

滕州市人民政府办公室文件

滕政办发〔2018〕112号

滕州市人民政府办公室 关于印发《滕州市加快培育和发展住房租赁 市场工作实施方案》的通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

《滕州市加快培育和发展住房租赁市场工作实施方案》已经市政府同意，印发给你们，请认真贯彻落实。

滕州市人民政府办公室

2018年12月3日

（此件公开发布）

滕州市加快培育和发展住房租赁市场工作实施方案

为做好我市住房租赁市场试点工作，根据国务院办公厅《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）、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）和枣庄市人民政府办公室《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（枣政办发〔2018〕18号），制定本方案。

一、总体要求

（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，坚持住房的居住属性，以建立租购并举的住房制度为主要方向，以满足市民居住需求为主要出发点，增加供应与支持消费并行，盘活存量与优化增量并举，政策扶持与强化监管并重，建立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2020年年底，建立国有租赁企业为引领、社会租赁企业为基础的住房租赁服务市场；建成信息共享、功能完备、监管有力的住房租赁交易服务监管平台；基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁

市场体系；基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。

二、重点任务

（一）培育市场租赁主体

1. **培育发展房屋租赁企业。**按照规模化、集约化、专业化的要求，引导房地产开发企业、房地产中介机构、物业服务企业设立子公司，开展住房租赁业务；鼓励引入较大规模住房租赁企业进入我市住房租赁市场；支持相关国有房地产开发企业转型为住房租赁企业。支持增加和拓展住房租赁业务或注册住房租赁企业，通过新建、改建、购买、租赁等多种方式筹集房源，实施机构化、规模化、专业化租赁服务。规范住房租赁企业工商登记的经营范围，住房租赁企业享受国家加快发展生活性服务业的相关支持政策。支持专业化住房租赁企业做大做强，在信息平台接入、金融支持、土地、财税、委托公租房运营、租赁住房项目审批等方面，对住房租赁骨干和示范企业予以扶持，逐步形成大、中、小住房租赁企业协同发展的格局。建立住房租赁企业、从业人员备案制度和信用管理制度，规范和强化行业管理，提高行业自律意识。（**牵头单位：**市住房和城乡建设局；**配合单位：**市发改局、市国资局、市市场监管局等，各镇人民政府、街道办事处、滕州经济开发区管委会）

2. 鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。支持房地产开发企业开展住房租赁业务，从开发销售方式向租售并举经营模式转变。鼓励有条件的开发企业在新建商品房项目中长期持有部分房源，用于向市场租赁。在房地产开发项目建设条件意见书中明确房地产开发企业在新建商品住宅项目中自持一定面积住房用于租赁，自持部分不予发放商品房预售许可，自持期限内不准转让。根据房地产市场状况，确定具体自持比例和期限作为住宅用地出让的竞价方式之一。鼓励房地产开发企业出租库存商品房，支持房地产开发企业与住房租赁企业合作开发租赁地产。（牵头单位：市住房和城乡建设局；配合单位：市规划局、市国土资源局、市发改局）

3. 支持物业服务企业、房地产中介机构开展住房租赁经营服务。物业服务企业可发挥在信息、人员、服务等方面的优势，拓展业务范围，通过代管、租赁、购买等方式筹集房源，依法开展住房租赁经营业务。充分发挥房地产经纪机构作用，鼓励支持房地产经纪机构依法开展住房租赁业务，提供规范的住房租赁居间服务。规范发展房地产中介机构，实行中介机构备案管理，建立健全房地产中介机构和从业人员资格、信用管理制度，引导开展行业自律，发展树立一批诚信度较高的房地产中介机构。（牵头单位：市住房和城乡建设局；配合单位：市市场监管局、市公安局，各镇人民政府、街道办事处、滕州经济开发区管委会）

4. 支持和规范个人住房租赁。落实优惠政策，支持个人依法自行出租，或委托住房租赁企业、中介机构、物业服务企业，出租符合安全要求、满足基本使用功能的自有住房。鼓励引导个人将住房通过住房租赁企业、房地产中介机构代管、托管等方式进入租赁市场交易，或通过住房租赁交易服务平台实现自行交易，纳入住房租赁市场监管范围。优化住房租赁交易流程，充分利用政府住房租赁信息服务与监管平台，为个人出租住房提供高效、便捷的信息服务，为办理房屋租赁登记备案提供便利。（**牵头单位：市住房和城乡建设局等；配合单位：各镇人民政府、街道办事处、滕州经济开发区管委会**）

（二）完善公共租赁住房保障

1. 明确公租房保障对象和方式。把城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员等作为当前保障重点，同时兼顾新增住房困难群体、新型城镇化发展和户籍制度改革带来的住房保障需求，继续完善实物配租与住房租赁补贴保障模式。凡符合我市城镇居民公共租赁住房准入条件的，纳入公共租赁住房实物配租或住房租赁补贴保障范围。（**牵头单位：市住房和城乡建设局；配合单位：市民政局、市财政局、市人力资源社会保障局**）

2. 提高公租房供给和运营能力。可通过在新建商品房项目中配建、政府投资集中建设、购买、长期租赁等方式，增加公租房实物配租供给；政府投资、建设和管理的公租房在所有权

不变的前提下可委托住房租赁企业运营管理，不断提高公租房管理和服务水平。（牵头单位：市住房和城乡建设局；配合单位：市规划局、市财政局、市国土资源局）

（三）多渠道增加租赁房源

1. **盘活存量住房**。鼓励住房租赁企业收购、长期租用、受托经营闲置住房、库存商品住房、公寓等，用作租赁房源。鼓励住房租赁企业吸收个人住房用于租赁。对于已经建成具备入住条件、长期闲置的经济适用住房，探索可采取政府回购、租赁企业购买、补缴土地出让金等方式，盘活存量房源，扩大租赁住房或公租房供给方式。允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造、审批合格后出租。住房改造应保障结构性安全，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、防水功能、排污功能完好有效。住房出租应当符合规定的单间租住人数和人均租住面积标准；厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间，不得出租用于居住。（牵头单位：市住房和城乡建设局；配合单位：市规划局、市国土资源局、市公安局、市公安消防大队，各镇政府、街道办事处、滕州经济开发区管委会）

2. **允许将商业用房等改建为符合规定的租赁用房**。允许将已批地未开工、在建、建成的商业用房、写字楼等按规定改建为租赁用房，土地使用年限和容积率不变，土地用途按规定程序调整为居住用地。对于已建成的商业用房，在满足相关规

定和技术规范的前提下可酌情改造为租赁住房,其用地性质和使用功能可参照“商业公寓”。在建的和未建的拟将商业用房改变为租赁用房的,经专家论证并公示、规委会审议和政府批准的可以办理变更手续;其规划、建筑方案需符合居住区、住宅等相关规范要求,并应按规范要求配建公建配套。对按照新用途或者新规划条件开发建设的项目,应重新办理完善相关用地手续,重新核定相应的土地价款,消防等有关职能部门按照改建后的使用性质和消防法律法规、国家工程建设消防技术标准进行审批。支持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,按照规定改建为租赁住房。改建后的租赁住房用水、用电、用气、用热执行居民价格标准。(牵头单位:市规划局;配合单位:市国土资源局、市公安局、市住房和城乡建设局、市国资局、市发改局、市物价局、市公安消防大队、滕州供电公司,各镇人民政府、街道办事处、滕州经济开发区管委会)

3. 适当新建租赁住房。根据租赁住房供需状况、需求人群分布等因素,立足产业、资源、环境、人口等条件,合理确定租赁住房建设规模,引导土地、资金等资源合理配置,有序开展租赁住房建设;鼓励建设一批人才、专家长租公寓,在房地产用地供应管理中,探索配建人才公寓制度。盘活城区存量土地,采取多种方式增加租赁住房用地有效供应。新建租赁住房项目用地以招标、拍卖、挂牌方式出让的,出让方案和合同中

应明确规定持有出租的年限。（牵头单位：市国土资源局；配合单位：市规划局、市住房和城乡建设局，各镇人民政府、街道办事处、滕州经济开发区管委会）

（四）落实政策支持

1. **保障承租人享有公共服务政策。**严格落实《城市房地产管理法》等法律法规和住房租赁合同备案制度，进行房屋租赁合同登记备案作为享受住房租赁优惠政策的必要条件。对合法稳定就业的非本地户籍承租人，按照规定申领居住证并进行租赁合同备案后，享有就业、医疗、子女享受义务教育相对就近入学等国家规定的基本公共服务。切实保障承租人权利，规范住房租赁市场各方主体行为，稳定租赁关系。对具有当地户籍、在城区无住房、能提供经登记备案长期租赁证明的家庭，教育主管部门按照“积极稳妥、量力而行、分步实施”的原则，探索实行义务教育适龄子女相对就近入学办法；同一套住房在同一就学时段，只允许同一租赁家庭的子女相对就近入学。入学政策具体实施办法待条件成熟后出台。（牵头单位：市政府办公室；配合单位：市公安局、市人力资源社会保障局、市教育局、市住建局、市卫计局等，各镇人民政府、街道办事处、经济开发区管委会）

2. **加大住房公积金支持力度。**职工连续足额缴存住房公积金满 3 个月，本人及配偶无自有住房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。租房提取额不与住房公积金月

缴存额挂钩，每年提取一次，按实际房租支出全额提取。职工及其配偶提取年总额不得超过当年实际支付的租金，提取的月房租额不得超过由市住房公积金管理委员会根据我市经济发展和租金水平批准的最高额度。租住公共租赁住房的，需提供房屋租赁合同和租金缴纳证明；租住商品住房的，需提供房地产管理部门出具的房屋租赁登记备案证明及完税发票。积极推进公积金业务网上办理，通过联网核查、信息共享获取自住住房和租赁住房信息，减少提取公积金办理要件，简化办理手续。落实住房公积金增值收益用于公共租赁住房建设或发放租赁补贴。支持对符合条件在当地租房居住的引进人才提供一定数额的租赁补贴。（牵头单位：市住房公积金管理中心；配合单位：市财政局）

3. 落实税收优惠。对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，落实税收优惠政策支持。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；对其他个人出租住房月收入不超过 3 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；对于一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税办法，按照 5%的征收率计算缴纳增值税。对个人出租住房所得收入，减按 10%税率征收个人所得税；

对个人承租住房的租金支出，结合个人所得税改革，按国家规定扣除相关费用。（牵头单位：市税务局）

4. 强化金融政策支持。鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对租赁市场项目的信贷支持力度，向住房租赁企业、进入住房租赁市场的房地产开发企业提供分期还本等符合经营特点的长期贷款等金融支持。鼓励金融机构开发优惠贷款利率的定向金融产品，向住房租赁企业提供金融支持，鼓励政策性金融机构比照保障房建设或者棚户区改造贷款优惠条件发放长期低息贷款。支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品。金融管理部门要积极支持住房租赁企业开展房地产投资信托基金（REITs）试点，吸引社会化投资，多渠道筹集资金。（牵头单位：市人民银行；配合单位：市金融办、枣庄银监分局滕州监管办事处）

（五）加强住房租赁监管

1. 推进住房租赁联合监管。坚持政府主导，建立住建、规划、公安、消防、国土资源、财税、市场监管、教育等部门单位相互协作配合的工作机制，明确责任分工，定期召开联席会议。住房城乡建设部门负责住房租赁市场管理和相关协调工作，会同发改、公安、市场监管等有关部门加强住房租赁市场监管。公安部门对租赁房屋依法实行治安管理，对租赁房屋的流动人口依法实行居住登记管理，对住房租赁经营单位遵守消防法律法规情况依法进行监督检查，督促指导居民委员会、村

民委员会、物业服务企业、房屋租赁中介机构以及其他管理单位排查治安安全隐患。各级各有关部门要按照职责分工，加强行业管理，推进部门协作和沟通协调，加快信息平台对接，实现公安、市场监管、税务、不动产、房管等部门间租赁房屋、人口流动、市场管理、房源核验等信息互通共享，形成住房租赁市场综合监管体系，依法查处利用出租住房从事违法经营活动。（牵头单位：市住房和城乡建设局；责任单位：市规划局、市公安局、市国土资源局、市财政局、市税务局、市教育局、市公安消防大队等，各镇人民政府、街道办事处、滕州经济开发区管委会、市市场监管局、发改局）

2. 完善住房租赁管理工作机制。市住房和城乡建设局为住房租赁备案管理主管部门，住房租赁备案管理具体工作由市房产管理局承担。要加快实现住房租赁合同网上签约及登记备案，全面规范网签管理，严格网签合同撤销和变更程序，开展房屋租赁登记备案工作。深化住房租赁网格化管理体制。逐步建立市、街道（镇、开发区管委会）二级工作网络，实施房屋租赁网格化管理，可将房屋租赁合同登记备案业务委托街道办事处办理。相关部门要根据各自职责落实责任。各镇政府、街道办事处、经济开发区管委会是属地范围内住房租赁市场管理责任主体，负责协调处理属地范围内住房租赁相关事务和纠纷，督促租赁当事人遵守住房租赁管理有关规定，做好政策法规和房屋使用安全知识宣传，加强对住房租赁情况的日常检

查。充分发挥居民委员会和村民委员会等基层组织的作用，将住房租赁管理和服务的重心下移，实行住房租赁网格化管理，网格员要做好住房租赁信息采集、日常巡查、综合管理等工作。由社区、居委会（村委），结合流动人口管理负责做好房屋租赁基本信息登记工作，建立纠纷调处机制，及时化解租赁矛盾纠纷。（牵头单位：市住房和城乡建设局；责任单位：市编办、市财政局、市公安局、市综治办、市司法局、市民政局等，各镇人民政府、街道办事处、滕州经济开发区管委会）

3. 进一步完善住房租赁规章制度。严格落实《中华人民共和国城市房地产管理法》、住房和城乡建设部《商品房屋租赁管理办法》等法律法规规定，进一步完善我市住房租赁管理的有关规定。研究起草《滕州市住房租赁管理细则》，规范市场租赁住房的租赁行为，加强承租人的合法权益保护，稳定住房租赁关系。（牵头单位：市住房和城乡建设局；配合单位：市法制办）

4. 建设住房租赁信息化管理平台。加快建设涵盖住房租赁监管服务、企业租赁服务管理、住房租赁服务共享、住房租赁监测分析的住房租赁交易综合服务平台，将长租公寓、开发企业自持租赁住房、中介居间代理房源、个人出租房源等纳入服务平台监管；利用信息化手段，推行统一的住房租赁合同示范文本，实行房源核验，实现住房租赁合同网上备案，规范住房租赁交易秩序，保障租赁双方的合法权益。将政府住房租赁交

易服务平台建设所需费用列入地方财政预算。加快完成系统平台建设并投入运行，实现住房租赁信息发布、网上备案、行业监管、市场监测等全市住房租赁服务监管平台功能，为居民租房、行业监管、政府决策提供数据基础。（牵头单位：市住房和城乡建设局；配合单位：市财政局、市市场监管局、市国土资源局、市物价局、市发改局、市经信局）

5. 加强租赁企业、中介机构及人员信用监管。建立健全住房租赁企业、中介机构和从业人员信用分类管理制度，形成守信联合激励和失信联合惩戒多部门联动机制，信用记录纳入信用信息平台。对诚实守信、规范经营的租赁主体，予以公开表扬，优先享受优质服务和扶持政策；对存在违规行为的中介机构，将其纳入信用管理黑名单，加大检查频次、媒体曝光、对外公示，对严重失信主体加大查处力度，降低或取消相应资格，实施多部门联合惩戒。（牵头单位：市住房和城乡建设局；配合单位：市发改局、市市场监管局、市公安局、市物价局、市人民银行等，各镇人民政府、街道办事处、经济开发区管委会）

三、实施步骤

（一）启动阶段（2018年12月3日—2018年12月31日）。成立滕州市培育和发展住房租赁市场工作领导小组，出台培育和发展住房租赁市场工作实施方案，启动房屋租赁交易服务平台建设，为培育和发展住房租赁市场工作打下坚实基础。

（二）推进实施阶段（2019年1月1日—2019年7月31日）。研究出台住房租赁支持政策，落实租赁市场规范管理办 法，细化租赁住房用地和建设计划，房屋租赁交易服务平台建设基本完成，并开始试运行。同时，积极开展房屋租赁联合管理工作，实现市、管委会、街道社区多级联动，确保工作取得实效。

（三）市场培育阶段（2019年8月1日—2020年5月31日）。住房租赁工作体制基本理顺，租赁管理运行机制比较顺畅，国有住房租赁公司、房地产开发企业、住房租赁企业（含中介机构）等市场主体初具规模，房屋租赁交易服务平台建设完成，运行稳定，功能完善，各项工作初见成效。

（四）市场发展阶段（2020年6月1日—2020年12月31日）。推进国有住房租赁企业、房地产开发企业、专业化住房租赁企业（含中介机构）等市场主体协同发展，解决租赁住房有效供给不足、租赁关系不稳定、购租不同权和行业经营服务不规范等问题。

四、保障措施

（一）加强组织领导。各部门要切实加强组织领导，建立健全工作机制，强化本实施方案的贯彻落实。各部门要成立相应组织机构，建立多部门联合监管体制，牵头单位要切实负起主体责任，责任单位要积极主动配合，大力支持，确保完成各项工作任务和目标。

（二）落实工作责任。各有关牵头单位要按照任务分工，会同责任单位研究制定相关推进政策措施，并落实工作进度计划。要明确职责分工，形成工作合力，积极培育发展和规范住房租赁市场，扩大住房租赁服务管理的覆盖范围。市住房和城乡建设局要会同市委市政府督查局对有关工作情况进行督导，确保各项工作落到实处。

（三）积极宣传引导。各镇人民政府、街道办事处，滕州经济开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位要高度重视发展住房租赁市场的宣传工作，积极采取多种措施，利用广播、电视、报刊、网络等媒体做好宣传，引导居民树立理性住房消费观念，营造良好的舆论氛围。

(此页无正文)

抄 送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委，市法院，市检察院，市人武部。

滕州市人民政府办公室

2018年12月3日印发
