**苏州出台相关意见，加快住房租赁市场建设**

“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。

今天（8月24日），经过公开征集意见、市政府常务会议讨论并修改等一系列程序后，《关于加快培育和发展住房租赁市场的意见》印发并实施。《意见》围绕培育租赁市场供应主体、加大租赁住房的建设和供应、建立政府信息服务与监管平台、鼓励个人住房租赁消费、加大住房租赁政策支持力度、加快推进人才乐居工程建设、强化住房租赁管理和服务这7个方面提出了加快我市住房租赁市场建设的工作举措，达到“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”的总体目标。

**国企主导，加大房源供应**

苏州是一个住房租赁市场化程度较高的城市。近两年来，在中央租购并举政策的激励下，我市培育和发展住房租赁市场取得了一定成效。目前苏州的租赁市场有这样三个特点。一是长租公寓蓬勃兴起，机构、房地产企业、银行纷纷涉足，外地品牌长租公寓纷纷进入苏州市场。万科、龙湖、旭辉等大牌企业也已在苏州落户，其中万科计划今年在苏州要开拓2万套长租公寓的规模。二是分散式的租赁机构规模也大幅度提高。三是我市各板块积极创新工作举措，各县（市、区）都开展了住房租赁工作的试点，人才公寓建设已有一定规模。

2017年，苏州被省政府明确为江苏省培育和发展住房租赁市场的试点城市。加快租赁市场建设首先要从房源入手，通过筹集房源来增大市场的供应量。为此《意见》明确，我市将从土地的供应开始，来确保市场上用于租赁的住房数量。

《意见》明确，我市为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。同时，将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。此外，鼓励利用存量建设用地和房产新建改建租赁住房。部分定销商品房、动迁安置商品房等存量住房也将调整为租赁住房向社会出租。

“国企主导”，培育和扶持住房租赁企业。《意见》指出，我市将充分发挥国有企业带动引领示范作用，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。按照《意见》, 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。

去年底，苏州工业园区率先整合国有和社会房源成立苏州地区首家国有住房租赁公司。今年6月，市政府已明确市保障房公司出资10亿元新设立苏州市住房租赁有限公司。另外，市住建局与建设银行苏州分行还签订了住房租赁市场战略合作协议。目前各项工作都在顺利推进。

**信息透明，建立监管平台**

培育住房租赁市场，除了增加房源供应量，监管平台的建设也非常重要。市住建部门在前期的调研中发现，在出租房管理中主要存在四个方面的问题：一是出租房屋的信息采集不全；二是各职能部门在出租房屋安全隐患整治中不协调不平衡；三是房屋租赁过程中出现虚假信息、无效房源；四是房屋租赁过程中租赁合同备案率低。

建立住房租赁信息服务与监管平台能较好地解决这四个问题。按照《意见》，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，从而提升住房租赁总体管理水平。

对纳入平台管理的住房租赁企业，计划建立住房企业专项奖励资金。记者了解到，市住建部门在住房租赁企业调研中发现，租赁企业多数处于亏损状态，规范经营租赁业务的企业无法与市场上散落的“二房东”竞争，很难从中赚钱。因此，为了进一步鼓励发展壮大规范经营租赁业务的企业，苏州计划根据地方财政的实际情况制定合理标准，给予一定的补贴。

**税率调整，鼓励个人消费**

《意见》鼓励个人住房租赁消费。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。

鼓励金融机构按照依法合规、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。同时，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。

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。我市将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。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》明确，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。

据悉，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。