

温州市人民政府办公室文件

温政办〔2018〕54号

温州市人民政府办公室关于 印发温州市加快培育和发展住房租赁市场 试点工作方案的通知

各县（市、区）人民政府，市政府直属各单位：

《温州市加快培育和发展住房租赁市场试点工作方案》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

温州市人民政府办公室

2018年5月25日

（此件公开发布）

温州市加快培育和发展住房租赁市场试点工作 工作方案

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，特制定住房租赁试点工作方案。

一、指导思想

深入贯彻党的十九大精神，全面落实国务院和省委、省政府关于培育和发展住房租赁市场的各项决策部署，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，积极引导居民转变住房消费观念，加快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

积极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、支持有力的政策制度体系；形成多部门、多层面支持住房租赁需求的工作格局，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.充分发挥国有住房租赁企业的带动引领示范作用。选择有条件的国资公司，开展住房租赁业务，通过新建、改建、租赁等多种方式筹集房源，实施规模化租赁服务。市级层面由市名城集团、市现代集团、市交投集团等开展住房租赁业务试点，县（市、区）级层面确定至少1家国有企业开展规模化住房租赁试点。（牵头单位：市国资委、各县<市、区>政府）

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.完善土地出让竞价方式。各地要结合本地实际和出让土地的具体情况，灵活确定竞价方式，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，转入竞无偿移交政府的公共租赁住房（保障性住房）面积，并在土地出让合同中予以约定。（牵头单位：市国土资源局）

5.允许改建房屋用于租赁。按照“因地制宜、有序开展”的原则，在不调整土地用途、不突破原有合法产权规模和满足结构、消防等安全要求的基础上，各地要积极探索和有序推进工业用房（非核心重点区域）、商业办公用房等改建为租赁单元式住房。各县（市、区）政府可筛选条件成熟的项目先行先试，对涉及的强制性技术规范层面问题可召集相关职能部门联合审查，具体办法由各县（市、区）政府结合自身实际情况制定。改建后用水和用电价格应当按照居民标准执行。（牵头单位：市规划局、各县<市、区>政府）

6.加快建设蓝领公寓。各地可在产业集聚区利用“批而未供、供而未用”专项清理的土地资源配套建设蓝领公寓。鼓励各地在外来务工人员较多的地方及小微园周边，利用闲置建筑改建或在

项目短期内不实施的地块上采用活动板房等装配式建筑新建蓝领公寓（临时租赁住房），缓解外来务工人员租房困难。（牵头单位：各县<市、区>政府、功能区管委会）

7.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，建立长期稳定的合约关系，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

8.加大公共服务保障力度。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。在一定区域范围内，积极推进国内“双一流”大学全日制本科以上学历毕业生“租购同权”先行先试。（牵头单位：市教育局）在温州市居住证量化积分管理中，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。（牵头单位：市住房公积金中心）

9.完善政策保障体系。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。鼓励各

地积极推进人才租赁住房建设。鼓励企业利用厂区内闲置地在符合规划和相关政策规定的条件下建设职工宿舍。（牵头单位：市住建委）

（四）加大政策支持力度

10.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<地税>局、市国税局）

11.积极提供金融支持。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，向住房租赁行业提供金融支持。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，金融机构给予符合经营特点的信贷支持。（牵头单位：市人行）

（五）加强租赁市场监管

12.建立健全管理体制机制。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）政府履行属地范围内住房租赁市场管理主体责任，乡镇（街道）负责住房租赁市场管理的具体事务，充分发挥居民委员会和村民委员会等基层组织的作用，实行住房租赁网格化管理。（牵头单位：各县<市、区>政府）设立或增挂温州市住房租赁管理服务中心，专门负责住房租赁管理工作。（牵头单位：市编办）

13.建设住房租赁交易监管服务平台。积极配合做好全省一

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

成立市培育和发展住房租赁市场试点领导小组，由市政府分管领导任组长，各县（市、区）政府、市级各有关职能部门负责人为成员，统筹协调全市住房租赁市场试点工作。领导小组下设办公室（设在市住建委），负责开展试点日常工作。各县（市、区）政府要成立相应工作机构，加强组织领导，落实人员和经费，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

市各有关部门要按照职责分工，加强协调配合，按时完成住房租赁市场试点任务。各县（市、区）政府要加大政策支持力度，培育和发展住房租赁市场，建立多部门联合监管体系。建立试点工作月报制度，各地各部门要定期将试点工作进展情况报市住房租赁试点工作领导小组办公室。

（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，准确解读相关政策，大力宣传推广租赁试点的成功经验做法，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。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，温州军分区，
市法院，市检察院。

温州市人民政府办公室

2018年5月28日印发
