

苏州市人民政府文件

苏府〔2018〕89号

市政府印发关于加快培育和发展 住房租赁市场的意见的通知

各市、区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区管委会；市各委办局，各直属单位：

《关于加快培育和发展住房租赁市场的意见》已经市政府第44次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

苏州市人民政府

2018年8月23日

（此件公开发布）

关于加快培育和发展住房租赁市场的意见

为认真贯彻落实党的十九大提出的“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”的奋斗目标，进一步提高和改善广大人民群众住房条件、建立和完善住房租赁体系，促进住房租赁市场的健康发展，结合本市实际，提出如下意见。

一、总体目标

全面贯彻落实党的十九大精神，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。支持住房租赁消费，大力发展住房租赁经营机构，完善公共租赁住房制度，进一步发挥市场在资源配置中的决定性作用，同时更好发挥政府引导作用。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。同时，从社会治理的高度，加强对租赁住房的安全管理，确保人民群众生命财产的安全和社会的稳定。

二、工作措施

（一）培育租赁市场供应主体。

1. 培育专业化、规模化住房租赁企业。（1）扶持专业化住房租赁机构。充分发挥国有企业带动引领示范作用，鼓励和支持国有企业开展规模化集中式住房租赁业务，特别是要培育发展目前市场上正在兴起的“长租公寓”专业租赁企业。市级层面上明确1~2家国有企业开展规模化集中式住房租赁业务的试点。同

时，市区可通过遴选方式选择 8~10 家租赁企业作为市政府指定的市场化分散式规范化区域住房租赁示范企业，各县（市）亦可选择 2~3 家作为县（市）租赁平台的租赁示范企业。（2）建立住房租赁企业专项奖励资金，专项用于奖励扶持住房租赁行业中的优秀企业。（责任部门：各市、区政府<管委会>，市政府国资委、住建局、财政局）

2．鼓励房地产开发、经纪、物业管理企业或其他市场主体开展住房租赁经营，拓展租赁业务范围，并落实税收优惠、融资支持等政策保障。（责任部门：市住建局、财政局、政府金融办，市税务局）

3．支持和规范个人出租住房行为。鼓励个人依法规范出租自有住房，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。（责任部门：市住建局、公安局）

（二）加大租赁住房的建设和供应。

4．保障租赁住房用地供应，将新增租赁住房用地供应纳入年度土地供应计划。完善土地出让竞拍规则，对适宜配建租赁住房的地块，在出让方案中明确配建要求，土地出让报价超过市场指导价一定幅度后，可将原来按照“一次报价”最接近平均价原则调整为竞配建租赁住房面积最多的原则确定竞得人。（责任部门：市国土局、住建局）

5．鼓励利用存量建设用地和房产新建改建租赁住房。按照国家 and 省关于培育和发展住房租赁市场的相关规定及市政府《关

于促进低效建设用地再开发提升土地综合利用水平的实施意见》（苏府〔2017〕60号）等文件精神，鼓励企业利用存量建设用地开发建设租赁住房。在符合相关规划的前提下，经市、县人民政府批准，利用存量商业、办公、工业、仓储用房进行住房租赁的，可实行继续按原土地用途和权利类型使用土地的过渡期政策，租赁期间用水、用电、用气价格按照居民标准执行。过渡期满后可根据新用途和规划条件重新办理相关手续。（责任部门：各市、区政府<管委会>，市国土局、规划局、住建局、水务局，苏州供电公司，市燃气集团）

6. 将部分定销商品房、拆迁安置商品房等存量住房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、定销商品房、拆迁安置商品房等已满足保障需求的区域，可将上述尚未安置的存量房源调整为社会租赁住房。（责任部门：市政府国资委、住建局、土地储备中心）

（三）建立政府信息服务与监管平台。

7. 建立住房租赁信息服务与监管平台。提供全方位的便捷的租赁信息服务，及时披露租赁住房供应总量、租赁人口、租金等信息，提升住房租赁总体管理水平。（责任部门：市公安局、住建局）

（四）鼓励个人住房租赁消费。

8. 支持职工使用住房公积金租赁住房。缴存职工本人及配偶在工作所在地无自有住房，租赁住房符合我市相关规定，可按

规定申请提取本人（含配偶）住房公积金用于支付房租。（责任部门：市公积金管理中心）

9．加大住房保障货币补贴力度。按照建立“市场建房、居民租（购）房、政府补贴、社会管理”的良性循环保障模式，暂停受理苏州城区中低收入住房困难家庭公共租赁住房的申请，采用公共租赁住房货币补贴的方式，同时提高租赁补贴标准，建立与市场联动的货币补贴调整机制，扩大货币保障覆盖面。鼓励和引导符合住房保障条件的家庭，通过租赁市场解决住房问题。（责任部门：市住建局、财政局）

10．完善公共租赁住房货币补贴制度。建立与市场联动的货币补贴调整机制，实行实物配租与货币补贴并举的保障模式。扩大公共租赁住房货币补贴覆盖面，形成多层次住房保障体系。（责任部门：市住建局、财政局）

（五）加大住房租赁政策支持力度。

11．落实税收优惠政策。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；其他个人采取预收款或一次性收取租金形式出租不动产，取得的租金收入，可在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，可享受免征增值税优惠政策；对一般纳税人出租其在2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税办法，按照5%的征收率计算缴纳增值税。（责任部门：市税务局）

12．金融支持政策。鼓励金融机构按照依法依规、风险可控、

商业可持续的原则，探索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。完善对住房租赁企业的信贷支持，鼓励商业银行和资本市场对住房租赁企业或经营住房租赁业务的企业通过IPO、债券及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。（责任部门：市政府金融办、财政局，人行苏州中支，苏州银监分局）

（六）加快推进人才乐居工程建设。

13．坚持政府引导、市县联动、部门协同、社会参与，实现多主体供应、多渠道保障、多元化投入，满足分层分类各类人才的居住需求。通过出台一系列文件明确高层次人才认定标准及适用对象、乐居方式、保障措施、保障标准、申请机制、考核机制、监督机制等。针对人才的居住需求，坚持因地施策、分层次保障、适度普惠的原则。同时以市场为导向，运用土地、财税、金融等政策，撬动社会资本投入。采取租购并举、以租为主，租售补相结合的方式，构建系统完备、形式多样的人才安居保障体系，为各类人才提供更为便捷的乐居选择。（责任部门：各市、区政府<管委会>，市人才办）

（七）强化住房租赁管理和服务。

14．完善住房租赁管理体制。进一步明确各部门职责分工，加强工作协调配合，强化综合治理。公安部门负责居住出租房屋的流动人口登记管理，督促整改出租房屋治安隐患，依法查处涉及出租房屋的违法犯罪行为。公安消防机构指导并会同派出所依

法履行消防监督管理职责，开展针对性消防宣传。司法行政机关负责协调指导涉及房屋租赁矛盾纠纷调处化解工作。住建部门负责住房租赁登记备案相关工作，会同相关部门详实掌握出租房屋底数和基本情况；加强住房租赁市场管理，规范房屋租赁中介机构行为，依法查处违法租赁行为；积极发挥房屋中介和物业管理等各方资源作用，推动出租房屋安全隐患整改措施落实到位。市场监督管理部门负责查处非法房屋中介机构无照经营行为和利用出租房屋从事无照经营行为。市容市政、规划等部门负责租赁住房中的违法建筑的清理和依法查处，对已健全城市管理综合执法体制的，由城市管理综合执法部门行使行政处罚权。（责任部门：各市、区政府<管委会>，市公安局、司法局、住建局、规划局、市容市政局、工商局）

15．完善新建或改建租赁住房监管。加强对新建或改建租赁住房的全程监管，制订新建或改建租赁住房租售管理细则，明确首次租赁期限最长期限，禁止通过“以租代售”方式变相进行分割销售或转让。（责任部门：市住建局、国土局、政府法制办）

16．完善住房租赁管理政策法规。加快出台《苏州市出租房屋居住安全管理条例》及相关配套措施，明确住房租赁当事人的权利义务，规范市场行为，稳定租赁关系。（责任部门：市政府法制办、公安局）

17．完善住房租赁网格化管理机制。充分发挥街道、社区等基层组织作用，完善住房租赁的网格化管理。各地各部门要以彻

底消除安全隐患为目标，以开展日常集中整治行动为手段，以镇（街道）为单位，以村（社区）为基本单元，统一组织力量，深入社区、村组和企事业单位，强化出租房屋网格化管理，建立纠纷调处机制，及时化解租赁矛盾纠纷。（责任部门：各市、区政府<管委会>，市综治办，市公安局）

三、组织实施

18．加强组织领导。培育和发展租赁市场，建立租购并举的住房制度，是完善住房供应体系、实现城镇居民住有所居的重要举措。各市、区政府（管委会）、市级相关部门要提高认识，切实增强责任感和紧迫感；加强组织领导，落实管理经费、组织和人员，健全工作机制，促进住房租赁市场健康发展。

19．做好宣传引导。充分认识加快培育和发展租赁市场对推进我市住房供给侧改革、房地产长效机制建立等方面的重要意义，加大住房租赁的正面宣传引导和政策解读力度，营造良好发展环境。

20．加强督促检查。建立培育和发展住房租赁市场工作目标考核体系，对各市、区政府（管委会）、市级相关部门落实政策实施的情况开展专项督查，确保各项工作得到贯彻落实。