

加快建立租购并举制度 我市多元化供给租赁房源 国有土地新建租赁房不得销售



本报讯(记者 王亚平) 如何提供充足的租赁房源? 房源怎么规范和管理? 昨日,市房管局、规划局和国土局联合举办了新闻发布会,就近日郑州市出台的租赁试点配套政策进行说明。

确认租购同权,多元化供给租赁房源

为加快建立租购并举的住房制度,增加住房租赁市场供应,提高租赁住房的有效多元化供给,引导居民转变住房消费观念,日前,郑州市公布了三份关于“租购同权”在郑州落地的相关文件:《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市利用安置住房用作租赁住房暂行办法的通知》《郑州市人民政府办公

厅关于印发郑州市国有建设用地新建租赁商品住房供应管理暂行办法的通知》《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市利用自有土地建设租赁住房管理暂行办法的通知》。

这三份文件分别明确了如何利用安置房、国有土地以及自有土地建设租赁住房,以及如何规范和管理,涉及土

地、建设以及市场环节。

其中表示,经市房屋租赁信息服务与监管平台或线下服务站点对房屋租赁合同进行登记备案的承租人,将享受办理承租方落户、公积金提取、卫生计生、子女义务教育、社会保障等公共配套服务优惠,此举也意味着我市“租购同权”再向前迈一步。

安置住房可通过回购、长期回租等进入租赁市场

文件所称“安置住房”是指已列入我市大棚户区改造计划,满足居民自住需求以外的待建、在建或已建成的安置住房房源。将整合和利用满足群众自住需求外的富余安置住房房源,引导安置住房进入租赁住房市场。

安置住房的利用方式可分为:回购、长期回租或作价入股等方式,所筹

集的房源应相对集中。其中采取长期回租方式筹集的安置住房,其租赁协议期限原则上不得低于5年。

筹集的安置住房须纳入全市房屋租赁信息服务与监管平台统一管理,可根据需要优先面向公租房货币化保障对象和新进人才等群体进行租赁。

鼓励金融机构和税务部门给予开

展利用安置住房用作租赁住房工作的房屋租赁企业相关政策扶持。

通过回购方式取得且已享受政府财税优惠政策的安置住房,回购主体可正常办理不动产产权手续,但不动产登记簿及不动产登记证书等产权证明文件上应标注为“租赁住房,限制销售”。

国有土地配建租赁商品住房,不超过总建筑面积的15%

为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,降低房地产的投资属性,增强住房的居住属性,国有建设用地采取单宗供应和部分新建商品住房配建结合的方式增加新建租赁住房供应。

采取配建方式新建的租赁商品住

房,通过设定自持比例和竞自持比例两种方式实施。通过设定自持比例方式配建的,原则上不超过宗地住房总建筑面积的15%;通过竞自持比例的,住房保障部门应合理设定自持比例的下限。新建的租赁商品住房,不得擅自改变土地用途,不得分割转让,不得

销售。

对于违反规定擅自销售、违规使用租赁商品住房的,由房管部门计入企业诚信黑名单,并向社会公告,各相关部门依法依规查处,同时一年内限制其在郑州市区范围内新的土地竞买活动。

自有土地建设租赁住房不得单独转让

自有土地建设租赁住房适用范围在郑州市中心城区建成区内,单位或个人利用取得独立使用权的国有建设用地建设租赁住房,不包括城中村改造中确权的国有土地。

应首先向市培育和发展住房租赁市场试点工作领导小组办公室提出租赁住房项目建设申请;再由领导小组办公室牵头,发改、土地、规划等部门对申请项目进行初步

审核;最后,由市政府下达郑州市新建租赁住房计划。

建设租赁住房,需符合环保、消防、交通、文保、安全、教育等要求。建设方案需要满足城市居住区规划设计规范所要求的包括日照、间距、使用功能等。

租赁住房建设用地维持原土地使用性质、土地使用年限、容积率和土地权属关系不变。

租赁住房项目建成后,建设单位按照有关规定办理不动产登记,纳入郑州市租赁住房统一管理。所建租赁住房只租不售,租赁年限同土地年限一致。除随同单位资产整体处置外,租赁住房不得单独转让、单独办理房地转移登记。若办理不动产整体转移登记,不得改变原用途,严禁利用非住宅自用土地进行商业性住宅开发。

租房就能上名校?

相关部门解释:就近入学
还需要教育部门配套细则

在郑州市租赁试点配套政策出台后,大家最为关心的就是租房能否上名校? 什么时候开始? 需要什么手续? 在说明会现场,相关负责人就提问进行了解答。

问:文件提出“租购同权”,是否意味着租房者与购房者享受完全一样的权利?

答:文件提出,经过合同登记备案的承租人,将享受公共配套服务的措施。但是目前存在一些过度的解读,可能使承租人产生了错误的理解。

打个比方,适龄儿童入学一般会有年龄要求。如果一个小学在学生入学时,它周边符合条件的学生数量不足,可能六岁半,甚至六岁几个月都能入学;假如这个小学周边符合条件的量很大,就会出现排队的情况,七岁可以入学,六岁十一个月就入不了。同样的,这个政策赋予承租人基本权利,就是可以享受承租方的落户、公积金提取、卫生计生、子女义务教育保障。具备这个资格,但是可能不能达到和有房产证的人一模一样的权利。具体的适应条件,相关部门会有相关细则、排序规定等。入学问题,可以详询教育部门。

问:租房需要租够多长时间,才具备这个资格?

答:这个没有时间要求,主要针对办理租赁备案证的承租人。

问:是不是现在租房,就能签订租房备案?

答:对。《房地产管理法》第52条规定,房屋租赁应当签订书面房屋租赁合同,同时需要在当地房产部门办理登记备案。截至目前,郑州市租房租赁管理户达到26万户,管理面积3000万平方米,管理层次在国内同行业还是比较超前的。

下一步,我们将按照郑州市城市试点方案要求,依托网格化管理体系,重心下移,把服务站点下放到办事处,扩大管理范围,实现信息共享。

问:郑州市目前对租房有需求的数量大概是多少?

答:就我们掌握的情况来看,郑州市区近两年每年净流入人口30万左右,2017年底,郑州市流动人口已经超过了400万。租房需求量正在调查中。

问:通过相关配套文件出台,能够在多大程度上解决住房问题?

答:对于租房人来说,可能面临两大问题,一是房源不足,可选择余地小,二是不规范,租赁关系不稳定。这是我们发展住房租赁市场,实施配套政策主要解决的两个大问题。今天我们说的就是增加租赁住房供应,让房源多元化的问题。同时我们在做的,也是任重道远的,就是规范租赁市场,给承租人和出租人提供一个规范环境。

问:配套文件是从5月18日起正式实施,有效期两年。是不是两年后会终止?

答:这个设置期限不是终止,而是为了适应房屋市场的动态变化,进行细则上的调整。