

# 临沂市人民政府办公室 关于加快培育和发展住房租赁市场的 实 施 意 见

临政办发〔2018〕18号

各县区人民政府，市政府各部门、各直属机构，临沂高新技术产业开发区管委会，临沂经济技术开发区管委会，临沂临港经济开发区管委会，临沂商城管委会，临沂蒙山旅游度假区管委会，临沂综合保税区管委会，各县级事业单位，各高等院校：

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）、《山东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》（鲁政办发〔2017〕73号）精神，经市政府同意，现就加快培育和发展我市住房租赁市场制定以下实施意见。

## 一、工作目标

围绕培育市场主体、搭建服务监管平台、筹集租赁房源、规范市场秩序，全面推进住房租赁工作。到2020年，培育一批国有、混合所有及民营等多种供应主体的机构化、规模化租赁企业，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，基本形成便民高效、规范有序、体制顺畅的住房租赁监管服务体系，推动实现城镇居民“住有所居”的目标。

## 二、积极培育租赁市场主体

（一）扶持国有企业发展规模化住房租赁。充分发挥国有企业的引领和带动作用，支持相关国有企业转型为住房租赁企业。市级层面统筹明确不少于 2 家国有企业，县区级层面由各县区政府（开发区管委会）确定至少 1 家国有企业，开展政策性和市场化的住房租赁工作。（责任单位：市国资委、市房产和住房保障局，各县区政府、开发区管委会）

（二）鼓励民营和混合所有制企业开展规模化住房租赁服务。鼓励房地产开发企业、房地产经纪机构、物业服务企业开展住房租赁业务。住房租赁企业申请工商登记时，经营范围统一规范为住房租赁经营，享受国家加快发展生活性服务业的相关支持政策。2018 年发展民营和混合所有制住房租赁企业不少于 4 家，到 2020 年不少于 10 家。（责任单位：市房产和住房保障局、市工商局）

（三）引导房地产中介机构规范住房租赁服务。充分发挥房地产中介机构作用，提供规范的住房租赁居间服务。建立健全住房租赁中介机构和从业人员执业资格、信用管理制度，强化中介机构备案管理，全面推行中介人员实名服务制度、服务项目明码标价制度。引导开展行业自律，发展树立一批诚信度较高的房地产中介机构。（责任单位：市房产和住房保障局、市工商局、市人社局、市物价局，各县区政府、开发区管委会）

### **三、多渠道增加租赁住房**

（一）政府主导适当新建租赁住房。根据临沂市城市建设和相应住房用地供应计划，结合住房供需状况、需求人群分布等因素，房产、国土、规划等部门合理确定租赁住房建设规模，引导土地、资金等资源合理配置，有序开展租赁住房建

设。落实市委市政府人才安居政策，在中心城区选取部分新增住宅用地配建 20%左右的保障性住房（含租赁性住房、共有产权住房），将相关指标纳入建设条件意见书，建成后无偿移交给政府指定部门或机构。（责任单位：市国土资源局、市规划局、市房产和住房保障局、市住建局，各县区政府、开发区管委会）

（二）支持开发企业自持租赁住房。在中心城区试点，对部分拟出让的住宅（商住）用地设定配建一定比例的自持租赁住房，具体标准由房产、国土、规划部门共同商定。企业自持的商品住房应全部用于租赁，自持期限内不准分割转让，不得改变用途，企业整体持有年限与土地出让年限应当一致，对外出租单次租期原则上不得超过 10 年。上述要求在不动产登记文书中注记“不得分割转让、不得改变房屋用途”。（责任单位：市规划局、市国土资源局、市房产和住房保障局，各县区政府、开发区管委会）

（三）盘活存量住房。鼓励住房租赁企业收购、长期租用、受托经营闲置住房、库存商品住房、公寓等，用作租赁房源。各县区（开发区）拆迁安置后剩余闲置的安置房源，可转为租赁住房。对于已经竣工、具备入住条件，但长期闲置的经济适用住房，可以采取政府回购、租赁企业购买、补缴土地出让金等方式，盘活存量房源，扩大租赁住房供给方式。经相关利害关系人书面同意后，允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造，经审批合格后出租。住房改造应保证结构性安全，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、防水功能、排污功能完好有效。住房出租，原则上

出租房间的人均建筑面积不低于15平方米，每个出租房间居住成年人数不得超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）；餐厅、厨房、卫生间、阳台、过厅、过道、储藏室、地下室、半地下室等非居住空间，不得出租用于居住。出租住房的，应当以规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得改变房屋内部结构分割出租，不得按照床位出租。（责任单位：市房产和住房保障局、市规划局、市住建局、市公安局，各县区政府、开发区管委会）

（四）试行将符合条件的商业办公类用房改建用于租赁。开发企业提出改建方案，按一定程序征得相关利害关系人书面同意，报属地政府（管委会）和市相关主管部门初核，属地政府（管委会）评估区域内商业、商务办公总量确实过剩的，按照“一事一议”的原则，报经市政府批准后，依法按照相关程序将已批地未开工、在建、建成的商业用房、写字楼等，按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途依法按程序调整为居住用地。对按照新用途或者新规划条件开发建设的项目，应重新办理完善相关用地手续，消防等有关职能部门按照改建后的实际使用性质进行审批。鼓励住房租赁国有企业将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等，按规定改建为租赁住房。改建后的租赁住房，水、电、气等方面应达到相关建设标准，用水、用电、用气执行居民价格标准。（责任单位：市规划局、市国土资源局、市公安局、市房产和住房保障局、市住建局、市国资委、市物价局、临沂供电公司，各县区政府、开发区管委会）

（五）鼓励企事业单位自建租赁住房。在企业较为集中的

各类开发区、工业园区和产业园区，鼓励集中建设租赁住房，主要用于解决企业或园区内创新创业人员、新就业职工和引进人才等住房困难问题。鼓励大专院校、科研机构以及用工规模较大或引进人才较多的企事业单位，利用自有存量建设用地按规定建设租赁住房，优先用于本单位职工和引进人才。（责任单位：市规划局、市国土资源局、市房产和住房保障局、市住建局、市公安局、市环保局，各县区政府、开发区管委会）

#### **四、加大政策支持力度**

（一）强化住房公积金政策支持。支持住房公积金增值收益用于公共租赁住房建设或发放租赁补贴。职工连续足额缴存住房公积金满 3 个月，本人及配偶在缴存地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。租住公共租赁住房的，按照实际支出全额提取。租住商品住房，提供身份证明、本人及配偶无房证明的，按照市住房公积金管理委员会确定的租房提取额度提取公积金；同时提供房地产管理部门出具的房屋租赁备案证明及完税发票的，可按实际房租支出全额提取。租房提取额度不与公积金月缴存额挂钩。市住房公积金管理委员会要根据经济发展和租金水平，每年调整租房提取额度，并向社会公布。全面推行公积金业务网上办理，通过联网核查、信息共享获取自住住房和租赁住房信息，减少提取公积金办理要件，简化办理手续。（责任单位：市住房公积金管理中心）

（二）提供金融支持。鼓励开发性金融等银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对租赁住房项目的信贷支持力度，向住房租赁企业、进入住房租赁市场的房地产开发企业提供分期还本等符合经营特点的长期贷款等

金融支持。鼓励金融机构开发优惠贷款利率的定向金融产品，向住房租赁企业提供金融支持，鼓励政策性金融机构比照保障性住房建设或者棚户区改造贷款优惠条件发放长期低息贷款。支持金融机构创新针对住房租赁项目的金融产品和服务，鼓励住房租赁企业和金融机构运用利率衍生工具对冲利率风险。拓宽住房租赁企业直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。探索建立房地产投资信托基金（REITs），开展房地产投资信托基金业务，充分利用社会资金进入租赁市场，解决租赁机构收购和租赁房屋的融资问题。（责任单位：市金融办、市房产和住房保障局、市发改委、人民银行临沂市中心支行、临沂银监分局）

（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，落实税收优惠政策。落实营改增关于住房租赁的有关政策，对个体工商户和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；对其他个人出租住房月收入不超过 3 万元的，2020 年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收入，减按 10% 税率征收个人所得税；对个人承租住房的租金支出，结合个人所得税改革，按照国家规定扣除相关费用。对个人出租住房，不区分用途，按 4% 的税率征收房产税；对个人出租住房，不区分用途，免征城镇土地使用税；对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印

花税。（责任单位：市税务局、市房产和住房保障局，各县区政府、开发区管委会）

（四）实行鼓励住房租赁消费优惠政策措施。严格落实住房租赁合同备案制度，租赁合同登记备案作为享受住房租赁优惠政策的必要条件。承租人经登记备案取得的住房租赁登记备案证明，视为合法稳定住所的证明。承租人可凭登记备案的住房租赁合同等证明材料申报居住登记、申领居住证，享有基本公共就业服务、基本公共卫生医疗服务、子女享受义务教育相对就近入学等国家规定的基本公共服务。相关部门要简化相关手续和办事流程，为承租人申领居住证和住房租赁企业协助办理提供便利。有条件的县区可向在当地租房居住的引进人才发放一定数额的租赁补贴。（责任单位：各县区政府、开发区管委会，市房产和住房保障局、市公安局、市人社局、市卫计委、市教育局）

对具有当地户籍、在城区无住房、能提供经登记备案长期租赁证明的家庭，县区（开发区）可在统筹考虑当地城镇化进程、教育资源承载力、学校布局等情况的基础上，积极扩增教育资源供给，探索实行义务教育适龄子女就近入学。同一套住房在同一就学时段内，只允许同一租赁家庭的子女就近入学。（责任单位：各县区政府、开发区管委会）

## **五、强化住房租赁监管**

（一）健全法规制度。严格落实《城市房地产管理法》等法律法规，研究起草《临沂市住房租赁管理条例》，规范出租人、承租人、租赁企业、中介机构等市场主体行为，稳定租赁关系，完善住房租赁市场监管体制、机制。（责任单位：市房

产和住房保障局)

(二) 明确租赁各方的权利义务。住房租赁合同期限内，出租人无正当理由不得擅自解除、变更合同，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。市房产和住房保障局、工商局制定并推行《临沂市住房租赁合同示范文本》，引导双方使用规范化的租赁合同，明确出租人、承租人及其他当事人的权利和义务。(责任单位：市房产和住房保障局、市工商局，各县区政府、开发区管委会)

(三) 建设政府住房租赁交易平台。加快建设临沂市住房租赁交易服务平台，实施住房租赁合同网上备案制度，推行统一的住房租赁合同示范文本，实现信息采集、房源核验、信息发布、网上签约、备案登记、信用评价、租房备案证明、补贴发放等一站式服务。按照开放、共享的原则，为承租人依法申请办理居住登记、公共租赁住房货币补贴、义务教育、公共卫生等公共服务事项提供便利。建立住房租赁信息发布标准，实行住房租赁当事人实名认证，确保信息真实准确，规范住房租赁交易流程，保障租赁双方特别是承租人的权益。开展住房租赁企业、房地产经纪机构及从业人员备案管理，实施住房租赁信用管理。加强住房租赁市场监测，为政府决策提供数据基础。(责任单位：市房产和住房保障局、市财政局、市工商局、市国土资源局、市物价局、市公安局、市教育局、市卫计委)

(四) 建立健全管理体制机制。健全协调配合工作机制，将住房租赁作为重要工作内容，调整充实成员单位，进一步明确房产、规划、公安、国土、财政、税务、工商、教育等部门

相关职责分工，制定住房租赁有关政策，建立健全住房租赁企业、房地产经纪机构备案制度和住房租赁企业、中介机构、从业人员信用管理制度，搭建服务监管平台，建立完善分级培训辅导体系，指导、服务、监督和考核各县区（开发区）开展住房租赁管理行政监管工作。市房产和住房保障局加强对住房租赁市场的监测、管理和协调，会同发改、公安、工商、人民银行等有关部门加强住房租赁市场监管。公安部门对租赁房屋依法实行治安管理，对租赁房屋的流动人口依法实行居住登记管理，对住房租赁经营单位遵守消防法律法规情况依法进行监督检查，督促指导居民委员会、村民委员会、物业服务企业、房屋租赁中介机构以及其他管理单位排查治安安全隐患。市级其他相关部门根据各自职责落实责任。（责任单位：市房产和住房保障局、市规划局、市发改委、市公安局、市工商局、市国土资源局、市财政局、市税务局、市教育局、人民银行临沂市中心支行，各县区政府、开发区管委会）

各县区政府（开发区管委会）是属地范围内住房租赁市场管理责任主体，负责协调处理属地范围内住房租赁相关事务和纠纷，督促租赁当事人遵守住房租赁管理有关规定，做好政策法规和房屋使用安全知识宣传，加强对住房租赁情况的日常检查。街道（乡镇）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。同时，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，网格员负责做好住房租赁信息采集、日常巡查、综合管理等工作。各县区政府（开发区管委会）、市级相关部门要加强对住房租

赁市场的监督检查，对严重失信主体实施联合惩戒，对违法违规出租行为依法予以严厉打击，维护住房租赁市场健康发展良好秩序。（责任单位：市房产和住房保障局、市发改委、市公安局、市工商局、人民银行临沂市中心支行，各县区政府、开发区管委会）。

（五）明确住房租赁备案管理机构。市房产和住房保障局为住房租赁备案管理部门，公安、工商、教育、国土等部门应当配合做好住房租赁备案工作，确保住房租赁管理工作有序开展。要保障工作经费，加快实现住房租赁合同网上签约及登记备案。（责任单位：市财政局、市房产和住房保障局、市公安局、市工商局、市教育局、市国土资源局，各县区政府、开发区管委会）

（六）深化住房租赁网格化管理体制。坚持“条块结合、以块为主”的原则，逐步建立健全市、县区、街道（乡镇）、居（村）民委员会四级住房租赁管理体制，实施房屋租赁网格化管理。在街道办事处设立房屋租赁服务站点，将房屋租赁合同登记备案工作委托至街道（乡镇），由社区、居委（村委）结合流动人口管理，做好房屋租赁基本信息登记工作。建立纠纷调处机制，及时化解租赁矛盾纠纷，实现房屋租赁管理与服务工作重心下移。房屋租赁当事人应当按规定期限，到房屋所在地的县区（开发区）房屋租赁登记备案管理部门或街道办事处申请办理房屋租赁登记备案。（责任单位：市房产和住房保障局、市司法局、市民政局，各县区政府、开发区管委会）

（七）强化租赁企业、经纪机构及人员信用监管。房产部门牵头，会同相关部门将租赁企业、房地产经纪机构及人员信

用记录纳入临沂市公共信用信息平台，建立健全守信联合激励和失信联合惩戒联动机制。对诚实守信、规范经营的租赁主体，予以公开表扬，并依规享受相关扶持政策；对存在违规行为的机构，将其纳入租赁平台黑名单，对外公示，对严重失信主体实施联合惩戒。（责任单位：市房产和住房保障局、市工商局、市公安局、市发改委）

## **六、保障措施**

（一）统一思想认识。各级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，对承担的工作任务要制订工作推进计划，明确责任领导和责任人，切实抓好发展住房租赁国有重点企业、租房落户、子女入学、房屋改建、住房租赁备案、服务平台建设等各项政策措施的贯彻落实，确保全市住房租赁市场健康稳步发展。

（二）强化组织领导。市直相关部门和各县区政府（开发区管委会）要加强对住房租赁市场的联合监管，明确责任分工，充分发挥街道、社区、小区物业服务企业等各方面的作用，实施网格化管理，推动房屋租赁市场规范有序发展。各县区（开发区）要结合辖区住房租赁市场情况，尽快制定相关实施细则。

（三）落实属地责任。各县区政府（开发区管委会）对本区域内的住房租赁市场管理负总责，指导、协调、监督和处理属地范围内住房租赁工作，建立协调机制，研究讨论发展住房租赁市场的重大事项；充分发挥街道（乡镇）等基层组织作用，落实网格化管理责任，加强对住房租赁情况的日常检查；指导、督促社区居委（村委）开展租赁管理的具体事务、矛盾协调化解等工作。

（四）注重宣传引导。各县区政府（开发区管委会）和市级相关部门要高度重视宣传工作，积极采取多种措施，利用电视、网络、报刊、微信、微博等媒体，正确引导居民住房消费，努力营造良好的舆论环境。

临沂市人民政府办公室

2018年8月2日

（2018年8月2日印发）