## 目 录

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） 3

住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见（建房〔2015〕4号） 9

九部委关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知（建房〔2017〕153号） 13

国土资源部 住房城乡建设部关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知（国土资发〔2017〕100号） 18

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（鄂政办发〔2017〕18号） 24

市人民政府关于开展培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见（武政规〔2017〕39号） 30

关于印发《武汉市培育和发展住房租赁市场试点工作扶持政策（试行）》的通知（武房租〔2017〕4号） 40

市委办公厅 市政府办公厅印发《关于加强大学毕业生安居保障的实施意见（试行）》的通知（武办发〔2017〕25号） 49

市人民政府关于推进公共租赁住房货币化保障工作的通知（武政规〔2017〕58号） 54

关于规范住房租赁服务企业代理经租社会闲散存量住房的试行意见（武房规〔2017〕15号） 58

市房管局关于明确我市住房租赁服务企业管理工作的通知（武房发〔2017〕90号） 61

市房管局 市工商局关于启用《武汉市住宅租赁合同》（WF-2017-K7010）的通知（武房发〔2017〕86号） 67

# 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）

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：
　　实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。改革开放以来，我国住房租赁市场不断发展，对加快改善城镇居民住房条件、推动新型城镇化进程等发挥了重要作用，但市场供应主体发育不充分、市场秩序不规范、法规制度不完善等问题仍较为突出。为加快培育和发展住房租赁市场，经国务院同意，现提出以下意见。
　　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，认真落实国务院决策部署，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，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）发展目标。到2020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。按照《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）有关规定，住房租赁企业享受生活性服务业的相关支持政策。
　　（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。
　　（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。努力提高中介服务质量，不断提升从业人员素质，促进中介机构依法经营、诚实守信、公平交易。
　　（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，鼓励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。
　　三、鼓励住房租赁消费
　　（七）完善住房租赁支持政策。各地要制定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。落实提取住房公积金支付房租政策，简化办理手续。非本地户籍承租人可按照《居住证暂行条例》等有关规定申领居住证，享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。
　　（八）明确各方权利义务。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。
　　四、完善公共租赁住房
　　（九）推进公租房货币化。转变公租房保障方式，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。完善租赁补贴制度，结合市场租金水平和保障对象实际情况，合理确定租赁补贴标准。
　　（十）提高公租房运营保障能力。鼓励地方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。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。
　　五、支持租赁住房建设
　　（十一）鼓励新建租赁住房。各地应结合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，引导土地、资金等资源合理配置，有序开展租赁住房建设。
　　（十二）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，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、用气价格应当按照居民标准执行。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，必须确保消防设施完好有效。
　　六、加大政策支持力度
　　（十三）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，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。
　　（十四）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，向住房租赁企业提供金融支持。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。
　　（十五）完善供地方式。鼓励地方政府盘活城区存量土地，采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。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。
　　七、加强住房租赁监管
　　（十六）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。推行住房租赁合同示范文本和合同网上签约，落实住房租赁合同登记备案制度。
　　（十七）落实地方责任。省级人民政府要加强本地区住房租赁市场管理，加强工作指导，研究解决重点难点问题。城市人民政府对本行政区域内的住房租赁市场管理负总责，要建立多部门联合监管体制，明确职责分工，充分发挥街道、乡镇等基层组织作用，推行住房租赁网格化管理。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。
　　（十八）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，要会同有关部门加强住房租赁市场监管，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，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、物业服务企业以及其他管理单位排查安全隐患。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。
　　各地区、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。各地区要根据本意见，研究制定具体实施办法，落实工作责任，确保各项工作有序推进。住房城乡建设部要会同有关部门对本意见落实情况进行督促检查。

 国务院办公厅

2016年5月17日

# 住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见（建房〔2015〕4号）

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市建委（房地局）：

近年来，我国住房租赁市场快速发展，住房租赁规模逐步扩大，为解决居民居住问题、推动经济社会发展作出了重要贡献。据统计，城市居民家庭通过租赁解决住房问题比例逐年上升，进城务工人员主要通过租赁方式解决住房问题。与此同时，住房租赁市场发展还不能完全适应经济社会发展的需要，存在供应总量不平衡、供应结构不合理、制度措施不完善，特别是供应主体较为单一等问题。为加快培育和发展住房租赁市场，现提出以下意见：

一、统一认识，明确要求

（一）充分认识培育和发展住房租赁市场的重要意义。住房租赁市场是我国住房供应体系的重要组成部分，在经济社会发展中起到十分重要的作用。没有发育完善的租赁市场，住房供应体系就不完整、居民对住房的合理消费就得不到满足、住有所居的目标就难以实现、人口有序流动就会受到制约、承租人的合法权益就难以得到保障、大量的存量房源就得不到充分利用。

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服务，提高社会治理能力。各级住房城乡建设主管部门要切实把握当前有利机遇，加快推进住房租赁市场发展。

（二）总体要求。发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用，积极推进租赁服务平台建设，大力发展住房租赁经营机构，完善公共租赁住房制度，拓宽融资渠道，推动房地产开发企业转型升级，用3年时间，基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场。

二、建立多种渠道，发展租赁市场

（三）建立住房租赁信息政府服务平台。搭建住房租赁信息政府服务平台，是各市县房地产管理部门职能所在，是政府引导市场的重要手段。建立政府服务平台，为租赁市场供需双方提供高效、准确、便捷的信息服务，出租人可随时发布出租房屋的区位、面积、户型、价格等信息，承租人可发布租赁房屋的需求信息，逐步实现在平台上进行对接；提供房屋租赁合同示范文本，明确提示双方的权利义务；为房地产中介机构备案提供方便，公布经备案的房地产中介机构名单，房地产中介机构和从业人员信用档案等信息。有条件的城市，要逐步实现房屋租赁合同网上登记备案，方便群众办事。

（四）积极培育经营住房租赁的机构。推进住房租赁规模化经营，能够提升租赁服务水平，稳定租赁关系，规范租赁行为，促进住房租赁市场发展。鼓励成立经营住房租赁的机构，通过长期租赁或购买社会房源，可直接向社会出租；也可以根据市场需求进行装修改造后，向社会出租。经营住房租赁的机构，要提供专业化的租赁服务。积极引导经营住房租赁的机构，从事中小户型、中低价位的住房租赁经营服务。探索建立支持经营住房租赁机构发展的融资渠道。

（五）支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租。支持房地产开发企业改变经营方式，从单一的开发销售向租售并举模式转变。鼓励有条件的房地产开发企业，在新建商品房项目中长期持有部分房源，用于向市场租赁；也可以与经营住房租赁的企业合作，建立开发与租赁一体化、专业化的运作模式。支持房地产开发企业将其持有的存量房源投放到租赁市场，也可以转成租赁型的养老地产、旅游地产等。

（六）积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点。REITs是一种金融投资产品，推进REITs试点，有利于促进住房租赁市场发展，有利于解决企业的融资渠道，有利于增加中小投资者的投资渠道。通过发行REITs，可充分利用社会资金，进入租赁市场，多渠道增加住房租赁房源供应。积极鼓励投资REITs产品。各城市要积极开展REITs试点，并逐步推开。

（七）支持从租赁市场筹集公共租赁房房源。从租赁市场筹集公共租赁房房源，有利于提高安置工作效率，有利于盘活存量住房，有利于解决公共租赁住房管理难等问题。各地可以通过购买方式，把适合作为公租房或者经过改造符合公租房条件的存量商品房，转为公共租赁住房，保障性住房要逐步从实物保障为主转向建设和租赁补贴并重，“补砖头”与“补人头”相结合。鼓励和支持符合公共租赁住房保障条件的家庭，通过租赁市场解决住房问题，政府按规定提供货币化租赁补贴。

三、加强领导，狠抓落实

（八）加强组织领导。培育和发展住房租赁市场工作是各级住房城乡建设部门的重要职责。各地要高度重视，狠抓落实。各省级住房城乡建设部门要切实加强指导和监督，积极与有关部门沟通，研究制定本地区支持政策，形成政策合力。各市县房地产管理部门要切实负起责任，积极与有关部门配合，切实抓好落实工作。

（九）加强统筹谋划。各市县要结合本地实际，科学规划本地区住房租赁市场发展，制定具体的工作方案。工作方案要明确目标、主要任务、具体工作安排和政策措施。要建立健全工作机构，明确工作机构，充实人员力量，保证工作有序推进。

（十）加强政策支持。培育住房租赁市场是一个系统工程，涉及多个方面，各地要在金融、税收和经营管理等给予政策支持。积极鼓励和引导国内外资金进入住房租赁市场。对于机构、房地产开发企业，经营租赁住房需要办理规划变更、装修改造等相关手续的，积极给予支持。对租房居民需要出具稳定居所证明的，应简化流程，积极办理。同时，各地要加强宣传，正确引导居民住房消费，营造良好的社会氛围。

各省级住房城乡建设主管部门要将本地区落实本指导意见的情况于2015年6月30日前报我部。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2015年1月6日

# 九部委关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知（建房〔2017〕153号）

各省、自治区、直辖市住房城乡建设厅（建委、房地局）、发展改革委、公安厅（局）、国土资源主管部门、工商局（市场监督管理部门）、证监局，中国人民银行[上海](http://news.hexun.com/2013/shanghai1/index.html%22%20%5Ct%20%22_blank)总部、各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、国家[税务](http://tax.hexun.com/%22%20%5Ct%20%22_blank)局、地方税务局：

当前人口净流入的大中城市住房租赁市场需求旺盛、发展潜力大，但租赁房源总量不足、市场秩序不规范、政策支持体系不完善，租赁住房解决城镇居民特别是新市民住房问题的作用没有充分发挥。为进一步贯彻落实《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），加快推进租赁住房建设，培育和发展住房租赁市场，现就有关事项通知如下。

一、充分认识加快发展住房租赁市场的重要意义

党中央、国务院高度重视培育和发展住房租赁市场，近年来作出了一系列决策部署。各地区有关部门要将思想和行动统一到党中央、国务院的决策部署上来，充分认识到加快推进租赁住房建设、培育和发展住房租赁市场，是贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位的重要举措，是加快[房地产](http://jingzhi.funds.hexun.com/160628.shtml%22%20%5Ct%20%22_blank)市场供给侧结构性改革和建立购租并举住房制度的重要内容，是解决新市民住房问题、加快推进新型城镇化的重要方式，是实现全面建成小康社会住有所居目标的重大民生工程。

二、多措并举，加快发展住房租赁市场

（一）培育机构化、规模化住房租赁企业。

鼓励国有、民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务。人口净流入的大中城市要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。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。公安部门要比照酒店业管理方式，将住房租赁企业登记的非本地户籍租住人员信息接入暂住人口管理信息系统，实现对租客信息的有效对接。加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，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。鼓励地方政府出台优惠政策，积极支持并推动发展房地产投资[信托](http://trust.hexun.com/%22%20%5Ct%20%22_blank)基金（REITs）。

（二）建设政府住房租赁交易服务平台。

城市住房城乡建设主管部门要会同有关部门共同搭建政府住房租赁交易服务平台，提供便捷的租赁信息发布服务，推行统一的住房租赁合同示范文本，实现住房租赁合同网上备案；建立住房租赁信息发布标准，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；建立健全住房租赁企业和房地产经纪机构备案制度，强化住房租赁信用管理，建立多部门守信联合激励和失信联合惩戒机制；加强住房租赁市场监测，为政府决策提供数据基础。

（三）增加租赁住房有效供应。

鼓励各地通过新增用地建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房等方式，多渠道增加新建租赁住房供应，优先面向公租房保障对象和新市民供应。按照国土资源部、住房城乡建设部的统一工作部署，超大城市、特大城市可开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。鼓励开发性金融等[银行业](http://jingzhi.funds.hexun.com/161121.shtml%22%20%5Ct%20%22_blank)金融机构在风险可控、商业可持续的前提下，加大对租赁住房项目的信贷支持力度，通过合理测算未来租赁收入现金流，向住房租赁企业提供分期还本等符合经营特点的长期贷款和金融解决方案。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。

积极盘活存量房屋用于租赁。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，水电气执行民用价格，并应具备消防安全条件。探索采取购买服务模式，将公租房、人才公寓等政府或国有企业的房源，委托给住房租赁企业运营管理。

要落实“放管服”改革的总体要求，梳理新建、改建租赁住房项目立项、规划、建设、竣工验收、运营管理等规范性程序，建立快速审批通道，探索实施并联审批。

（四）创新住房租赁管理和服务体制。

各地要建立部门相互协作配合的工作机制，明确住房城乡建设、发展改革、公安、财政、国土资源、金融、税务、工商等部门在规范发展住房租赁市场工作中的职责分工，整顿规范市场秩序，严厉打击住房租赁违法违规行为。推进部门间信息共享，承租人可按照国家有关规定凭登记备案的住房租赁合同等有关证明材料申领居住证，享受相关公共服务。充分发挥街道、乡镇，尤其是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，实行住房租赁的网格化管理；建立纠纷调处机制，及时化解租赁矛盾纠纷。

三、工作要求

（一）加强组织领导。各地区有关部门要切实加强组织领导，健全工作机制，做好宣传引导，营造良好环境。要结合当地实际研究制定具体实施办法，落实工作责任，确保各项工作有序推进。

（二）积极开展试点。选取部分人口净流入的大中城市开展试点工作。试点期间，各城市应于每年1、4、7、10月的15日前，定期报送上一季度试点工作进展情况，由省级住房城乡建设部门汇总后报送住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部和国土资源部。住房城乡建设部会同有关部门及时总结试点工作取得的经验，形成一批可复制、可推广的试点成果，向全国进行推广。

（三）加强督促指导。各地区有关部门要按照职责分工，加强对人口净流入的大中城市发展住房租赁市场工作的督促指导。要注意分类指导，尊重基层首创精神，健全激励和容错纠错机制，允许进行差别化探索，发现问题及时纠偏。住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部和国土资源部会同有关部门，跟踪指导各地工作开展情况，总结经验，不断完善政策。

住房城乡建设部

国家发展改革委

公安部

财政部

国土资源部

人　民　银　行

税　务　总　局

工 商 总 局

证监会

 2017年7月18日

# 国土资源部住房城乡建设部关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知（国土资发〔2017〕100号）

北京、辽宁、上海、江苏、浙江、安徽、福建、河南、湖北、广东、四川省（市）国土资源主管部门、住房城乡建设主管部门：

　　为增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制，国土资源部会同住房城乡建设部根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，制定了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，现印发给你们，请指导、督促各有关城市认真执行。

国土资源部

住房城乡建设部

2017年8月21日

**利用集体建设用地建设租赁住房试点方案**

利用集体建设用地建设租赁住房，可以增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，有助于构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制；有助于拓展集体土地用途，拓宽集体经济组织和农民增收渠道；有助于丰富农村土地管理实践，促进集体土地优化配置和节约集约利用，加快城镇化进程。按照中央有关精神，结合当前管理工作实际，制定本试点方案。

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、六中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，按照党中央、国务院决策部署，牢牢把握“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，以构建购租并举的住房体系为方向，着力构建城乡统一的建设用地市场，推进集体土地不动产登记，完善利用集体建设用地建设租赁住房规则，健全服务和监管体系，提高存量土地节约集约利用水平，为全面建成小康社会提供用地保障，促进建立房地产平稳健康发展长效机制。

（二）基本原则。

把握正确方向。坚持市场经济改革方向，发挥市场配置资源的决定性作用，注重与不动产统一登记、培育和发展住房租赁市场、集体经营性建设用地入市等改革协同，加强部门协作，形成改革合力。

保证有序可控。政府主导，审慎稳妥推进试点。项目用地应当符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划，以存量土地为主，不得占用耕地，增加住房有效供给。以满足新市民合理住房需求为主，强化监管责任，保障依法依规建设、平稳有序运营，做到供需匹配。

坚持自主运作。尊重农民集体意愿，统筹考虑农民集体经济实力，以具体项目为抓手，合理确定项目运作模式，维护权利人合法权益，确保集体经济组织自愿实施、自主运作。

提高服务效能。落实“放管服”要求，强化服务意识，优化审批流程，降低交易成本，提升服务水平，提高办事效率，方便群众办事。

（三）试点目标。通过改革试点，在试点城市成功运营一批集体租赁住房项目，完善利用集体建设用地建设租赁住房规则，形成一批可复制、可推广的改革成果，为构建城乡统一的建设用地市场提供支撑。

（四）试点范围。按照地方自愿原则，在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

除北京、上海外，由省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门汇总本辖区计划开展试点城市的试点实施方案，报国土资源部和住房城乡建设部批复后启动试点。

二、试点内容

（一）完善试点项目审批程序。试点城市应当梳理项目报批（包括预审、立项、规划、占地、施工）、项目竣工验收、项目运营管理等规范性程序，建立快速审批通道。健全集体建设用地规划许可制度，推进统一规划、统筹布局、统一管理，统一相关建设标准。试点项目区域基础设施完备，医疗、教育等公共设施配套齐全，符合城镇住房规划设计有关规范。

（二）完善集体租赁住房建设和运营机制。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。兼顾政府、农民集体、企业和个人利益，理清权利义务关系，平衡项目收益与征地成本关系。完善合同履约监管机制，土地所有权人和建设用地使用权人、出租人和承租人依法履行合同和登记文件中所载明的权利和义务。

（三）探索租赁住房监测监管机制。集体租赁住房出租，应遵守相关法律法规和租赁合同约定，不得以租代售。承租的集体租赁住房，不得转租。探索建立租金形成、监测、指导、监督机制，防止租金异常波动，维护市场平稳运行。国土资源、住房城乡建设部门应与相关部门加强协作、各负其责，在建设用地使用权登记、房屋所有权登记、租赁备案、税务、工商等方面加强联动，构建规范有序的租赁市场秩序。

（四）探索保障承租人获得基本公共服务的权利。承租人可按照国家有关规定凭登记备案的住房租赁合同依法申领居住证，享受规定的基本公共服务。有条件的城市，要进一步建立健全对非本地户籍承租人的社会保障机制。

三、组织实施

（一）加强组织保障。国土资源部和住房城乡建设部共同部署试点。省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门负责试点工作的督促、检查和指导。城市政府全面负责试点组织领导工作，制定试点工作规则和组织实施方案，建立试点协调决策机构。各地区各有关部门要加强协调配合，稳妥有序推进试点。

（二）推进试点实施。

1.编制实施方案。试点城市根据本方案编制实施方案，经省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门汇总后，2017年11月底前报国土资源部和住房城乡建设部批复。

2.试点实施、跟踪及总结。省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门负责试点工作的督促、检查和指导，及时研究解决试点中存在的问题。

2019年11月，省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门组织开展试点中期评估，形成评估报告报国土资源部和住房城乡建设部。

2020年底前，省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门总结试点工作，总结报告报国土资源部和住房城乡建设部。

（三）强化指导监督。各地区各有关部门要按照职责分工，加强对试点工作的指导监督，依法规范运行。要加强分类指导，尊重基层首创精神，健全激励和容错纠错机制，允许进行差别化探索，切实做到封闭运行、风险可控，发现问题及时纠偏。

（四）做好宣传引导。试点地区要加强对试点工作的监督管理，密切关注舆情动态，妥善回应社会关切，重大问题及时报告。

# 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（鄂政办发〔2017〕18号）

各市、州、县人民政府，省政府各部门：
　　为认真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）精神，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，经省人民政府同意，现提出如下实施意见。
　　一、总体要求
　　（一）指导思想。全面贯彻落实党中央、国务院决策部署，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，深入推进房地产业供给侧结构性改革，以满足居民合理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，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，扩大租赁市场有效供给，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。
　　（二）发展目标。到2020年，全省基本建立购租并举的住房制度，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，形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，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，努力实现城镇居民住有所居的目标。
　　二、培育市场供应主体
　　（一）发展专业化住房租赁企业。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，开展规模化、集约化、专业化的租赁经营。鼓励各地政府采取购买服务或政府和社会资本合作（PPP）的方式，将现有政府投资和管理的公租房交由住房租赁企业运营管理。依法登记备案的住房租赁企业享受生活性服务业的各项支持政策。
　　（二）鼓励房地产开发企业开展房屋租赁业务。支持房地产开发企业拓展业务范围，由单一的开发销售向租售并举模式转型，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，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，发展租赁地产。
　　（三）支持和规范个人出租住房。鼓励个人依法出租自有住房，引导出租住房当事人签订住房租赁合同，并按有关规定进行合同登记备案，对经住房租赁合同登记备案的个人，给予税收优惠。支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。
　　（四）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。建立和完善住房租赁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。促进中介机构加强品牌建设，依法经营，诚实守信，公平交易。鼓励物业服务企业依法从事房屋租赁业务。
　　三、鼓励住房租赁消费
　　（一）落实公共服务政策。各地要因地制宜制定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，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。非本地户籍承租人可按照《居住证暂行条例》等有关规定申领居住证，享受义务教育、医疗、就业、法律援助等国家规定的基本公共服务。
　　（二）加大住房公积金的支持力度。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，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。职工租住公共租赁住房的，按照实际房租支出全额提取；租住商品住房的，各地可根据当地市场租金水平和租住住房面积，确定租房提取额度。
　　（三）推进公共租赁住房货币化。各地政府要鼓励住房租赁机构等社会资本通过购买、长期租赁等方式从市场筹集公租房房源，提供公租房租赁服务。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。各地政府要完善租赁补贴制度，结合市场租金水平和保障对象的实际情况，合理确定租赁补贴标准。
　　四、支持租赁住房建设
　　（一）鼓励新建租赁住房。各地应结合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，将新建商品房项目中配建一定比例的租赁住房作为土地出让条件。有条件的城市可以利用住房公积金的增值收益，新建、改建、收购租赁住房，定向租赁给中低收入住房公积金缴存职工。有条件的企业，可以建设租赁型职工宿舍。
　　（二）允许改建住房用于租赁。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。改造中不得破坏房屋承重结构、改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施完好有效。不得违规改变房屋使用性质、分割办理不动产登记。住房出租应当以改造设计确定的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于当地政府规定的最低标准。
　　（三）允许将商业用房改建为租赁住房。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，调整后不再补交土地出让金，经改建的租赁住房不得分割产权出售。用水、用电、用气价格应当按照民用标准执行，消防安全验收标准应与实际用途相符。各市（州）政府要制定商业用房改建为租赁住房的管理办法，明确土地、规划、建设、消防等环节的具体规定，简化服务流程。
　　五、加大政策支持力度
　　（一）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。个人出租住房的，减按15%计算缴纳增值税。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，按国家规定扣除。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，小规模纳税人出租其取得的不动产（不含个人出租住房），按5%的征收率缴纳增值税；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。
　　（二）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，向住房租赁企业提供金融支持。金融机构应探索开展住房租金收益权质押贷款业务，并给予一定的贷款期限、利率等优惠。对将库存商品房转化为出租房屋的房地产开发企业，金融机构也要给予贷款支持。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。探索在武汉市开展房地产投资信托基金（REITs)试点。
　　（三）完善供地方式。各地政府要盘活城区存量土地，采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。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。允许分期支付新建租赁住房项目土地出让金。在符合相关规划的前提下，企业可利用空闲土地、厂房建设租赁住房，但不得分割产权出售。
　　六、加强租赁市场监管
　　（一）规范住房租赁行为。住房租赁中介机构依法办理工商登记后30日内，应当向当地房地产主管部门登记备案。各市州县要按照住房城乡建设部关于《商品房租赁管理办法》的要求，制定房屋租赁合同示范文本并推行合同网上签约，落实房屋租赁合同登记备案制度。出租人和承租人应当按照法律法规和合同约定履行权利义务。
　　（二）落实主体责任。各市州县人民政府对本行政区域内的住房租赁市场管理负总责，要结合实际研究制定具体管理办法。要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，系统建设与运行资金纳入地方政府财政预算。充分发挥街道、乡镇等基层组织作用，推行“网格化”住房租赁管理服务体系，实行住房租赁管理服务全覆盖。
　　（三）加强行业监管。明确职责分工，建立多部门联合监管体制。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。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，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。
　　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督促检查。

湖北省人民政府办公厅
　　 2017年3月20日

# 市人民政府关于开展培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见（武政规〔2017〕39号）

各区人民政府，市人民政府各部门：

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）和《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》（鄂政办发[2017]18号）精神,解决新市民阶段性住房需求，实现城镇居民住有所居的目标，经研究，现就我市开展培育和发展住房租赁市场试点工作提出如下实施意见：

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，深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神,认真落实国务院、省人民政府决策部署，加快推进“百万大学生留汉创业就业计划”，建立购租并举的住房制度，扩大住房租赁市场有效供给，支持住房租赁消费，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，促进我市住房租赁市场健康发展。

（二）工作目标。紧紧围绕城镇居民住有所居的根本目标，按照“政府引导、市场运作、精细管理、精准服务”的原则，积极探索创新住房租赁运作方式，到2020年，基本形成渠道多元、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场体系。

二、工作措施

（一）培育住房租赁市场供应主体

1．发展住房租赁企业。鼓励武汉地产开发投资集团有限公司、市城市建设投资开发集团有限公司、武汉碧水集团有限公司等市属国资企业，以及中央所属房地产开发企业、混合所有制房地产开发企业组建或者与民营企业共同出资设立由国有资本控股、以住房租赁为主营业务的企业，充分发挥国有企业的引领和带动作用。鼓励房地产经纪机构、物业服务企业以及各类机构投资者设立专门的住房租赁企业，开展规模化、集约化、专业化住房租赁经营业务。积极引导住房租赁企业从事中小户型、中低价位的住房租赁经营服务，满足不断增长的住房租赁需求。住房租赁企业可按照《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）的有关规定，享受生活性服务业企业的有关优惠政策。（责任单位：市国资委、市住房保障房管局、市工商局。排第一位部门为牵头单位，下同）

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展业务范围，利用已建成住房或者新建住房，以先租后售、与住房租赁企业合作等方式，开展住房租赁业务，发展租赁地产。（责任单位：市住房保障房管局）

3．支持和规范个人出租住房行为。鼓励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住房租赁中介机构出租自有住房。（责任单位：市住房保障房管局、市公安局）

（二）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，建立并完善武汉市住房租赁交易服务平台，提供住房租赁企业备案、房源信息发布和核验、企业信用体系建设、企业及从业人员星级评定、住房租赁合同网上签约等服务，推行统一的住房租赁合同示范文本。建立住房租赁信息发布和审核标准，明确租赁双方当事人权责关系，规范住房租赁交易流程，维护租赁期限内租赁关系的稳定。鼓励住房租赁企业开发利用移动终端（APP），推动实现住房租赁实时线上沟通和租赁交易服务评价，增加信息透明度。通过平台建设，加强对出租房屋和流动人口信息的采集，建立住房租赁交易数据库，提高住房租赁市场监测分析水平，为政府决策提供数据基础；将住房租赁信用管理纳入全市信用信息公共服务平台，推动完善多部门守信联合激励和失信联合惩戒机制。（责任单位：市住房保障房管局、市工商局、市公安局）

（三）多渠道增加租赁住房供应

１．鼓励房地产企业和住房租赁企业通过新建配建租赁住房增加供应。在中心城区商业、办公密集区域周边或者工业园区、产业园区集中区域，选取符合住房租赁市场需求的新建商品房项目，按照一定比例（约为10-20%）和相关要求配建租赁住房，并明确自具备交付条件之日起一定年限内（暂定为5-10年）不得进行分割转让或者分割抵押；配建租赁住房的，可不再配建公共租赁住房（以下简称公租房）；在住房需求量大的区域，探索将新建商品房配建一定比例的租赁住房作为土地出让条件。同时，通过新建人才公寓或者货币化保障等方式，满足新就业大学生和技术工人的住房租赁需求。在住房租赁需求矛盾突出的区域，探索利用“城中村”改造产业用地和工业园区用地配套建设租赁住房，引导村集体经济组织与住房租赁企业合作，开展住房租赁服务。（责任单位：市国土规划局、市住房保障房管局）

２．鼓励住房租赁企业、房地产经纪机构通过存量房市场增加供应。鼓励住房租赁企业收购或者长期租赁闲置的非住宅项目，将其改建为集中式公寓，在规划用途调整为公寓的前提下，按照公寓标准进行重新设计，建设，经公安消防、国土规划部门按照公寓类标准进行消防设计审核并验收合格后，面向社会出租。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，由住房租赁企业开展住房租赁服务。引导规范房地产经纪机构长期租赁闲置的住房，在符合我市有关最小出租单位、居住人数、承租面积和消防安全管理规定的基础上，将其改造为分散式公寓，进行统一装修、统一经营。（责任单位：市住房保障房管局、市国土规划局、市公安消防局）

3．将部分公租房源调整为租赁住房向社会出租。在住房租赁需求较为集中，且已建（在建）公租房已满足保障家庭需求的区域，将部分公租房源调整为社会租赁住房，面向社会出租，不再限定租赁对象。（责任单位：市住房保障房管局）

（四）完善公租房保障机制

1．推进公租房保障货币化。转变公租房保障方式，实行住房实物保障和租赁货币化补贴并举，支持公租房保障对象通过住房租赁市场租房，对符合条件的家庭给予住房租赁货币化补贴。完善住房租赁货币化补贴制度，结合住房租赁市场租金水平和公租房保障对象实际情况，合理确定住房租赁货币化补贴标准。（责任单位：市住房保障房管局）

2．提高公租房运营保障能力。采取政府购买服务或者政府和社会资本合作（PPP）模式，对现有政府投资和管理的公租房，在确保政府拥有产权的前提下，由各区人民政府选择符合条件的住房租赁企业开展规模化经营，不断提高公租房管理和服务水平。将符合公租房保障条件的外来务工人员、新就业大学生和青年专业技术人员，纳入公租房保障范围。（责任单位：市住房保障房管局）

（五）加大住房租赁政策支持力度

１．规划、土地支持政策。探索通过租赁、先租后让等方式供应租赁住房开发项目建设用地，新建租赁住房项目的土地出让金可分期支付。在符合城市规划和有关规定，且不影响城市功能和城市整体风貌的前提下，允许通过规划论证将宾馆、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，调整后不再补交土地出让金，经改建的租赁住房不得分割产权出售。（责任单位：市国土规划局）

2．税收优惠政策。在增值税优惠政策方面：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方法，按照5%的征收率计算缴纳增值税；对属于单位和个体工商户的小规模纳税人出租不动产，按照5%的征收率计算缴纳增值税；对个人出租住房的，减按1.5%的征收率计算缴纳增值税；对小规模纳税人出租不动产（含住房）月收入不超过3万元的，在2017年底之前可按照有关规定免征增值税；对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务的，一般纳税人适用6%的增值税税率，小规模纳税人按照3%的征收率缴纳增值税。在企业所得税优惠政策方面：对自2017年1月1日至2019年12月31日，年应纳税所得额低于50万元（含50万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按照20%的征收税率缴纳企业所得税；企事业单位、社会团体以及其他组织捐赠住房作为公共租赁住房，符合税收等有关法律法规规定的，对其公益性捐赠支出在年度利润总额12%以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除。在房产税优惠政策方面：对个人出租住房，按照4%的征收率征收房产税；对企事业单位、社会团体以及其他组织按照市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的征收率征收房产税。（责任单位：市地税局、市国税局）

３．工商支持政策。住房租赁企业申请营业执照，工商部门应予以支持，将“房屋租赁服务”列为其主营业务。（责任单位：市工商局）

4．住房公积金优惠政策。职工连续足额缴存住房公积金满3个月，职工家庭在我市无自有住房且租赁住房的，经住房租赁合同登记备案后，可提取夫妻双方住房公积金用于支付房租。职工租住公租房的，可按照实际房租支出全额提取住房公积金用于支付房租；租住商品住房的，可根据住房租赁市场租金水平和租住住房面积，确定用于支付房租的住房公积金提取额度。（责任单位：武汉住房公积金管理中心）

5．保障承租人享有公共服务政策。承租人申领居住证后，可按照《武汉市居住证服务与管理暂行办法》（市人民政府令第277号）等有关规定享受我市义务教育、基本公共就业服务、基本公共卫生服务和计划生育服务、法律援助和其他法律服务等国家规定的基本公共服务。同时，相关部门应结合我市实际情况，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。（责任单位：市公安局、市教育局、市人力资源社会保障局、市卫生计生委、市司法局）

6．住房保障政策。探索从住房租赁市场筹集公租房房源。按照“租补分离”的原则，引导和支持住房保障家庭通过租赁市场解决住房问题，对承租住房保障家庭给予一定的住房租赁货币化补贴，并在保障性安居工程专项资金中予以安排。（责任单位：市住房保障房管局、市财政局）

7．金融支持政策。协调国家政策性银行和部分商业银行安排一定贷款额度，对从事租赁住房建设和经营的房地产开发企业，提供长期贷款支持；对将已竣工的库存商品住房转化为出租房屋的房地产开发企业，金融机构要给予贷款支持。协调商业银行积极开展住房租金收益权质押贷款业务，支持企业多渠道融资。（责任单位：市金融工作局）

8．配套政策。将非住宅改造为租赁住房的，必须在符合燃气安全和相关技术规范的前提下使用燃气。土地用途调整为居住用地，其用水、用电、用气由水、电、气经营企业核实为民用性质的，按照民用价格标准执行；存在混合性质情况的，应分表计量，未分表计量的，由供用双方协商混合用量比例，执行分类价格。（责任单位：市住房保障房管局、市城乡建设委、市国土规划局、市公安消防局、市水务集团、武汉供电公司、市燃气公司）

9．落实推进房地产投资信托基金（REITs）试点政策。鼓励房地产开发企业和住房租赁企业发行房地产投资信托基金，吸引社会化投资，多渠道筹集资金。（责任单位：市金融工作局）

（六）加强住房租赁管理和服务

1．建立住房租赁企业的准入和资质管理体系。在试点工作期间，住房租赁企业应当具备以下条件：办理工商注册登记，取得营业执照；有房地产经纪资质且经房管部门备案；经营的出租房屋不少于1000间（暂定），且承租时间不少于5年（暂定）；住房租赁合同应按照相关规定到房管部门备案；企业员工不少于30人（暂定）。（责任单位：市住房保障房管局）

2．规范住房租赁行为。房屋租赁双方要按照相关法律、法规的规定和合同约定履行义务。出租人应当保证住房和室内设施符合出租要求，对承租人履行消防安全职责情况进行监督；在房屋租赁合同期限内，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房屋和室内设施，配合物业服务企业做好住宅物业的消防安全工作，并按时缴纳租金。相关部门应加大对违规装修改造出租房屋、违规群租等行为的监管和查处力度。（责任单位：市住房保障房管局、市公安局、市城管委）

3．建立部门间信息共享机制。通过武汉市住房租赁交易服务平台，将房屋租赁合同登记备案信息与税务、金融、住房公积金、工商、公安、社会治安综合治理、教育、人力资源社会保障、卫生计生等主管部门共享，各主管部门验证房屋租赁合同登记备案信息后，落实租赁主体相关税收、信贷优惠政策，并依法依规提供居住证、子女入学、社保、医保、住房保障等公共服务。（责任单位：市住房保障房管局）

4．强化流动人口和出租房屋管理。长期从事住房租赁的企业和专营机构，应当按照相关规定进行房屋租赁登记备案，将出租房屋和承租人信息上报相关部门，并在社会治安综合治理、公安、消防、住房保障房管等部门指导下，协助做好流动人口和出租房屋的管理工作。（责任单位：市公安局、市住房保障房管局）

三、组织实施

（一）加强组织领导。成立市培育和发展住房租赁市场领导小组（以下简称领导小组），由市人民政府分管副市长任组长，市住房保障房管、城乡建设、发展改革、国资、国土规划、财政、税收、金融、工商、公安、消防、城管等部门负责人为成员，负责组织协调和统筹推进全市培育和发展住房租赁市场试点工作。领导小组下设办公室，在市住房保障房管局办公，具体负责相关工作的落实和督办。市住房保障房管局应当明确住房租赁管理专门机构，负责住房租赁市场的统筹管理工作。

（二）完善政策措施。领导小组各成员单位应当按照本方案的要求，成立专班，研究制订有针对性的支持政策和配套措施，增强培育和发展住房租赁市场各项政策措施的系统性、整体性、协同性。

（三）开展试点工作。选择武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区作为开展培育和发展住房租赁市场试点工作重点区域。由市住房保障房管局牵头组织相关单位，根据企业运营规模、资金实力、运营能力、信用等因素，选择不少于5家国资企业、5家民营房地产开发企业、10家住房租赁企业，作为住房租赁规模化经营试点企业，争取于2017年底之前实现住房租赁项目落地，新增租赁住房7000间，面积不少于30万平方米。

（四）强化宣传引导。加大政策宣传力度，鼓励企业积极投入住房租赁行业；加强舆论引导，积极引导消费者树立理性住房消费观念，为培育和发展住房租赁市场营造良好氛围。

本意见自印发之日起施行，有效期为5年。

 武汉市人民政府

 2017年8月29日

# 关于印发《武汉市培育和发展住房租赁市场试点工作扶持政策（试行）》的通知（武房租〔2017〕4号）

各成员单位、相关单位：

为加快推进我市住房租赁试点工作，加大政策支持力度，经市住房租赁试点工作领导小组研究同意，现将《武汉市培育和发展住房租赁市场试点工作扶持政策（试行）》予以印发，请遵照执行。

市培育和发展住房租赁市场试点工作领导小组

 2017年11月13日

**武汉市培育和发展住房租赁市场试点工作扶持政策（试行）**

一、规划、土地支持政策

（一）新建租赁住房

1.探索通过租赁等多种方式供应租赁住房开发项目建设用地，新建租赁住房项目的土地出让金可分期支付。

2.在中心城区商业、办公密集区域周边或者工业园区、产业园区集中区域，选取符合住房租赁市场需求的新建商品住房项目，按照一定比例（约为10-20%）和相关要求配建租赁住房，并明确自具备交付条件之日起一定年限内（暂定为5-10年）不得进行分割转让或者分割抵押。

3.探索将新建商品住房项目配建一定比例的租赁住房作为土地出让条件。

4.在住房租赁需求矛盾突出的区域，探索利用“城中村”改造产业用地和工业园区配套用地建设租赁住房，引导村集体经济组织与住房租赁企业合作，开展住房租赁服务。

5.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。

6.新建租赁住房项目用地以招标、拍卖、挂牌等方式出让的，出让方案和合同中应明确规定持有出租的年限。

7.以招标、拍卖、挂牌方式等方式出让商品住房用地的，通过“设定自持比例、限地价、竞房价”或“限房价、竞地价、超过一定溢价率后转为竞自持面积和年限”等方式，引导房地产开发企业根据市场需求选择自持住宅规模。

8.在符合相关规划的前提下，鼓励企业利用自有住宅用地自建或与房地产开发企业合作建设租赁住房。

（二）改建租赁住房

9.在符合城市规划和有关规定，且不影响城市功能和城市整体风貌的前提下，允许将宾馆、酒店、写字楼等商业用房改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后不再补交土地出让金。建设、公安消防等有关职能部门按照法律法规的规定办理相关手续。改建的租赁住房不得分割产权出售。

10.允许出租人按照国家和地方的住宅设计规范改造住房后出租。单套住房内具备直接采光和自然通风条件、功能相对独立的客厅，可以出租居住，入口、过道应符合住宅设计规范要求和消防安全管理相关规定。不得违反住宅设计规范对原住房分割搭建后出租，不得按照床位等变相分割出租，不得破坏房屋承重结构，不得加建厨房、卫生间。

 （三）利用集体建设用地建设租赁住房

稳步推进集体建设用地建设租赁住房试点，在充分论证、评估的基础上，完善试点项目审批程序。健全集体建设用地规划许可制度，推进统一规划、统筹布局、统一管理，统一相关建设标准。

12.集体建设用地建设租赁住房试点项目应满足基础设施完备，医疗、教育等公共设施配套齐全，符合城镇住房规划设计有关规范等条件。

13.严格集体建设用地租赁住房监督管理。以租赁住房名义在集体建设用地上建设的住房，不得以租代售。承租的集体建设用地租赁住房，非经出租人同意，不得转租。

二、税收优惠政策

（一）增值税

14.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方法，按照5%的征收率计算缴纳增值税；对属于单位和个体工商户的小规模纳税人出租不动产，按照5%的征收率计算缴纳增值税；对个人出租住房的，按照5%的征收率减按1.5%的征收率计算缴纳增值税；对小规模纳税人出租不动产（含住房）月收入不超过3万元的，可按照国家有关规定免征增值税；对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务的，一般纳税人适用6%的增值税税率，小规模纳税人按照3%的征收率缴纳增值税。

15.其他个人采取预收款形式出租不动产，取得的预收租金收入，可在预收款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。

（二）企业所得税

16.对自2017年1月1日至2019年12月31日，年应纳税所得额低于50万元（含50万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按照20%的税率缴纳企业所得税。

17.对自2016年1月1日至2018年12月31日，企事业单位、社会团体以及其他组织捐赠住房，符合税收法律法规规定的，对其公益性捐赠支出在年度利润总额12%以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除。

（三）房产税

18.对个人出租住房，按照4%的征收率征收房产税；对企事业单位、社会团体以及其他组织按照市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的征收率征收房产税。

三、工商支持政策

19.住房租赁企业申请营业执照，工商部门将“房屋租赁服务”列为其主营业务。

四、住房公积金优惠政策

20.职工连续足额缴存住房公积金满3个月，职工家庭在本市无自有住房且租赁住房居住的，经住房租赁合同登记备案后，可每12个月提取公积金一次用于支付房租。

21.职工租住公共租赁住房的，可按照实际房租支出全额提取住房公积金用于支付房租。

22.职工租住商品住房的，提取额度根据武汉地区住房租金水平每三年调整一次，2015年--2017年已婚职工家庭每年可提取个人账户内住房公积金24,000元，未婚职工每年可提取个人账户内住房公积金12,000元。

五、公共服务政策

23.保障承租人获得基本公共服务的权利，建立健全对非本地户籍承租人的社会保障机制。

24.承租人可按照《武汉市积分入户管理办法（试行）》（武政规〔2017〕23号）有关规定，申请办理落户手续。或者申领居住证后，按照《武汉市居住证服务与管理暂行办法》（市人民政府令第277号）等有关规定享受我市义务教育、基本公共就业服务、基本公共卫生服务和计划生育服务、法律援助和其他法律服务等国家规定的基本公共服务。

25.持有我市居住证、就业证明（或经营许可证）的流动人口承租人的随迁子女，可在居住地所在区申请接受义务教育，由区教育局统筹安排入学，与本市户籍子女一样发放《义务教育入学通知书》。

六、住房保障政策

26.通过筹集大学毕业生保障性住房或货币化保障等方式，满足符合条件的大学毕业生、新就业职工的住房租赁需求。

27.在大学生集中就业区域，开发配套完善、宜居宜创的供大学毕业生租住的建设项目。

28.在地铁站点及沿线、“三旧”改造的商品住房开发项目，根据项目规模和大学毕业生需求，按适当比例配建大学毕业生保障性住房。

29.探索从住房租赁市场筹集公共租赁住房房源。引导和支持住房保障家庭通过租赁市场解决住房问题。

30.推进公共租赁住房货币化。转变公共租赁住房保障方式，推行实物保障与租赁补贴并举，支持公共租赁住房保障对象通过市场自行租房居住，政府对符合条件的家庭给予租赁补贴。

31.在住房租赁需求较为集中，且已建（在建）公共租赁住房已满足保障家庭需求的区域，将部分公共租赁住房源调整为社会租赁住房，面向社会出租，不再限定租赁对象。

七、金融支持政策

（一）为企业提供的金融服务

32.协调国家政策性银行和部分商业银行安排一定贷款额度，对从事租赁住房建设和经营的房地产开发企业，提供长期贷款支持。

33.对将已竣工的库存商品住房转化为出租住房的房地产开发企业，协调金融机构给予贷款支持。

34.协调商业银行积极开展住房租金收益权质押贷款业务，支持企业多渠道融资。

35.鼓励房地产开发企业和住房租赁企业发行房地产投资信托基金，吸引社会化投资，多渠道筹集资金。

36.支持住房租赁企业发行企业债券、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，拓宽直接融资渠道。

37.在符合相关政策和监管规定的前提下，提供个性化、全方位的信贷（住房租赁支持贷款、城镇化建设贷款、公共租赁住房建设贷款、PPP贷款、供应链融资等）和非信贷融资（债权、基金、理财、信托、融资租赁等）支持，并配以造价咨询、并购资信、专业顾问等多项服务。

（二）为个人提供的金融服务

38.针对租赁合同约定的租金额度、租赁期限，对租约稳定、租金额度较大的承租人提供长期限、大额度的租赁住房贷款；对短租约、小金额的承租人，提供小额授信、支用灵活的租赁住房贷款。

（三）其他

39.对开发建设并持有经营租赁住房的企业,金融工作机构协调政策性金融机构，比照保障性住房建设或棚户区改造贷款优惠条件，发放长期低息贷款。

40.鼓励符合条件的住房租赁企业通过IPO、不动产证券化产品等方式融资，稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点。

八、生活配套服务政策

41.鼓励有条件的区，按照政府主导、企业参与等多种形式，在宜居、宜业、宜创的区域，规划布局和建设集聚居住、消费、文娱等生活要素，融合社交、分享、创业等服务功能的大学生主题社区。按照功能完善、拎包入住的标准，完善社区基础设施和配套体系，配备餐厅、超市、众创空间等必要的公共设施、共享空间。

42.鼓励住房租赁企业创新推行共享模式，如共享厨房、共享洗衣房、共享客厅等，满足大学毕业生基本生活和社交需求。

43.将宾馆、酒店、写字楼等非住宅改造为租赁住房的，必须在符合燃气安全和相关技术规范的前提下使用燃气。

44.经政府部门批准改建的租赁住房，其用水、用电、用气由水、电、气经营企业核实为民用性质的，按照民用价格标准执行。

45.水、电、气使用存在混合性质情况的，应分表计量，未分表计量的，由供用双方协商混合用量比例，执行分类价格。

九、其它政策

46.建立住房租赁服务绿色通道，在租赁备案、工商登记、建设改造等方面，形成部门协同、便捷高效的服务机制。

47.发挥武汉房地产经纪行业协会住房租赁专业委员会作用，提供租赁从业人员专业培训服务，提升从业人员业务素质和经纪服务水平。

48.鼓励物业服务企业设立子公司，开展住房租赁业务。经营规模超过100套的，住房租赁子公司可享受住房租赁试点企业优惠政策。

49.租赁合同备案证明可以作为居住证办理、工商注册、社会保障等公共服务的房屋使用依据。

50.充分发挥街道、乡镇等基层组织作用，实行房地产住房租赁的网格化管理。加强街道社区调解组织建设，将房地产住房租赁纠纷纳入基层人民调解工作范围，完善排查调处机制，最大限度地预防和化解房屋租赁纠纷。

# 市委办公厅 市政府办公厅印发《关于加强大学毕业生安居保障的实施意见（试行）》的通知（武办发〔2017〕25号）

各区委、区人民政府，警备区党委，市委各部委，市级国家机关各委办局及大型企业、事业单位，各人民团体：

《关于加强大学毕业生安居保障的实施意见（试行）》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

中共武汉市委办公厅

武汉市人民政府办公厅

2017年10月11日

**关于加强大学毕业生安居保障的实施意见（试行）**

为认真贯彻习近平总书记关于住房制度改革的重要论述，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，大力推进房地产供给侧结构性改革，加快建立大学毕业生安居保障体系，助力“百万大学生留汉创业就业工程”，把武汉打造成为更具吸引力的“青年之城、梦想之城、创新之城、活力之城”，现提出如下意见。

一、总体要求

（一）主要目标

未来五年，建设和筹集250万平方米以上大学毕业生保障性住房，其中，大学毕业生安居房85万平方米，以60平方米的小户型为主；大学毕业生租赁房165万平方米，以人均租住面积20平方米为主。让大学毕业生以低于市场价20%买到安居房，以低于市场价20%租到租赁房（如属于合租的可低于市场价30%），形成留汉大学毕业生“租购并举”的安居路线图,构建起大学毕业生保障性住房政策体系，聚人气、聚产业、聚服务，培育打造创新创业的新青年聚集地和新文化策源地，将武汉的人才优势转化为发展优势。

（二）基本原则

——市区分级，市场运作。市级负责全市大学毕业生保障性住房规划建设运营工作的顶层设计、统筹管理和政策指导，区级负责本辖区大学毕业生保障性住房的建设、筹集、供应和日常管理。鼓励和引导市属国有企业、民营企业作为供给主体，积极履行社会责任，参与大学毕业生保障性住房建设和运营。

——统筹施策，保障基本。坚持新建、配建、改建并重，租赁、销售、共有产权并举，采取集中和分散相结合的方式，满足大学毕业生基本住房需求。

——倡导共享，集约利用。完善共有式的公共空间和配套服务，集约利用空间，降低建安成本，使大学毕业生有房住、好安居。

二、加大住房建设和供应力度

（一）新建一批。在长江新城、东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区和武汉临空港经济技术开发区等大学生集中就业区域，开发配套完善、宜居宜创的“长江青年城”“青年社区”。鼓励企事业单位、村集体经济组织利用自有土地、集体土地等建设大学毕业生租赁房。

（二）配建一批。地铁站点及沿线、“三旧”改造的商品房开发项目，根据项目规模和大学毕业生需求，按适当比例配建大学毕业生保障性住房；现代产业园、科创小微企业园等各类园区，按照产城融合的理念，配建相应数量的大学毕业生保障性住房。配建大学毕业生保障性住房的，不再配建公共租赁住房。探索“竞地价”与“竞配建量”相结合的土地招拍挂方式，引导企业加大大学毕业生保障性住房配建力度。

（三）改建一批。鼓励企业将自有商业、办公用房和员工宿舍等改造为大学毕业生租赁房。在符合城市规划、安全要求等前提下，鼓励将宾馆、酒店、写字楼等商业用房改建为大学毕业生租赁房。支持将闲置公寓等改建为大学毕业生租赁房。

（四）盘活存量。结合培育和发展住房租赁市场试点工作，以购买服务的方式，鼓励住房租赁专营机构通过租赁或购买市场房源的方式筹集大学毕业生租赁房；与村集体经济组织合作，租赁“城中村”改造还建的闲置房源作为大学毕业生租赁房。在大学毕业生住房租赁需求较为集中区域，将部分公租房房源调整为大学毕业生租赁房。

三、降低开发和租售成本

（一）降低企业开发建设和制度性交易成本。综合运用金融、土地、投资、减费等多种举措，降低大学毕业生保障性住房建设成本。从事大学毕业生保障性住房开发建设运营、捐赠或提供住房作为大学毕业生保障性住房的企事业单位、社会团体及其他组织，可享受相应的税费优惠政策。探索通过租赁方式供应大学毕业生保障性住房项目建设用地，新建项目的土地出让金可分期支付。深化行政审批制度改革，减少大学毕业生保障性住房行政事业性收费。协调国家政策性银行和部分地方商业银行安排一定规模的贷款额度，为大学毕业生保障性住房项目建设提供中长期优惠贷款利率支持。

（二）降低大学毕业生租赁和购置成本。运用互联网思维创新开发和销售模式，推行共享厨房、共享洗衣房、共享客厅等共享模式，鼓励企业拓展市场运营增值空间，降低租金和房价。针对大学毕业生开展共有产权房试点。对缴纳一定年限住房公积金的大学毕业生，可提取公积金用于支付大学毕业生租赁房租金；在购置大学毕业生安居房时，可享受公积金和商业贷款“首套房”政策，并在退出大学毕业生安居房后再购买普通商品房时，仍享受公积金“首套房”政策。

四、建立健全运营管理机制

（一）实行资格准入机制。对申请大学毕业生保障性住房的大学毕业生，按照“高端优先、结构优化、突出重点、保障公平”原则，采取轮候摇号方式进行配租、销售。毕业5年内的大学生，拥有武汉市户籍，在我市创业就业满1年，家庭在我市无自有住房，且3年内无住房交易记录的，可申请购买1套大学毕业生安居房。毕业3年内的大学生，拥有武汉市户籍，家庭在我市无自有住房的，可申请大学毕业生租赁房。

（二）实行循环退出机制。大学毕业生安居房不能上市交易。如需出售，拥有完全产权的，由原出售人按照届时市场价80%回购；拥有共有产权的，由共有产权人按产权比例以届时市场价80%回购。大学毕业生租赁房租赁期限一般为3年，确有需要的最多可再延长2年，延长期内租金标准按照市场价格执行。承租人超出最长租住期限或不再符合其他相关条件的，由原配租单位收回。大学毕业生不得重复享受其他保障性住房优惠政策，在购买商品房或大学毕业生安居房后，应退出大学毕业生租赁房。

（三）实行监督管理机制。申请大学毕业生保障性住房时，申请人须对提供资料的真实性和按合同约定居住作出书面承诺。对弄虚作假、转租转借、违规经营等行为，给予严肃处理，取消其租住、购买大学毕业生保障性住房资格，并将违规行为记入个人信用管理系统。

# 市人民政府关于推进公共租赁住房货币化保障工作的通知（武政规〔2017〕58号）

各区人民政府，市人民政府各部门：

为进一步完善住房保障体系，做好公共租赁住房货币化保障工作，切实解决中低收入家庭住房困难，根据《住房和城乡建设部财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》（建保〔2016〕281号）和《湖北省社会救助实施办法》（省人民政府令第374号）等相关文件的规定，结合我市实际，经研究，现就有关事项通知如下：

一、保障范围

本市中心城区所有取得公共租赁住房保障资格的家庭，均可享受公共租赁住房货币化保障，按照本通知规定的标准和程序申请、领取租赁补贴。其中：

（一）新取得公共租赁住房保障资格的家庭（即在本通知施行后申请并取得公共租赁住房保障资格的家庭），可自愿选择实物配租或者租赁补贴保障方式。

（二）已取得公共租赁住房保障资格的家庭（含在本通知施行前已受理申请，施行后取得公共租赁住房保障资格的家庭），可申请将保障方式由实物配租变更为租赁补贴。

（三）选择实物配租保障方式的符合我市最低生活保障标准的家庭，在轮候公共租赁住房期间发放租赁补贴，待实物配租后停止发放。

二、租赁补贴计算方法

租赁补贴额度计算公式为：租赁补贴额度＝补贴标准×补贴面积（标准补贴面积-保障家庭人均自有住房或承租公有住房面积）×保障家庭人数×补贴系数。

（一）补贴标准

市财政、住房保障房管部门根据全市中心城区住房租赁市场平均价格，综合考虑保障对象的支付能力，确定补贴标准，每2年可调整1次。2017年，全市补贴标准为25元/平方米·人·月。

（二）补贴面积

全市标准补贴面积为16平方米/人，单人户家庭为24平方米。每个家庭保障面积总和不超过60平方米。

（三）补贴系数

1、人均月收入低于全市城镇居民最低生活保障标准（含）的家庭，补贴系数为1.0。

2、人均月收入高于全市城镇居民最低生活保障标准，但低于最低生活保障标准2.5倍（含）的家庭，补贴系数为0.8。

3、人均月收入高于最低生活保障标准2.5倍，但低于公共租赁住房申请资格收入上限的家庭，补贴系数为0.4。

三、申请程序

（一）新取得公共租赁住房保障资格的家庭，选择租赁补贴保障方式的，区住房保障管部门应当在核发的资格证明上予以注明，同时发放《武汉市公共租赁住房租赁补贴发放通知书》。

（二）已取得公共租赁住房保障资格但未超过1年的家庭，申请将保障方式由实物配租变更为租赁补贴的，区住房保障房管部门可直接发放《武汉市公共租赁住房租赁补贴发放通知书》；超过1年的家庭，经复核依然符合条件的，区住房保障房管部门可发放《武汉市公共租赁住房租赁补贴发放通知书》。

（三）选择租赁补贴保障方式的家庭（不含有自有住房或者承租公有住房家庭），应提交房屋租赁合同。

四、补贴发放

（一）租赁补贴按季度核放，并自住房保障房管部门发放《武汉市公共租赁住房租赁补贴发放通知书》次月起计算。每个季度的第一个月核发放上一季度租赁补贴（首季度租赁补贴于下一季度据实核发）。每年12月25日前，完成本年度最后一次租赁补贴核发工作。

（二）区住房保障房管部门编制本辖区租赁补贴清册，报区财政部门审核拨款，将租赁补贴发放至保障家庭专用账户。

五、动态监管

（一）选择租赁补贴保障方式的保障家庭人口、住房、收入、房屋租赁等情况发生变化的，应当及时向所在社区居民委员会申请变更，提供相关证明材料，经所在街道办事处初审，区民政、住房保障房管部门审核后，自下一季度起调整或者停止发放租赁补贴。

（二）区民政、住房保障房管部门和街道办事处、社区居民委员会依据各自职责，对选择租赁补贴保障方式的保障家庭的资格进行年度复核；每季度发放租赁补贴前，区住房保障房管部门应当对保障家庭的住房状况进行筛查。

（三）对采取不正当手段骗取租赁补贴的家庭，由区住房保障房管部门责令其退回骗取的租赁补贴，并将其欺骗行为纳入不良信用记录，相关人员5年内不得再次申请公共租赁住房保障。

（四）选择租赁补贴保障方式的保障家庭自区住房保障房管部门发放《武汉市公共租赁住房租赁补贴发放通知书》之日起，1年后方可申请将保障方式变更为实物配租方式，申请变更时，应当向核发其保障资格的区住房保障房管部门提出书面申请，并提交原公共租赁住房保障资格证明，以及《武汉市公共租赁住房租赁补贴发放通知书》。区住房保障房管部门核准后，应当于10个工作日内向其重新发放公共租赁住房保障资格证明。

六、资金来源

各区财政要安排专项资金用于发放租赁补贴。中央、省级、市级财政城镇保障性安居工程专项资金按照有关要求，拨付至各区用于发放租赁补贴。

各新城区和武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区（汉南区）、东湖生态旅游风景区公共租赁住房货币化保障工作，可以参照本通知执行。本通知自印发之日起施行，有效期为5年。

　　　　　　　　　　　　　　　武汉市人民政府

　　　　　　　　　　　　　　　2017年11月4日

# 关于规范住房租赁服务企业代理经租社会闲散存量住房的试行意见（武房规〔2017〕15号）

各区房管局、公安局、建设局、城管局，各有关单位：

为加快培育和发展我市住房租赁市场，进一步规范住房租赁行为，增加租赁住房供应，盘活社会闲散存量住房资源，根据《市人民政府关于开展培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》（武政规〔2017〕39号）和《武汉市培育和发展住房租赁市场试点工作扶持政策（试行）》等有关规定，现就规范住房租赁服务企业代理经租社会闲散存量住房提出以下试行意见：

一、加强住房租赁服务企业管理

（一）代理经租社会闲散存量住房，是指住房租赁服务企业采用长期租赁社会闲散存量住房的方式筹措房源，按照规定进行转租，或上述机构接受房屋所有权人或者法律、法规规定的其他权利人的委托，以企业名义按照委托合同的约定出租房屋的行为。

（二）在我市工商部门登记注册，工商营业执照证载经营范围含“住房租赁服务”、“房屋租赁”、“住房租赁经营”等内容，实际主营业务为住房租赁服务的企业，均须向工商注册地辖区房管部门，报送相关资料信息。

二、严格规范出租房屋标准

住房租赁服务企业可以根据市场需求，在符合消防安全的条件下，对长期租赁住房进行装修改造后，向社会出租。

（一）租赁住房应当符合消防、燃气、结构、治安、卫生、安全、节能、环保、安全供电等方面的标准和要求，并具备给排水、供电等必要的生活条件。

（二）租赁住房承租人人均使用面积不得低于5平方米，每间房屋居住人员不得超过2人，但承租人与居住人之间具有赡养、抚养、扶养义务关系及医疗护理等特殊情况的除外。

（三）不得违反住宅设计规范对原规划设计房间分割搭建后出租，不得按照床位等变相分割出租。

（四）单套住房内使用面积12平方米以上的客厅（起居室），可以作为一间房间单独出租使用，但餐厅、过道、厨房、卫生间、阳台、储物间和地下储藏室不得出租供人员居住。客厅单独出租使用的，客厅（分隔后)和与之相连的餐厅等均应当具备直接采光和自然通风条件，室内及套内的入口、过道应满足本市住宅设计规范的要求，符合消防安全管理相关规定，不得破坏房屋承重结构，随意增加荷载；不得加建厨房、卫生间，确保房屋防水功能以及节能设施完好。

三、优化住房租赁市场管理服务

（一）住房租赁服务企业代理经租社会闲散房屋，应当按照规定，与承租人签订居住房屋租赁（转租）合同，并办理房屋租赁合同登记备案或信息采集手续。

（二）住房租赁服务企业可通过共享厨房、共享洗衣房、共享客厅等方式，满足承租人基本生活和社交需求。

（三）住房租赁服务企业应当按照治安和人口管理要求，到代理经租房屋所在地公安派出所签订《治安责任保证书》。并建立信息系统，登记承租人及居住使用人信息，与公安人口管理部门和房管部门相关信息系统进行联网，并及时维护和更新承租人及居住使用人信息，督促符合条件的代理经租房屋承租人、居住使用人及时办理居住登记手续。督促承租人和居住使用人正常作息，尽量不影响邻居正常生活。

（四）住房租赁服务企业应按照《武汉市房屋租赁管理办法》诚实合法经营，不得将房屋以旅店形式对外经营。对发现以出租为名，实为经营旅店住宿的，房管部门和公安机关将依法处理。

 四、实行联动监督管理

按照《市委办公厅市政府办公厅关于开展出租住房综合治理工作的通知》（武办文[2014]42号）明确的各部门职责分工，加强违规出租住房行为联合整治，切实消除治安、消防、房屋安全等隐患，规范住房租赁市场秩序，建立我市租赁住房长效综合管理机制。

本意见自颁布之日起试行，有效期2年。

武汉市住房保障和房屋管理局

武汉市公安局

武汉市城乡建设委员会

武汉市城市管理委员会

2017年12月27日

# 市房管局关于明确我市住房租赁服务企业管理工作的通知（武房发〔2017〕90号）

各区房管局，直属相关单位：

为进一步加强我市住房租赁市场管理，完善住房租赁服务企业信息采集，根据《市人民政府关于开展培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》（武政规〔2017〕39号）文件有关要求，结合我市住房租赁市场实际，现将有关工作要求通知如下：

1. 参照房地产经纪机构管理工作要求，区房管局负责采集辖区住房租赁服务企业信息。具体对象为在我市工商部门登记注册，工商营业执照经营范围含房屋租赁服务等内容，且实际主营业务为房屋租赁服务的企业。
2. 区房管局统一通过“武汉市房地产经纪服务平台”为住房租赁服务企业提供系统用户名和密码，告知企业登录系统录入企业基本信息、股东信息，上传工商营业执照、合同样本等影像件。录入人员信息时，应在新建申请中选择“租赁服务人员”类别。
3. 区房管局在采集企业信息时，应告知企业如实填写并提交《武汉市住房租赁服务企业信息申报表》（详见附件），以及营业执照复印件。此外，区局要对所采集的企业信息进行现场查验，确保采集的信息真实有效。各区房管局应加强工作指导，积极宣传有关政策，做好住房租赁市场管理工作。
4. 住房租赁服务企业存在公司名称、股东等信息变更情况的，区房管局应留存企业提供的工商变更证明材料复印件，并督促企业登录“武汉市房地产经纪服务平台”完成信息变更的提报。
5. 市房产信息中心要优化既有系统功能，为企业提供简单明了、易于操作的系统使用体验。为市、区房管部门提供住房租赁服务企业及人员管理和统计分析的功能模块，充分发挥信息化技术优势，提升行政管理效能。

附件：武汉市住房租赁服务企业信息申报表

 市住房保障和房屋管理局

 2017年11月28日

# 市房管局 市工商局关于启用《武汉市住宅租赁合同》（WF-2017-K7010）的通知（武房发〔2017〕86号）

各区房管局、工商（市场监管）局：

根据《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）、《商品房屋租赁管理办法》（住建部第6号令）和《市人民政府关于开展培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》（武政规〔2017〕39号）精神，为进一步规范我市住房租赁市场，保护当事人合法权益，经研究，现将《武汉市住宅租赁合同》（WF-2017-K7010）予以印发，请遵照执行。

附件：《武汉市住宅租赁合同》

武汉市住房保障和房屋管理局

武汉市工商行政管理局

 2017年11月30日

附件：

WF-2017-K7010

**武汉市住宅租赁合同**

**武汉市住房保障和房屋管理局**

 **监制**

**武汉市工商行政管理局**

**填写说明**

一、本合同为武汉市住房保障和房屋管理局与武汉市工商行政管理局共同制订的示范文本，供房屋租赁双方当事人使用，但不适用于执行政府规定租金标准的公有房屋的租赁关系。签订合同前，双方当事人应仔细阅读合同各项条款，未尽事宜可在第十一条“其他约定”或合同附件中予以明确。

二、签订本合同前，租赁双方应当出示有效身份证明，

出租人应当向承租人出示房屋所有权证明或其他房屋来源证明的原件。房屋属于共有的，应提供共有权人同意出租的证明；转租房屋的，应提供原出租人（房屋所有权人）同意转租的证明。

三、接受他人委托代理出租房屋的，应在签订本合同前

出示委托人开具的授权委托书或出租代理合同，向承租方明示代理权限。通过房地产经纪机构成交的，经纪服务合同应当作为本合同的附件。

四、租赁双方应共同查验房屋内的设施设备，填写《

房屋及附属设施设备、装饰装修和相关物品交付清单》并签字盖章。

五、对合同文本【】中选择的内容、空格部分的填写，

双方应当协商确定。【】中选择的内容，以划√方式选定；对于实际未发生或者双方当事人不作约定的，应当在空格部分打×，以示删除。

武汉市住宅租赁合同

出租人（甲方）：

法定代表人（负责人）：

证件类型：【居民身份证】【社会统一信用代码】

证件号码：

联系电话： 电子邮箱：

通讯地址：

委托代理人：

证件类型：【居民身份证】【社会统一信用代码】

证件号码：

联系电话： 电子邮箱：

通讯地址：

承租人（乙方）：

【居民身份证】证件号码：

联系电话： 电子邮箱：

通讯地址：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规规定，甲、乙双方本着平等、自愿、协商一致的原则，就房屋租赁事宜，订立本合同，共同信守：

1. **房屋基本情况**

甲方自愿将坐落于武汉市 的房屋出租给乙方。该房屋的《不动产权证》/《房屋所有权证》号为“ 号”，《国有土地使用证》号为“ 号”，《集体土地使用权证》号为“ 号”；该房屋规划设计用途（证载）为： ，房屋结构为 ，建筑面积 平方米。

房屋户型：

【成套住房】 室 厅 厨 卫；

【非成套住房】 室 厅 厨 卫，房屋平面图见附件。

房屋权属状况：该房屋权属状况为第\_\_\_\_\_种，权属上(已设定)(未设定)抵押，房屋(已被)(未被)查封；抵押登记日期： ；他项权证号码： 。

（1）甲方对该房屋享有所有权，甲方或其代理人应向乙方出示房屋所有权证。

（2）甲方对该房屋享有转租权的，甲方或其代理人应向乙方出示房屋所有权人允许甲方转租该房屋的书面凭证，该凭证为： 。（见附件）

 房屋租赁形式：【整租】【分租】。如分租，分租卧室使用面积

 平方米。卫生间【无】【独立使用】【共用】；厨房【无】【独立使用】【共用】；阳台【无】【独立使用】【共用】；其他：

【无】【独立使用】【共用】。

房屋居住人数情况： 人，最多不超过 人，不得在厨房、卫生间、阳台和地下储藏室居住。单间最多居住人数和人均居住建筑面积应当符合武汉市人民政府的规定。乙方和实际居住人不一致的，乙方应当向甲方提供实际居住人信息。实际居住人发生变动的，乙方应及时告知甲方。

1. **租金、押金约定**

甲乙双方约定的上述房屋月租金额为人民币（大写） 元（¥： 　　 元）。租金：按[年][半年][季][月]结算，乙方应于每[年][半年][季][月] 日前向甲方支付租金。

押金：人民币（大写） 元整 （¥： 元）。于

 年 月 日前一次性付清。

支付方式：

收款账户信息： （账户应与甲方保持一致）

租赁期满或合同解除后，房屋租赁押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金以及乙方应当承担的违约赔偿责任外，剩余部分应如数返还给乙方。在租赁期间，甲方不得单方面上调房屋租金。

1. **租赁期限**

 该房屋租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止。甲方应于 年 月 日前将房屋按约定条件交付给乙方。《房屋及附属设施设备、装饰装修和相关物品交付清单》（见合同附件）经甲乙双方交验签字或盖章并移交房屋钥匙及 后视为交付完成。甲乙双方应该遵循诚实信用的原则，按照约定办理交接手续，合同经各方签字后生效。

**第四条　相关费用的承担方式**

租赁期内的下列费用中：(1)水费(2)电费(3)电话费(4)电视收视费(5)供暖费(6)燃气费(7)物业管理费(8)卫生费(9)上网费(10)车位费(11) 费用。 由甲方承担， 由乙方承担。本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由甲方承担。如乙方垫付了应由甲方支付的费用，甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

**第五条　关于租赁期满或合同解除的规定**

租赁期满或甲乙双方协商达成解除合同后，甲方有权收回房屋，乙方应按照原状返还房屋及其附属物品、设施设备。甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，结清各自应当承担的费用。

房屋租赁期限届满乙方要继续承租该房屋的，应提前\_\_\_\_\_日向甲方提出续租要求，乙方在同等条件下可优先续租房屋。

如乙方继续使用租赁房屋甲方未提出异议的，本合同继续有效，租赁期间为不定期，双方均有权随时解除合同，但应提前\_\_\_\_\_日书面通知对方。

**第六条　甲方的义务**

１.甲方应按照《武汉市房屋租赁管理办法》的要求，应当自签订房屋租赁合同之日起30日内，到社区（村）出租房屋综合服务管理机构申请办理房屋租赁登记备案手续。

2.甲方负责对出租房屋及设施和附属物进行经常检查，按照国家和行业标准配置消防设施、器材。物业正常使用时因建筑质量、折旧损耗等引起的故障维修义务由甲方负责，费用由甲方承担。

3.因甲方未履行维修义务使乙方或第三人财产损失或者人身伤害的，由甲方承担相应的法律责任。因维修出租房屋影响乙方使用的，经协商，甲方同意按照下列第　　种方式处理：

（1）减少租金；（2）延长租期；（3） 　　　 ；

4.甲方如需出售房屋或需提前收回出租房屋的，须提前 　 个月书面通知乙方。

5.甲方应保证出租房屋的建筑结构和设施设备符合建筑、消防等方面的安全条件，不得危及人身安全。

**第七条 乙方的义务**

1.乙方应遵守国家、地方的法律、法规、规章规定及房屋所在小区的物业管理规约，合理使用并维护承租房屋及附属设施，对消防设施、器材进行维护；不得擅自改变房屋主体结构、规划批准用途或对房屋进行改建、增添设施和进行影响房屋使用安全的装修；由此给甲方或第三人造成财产损失或者人身伤害的，由乙方承担相应的法律责任。甲方进行正常的房屋检查和维修乙方应给予协助和支持。

因乙方过错导致房屋及附属设施损坏的，由乙方负责维修，费用由乙方承担。乙方如发现房屋损坏的情况应及时通知甲方。

2.乙方需提前解除合同返还承租房屋及附属设施的，须提前 　　 个月书面通知甲方。

3.乙方对房屋进行装修改造，需征得甲方书面同意。如甲方允许的，租赁期届满、合同解除后，前述事项按【乙方拆除并恢复房屋原状】【 】处置。

4.乙方在法律允许范围内进行转租或分租所承租房屋及附属设施，征得甲方书面同意后，方可在租赁期内将承租房屋部分或全部转租给第三人，并签订转租合同，同时应申请办理房屋租赁登记备案手续。

5.租赁期间内甲方转让房屋所有权的，甲方应在房屋出售前 　日书面通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。租赁期间房屋所有权发生变动的，本合同在乙方与新所有权人之间仍具有法律效力。

6.租赁期限届满，乙方须将本合同约定的房屋及附属设施交还给甲方。如需继续承租使用，双方另行协商。

7.对于房屋及其附属物、设施设备因自然耗损或合理使用等非因乙方原因而导致毁损的，乙方发现后应及时通知甲方修复，甲方应接到乙方通知后\_\_\_\_\_日内维修、更换，费用由甲方承担。甲方逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

**第八条 合同的解除**

１.经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

２.因不可抗力致使不能实现本合同目的的，双方可以解除合同。

３.除不可抗力外，甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同：

（1）迟延交付房屋达 月的。

（2）交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方人身、财产安全的。

（3）不承担约定的维修义务，如超过 天，致使乙方无法正常使用房屋的。

（4） 。

４.除不可抗力外，乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，收回房屋：

（1）迟延交付租金达 日以上，经甲方催告后，在三十日内仍不支付租金的。

（2）欠缴各项费用达 元的。

（3）擅自改变房屋用途的。

（4）擅自拆改变动或损坏房屋结构的。

（5）保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿且金额超过 元的。

（6）利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

（7）擅自将房屋转租或分租给他人的。

（8） 。

**第九条 违约责任**

1.甲方保证所出租房屋符合相关法规规定的出租条件。租赁期限内若出现与甲方有关的权属纠纷，由甲方负责，并承担相应法律责任，因此给乙方造成的经济损失，由甲方承担赔偿责任。

2.因城市建设需要依法拆除或改造租赁期未满的房屋，致使甲乙双方无法履行合同并造成损失的，甲乙双方可依照法律、政策的规定处理。

3.甲方应于本合同签定后的 　　 日之内将所出租房屋交付给乙方使用，逾期交付房屋的，除退还逾期交付房屋期间的租金外，并按每逾期一日，由甲方按月租金额的 ‰向乙方支付违约金，因此给乙方造成损失的，由甲方承担赔偿责任。

4.乙方保证按本合同约定的时间和方式支付租金，逾期支付租金的，除补交欠租外，并按每逾期一日，由乙方按月租金额的 ‰向甲方支付违约金。

5.本合同签订后，因甲方或乙方违约导致本合同无法履行的，由违约方向守约方支付违约金，计人民币（大写） （¥： ）。

6.房屋租赁期间，甲方采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐乙方，收回住房的，除支付违约金外还应承担赔偿责任。

**第十条　合同争议的解决方式**

本合同在履行中若发生争议，甲乙双方应协商解决。协商不成的，按照下列第　　种方式解决：

１、提交 仲裁委员会仲裁。

２、依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第十一条　其它约定**

１.本合同自双方签字盖章之日或约定之日起生效，同时双方应自觉履行该房屋租赁合同约定的房屋租赁登记备案法律义务同时言　　　　　　　　　　　　　　　　　　　。

２.本合同未尽事宜，甲乙双方可另行议定，其补充合同（协议）的约定与本合同具有同等法律效力。

３.本合同一式 　 份，其中：甲乙双方各执 份。

４.

 。

甲方（签章）: 　 乙方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：（签章）

电话： 电话：

签约时间：

 年 月 日

租赁关系由房地产经纪机构居间或代理的，房地产经纪机构和持证经纪人员应填写以下内容：

房地产经纪机构（签章）：

房地产经纪持证人员姓名：

经纪资格证书编号：

合同附件：

房屋及附属设施设备、装饰装修

和相关物品交付清单

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 品牌 | 数量 | 完好程度 | 购买时间 | 起计底数 | 备注 |
| 冰箱 |  |  |  |  | —— |  |
| 洗衣机 |  |  |  |  | —— |  |
| 空调 |  |  |  |  | —— |  |
| 电视 |  |  |  |  | —— |  |
| 水表 |  |  |  |  |  |  |
| 电表 |  |  |  |  |  |  |
| 燃气表 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |