

关于《湛河区关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》的政策解读

现将《湛河区关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（以下简称《实施意见》）政策解读如下：

一、制定《实施意见》的背景

全面加快培育和发展住房租赁市场有利于完善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题；有利于拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系；有利于盘活存量房源，提高资源利用效率；有利于新型城镇化建设，促进人口有序流动；有利于加强和改进社会管理和公共服务，提高社会治理能力等具有十分重要的意义。

2016年05月17日，国务院办公厅印发了《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），确定了加快培育和发展住房租赁市场工作的总体要求、培育市场供应主体、鼓励住房租赁消费、完善公共租赁住房、支持租赁住房建设、加大政策支持力度、加强住房租赁监管；2016年12月29日，省政府办公厅出台了《河南省人民政府关于完善住房供应体系加快发展住房租赁市场的若干意见》（豫政〔2016〕85号）；2017年12月29日，市政府办公室出台了《平顶山市人民政府关于培育和发

展房屋租赁市场的实施意见》(平政〔2017〕44号),根据文件要求,为贯彻落实国务院和省政府工作部署,加快培育和发展我区住房租赁市场,需制定了湛河区《实施意见》。

二、《实施意见》的制定过程

为做好《实施意见》起草工作,区法治政府建设领导小组办公室认真学习研究国家和省市文件精神,结合我区实际制定了我区《实施意见》,之后再次以电子邮件等形式及时征求了23个区直相关单位、各乡办,3个租赁公司的意见和建议,还在区政府网站公开征求了公众意见,根据反馈的情况,起草人员又对《意见》(征求意见稿)进行了认真修订和完善,经司法局合法性审查后,提交区常务会议讨论通过。

三、《实施意见》的主要内容

本《实施意见》由指导思想、基本目标、主要任务、保障措施四部分组成,主要内容如下:

(一) 指导思想

全面贯彻党的十九大精神,以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,落实国务院、住建部、省政府、市政府关于加快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,以满足人民群众对美好生活的追求和新市民住房需求为主要出发点,以建立购租并举的住房制度为主要方向,以市场为基础满足多层次住房需求,以政府为主导满足基本保障,建立和健全住房租赁市场

体系，促进住房租赁市场健康发展。

（二）基本目标

紧紧围绕实现城镇居民住有所居的根本目标，坚持“政府引导、市场运作、监管联动、属地负责、依法规范、政策鼓励、多策并举、分类推进”原则，以培育市场供应主体、建立信息服务平台、完善市场监管机制为重点，加快发展和规范我市房屋租赁市场。将基本形成市场供应多元化、规模化、制度化，满足新市民住房需求，建立完善政府监管有力、信息服务共享、市场运营规范、租赁关系稳定、权益保障充分的房屋租赁市场新体系，促进全市房地产市场持续稳定健康发展。

（三）主要任务

1. 定期开展区域调查

一是由区住建局牵头组织，各职能部门紧密配合，依托网格化管理，定期开展做好辖区房屋租赁调查统计工作。二是按照房户合一、一户一档的原则，填写《湛河区房屋租赁信息采集表》，将出租房屋状况、流动人口及相关证照办理情况，录入信息系统，做好建档工作。

2. 增加租赁住房供应

一是多渠道增加租赁房源。鼓励政府、企业、社会团体、个人将拥有所有权、合法使用权或管理权并符合出租条件的房源自行出租。二是允许改建房屋用于租赁。鼓励房地产开

发企业将未销售的多余房源和问题楼盘房源装饰装修后用于租赁经营等。

3. 培育住房租赁市场供应主体

一是发展住房租赁企业。充分发挥市场作用，鼓励各类投资者和自然人发起设立住房租赁企业。二是支持国有企业发展规模化租赁。依托政府公共租赁住房、商业用房及其管理运营机构组建国有住房租赁经营公司，开展房屋租赁、租赁托管、资产运作、维护维修、日常管理等业务。三是鼓励房地产开发企业开展房屋租赁业务。引导房地产开发企业从传统的开发销售向租售并举模式转变。四是支持物业服务企业开展住房租赁经营。发挥物业服务企业在住房租赁信息采集和租赁服务方面的作用，有条件的物业服务企业可依法开展住房租赁经营。五是支持和规范个人出租住房。鼓励个人依法出租自有住房，支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。六是规范住房租赁中介机构。充分发挥住房租赁中介机构作用，开展房源信息尽职调查，加强房源信息发布管理，规范租金、押金管理，提供规范的居间服务。七是整合农村住房租赁市场。鼓励村集体整合租赁住房资源，成立村集体住房租赁公司或引入专业运营机构，配套相关优惠政策或扶持资金，采取整体打包出租的方式进行整体改造，提升农村租赁住房环境。

4. 加大政策支持力度

一是落实住房公积金优惠政策。承租人家庭在平顶山市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等。二是逐步落实租购同权政策。非本地户籍承租人办理房屋租赁登记备案后，可享有的义务教育、社会保障、公共卫生、社会保险、证照办理等国家规定的基本公共服务的权利，最终实现租购同权。三是引入租赁市场法律救助机制。建立租赁纠纷仲裁机制，制定租赁行为准则，作为司法处置的有效补充，降低租赁纠纷处理时间及处理成本，有效保障租赁双方权益。四是落实税收优惠政策。加快落实国办发〔2016〕39号文件中关于房屋租赁税收优惠的有关规定。五是强化金融政策支持。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，向房屋租赁企业提供金融支持。六是落实财政扶持资金。拟定财政资金补助管理办法，对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，给予财政资金补助，对偷税漏税的租赁企业及个人，予以严厉查处。

5. 规范住房租赁市场

一是加大监管力度。加强部门联动，加大监管力度。二是创新管理机制。创新房屋租赁登记备案工作，促推房屋租赁登记备案制度纳入村规民约，充分发挥各村（社区）基层组织作用，落实住房租赁网格化管理，规范出租屋管理，助力解决综治、消防、安全、社区管理等社会问题。

（四）保障措施

一是建立组织机构，加强组织领导。成立湛河区培育和发展住房租赁市场工作领导小组。领导小组下设办公室，办公室设在区住建局，负责领导小组的日常工作。二是完善保障措施，确保工作落实。各相关部门各部门要各司其责，相互协同，齐抓共管，充分发挥好职能优势，切实履行好各自职责。三是强化跟踪督查，严格工作考核。明确责任领导和责任人，定期向领导小组办公室报送工作进展情况，定期组织督查，并通报工作落实情况。四是加强宣传引导，营造良好氛围。大力宣传培育和发展住房租赁市场重要性、必要性和紧迫性，不断提升相关职能部门、广大企业、人民群众的认知度、接受度，争取理解、支持和参与。