

两部门明确公租房税收优惠政策延续 对租赁市场影响几何？



8月25日，财政部、税务总局发布《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（以下简称《公告》）明确，为继续支持公共租赁住房（以下简称“公租房”）建设和运营，对符合地方政府规定条件的城镇住房保障家庭从地方政府领取的住房租赁补贴，免征个人所得税；对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。该《公告》执行至2025年12月31日。

对此，多位业内人士表示，上述相关政策会从根本上解决民生住房问题，促进行业健康发展。当前对各类住房消费需求的提振具有非常重要的作用，这也是各界后续关注住房消费市场的重要内容。

支持公租房建设运营，多项税收优惠延续执行

上述《公告》明确，对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税额。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的印花税额。

《公告》还提出，对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税额。与此同时，对企事业单位、社会团体、其他组织转让旧房或捐赠住房，以及个人捐赠住房作为公租房的，也都有相应税收减免或优惠政策。

此外，《公告》提出对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单

独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策。

享受上述税收优惠政策的公租房是指纳入省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府及新疆生产建设兵团批准的公租房发展规划和年度计划，或者市、县人民政府批准建设（筹集），并按照《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）和市、县人民政府制定的具体管理办法进行管理的公租房。

业内：有助解决住房难，促进租赁行业发展

对于上述《公告》所提及的内容，易居研究院研究总监严跃进表示，此次政策的发布进一步说明，今后在保障性住房方面也会和普通商品住房一样，有各类优惠和宽松的政策出台。此类政策具有非常好的导向，是当前对于保障房建设方面有新的发力点的体现。建议在后续一轮发展中，将此类公租房政策与各地的城中村改造、新市民住房解决等工作进行结合，尤其是要从降低政府直接支出、鼓励社会资本介入等角度进行思考。

中国政法大学财税法研究中心主任施正文表示，保障公租房供应是解决老百姓住房问题的重要发力点，上述政策虽然是已经发布过的政策，

但此次公告继续延续，体现出了国家对于解决老百姓住房难问题的重视，这是解决民生问题的利好政策。

施政文介绍，公租房的整个供应环节主要包括建设、运营和使用。上述公告通过对公租房税收政策的全面系统优化，降低了公租房的建设运营成本，进一步保障老百姓租得起、住得好。比如政策从源头支持和鼓励社会各界提供公租房源，以此扩大公租房的来源。同时，给予运营单位税收优惠，使得公租房运营成本降低。对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。此外，对城镇住房保障家庭从地方政府领取的住房租赁补贴，

免征个人所得税。这是直接对租房人的税收优惠政策，减轻住房负担。

在诸葛数据研究中心首席分析师王小媯看来，随着租赁市场的发展，市场化的租赁机构逐步增多，如长租公寓等市场化的租赁机构税收也能有一定的减免，对整体的租赁市场影响将会更大。

此外，严跃进向记者介绍，8月25日，国家相关部门先后发布了三项政策，即认房不认贷、换房退个税、公租房免税政策，这其实是从租房和购房等角度表现出了非常宽松的导向。当前，其对于各类住房消费需求的提振具有非常重要的作用，也是各界后续关注住房消费市场的重要内容。（新京报）

保障性住房规划建设再迎利好 供给端改革有望持续发力

8月25日，国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》（下称《指导意见》）。会议指出，要做好保障性住房的规划设计，用改革创新的办法推进建设，确保住房建设质量，同时注重加强配套设施建设和公共服务供给。

“该政策立足保障和改善民生，是‘租购并举’政策的进一步落地，将有效扩大保障性住房供给。”ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然在接受记者采访时直言，此次会议明确“要做好保障性住房的规划设计”，预计将立足“投融建管退”完整模式闭环的设计，涉及土地、资金、建设标准、运营标准等一系列关键环节的完善。可以说，该政策将为后续推进保障性住房发展带来全周期、多维度的影响。

会议指出，推进保障性住房建设，有利于保障和改善民生，有利于扩大有效投资，是促进房地产市场平稳健康发展、推动建立房地产新发展新模式的重要举措。

在易居研究院研究总监严跃进看来，保障性住房功能和定位明显提升，会议提及“扩大有效投资”这一方向，预计后续针对保障房的供给端改革将持续发力。另外，会议提及“用改革创新的办法推进建设”，或意味着后续保障性住房建设方面会有新商业模式产生。

“总体上，无论是保障性住房规划设计、模式，还是质量把控、配套建设等方面，都会进行改革。”严跃进表示。

2021年7月份，《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》发布，首次从国家层面明确我国住房保障体系的顶层设计。此后，多地在加快保障性住房建设上的推进力度进一步加大，且配套政策陆续出台。比如，自2022年3月份北京市印发《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方

案》后，今年7月份，北京市发布《保障性住房设计方案评审工作规程》（简称《评审工作规程》），首次系统明确保障性住房设计方案评审要求，细化了北京市保障性住房设计方案评审流程，并对样板间的设计标准首次提出明确要求，为提升保障性住房品质提供了政策支持。再比如，今年8月份，重庆市出台《重庆市保障性住房专项补助资金管理办法》，以进一步加强城镇保障性安居工程补助资金管理，提高财政资金使用效益。

中指研究院研究副总监徐跃进称，保障性住房是我国住房供给体系的重要组成部分，随着此次国务院常务会议审议通过《指导意见》，预计未来将从改善民生和扩大投资的角度出发，增加保障性住房建设与供应。这将为房地产行业注入新活力，带动相关上下游行业平稳发展。

赵然认为，随着后续市场机制的日趋成熟以及结构的平衡优化，推进保障性住房建设除了能满足新市民和年轻一代的核心居住需求外，还将有效遏制短期投机行为和市场的因素。这不仅丰富了居民多元化的住房选择，也为房地产行业朝着更可持续、更以人为本的发展模式稳妥过渡，提供了强有力的支撑。

谈及如何进一步引导各类投资主体参与保障性租赁住房建设，赵然称，一方面需要提供多元化的供给渠道。可以与城中村改造、城市更新等结合，既能扩大保障性住房有效供给，优化城市布局，还能带动所在区域发展，形成一个良性的经济循环。另一方面，也要积极推动金融创新工具在相关领域的应用。即通过公募REITs等金融工具的创新和应用，孵化高质量项目，优化资金流，进而实现资金的持续回收与再投资。（证券日报）

