

我市深化住房制度改革意见公开征求意见 今后5年全市拟新增供应商品住房40万套

昨天,记者从市住建委获悉,由市住建委牵头起草的《宁波市人民政府关于深化住房制度改革进一步完善住房供应与保障体系的意见(征求意见稿)》,公开向社会征求意见,9月5日之前,市民可将意见反馈至市住建委。

根据征求意见稿,今后5年,全市新增供应商品住房40万套,4700万㎡;新增租赁住房5万套(间),200万㎡;新增解决人才安居60万人;建设安置住房6.5万套,600万㎡;新增保障住房困难家庭1.5万户。

商品住房 以公共交通为导向进行开发

征求意见稿指出,实施以公共交通为导向的住房开发模式,沿线和沿站点规划布局居住社区;推进姚江—甬江两岸、奉化区、城区周边乡镇的开发建设,坚持新建住房与市政配套设施、公共服务设施同步规划、同步建设、同步交付使用。

如何保障商品房的供应,有哪些举措? 征求意见稿指出,根据房地产市场形势,灵活采取“限房价竞配保障性住房、租赁住房或人才房”及“限房价竞地价”等竞价方式,竞配房源可根据实际采取货币结算或实物移交,保持房价基本稳定。

同时,规范房地产市场秩序,健全房地产市场监管相关制度,严厉查处违法违规行为,完善信用体系建设,维护购房者合法权益。

此外,强化基础设施和公共服务配套,加强住宅设计指导、工程质量监督、房屋交付使用监管和物业服务管理,积极推行住宅全装修,发展绿色建筑和智慧社区,不断提升居住品质。

租赁住房 多举措保障租赁住房供应

征求意见稿指出,通过5种方式,保障租赁住房的市场供应。

首先,产业园区集中建设租赁住房。对一定规模的产业园区,通过集中建设租赁住房,解决园区职工居住问题。

其次,通过闲置商办用房改建租赁住房,在保证使用安全、消防安全、配套完善前提下,坚持土地

性质、房屋性质和主体结构三不变,允许闲置商业办公用房改建为租赁公寓。

再次,安排专项用地建设租赁住房,根据市场需求,每年适度安排租赁住房用地,引进专业化住房租赁企业建设和运营管理。

同时,鼓励村集体和村民引入第三方专业经营机构,通过“城中村”综合整治,改造提供各类符合规定的租赁住房。

此外,清理政府组织建设的安置房、农村住房改建多余房源等各类闲置住房用于出租,鼓励个人和社会组织出租住房。

人才住房 发放人才安居货币补贴

征求意见稿指出,面向列入我市人才分类目录的各类人才,加大人才安居力度,为引进和留住人才提供重要支撑。

同时,通过安居补助、购房补贴和生活安居补贴等形式,为引进人才提供安居货币补贴。

征求意见稿还提出,商品住宅项目配建人才房,根据人才部门提出的年度需求,新出让住宅用地可按一定比例配建人才住房,或土地出让竞价超过最高限价或达到一定溢价率的,转入竞配人才住房。

同时,在人才相对集中的产业园区、高教园区、功能区等区域,根据需求,以各区县(市)为主集中建设人才房,并结合贡献度向企事业单位分配人才住房。

安置住房 启动新一轮安置住房建设

在安置住房的供应渠道上,征求意见稿指出,

实行属地负责,由各区县(市)统筹规划布局,开展集中建设,专项用于房屋征迁安置。加快在建安置房建设进度,提高已建成安置房使用效率。

启动新一轮安置房建设,每年按住宅征收计划50%和征地拆迁计划80%的比例,并结合房地产市场状况,合理确定建设规模。

各区每年将竣工交付安置后剩余房源10%比例的安置房纳入市级统筹,实行跨区调配使用。

对不能做集中安置使用的零星房源或建成超过3年仍未用于安置的房源,通过向被征拆人定向拍卖、市场销售、调配使用、转做租赁住房或保障性住房等方式,提高使用效率。

保障性住房 适当扩大住房保障范围

保障性住房的供应渠道上,除盘活存量保障房源外,征求意见稿要求根据年度住房保障需求和计划,在住宅项目中配建保障性住房,或土地出让竞价超过最高限价或达到一定溢价率的,转入竞配保障性住房。同时,有序实施保障房专项建设。

具体举措上,要求适当扩大住房保障范围,推进住房保障工作城乡一体化,实现中等收入线及以下的住房困难家庭应保尽保;将新就业无房职工保障范围逐步扩大到全日制专科及以上学历高校毕业生、专业技术人员和技能人才;外来务工人员保障范围从仅针对优秀外来务工人员,逐步扩大到稳定就业的外来务工人员。

此外,加大已建成保障性住房的配租配售力度,实行实物和货币保障并举,增强群众居住选择权。

记者 周科娜 通讯员 廖鑫

我市大力发展住房租赁市场实施意见征求公众意见 个人出租住房所得减半征收个人所得税

昨天,由市住建委起草的《宁波市人民政府办公厅关于大力发展住房租赁市场的实施意见(征求意见稿)》,向公众征求意见,意见征求截至9月5日,市民可将意见和建议反馈至市住建委。

根据征求意见稿,我市住房租赁市场的发展目标是2020年年底前基本形成主体多元、供应充分、规则明晰、保障健全的住房租赁市场体系。2018—2020年全市力争培育专业化住房租赁企业不少于10家,每年新增租赁住房不少于1万套(间)。

鼓励房地产企业、中介、物业 开展租赁业务

我市住房租赁市场的供应主体从哪里来? 征求意见稿明确,房地产开发企业、国企、中介、物业、个人等均可成为住房租赁供应主体。

征求意见稿鼓励房地产开发企业、中介企业、物业服务企业开展住房租赁业务;支持房地产开发企业从单一的开发销售向租售并举模式转变;鼓励发展利用信息化、互联网技术提供住房租赁服务以及租赁信息服务的企业;鼓励住房租赁企业通过收储、转租、改建等方式,开展代理经租业务;引进国内知名住房租赁服务企业,提升我市住房租赁企业专业化水平。

鼓励有条件的国有企业,设立专门的住房租赁公司或与专业化住房租赁企业合作开展规模化住房租赁业务,支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。

闲置商办用房改租赁住房 水电气可执行民用价格

发展住房租赁市场,我市如何增加租赁住房供应?

征求意见稿指出,以招标、拍卖、挂牌方式出让的商品住宅用地,可配建一定比例的租赁住房作为土地出让条件,或在地价超过最高限价、溢价率达到一定比例时,以竞配租赁住房的方式确定竞得人。

允许闲置商办用房改建为租赁住房,改建后按照变更许可后的审批要求,进行规划、建设及消防验收,可办理房屋租赁合同备案或出租登记,水电气可执行民用价格。

在盘活闲置住房用于出租上,指出租赁房源可来源于“拆迁安置房等多余房源”“公共租赁住房配租后暂时多余的房源”“专业化的住房租赁企业通过与住房产权人签订长期委托合同收集社会闲置房源”,同时,探索城中村改造发展住房租赁试点。

用住房公积金支付房租 每人每月最高可提取1000元

征求意见稿指出,房屋租赁合同备案或经出租登记的住房承租人,可以按照国家及本市有关规定,享受相关公共服务政策。流动人口承租人可以按照规定申领居住证,居住证持有人可以按照本市及各区县(市)相关规定享受义务教育、就业等基本公共服务,参加流动人口量化积分申评,并凭积分

享受城区落户等其他公共政策。

同时,加大公积金支持租赁住房力度,承租人符合规定的,可提取住房公积金支付房租,每人最高可提取额度提高至1000元/月。

此外,全面实现进城落户农业转移人口享有与城镇居民同等的公租房保障政策,将未在城镇落户的农业转移人口逐步纳入公租房保障范围,持续加大对外来务工人员、大学毕业生等新就业无房群体的公租房保障力度。

个人出租住房所得 减半征收个人所得税

征求意见稿还包含了住房租赁在税收上的优惠政策。对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人,按照国家有关规定给予税收优惠政策支持。

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。

记者 周科娜 通讯员 廖鑫