

广东省人民政府办公厅文件

粤府办〔2017〕7号

广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

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

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），加快培育和发展我省住房租赁市场，构建购租并举的住房制度，实现城镇居民住有所居，经省人民政府同意，现提出以下实施意见。

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、六中全会以及中央城镇化工作会议、中央城市工作会

议精神，认真落实国务院和省委、省政府决策部署，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）工作目标。到 2018 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。充分发挥省属国有企业综合优势，搭建市场化、专业化、规模化的住房租赁平台，收购或长期租赁库存商品房，按照有关政策规定出租给有需求人群。加强省属住房租赁平台与各地级以上市的对接合作，探索引入房地产开发企业等市场经营主体，开展混合所有制经营，激活和带动我省住房租赁市场发展。落实国家有关加快发展生活性服务业的支持政策，促进各类中、小专业化住房租赁企业协同发展。（责任单位：省国资委、住房城乡建设厅、国土资源厅、财政厅、工商局、地税局，省国税局；各地级以上市人民政府均

为责任单位，以下省略)

(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。(责任单位：省住房城乡建设厅、工商局)

(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。建立完善住房租赁企业、中介机构和从业人员信用管理制度，加强市场主体信用记录管理，设置商品房、存量房、住房租赁网签端口权限，规范住房租赁中介机构行为，促进中介机构依法经营、诚实守信、公平交易。加强从业人员业务培训，提高从业人员业务素质，努力提高中介服务质量。引导成立房地产中介、房地产租赁行业组织，建立行业自律规范，开展行业自律工作。(责任单位：省住房城乡建设厅)

(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，促进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。(责任单位：省住房城乡建设厅、地税局，省国税局)

(七) 规范城中村住房租赁。加强城中村房屋租赁信息登记管理，各地级以上市、县(市、区)政府在2018年底前建立住房租赁信息服务与监管平台，将城市规划区范围内的城中村统一纳入平台监管。鼓励村集体成立专业化房屋租赁企业，将符合安

全、消防、卫生等条件的住房统一出租、规范管理，享受住房租赁企业相关政策优惠，并可委托物业服务企业进村服务。对城市建成区现有违法建设进行全面摸底排查，加强城中村违法建设治理，将城中村历史遗留违法建设问题纳入法制化、规范化治理轨道，坚决遏制新增违法建设。（责任单位：省住房城乡建设厅、国土资源厅、公安厅）

三、鼓励住房租赁消费

（八）完善住房租赁支持政策。加快推进购租并举住房制度改革试点工作，将符合条件的省属住房租赁平台的租赁住房项目纳入广东省专项建设基金支持范围，并积极争取将省属住房租赁平台的租赁住房项目打包纳入国家重大建设项目库的专项建设基金支持范围。各地级以上市要制订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。落实职工提取住房公积金支付房租政策，明确提取工作流程和办理时限，简化办理手续。非本地户籍承租人可按照《居住证暂行条例》、《广东省引进人才实行〈广东省居住证〉暂行办法》等有关规定申领居住证，按照有关政策享受义务教育、医疗等基本公共服务。（责任单位：省住房城乡建设厅、发展改革委、公安厅、人力资源社会保障厅、教育厅、卫生计生委、工商局、国资委）

（九）明确各方权利义务。出租人和承租人应当按照相关法律法规和合同约定履行义务。住房租赁合同期限内，出租人无正当理由不得解除、修改合同，不得单方面提高租金，不得随意克

扣押金；应当按照相关法律法规和合同约定履行房屋维修义务，保证住房安全、室内设施正常使用，未及时修复损坏的房屋，影响承租人正常使用的，应当按照合同约定承担责任。承租人应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施，不得损害业主和其他使用人的合法权益，因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的，应当负责修复或者承担赔偿责任。（责任单位：省住房城乡建设厅）

四、完善公共租赁住房

（十）推进公租房货币化。转变公租房保障方式，实行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。鼓励商品住房库存规模较大、去库存周期较长的城市，逐步将住房保障方式由实物保障为主转变为租赁补贴为主。完善租赁补贴制度，结合当地市场租金水平和保障对象实际情况，按照分档补贴的原则合理确定租赁补贴标准，具体办法由各地级以上市人民政府制订。（责任单位：省住房城乡建设厅）

（十一）提高公租房运营保障能力。鼓励各地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。（责任单位：省住房城乡建设厅）

建设厅)

五、支持租赁住房建设

(十二) 鼓励新建租赁住房。各地级以上市要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，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。人口净流入大的城市要结合本地实际情况加大政策支持力度，增加公租房供应。

(十三) 允许改建房屋用于租赁。允许将在建、建成、库存的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、用气价格按照居民标准执行。完善改变土地使用条件手续，消防等有关职能部门按照商业用房改建后的实际使用性质进行审批。允许将现有住房按照国家和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、防水功能、排污功能完好有效。(责任单位：省住房城乡建设厅、国土资源厅，省公安消防总队，广东电网公司、广州供电局、深圳供电局)

六、加大政策支持力度

(十四) 落实税收优惠。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。对房地产开发企业利用新建住房开展租赁业务结束后出售住房的，按照新建商品房办理销售、不动产登记手续，按有关税法规定缴纳相关交易税费。（责任单位：省国税局，省地税局、住房城乡建设厅、国土资源厅）

（十五）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，对住房租赁企业提供金融支持。积极争取国家开发银行政策性信贷支持，促进省属住房租赁平台可持续发展。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）试点工作。（责任单位：人民银行广州分行、广东银监局、广东证监局，省发展改革委、住房城乡建设厅，省国税局）

（十六）完善供地方式。鼓励各地政府盘活城区“三旧”和城市更新用地等存量土地，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。（责任单位：省国土资源厅、住房城乡建设厅）

七、加强住房租赁监管

(十七) 健全法规制度。严格落实《中华人民共和国城市房地产管理法》、住房和城乡建设部《商品房屋租赁管理办法》等法律法规规定，积极配合国家做好住房租赁有关法律法规修订工作，规范市场行为，稳定租赁关系。制定推行全省统一的住房租赁合同示范文本，明确租赁双方的权利义务。推动尚未建立住房租赁合同登记备案制度的地级以上市通过地方立法的方式建立备案制度。按照住房和城乡建设部要求，逐步实现住房租赁合同网上签约。(责任单位：省住房城乡建设厅、工商局)

(十八) 落实主体责任。各地级以上市政府对本行政区域内的住房租赁市场管理负总责，要建立住房城乡建设、公安、工商等多部门联合监管体制，明确职责分工，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。各地要督促指导街道、乡镇组织推行住房租赁网格化管理，切实做好住房租赁基本信息登记工作。

(十九) 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，会同公安、工商等有关部门加强住房租赁市场监管，建立省级住房租赁数据信息平台，督促指导房屋中介机构将租赁房屋、租赁人员等信息及时、完整地采集录入系统并上传共享；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，并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、房屋中介机构以及其他管理单位排查安全隐患。工商部门通过政府信息资源共享平台与同级住房城乡建设部门共享中介机构的工商登记注册信息。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。（责任单位：省住房城乡建设厅、公安厅、工商局等）

各地、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。省住房城乡建设厅要会同有关部门对本意见落实情况进行检查。



