

泰州市人民政府办公室文件

泰政办发〔2018〕126号

市政府办公室 关于加快培育和发展市区住房租赁市场的实施意见

各市（区）人民政府，泰州医药高新区管委会，市各委、办、局，市各直属单位：

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）、《住房城乡建设部关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153号）、《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49号）等文件精神，结合市区实际，制定本意见。

一、培育租赁市场供应主体

(一)扶持国有企业发展规模化租赁。支持各级政府所属的国有企业通过新建、改建、租赁等方式多渠道筹集房源，开展规模化住房租赁业务。提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，形成大、中、小住房租赁企业协同发展的格局，满足不断增长的住房租赁需求。住房租赁企业按照《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。

(二)鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。引导房地产开发企业完善经营方式，拓展业务范围，利用已建成的库存商品住房或新建商品住房开展租赁业务，从单一的开发销售向租售并举模式转变。鼓励房地产开发企业与住房租赁企业合作，建立开发与租赁一体化的运作模式，发展租赁地产。

(三)规范住房租赁中介机构。加强中介机构备案管理，鼓励依法登记备案的中介机构提供住房租赁托管服务。扶持培育一批服务规范、信誉度高的住房租赁中介机构做大做强，鼓励开展连锁经营、跨区经营。努力提高中介服务质量，不断提高从业人员业务素质，促进中介机构依法经营、诚实守信、公平交易。

(四)支持个人出租闲置住房。落实个人出租住房优惠政策，鼓励个人与住房租赁中介机构签订委托合同，建立长期稳定的合同关系，由住房租赁中介机构作为出租人出租房屋。推行统一的住房租赁合同示范文本，引导租赁双方使用规范化的租赁合同，

明确租赁双方的权利义务。

二、增加租赁住房房源供应

(五) 增加租赁住房用地供应。根据租赁住房的市场需求和分布，精准投放租赁住房用地。市国土部门应当在年度用地计划中，优先安排一定比例专项用于租赁住房建设。新建租赁住房项目用地通过招标、拍卖、挂牌方式出让的，规划条件、土地出让方案和合同中应当明确规定持有出租的年限。

(六) 有序开展租赁住房建设。将新建租赁住房纳入全市住房发展规划，合理确定租赁住房建设总量、空间布局 and 开发进度，引导土地、资金等资源合理配置，有序开展租赁住房建设。在新建商品住房项目配建租赁住房的，规划部门在土地出让前，应当会同住建（房管）部门将配建比例、户型比例、自持年限等在规划条件中明确；国土部门应当将相关条件在土地出让方案和合同中明确。

(七) 盘活闲置用房用于租赁。鼓励住房租赁国有企业将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等在符合住宅设计规范、不影响房屋结构安全和消防安全并符合环保要求的前提下，改造为租赁住房。调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。探索采取购买服务模式，将公租房、人才公寓等政府或国有企业的房源，委托给住房租赁企业运营管理。

(八) 完善公租房保障体系。公租房保障在实物配租的基础上，逐步扩大货币补贴的保障范围。将在城镇稳定就业的外来务

工人员、新就业大学生、环卫工人、青年医生和青年教师等纳入公租房保障范围。支持公租房保障对象通过市场租房，逐步提高租赁补贴标准，探索科学的公租房轮候排序方式，形成多层次住房保障体系。

三、加大政策支持力度

(九)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，给予税收优惠政策支持，加大财政支持力度。落实营改增关于住房租赁的有关政策，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；个人出租住房月平均收入不超过3万元的，2020年12月底之前可按规定享受免征增值税政策。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；一般纳税人出租在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。个人出租住房所得，减半征收个人所得税。

(十)放宽预售门槛。对配建租赁住房在150套以上或者建筑面积达1万平方米以上的项目，申请商品房预售许可时，施工进度可放宽至正负零。

(十一)调整预售资金监管比例。对配建租赁住房在50套以上或者建筑面积达3000平方米以上的项目，商品房预售资金监管比例可下浮20%。

(十二)提供金融支持。鼓励金融机构为住房租赁企业提供开户、结算、信贷、理财、咨询等基础性、综合性金融服务，创

新适合住房租赁企业的特色金融产品和服务。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。稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点。

（十三）放宽住房公积金支付房租条件。支持职工提取住房公积金支付房租，职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在住房公积金缴存地无产权房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。职工租住公租房的，按照实际房租支出全额提取；租住商品住房的，应当根据市场租金水平，合理确定住房公积金提取最高额度。

（十四）实现租购同权同城待遇。对于迁入地无产权房，拟申请在租赁住房落户的（租赁住房应当为合法房屋），在取得房屋所有权人同意后，双方签订租赁合同并经住建（房管）部门登记备案，符合户口迁移准入条件的，可以落户，按规定享受就业、医疗、养老、住房保障等方面的居住地城镇居民同城待遇，其随迁子女由教育行政部门统筹安排接受义务教育。

四、加强租赁市场监管

（十五）加强住房租赁登记备案管理。住房租赁合同订立后30日内，当事人应当办理登记备案，住建（房管）部门对已备案的房地产中介机构开放租赁登记网上备案在线申请终端，租赁双方当事人可通过网络或服务网点办理租赁登记备案。登记备案信息发生变更的，应当及时办理变更备案手续。租赁当事人对其提

供信息的真实性、合法性、有效性负责。未经备案的，不享受本意见中设定的各项优惠政策和公共服务。

（十六）加强对自持房源的监督管理。商品房项目中配建的租赁住房，配建方应当书面承诺配建租赁住房的时序安排，建设进度不得滞后于所在项目其他商品住房。配建的租赁住房在自持期限内，住建（房管）部门不得办理商品房买卖合同网签备案，不动产登记部门在办理不动产登记时，应当标注“自持期限”及“在自持期限内不得销售、转让”等字样。配建的租赁住房应当全部公开对外租赁，单次租赁期限不得超过5年，不得要求一次性支付2年以上租金。

（十七）加强租赁中介机构信用管理。健全住房租赁企业、中介机构和从业人员信用“红名单”、“黑名单”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，信用记录纳入市信用信息系统。

（十八）加强出租房屋安全管理。出租人应当按照相关法律法规和合同约定履行义务，不得将房屋出租给无身份证件的人员居住；不得将厨房、过道、地下室等其他非居住空间提供给承租人居住；不得擅自改变房屋用途；人员租住和生产经营不得混合设置；人均承租建筑面积不得低于15平方米。

（十九）强化部门职责。住建（房管）部门应当会同有关部门加强住房租赁市场监管。完善住房租赁企业、中介机构、从业人员信用管理制度，加强住房租赁登记备案工作。会同行业协会，

定期组织对房地产销售人员、中介从业人员政策法规的教育培训。公安机关应当加强出租房屋治安和住房租赁当事人的户籍管理，督促指导街道办事处、村（居）民委员会、物业服务企业以及其他管理单位或责任人排查各类安全隐患。消防机构应当加强出租房屋的消防管理。规划、国土、教育、市场监管、城管、税务、公积金管理、金融等相关部门按照各自职责做好相应的管理工作。

各市可参照本意见，结合各自实际，制定具体实施意见。



（此件公开发布）

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，
市法院，市检察院，泰州军分区，驻泰各单位。

泰州市人民政府办公室

2018年11月13日印发
