

我区鼓励新建租赁住房 公积金可抵房租

文/本报记者 刘晓君

鼓励开发新建租赁住房,规范个人自有住房进入租赁市场,允许改建房屋用于租赁……1月4日,自治区人民政府办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》(以下简称《意见》),多条新政助力我区住房租赁市场发展。

发展住房租赁企业

《意见》明确,充分发挥市场作用,除法律、法规有规定外,允许各种经济成分、各类投资主体和自然人发起设立住房租赁企业,或者增加经营范围从事专营或兼营住房租赁业务,提供专业、规范的住房租赁服务。鼓励住房租赁企业通过长期租赁或购买等方式多渠道筹集房源,提高规模化、集约化、专业化水平,形成大、中、小住房租赁企业协同发展的格局,满足不断增长的住房租赁需求。从事住房租赁专营或兼营的企业享受生活性服务业的相关支持政策。

以租代售

《意见》指出,房地产去库存压力小、任务少的地区要结合住房供需状况等因素,合理确定租赁住房建设规模,并在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排,引导土地、资金等资源合理配置,有序开展租赁住房建设。新建租赁住房项目用地以招标、拍卖、挂牌方式出让的,出让方案和合同中应明确规定持有

出租的年限。

与此同时,鼓励房地产开发企业在新建商品住房项目里长期持有部分房源,或者将其持有的存量住房用于开展住房租赁业务,或者转成租赁型的养老地产、旅游地产等,推动房地产开发企业由单一销售经营模式向租售并举模式转变,进一步发展住房租赁产业。鼓励房地产开发企业与住房租赁企业合作,建立开发与租赁一体化、专业化的运作模式。支持房地产开发企业通过“以租代售”方式对新建商品房实行零首付销售,购买者在一定期限内按月支付房款(租金)和利息后取得房屋所有权。

必须签规范合同

全面落实鼓励个人出租住房的优惠政策,鼓励个人依法出租自有住房。个人出租自有住房必须采用规范合同文本。规范个人出租住房行为,支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。

除此之外,《意见》明确,要充分发挥物业服务企业管理服务住宅小区的优势,支持物业服务企业接受房地产开发企业、业主的委托或自行代理,将未售或未居住房屋进行租赁,提高住宅小区入住率。物业服务企业要积极参与住房租赁信息采集和租赁服务管理工作,为住房租赁市场发展提供便利条件。

同时,要引导居民通过租房解决居住需求。《意见》



明确,无自有住房的职工,连续足额缴存住房公积金满3个月,本人及配偶在缴存地区租赁住房的,可提取夫妻双方住房公积金支付房租。非本地户籍承租人可按照《居住证暂行条例》、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于全面做好居住证制度实施工作的意见》等有关规定申领居住证,持有居住证的承租人享受子女接受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。

住房租赁合同期限内,出租人无正当理由不得解除合同,不得单方面提高租金,不得随意克扣押金;承租人应当按照相关法律法规规定主动到公安机关进行暂住登记,并按照合同约定使用住房和室内设施,按时缴纳租金。

商业房民用水电气价格下调

《意见》允许将商业用房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。允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租,改造中不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施,必须确保消防设施完好有效。

各地区要制定商业用房、现有住房等改建为租赁住房的具体政策措施,优化业务办理流程,明确工作时限,强化国土资源、规划、住房城乡建设等部门的协调配合,切实提高工作效率。老旧小区既有建筑按照设计规范及既有建筑节能改造相关规定进行改造后出租,享受国家和自治区既有建筑节能改造相关支持政策。

鼓励地方政府采取购买服务或政府和社会资本合作(PPP)模式,将现有政府投资和管理的公租房交由专业化、社会化企业运营管理,不断提高管理和服务水平。

扩大公租房保障范围

根据《意见》要求,今

后将转变公租房保障方式,采取实物保障与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主。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。各地区要完善租赁补贴制度,明确准入条件、保障面积等,综合考虑经济发展水平、市场租金水平、财政承受能力、保障对象需求等因素,合理确定租赁补贴标准,并实行动态管理;根据保障对象的住房困难程度和支付能力,分类型、分层次对在市场租房居住的保障家庭予以差别化的租赁补贴。

除此之外,还要结合推进新型城镇化和户籍制度改革进程,适当放宽户籍、收入等公租房准入条件,农牧业转移人口、新就业职工、在城镇稳定就业的外来务工人员 and 城镇中等偏下收入住房困难家庭,以及青年医生、青年教师等专业技术人员,凡符合当地城镇居民公租房准入条件的,全部纳入公租房保障范围。各地区要进一步健全和完善公租房保障的申请、审核、公示、轮候、复核制度,严格公租房保障准入管理,健全退出机制,落实保障信息公示制度,确保公租房保障公开、公平、公正。

减免增值税

对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人,给予税收优惠政策支持。落

实营改增关于住房租赁的有关政策,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(不包括一般纳税人)出租住房月收入2万元(含本数,下同)至3万元的,2017年12月31日之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;对一般纳税人出租在实施营改增试点前取得的不动产,允许选择适用简易计税办法,按照5%的征收率计算缴纳增值税。对个人出租住房所得,减半征收个人所得税;对个人承租住房的租金支出,结合个人所得税改革,按国家规定扣除相关费用。

去库存可享受贴息

鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则,给予住房租赁企业、机构必要的融资和长期租房贷款支持;支持金融机构为房地产开发企业、住房租赁企业开展“以租代售”资产融资包的债权证券化业务和不动产证券化产品;鼓励基金或民间资本进入房屋租赁市场。房地产开发企业将已竣工库存商品住房用于出租经营的,金融机构可给予流动资金贷款或房地产开发贷款展期支持。房地产开发企业直接将存量房源向社会出租的,地方政府在培育租赁市场初期可给予贴息补助。

2017年国考笔试成绩出炉

文/本报记者 马丽侠

备受关注的中央机关及其直属机构2017年度考试录用公务员公共科目笔试成绩于1月10日公布。1月11日~13日,没有进入首批面试名单的报考人员可网上申请参加调剂。此次国考全国招录27061人,共有113.68万人报考,平均42人竞争1个岗位。其中,在内蒙古考区参加考试的人数为30065人。

据了解,今年划定合格分数线时,既考虑到新录用公务员必须具备的基本素质,又兼顾了不同职位层次对公务员能力的不同要求,对省级以上(含副省级)职位和市(地)、县(区)级职位采取了分层划线的办法,同时对西部地区 and 艰苦边远地区基层职位予以一定的政策倾斜。报考省级以上(含副

省级)职位的合格分数线为:总分不低于105分,且行政职业能力测验不低于60分。报考市(地)、县(区)级职位的合格分数线为:总分不低于95分,且行政职业能力测验不低于50分。

给予政策倾斜职位的合格分数线为:西部地区 and 艰苦边远地区市(地)、县(区)级职位的合

格分数线总分不低于90分,且行政职业能力测验不低于45分;大学生村官、“三支一扶”等服务基层项目人员定向招录职位的合格分数线总分不低于90分,且行政职业能力测验不低于45分;非通用语职位的合格分数线总分不低于90分,且行政职业能力测验不低于45分;特殊专业职位的合格

分数线总分不低于90分,且行政职业能力测验不低于45分;银监会、证监会和公安机关人民警察职位的公共科目分数线按照职位所属层级划定,且专业科目考试不低于45分。

面试工作将于3月底前完成。对于公共科目笔试成绩合格人数未达到规定面试比例的部分职位,中

央公务员主管部门将在1月和5月组织两次网上公开调剂。考生可在中央机关及其直属机构2017年度考试录用公务员专题网站(<http://bm.scs.gov.cn/2017>)、人力资源和社会保障部网站(<http://www.mohrss.gov.cn>)或国家公务员局网站(<http://www.scs.gov.cn>)查询考试成绩及相关详细信息。