

十九大报告提出,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度

租购并举,将带来什么

为何要租购并举

“购”的一端过于火热,“租”的一端过于薄弱,长期“重售轻租”不利于市场的稳定健康

最早提出“租购并举”,并明确其为住房制度改革的主要方向,始自2015年底召开的中央经济工作会议。而确定这一政策导向,针对的正是长期以来我国房地产市场“重售轻租”的现实——

“购”的一端过于火热。前些年,一线城市和部分热点二线城市出现房价过快上涨现象,房价收入比越来越高。对部分中低收入群体尤其是新市民而言,高房价难以企及,购房的梦想越来越难实现。

房价过快上涨的背后,既有供给不足、投机投资者炒作等市场内部原因,也有经济快速增长、城市化加速、人口加快集聚、流动性过剩等外部原因,但最根本的,仍是供求关系的紧张——大城市有限的土地与住房资源难以承载加速增长的人口。若无外力相助,矛盾很可能愈发凸显——资源越紧张,人们就越买;买家越多,房价也就抬得越高。于是,楼市一热,就不得不喝“猛药”踩“急刹车”。

“租”的一端过于薄弱。

在我国住房供应体系中,租赁市场是一个明显的短板。“在国务院发展研究中心市场研究所研究员任兴洲看来,短板表现在多个方面:供应量短缺,尤其是在一些人口集中涌入的大城市,租赁住房供应显著不足;质量不佳,市场租赁房源“老龄化”,不适应市场需求;经济主体分散化,多以个人业主出租为主,缺乏规模

化、集中化的机构经营者;租赁关系不稳定,市场秩序不规范,缺乏成熟的契约精神和法律规则约束,随意撵租客、提租金的行为比较普遍;支持租赁市场发展的政策体系也不够健全。在此情况下,租赁住房这一国际上解决居民住房需求的普遍而重要的方式,在我国住成了“过渡”“无奈”和“最后的选项”。

“有钱就买,没钱才租”“买房的都赚钱了,没买的早晚吃大亏”“能买房绝不租房”……这几乎成为一些大中城市居民的基本共识。任兴洲认为,近年来由于一些城市房价高涨,购房家庭获得很大收益,这种“财富效应”引发了更大程度的购房热,加之租赁住房供给缺乏、体验不佳的情况普遍存在,导致城镇居民家庭更多地通过购买住房来解决居住问题,加剧了市场供求失衡,促使房价进一步上涨。

在加强和完善房地产调控、遏制投机性需求的同时,强化租购并举,推进租赁市场发展,满足居民多层次的居住需求,无疑有利于稳定消费者预期,进而也有利于住房市场的稳定。

强调健全租赁市场,并非为了打压人们正常的购房需求。“其首要目的,是消除对住房租赁消费的制度性歧视,给居民提供一个可以自由选择租房还是买房的市场环境,并借此补齐租赁市场发展滞后的短板。”清华大学房地产研究所所长刘洪玉表示。

租房短板咋补上

增加供应、壮大市场主体以做大做强;稳定租赁关系、加强权益保障以做优质量

“世界各国一线城市的租住比例大多在50%以上,目前北上广深等大城市已经达到这个水平,而对其他一线城市来说,按照这样的租住比例,未来还将有20%左右的人进入租房市场。”链家研究院院长杨现领说。

把住房需求导向租房市场,关键在于通过制度设计,让租房更安心更省心、更有尊严、更加体面。去年以来,有关方面已就发展租赁市场拿出顶层设计方案,从中我们可以预见其未来成长的大致轮廓:

一方面,要从增加土地供应、壮大市场主体等方面着手,做大供给规模。

——发挥国企引领作用。去年,全国首个省属国企专业化住房租赁平台——广东建工集团旗下的建鑫公司成立。他们通过批量购租、与开发商联合经营、长期租赁库存商业物业等渠道整合房源后,再租给特定人群。日前,成都、沈阳等地也提出在今年组建国有住房租赁平台公司。

“国企进入租赁市场有其先天优势。”在刘洪玉看来,一来,国企手中有不少闲置资源,如废旧厂房、闲置房屋、配套商业网点等,可更新改造后统筹用于租赁;二来,相比民企,国企能够更少顾及短期利益,更多考虑长期收益,有利于租金和租期的稳定。

——多渠道增加供给。做面包,先要有面粉。目前,国家“鼓

励通过新增用地建设租赁住房”的号召已得到不少城市响应。广州明确,未来5年计划供应住宅用地3200万平方米,建设普通商品住宅60万套、租赁住房15万套,算下来,新增住房中每五套就有一套为租赁住房。8月底,国土部、住建部印发通知,确定在北京等13个城市试点利用集体建设用地建设租赁住房。未来,用地紧张的城市建设租赁住房“无地可用”的压力将得到缓解。

另一方面,要在稳定租赁关系、加强权益保障等方面发力,做优供给质量。比如稳定和规范租赁关系。在德国,五成以上居民长年租房居住,究其原因,就是租客利益得到了充分保护——租金受到政府严格管制,房东不得随意撕毁合同。今年5月,我国首部专门针对住房租赁和销售的法规——《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》问世,对“房主欺客”“黑中介”“二房东”等行为均提出规范和约束,意在让租客告别种种烦恼。

又如保障租户权益,推进“租购同权”。“租房也能落户”“子女也能就近入学”……7月以来,广州、无锡、郑州、济南等地纷纷推出“租购同权”之举。“现阶段就做到‘租购完全同权’不太现实,但它已被提上了议事日程,是未来的方向所在。”任兴洲认为,随着各城市公共服务供给能力和管理能力的提高,租房者将能平等地享受到更多的公共服务,租房的吸引力也将增强。

鼓励重点群体创业就业税收优惠政策

在国家鼓励“双创”的背景下,近年来涌现出了不少创业的成功人士。而且,在鼓励重点群体创业就业方面,国家还出台了相关税收优惠政策,市地税局现整理如下:

【政策依据】

1.《财政部 税务总局 人力资源社会保障部关于继续实施支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》(财税〔2017〕49号)

2.《国家税务总局 财政部 人力资源社会保障部 教育部 民政部关于继续实施支持和促进重点群体创业就业有关税收政策具体操作问题的公告》(国家税务总局 财政部 人力资源社会保障部 教育部 民政部公告2017年第27号)

【优惠内容】

对持《就业创业证》(注明“自主创业税收政策”或“毕业年度内自主创业税收政策”)或《就业失业登记证》(注明“自主创业税收政策”)或附着《高校毕业生自主创业证》的人员从事个体经营的,在3年内按每户每年9600元为限额依次扣减其当年实际应缴纳的增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和个人所得税。

【享受主体】

1.在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上的人员。
2.零就业家庭、享受城市居民最低生活保障家庭劳动年龄内的登记失业人员。
3.毕业年度内高校毕业生。高校毕业生是指实施高等学历教育的普通高等学校、成人高等学校应届毕业生;毕业年度是指毕业所在自然年,即1月1日至12月

31日。

【《就业创业证》的申领方式】

(一)按照《就业服务与就业管理规定》(人力资源社会保障部令24号)第六十三条的规定,在法定劳动年龄内,有劳动能力,有就业要求,处于无业状态的城镇常住人口,在公共就业服务机构进行失业登记,申领《就业创业证》。对其中的零就业家庭、城市低保家庭的登记失业人员,公共就业服务机构应在其《就业创业证》上予以注明。

(二)毕业年度内高校毕业生在校期间凭学生证向公共就业服务机构按规定申领《就业创业证》,或委托所在高校就业指导中心向公共就业服务机构按规定代为其申领《就业创业证》;毕业年度内高校毕业生离校后直接向公共就业服务机构按规定申领《就业创业证》。

(三)上述人员申领相关凭证后,由就业和创业地人力资源社会保障部门对人员范围、就业失业状态、已享受政策情况进行核实,在《就业创业证》上注明“自主创业税收政策”“毕业年度内自主创业税收政策”或“企业吸纳税收政策”字样,同时符合自主创业和企业吸纳税收政策条件的,可同时加注;主管税务机关在《就业创业证》上加盖戳记,注明减免税所属时间。

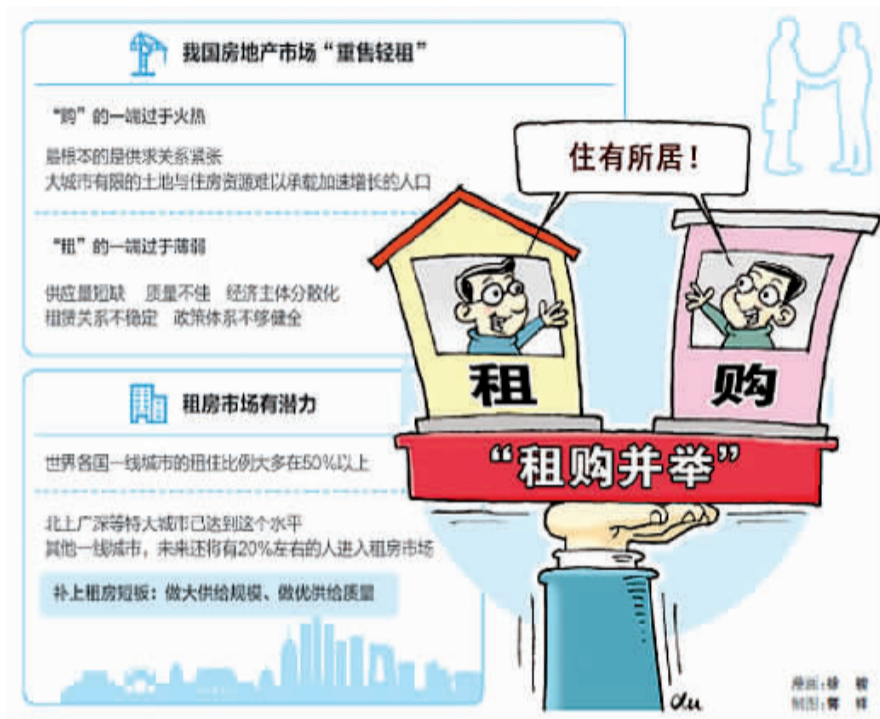
【注意事项】

1.《财政部 税务总局 人力资源社会保障部关于继续实施支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》(财税〔2017〕49号)的执行期限为2017年1月1日至2019年12月31日。税收优惠政策在2019

党的十九大报告提出,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。

与此同时,楼市也呈现出新意——往年常见的“金九银十”并未如期而至,取而代之的,是热点城市二手房成交量大幅降低、房价涨幅持续回落、新增房贷占新增贷款比重不断回落。

购的一端,在一系列调控措施作用下,正在降温、退烧;租的一端,政策利好不断释放,正迎来新的契机。展望未来,要让住房回归居住本义、让房地产市场形成稳定健康发展的长效机制,“租购并举”无疑是十分关键而紧要的一环。那么,租购并举的住房制度应如何建立?租赁市场该如何发展壮大?合理的购房需求又该如何满足呢?围绕这些问题,记者近日进行了采访。



购房需求咋满足

既要“堵”,也要“疏”,通过加大土地供应、共有产权住房等措施满足多层次需求

限购、限贷、限价、限售、限商……去年“9·30”以来,在调控措施影响下,一线城市和热点二线城市的二手房成交量大幅下降,房价趋于稳定,部分区域甚至出现回调。然而,令人意想不到的是,部分三四线城市却呈现出市场过热的迹象。

“现在在一些三四线城市,都没什么外来人口,新房单价居然能卖到接近两万元。老百姓投资经验不丰富,还在跟风买,风险挺大,我都为他们担心!”一位房地产企业负责人如是说。据他分析,其中原因较为复杂,有可能是一线和热点二线城市市场收紧后,需求外溢到了环热区域,也可能是三四线城市吸引力的增强激活了回乡买房的一些三四线城市。目前,这些城市已经及时应对,像安徽滁州、江西赣州、河北涿州等地均出台了限购政策。

调控范围的扩大,也反映出我国房地产市场泡沫与风险犹存。在任兴洲看来,短期内特大城市、热点大中城市的住房供需矛盾仍然存在,投机性需求仍有伺机进场炒作的冲动,推动房价上涨的因素尚未完全消除,挤泡沫、防风险仍是调控关键所在,实施限购和差别化信贷等调控措施仍有必要。而对于政府的严厉调控,不少房地产企业也表示理解。“在特大城市供求不平衡的背景下,开发商卖的其实不是房子,而是地段。政府当然可以对新房限价,不限的话,那就是‘奇货可居’啊!”有企业负责人表示。

不管是发展租赁,还是打击炒作,都

不能“误伤”甚至忽视老百姓的正常购房需求。“拥有一套有产权的住房是很多人的梦想。强调租购并举,也不能把住房所有权说得一无是处。”刘洪玉表示,一般说来,提高自有自住比例更有利于社会稳定,因此发达国家普遍倾向于鼓励居民拥有住房,获得住房所有权,房贷利息抵税就是典型的促进住房所有权的政策。

满足刚性需求,既要“堵”,也要“疏”。今年以来,各地相继加大了住宅用地供应,其平抑房价的作用将在今后几年逐步显现。近期,北京等城市还提出了一个解决供给不足的重要方案——发展共有产权住房。这一方式下,政府与购房人按份持有产权,政府将其持有的部分产权“使用权”让渡给首次购房人,以降低房屋售价。按照北京的设计,今后配租房源时,非北京市户籍家庭即“新北京人”的占比应不少于30%。专家认为,此举既可降低“夹心层”群体与新增外来人口的购房难度,也能减轻政府建设保障房的财政压力,从而调动购房者的积极性,更好满足住房刚需。

打造多元化的供应体系,是促进房地产市场健康发展的必然之举。正如杨现领所说,一个完善的市场格局应该是“三足鼎立”,新房、存量房和租赁住房同时起作用。刘洪玉也认为,住房政策要为每一类人群都提供一个对应的获取住房的渠道,而且这些渠道“可进入、可选择、可支付、可持续”。

据《人民日报》

“双11”物流大考将至

顺丰四招成熟应对

据中国快递协会预测,今年双十一的快递包裹量或超10亿件。顺丰经过多年积累,已形成一套成熟高效的业务高峰应对方案。今年,祭出四大招,在双十一期间继续确保服务质量的高效稳定。

招式一: 各类运力齐上阵, 充分保障顺丰速度

今年顺丰将充分发挥运力多元化优势,利用空地互联的物流大网保障顺丰速度。双十一期间,顺丰预计投入航空运力近7000吨,在峰值日新增支干线车辆两万多车次,新增高铁固定车约200条,并结合货量及时效要求启用铁路资源。同时成立双11专项小组,持续加强预警和应急响应能力,保障突发事件得到及时快速处理。与去年双十一相比,今年顺丰即日、顺丰速运这两款高时效产品派送时效将不会受到影响,其他部分快件派送也从1-2天的加时提升为最多1天的延时。

招式二: 数字化管理全流程, 机器学习让智慧物流更务实

随着大数据、云计算、智能硬件等技术手段逐渐渗透物流业务场景,智慧物流不再是一个遥远的概念。为进一步规范快递服务,顺丰用数字化手段实现全流程管理,紧密连接物流各环节,提高运营效率。今年,在机器学习等技术的帮助下,可将快件量的预测提升至城市、行政区甚至到每一个派送网点的更小维度,还可以将提前预售的货品提前发至离消费者更近的管理区域,实现更加合理、高效的整体资源配置,为业务高峰期间的客户良好体验提供有力保障。

招式三: 搭建重货运输专用网络, 快件重量不再是困扰

针对电商大促活动家电、家具等单品,顺丰搭建了专用重货运营网络,力争在今年双十一期间实现100KG以下快递不限重不限重。目前顺丰已有的航空重货快运网覆盖91个城市、拥有近3000条流向,可为客户提供高品质的重货快运24小时内到达产品。在持续完善优化系统功能的基础上,今年还将上线重货快运36小时内到达产品,以满足日益增长的重货运输需求。同时加强与第三方平台合作,增强末端配送实力。

招式四: 拿下首张AEO高级认证证书, 海淘件快速通关

针对国内迅速增长的海淘需求,顺丰拿下深圳快递物流行业首张海关AEO高级认证证书,同时双十一前顺丰还在深圳快件运营中心上线了全新出口件智能分拣设备,为双十一的海淘件做好准备。在与中国实现AEO互认国家或地区海关,顺丰还将享受查验率低、通关时间短等便利,真正实现海淘的“双向流动”。此外,顺丰还将全力做好清关、仓储、运力等对应准备,利用遍布全球的226个国家及地区的物流网络,继续为用户提供高品质的物流服务,与全球华人共襄“双十一”盛典。面对来势汹汹的2017双十一,顺丰将继续发挥自身优势,以充足的运力资源、成熟的应对经验、高效的智慧物流手段、个性化的高品质服务,保障双十一快递的按时按量到达。

曹丰

港珠澳大桥珠海公路口岸 开通进入百日冲刺

新华社电 拱北海关5日披露,港珠澳大桥珠海公路口岸开通前各项筹备工作已从3日起开展百日冲刺,包括该关在内的相关部门正以“零距离沟通、零等待响应、零误差落实”来实现相关目标。

港珠澳大桥通车后,珠海将成为唯一与香港和澳门两个特别行政区陆路直接相通的城市。今年4月,国务院批复同意广东港珠澳大桥珠海公路口岸对外开放。由此,以建设最智能、最便捷的一流口岸为目标,各项建设和筹备工作正在有条不紊向前推进。

“港珠澳大桥实施‘三地三检’模式,分设珠海、澳门、香港三个口岸。珠海公路口岸分为旅检区、货检区两部分,其中,旅检区占地面积为35.6万平方米,包括珠海旅检楼、珠澳旅检楼、出境入境海关人员验放厅等,旅检楼设珠澳进出、珠澳进出共四个旅检大厅;货检区占地面积为23.4万平方米,包括车辆缓冲区、候检场、查验平台等。车辆通关方面,货车通道近30条,进出口各2个查验平台;客车通道近50条,进出口各1个查验平台。”该关关长周斌说。

据了解,在这个口岸,拱北海关正让体现最新技术的海关大型监管设施设备陆续进场,其中含H986、CSI1000T等非侵入式查验设备等,包括“一站式”卡口系统在内的七大平台、数十个系统正在争分夺秒开发中。

此外,海关目前正在开发建设“人脸识别”系统和CT机智能查验系统,运用大数据、云计算手段打造海关监管云,实现对高风险旅客及行李物品的精准识别,为过关旅客提供新型化、智能化、高效化的通关体验。除了在硬件、软件建设全面竞一流外,该口岸也将享有拱北海关落实部署的各项通关“红利”。

第三条第二项的规定,个体工商户的生产、经营所得和对企事业单位的承包经营、承租经营所得,适用百分之五至百分之三十五的超额累进税率。

个人所得税税率

(个体工商户的生产、经营所得和对企事业单位的承包经营、承租经营所得适用)

级数	全应纳税所得额	税率(%)	速算扣除数
1	不超过15000元的	5	0
2	超过15000—30000元的部分	10	750
3	超过30000—60000元的部分	20	3750
4	超过60000—100000元的部分	30	9750
5	超过100000元以上的部分	35	14750

假设自主创业的29岁的曾师傅卖萝卜饺,8块钱一笼,一天大约能卖200笼,假设其年度总收入为60万元,有关的成本、费用和损失为30万元。

不考虑其他因素,那么其应纳税所得额为:60万元-30万元=30万元。

应纳税个人所得额为:300000元×35%-14750元=90250元。

地税

法治地税 文明地税