

# 住建部:住房改造后可按间出租

将新建中小户型为主的租赁住房,从事专业住房租赁的机构将获税收优惠

6日,在国务院政策例行吹风会上,住房城乡建设部介绍了加快培育和发展住房租赁市场有关情况。两天前,国务院常务会议确定的相关措施引起广泛关注。

6日的国务院政策吹风会上,住房和城乡建设部副部长陆克华进一步解读住房租赁新政。接下来,将新建以中小户型为主的租赁住房,从事专业住房租赁的机构将获税收优惠,在房屋中介机构的监管方面,违法违规情节严重者将被列入黑名单。

住建部日前对租房需求大的城市调查显示,由于缺少中小户型供给,青年人、新市民只能选择合租,比例达50%。而对3万多名年轻人住房状况调查结果显示,43.8%的租房人在租房过程中遭遇黑中介、欺诈中介费等不良中介行为。

租房难、房租贵、中介“黑”……从“有住房”到“有房住”,房屋租赁市场转型之路,究竟还有多远?

关注

## 1 缓解租房难要破哪些题?

### 现状

#### 75%租房者选择中小户型

当前,住房租赁已经成为我国许多年轻人包括新市民解决居住问题的重要渠道,尤其是在一些房价比较高的一线城市,租房的比例比较高,所以很难租到合适的住房。

“在一些大城市,特别是租赁市场供求关系比较紧张的地方,租房难问题确实存在。”住房和城乡建设部副部长陆克华在国务院政策吹风会上说。

2015年,住建部对16个外来人口较多、租房需求较大的城市做了一个调查,结果显示,租住房屋以50平方米以下中小户型为主的需求占到75%左

右,但市场上能够租到的中小户型住房比较少,所以往往只能选择合租,合租比例达到了50%。

据住建部房地产市场监管司司长高志勇提供的数据,目前,通过市场租赁解决居住的总人口就达到1亿人以上,年租金已经突破1万亿元,这也意味着租赁市场是一个巨大的市场。建立购租并举的住房制度,促进住房租赁的规模化、专业化发展,成为房地产领域“来自供给侧的福音”。

### 新政

#### 新建中小户型为主的租赁住房

陆克华透露,为满足青年人、新市民的住房租赁需求,住建部将新建中小户型为主的租赁住房,要求各地结合住房供需的状况,将新建租赁住房纳入住房发展规划,同时允许将商业用房按规定改建为租赁住房。

“当前因为商业模式调整等因素的影响,一些城市腾退出一些商业用房,还有一些商业用房处在闲置或者半闲置的状况,也有一些在建的商业用房项目预期的市场前景不好,特别是这些商业用房往往

位置、配套都比较好,交通也便利,所以把这些房子改造成租赁居住,既可以增加住房租赁的有效供应,还能够做到物尽其用,避免资源的浪费。”

陆克华表示,为了降低租户的使用成本,对于土地用途调整为居住用地的商业用房项目,用水、用电、用气的价格按照居民的标准执行。

陆克华还提到,允许将现有的住房按照安全、舒适、便利等要求改造后,按间出租,并要求各地研究制定将现有住房改造后按间出租的条件以及人均居住面积的标准、单间最多居住人数等办法。

关注

## 2 高房租能降下来吗?

### 现状

#### 企业不愿专门从事住房租赁业务

据调查,在我国住房租赁市场中,供应的主体为个人出租,占比90%以上,专业租赁企业仅占10%,但在一些房地产市场较为成熟的国家,专业的租赁企业提供的房源占比约为30%左右。

尽管近几年一些房地产开发企业开始将部分住房用于出租经营,一些中介机构也专门开展了住房租赁业务,但从总体来看,仍然缺少系统配套的政策支持,专门从事住房租赁的企业依然较少,不能满足住房租赁消费的需求。

陆克华表示,根据调查分析,企业不愿意专门从事住房租赁业务,首先是因为开发企业在购买土地上的投入与开发建设的资金需求庞大,如果采用出租的方式,资金收益率比较低,所以租房子不如卖房子。其次,企业持有经营租赁住房,资金回笼的时间需要几十年,需要长期、低成本资金的支持,而目前我国的房地产贷款的期限与之不匹配。另外,租赁企业负担也比较重,“从目前来看,税费等各项支出加在一起之后就没有了利润,甚至还会亏损。”

### 新政

#### 专业住房租赁机构将获税收优惠

针对这些实际情况,陆克华表示,将对依法登记备案的住房租赁企业、机构,包括个人,从税收方面给予优惠,而且相应的政策文件会很快出台。支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品,稳步推进房地产投资信托基金(REITs)试点,拓展直接融资的

渠道。

“合理确定新建租赁住房建设的规模,在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排。”陆克华说,还将鼓励开发企业出租库存的商品住房,引导开发企业与租赁企业合作,发展租赁地产,从开发、销售向租售并举的经营模式转变。

关注

## 3 如何遏制“黑中介”

### 现状

#### 有城市超4成受访者遭遇不良中介

住建部日前对租房需求大的城市调查显示,由于缺少中小户型供给,青年人、新市民只能选择合租,比例达50%。而对3万多名年轻人住房状况调查结果显示,43.8%的租房人在租房过程中遭遇黑中介、欺诈中介费等不良中介行为。

据介绍,对中介的投诉主要有:隐瞒房屋的真实状况,发布虚假的房源信息,把成套的住宅私自打

隔断以后出租,还有乱收费,甚至骗取中介费等。

去年,被称为“黑中介教父”的赵国军因强迫交易罪被判处有期徒刑两年,成为北京首例被判刑的中介。一年时间,赵国军的中介公司签订了5万多份租房合同,一方面强迫房主将房屋租赁给中介公司,同时,采用拆除隔离、损坏财物等方式,强迫房客退租,并以各种理由少退或不退房客租金,坑蒙房东和租客敛财。

### 新政

#### 将取消“黑中介”网签资格

据介绍,住建部将从多方面入手,规范中介机构房源信息发布,全面推进房地产转让合同网签,切实加强房地产交易资金监管,强化对房地产中介机构的备案管理,加强中介机构从业人员管理,完善信用信息系统,加大日常监督检查的力度等,进行规范和整顿。

“要求中介机构在房源信息发布前要经委托人同意,同时还要到当地房管部门进行房源信息核验。”陆克华提出,中介机构不得以虚假信息、价格进行“钓鱼”,要编制统一的房屋状况说明书,标明房屋的基本状况、水暖气配套情况、权属状

况、挂牌价格或者租金、物业费等内容,不得隐瞒房屋的真实情况。“现在信息发布有网络上的、有门店上的、宣传单的,照片照得很漂亮,但是住往货不对板,张冠李戴,要求发布的信息必须是准确的,必须是正在出售或者出租的。”

对于存在违法违规行为的中介机构,各地要责令限期整改,记入信用档案,取消网上签约的资格。“情节严重的依法处以罚款,并列入黑名单。”陆克华表示,目前,北京、上海、深圳等地已经率先开展了清理整顿工作。

综合新华网消息