

明年底沈阳将实现房屋“购租同权”

政府住房租赁交易平台 10 月底运行 将首次公布城区租房参考价

明年,沈阳将实现房屋“购租同权”;政府住房租赁交易服务平台今年 10 月底运行,并首次公布城区住房租金参考价。

此外,今年 12 月底前,沈阳市将出台城市房屋租赁管理办法;明年 12 月底前,沈阳市将修订完成城市房屋租赁管理条例。

昨日,沈阳市出台住房租赁试点工作实施方案。方案指出,沈阳市将积极推进购租同权;建立承租人居住证权利清单,不断扩大承租人权利。2018 年 12 月底前,持有居住证的承租人按照法律法规规定在就业扶持、住房保障、养老服务、社会福利、社会救助、居委会选举、人民调解员选聘以及随迁子女入学、参加中考等方面享受公共服务,实现购租同权。

方案还指出,明年 1 月至 2019 年 12 月,要基本解决有效供给不足、租赁关系不稳定、购租不同权等突出问题。

实现租房合同网上签约和登记备案

沈阳市将建立政府住房租赁交易服务平台。

通过平台建设,提供住房租赁信息发布和房源信息核验便捷服务,推行统一的住房租赁合同示范文本,实现住房租赁合同网上签约和登记备案,定期公布合法备案的房地产中介机构名单和从业人员信用信息;

国有住房租赁平台公司9月底前运营

组建国有住房租赁平台公司。12 月底前组建两家国有住房租赁平台公司,通过建设、改建、收购或长期租赁等方式取得房源并负责房源的租赁运营和管理。

7 月底前,完成工商登记注册;8 月底前,完成公司组织架构和有关人员选聘;9 月底前,实现公司运营;12 月底前,完成 1 万套公租房建设、500 套存量房源收购、确定 1—2 个改建房源项目。

到 2020 年,国有住房租赁平台公司形成一定的市场规模,持有的住房租赁房源占全市增量的 20%、总量的 10%。

鼓励将烂尾楼闲置厂房改造成为租赁房

在盘活存量土地方面,引导社会投资主体将城镇中的烂尾楼、闲置厂房、事业单位改制后腾出的办公用房等改造为租赁住房,但不得分割产权出售。

年底新增3–5家房企开展住房租赁业务

沈阳市将引导房地产开发企业从传统的开发、销售向租售并举模式转变。推广部分房企的住房租赁运营模式,引导地产企业拓展业务范围。支持地产企业将其持有的存量房源投放到租赁市场或作为青年公寓、养老公寓、短租公寓、酒店式公寓或医养中心等。

沈阳市将着力培育一批为不同年龄、不同层次群体提供个性化住房租赁服务的房地产开发企业。12 月底前,全市新增 3—5 家开展住房租赁业务的房地产开发企业。

到 2020 年,全市开展住房租赁业务的房地产开发企业达到 50 家,持有的住房租赁房源占全市增量的 20%、总量的 10%。

9 月底前制定房屋租赁中介行业准则

沈阳市将进一步规范住房租赁中介机构,鼓励其开展连锁经营、跨区域经营。严格落实住房租赁中介机构备案制度,引导住房租赁中介机构及其从业人员规范承接业务,加强房源信息核查和发布管理,实行明码标价,规范居间服务。

沈阳市房产局、工商局建立联动机制,定期互通中介机构工商登记和备案信息并公示。鼓励依法登记备案的房地产中介机构提供住房租赁托管服务,依法依规拓展房屋代理销售、居间代理服务及相关专业化服务。鼓励物业服务企业利用管理便利,拓展住房租赁业务,对居间代理住房租赁业务规模超过 100 套的物业服务企业,可给予减免物业服务履约保证金、企业信用加分等鼓励政策。

今年出让经营用地中至少建 5 万平米租赁住房

根据方案,沈阳对三环以内、开发区等住房租赁需求量大的区域,将新建商品房项目中配建一定比例租赁住房作为土地出让条件,并允许分期支付新建租赁住房项目土地出让金,土地出让方案和合同中要明确租赁住房出租年限,租赁住房在出租年限内不得分割产权出售。探索土地拍卖竞价方式,通过“设定自持比例、限地价、竞房价”或“限房价、竞地价、超过一定溢价率后转为竞自持面积和年限”等方式,引导房地产开发企业根据市场需求选择自持住宅规模。

2017 年出让的经营用地中新建、配建租赁住房面积不少于 5 万平方米。到 2020 年,新建租赁住房 2 万套,建筑面积 100 万平方米以上。

各地区 9 月底前建住房租赁管理机构

方案要求,各地区要于 9 月底前建立住房租赁管理机构,充实人员力量,保障工作经费,确保各项工作有序推进。充分发挥街道、乡镇等基层组织作用,将住房租赁管理和服务重心下移,实行住房租赁的网格化管理,做好住房租赁登记备案、信息采集、综合管理等工作。

各区推进住房租赁网格化管理的进度安排:9 月底前完成 20%,10 月底前完成 30%,12 月底前完成 50%,2018 年 3 月底前完成 100%。

【这些与您相关】

公租房向环卫、公交司机等群体倾斜

在公租房管理方面,住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主。沈阳市将探索科学的公租房轮候排序方式,对环卫工人、公交(地铁)司机、开发区职工、新就业大学生和青年医生、青年教师等需要帮助并为城市发展做出重大贡献的群体,要加大倾斜力度。到 2020 年,新增公租房保障 1 万户。

个人出租住房享受税收优惠政策

方案要求,落实营改增关于住房租赁的有关税收政策,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足 3 万元的,12 月底前可按规定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;对一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产,可选择简易计税方法,按照 5% 的征收率计算缴纳增值税。对个人出租住房所得减按 10% 的税率征收个人所得税。

夫妻无房可凭租赁证明提取公积金

在鼓励住房租赁消费方面,方案提出,职工连续足额缴存住房公积金满 3 个月,本人及配偶在沈阳市无自有产权(含尚未取得《房屋所有权证》)住房且租房自住的,可凭租赁备案证明和无房证明,提取夫妻双方住房公积金支付房租。租住公租房的,按照实际房租支出,据实提取;租住商品住房的,根据市场租金水平和租住住房面积,合理确定住房公积金提取额度。9 月底前,沈阳市公积金中心出台操作指南。

外地人租国有平台备案住房可办居住证

方案指出,沈阳市将落实个人出租住房的优惠政策,支持个人委托国有住房租赁平台公司或通过政府住房租赁交易服务平台,将自有闲置住房投入住房租赁市场。

凡是委托国有住房租赁平台公司或通过政府住房租赁交易服务平台登记备案的非本市户籍承租人,可凭住房租赁备案合同办理居住证。

到 2020 年,全市个人持有的住房租赁房源占全市增量的 30%、总量的 65%。

【聚焦关注热点】

实现房屋“购租同权”能实现租房读名校吗?

昨日,沈阳市出台住房租赁试点工作实施方案。方案指出,明年 12 月底前,持有居住证的承租人按照法律法规规定在社会福利、居委会选举、随迁子女入学、参加中考等方面享受公共服务,实现购租同权。

孩子入学是每个家庭的头等大事,因此,在入学方面的购租同权能实现到什么程度是租房者最关注的。

目前,外来务工人员随迁子女在沈就业已经十分方便。据教育部门介绍,外来务工人员提供户口、孩子出生证明、暂住证、务工证明等必要材料后,即可由教育部门安排在沈入学,而且明确规定,流动人员随迁子女可在就学所在地参加中考,与当地学生享受同等待遇。

那么,方案出台后,在随迁子女入学方面会有新举措吗?租房者能和购房者一样在热点学校入学上享受同等待遇吗?

对此,沈阳市暂无细则说明,但教育部门表示将按照方案要求开展相关问题的调研。

有市民认为,通过“租购同权”政策上名校难度其实很大。比如,沈阳城区的一些名校学位本来就紧张,有学区房有户口的家庭还受居住年限等条件的严格限制,更不要说租房者子女进热点学校了。

一些市民提出,现在有几个区明确限制,热点校学区内每套住房 3 年内保证安排一名适龄儿童或小升初学生(非独生子女家庭除外),那么以后,如果房东已占用学位,承租人租下这套房后是否能享有学位?此外,如果 3 年期限内一套房屋出租给多位承租人,是否每一位承租人都享有学位?这些问题政府部门在制定具体实施办法时都要详细考量。

【住房租赁试点时间表】

●今年 7 月底前 出台加强房地产中介机构备案管理的相关文件。

●今年 9 月底前 初步完成政府租房租赁交易平台搭建工作,10 月底前正式上线运行,12 月底前实现全部设计功能。

●今年 12 月底前 沈阳市将出台城市房屋租赁管理办法,制定房屋租赁中介行业准则,出台沈阳市房地产中介机构信用信息管理办法,组建两家国有住房租赁平台公司,当年完成 1 万套公租房建设、500 套存量房源收购、确定 1—2 个改建房源项目。

●2018 年 建立健全全市住房租赁中介机构信用信息管理体系。

●2018 年 1 月至 2019 年 12 月 基本解决有效供给不足、租赁关系不稳定、购租不同权等突出问题。

●2019 年 沈阳市将修订完成城市房屋租赁管理条例,建立健全中介机构守信激励、失信惩戒机制。

●2020 年 全市发展规范化的居间服务中介机构 100 家,托管的住房租赁房源占全市增量的 30%、总量的 15%。国有住房租赁平台公司形成一定的市场规模,持有的住房租赁房源占全市增量的 20%、总量的 10%。

/辽沈晚报