

武汉市人民政府文件

武政规〔2017〕39号

市人民政府关于开展培育和发展住房 租赁市场试点工作的实施意见

各区人民政府,市人民政府各部门:

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)和《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》(鄂政办发〔2017〕18号)精神,解决新市民阶段性住房需求,实现城镇居民住有所居的目标,经研究,现就我市开展培育和发展住房租赁市场试点工作提出如下实施意见:

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、六中全会以及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神,深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神,认真落实国务院、省人民政府决策部署,加快推进百万大学生留汉创业就业计划,建立购租并举的住房制度,扩大住房租赁市场有效供给,支持住房租赁消费,健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系,促进我市住房租赁市场健康发展。

(二)工作目标。紧紧围绕城镇居民住有所居的根本目标,按照“政府引导、市场运作、精细管理、精准服务”的原则,积极探索创新住房租赁运作方式,到2020年,基本形成渠道多元、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场体系。

二、工作措施

(一)培育住房租赁市场供应主体

1.发展住房租赁企业。鼓励武汉地产开发投资集团有限公司、市城市建设投资开发集团有限公司、武汉碧水集团有限公司等市属国资企业,以及中央所属房地产开发企业、混合所有制房地产开发企业单独或者共同出资,或者与民营企业共同出资,设立由国有资本控股、以住房租赁为主营业务的企业,充分发挥国有企业的引领和带动作用。鼓励房地产经纪机构、物业服务企业以及各类机构投资者设立专门的住房租赁企业,开展规模化、集约化、专业化住房租赁经营业务。积极引导住房租赁企业从事中小户型、中低价位的住房租赁经营服务,满足不断增长的住房租赁需求。住房租赁企业可按照《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)的有关规定,享受生活性服务业企业的有关优惠政策。(责任单位:市国资委、市住房保障房管局、市工商局。排第一位部门为牵头单位,下同)

2.鼓励房地产开发企业拓展住房租赁业务。支持房地产开发企业拓展业务范围,利用已建成住房或者新建住房,以先租后售、与住房租赁企业合作等方式,开展住房租赁业务,发展租赁地产。(责任单位:市住房保障房管局)

3.支持和规范个人出租住房行为。鼓励个人依法规范出租自有住房,支持个人委托住房租赁企业和住房租赁中介机构出租自有住房。(责任单位:市住房保障房管局、市公安局)

(二)建设政府住房租赁交易服务平台

积极开展“互联网+住房租赁”服务,建立并完善武汉市住房租赁交易服务平台,提供住房租赁企业备案、房源信息发布和核验、企业信用体系建设、企业及从业人员星级评定、住房租赁合同网上签约等服务,推行统一的住房租赁合同示范文本。建立住房租赁信息发布和审核标准,明确租赁双方当事人权责关系,规范住房租赁交易流程,维护租赁期限内租赁关系的稳定。鼓励住房租赁企业开发利用移动终端(APP),推动实现住房租赁实时线上沟通和租赁交易服务评价,增加信息透明度。通过平台建设,加强对出租房屋和流动人口信息的采集,建立住房租赁交易数据库,提高住房租赁市场监测分析水平,为政府决策提供数据基础;将住房租赁信用管理纳入全市信用信息公共服务平台,推动完善多部门守

信联合激励和失信联合惩戒机制。（责任单位：市住房保障房管局、市工商局、市公安局）

（三）多渠道增加租赁住房供应

1.鼓励房地产企业和住房租赁企业通过新建配建租赁住房增加供应。在中心城区商业、办公密集区域周边或者工业园区、产业园区集中区域,选取符合住房租赁市场需求的新建商品房项目,按照一定比例(约为10—20%)和相关要求配建租赁住房,并明确自具备交付条件之日起一定年限内(暂定为5—10年)不得进行分割转让或者分割抵押;配建租赁住房的,可不再配建公共租赁住房(以下简称公租房);在住房需求量大的区域,探索将新建商品房配建一定比例的租赁住房作为土地出让条件。同时,通过新建人才公寓或者货币化保障等方式,满足新就业大学生和技术工人的住房租赁需求。在住房租赁需求矛盾突出的区域,探索利用“城中村”改造产业用地和工业园区用地配套建设租赁住房,引导村集体经济组织与住房租赁企业合作,开展住房租赁服务。（责任单位：市国土资源局、市住房保障房管局）

2.鼓励住房租赁企业、房地产经纪机构通过存量房市场增加供应。鼓励住房租赁企业收购或者长期租赁闲置的非住宅项目,将其改建为集中式公寓,在规划用途调整为公寓的前提下,按照公寓标准进行重新设计、建设,经公安消防、国土规划部门按照公寓类标准进行消防设计审核并验收合格后,面向社会出租。引导住房租赁企业与房地产开发企业开展合作,通过对存量商品房进行

整体打包、售后租赁、定制开发等方式,将投资性住房消费转变为租赁住房供应,由住房租赁企业开展住房租赁服务。引导规范房地产经纪机构长期租赁闲置住房,在符合我市有关最小出租单位、居住人数、承租面积和消防安全管理规定的基礎上,将其改造为分散式公寓,进行统一装修、统一经营。(责任单位:市住房保障房管局、市国土规划局、市公安局)

3.将部分公租房源调整为租赁住房向社会出租。在住房租赁需求较为集中,且已建(在建)公租房已满足保障家庭需求的区域,将部分公租房源调整为社会租赁住房,面向社会出租,不再限定租赁对象。(责任单位:市住房保障房管局)

(四)完善公租房保障机制

1.推进公租房保障货币化。转变公租房保障方式,实行住房实物保障和租赁货币化补贴并举,支持公租房保障对象通过住房租赁市场租房,对符合条件的家庭给予住房租赁货币化补贴。完善住房租赁货币化补贴制度,结合住房租赁市场租金水平和公租房保障对象实际情况,合理确定住房租赁货币化补贴标准。(责任单位:市住房保障房管局)

2.提高公租房运营保障能力。采取政府购买服务或者政府和社会资本合作(PPP)模式,对现有政府投资和管理的公租房,在确保政府拥有产权的前提下,由各区人民政府选择符合条件的住房租赁企业开展规模化经营,不断提高公租房管理和服务水平。将符合公租房保障条件的外来务工人员、新就业大学生和青年专业

技术人员,纳入公租房保障范围。(责任单位:市住房保障房管局)

(五)加大住房租赁政策支持力度

1.规划、土地支持政策。探索通过租赁、先租后让等方式供应租赁住房开发项目建设用地,新建租赁住房项目的土地出让金可分期支付。在符合城市规划和有关规定,且不影响城市功能和城市整体风貌的前提下,允许通过规划论证将宾馆、酒店、写字楼等商业用房改建为租赁住房,其土地使用年限和容积率不变,土地用途调整为居住用地,调整后不再补交土地出让金,经改建的租赁住房不得分割产权出售。(责任单位:市国土资源局)

2.税收优惠政策。在增值税优惠政策方面:对一般纳税人出租在实施营改增试点前取得的不动产,允许选择适用简易计税方法,按照5%的征收率计算缴纳增值税;对属于单位和个体工商户的小规模纳税人出租不动产,按照5%的征收率计算缴纳增值税;对个人出租住房的,减按1.5%的征收率计算缴纳增值税;对小规模纳税人出租不动产(含住房)月收入不超过3万元的,在2017年底之前可按照有关规定免征增值税;对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务的,一般纳税人适用6%的增值税税率,小规模纳税人按照3%的征收率缴纳增值税。在企业所得税优惠政策方面:对自2017年1月1日起至2019年12月31日止,年应纳税所得额低于50万元(含50万元)的小型微利企业,其所得减按50%计入应纳税所得额,按照20%的征收率缴纳企业所得税;企事业单

位、社会团体以及其他组织捐赠住房作为公共租赁住房,符合税收等有关法律法规规定的,对其公益性捐赠支出在年度利润总额12%以内的部分,准予在计算应纳税所得额时扣除。在房产税优惠政策方面:对个人出租住房,按照4%的征收率征收房产税;对企事业单位、社会团体以及其他组织按照市场价格向个人出租用于居住的住房,减按4%的征收率征收房产税。(责任单位:市地税局、市国税局)

3.工商支持政策。住房租赁企业申请营业执照,工商部门应当予以支持,将“房屋租赁服务”列为其主营业务。(责任单位:市工商局)

4.住房公积金优惠政策。职工连续足额缴存住房公积金满3个月,职工家庭在我市无自有住房且租赁住房的,经住房租赁合同登记备案后,可提取夫妻双方住房公积金用于支付房租。职工租住公租房的,可按照实际房租支出全额提取住房公积金用于支付房租;租住商品住房的,可根据住房租赁市场租金水平和租住住房面积,确定用于支付房租的住房公积金提取额度。(责任单位:武汉住房公积金管理中心)

5.保障承租人享有公共服务政策。承租人申领居住证后,可按照《武汉市居住证服务与管理暂行办法》(市人民政府令第277号)等有关规定享受我市义务教育、基本公共就业服务、基本公共卫生服务和计划生育服务、法律援助和其他法律服务等国家规定的基本公共服务。同时,相关部门应结合我市实际,适时研究出台

符合条件的承租人子女就近入学等基本公共服务政策措施。（责任单位：市公安局、市教育局、市人力资源社会保障局、市卫生计生委、市司法局）

6.住房保障政策。探索从住房租赁市场筹集公租房房源。按照“租补分离”的原则，引导和支持住房保障家庭通过租赁市场解决住房问题，对承租住房保障家庭给予一定的住房租赁货币化补贴，并在保障性安居工程专项资金中予以安排。（责任单位：市住房保障房管局、市财政局）

7.金融支持政策。协调国家政策性银行和部分商业银行安排一定贷款额度，对从事租赁住房建设和经营的房地产开发企业，提供长期贷款支持；对将已竣工的库存商品住房转化为出租房屋的房地产开发企业，金融机构给予贷款支持。协调商业银行积极开展住房租金收益权质押贷款业务，支持企业多渠道融资。（责任单位：市金融工作局）

8.配套政策。将非住宅改造为租赁住房的，必须在符合燃气安全和相关技术规范的前提下使用燃气。土地用途调整为居住用地，其用水、用电、用气经水、电、气经营企业核实为民用性质的，按照民用价格标准执行；存在混合性质情况的，应分表计量，未分表计量的，由供用双方协商混合用量比例，执行分类价格。（责任单位：市住房保障房管局、市城乡建设委、市国土规划局、市公安局消防局，市水务集团、武汉供电公司、市燃气公司）

9.落实推进房地产投资信托基金（REITs）试点政策。鼓励房

地产开发企业和住房租赁企业发行房地产投资信托基金,吸引社会化投资,多渠道筹集资金。(责任单位:市金融工作局)

(六)加强住房租赁管理和服务

1.建立住房租赁企业的准入和资质管理体系。在试点工作期间,住房租赁企业应当具备以下条件:办理工商注册登记,取得营业执照;有房地产经纪资质且经房管部门备案;经营的出租房屋不少于1000间(暂定),且承租时间不少于5年(暂定);住房租赁合同应当按照相关规定到房管部门备案;企业员工不少于30人(暂定)。(责任单位:市住房保障房管局)

2.规范住房租赁行为。房屋租赁双方要按照相关法律、法规的规定和合同约定履行义务。出租人应当保证住房和室内设施符合出租要求,对承租人履行消防安全职责情况进行监督;在房屋租赁合同期限内,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房屋和室内设施,配合物业服务企业做好住宅物业的消防安全工作,并按时缴纳租金。相关部门应当加大对违规装修改造出租房屋、违规群租等行为的监管和查处力度。(责任单位:市住房保障房管局、市公安局、市城管委)

3.建立部门间信息共享机制。通过武汉市住房租赁交易服务平台,将房屋租赁合同登记备案信息与税务、金融、住房公积金、工商、公安、社会治安综合治理、教育、人力资源社会保障、卫生计生等主管部门共享,各主管部门验证房屋租赁合同登记备案信息后,

落实租赁主体相关税收、信贷优惠政策,并依法依规提供居住证、子女入学、社保、医保、住房保障等公共服务。(责任单位:市住房保障房管局)

4.强化流动人口和出租房屋管理。长期从事住房租赁的企业和专营机构,应当按照相关规定进行房屋租赁登记备案,将出租房屋和承租人信息上报相关部门,并在社会治安综合治理、公安、消防、住房保障房管等部门指导下,协助做好流动人口和出租房屋的管理工作。(责任单位:市公安局、市住房保障房管局)

三、组织实施

(一)加强组织领导。成立市培育和发展住房租赁市场领导小组(以下简称领导小组),由市人民政府分管副市长任组长,市住房保障房管、城乡建设、发展改革、国资、国土规划、财政、税收、金融、工商、公安、消防、城管等部门负责人为成员,负责组织协调和统筹推进全市培育和发展住房租赁市场试点工作。领导小组下设办公室,在市住房保障房管局办公,具体负责相关工作的落实和督办。市住房保障房管局应当明确住房租赁管理专门机构,负责住房租赁市场的统筹管理工作。

(二)完善政策措施。领导小组各成员单位应当按照本方案的要求,成立专班,研究制订有针对性的支持政策和配套措施,增强培育和发展住房租赁市场各项政策措施的系统性、整体性、协同性。

(三)开展试点工作。选择武汉东湖新技术开发区、武汉经济

技术开发区作为开展培育和发展住房租赁市场试点工作重点区域。由市住房保障房管局牵头组织相关单位,根据企业运营规模、资金实力、运营能力、信用等因素,选择不少于5家国资企业、5家民营房地产开发企业、10家住房租赁企业,作为住房租赁规模化经营试点企业,争取于2017年底之前实现住房租赁项目落地,新增租赁住房7000间,面积不少于30万平方米。

(四)强化宣传引导。加大政策宣传力度,鼓励企业积极投入住房租赁行业;加强舆论引导,积极引导消费者树立理性住房消费观念,为培育和发展住房租赁市场营造良好氛围。

本意见自印发之日起施行,有效期为5年。



抄送：市委办公厅，武汉警备区，各人民团体，各民主党派。
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院、检察院。
各新闻单位，各部属驻汉企业、事业单位。

武汉市人民政府办公厅

2017年8月29日印发
