

九部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》——

直播间

住房租赁市场正在起变化

经济日报·中国经济网记者 亢舒



在人口净流入的大中城市发展住房租赁市场,有利于促进房地产企业转型升级。推进“购租并举”能更好地满足群众多样化的住房需求,促进房地产市场平稳健康发展,让群众真正得到实惠——



近日,住房城乡建设部会同国家发展改革委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会等八部门联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》。

住房和城乡建设部房地产市场司有关负责人介绍,《通知》旨在准确把握住房的居住属性,以满足新市民住房需求为主要出发点,以建立购租并举的住房制度为主要方向,以市场为主满足多层次需求,以政府为主提供基本保障,在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场。

《通知》提出,多措并举,加快发展住房租赁市场,充分发挥国有企业的引领和带动作用。住建部房地产市场司有关负责人介绍,一方面,地方可以新建相关国有企业。例如,广东省由省财政和广东省国企平台联合出资,组建成立住房租赁平台,在广东省几个地市推进住房租赁工作。另一方面,一些既有平台也可以发展住房租赁业务。很多省市为推进保障房建设成立了地方国有企业,这些企业有一定的住房建设和管理经验,更加有利于从事住房租赁相

关业务。

《通知》提出,培育机构化、规模化的住房租赁企业。中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长柴强表示,发展机构化、规模化住房租赁企业最突出的意义在于稳定住房租赁关系。机构化、规模化住房租赁企业出租房屋的租期普遍较长,一般不会随意转租,可以让租房者有更多安全感。

《通知》提出,要建设政府住房租赁交易服务平台。提供便捷的租赁信息发布服务,推行统一的住房租赁合同示范文本,实现住房租赁合同网上备案;建立住房租赁信息发布标准,确保信息真实准确,规范住房租赁交易流程,保障租赁双方特别是承租人的权益;建立健全住房租赁企业和房地产经纪机构备案制度,强化住房租赁信用管理,建立多部门守信联合激励和失信联合惩戒机制;加强住房租赁市场监测,为政府决策提供数据基础。

柴强认为,政府建立的平台能够发挥综合作用。不仅能帮助租房者在平台上找到可靠房源,也能在平台上展示出租者和住房租赁企业的评价,并实行信用管理。

《通知》还提出,增加租赁住房有效供应。其中明确,超大城市、特大城市可开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。柴强表示,《通知》首次明确集体用地可以用来建设租赁住房,有利于增加租赁住房供应。

此外,《通知》还要求积极盘活存量房屋用于租赁。鼓励住房租赁国有企业将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等,按规定改建为租赁住房。柴强表示,应该明确商业办公用房改建为租赁住房,是“商改租”,不是“商改住”。

《通知》提出的“推进部门间信息共享,承租人可按照国家有关规定凭登记备案的住房租赁合同等有关证明材料申领居住证,享受相关公共服务”备受关注。对此,柴强认为,从法律关系看,业主对房屋享有的是所有权,属于物权范畴。承租人对房屋享有的是债权。两者的性质是不同的。但是,过去承租人享受的相关公共服务较少,因此让承租人享受更多公共服务是必要的。

“随着住房租赁市场的完善,购买和租赁都将成为解决居住问题的重要选择。”柴强说。

广州出台租赁市场新政引热议——

实现“同权”路漫长

本报记者 张建军

一石激起千层浪。广州市政府办公厅近日印发的《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》,出台16条措施全力推进住房租赁市场发展。其中,《工作方案》明确,赋予符合条件的承租人子女就近入学等公共服务权益,保障租购同权。这一政策引发了全社会的关注。

广州的该《工作方案》提出,承租人子女就近入学的权益保障,需要满足以下条件,即具有本市户籍的适龄儿童少年、人才绿卡持有人子女等政策性照顾借读生、符合市及所在区积分入学安排学位条件的来穗人员随迁子女,其监护人在本市无自有产权住房,以监护人租赁住房所在地作为唯一居住地且房屋租赁合同经登记备案的,由居住地所在区教育行政主

管部门安排到义务教育阶段学校就读。

据介绍,广州市提出的“租购同权享有就近入学等公共服务权益”条文中涉及到的三类群体,在广州目前均有相关政策对应入学。早在2015年,广州市新的招生入学指导办法出台规定,各区自行拟定细则,包括天河、越秀、荔湾等教育资源富集区域对符合规定的租房人子女入学都制定了执行细则,并实施了一段时间。

华南城市学会会长、暨南大学教授胡刚表示,租购同权是值得认可的新方向,也符合国家发展房屋租赁市场的方向。但从文件的解读来看,租购同权指的是,符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益,并不意味着能上名校,而是按照现有政策执行,市民不

必对此过度解读。

“租购同权”所引发的广泛关注,折射出社会对优质教育资源等相关居住者社会公共权益平等的渴求。一个居有其所(合法)者,在符合一定条件的前提下,如果能享受不受户籍与产权等障碍限制的社会公共权益保障,将有利于我国正在推开的租售并举房产新政顺利推行。

广州大学工商管理学院房地产研究所所长陈琳表示,租赁住房是社会发展的趋势,在中心城市,收入的限制让很多人难以购房。构建“租购并举”的住房长效机制,赋予租房房屋更多公共服务权益,将给城市居民带来真正的实惠。长期来看,租赁需求增加将促进购房需求下降,房价有望逐步回归理性。



推地块、立规划、出方案,在不到一个月的时间内,一线城市先后“放招”,推动住房租赁市场发展。近日,住建部会同八部门联合印发通知,要求在人口净流入的大中城市,加快发展住房租赁市场。

鼓励住房租赁消费,是政策导向,也是市场方向,近段时间出现的变化也反映出国家发展住房租赁市场的决心。但应注意的,培育和发展住房租赁市场不能局限于市场本身,还须从大环境入手,只要外部环境改善了、市场规范了,住房租赁市场自然会步入发展快车道。

当前,与一路高歌的房地产市场规模和价格相比,我国住房租赁市场尚显稚嫩。相关数据显示,我国房屋租赁占

交易市场比重仅为6%左右,与美国、日本等成熟市场相比差距很大。在美国纽约和日本东京等世界级城市中,租房人群超过40%。

从深处剖析,除国人希望拥有自己住房的传统观念及房价走高、人们担心以后买不起的心理外,很大一个原因是租房所能提供的公共服务远远不足。学区房备受追捧,城市中心区一些“老破小”的房屋,只要沾上好学区的概念,就成了房价高地。究其原因,就是买房才可以解决子女上学、落户等问题,租房则没有此等好处。即使房价再高,为了下一代教育,人们仍会选择勒紧裤带买房。这也是广州此次推行租房配套权益向购房居住靠拢相关举措,立即引发社

会广泛热议的原因。毕竟,要使租赁市场得以真正发展,在公共服务上做好文章是应有之义。

土地拍卖时即明确土地用于租赁,有利于发展专业的租赁机构。目前,美国专业化租赁机构在租赁市场上的占比为60%左右,日本高达87%,我国这一比例还不到10%。我国房地产企业负债率高是公开的秘密,近年来规模得以迅速做大的房地产企业,莫不是以高杠杆著称。高负债导致资金使用成本高,所以房子一造好,就急于回收资金。目前,在北京拿地100%自持物业70年的,也是资金实力雄厚的开发商。因此,要发展住房租赁市场,房地产开发商的融资结构须改善。可考虑借鉴国际经验,推进

房地产投资信托基金试点,在改善租赁企业融资结构的同时,为中小投资者投资房地产业提供机会。

目前,我国主要城市的静态租赁回报率仅为2.6%,一线城市在2%左右,低于二三线城市。在北京、上海等城市,有些房子甚至需要近百年才能收回成本。与此同时,住房租赁机构所需支付的税收较多,甚至存在某种程度的双重征税。为此,可以考虑对住房租赁企业、机构或个人给予相应的税收优惠政策支持。

实行购租并举,培育和发展住房租赁市场,是深化住房制度改革的重要内容,也是实现居民住有所居的重要途径。相信只要政策得当,群策群力,“购租并举”新时代必将来临。

10多个省份陆续公布养老金调整方案——

多缴多得 长缴多得

本报记者 韩秉志



今年养老金待遇调整何时能够落地,是当前退休人员普遍关心的问题。据《经济日报》记者不完全统计,截至7月14日,已有北京、上海、广东、湖北、山东、吉林、陕西、江西、江苏、浙江、天津等地陆续公布了养老金调整方案 and 具体时间表。为贯彻多缴多得原则,上述地区的调整方案普遍采取了定额调整、挂钩调整与适当倾斜相结合的调整办法。

所谓定额调整,就是每位参保人增加同样的固定金额。例如,陕西退休人员每人每月增加46元;江苏退休人员每人每月增加38元;吉林每人每月增加42元。

北京则按基本养老金的高低划分三档,5073元(含)以上的每人每月增加40

元;3573元(含)至5073元之间的每人每月增加50元;3573元以下每人每月增加60元。此举目的是为了保障待遇水平偏低的人员能够适当多增加基本养老金。

在定额调整之后,养老金将根据本人缴费年限和基本养老金水平等因素挂钩调整,体现出“多缴多得、长缴多得”的原则。例如江苏,首先与退休人员本人缴费年限分段挂钩。即15年及以下的缴费年限部分,每满1年,每月增加1.7元;15年以上至25年以下的部分,缴费年限每满1年,每月增加2.7元;25年以上部分,缴费年限每满1年,每月增加3.9元。

按照人社部要求,此次调整退休人员基本养老金,对高龄退休人员、艰苦边远地区企业退休人员,可适当提高调

整水平。这在上述地区的养老金调整方案中也有所体现。

例如,考虑到高龄人员的实际生活需求,今年江苏省继续对70岁以上的退休人员适当增发养老金。对于2016年底前年满70周岁不足75周岁、年满75周岁不足80周岁以及年满80周岁以上的退休人员,在参加普调基础上,每人每月分别增发25元、35元和45元。浙江则明确到2016年底,男年满70周岁、女年满65周岁及以上且不满80周岁的退休人员,每人每月增发30元;年满80周岁及以上的退休人员,每人每月增发60元。

此外,湖北提出,国家规定范围内艰苦边远地区的企业调整对象,每人每月增加10元;吉林则明确,设立机关事业单位艰苦边远地区津贴县(市、区)

的企业退休人员,每人每月增加5元。

自2005年到2015年,我国企业退休人员养老金每年都以10%左右的幅度递增。但去年养老金涨幅调整为6.5%,今年养老金上调涨幅继续下降,今后还会继续下降吗?对此,业内专家表示,养老金待遇调整,通常随着物价上涨情况和职工平均工资增长情况的变化而变化。因此,养老金涨幅应随着物价上涨情况和职工平均工资增长情况而波动。也就是说,有的年度涨幅可能超过上年,也有的年度涨幅可能低于上年,并非一成不变,也不会一直持续下降。

人社部有关负责人称,未来随着我国经济发展水平、财政支撑能力、个人缴费能力不断增强,城乡居民的养老金待遇还将逐步提高,使广大人民群众共享改革发展成果。

落地签不是免签

暑期来临,越来越多的中国公民走出国门,去看外面的世界,这其中包括诸多落地签国家。但是不少网友还分不清落地签和免签的区别,落地签究竟如何办理?它和免签有哪些区别?

广州网友铁拳:落地签究竟如何定义?

主持人:落地签不同于免签,它是申请人不直接从所在国家取得前往其他国家的签证,而是持护照和该国有关机关发给的入境许可证明,待抵达该国口岸后,再签发签证,落地签证通常是单边的。免签证是从一个国家或者地区到另外一个国家或者地区不需要申请签证,互免签证通常是双边的,双方人员持有有效护照可自由出入对方国境。

中国游客如果想要办理落地签,出国前不用通过各国大使馆或总领事馆办理签证,只需持相关证明,到达目的地后在相关国家关口办理签证即可。在很多特殊的情况下,如发生战争、航班分流迫降、直系亲属突然伤亡等情况,有些国家是准许中国公民在不可预见的情况下申请落地签证的,但普通的旅游或以商务为目的的不能豁免。

贵州网友桃花朵朵开:如何顺利办理落地签?

主持人:落地签虽说方便,但它并不意味着100%入境保障。办理落地签通常带有附加条件。我国外交部领事司会定期通过中国领事服务网发布并更新《持普通护照中国公民前往有关国家和地区入境便利待遇一览表》。从列表情况看,外国落地签一般都附加一定的限制条件,如要求事先通过邀请单位或个人在目的国移民局申办获取入境许可,或是要求申请落地签时提供往返机票、在当地联系人情况及本人经济能力证明等材料。

建议游客在出国前要先登录相关网站查阅信息,注意落地签的限制条件和事项;也可以咨询前往国家驻华使领馆或登录该国政府网站,查阅相关规定和要求,以免入境受阻。比如,最常见的情况是,大多国家的入境移民局都有权检查外国游客携带的现金数额,没有带够该国认可范围内旅游备用资金的游客,该国有权将其遣返。

值得注意的是,落地签并非直接持护照到达目的地即可获得签证。无论是哪个国家,都要求旅游者持有往返机票或是前往第三国的机票和正确的旅行证件才能办理落地签。

湖北网友糖人:中国护照可以在哪些国家办理落地签?

主持人:截至今年2月份,已有37个国家和地区,单方面允许中国公民办理落地签证。包括亚洲的阿塞拜疆、巴林、东帝汶、印度尼西亚、老挝、黎巴嫩、马尔代夫、缅甸、尼泊尔、斯里兰卡、泰国、土库曼斯坦、文莱、伊朗、亚美尼亚、约旦、越南、柬埔寨、孟加拉国等国家,其中印度尼西亚同时实行免签和落地签政策;非洲的埃及、多哥、佛得角、几内亚比绍、科摩罗、科特迪瓦、马达加斯加、马拉维、毛里塔尼亚、坦桑尼亚、乌干达等国家;美洲的主亚那、苏里南、圣赫勒拿;大洋洲的帕劳、图瓦卢、瓦努阿图;以及欧洲的乌克兰。

(本期主持人 郑彬)

这项福利你领了吗

老年人健康管理是国家基本公共卫生服务项目之一,该服务项目可以有效预防老年人疾病的发生发展,降低致残率及病死率。2016年北京市为超过210万老年人提供了健康管理服务,今年还将继续为65岁及以上老年人免费提供健康管理服务。老年人健康管理服务有哪些内容?北京地区哪些老年人可以享受到这项服务?

北京网友GO:老年人健康管理服务有哪些内容?

主持人:老年人健康管理服务主要包括建立健康档案、生活方式和健康状况评估等。老年人健康管理是建立在健康档案基础上的连续、综合、可追踪的个人及家庭健康管理服务,除了接受常规体检服务以外,医务人员将结合体检结果以及老年人生活方式对老年人实行健康状况评估,并根据评估结果开展个性化的健康指导,对高血压、糖尿病老年患者提供健康管理服务。

北京网友大鸭梨:哪些人能够享受到老年人健康管理服务?

主持人:凡是在北京居住半年以上的65岁及以上老年人,无论户籍和非户籍人口,都能在居住地社区卫生服务机构或乡镇卫生院享受到每年一次的免费健康管理服务,未建立居民健康档案的老年人体检同时建立健康档案。

北京网友花非花:老年人健康体检主要包含哪些内容?

主持人:老年人健康体检主要有两方面内容。一是一般体格检查,包括测量体温、脉搏、血压、身高、体重以及皮肤、浅表淋巴结与心脏、肺部、腹部等常规检查,并对视力、听力和运动等作粗略判断。二是辅助检查,包括血常规、尿常规、空腹血糖、血脂(胆固醇、甘油三酯、低密度脂蛋白、高密度脂蛋白)、肝功能(血清谷草转氨酶、谷丙转氨酶和总胆红素)、肾功能(血清肌酐和血尿素氮)、心电图以及腹部B超(肝胆胰脾)检查。

据介绍,老年人的消化吸收功能减弱,免疫力降低,通过血常规检查可早期发现贫血、感染及其他血液方面的异常。通过尿常规检查可早期发现肾炎、尿路感染等疾病,也可以为其他疾病诊断、鉴别诊断提供重要线索,如痛风、肝炎等。同时,血、尿常规检查简便易行,因此,老年人健康体检时要做血常规和尿常规检查。

(本期主持人 吴佳佳)

