

开年7城租房政策加码 长租公寓迎强监管 “打工人”受益

住房租赁企业预收租金不得超3个月、上调租房提取公积金额度、拟允许改建房屋用于租赁……进入2021年,多城在住房租赁政策上再加码。

7城加码住房租赁政策

解决好大城市住房突出问题,是中央经济工作会议部署的重点任务之一。

住建部部长王蒙徽近日表示,大城市房价高,租赁市场也存在着供应结构不合理、市场秩序不规范、租赁关系不稳定等问题,新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体的住房困难问题比较突出。解决好大城市住房突出问题,要重视解决好这部分群体的住房问题。

记者注意到,2021年开年以来,至少已有北京、上海、郑州、深圳、青岛、宁波、中山等7城出台住房租赁相关政策。

其中,郑州明确,相关部门对能通过信息共享获取房屋租赁网签备案数据的,不再要求当事人提交纸质房屋租赁合

同,切实减轻当事人负担;允许承租人住房公积金提取额度在现有基础上提高30%。

青岛提出调整公共租赁住房实物配租第一档租金标准。将原公共租赁住房第一档租金标准调整为“城市低保、分散供养特困人员以及人均月收入低于810元(含)的家庭,租金标准为0.75元/月·建筑平方米”。

逐步推进租赁住房在积分入户政策中与购买住房享受同等待遇。在加大学前教育和义务教育学位供给的同时,优化租赁住房积分入学政策。住房租赁企业向个人出租住房,属小规模纳税人的,增值税按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额;属一般纳税人的,可以选择适用增值税简易计税方法,按

照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。企事业单位、社会团体以及其他组织向住房租赁企业出租住房或出租经批准的“商改租”住房的,房产税减按4%的税率征收。对个人在深圳市住房租赁监管服务平台上办理住房租赁合同备案或者信息申报的,2023年底前,综合征收率为0%。

此外,中山发布的征求意见稿提到,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10万元的,自2019年1月1日至2021年12月31日,可按规定享受免征增值税政策;对个人出租住房所得,减半征收个人所得税。

严管长租公寓

在本轮住房租赁新政中,北京和深圳对长租公寓的监管引起广泛关注。

具体来看,2月2日,北京市五部门发布《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》,文中提到三个要点:一是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,收、付租金的周期应当匹配。二是住房租赁企业向承租人收取的押金应当通过北京房地产中介行业协会建立的专用账户托管,收取的押金数额不得超过1个月租金。三是银行业金融机构、小额贷款公司等机构不得将承租人申请的“租金贷”资金拨付给住房租赁企业。

业应当按规定在该市商业银行网点设立唯一的住房租赁资金专用账户,用于收取租金和押金。

针对“租金贷”问题,深圳也拟规定,金融机构应与承租人单独签订贷款协议,贷款期限不得超过租赁合同期限,并将贷款全额拨付至承租人个人账户。禁止住房租赁企业通过隐瞒、欺骗、强迫、租金优惠等方式要求承租人使用住房租金贷款,禁止在租赁合同中包含租金贷款相关内容。

中原地产首席分析师张大伟指出,北京的调控新政策要求限制租赁企业“资金池”,严禁“长收短付”,不准超过3个月租金,这就代表了这类租赁企业基本失去了挪用资金池的可能性。

而此前一天(2月1日),深圳市住建局发布两则征求意见稿,其中对住房租赁资金监管也进行了明确。文中提到,通过受托经营、转租方式从事住房租赁经营的住房租赁企业,收取承租人押金及周期租金超过4个月租金数额的,由监管银行对超过部分资金进行监管,或者由住房租赁企业提供相应价值的银行保函担保。在深圳市经营的住房租赁企

业应当按规定在该市商业银行网点设立唯一的住房租赁资金专用账户,用于收取租金和押金。

针对“租金贷”问题,深圳也拟规定,金融机构应与承租人单独签订贷款协议,贷款期限不得超过租赁合同期限,并将贷款全额拨付至承租人个人账户。禁止住房租赁企业通过隐瞒、欺骗、强迫、租金优惠等方式要求承租人使用住房租金贷款,禁止在租赁合同中包含租金贷款相关内容。

中原地产首席分析师张大伟指出,北京的调控新政策要求限制租赁企业“资金池”,严禁“长收短付”,不准超过3个月租金,这就代表了这类租赁企业基本失去了挪用资金池的可能性。

诸葛找房数据研究中心分析师王小嫻对媒体表示,租金贷只能拨给租户个人,避免了之前租户利用“租金贷”上交房租的坑,对于租户来说,使用租金贷的安全系数提升。其次,对于长租公寓企业来说,带来了现金流的考验,但也引领企业变更商业模式,摒弃高进低出,回归企业的运营。 (中新经纬)

增加房源供给

对培育住房租赁市场来说,增加房源供给是一个重要方面。

对此,上海明确,通过新建、配建、改建等多种方式,多渠道、多主体加快形成租赁住房有效供应。

宁波提出,允许非房地产企业将依法取得使用权的土地,经批准后用于租赁住房建设;允许企业将闲置商

业、办公、工业用房改建为租赁住房或职工宿舍。

中山也拟允许将非公开出让用地和非通过市土地使用权公开交易机构实施公开转让土地上在建、建成、库存的商业用房(按商品房分摊办证的除外)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、用气价格按照居民标准执行。

深圳则提到,探索政府提供居住用地、住房租赁企业负责建设和运营租赁住房的PPP模式筹集租赁住房。

“PPP模式或成为后续政府和房企合作的一种非常好的方式,有助于降低政府负担和激活房企投资积极性。”严跃进对此表示。

与无锡 共美好 献礼新春佳节坚守一线的城市建设者

在新春佳节来临之际,有那么一群人,他们用双肩挑起责任,用双手诠释职责,为城市的繁荣稳定贡献着自己的一份力量。默默无言的付出,只为大家能过一个舒心的新年。他们有着不同的名字:医生、交警、城管、环卫工人,但他们都无暇风景,用寒风中的奋斗诠释着使命与担当。近日,无锡日报报业集团携手无锡绿城,开展绿城华东第三届“美好心公益”暖心公益行活动,共同为奋战在基层各条战线的工作者们提前送上新春祝福与慰问。

去见见城市的“美容师”,去问候为生命拼尽全力、与时间争分夺秒的“白衣天使”,去拥有一抹抹保护城市的“荧光黄”……无锡绿城坚信,每一个公益善意,都汇聚着向上的力量,传递着彼此间的爱与温



暖。此次“美好心公益”人员分别向经开区综合执法局一线工作人员、经开区交警大队队员、江南大学附属医院、百禾怡养院及新城集团瑞景公司送去了节日问候,让点滴爱心汇合成滔滔大海。

绿城的美好故事,在一座城市不断发生。钟爱

无锡这片时代热土的绿城,肩负起“理想生活综合服务商”的使命,倾力为家人创造美好生活的同时,用实际行动不断践行着社会性的公益服务。城市将变得越发温暖,生活之美也将持续升温,无锡绿城“美好心公益”为爱行动不止,让我们拭目以待。 (葛惠)

今年春节,苏南龙湖用温暖陪你过年

2021年新春,各级政府号召市民就地过年,苏南龙湖多方面积极响应,以各种温暖的表达与细微温暖的服务,为业主守候这个不一样的春节。春节期间,龙湖将开展新春团圆宴、情人节专属礼包、元宵节元宵宴等丰富多彩的活动,并给用户送防疫包,贴春联,送水饺,送红包。龙湖物业也将24小时守护,确保业主群众的生命和财产安全。

38岁的朱如意是龙湖九里香醍的秩序班长。2020年春节,新冠疫情袭来,社区大门成了第一道防线,朱如意果断选择留守。他身兼数职,门岗执勤、队员培训、物资配送、设备消毒防疫……一刻不停地重复着这些工作。2021年春节,政府及公司号召员工就地过年,朱如意毅然取消休假计划,再次选择留守值班,坚守岗位。他说,虽然很想回家陪孩子们过年,但是有更多的人需要我。

龙湖智慧服务成立于1997年,用“满意+惊喜”的

高品质服务赢得了客户的广泛认可。目前龙湖智慧服务在江苏接管面积已达649.41万平方米。吾心安处是吾乡。在2021年春节来临之际,江苏龙湖智慧服务召开疫情防控宣导会,鼓励员工春节不返乡,就地过年,并储备了近5个月的防疫物资,让就地过年的员工更有安全感。

今年春节,来龙湖·龙城天街,满载新春福利,过年期间,会员只需10元即可购新春“逛吃大礼包”,喝奶茶、游乐券、游戏币、欢唱券……找回年味记忆,一起牛气冲天。2021年2月12日-2月17日,龙湖·龙城天街10000份红包大派送,春节期间,全场消费满100元可参与红包抽奖。与此同时,龙湖天街正不断完善疫情防控制度、加强疫情监控,全力保障场内的卫生质量安全,做到异常情况处置有条不紊,为消费者提供安心的购物环境,让消费者可以在天街度过一个欢乐祥和的新年。 (仙林)