

全国两会上,两位住房城乡建设厅厅长就租赁住房发展建言献策

完善行业标准 加快立法进度

广东建设报讯 3月5日,十三届全国人大四次会议开幕。国务院总理李克强在政府工作报告中指出,保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题,通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法,切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给,规范发展长租房市场,降低租赁住房税费负担,尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

据悉,全国两会上,全国政协常委、广东省政协副主席、九三学社广东省委员会主委、广东省住房和城乡建设厅厅长张少康,全国人大代表、山东省住房和城乡建设厅厅长王玉志不约而同,就租赁住房发展建言献策。

【张少康】 完善住房租赁行业标准

张少康在《关于促进长租房发展的提案》中指出,目前长租房发展面临以下问题,需要逐步解决:住房租赁企业支持和监管政策尚不完善;住房租赁行业缺乏行业标准;住房租赁企业用水用电优惠落地

难;住房租赁行业产业链条尚不成熟。针对长租房发展中面临的问题,张少康提出以下建议:

对轻资产型、中资产型、重资产型住房租赁企业和住房租赁中介企业进行分类管理。对不同类型企业分别制定差异化的支持和监管政策,如对于自建自持重资产型的租赁企业,要进一步加大税费优惠支持,增强企业生存能力,并可探索通过“租赁住房+限价房+配套商品房”混合开发等模式,提高行业吸引力。对于分散转租轻资产型的租赁企业,要严格禁止“长收短付”,并建立租金监管机制。

尽快完善住房租赁行业标准,规范办事流程。建立新建、改造租赁住房的房屋安全标准、消防验收标准等,明确管理要求。制定商业办公、工业、仓储等非住宅改造为租赁住房的工作指引,明确流程和管理部门,提高工作效率。

建立住房租赁企业名录,推动各项优惠政策落地。住房租赁企业成立后应立即向当地住房和城乡建设部门提供开业报告。住房和城乡建设部门依据开业报告和实际经营情况建立住房租赁企业名录。地方政府以住房租赁企业名录为依据统一向供水、供电等部门争取价格优惠。

搭建企业交流合作平台。鼓励地方政府通过组织举办住房租赁行业博览会、建立住房租赁商洽信息平台等方式,为住房租赁产业链条不同环节的企业牵线搭桥,促进企业合作,并在各环节培育一批品牌企业。

鼓励发展“企业长租房”。鼓励有条件的企业通过自建或统租的形式筹集长租房,并通过为员工提供单位宿舍的形式解决好本单位员工的住房问题。税务部门可通过允许企业将单位宿舍租金或运营成本纳入税费抵扣范围等方式,为企业提供支持。

鼓励住房租赁企业参与老旧小区改造。运用系统思维,在制定老旧小区改造计划时,充分考虑资金平衡和后期使用功能,鼓励住房租赁企业参与老旧小区改造,推动小区改造和房源筹集工作相统一。

【王玉志】 加快推进租赁住房发展

王玉志认为,目前租赁住房发展还存在不少短板弱项、问题和不足。一是大城市租赁住房供给不足,特别是面向新市

民、青年人、基本公共服务人员且位置较好的政策性租赁住房不足。二是租赁住房投资回报率低、周期长,企业投资动力不强。据调查,普通住宅租金年回报率一般在3%以下,公寓年回报率一般在5%以下,企业如以重资产投入,回收周期约为30至40年。三是住房租赁企业整体税负较高,影响了住房租赁发展。据租赁企业反映,目前住房租赁缴纳的房产税、增值税、增值税附加、印花税、企业所得税等仍占到了租金收入的20%左右。四是配套政策不完善,落实不到位。尽管国家已有明确的政策支持导向,但具体的土地、规划、财税、金融等配套政策跟进不够及时,政策落地还有一定距离。租购同权受公共服务资源条件限制,落地难度大。五是住房租赁立法滞后,市场秩序不规范。

在《关于大力发展租赁住房的建议》中,王玉志提出,综合运用法律、行政、税收、金融等多种手段,加快推进租赁住房发展。他提出以下建议:

加大租赁住房供给力度。一是有效扩大保障性租赁住房供给。加大对中低收入家庭租赁补贴力度,覆盖新就业人员和基本公共服务人员,减少公租房实物供给。

(下转 02 版)

广东省住房和城乡建设厅负责同志带队赴深圳市开展调研

加快培育新时代建筑产业工人队伍

广东建设报讯 记者刘洁、通讯员岳建轩报道:3月3日下午,广东省住房和城乡建设厅党组成员、副厅长蔡瀛带队,赴深圳市特区建工集团培训学院调研深圳市开展新时代建筑产业工人队伍培育等工作情况。深圳市住房和建设局副局长薛峰、深圳市特区建工集团有限公司董事长韩德宏等有关负责同志陪同调研。

调研组实地踏勘了培训学院的教学区、安全体验馆、实训区和学员生活区,体验了有关实操和安全培训课程,并听取了深圳市住房和建设局、深圳市特区建工集团有限公司及其培训学院关于建筑产业工人队伍培育政策实施,以及培训场所建设、设施设备配置、培训课程设计等情况的介绍。调研组充分肯定了深圳市通过加强政企合作推进建筑产业工人技能培训等工作。

调研组强调,一是要充分认识培育新时代建筑产业工人队伍的意义。建筑产业工人是产业工人队伍的重要组成部分和建筑业发展的基础,培育新时代建筑产业工人队伍,有利于解决我省建筑工人无序流动、老龄化现象突出、技能素质较低、权益保障不到位等问题,也有利于优化建筑业劳动力结构、推动产业升级。二是要加快落实培育建筑工人队伍的各项措施任务。深圳市要围绕做实产业工人培育载



调研组实地踏勘

体、加强建筑工人技能培训、保障建筑工人合法权益、改善建筑工人生产生活环境等要求,细化工作措施,加快落实住房城乡建设部等部门关于加快培育新时代建筑产业工人队伍指导意见中的各项措施任务,为粤港澳大湾区输送建筑业人才。

三是要发挥优势推动工作继续走在前列。深圳市要发挥优势,围绕“双区”建设和建筑业高质量发展要求,加大改革创新力度,创造性开展工作,抓紧推进深圳市建筑产业工人职业实训基地建设试点工作,试点先行,样板引路,尽快形成更多可

复制可推广的新时代建筑产业工人队伍培育的深圳经验。

调研组还听取了深圳市住房和建设局关于 AI 智能审图工作情况汇报,并勉励深圳市住房和建设局要加大探索、推进力度,尽快扩大应用面。