

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

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。改革开放以来，我国住房租赁市场不断发展，对加快改善城镇居民住房条件、推动新型城镇化进程等发挥了重要作用，但市场供应主体发育不充分、市场秩序不规范、法规制度不完善等问题仍较为突出。为加快培育和发展住房租赁市场，经国务院同意，现提出以下意见。

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、五中全会以及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，认真落实国务院决策部署，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，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，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。

二、培育市场供应主体

（三）发展住房租赁企业。充分发挥市场作用，调动企业积极性，通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，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。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，住房租赁企业享受生活性服务业的相关支持政策。

（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拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；鼓励房地产开发企业出租库存商品住房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。

（五）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。努力提高中介服务质量，不断提升从业人员素质，促进中介机构依法经营、诚实守信、公平交易。

（六）支持和规范个人出租住房。落实鼓励个人出租住房的优惠政策，鼓励个人依法出租自有住房。规范个人出租住房行为，支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。

三、鼓励住房租赁消费

（七）完善住房租赁支持政策。各地要制定支持住房租赁消费的优惠政策措施，引导城镇居民通过租房解决居住问题。落实提取住房公积金支付房租政策，简化办理手续。非本地户籍承租人可按照《居住证暂行条例》等有关规定申领居住证，享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。

(八) 明确各方权利义务。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。

四、完善公共租赁住房

(九) 推进公租房货币化。转变公租房保障方式, 实物保障与租赁补贴并举。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。完善租赁补贴制度, 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。

(十) 提高公租房运营保障能力。鼓励地方政府采取购买服务或政府和社会资本合作 (PPP) 模式, 将现有政府投资和管理的公租房交由专业化、社会化企业运营管理, 不断提高管理和服务水平。在城镇稳定就业的外来务工人员、新就业大学生和青年医生、青年教师等专业技术人员, 凡符合当地城镇居民公租房准入条件的, 应纳入公租房保障范围。

五、支持租赁住房建设

(十一) 鼓励新建租赁住房。各地应结合住房供需状况等因素, 将新建租赁住房纳入住房发展规划, 合理确定租赁住房建设规模, 并在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排, 引导土地、资金等资源合理配置, 有序开展租赁住房建设。

(十二) 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, 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、用气价格应当按照居民标准执行。允许将现有住房按照国家 and 地方的住宅设计规范改造后出租, 改造中不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施, 必须确保消防设施完好有效。

六、加大政策支持力度

(十三) 给予税收优惠。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。落实营改增关于住房租赁的有关政策, 对个人出租住房的, 由按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税; 对个人出租住房月收入不超过 3 万元的, 2017 年底之前可按规定享受免征增值税政策; 对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; 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办法, 按照 5% 的征收率计算缴纳增值税。对个人出租住房所得, 减半征收个人所得税; 对个人承租住房的租金支出, 结合个人所得税改革, 统筹研究有关费用扣除问题。

(十四) 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。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。

(十五) 完善供地方式。鼓励地方政府盘活城区存量土地, 采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。新建租赁住房项目用地以招标、拍卖、挂牌方式出让的, 出让方案和合同中应明确规定持有出租的年限。

七、加强住房租赁监管

(十六) 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。推行住房租赁合同示范文本和合同网上签约, 落实住房租赁合同登记备案制度。

(十七) 落实地方责任。省级人民政府要加强本地区住房租赁市场管理, 加强工作指导, 研究解决重点难点问题。城市人民政府对本行政区域内的住房租赁

市场管理负总责，要建立多部门联合监管体制，明确职责分工，充分发挥街道、乡镇等基层组织作用，推行住房租赁网格化管理。加快建设住房租赁信息服务与监管平台，推进部门间信息共享。

（十八）加强行业管理。住房城乡建设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，全面建立相关市场主体信用记录，纳入全国信用信息共享平台，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。

各地区、各有关部门要充分认识加快培育和发展住房租赁市场的重要意义，加强组织领导，健全工作机制，做好宣传引导，营造良好环境。各地区要根据本意见，研究制定具体实施办法，落实工作责任，确保各项工作有序推进。住房城乡建设部要会同有关部门对本意见落实情况进行督促检查。

国务院办公厅
2016年5月17日

（此件公开发布）

中国政府网 <http://www.gov.cn/index.htm>