**市政府印发实施《关于加快培育和发展住房租赁市场的意见》**

 “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”这是党的十九大提出的奋斗目标。自苏州成为江苏省住房租赁的六个试点城市之一以来，市政府要求市住建局等相关部门贯彻落实租购并举住房制度，起草相关意见，加快培育和发展住房租赁市场。日前，市政府印发实施了《关于加快培育和发展住房租赁市场的意见》。《意见》从保障供地、培育主体、鼓励和支持个人消费、强化管理和服务等方面提出了具体要求，进一步发展和完善我市住房租赁市场。

**一、“筹集房源”，加快租赁住房建设**

为解决目前住房租赁市场需求增加与供给不足的矛盾，《意见》从培育租赁市场供应主体及加大租赁住房的建设和供应两方面入手，筹集房源，加快租赁住房建设。《意见》计划将剩余安置房源按照一定条件快速推向租赁市场，并采用多种方式增加人才公寓、集宿楼等租赁住房用地的有效供应，鼓励社会资本投资建设人才公寓、集宿楼等租赁住房。同时鼓励从租赁市场筹集租赁房源，向各类人才、新就业人员出租，允许工业用地、商业办公用地建设租赁住房。

在鼓励企业利用存量建设用地开发建设租赁住房方面，《意见》明确，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。在鼓励租赁住房发展的同时，也将对租赁市场进行进一步规范，防范化解房地产市场风险。

**二、“国企主导”，培育和扶持住房租赁企业**

要建立起完善的住房租赁制度，还需培育专业化、规模化的住房租赁企业。其中，人口净流入的大中城市尤其要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，以充分发挥国有企业在稳定租金和租期、积极盘活存量房屋用于租赁、增加租赁住房有效供给等方面的引领和带动作用。《意见》中明确，国有企业要充分发挥带动引领示范作用，鼓励和支持国有企业开展规模化集中式住房租赁业务，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。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。

**三、“货币安置”，完善租赁补贴机制**

为鼓励个人住房租赁消费，《意见》明确，将通过加大住房保障货币补贴力度、完善公共租赁住房货币补贴制度等方式引导和激励。

《意见》规定，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。

除此之外，我市还将推行各类人才住房租赁补贴。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。我市已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。并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。《意见》希望采取租购并举、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。

**四、“政策扶持”，加大住房租赁政策支持力度**

《意见》规定，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。

另外，我市还将落实税收优惠政策、金融支持政策等加大住房租赁政策支持力度。《意见》明确，对个人出租住房的，由按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，可选择适用简易计税办法，按5%的征收率计算缴纳增值税。

《意见》中鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，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。

**五、“加强监管”，加强对住房租赁市场的监管**

为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，《意见》指出，我市需建立住房租赁信息服务与监管平台。

同时，《意见》从完善管理体制、完善新建或改建监管、完善管理政策法规、完善网格化管理机制四个方面来强化住房租赁的管理和服务工作。

《意见》指出，涉及到住房租赁市场管理的各部门要职责分工，加强工作协调配合，强化综合治理。公安、消防、住建、市容市政、规划等部门从流动人口管理登记、出租房屋治安隐患、住房租赁登记备案、规范房屋租赁中介机构行为、租赁住房中的违法建筑的清理和依法查处等方面履行职能、强化各自职责，确保各项管理到位。

同时，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。

另外，为充分发挥街道、社区等基层组织作用，我市将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。

同时，我市将加快出台《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。