

张家口市人民政府办公室

张政办字〔2019〕56 号

张家口市人民政府办公室 印发关于加快培育和发展住房租赁市场 工作的实施意见的通知

各县、区人民政府,各管理区管委会,经开区管委会,市政府有关部门,市直属有关单位:

《关于加快培育和发展住房租赁市场工作的实施意见》已经市十四届人民政府第 35 次常务会议研究通过,现印发给你们,请认真贯彻执行。

张家口市人民政府办公室

2019 年 9 月 9 日



关于加快培育和发展住房租赁市场工作的 实施意见

为深入贯彻落实《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《河北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》(冀政办字〔2016〕140号)精神,加快培育和发展我市住房租赁市场,构建购租并举的住房制度,现提出如下实施意见。

一、总体目标

(一)指导思想。认真落实国务院和省政府关于培育和发展住房租赁市场的决策部署。建立完善购租并举的住房制度,分层次、多渠道解决群众住房需求。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,构建促进住房租赁市场平稳健康发展的长效机制。

(二)工作目标。鼓励支持住房租赁消费,多措并举加大租赁房源供应,扩大全市住房租赁市场规模。到2021年,基本形成供应主体多元、经营服务规范、制度健全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,实现城市居民住有所居的目标。

二、重点任务和措施

(一)培育住房租赁市场供应主体

1.扶持国有企业发展规模化租赁。鼓励市区(县)国有企业增加住房租赁业务,通过新建、购买或租赁闲置房产等方式筹集房

源,开展租赁住房、人才公寓的建设和运营。开展安全方便、灵活多样、收费合理的专业化住房租赁托管服务,吸引个人通过国有平台出租闲置住房。2021 年底前,市级发展 1 至 2 家国有企业、主城区各区政府(管委会)确定至少 1 家企业开展规模化住房租赁业务。主城区筹集租赁住房房源不少于 5000 套。(责任单位:市国资委、市市场监督管理局、市行政审批局、主城区区政府、经开区管委会)

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宽经营范围,从单一的开发销售向租购并举模式转型,利用已建成住房或新建住房开展只租不售、先租后售、半租半售等租赁业务,允许将其持有或闲置的商业用房按规定改建为租赁住房,满足居民多层次住房需求。引导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。(责任单位:市住建局、市自然资源局和规划局、市市场监督管理局、市行政审批局、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

3.培育和发展专业化住房租赁企业。充分发挥市场作用,积极引进国内知名租赁企业,鼓励各类投资者和自然人设立住房租赁企业,扶持本地专业化住房租赁企业做大做强,形成大中小住房租赁企业协同发展的格局;指导成立租赁行业管理协会,引导行业专业化发展,推进住房租赁企业规模化、集约化、专业化运营。2021 年底前全市新增住房租赁企业达到 30 家。(责任单位:市市场监督管理局、市行政审批局等部门、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

4.规范住房租赁经纪机构。充分发挥房地产经纪机构作用,

提供规范的住房租赁居间服务。建立房地产经纪机构和人员管理服务平台,加强从业人员培训与管理,提高经纪服务质量。修订现行政府规章,明确处罚事项和力度,促进房地产经纪机构和人员依法经营、诚实守信、公平交易。(责任部门:市市场监督管理局、市行政审批局、市城管执法局、市住建局、市公安局等部门、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

5.支持物业服务企业开展住房租赁经营。鼓励物业服务企业拓宽经营范围,协助配合业主出租空置房源。支持物业服务企业发挥信息、人员、服务等优势,拓展业务范围,通过代管、租赁、购买等方式筹集房源,依法开展住房租赁经营。(责任单位:市住建局、市市场监督管理局、市行政审批局等部门、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

(二)拓宽租赁住房筹集渠道

1.有序新建租赁住房。结合我市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。在住房租赁需求量大的区域,将新建商品房项目配建一定比例的租赁住房作为土地出让条件。鼓励利用自有土地建设租赁住房,有效利用市场存量土地。鼓励有条件的企事业单位、产业园区利用产业类工业用地,按照规定的比例,统一规划、集中设置,配套建设单位租赁住房、职工宿舍等租赁住房。(责任单位:市发改委、市自然资源和规划局、市行政审批局、市住建局等部门、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

2.鼓励存量房进入租赁市场。鼓励住房租赁企业、房地产经

纪机构收购、长期租赁或受托经营闲置的住宅、库存商品房、公寓等存量房产,将其改造为集中式公寓,统一装修、经营。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。鼓励个人将闲置住房出租,个人出租房屋实行免费登记备案制度,对经租赁合同登记备案的个人给予税收优惠。积极鼓励各类市场主体与市建设银行合作,开发“互联网+租赁+金融”,依托市建行住房金融传统优势开展存房业务,扩大房源供给范围。(责任单位:市行政审批局、市发改委、市自然资源和规划局、市住建局、市公安局、市城管执法局、市应急管理局等部门、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

3.允许改建房屋用于租赁。按照相关规定,允许将宾馆、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,经改建的租赁住房不得分割产权出售。鼓励企业或个人将闲置和低效利用的厂房按规定改建为租赁住房。改建时,水电气等配套设施同步申请实施。改建后的租赁住房应当符合法律法规相关要求。相关部门要依法依规积极支持改建房屋用于租赁,简化服务流程。(责任单位:市行政审批局、市发改委、市自然资源和规划局、市住建局、市公安局、市城管执法局、市应急管理局等部门、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

4.拓宽人才住房保障方式。人才住房保障应该采取实物保障与租赁补贴并举的方式予以保障。特别是商品住房库存量大的县区,逐步建立以货币保障为主,实物配置为辅,分层次、多渠道、多

形式的人才住房保障机制。根据各地人才需求类型和层次的不同,优先采用购房补贴、贷款贴息、租房补贴等多种货币化保障方式,解决人才的住房问题。(责任单位:市人才办、市人社局、市财政局、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

(三)完善公共租赁住房保障机制

转变公租房保障形式,处理好实物保障与租赁补贴之间的关系,实行实物保障与租赁补贴并举,按照市场导向、梯度保障、动态调整、兼顾公平的原则,加快推广租赁补贴制度,有条件的地方可将租赁补贴发放范围逐步扩大至城镇中等偏下收入家庭。对符合住房保障条件的中等偏下收入住房困难家庭,采取市场提供房源、政府发放补贴的方式予以保障,具体的准入条件、补贴标准由市、县政府确定。鼓励市、县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 and 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。(责任单位:市财政局、市发改委、市住建局、市民政局、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

(四)建设住房租赁服务监管平台

1.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,建立张家口市住房租赁交易服务平台,实现信息发布与房源核验、租赁合同网签备案、企业备案与信用体系建设、企业及从业人员星级评定等一站式线上服务。到2020年6月底,全市住房租赁交易服务平台并投入使用。(责任单位:市政府相关职能部门、市建设银行、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

2.建立住房租赁线下服务体系。在主城区建立“张家口市房屋租赁服务站”点,落实住房租赁合同登记备案制度,优化备案流程,简化备案手续,逐步实现网签备案。由区住建、公安、税务和市建行联合办公,提供百姓个人房屋租赁登记备案、流动人口居住证办理、税务登记收费,企业备案、入网认证、信息发布与房源核验、租赁合同签约备案等一站式办理服务,实现线上线下服务一体化。2020年6月底,桥东区完成试点,2021年底前各县区全部网点完成运行。(责任单位:市住建局、市公安局、市税务局、市建设银行、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

(五)加大住房租赁政策支持力度

1.制定完善住房租赁法规制度体系。加快制定张家口市房屋租赁管理条例办法,维护各方合法权益。公安、教育、卫生、医疗、公积金、人社、人才办等部门研究制定保障承租者“租购同权”的相关政策。建立住房租赁企业、中介机构备案登记及从业人员年度评审、等级评定、信用档案等管理制度。(责任部门:市政府相关职能部门、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

2.土地政策支持。建立租赁用地项目库,在年度土地供应和收储计划中,优先保证租赁用地供应。新建或配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,出租年限内不得分割产权出售。租赁住房用地有可比案例的,优先采用市场比较法评估;案例不足的,采用收益还原法评估。(责任单位:市自然资源和规划局)

3.税收政策支持。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按 10% 的税率征收个人所得税;对个人出租、承租住房签订的租赁合同,免征印花税;对企事业单位、社会团体及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房,减按 4% 的税率征收房产税。(责任单位:市税务局)

4.加大住房公积金支持力度。职工在本市连续足额缴存住房公积金满 3 个月,且本人及配偶在本市无自有住房,在本市租赁住房经住房租赁合同登记备案后,可提取夫妻双方住房公积金支付房租。职工个人或夫妻双方合计提取的住房公积金额度应参照经登记备案后的住房租赁合同,最高不得超过实际租房支出。(责任单位:市住房公积金管理中心)

5.保障承租人享有公共服务政策。依法登记备案的住房承租人可以按照国家和本市有关规定,享受相关公共服务政策。居住证持有人其配偶或同住子女可遵照《张家口市居住证实施办法》,享受规定的各项权利、基本公共服务和便利。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。(市公安局、市教育局、市人力资源社会保障局、市卫生健康委、市司法局等部门、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

6.建立财政专项奖励资金。出台住户租赁财政奖补政策。对住房租赁合同依法登记备案的出租自筹住房的住房租赁企业、提供住房租赁居间服务的企业、自行出租自有住房给他人自住达到

一定期限的个人，市县区财政安排专项奖励资金，按照房屋出租面积和标准给予财政奖补。（牵头单位：市财政局、市住建局、市场监督管理局、市行政审批局、市税务局、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会）

（六）加强住房租赁市场监管

1.加强住房租赁经营主体管理。依托住房租赁公共服务平台，建立健全行业主体备案制度，对从事住房租赁业务的各类经营主体和从业人员实施分级分类监管。建立健全住房租赁信用管理体系，实施信用承诺制度，建立“红名单”、“黑名单”管理制度，将租赁各方当事人的守信行为、失信行为记入信用档案，形成守信联合激励和失信联合惩戒机制。（责任部门：市政府相关职能部门、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会）

2.严厉查处住房租赁违法违规行为。开展违法违规租赁行为综合整治行动，打击黑中介、净化租赁市场环境，不断加大对“群租”等突出问题的打击力度，坚决打击以租代售、哄抬租金、克扣押金及分割搭建出租、改变房屋用途、将非居住空间用于出租居住等等违法违规行为，维护住房租赁各方合法权益。（责任部门：市政府相关职能部门、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会）

3.依法保护承租人稳定居住权。引导租赁双方使用规范化的租赁合同，推行统一的住房租赁合同示范文本，明确各方权利义务，保障市场主体的合法权益。租赁期间届满，出租人不再继续出租住房的，应当提前1个月以上通知承租人；继续出租的，同等条件下原承租人享有优先承租权，原承租人存在重大违约行为的除外。鼓励租赁当事人签订长期租赁合同，稳定租赁关系，住房租赁

企业出租自持经营的租赁住房,除承租人另有要求外,租赁期限不得低于3年。(责任单位:市政府相关职能部门、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

4.建立住房租赁矛盾化解长效机制。要指导租赁企业成立市住房租赁企业协会,充分发挥行业协会市场监督指导作用,完善执业规范,加强行业自律,规范经营行为。各县区要建立乡镇、街道办事处和社区矛盾纠纷协调化解机制,充分发挥基层人民调解委员会作用。建立租赁纠纷仲裁机制,制定租赁行业行为准则,充分发挥仲裁制度独特的法律优势,积极化解矛盾。(责任单位:市政府相关职能部门、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

三、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工作领导小组,领导小组办公室设在市住建局。办公室要定期召开联合管理工作推进会,各成员单位要按照要求和职责,加强协调配合,研究制定具体的配套支持政策和措施,认真做好监督管理工作。开展专项政务督查,适时通报督查结果,督查情况纳入年度考核内容。(责任单位:市政府相关职能部门、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

(二)落实属地管理责任。县区政府对本行政区域内的住房租赁管理负总责,各县区要建立领导小组,建立多部门联合监管体制。要成立专门机构并配备固定工作人员,保障工作经费。要充分发挥乡镇(街道)、社区(村)委等基层组织作用,实行住房租赁的网格化管理。(责任单位:各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

(三)强化舆论引导。加大舆论宣传和引导力度,充分利用电视、电台、报纸等媒体和微信、微博等网络平台,采取讲座、发放宣传手册等多种形式,大力宣传开展住房租赁工作的重要意义,及时准确解读相关政策,引导市民逐步树立先租后买、梯级消费、梯次改善的住房消费观念,营造良好的舆论氛围和社会环境。(责任单位:市政府相关职能部门、各县区政府、各管理区管委会、经开区管委会)

附件:张家口市培育和发展住房租赁市场工作领导小组

附件

张家口市培育和发展住房租赁市场工作 领导小组

为做好我市培育和发展住房租赁市场试点工作,推动全市住房租赁市场平稳健康发展,经市政府研究,决定成立张家口市培育和发展住房租赁市场工作领导小组。领导小组成员名单如下:

组 长:武卫东 市政府市长

副组长:高 峰 市政府副市长

成 员:席恒忠 市政府常务副秘书长

杨 俊 市政府副秘书长、市地方金融监督管理局
(市金融办)局长(主任)

赵义忠 市住房和城乡建设局局长

白 晶 市发展改革委主任

李 艺 市财政局局长

田建军 市自然资源和规划局局长

赵光宇 市市场监督管理局局长

冯文利 市教育局局长

邢 军 市应急管理局局长

郝燕飞 市城市管理综合行政执法局局长

罗利民 市民政局局长
王海东 市人力资源和社会保障局局长
张 虎 市卫生健康委员会主任
董 峰 市行政审批局局长
冯学亮 市税务局局长
张向东 市公安局常务副局长
薛春雷 市委组织部部务委员、市委人才工作领导小组
办公室专职副主任、市高层次人才服务局
局长
孙长胜 市医疗保障局局长
孙海英 市住房公积金管理中心主任

领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，负责领导小组日常的沟通联络及协调组织工作。市住建局局长赵义忠同志兼任办公室主任，市住建局副局长张槐同志担任办公室常务副主任。

