

索引号:	11220000013544357T/2016-00950	分类:	城乡建设、环境保护、城乡建设(含住房);意见
发文机关:	吉林省人民政府办公厅	成文日期:	2016年11月16日
标题:	吉林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		
发文字号:	吉政办发〔2016〕77号	发布日期:	2016年11月18日

# 吉林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

吉政办发〔2016〕77号

各市(州)人民政府,长白山管委会,各县(市)人民政府,省政府各厅委办、各直属机构:

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),推动我省住房租赁市场发展,经省政府同意,提出以下实施意见。

## 一、总体要求

(一)指导思想。全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神以及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神,牢固树立和落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,突出发挥“五个优势”、推进“五项举措”、加快“五大发展”,以建立购租并举的住房制度为主要方向,健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系,支持住房租赁消费,促进住房租赁市场健康发展。

(二)发展目标。到2020年,培育出一批专业化住房租赁企业,基本形成规范、持续、明晰的住房租赁市场体系、保障体系和法规制度体系,推动实现城镇居民住有所居的目标。

## 二、加大政策支持力度,培育市场供应主体

(三)培育发展专业化住房租赁企业。2016年至2020年作为发展住房租赁市场培育期,在培育期内,对住房租赁从业主体和项目给予政策支持。鼓励各类投资者发起设立住房租赁企业,引导企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源,提供规模化、集约化、专业化服务。企业购买商品用于租赁的,有条件的市(州)、县(市)政府可按照贷款利率高于基准利率的差额给予财政贴息。省财政将把实施贴息政策的地区纳入省级财政房地产去库存奖补范围。省内国有企业或者国有参股企业经同级的国有资产管理部门批准,可以将过去5年和未来5年利润、股份分红等收益用于购买或租赁房屋,从事租

赁经营。搭建投融资及租赁业务经营平台，通过必要的增信，利用银行间债券市场，开展房地产投资信托基金（REITs）试点，整合资源推动租赁经营。鼓励有实力的相关企业与政府采用购买服务、PPP（政府与社会资本合作）等模式发展住房租赁市场。争取国家政策性银行中长期贷款支持。

（四）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改变经营方式，利用已建成库存商品住房或新建住房开展租赁业务。引导房地产开发企业和现代服务业相结合，发展租赁地产。对一般纳税人出租在实施营改增试点前取得的不动产，可按照5%的征收率计算缴纳增值税。

（五）发展房地产中介机构。鼓励房地产中介机构提供住房租赁托管服务，拓展房屋销售代理、装修、搬家、家政等专业化服务。鼓励房地产中介机构兼并重组，提高企业集中度，对符合规定的住房租赁企业、房地产企业、中介机构等改制重组行为，可免征契税。对一般纳税人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，允许抵扣进项增值税税金；对小规模纳税人房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务，适用3%的征收率计算缴纳增值税。

（六）鼓励个人出租自有住房。规范个人出租住房行为，引导个人委托住房租赁企业、房地产中介机构、养老机构、旅游机构出租自有住房。对个体工商户及其他个人出租住房的，由按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。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。对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税，免征城镇土地使用税。对个人出租住房所得，减半征收个人所得税。

（七）推行“互联网+住房租赁”模式。鼓励住房租赁企业、房地产中介机构等使用互联网技术，搭建住房即时租赁平台，发布住房租赁信息，提供日租、旅游住宿、短租、休闲度假等住房租赁信息对接服务。

### 三、拓展租赁住房供给渠道，扩大住房保障范围

（八）适当建设租赁住房。各地政府应根据住房租赁市场需求状况及需求人群分布等因素，制定城市租赁住房布局规划，纳入年度住房建设计划，统筹安排出售、租赁住房计划。鼓励各地积极盘活城区存量土地，采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。通过城市棚户区改造和危房改造，在地理位置优越、租赁需求旺盛的区域选取部分地块，鼓励房地产开发企业、社会资本新建租赁住房。

（九）鼓励购买或承租住房用于租赁。鼓励国有企业、大专院校、科研院所、医院购买或租赁住房，满足本单位职工住房租赁需求。鼓励有实力的国有企业、住房租赁企业、房地产中介机构和社会资本等购买或承租住房，为社会提供住房租赁服务。

（十）允许改建房屋用于租赁。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房（含公寓），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、用气价格按居民标准执行。对按照新用途或者新规划条件开发建设的项目，应重新办理相关用地手续，重新核定相应的土地价款。在符合住宅设计规范，不影响房屋结构安全和消防安全的前提下，允许户型改造后按套或间出租。各地政府要结合本地实际，制定住房出租标准，对住房租赁的最小单元、单间最大居住人数、最低人均居住面积以及配套设施、房屋结构安全、消防安全等做出规定。

（十一）完善公共租赁住房政策。结合推进新型城镇化和户籍制度改革进程，将新就业大中专院校毕业生和有稳定就业的农民工纳入住房保障范围。推进公租房货币化，支持公租房保障对象通过市场租房，政府对符合条件的家庭给予租赁补贴。各地要按照有关规定，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。完善公租房配套基础设施，确保已建成公租房尽快分配入住。各地可根据实际，将未列入公租房计划、未享受公租房国家政策的尚未分配入住的房源，调整为棚改回迁安置住房。

（十二）落实提取住房公积金支付房租政策。职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存城市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。非本地户籍承租人持租赁合同及备案证明申领居住证后，享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。

#### 四、规范住房租赁管理，优化住房租赁市场环境

（十三）健全法规制度。完善住房租赁法律、法规，明确当事人的权利义务，规范市场行为，稳定租赁关系。出租人应当按照相关法律、法规和合同约定履行义务，保证住房和室内设施符合要求。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。省住房城乡建设厅和省工商局应制定并推行全省统一的《住房租赁合同示范文本》。

（十四）建立住房租赁信息服务平台。2017年6月底前，各地政府要完成住房租赁信息服务平台建设，提供房源信息核对、企业备案和租赁登记备案服务。及时公布经备案的住房租赁企业、房地产中介机构、从业人员名单及信用档案等信息。

（十五）定期公布租金指导价格。各地房地产行政主管部门可以委托行业协会或第三方机构，采取科学的统计方法，按区域、用途定期发布房屋租金指导价格，减少租赁纠纷，合理引导租房预期。

（十六）严格执行租赁登记备案制度。各地房地产行政主管部门要明确承担租赁管理工作的机构，配置相应人员，加强住房租赁市场监管。社区作为住房租赁信息政府服务平台终端，要安排专门人员负责租赁合同备案等工作。公安、工商、教育等部门应当密切配合房地产行政主管部门开展住房租赁登记备

案工作。企业、个体工商户租赁住房用于生产经营的，可持住房租赁登记备案证明办理工商营业执照。

## 五、加强组织领导，完善行业管理

（十七）加强组织领导。各城市人民政府是本行政区域内的住房租赁市场培育和发展责任主体，要加强组织领导，做好宣传引导，营造良好环境。长春市、吉林市、四平市、通化市、农安县作为首批全省培育住房租赁市场试点城市，要结合实际，突出特色，制定试点工作方案，出台相关政策措施，其他市（州）、县（市）要根据本意见研究制定具体实施办法，明确时间表和路线图，落实工作责任，确保各项工作有序推进。省住房城乡建设厅要会同有关部门对本意见的落实情况进行督促检查。

（十八）完善管理体制机制。建立市（州）、县（市、区）、街道、社区等多层级管理和多部门联动相结合的管理机制。房地产行政主管部门负责住房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，完善住房租赁企业、中介机构和从业人员信用管理制度，对严重失信主体实施联合惩戒。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。各人民调解委员会要建立健全住房租赁纠纷调解机制，积极开展住房租赁纠纷调解工作。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。

吉林省人民政府办公厅

2016年11月16日