

湛河区人民政府

关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见

（征求意见稿）

曹镇乡人民政府，各街道办事处，区直各单位：

按照《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）《河南省人民政府关于完善住房供应体系加快发展住房租赁市场的若干意见》（豫政〔2016〕85号）和《平顶山市人民政府关于培育和发展房屋租赁市场的实施意见》（平政〔2017〕44号）等有关文件精神，为加快培育和发展湛河区住房租赁市场，建立健全湛河区房屋租赁市场监管机制，构建租购并举的住房制度，结合我区实际，特制订本实施意见。

一、指导思想

全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，落实国务院、住建部、省政府、市政府关于加快培育和发展住房租赁市场的决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒”的定位，以满足人民群众对美好生活的追求和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，以市场为基础满足多层次住房需求，以政府为主导满足基本保障，建立和健全住房租赁市场体系，促进住房租赁市场健康发展。

二、基本目标

紧紧围绕实现城镇居民住有所居的根本目标，坚持“政府引导、市场运作、监管联动、属地负责、依法规范、政策鼓励、多策并举、分类推进”原则，以培育市场供应主体、建立信息服务平台、完善市场监管机制为重点，加快发展和规范我市房屋租赁市场。将基本形成市场供应多元化、规模化、制度化，满足新市民住房需求，建立完善政府监管有力、信息服务共享、市场运营规范、租赁关系稳定、权益保障充分的房屋租赁市场新体系，促进全市房地产市场持续稳定健康发展。

三、主要任务

（一）定期开展区域调查

由区住建局牵头组织，各职能部门紧密配合，依托网格化管理，定期开展做好辖区房屋租赁调查统计工作。每年的3月至5

月定为普查期，摸清本年度、本区域内用于出租的房屋面积、住宅户数底数。调查人员要按照房户合一、一户一档的原则，填写《湛河区房屋租赁信息采集表》，将出租房屋状况、流动人口及相关证照办理情况，录入信息系统，做好建档工作，并将填写的《湛河区房屋租赁信息采集表》、《湛河区房屋租赁信息采集数据汇总表》汇总报送至区住建局。区住建局把各网格上报的《房屋租赁信息采集数据总表》进行汇总，实现信息资源共享。

（二）增加租赁住房供应

1. 多渠道增加租赁房源。鼓励政府、企业、社会团体、个人将拥有所有权、合法使用权或管理权并符合出租条件的房源自行出租，也可委托房屋租赁企业、中介机构出租。公共租赁住房在满足保障需求的情况下，可将多余公共租赁住房房源调整为普通租赁住房，面向社会出租。

2. 允许改建房屋用于租赁。鼓励房地产开发企业将未销售的多余房源和问题楼盘房源装饰装修后用于租赁经营，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后按间出租，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。

（三）培育住房租赁市场供应主体

1. 发展住房租赁企业。充分发挥市场作用，鼓励各类投资者和自然人发起设立住房租赁企业，通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，提供专业、规范的住房租赁服务，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，满足不断增长的住房租赁需求。住房租赁企业工商登记的经营范围可为自有房屋租赁、普通房屋租赁、住房租赁经营服务、长租公寓、短租公寓等，按照《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）有关规定，享受生活性服务业的相关支持政策。鼓励住房租赁企业利用互联网和信息化技术开展租赁经营，实现线上线下互动发展，提升服务质量和效率。

2. 支持国有企业发展规模化租赁。依托政府公共租赁住房、商业用房及其管理运营机构组建国有住房租赁经营公司，开展房屋租赁、租赁托管、资产运作、维护维修、日常管理等业务。

3. 鼓励房地产开发企业开展房屋租赁业务。引导房地产开发企业从传统的开发销售向租售并举模式转变，支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；鼓励房地产开发企业出租库存商品房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。

4. 支持物业服务企业开展住房租赁经营。发挥物业服务企业在住房租赁信息采集和租赁服务方面的作用，有条件的物业服务企业可依法开展住房租赁经营。对合法改造房屋用于出租的，物

业服务企业应提供相应的便利；对违规装修、违规合租等行为，物业服务企业应及时制止并向房产管理、城乡规划部门报告。

5. 支持和规范个人出租住房。鼓励个人依法出租自有住房，支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。规范个人出租住房行为，住房租赁合同期限内，出租人无正当理由不得解除合同，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金。承租人应按照合同约定使用住房和室内设备设施，并按时支付租金。

6. 规范住房租赁中介机构。充分发挥住房租赁中介机构作用，开展房源信息尽职调查，加强房源信息发布管理，规范租金、押金管理，提供规范的居间服务。建立健全服务标准体系，提高中介服务质量，倡导诚信服务，不断提升从业人员素质，促进住房租赁中介机构依法经营、诚实守信、公平交易。

7. 整合农村住房租赁市场。鼓励村集体整合租赁住房资源，成立村集体住房租赁公司或引入专业运营机构，配套相关优惠政策或扶持资金，采取整体打包出租的方式进行整体改造，提升农村租赁住房环境。

（四）加大政策支持力度

1. 逐步落实租购同权政策。非本地户籍承租人办理房屋租赁登记备案后，可按照《居住证暂行条例》（国务院令第663号）等有关规定和各行业的保障能力，按照先试点后推广的思路，逐步扩大承租人享有的义务教育、社会保障、公共卫生、社会保险、

证照办理等国家规定的基本公共服务的权利，最终实现租购同权。

2. 引入租赁市场法律救助机制。建立租赁纠纷仲裁机制，制定租赁行为准则，作为司法处置的有效补充，降低租赁纠纷处理时间及处理成本，有效保障租赁双方权益。通过服务热线等方式为租赁当事人提供普通租赁合同纠纷法律咨询服务。充分发挥各街道人民调解委员会作用，将租赁纠纷纳入调解范围，化解租赁矛盾，维护市场秩序。

3. 落实税收优惠政策。加快落实国办发〔2016〕39号文件中关于房屋租赁税收优惠的有关规定，对个人出租住房的，按1.5%的税率缴纳增值税；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，按照5%的征收率缴纳增值税。对个人出租住房所得，减半征收个人所得税；对个人承租住房的租金支出，结合个人所得税改革，统筹研究有关费用扣除问题。

4. 强化金融政策支持。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，向房屋租赁企业提供金融支持；对开发建设并持有经营租赁住房的企业，积极协调政策性金融机构比照保障性住房建设或棚户区改造贷款优惠条件发放贷款。支持并推动发展房地产租赁投资信托基金。房地产开发企业将已竣工库存商品住房用于出租经营的，金融机构可给予流动资金贷款或房地产开发贷款展期支持。

（六）规范住房租赁市场

1. 加大监管力度。加强部门联动，加大监管力度。对严重失信主体实施联合惩戒，对违法违规出租行为依法予以严厉打击，促使企业和个人守法、诚信经营，共同营造我区“经营、管理、服务、监管和共享”的健康有序住房租赁市场秩序。

2. 创新管理机制。创新房屋租赁登记备案工作，促推房屋租赁登记备案制度纳入村规民约，充分发挥各村（社区）基层组织作用，落实住房租赁网格化管理，规范出租屋管理，助力解决综治、消防、安全、社区管理等社会问题。

四、保障措施

（一）建立组织机构，加强组织领导

成立湛河区培育和发展住房租赁市场工作领导小组（以下简称领导小组），分管副区长任组长，区政府办公室主任、区委区政府督查局局长任副组长，区政府有关部门负责人为成员。领导小组下设办公室，办公室设在区住建局，负责领导小组的日常工作。

（二）完善保障措施，确保工作落实

领导小组办公室要按照本意见要求，进一步研究制定有针对性的支持政策，细化工作职责，明确完成时限，确保培育和发展住房租赁市场各项工作落实到位。领导小组成员单位要各司其责，相互协同，齐抓共管，充分发挥好职能优势，切实履行好各自职责。

（三）强化跟踪督查，严格工作考核

领导小组成员单位对承担的工作任务，要排定工作推进计划，明确责任领导和责任人，定期向领导小组办公室报送工作进展情况。领导小组办公室要会同区委区政府督查局定期组织强化跟踪督查，及时通报工作落实情况。

（四）加强宣传引导，营造良好氛围

大力开展以建立“租购并举的住房制度”为主要方向，以市场为基础满足多层次住房需求，以政府为主导满足基本保障，建立和健全住房租赁市场体系，促进住房租赁市场健康发展。大力培育和发展住房租赁市场重要性、必要性和紧迫性的宣传，不断提升相关职能部门、广大企业、人民群众的认知度、接受度，争取理解、支持和参与，齐抓共管推动住房租赁市场健康发展。

附件：湛河区培育和发展住房租赁市场工作领导小组成员名单

2021年12月23日

附件：

湛河区培育和发展住房租赁市场工作领导小组 成员名单

组 长：魏新跃（区政府副区长）

副组长：王鹏威（区政府办公室主任）

袁新学（区委区政府督查局局长）

成 员：苑天增（区住建局局长）

王新道（区财政局局长）

杨盛夏（区市场监管局局长）

刘会奇（区卫生健康委员会主任）

杨 竞（区民政局局长）

刘世奇（区城市管理局局长）

杜国旗（市自然资源和规划局湛河分局局长）

许黎明（区教体局局长）

樊星烁（区工信局局长）

魏海峰（湛河公安分局副局长）

李 俊（区消防救援大队大队长）

程 旭（曹镇乡政府乡长）

李现坤（河滨路街道办事处主任）

甘群英（北渡街道办事处主任）

王鹏伍（荆山街道办事处主任）

刘素芳（姚孟街道办事处主任）

许伟丹（九里山街道办事处主任）

徐新红（南环路街道办事处主任）

刘春燕（马庄街道办事处主任）

徐权森（轻工路街道办事处主任）

堵豪杰（高阳路街道办事处主任）

领导小组下设办公室，负责调查工作日常协调、统筹和汇总。
办公室设在区住建局，苑天增同志兼任办公室主任。