温州市加快培育和发展住房租赁市场

试点工作方案

（征求意见稿）

为加快培育和发展我市住房租赁市场，实现城镇居民住有所居，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）、住建部等九部委《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）和省建设厅等十部门《关于开展省级住房租赁市场培育试点工作的通知》（建房发〔2017〕375号）等有关文件精神，结合温州实际情况，特制定本试点工作方案。

一、指导思想

全面贯彻党的十九大精神，落实国务院和省委、省政府关于培育和发展住房租赁市场的决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，以满足新市民住房需求为主要出发点，以解决制约住房租赁市场发展的突出问题为导向，降低房地产的投资属性，增强住房的居住属性，引导居民转变住房消费观念，积极培育住房租赁专业化企业及住房租赁新业态、新模式，有效增加租赁市场供应，促进住房租赁市场持续健康发展。

二、工作目标

鼓励和支持住房租赁消费，多措并举加大租赁房源供应，扩大全市租赁住房市场规模，到2022年，基本形成政府、国有企业、社会化机构、个人多主体的租赁住房供给体系；探索形成供需基本平稳、区域分布合理、档次价格多样、满足不同群体需求的租赁住房房源体系；探索形成技术先进、开放融合、依法监督、服务到位的监管服务平台；探索形成公平合理、程序规范、支持有力的法律政策体系；多部门、多层面支持住房租赁需求，推动实现城镇居民住有所居的目标。

三、重点任务

（一）培育住房租赁市场供应主体

1、发挥国有住房租赁企业的引领和带动作用。强化政府引导，充分发挥国有企业引领作用，选择有条件的国资公司，增加住房租赁业务，通过新建、改建、购买、租赁等多种方式筹集房源，实施规模化租赁服务。（牵头单位：市国资委）

2、培育发展专业化住房租赁企业。充分发挥市场作用，积极引进国内涉足长租公寓领域的知名租赁企业，鼓励各类投资者和自然人发起成立住房租赁企业，扶持本地专业化住房租赁企业做大做强。引导房地产开发企业改变经营方式，拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务，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。（牵头单位：市住建委）

3、规范住房租赁中介机构。充分发挥中介机构作用，提供规范的居间服务。加强中介从业人员业务培训，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。（牵头单位：市住建委）

（二）增加租赁住房供应

4、加大租赁住房用地供应。鼓励各县（市、区）根据市场需求安排租赁住房专项用地，所建住房全部由竞得企业自持，用于长期租赁。在人员相对集中、交通便利区域，可选择部分公开出让的商品住宅用地，当土地竞拍达到规定溢价率时，转入竞自持租赁住房面积。企业自持租赁住房应全部用于租赁，不得分割转让，不得改变用途。上述要求在土地出让合同中予以约定，并在不动产登记文书中注记。（牵头单位：市国土资源局）

5、试点改建房屋用于租赁。按照“因地制宜、有序开展”的原则，各地要积极探索试点将商业办公、工业用房等按规定改建为租赁单元式住房，在不调整土地用途、不突破原有合法产权规模的基础上，改建房屋应满足结构、消防等安全要求。各县（市、区）政府可筛选条件成熟的项目开展试点工作，对涉及的强制性技术规范层面问题可召集相关部门联合审查，予以把关指导，具体流程由各县（市、区）政府自行制定。改建后用水、用电价格等应当按照居民标准执行。（牵头单位：市规划局）

6、鼓励和规范个人出租闲置房源。支持有条件的居民出租房屋，个人出租房屋实行免费登记备案制度。鼓励房屋产权人与住房租赁企业签订委托合同，建立长期稳定的合同关系，由住房租赁企业作为出租人出租房屋。（牵头单位：市住建委）推行全市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。（牵头单位：市市场监管局）

（三）鼓励住房租赁消费

7、符合我市就读条件的承租人，其子女可享有义务教育入学等公共服务权益。（牵头单位：市教育局）在温州市居住证积分管理中，对租赁住房达到一定年限的，实行“租购同分”。（牵头单位：市公安局）完善住房公积金支持住房租赁政策，鼓励进城务工人员、灵活就业人员、非公企业职工建立住房公积金制度，优化住房公积金支付房租手续，实施低收入缴存职工贴租。（牵头单位：市住房公积金管理中心）

8、逐步加大货币住房保障政策实施力度。完善公共租赁住房货币补贴制度，扩大公共租赁住房货币补贴覆盖面，建立与市场联动的货币补贴调整机制，实行实物配租与货币补贴并举的保障模式，形成多层次住房保障体系。（牵头单位：市住建委）

（四）加大政策支持力度

9、加大财税支持力度。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。加大财政支持力度，引导、培育和规范住房租赁市场健康发展。（牵头单位：市财政局）

10、提供金融支持。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，向住房租赁企业提供金融支持。积极支持并推动发展房地产投资信托基金。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。（牵头单位：市人行）

（五）加强租赁市场监管

11、建立健全管理体制机制。加强对住房租赁市场的监测和管理，完善县（市、区）、乡镇（街道）、村（社区）三级租赁住房管理体系。各县（市、区）政府是属地范围内住房租赁市场管理责任主体，乡镇（街道）按照规定职责负责本辖区内住房租赁市场管理的具体事务，以及协调化解矛盾和协助监督等工作，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。（牵头单位：各县（市、区）人民政府）

12、进一步完善住房租赁规章制度。进一步完善我市住房租赁管理的有关规定，加快出台《温州市居住出租房屋安全管理办法》，加强居住出租房屋安全管理，规范租赁市场秩序。（牵头单位：市公安局）

13、建设住房租赁交易监管服务平台。落实省建设厅《浙江省住房租赁与买卖监管服务平台建设方案》要求，配合做好全省一体化的省、市、县三级监管服务平台，将各类出租住房一并纳入平台监管，提供信息发布、信息核验、价格参考和网上签约备案等功能，解决租赁市场信息不对称、供需不均衡和资源不共享等问题。（牵头单位：市住建委）

14、充分发挥行业协会作用。指导行业协会制定、完善住房租赁行业执业规范和行为准则，强化行业自律管理。督促指导作为住房出租人的住房租赁企业、中介机构及时采集、上报租赁房屋、租赁人员等信息。（牵头单位：市住建委）

四、保障措施

（一）加强组织领导

市政府成立培育和发展住房租赁市场试点领导小组，市长为组长，分管副市长为副组长，各县（市、区）政府、省级功能区、市级各有关职能部门主要负责人为成员，统筹协调全市住房租赁市场试点工作。领导小组办公室设在市住建委，负责试点日常工作。各县（市、区）政府、市级各有关部门要加强组织领导，落实经费、人员，健全工作机制，促进住房租赁市场健康发展。

（二）强化责任落实

市级各有关部门要按照职责分工，加强对住房租赁市场试点工作的任务落实和协调配合。各县（市、区）政府作为本区域内培育和发展住房租赁市场的责任主体，要加大政策支持力度，加强本区域内住房租赁市场管理，建立多部门联合监管体系，明确职责分工实现住房租赁管理服务的全覆盖。

（三）注重宣传引导

各地各部门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，利用电视、网络、报刊等媒体做好宣传引导，正确引导居民消费，倡导理性、梯度消费，营造良好的舆论环境。