

补齐租赁短板 实现住有所居

发展租赁住房,建立购租并举的住房制度,对于促进实现全体人民住有所居的目标意义重大。中央经济工作会议将发展租赁住房作为“解决好大城市住房突出问题”的重要内容。如何推动保障性租赁住房建设?如何规范发展租赁市场?记者采访了有关方面专家。

瞄准新市民,大力发展政策性租赁住房

“2020—2022年计划发展15万套(间)政策性租赁住房”“有望解决20余万新市民的住房问题”“通过利用存量土地、集体土地、非住宅房屋改建等方式筹集政策性租赁住房10万套(间)”……在沈阳、南京、杭州等多个城市,政策性租赁住房正加紧建设。

中央经济工作会议强调,要高度重视保障性租赁住房建设。政策性租赁住房已经成为各地加强保障性租赁住房建设的重点。

保障性租赁住房主要包括公租房和政策性租赁住房。“公租房主要发挥了对城镇户籍住房和收入‘双困’家庭的兜底保障作用。”住房和城乡建设部有关负责人介绍,截至2020年底,已有3800多万困难群众住进公租房,累计2200多万困难群众领取了租赁补贴,低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保,中等偏下收入家庭住房条件有效改善。

随着新型城镇化纵深推进,住房问题已从户籍家庭转向新市民群体。这部分群体购房比例低、以租房为主,同时,市场供应的租赁住房普遍户型大、租金高,缺少与这一群体经济能力相匹配的小户型、低租金住房供给。因此,住房保障的重点也随之从解决户籍居民住房困难转向解决大城市新市民群体的住房问题。

“据国家统计局数据,2019年全国人口分离的人口2.8亿人,其中流动人口高达2.36亿人。新市民群体量大面广,靠政府投资的公租房难以覆盖。”浙江工业大学副校长虞晓芬介绍,2019年住建部提出发展政策性租赁住房,为新市民提供适当、安全、负担得起的“一张床”“一间房”或“一小套房”。

目前,政策性租赁住房已经在13个城市开展试点一年多,初步探索出政府给政策、银行给低利率长期信贷资金支持、市场主体积极参与的政策性租赁住房持续运作模式。

但试点过程中,用地、规划、审批、项目盈利能力等方面还存在困难。

“中央经济工作会议明确‘要降低租赁住房税费负担’等措施,必将进一步促进政策性租赁住房发展。”虞晓芬认为,接下来要在土地、金融、财税、审批等方面细化政策,进一步明确地方政府的主体责任,加快推动政策落地。

加快完善政策,规范发展长租房市场

在推动租赁住房市场发展方面,“加快完善长租房政策”“规范发展长租房市场”等提法引人关注。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为,就像公租房等保障性或政策性长租房一样,市场化长租房也要强调租赁关系稳定,让居民通过住房租赁市场也可以获得稳定的、高质量的住房服务。“培育和发展长租房市场,当务之急是加快完善长租房政策,要从租赁住房供给和消费两方面发力。”

供给端,中央经济工作会议提出的“土地供应要向租赁住房建设倾斜,单列租赁住房用地计划,探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房”等都属于能够有效扩大租赁住房供给的政策。一些政策比如探索利用集体建设用地建设租赁住房已经在试点中取得了成效。

“单独一居室,配套齐全,离地铁也很近,租金只有周边商品房一居室的一半。”入住北京万科泊寓成寿寺社区的张女士十分满意,相较于过去合租在老社区,如今居住的幸福感高了很多。去年7月,这一全国首个集体土地长租公寓项目开业,首批235套房源提前全部售罄。由村集体提供土地的经营权,企业负责建设成本投入。“在利用集体土地建设租赁住房优势的基础上,节省了土地获取的成本,从而最大限度降低了租金的租金成本。”该社区有关负责人表示,通过设计运营,能够实现村民和村集体、企业多方可持续发展的收益。

上海、沈阳、南京、杭州等10多个城市也开展了集租房试点。“从试点经验可以看出,落脚落实租赁住房供给政策,需要在多领域协同发力,从住房发展规划、土地供应、规划建设、金融财税、城市安全等维度提供系统解决方案。”刘洪玉表示。

需求端,中央经济工作会议提出的“逐步使租购住房在

享受公共服务上具有同等权利”是促进租赁住房消费的政策。刘洪玉认为,租赁住房消费的推动需要各部门联动,还需要落实完善住房公积金支付租金政策、住房租金支出税前抵扣政策等。

规范市场秩序,提升监管能力

中央经济工作会议明确提出,整顿租赁市场秩序,规范市场行为,对租金水平进行合理调控。刘洪玉认为,当前住房租赁市场上的许多问题都与市场主体行为不规范密切相关。

“整顿租赁市场秩序,强化租赁市场监管,应当主要通过规范市场行为来完成。其次要提高政府监管能力,大部分城市还没有建立起有效的监管体系,政府住房租赁信息服务与监管平台、监管队伍等能力建设相对滞后。”刘洪玉表示。

完善租赁市场行为,推动租赁市场监管制度化、法治化。贯彻落实中央经济工作会议精神,不少地方尤其是住房问题突出的大城市迅速行动,完善相应监管措施。“住房租赁企业向承租人预收的租金数额原则上不得超过3个月租金”“实行住房租赁资金监管措施”“推进住房租赁信息共享”……2月初,北京、深圳、上海三地相继印发住房租赁市场监管新规,对租赁企业、租金支付周期等公众关注的问题做出明确规定。全国层面,专家也呼吁去年9月公开向社会征求意见的《住房租赁条例》尽快正式出台。

提高政府监管能力,加快搭建信息服务监管平台。“对租金水平进行合理调控”是规范市场行为的一个重要手段,也是政府监管能力的重要体现,目的是平衡业主和租户之间的地位和利益,在兼顾业主出租积极性的同时,尽可能保护租户权益和租赁关系稳定,这也是各国常用的租赁市场监管平台。

对此,刘洪玉认为,要建设一个基于数字化技术的住房租赁交易服务平台,“将合同备案、信息服务、交易流程指引与合同示范、租赁信用等信息和数据纳入平台,帮助政府实现住房租赁市场监测、租赁价格指数和城市基础租金表编制等,形成政策效果评价和政策力度动态调整机制。”(源自《人民日报》)

住建部 保持房地产调控定力 着力解决新市民住房困难

据住房和城乡建设部官网消息,住房和城乡建设部副部长倪虹日前带队赴四川省成都市和陕西省西安市调研督导房地产工作。倪虹强调,要保持房地产调控定力,确保实现“三稳”目标,着力解决新市民住房突出问题。

倪虹指出,城市政府要落实房地产调控主体责任,毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,不将房地产作为短期刺激经济的手段,稳地价、稳房价、稳预期,确保党中央、国务院决策部署落到实处。要根据人口流入情况,切实增加住宅用地供应,管控资金风险,建立“人、房、地、钱”联动机制,从源头上稳定预期。要针对房地产市场存在的突出问题,及时采取措施,精准、精细调控,严肃查处房地产中介、助贷机构的违法违规行为,坚决遏制投机炒房。

倪虹强调,成都、西安正在建设国家中心城市,人口流入量大、年轻人多,要大力发展租赁住房,多渠道解决好他们的住房困难问题。要有效增加保障性租赁住房供给,规范发展长租房市场,落实土地、财税、金融支持政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利,尽最大努力帮助新市民、青年人等群体缓解住房困难。

倪虹要求,住房和城乡建设系统在深入开展党史学习教育中,扎实推进“我为群众办实事”实践活动。要落实新发展理念,实施城市更新行动,积极推进老旧小区改造,提升住房品质,提高物业服务水平,整顿规范房地产市场秩序,切实增强人民群众获得感、幸福感和安全感。(源自人民网)

住建部 去年9725个建筑工程 施工项目存违法违规为

据住房和城乡建设部消息,2020年,全国共排查出存在各类建筑市场违法违规行为的施工项目9725个,查处违法违规行为的建设单位3562家,有违法违规行为的施工企业7332家。根据各地住房和城乡建设主管部门上报的数据,住房和城乡建设部日前通报2020年度全国建筑工程施工转包违法分包等违法违规行为查处情况。

据统计,各地住房和城乡建设主管部门共排查项目333573个,涉及建设单位242541家、施工单位267926家。

根据通报,各地住房和城乡建设主管部门共排查出9725个项目存在各类建筑市场违法违规行为,其中,存在违法发包行为的项目461个,占违法项目总数的4.8%;存在转包行为的项目298个,占违法项目总数的3.0%;存在违法分包行为的项目455个,占违法项目总数的4.7%;存在挂靠行为的项目104个,占违法项目总数的1.0%;存在“未领施工许可证先行开工”等其它市场违法行为的项目8407个,占违法项目总数的86.5%。

据了解,各地住房和城乡建设主管部门对存在违法违规行为的企业和人员,分别采取停业整顿、吊销资质、限制投标资格、责令停止执业、吊销执业资格、终身不予注册、没收违法所得、罚款、通报批评、诚信扣分等一系列行政处罚或行政管理措施。

其中,责令停业整顿的企业575家,吊销资质的企业2家,限制投标资格的企业115家,给予通报批评、诚信扣分等处理的企业3097家,责令停止执业28人,吊销执业资格8人,终身不予注册1人,给予通报批评等处理1426人,没收违法所得总额338.91万元(含个人违法所得12.52万元),罚款总额67737.88万元(含个人罚款3034.62万元)。

另外,从查处的违法违规工程项目总数来看,四川、江苏、重庆3省(市)查处力度较大,分别查处1308个、1182个、1125个。从查处的违法发包、转包、违法分包和挂靠等4类违法违规行为看,山西、安徽、四川3省查处项目数量较多,分别查处134个、89个、87个。从行政处罚的金额看,重庆、贵州、江苏3省(市)处罚金额较大,分别罚款10510万元、9259万元、7365万元。住房和城乡建设部对查处工作力度大的省、直辖市予以表扬。(源自人民网)

减少房地产财富属性 从源头抑制楼市投机

近期,热点城市严查经营贷、消费贷等资金违规流入楼市,加上前期严格实施的金融管控措施,楼市投机行为有所收敛,但保值增值动机仍然较强。

国家统计局数据显示,2月,北京、上海、广州和深圳等4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%,涨幅比上月回落0.1个百分点;二手住宅销售价格环比上涨1.1%,涨幅比上月回落0.2个百分点。虽然热点城市房价涨幅有所回落,但整体市场仍维持相当高的热度,当月新房价格环比上涨的城市有56个,较2020年12月增加了14个。

由于楼市蕴藏着巨大的财富效应,热点城市楼市投资投机行为一直难以禁绝。为了从根本上抑制投机行为,促进房地产市场长期健康发展,必须从源头上减少房地产的财富属性,让其回归居住属性。

从需求端看,要严格执行差异化住房信贷政策,可考虑用所得税完税证明来评估个人借款能力,整合信贷和购房数据,探索建立动态分析和监控工作机制,堵住违规流入房地产市场的各种信贷资金;完善住房限购限售措施,增加“假离婚”,但假离婚等行为的成本,加强社保缴纳真实性审查,根据市场新情况及时堵住各种行政管控漏洞;针对拥有多套房的家庭或关联个人,可加强税收和反洗钱工具运用,严厉打击利用非法违规资金购房行为;加快完善房地产税收制度,对房价买卖巨额差价收益实施动态调节。

从供给端看,要加快构建多层次住房供应体系,热点城市重点发展政策性保障住房,建设完善长租房市场,想方设法增加中低价市场供应;通过功能科学规划和产业合理布局,引导城市社会就业和居住需求,逐步缓解热点大城市普遍存在的住宅供求结构性矛盾;探索建立与房价相适应的差异化税率机制,住宅空载价格越高税率也相应提高;加强银税合作,及时发现并严厉打击“阴阳合同”行为,向社会公开处罚案例,对违规行为形成震慑。

总而言之,必须坚持“房住不炒”定位,多措并举解决好大城市住房问题,逐步减少房地产财富属性,有效引导市场预期,科学利用市场化手段和差异化财税金融工具,及时动态微调,防止剧烈波动,有效防范和化解房地产市场风险和金融风险。(源自《经济参考报》)

财政部积极稳妥推进房地产税立法和改革

日前,在国务院新闻办举行的贯彻落实“十四五”规划纲要,加快建立现代财税体制发布会上,财政部财税司司长王建凡表示,健全地方税,直接税体系是完善我国现代财税制度的重要内容。我国直接税比重从2011年的28.4%提高到2020年34.9%。

王建凡表示,要逐步提高直接税的比重,健全以所

得税、财产税为主体的直接税体系,逐步提高其在税收收入的比重,有效发挥直接税筹集财政收入、调节收入分配和稳定宏观经济的作用,夯实社会治理基础。要进一步完善综合与分类相结合的个税所得税制度,积极稳妥推进房地产税立法和改革。

(源自人民网)

热点城市高溢价频现 “熔断”机制欲降温土拍市场



401轮报价、279%的溢价率,热点城市土地市场在“狂欢”中迎来降温措施,西安、徐州近期相继祭出土拍“熔断”机制为市场降温。有业内人士告诉中国证券报记者,从其他城市的实践来看,该机制颇有效果。

机构数据显示,3月,TOP50房企中有23家房企在22个热点城市拿地,且多数房企拿地不超过两宗。同时,就各房企披露的2021年计划投资额来看,各梯队房企投资额增速分化较大。

加码土拍市场

近期,西安市土拍市场又现新规,土拍采用“熔断”机制,开发商拿地要进入摇号流程。

4月6日,西安市西咸新区XXFX-XX02-40号宗地竞拍现场。这宗115.13亩的地块在经过中海、华润、万科、金辉等58家房企近10个小时,139轮的激烈争夺后,在下午6点达到熔断价格225080万元。根据相关规定,该宗地块宣布流拍,进入摇号流程。

在XXFX-XX02-40号地块拍卖之前,西安市能源金贸区地块拍卖的成交溢价率高达279%。因此,在XXFX-XX02-40号地块竞拍前,便设立了“熔断+摇号”的双重机制。

4月9日,徐州市下发《进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的若干措施》,除集中供地内容外,明确提出建立土拍熔断机制。“在土地招拍挂过程中,当溢价率达到50%或超过设置的最高限价时,中止网上竞价,采取摇号方式确定竞得人。”同时提出,根据土地供应情况,指定区域年度商品住房最高限价。

2月,徐州市曾集中出让两宗地块,总起价15.21亿元。在经过401轮报价后,徐州万科企业管理服务有限公司以28.85亿元竞得2020-94号地块,溢价率达136.09%。中原地产研究中心统计数据显示,2020年前11个月50城出让土地方面,徐州以46.78%的溢价率位居榜首,同比增长133.21%。

西安、徐州为何相继出台“熔断”机制?“主要还是近期的土拍市场太火。”某TOP20房企投资总监告诉中国证券报记者,“从调控的角度看,‘熔断’机制的作用还是蛮明显的。”

投资增速分化

金科股份近期表示,“土地集中供应”和“三道红线”“银行融资两集中”政策共同构成了土地供给侧改革的机制。各房企结合自身出发,2021年的计划投资额增速分化差异较大。

到2022年,城镇新建建筑中——

绿色建筑面积占比将达70%

日前,从住房和城乡建设部获悉:截至2019年底,全国累计建设绿色建筑面积超过50亿平方米,2019年当年占城镇新建建筑比例达到65%。根据相关行动方案,到2022年,当年城镇新建建筑中绿色建筑面积占比将达到70%。

住房和城乡建设部同时公布了2020年度全国绿色建筑创新奖获奖名单。北京大兴国际机场旅客航站楼及停车楼工程、首钢老工业区改造西冬奥广场项目、2019年中国北京世界园艺博览会中国馆和国际馆、雄安市民服务中心、上海中心大厦等61个项目获奖。获奖项目涵盖住宅、办公、医院、学校、商业综合体、展览馆、机场等主要建筑类型,以及新建建筑和既有建筑改造项目。

中国绿色建筑工作起步于本世纪初,比发达国家晚30年左右,但发展进程比较迅速,到目前已基本形成了目标清晰、政策配套、标准完善、管理到位的推进体系,实现与国际接轨。

与普通建筑相比,绿色建筑有何特点?住建部相关司局负责人介绍,一是节能水平更高,通过优化围护结构热工性能,提升暖通空调、照明与电气设备能效水平,充分利用太阳能、地热能等可再生能源,能够有效减少化石能源消耗,降低建筑碳排放。二是资源消耗更少,通过采用高强、高耐久性材料,推动绿色建材应用,推广全装修、装配式建筑等绿色建筑方式,能够有效减少建筑材料资源消耗水平,并带动降低材料生产、运输能耗。三是生态环境更好,通过高效集约利用土地资源,保护建筑场地生态,增加绿化面积,能够营造绿色宜居的工作生活环境,提升生态碳汇能力,充分固碳释氧。四是节水效果更明显,通过提升给排水系统节水效率,采用节水器具,利用非传统水源,能够有效节约建筑水资源消耗。(源自人民网)

今年新开工改造 老旧小区超五万个

国家发展改革委日前印发的《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》(以下简称《重点任务》)提出,今年,城区常住人口300万以上城市全面落实全面取消落户限制政策,实行积分落户政策的城市确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。今年还将新开工改造5.3万个老旧小区,有条件的可同步开展建筑节能改造。

《重点任务》指出,为促进农业转移人口有序有效融入城市,各类城市要根据资源环境承载能力和经济社会发展实际需求,推动进城就业生活5年以上和举家迁徙的农业转移人口、在城镇稳定就业生活的新生代农民工、农村学生升学和参军进城的人口等重点人群便捷落户。城市落户政策要对购房者同等对待,允许租房常住人口在公共户口落户。支持有条件地区将未落户常住人口纳入普惠性学前教育保障范围。今年还将完成养老保险全国统筹信息系统建设,推进普通门诊费用跨省直接结算,完成职业技能提升行动方案确定的5000万人次目标。

在提升城市群和都市圈承载能力方面,今年要制定京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展“十四五”实施方案,扎实推进成渝地区双城经济圈建设规划纲要。研究编制长江中游、北部湾、关东平原等跨省区城市群实施方案。充分利用既有铁路开行市域(郊)列车,科学有序发展市域(郊)铁路,打通城际“断头路”,加快规划建设京津冀、长三角、粤港澳大湾区等重点城市群城际铁路,支持其他有条件城市群合理规划建设城际轨道交通。

在促进大中小城市和小城镇协调发展方面,既要促进超大特大城市优化发展,也要推进县城补短板强弱项,在债务风险可控前提下,加大中央预算内投资和地方政府专项债券等财政资金支持力度,有序发行县城新型城镇化建设专项企业债券,支持120个县城镇建设示范地区带动作用,支持在有条件县城建设一批产业转型升级示范区。(源自《人民日报》)