

索引号:	11220200795219742W/2017-14454	分类:	住房和城乡建设;意见
发文机关:	吉林市人民政府办公厅	成文日期:	2017年07月21日
标题:	关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见		
发文字号:	吉市政办发〔2017〕21号	发布日期:	2017年07月21日

吉林市人民政府办公厅

关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见

各县（市）区人民政府，各开发区管委会，市政府各委办局、直属机构：

为贯彻落实《吉林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》（吉政办发〔2016〕77号），加快培育和发展我市住房租赁市场，结合实际，提出如下实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想。全面贯彻中央城市工作会议精神，牢固树立新发展理念，按照我市打造旅游文化名城、新型产业基地、生态宜居城市的总体要求，坚持因城施策的原则，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，着力培育和发展住房租赁市场，为开创我市振兴发展的新局面作出贡献。

（二）发展目标。到2020年实现住房租赁供应主体多元，供给渠道多样，供需关系平衡，城镇居民住（租）有所居；租赁信息平台发挥作用，行业监管工作规范，多方联动机制形成，市场环境优化；基本形成规范、

持续、明晰的住房租赁市场体系、保障体系和法规制度体系。

二、加大政策支持力度，培育多元市场供应主体

（三）发挥国有投资平台公司作用。利用国有投资平台公司，购置库存商品住房或收储其它符合条件的住房进行租赁经营，开展培育住房租赁市场试点工作。市房产局负责房源统筹、政策指导等工作。

（四）鼓励企业、机构和个人开展住房租赁业务。支持房地产开发企业利用已建成库存商品住房或新建住房开展租赁业务，对一般纳税人在实施营改增试点前取得的不动产出租，可按照 5%的征收率计算缴纳增值税。

鼓励房地产中介机构提供住房租赁托管服务和兼并重组，对符合规定的住房租赁企业、房地产企业、中介机构等改制重组行为，可免征契税。对一般纳税人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，允许抵扣进项增值税税金；对小规模纳税人房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务，适用 3%的征收率计算缴纳增值税。

鼓励个人出租自有住房。对个体工商户及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。其他个人采取一次性收取租金的形式出租不动产，取得的租金收入可在租金对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入不超过 3 万元的，可享受小微企业免征增值税优惠政策。对个人出租住房，不区分用途，按 4%的税率征收房产税，免征城镇土地使用税。对个人出租住房取得的所得减按 10%的税率征收个人所得税。

三、拓展租赁住房供给渠道

（五）适当建设租赁住房。根据住房租赁市场需求状况及需求人群分布等因素，积极盘活城区存量土地，采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。通过城市棚户区改造和危房改造，在地理位置优越、租赁需求旺盛的区域选取部分地块，鼓励房地产开发企业、社会资本新建租赁住房。

（六）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(含公寓)，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、用气价格按居民标准执行。对按照新用途或者新规划条件开发建设的项目，应重新办理相关用地手续，重新核定相应的土地价款。在符合住宅设计规范，不影响房屋结构安全和消防安全的前提下，允许户型改造后按套或间出租。

（七）推进公租房和回迁安置房货币化。政府原则上不再新建公租房和回迁安置房。对符合条件的家庭给予租赁补贴或者货币化安置，使其通过市场租房或者购房。

（八）落实提取住房公积金支付房租政策。职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存城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。非本地户籍承租人持租赁合同及备案证明申领居住证后，享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。

四、规范住房租赁管理，优化住房租赁市场环境

（九）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。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。执行全省统一的《住房租赁合同示范文本》。

(十) 建立住房租赁信息服务平台。2017 年底前，完成住房租赁信息服务与监管平台建设，房屋租赁企业、房地产中介机构通过平台提供便捷的房源核验、交易合同网签、交易资金监管和住房租赁备案服务。委托行业协会或第三方机构，采取科学的统计方法，按区域、用途定期发布房屋租金指导价格，避免住房资源浪费。及时公布经备案的住房租赁企业、房地产中介机构、从业人员名单及信用档案等信息。

五、加强组织领导，完善行业管理

(十一) 严格执行租赁登记备案制度。房地产行政主管部门要加强住房租赁市场监管。社区作为住房租赁信息政府服务平台终端，要安排专门人员负责租赁合同备案等工作。公安、工商、教育等部门应当密切配合房地产行政主管部门开展住房租赁登记备案工作。企业、个体工商户租赁住房用于生产经营的，可持住房租赁登记备案证明办理工商营业执照。

(十二) 建立多部门多层级管理联动机制。房地产行政主管部门和各区政府负责住房租赁市场管理和相关协调工作。公安部门要加强出租住房治安和住房租赁当事人居住登记管理，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整治安全隐患。各社区负责受理、完善辖区范围内住房租赁合同网上备案工作。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。

吉林

市人民政府办公厅

2017

年 7 月 21 日