客收房以及缴费行为的评价等;其次是信用体系,信用好的房东会获得更多租客青睐,信用好的租客不仅能免押金租房,还有可能按月缴纳房租。

不仅是杭州,成都、南京等地同样提到了信用体系建设

比如,成都就将在全市统一的住房租赁交易服务平台中,搭建各类住房租赁市场主体的信用管理体系,设置“红名单”和“黑名单”制度,通过公示形成守信联合激励和失信联合惩戒机制。

无独有偶,南京也要求健全住房租赁企业、中介机构和从业人员信用“红名单”、“黑名单”分类管理制度,将信用记录纳入信用信息共享平台。对诚实守信、规范经营的租赁主体,优先享受优质服务和扶持政策;对存在违规行为的中介机构,将其纳入租赁平台黑名单,对外公示,对严重违法失信主体实施联合惩戒。

在严跃进看来,信用评价体系能让之前的不可能变为可能。“在一个互联网信用查询体系建立后,按月缴纳租金模式才能推进,甚至可以免租金。或者说,承租人可以灵活采取不同的租金支付方式,大胆引入按揭租房模式。”

购租同权 租户可享入学、医疗等更多权益

一个多月前,广州就承租人子女就近入学提出“租购同权”。随后,包括不在试点12城内的北京、无锡等地也发文明确承租人子女就近入学的权利。

伴随租房市场的改革浪潮,承租人还能享受到哪些权益?对此,南京提出,非本市户籍承租人持已备案的房屋租赁合同可作为合法住所证明,申领居住证;本市户籍承租人子女,按照南京市学前、义务教育阶段招生入学政策接受教育。同时,逐步实现购租同权,特别是在义务教育、基本医疗、计划生育、公共卫生、健康促进、基本养老、就业服务、社会保障、社区事务、科技申报、住房保障和公积金提取等方面。

据中原地产研究中心最新统计数据,近一年多时间里,已有近30个省市出台了有关住房租赁市场的政策内容。张大伟认为,“对楼市调控来说,建立购租并举的住房制度,不仅是房地产长效调控的机制之一,长远来看,还能减少非理性购房需求,避免房地产市场大起大落。”

住房保障服务清单发布 多举措保障住有所居



国务院近日印发《“十三五”推进基本公共服务均等化规划》,对住房保障等八大领域列出了基本公共服务清单。为更好保障民众住有所居,《规划》提出了两项发展目标:到2020年,城镇棚户区住房改造累计达到2000万套;建档立卡贫困户、低保户、农村分散供养特困人员、贫困残疾人家庭等4类重点对象农村危房改造达到585万户。

积极推进实物保障与租赁补贴并举

近年来,公租房已成为解决城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工以及在城镇稳定就业外来务工人员住房问题的有效途径。

《规划》提出,转变公租房保障方式,实行实物保障与租赁补贴并举,推进公租房货币化。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。

为实现基本公共服务均等化的目标,住建部相关负责人表示在解读时表示,要督促各地合理确定准入条件,切实将新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员纳入保障范围。“各地要根据实际情况,合理确定保障对象住房困难、家庭收入(财产)的具体标准,积极改善符合条件的外来务工人员、新就业大学生和青年教师、青年教师等专业技术人员的住房条件”。

另一方面,《规划》要求合理确定住房价格。依据当地经济社会发展水平、保障对象的承受能力以及建设成本等因素,合理制定、调整保障性住房价格或租金标准。

因地制宜做好货币化安置

针对棚户区改造,《规划》提出,要将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好地结合起来,加快推进集中成片棚户区和城中村改造,有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造,棚户区改造政策覆盖全国重点镇。

据介绍,2016年全国已完成600万套棚户区改造开工任务,2017年计划改造600万套。目前,2017年600万套棚改任务已分解到市县、落实到项目。

在支出责任方面,《规划》明确城镇棚户区住房改造的出资方有三个:政府给予适当补助;企业安排一定的资金;住户承担一部分住房改善费用。

伴随棚户区改造的推进,一些“新难题”暴露出来。上述负责人指出,一方面,棚改难啃的“硬骨头”项目越来越多,城中村改造项目占比越来越大,资金筹措压力加大;另一方面,随着房地产市场的分化加剧,推进棚改货币化安置要进一步强化因地制宜、分类指导。

为达到2020年城镇棚户区住房改造累计达2000万套的目标,“十三五”期间,棚户区改造还祭出了诸多举措,《规划》中屡屡提及货币化安置。上述负责人列举了货币化安置的3个优点:效率高,动迁居民“出棚”就可以“进楼”,免除了在外过渡安置之苦;其次,有利于化解房地产库存,还可以拉动当年消费;第三,可较快地改善城市面貌,增强发展支撑能力。

上述负责人认为,棚改货币化安置要“因地制宜”。对于商品住房库存量大、市场房源充足的三、四线城市和县城要基本实现货币化安置;而商品住房库存量小、市场房源不足的市县,棚改货币化安置工作可以根据当地实际情况安排。

提高4类重点对象户均补助标准

不可否认,农村危房改造是解决农村地区基本住房保障的重要手段,2008-2016年,中央累计安排补助资金1824亿元,支持2311万户贫困农户改造危房。

谈及农村危房改造的重点,《规划》明确要优先帮助住房最危险、经济最贫困农户解决最基本的住房安全问题。

可见,农村危房改造的支持措施将更有针对性。《规划》要求,从今年起,中央财政集中支持建档立卡贫困户、低保户、农村分散供养特困人员和贫困残疾人家庭等4类重点对象,并提高户均补助标准,各地要加大资金支持力度,完善分类补助标准。

在出资方面,《规划》要求农村危房改造应由地方政府负责,中央财政安排补助资金、地方财政给予资金支持、个人自筹等相结合。



对你很重要

公积金最新报告来了

近日,住建部、财政部、央行联合印发《全国住房公积金2015年年度报告》(以下简称《报告》),这也是全国第二次对住房公积金信息进行全面公开的披露。信息量很大,赶快看看!

这份涵盖31个省份和建设兵团的公积金“国家账本”显示,2015年发放个人住房贷款312.50万笔,11082.63亿元;全年住房公积金缴存额14549.46亿元,比上年增长12.29%。

1.机构

年末,部、省两级住房公积金专职监管人员共135人。

全国共设有住房公积金管理委员会342个。

目前,各城市主要受托银行为工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行等商业银行。

2.缴存

全年住房公积金实缴单位231.35万

个,实缴职工12393.31万人,分别比上年增长24.85万个、515.92万人,增长12.03%和14.34%。

全年住房公积金缴存额14549.46亿元,比上年增长12.29%。年末,住房公积金缴存总额89490.36亿元,缴存余额40674.72亿元,分别比上年末增长19.56%和9.79%。

3.提取

全年住房公积金提取额10987.47亿元,比上年增长44.92%;占全年缴存额的75.52%,比上年提高17个百分点。提取总额48815.64亿元,占缴存总额的54.55%。

“十二五”期间,住房公积金提取额34059.53亿元,年均增长29.32%。

