

面积不超70平方米 租金年涨幅不超5% 广州保障性租赁住房认定标准明确了

8月23日,广州市住建局在官网挂出了《广州市保障性租赁住房项目认定办法》(下称“办法”)。办法共5章21条,对保障性租赁住房的认定条件、标准、效用进行了规定。住在这种不超过70平方米的小户型房里,租金要低于同地段同品质市场价,而且每年房租涨幅不会超过5%。新市民、青年人心动否?

■新快报记者 王彤



■根据年度目标,今年广州就要筹集13万套保障性租赁住房。

(陈秋明/摄)

今年筹集13万套,5年达到60万套

有别于公租房、共有产权住房,保障性租赁住房项目是指政府给予土地、财税、金融等政策支持,主要由市场主体建设运营,以建筑面积不超过70平方米的小户型为主,租金低于同地段同品质市场租赁住房租金,主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题的租赁住房项目。

《广州市住房发展“十四五”规划》提出,“十四五”期间,广州市要新增新建商品住房供应力争累计达到65万套,筹建公共租赁住房3万套,保障性租赁住房(含人才公寓)60万套,共有

产权住房3万套,新增棚户区改造2万套。从数量上,可以窥见广州大力发展保障性租赁住房的决心与力度。根据年度目标,今年广州就要筹集13万套保障性租赁住房。

租金低于市场价,每年涨幅不超5%

什么样的房子能被认定为保障性租赁住房?如果是新增项目,建筑面积要以不超过70平方米的小户型为主。租金要低于同地段同品质市场租赁住房租金,每年涨幅不超过5%,且不高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅。出租对象应当为在本市工作或

生活的新市民、青年人等住房困难群体,按需择租、先到先租。此外,采取集中式租赁方式,且房源规模原则上不少于10套(间)。

筹集渠道不同,运营期限有所区别

那么,这些房子如何来?办法提出了八种渠道:(一)集体经营性建设用地新建;(二)企事业单位自有存量土地新建;(三)产业园区工业项目配套用地新建;(四)非居住存量房屋改建;(五)新供应国有建设用地新建;(六)城市更新项目配置;(七)城中村住房等存量房屋依法整租运营;(八)其他途径,包括中

央财政支持住房租赁市场发展试点、发展政策性租赁住房试点建设的租赁住房以及闲置棚户区改造安置住房、公共租赁住房等政府闲置住房用作保障性租赁住房等。

运营期限(含建设时间)上,根据筹集渠道的不同,期限有所区别。其中,企事业单位自有存量土地新建、产业园区工业项目配套用地新建和集体经营性建设用地新建项目的房源,运营期限原则上不少于10年。非居住存量房屋改建项目运营期限原则上不少于8年。城中村住房等存量房屋依法整租运营、城市更新项目配置和其他途径筹集项目运营期限原则上不少于5年。既有项目原则上执行新增项目认定标准,确有困难的,可适当放宽认定标准,具体由区政府审议决定,并向市住房保障办公室报备。

认定成功后享土地、财政、税费优惠

保障性租赁住房项目认定常年接受申请,认定程序包括申请、审查、认定、报备四个步骤。取得项目认定书后,新增项目申请人可享受土地、财政、税费等优惠政策。比如,建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款;企事业单位自有存量土地新建的,允许变更土地用途,不补缴土地价款,原划拨的土地可继续保留划拨方式;非居住存量房屋改建的,允许不变更土地使用性质,不补缴土地价款;新供应国有建设用地新建的,以出让或租赁方式供应,将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件,允许出让价款分期收取。

惠及超75万户居民! 广东已开工改造城镇老旧小区逾3300个

2019年至今,广东已完成了46.8万套的保障性租赁住房建设。去年至今,广东已开工改造城镇老旧小区超过3300个,惠及超过75万户居民……8月23日,广东省住房和城乡建设厅上线“广东民声热线”介绍了推进保障性租赁住房建设和城镇老旧小区改造工作的成果。

■新快报记者 杨喜茵

已完成46.8万套保障性租赁住房建设

“推进保障性租赁住房建设和城镇老旧小区改造,提升城市安居保障水平”是2022年广东省提出的十件民生实事之一。针对无房新市民、青年人,特别是从事基本公共服务人员等群体的住房困难问题,广东计划于2022年筹集建设保障性租赁住房不少于25万套(间)。广东省住房和城乡建设厅党组书记张勇在“广东民声热线”节目中表示,2022年前三季度的目标是建设不少于15万套,“在7月份已完成了19.1万套保障性租赁住房建设,第三季度的任务已经超额完成”。

为保障租赁性住房建设,2021年11月,广东省印发了《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》,将广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门和湛江市列为发展保障性租赁住房的重点城市,计划在“十四五”期间筹建129.7万套保障性租赁住房。“自2019年广州、深圳等地开始试点以来,目前已完成了46.8万套的保障性租赁住房建设。”张勇说。

据张勇介绍,广州和深圳都是实际管理人口超过两千万的大城市,“十四五”期间这两个城市共计要筹建100万套保障性租赁住房。“由于保障性租赁住房面对的群体是新市民、青年人,保障性租赁住房需考虑职住平衡。”张勇提到,广州选择了一些地段好、交通便利的城

中村、老旧住宅存量的房屋进行了改造。“也将考虑在集体经营用地、政府新增建设用地、工业园区配套用地等地方建设保障性租赁住房,通过多渠道去满足新市民、青年人的居住需求”。

对青年人或需要住到保障性租赁住房的市民而言,房租是他们最关心的问题。张勇表示,保障性租赁住房户型以小户型为主,一般不大于70平方米,租金方面比同地段、同品质的租赁住房要低。“如深圳、东莞的部分项目都是比同地段的租金少5%~15%,保障性租赁住房基准租金就是与同地段相比的租金低5%至15%。”

城镇老旧小区改造已惠及75万户居民

老旧小区改造是城市更新的重要一环,什么样的小区可以纳入老旧小区改造?省住建厅节能处处长杨宇介绍,城镇老旧小区改造是一个专门的政策范畴,具体是指城市以及县城中2000年以前建成的失管、失修、失养比较严重,市政配套设施不完善,社区服务设施不健全且群众改造意愿强烈的住宅。他特别强调计划征收拆迁、计划棚户区改造不纳入老旧小区改造范畴。个人的私房、单位所有权的住房不能用财政资金来改造房屋本体,只能做基础设施的更新和改造。

根据《广东省城镇老旧小区改造实施计划(2021-2025年)》,目前广东列入五年

改造计划的城镇老旧小区8007个,涉及的居民超过142万户。张勇表示,去年至今,广东省已经开工改造城镇老旧小区超过3300个,惠及超过75万户居民。

针对地方工作中存在的改造重“面子”轻“里子”、改造方案一刀切等问题,今年初,广东省住房和城乡建设厅、广东省发展和改革委员会、广东省财政厅根据住房和城乡建设部等三部委联合制定了《广东省城镇老旧小区改造工作负面清单(试行)》(下称《负面清单》)。杨宇强调,推进老旧小区改造过程当中需因地制宜。“每个小区的情况不一样,老旧小区改造是没有统一模式的,如果是老年人为主的小区,在老旧小区改造过程当中就要特别考虑适老化的问题。”此外,杨宇还表示,在老旧小区改造的过程中,老百姓的意见非常重要,负面清单明确要求,没有充分征求群众意见,没有群众有效地参与方案制定、工程施工和监督的,竣工项目群众满意度达不到80%的,将列入负面清单进一步整改。

对于涉及人民群众生命财产安全的老化燃气管线改造问题,杨宇介绍道,对于市政管与庭院管改造,全部的灰口铸铁管、不满足安全要求的球墨铸铁管、运行年限满20年,经评估有安全隐患的管道,或者运行年限不足20年,经评估无法安全管控的管道以及被建构筑物占压的管道均需要改造。涉及用户设施方

面,重点改造居民用户的橡胶软管、加装的安全装置,工商业用户有安全隐患的管道和设施。

已排查自建房1100多万栋

记者从“广东民声热线”节目了解到,黄埔区共有自建房5万多间,其中一间自建房,屋主因为各种原因将房屋的承重墙拆除,一旦发生坍塌,房子没有承重墙的支撑很容易有危险。幸好,黄埔区住建部门发现了相关情况并督促整改,目前房子已重新立起承重墙。当前,广东正在全面开展自建房安全隐患排查,对存在安全隐患的自建房进行整治,切实确保人民群众的生命财产安全。张勇介绍,目前排查的自建房已有1100多万栋,经营性的自建房有250万栋,该项工作将持续至明年上半年。

省住建厅工程质量安全监管处处长曾峥介绍,目前广东对自建房排查明确了排查的范围,对全省所有的自建房进行排查。“近期我们要重点排查城乡接合部、城中村、安置房、学校和医院周边、工业园区等区域,突出对人员密集、涉及公共安全的经营性自建房进行排查。”其次,明确了排查内容,重点排查房屋的结构安全性、经营安全性、建设合法合规性等的情况。在排查方式方面,组织产权人开展自查,有关部门和街道(乡镇)进行核查,专业力量参与排查。