

驻马店市人民政府文件

驻政〔2017〕17号

驻马店市人民政府 关于培育房屋租赁市场的意见

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》、省政府《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》，完善住房供应体系，深化商品房供给侧改革，实行租售并举，改善居民居住条件，加快培育和发展我市房屋租赁市场，现提出以下意见。

一、工作目标及原则

1. **基本原则。**坚持政府引导、政策协同，营造有利于住房租赁市场的政策环境；坚持市场主导，促进住房租赁行业向专业化、规模化发展；坚持以人为本，建立长期、稳定、和谐的租赁关系，

维护租赁当事人的合法权益；坚持创新供给，注重供给侧改革。

2. 发展目标。力争到 2020 年，建立租售并举、形成市场配置为主、政府保障为辅的住房供应体系。实现住房租赁专业化、新业态、新模式，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；基本形成保基本、促公平、可持续发展的公共租赁住房保障体系；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法规制度体系。健全政府监管、行业自律、主体诚信、社会监督的住房租赁市场机制，推动实现城镇居民住有所居的目标。

二、培育市场供应主体

为尽快实现城镇居民住有所居发展目标，要坚持循序渐进、稳步提升的原则，各方面通力配合，着重做好以下几方面工作。

1. 大力发展住房租赁市场。建立健全住房市场的良性供求关系，满足不同层次、不同类型的人群需求，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、专业化水平，满足不断增长的住房租赁需求。鼓励住房租赁企业充分利用互联网和信息化技术，利用计算机软件实现全景看房、跟踪服务，全面提升服务质量和效率。

2. 鼓励开发企业推行住房租赁。进一步转变观念，促进我市居民住房消费从“重售轻租”向“租售结合”转化，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住房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。

3. 规范住房租赁中介机构。全面推行房屋租赁合同网上签约备案，通过网上签约备案制度有效地防止中介违规现象；规范租金管理，推行银行代收租金的形式保障租金安全；要完善信用信息系统，建立中介机构及从业人员的信用档案制度，将不良的、违规违法的中介机构和从业人员纳入系统中，形成黑名单，建立失信惩戒和退出机制。不断提升从业人员素质，提高中介服务质量，促进房地产中介机构依法经营、诚实守信、公平交易。

4. 支持物业服务企业经营住房租赁。利用物业服务企业对小区管理服务的优势，支持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住建、房屋管理机构和城市规划部门报告。

5. 规范个人出租住房。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。承租人应当按照合同约定使用住房和室内设施，并按时缴纳租金。支持个人委托住房租赁企业和房地产中介机构出租住房。

三、拓展市场供给渠道

1. 增加住房租赁房源。多渠道扩大租赁市场房源，鼓励政府、

企业、社团、个人将拥有所有权、合法使用权或者管理权并符合出租条件的房源自行出租，也可委托住房租赁企业、房地产中介机构出租。

2. 鼓励新建租赁住房。各县、区人民政府（管委会）应结合住房供需状况等因素，适时将新建租赁住房纳入住房发展规划，合理确定租赁住房建设规模，有序开展租赁住房建设。

3. 有计划地改建房屋。根据市场需求，在城市管理和规划许可的情况下，可将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。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，但要确保消防安全，确保消防设施完好有效。具体的改建、改造管理办法由各县、区人民政府（管委会）制定。

四、加强政策支持力度

1. 出台租赁支持政策。各县、区人民政府（管委会）要制定支持住房租赁消费的优惠政策措施，落实提取住房公积金支付房租政策。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》等有关规定申领居住证，享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。

2. 积极落实税收优惠政策。对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，依法依规严格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，对个体工商户和个人出租住房的，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 3 万元的，2017 年底之前可按规定享受免征增值税政策，对其他个人采取一次性收取租金的形式出租不动产，取得的租金收入可在租金对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入不超过 3 万元的，可享受小微企业免征增值税优惠政策；对房地产中介机构中一般纳税人提供房屋租赁经纪代理服务，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及房地产开发企业中的一般纳税人出租自行开发的房地产老项目，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，减按 10% 的税率征收个人所得税。

3. 加大金融支持力度。鼓励金融机构向住房租赁企业提供金融支持。对开发建设、经营租赁住房的企业，政策性金融机构可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。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。

4. 完善公租房制度。一是扩大公租房保障范围。针对在城镇稳定就业的进城农民、外来务工人员等非城镇户籍人口，新就业大学生和青年医生、青年教师等专业技术人员，凡符合当地城镇居民公租房准入条件的，应纳入公租房保障范围。二是盘活公租房资产。对保障对象实现应保尽保后，公租房仍有剩余房源的，可由政府委托的租赁公司按市场租金标准面向社会出租，保证公租房资源的充分利用，避免空置。三是提高公租房运营保障能力，

鼓励政府采取购买服务或政府和社会资本合作，将现有政府投资和管理的公租房交由专业化、社会化企业运营管理，不断提高管理和服务水平。

五、租赁管理体制建设

加强房屋租赁的综合管理体系建设，转变观念，从“重售轻租”向“租售并举”转变。严厉打击非法租赁行为。租赁双方应严格遵守租赁规范，严格按照房屋租赁的制度执行，配合房管部门的监督工作，为租赁市场的健康和谐发展打下良好的基础。

1. 明确地方责任。各县、区人民政府（管委会）对本行政区域内的房屋租赁市场管理负总责。要根据本意见，研究制定具体的实施方案，加强房屋租赁管理机构建设，充实人员力量，明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，确保各项工作有序推进。要建立多部门联合监管体制，明确职责分工，充分发挥街道、乡镇等基层组织作用，推行住房租赁网格化管理。加快建设住房租赁信息服务与监管平台，推动房产地理信息系统建设，实现房屋租赁合同网上签约备案，推进部门间信息共享。

2. 加强行业监督。住房城乡建设（房产）部门负责房屋租赁市场管理和相关协调工作，要会同有关部门加强住房租赁市场监管，严格落实房屋租赁合同登记备案制度，住房租赁企业、房地产中介机构和从业人员信用管理制度。公安部门要加强出租住房治安管理和住房租赁当事人居住登记，督促指导居民委员会、村民委员会、物业服务企业以及其他管理单位排查安全隐患。广泛

宣传相关法律、法规，切实维护出租方、承租人双方合法权益。各有关部门要按照职责分工，依法查处利用出租住房从事违法经营活动。

3. 落实行业自律。充分发挥行业自律组织作用，加强住房租赁企业、房地产中介机构和从业人员自律管理，加大对发布虚假信息、挪用占用租赁押金、违规租赁等行为查处力度。积极推进对住房租赁企业、房地产中介租赁机构进行信用评级，建立黑名单制度，定期向社会公示行业诚信情况信息。

4. 强化政策宣传。各县、区人民政府（管委会）及有关部门要充分认识培育住房租赁市场的重要意义，重视住房租赁市场及政策的宣传，进一步完善符合我市实际的基本制度，构建满足群众多层次需求的住房保障供应体系。

2017年3月3日

驻马店市人民政府办公室

2017年3月9日印发

