

冠县人民政府办公室文件

冠政办发〔2020〕24号

冠县人民政府办公室 关于加快培育和发展住房租赁市场的 实施意见

为贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）精神，根据《山东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（鲁政办发〔2017〕73号）和《聊城市人民政府办公室关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（聊政办发〔2018〕20号），加快培育和发展我县住房租赁市场，结合我县实际，现提出以下实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想。全面贯彻党的十九大精神，坚持“房子

是用来住的，不是用来炒的”定位，倡导租赁住房居住模式，鼓励发展现代住房租赁产业，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，促进住房租赁市场健康发展。

（二）工作目标。到 2022 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，初步建立起租购并举的住房制度，推动实现城镇居民住有所居的目标。

二、工作措施

（一）培育住房租赁市场供应主体，发展壮大住房租赁企业。

1. 发挥企业在住房租赁市场的主体作用。坚持企业主体运作和市场化运作，不断提升住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。鼓励房地产开发企业、房地产经纪机构、物业服务企业、资产管理公司等各类机构以及自然人设立住房租赁企业，住房租赁企业申请工商登记时，经营范围统一规范为房屋租赁服务。（责任单位：县行政审批局、县住房和城乡建设局）

2. 发挥国有企业的引领和带动作用。支持具备条件的国有企业开展规模化住房租赁业务。鼓励国有住房租赁企业投资、融资、建设和运营管理租赁住房，增加市场供给，稳定住房租金，对住房租赁市场起到“稳定器”“压舱石”的作用，引领和带动民营住房租赁企业共同发展。（责任单位：县财政局、

县住房和城乡建设局)

3. 规范住房租赁经纪机构。充分发挥房地产经纪机构作用，提供规范的住房租赁居间服务。建立房地产经纪机构和人员管理服务平台，加强从业人员业务培训，提升从业人员业务素质，努力提高经纪服务质量，不断促进房地产经纪机构和人员依法经营、诚实守信、公平交易。(责任单位：县住房和城乡建设局)

(二) 加大租赁住房供应，实现住有所居目标。

4. 新建租赁住房。将新建租赁住房作为住房供应的新方式纳入住房建设规划，合理确定租赁住房建设规模和布局，编制租赁住房供应计划(2020-2022年)。建立租赁住房地价评估体系，合理控制土地出让价格，提供适量的建设用地以招标、拍卖、挂牌出让方式用于建设租赁住房。重点在产业园区、学校、医院、中央商务区、商业商务集聚区，以及交通枢纽地区等交通便捷、生产生活便利、租赁住房需求集中区域，有序推进租赁住房建设供应。探索利用集体建设用地建设租赁住房，拓宽租赁住房供应渠道。(责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局、县发展和改革委员会)

5. 配建租赁住房。根据房地产市场形势和住房租赁市场需求情况，合理设定配建规模和布局，适时研究调整租赁住房配建政策。配建租赁住房的，可以不再配建公共租赁住房，鼓励开发企业出租库存商品房，支持开发企业与住房租赁企业合作

发展租赁地产。（责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局、县财政局）

6. 改建租赁住房。在符合规划要求，保证使用安全、消防安全、配套完善的前提下，允许将商业用房、闲置和低效利用的国有厂房等按照规定改建为租赁住房，土地用途调整为居住用地，土地使用年限和容积率不变，不允许分割出售。验收合格后，可以办理住房租赁合同登记备案，水、电、气、供热等按照居民价格标准执行。允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租。改造中不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施完好有效。改造后的租赁住房必须符合《建筑设计防火规范》要求，改造后的人均居住面积不得低于规定的最低标准。（责任单位：县住房和城乡建设局、县发展和改革委员会、县自然资源和规划局、县应急管理局、消防救援大队、县综合执法局、燃气公司、供热公司、供电公司）

（三）加大政策支持力度，鼓励住房租赁消费。

7. 落实国家相关税收优惠政策。对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，进一步落实好税收优惠政策。落实营改增关于住房租赁的有关政策，对个人出租住房的，由按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税；对个人出租住房月收入不超过 10 万元的，2020 年底之前可按规定享受免征增值税政策。对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务，适用 6%

的增值税税率。对一般纳税人出租在实施营改增试点前取得的不动产，允许选择适用简易计税办法，按照 5% 的征收率计算缴纳增值税。落实国家对个人住房租赁个人所得税等税收优惠政策。（责任单位：县税务局）

8. 保障承租人享有公共服务。不断完善公共服务政策，保障依法登记备案的住房承租人可以按照国家和省市有关规定享有相关公共服务。具有本地户籍的适龄儿童少年和持有本县居住证的外来务工人员随迁子女，其监护人在本地无住房（产权房、公有住房和保障性住房）的，分阶段落实根据其租赁住房登记备案的信息，由所在地教育行政部门安排到义务教育阶段学校就读的政策。同时，保障非本地户籍的承租人在申领居住证后，在居住地享有卫生医疗、计划生育和法律援助等政府规定的其他基本公共服务。（责任单位：县住房和城乡建设局、县公安局、县教育和体育局、县卫生健康局、县司法局、各乡镇人民政府、街道办事处）

9. 落实金融支持政策。协调国家政策银行和部分商业银行加大对住房租赁项目的信贷支持力度。金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，对住房租赁企业提供金融支持，支持符合条件的住房租赁企业探索发行住房租赁类房地产投资信托基金（REITs）。（责任单位：县住房和城乡建设局、县发展和改革局、县金融与企业服务中心、人民银行冠县支行）

10. 落实提取住房公积金支持政策。支持住房公积金增值

收益用于公共租赁住房建设和发放住房租赁补贴。落实提取住房公积金支持政策。支持住房公积金增值收益用于公共租赁住房建设和发放住房租赁补贴。职工连续足额缴存住房公积金满3个月，符合本人及配偶在我县行政区域内无住房且租赁住房的，可以提取住房公积金；租住公共租赁住房的，按当年实际房租支出全额提取；租住商品住房的，年最高提取额度为18000元；同时提供住建部门出具的房屋租赁备案证明及发票的，可按实际房租支出全额提取。住房公积金管理部门应该根据当地经济发展和租金水平，每年调整租房提取额度，并向社会公示。全面推行住房公积金业务网上办理，减少提取公积金办理要件，简化办理手续。（责任单位：县住房公积金管理中心、县住房和城乡建设局）

11. 完善公共租赁住房保障模式。转变公租房保障方式，推进公租房货币化，支持公租房保障对象通过市场租房居住，政府对符合条件的家庭给予租赁补贴，结合市场租金水平和保障对象实际情况，合理确定租赁补贴标准。对政府投资的公租房，加快推进行政管理与运营管理相分离的运行机制，按规定将现有政府投资和管理的公租房交由国有住房租赁企业运营管理，不断提高管理和服务水平。（责任单位：县住房和城乡建设局、县财政局、县发展和改革局）

（四）加强住房租赁管理和服务。

12. 建立全县统一的住房租赁公共服务平台。建设县级政

府住房租赁交易服务平台，所列费用列入财政预算。按照开放、共享的原则，为承租人依法申请办理居住登记、公共租赁住房货币补贴、义务教育、公共卫生等公共服务事项提供便利。推行住房租赁合同网签备案。建立住房租赁当事人实名认证机制，为企业和群众提供安全、便捷、畅通的房源核验、信息发布、市场主体信用信息查询和信用评价、租赁合同网签备案等一站式集中服务。通过住房租赁行业的全方位数据收集，实现住房租赁市场发展动向实时监测，为政府科学决策提供数据基础。（责任单位：县住房和城乡建设局、县公安局、县教育和体育局、县卫生健康局、县民政局、县财政局）

13.严格落实住房租赁合同备案制度。租赁合同备案作为享受住房租赁优惠政策的必要条件。在住建部门明确住房租赁备案管理工作机构，制定完善住房住房租赁登记备案管理制度，简化登记要件，提高工作效率，方便群众办事。（责任单位：县住房和城乡建设局）

14.建立健全住房租赁政策法规体系。全面贯彻落实国家、省对发展住房租赁市场推出的政策措施，围绕本意见研究制定相关配套政策，进一步完善政策体系。建立健全以市场为主体的住房租赁业价格形成机制，规范服务价格。（责任单位：县住房和城乡建设局、县发展和改革局）

15.严厉查处住房租赁违法违规行为。县住建局负责住房租赁行政管理和相关协调工作，会同有关部门加强住房租赁市

市场监管，完善住房租赁企业、经纪机构和从业人员信用管理制度，全面建立相关市场主体信用记录，并纳入信用信息公共服务平台，对严重失信主体实施联合惩戒。各有关部门要按照职责分工，做好住房租赁综合管理工作，建立纠纷调处机制，及时化解矛盾纠纷。依法查处住房租赁违法行为，维护住房租赁各方合法权益，确保人民群众生命财产安全。对于违法违规的企业、机构和个人，要依法依规给予处罚，并通过公共信用信息服务平台进行公示，作为重点监管对象，限制其市场准入、行政许可和融资等行为，停止执行相关优惠政策；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。（责任单位：各相关部门）

三、工作要求

（一）切实提高认识。加快培育和发展住房租赁市场是落实党的十九大精神、构建租购并举住房制度的重要举措。各部门要高度重视现代租赁产业这一新的经济增长极的发展潜力，健全工作机制，促进住房租赁市场健康发展。

（二）强化组织领导。成立由县政府分管领导任组长的培育发展住房租赁市场领导小组，研究解决工作中的重大问题。各相关部门负责同志为领导小组成员。领导小组办公室设在县住建局，负责日常协调工作。各责任单位要承担主体责任，尽快研究制定本部门涉及的支持政策及具体措施。

（三）强化宣传引导。各部门要高度重视发展住房租赁市场的宣传工作，利用电视、网络、报刊等媒介做好国家、省、

市有关政策措施的解读和宣传，正确引导居民住房消费，营造良好的舆论环境。

本意见自印发之日起执行，国家、省市出台新的文件规定后从其规定。

冠县人民政府办公室

2020年5月29日

（此件公开发布）

冠县人民政府办公室

2020年5月29日印发

（共印60份）