



安徽出台保障性租赁住房新规

原则上不设收入门槛 租金不得高于市场价的90%



日前,安徽省人民政府办公厅出台《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》。我省将引导多主体投资、多渠道保障,加快发展保障性租赁住房,尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。到2025年,新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市,新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到30%以上。

■ 记者 祝亮



租赁住房



保障性租赁住房原则上不设收入门槛

根据实施方案,保障性租赁住房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,原则上不设收入门槛。建设标准以建筑面积不超过70平方米的小户型为主,小户型的比例原则上不低于80%。考虑到三孩生育政策的实施,可建设少量建筑面积不超过90平方米的户型。合理配套必要的商业服务设施,参照执行《城市居住区规划设计标准》有关规定,严禁借机进行商业开发。保障性租赁住房准入和退出条件、户型面积由各市人民政府按照保基本的原则合理确定。

我省将积极引导各方参与。保障性租赁住房建设坚持“谁投资、谁所有”“谁投资、谁受益”的原则,由政府提供政策支持,按照市场逻辑,发挥资本力量,引导社会各方参与。

租金标准不得高于同地段同品质市场租金的90%

实施方案提出,保障性租赁住房将实行低于市场租金的租金标准。

保障性租赁住房租金标准接受城市人民政府指导,租金标准不得高于同地段同品质市场租金的90%。保障性租赁住房项目享受的政府补助、低息贷款、土地出让价款分期收取等优惠,应在租金中有所体现,切实降低租金水平,让利于民。各地要建立市场租金定期评估发布制度,原则上一年评估发布一次。

合肥等六市明确为保障性租赁住房的重点城市

合肥、芜湖、蚌埠、淮南、阜阳、六安等6市,城区常住人口达到大城市标准,明确为我省发展保障性租赁住房的重点城市。其他城市(含县级城市)将从实际出发,按照“供需匹配、职住平衡”的要求,全面摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源状况,

确有发展必要和需求的,在科学确定建设目标和发展方式后,报经省人民政府同意后实施。经省人民政府确定的城市,享受国家和省相应的支持政策。

通过利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋,适当利用新供应国有建设用地,以及发放租赁补贴和将政府闲置住房用作发展保障性租赁住房等多种方式,切实增加供给。

允许利用企事业单位土地建设保障性租赁住房

在政策支持方面,实施方案提出,市县依据国土空间规划编制指南,在规划编制中科学布局保障性租赁住房用地,主要安排在城市建成区、产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域。

利用集体经营性建设用地发展保障性租赁住房,相关土地使用权出租、出让及其最高年限,转让、互换、出资、赠与、抵押等,参照住宅用途的国有建设用地执行。

在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,允许利用企事业单位依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房,不变更土地用途,不须补缴土地价款,原划拨的土地可继续保留划拨方式。

允许将闲置非居住存量房改建为保障性租赁住房

在确保安全的前提下,可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%,建筑面积占比上限相应提高,提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房,严禁建设成套商品住宅。

按照职住平衡原则,提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例,原则上比例不低于5%,在编制年度住宅用地供应计划时,单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保。新建普通商品住房项目,鼓励

配建一定比例的保障性租赁住房。

同时,支持非居住存量房屋改建。经城市人民政府同意,在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,允许将闲置和低效利用的非居住存量房屋,改建为保障性租赁住房;用作保障性租赁住房期间,不变更土地使用性质,不补缴土地价款。

审批时限压缩至40个工作日以内

各地将精简保障性租赁住房审批事项和环节,公布审批“一张表单”,依托工程建设项目审批管理系统,全面落实“并联审批、限时办结、超时默认”要求,将保障性租赁住房项目审批时限压缩至40个工作日以内。不涉及土地权属变化的项目,可用已有用地手续等材料作为土地证明文件,不再办理用地手续。市、县人民政府可组织有关部门,根据实际需要,探索将保障性租赁住房项目的工程建设许可和施工许可同步审批。实行联合验收制度,全面推行“统一受理、并联推进、一口出件”模式。

2021年10月1日起实施税费减免政策

自2021年10月1日起,住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁住房取得的全部出租收入,可以选择适用简易计税方法,按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税,或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房,按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房的,减按4%的税率征收房产税。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

执行民用电气价格。取得保障性租赁住房项目认定书后,用水、用电、用气价格按照居民阶梯价格标准执行。除国家规定的高可靠性供电费外,供电企业在用户用电报装过程中不得收取其他任何费用;用电价格可选择执行居民峰谷电价。

平均气温17.2℃,创1961年有完整气象记录以来新高

安徽去年属于“较好”气候年景

星报讯(记者 祝亮) 1月6日,安徽省气候中心发布2021年安徽省气候特征回顾及该年度安徽省主要气候事件。据悉,2021年,安徽省平均气温17.2℃比常年偏高1.0℃,创1961年有完整气象记录以来新高。年降水量1240毫米与常年持平。年日照时数1954小时为2014年以来最多。

全年未发生大范围持续性气象灾害,暴雨、台风、寒潮、强对流等时有发生。综合全年气候要素、极端气候事件及其灾害影响,2021年属于“较好”气候年景(气候年景分为5个等级:好、较好、正常、较差、差),为近6年来首次。

具体来说,据气象部门观测显示,2021年平均气温为1961年以来最高。全省平均气温17.2℃,较常年(1991~2020年平均值)显著偏高1.0℃,为1961年有完整气象记

录以来(简称“历史”)最高。其中冬季(2020年12月~2021年2月)显著偏高1.4℃、秋季显著偏高1.2℃、春季偏高0.4℃、夏季偏高0.2℃。

根据《气候季节划分》(QX/T 152-2012)监测表明:全省平均入春时间2月27日比常年提早15天,为历史第二早;平均入夏时间5月12日比常年提早6天;平均入秋时间10月6日比常年推迟13天,为历史最晚;平均入冬时间11月22日比常年推迟3天,其中马鞍山、宿松、望江和枞阳入冬时间为历史最晚。

年降水量与常年持平。全省平均年降水量1240毫米,与常年持平。其中淮北市降水量为历史最多。空间分布为:沿淮淮北809~1294毫米,江淮之间855~1291毫米,大别山区和沿江江南1055~1860毫米。与常年相

比,淮北北部比常年偏多3~5成,其他地区正常。冬、秋季降水偏少,其中冬季为2012年以来最少;春季与常年持平,夏季偏多2成。2021年,我省入梅偏早、出梅正常,梅雨期偏长,梅雨量略偏多,梅雨强度正常。汛期降雨总量偏多2成,但未发生大范围持续性洪涝。

年日照时数为2014年以来最多。全省平均年日照时数1954小时,比常年偏多92小时,为2014年以来最多。空间分布为:沿淮淮北大部、江淮中部局地2000~2474小时,江淮西北部、沿江江南中部1630~1800小时,其他地区1800~2000小时。与常年相比,全省普遍偏多,其中皖西北、江淮中部、皖东南和皖西南偏多100~516小时。冬、秋季日照偏多,其中冬季为近38年来(1984年以来)最多;春、夏季偏少。