

郑州市人民政府办公厅文件

郑政办文〔2017〕43号

郑州市人民政府办公厅 关于印发郑州市培育和发展住房租赁市场 试点工作实施方案的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

《郑州市培育和发展住房租赁市场试点工作实施方案》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2017年8月7日

郑州市培育和发展住房租赁市场 试点工作实施方案

为深入贯彻落实《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《河南省人民政府关于完善住房供应体系加快发展住房租赁市场的若干意见》（豫政〔2016〕85号）等文件精神，建立购租并举的住房制度，加快培育和发展住房租赁市场，切实做好试点探索工作，特制定我市培育和发展住房租赁市场试点工作实施方案。

一、指导思想

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会及中央城市工作会议、中央经济工作会议、省委城市工作会议精神，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，以解决制约住房租赁市场发展的突出问题为导向，降低房地产的投资属性，增强住房的居住属性，引导居民转变住房消费观念，积极培育住房租赁专业化企业及住房租赁新业态、新模式，有效增加租赁市场供应，促进住房租赁市场持续健康发展。

二、工作目标

鼓励和支持住房租赁消费，多措并举加大租赁房源供应，扩大全市住房租赁市场规模。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，推动实现城镇居民住有所居的目标。

三、工作任务

（一）加快培育住房租赁市场供应主体

1. 发挥国有住房租赁企业的引领和带动作用。强化政府引导，在现有国有投融资平台中选取 1—2 家公司，增加住房租赁业务，发挥其在提供基本房源保障和稳控住房租赁市场方面的引领和带动作用。通过新建、购买或者长期租赁市场内闲置低效地产等方式多渠道筹集房源，开展租赁住房、青年人才公寓的建设和运营；开展住房租赁托管服务，通过提供安全方便、灵活多样、收费合理的专业化托管服务，吸引个人通过国有平台出租闲置住房。2017 年 10 月底前购买或长期租赁 500 套左右存量房源开展租赁业务，12 月底前新筹建 2000 套左右租赁住房。2020 年前，国有租赁平台企业持有的住房租赁房源占全市增量的 20% 左右。

牵头单位：市国资委

责任单位：市工商局、市财政局、市住房保障局

2. 培育和发展专业化住房租赁企业。充分发挥市场作用，积极引进国内涉足长租公寓领域的知名租赁企业，鼓励各类投资

者和自然人发起成立住房租赁企业，扶持本地专业化住房租赁企业做大做强，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；建立住房租赁企业备案制度和信用管理制度，规范行业管理；引导成立租赁管理行业协会，提高行业自律意识，加快行业发展，推进住房租赁企业规模化、集约化、专业化运营。住房租赁企业按生活性服务业执行相关支持政策。2017年12月底前，全市新增20家左右住房租赁企业，到2020年，全市住房租赁企业达到100家左右。

牵头单位：市住房保障局

责任单位：市工商局

3. 鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。引导房地产开发企业改变经营方式，拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务，允许将其持有或闲置的商业用房按规定改建为租赁住房，从单一的开发销售向租售并举模式转变，满足市场需求；政府搭建平台，积极促成房地产开发企业与住房租赁企业合作，建立开发与租赁一体化的运作模式，或鼓励房地产开发企业采取入股、投资等方式，推动住房租赁企业规模化、集约化发展。对新建并以自持物业开展住房租赁业务的房地产开发企业，除落实国家、省有关优惠政策外，以其自持租赁住房资产作担保，可享受降低商品房预售资金监管比例、企业信用加分等鼓励政策。

牵头单位：市住房保障局

(二) 有效增加租赁住房供应

4. 增加新建租赁住房供应。根据不同区域租赁住房供需状况，立足产业、资源、环境、人口等条件，合理确定租赁住房建设总量、空间布局 and 开发进度，引导土地、资金等资源合理配置，有序开展租赁住房建设。采取出让租赁住房建设专用土地和部分新建商品房小区配建相结合的方式增加新建租赁住房供应，2017年12月底前，出让的经营用地中新建、配建租赁住房2000套左右；到2020年，新建、配建租赁住房3.8万套。探索在符合规划前提下利用集体建设用地新建租赁住房，多渠道增加新建租赁住房供应，2017年12月底前，集体土地新筹建租赁住房500套左右；到2020年，集体土地新建租赁住房达到5000套。

牵头单位：市国土资源局

责任单位：市规划局、市住房保障局

5. 鼓励利用自有土地建设租赁住房。有效利用市场存量土地，在符合城市规划的前提下，允许企业和自然人改变自有土地性质，自建或与房地产开发企业合作建设租赁住房。2017年12月底前，新筹建租赁住房1000套左右；到2020年，新建租赁住房达到5000套。

牵头单位：市规划局

责任单位：市发展改革委、市国土资源局、市住房保障局

6. 提高公共租赁住房建设管理水平。深化实物配租与货币化补贴并举的保障模式；在供需矛盾突出区域扩大公租房新建规

模；加快推广公租房智能化管理方式，探索提高管理手段的科技含量，不断提升公共租赁住房后期管理水平。2017 年底前，新增公租房实物配租 7000 户左右；2020 年底前，新增公租房实物配租 30000 户。

牵头单位：市住房保障局

责任单位：各县（市、区）人民政府，各开发区管委会

7. 整合和利用安置房资源用于租赁。结合我市棚户区改造进程和各区域租赁市场需求特点，鼓励将农村集体经济组织所有的房屋直接打造为青年公寓、短租公寓、养老公寓等特色租赁小区，由集体经济组织或住房租赁企业统一承租后投放租赁市场。到 2020 年，新建特色租赁小区住房达到 5000 套。

牵头单位：市住房保障局

责任单位：各县（市、区）人民政府，各开发区管委会

8. 允许改建房屋用于租赁。按照国办发〔2016〕39 号文件要求，结合城市整体规划和周边配套设施，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有关规定改造后用于出租，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。

牵头单位：市规划局

责任单位：市城建委、市国土资源局、市住房保障局、市城

管局、市消防支队、郑州供电公司

9. 支持和规范个人出租住房。在个人依法出租自有住房的基础上，研究制定住房租赁托管管理办法，规范托管行为，吸引个人将闲置住房委托国有或社会住房租赁企业出租，提高住房使用效率和收益。

牵头单位：市住房保障局

（三）着力搭建住房租赁信息化管理平台

10. 建立房屋租赁网上备案系统。利用信息化手段，推行统一的住房租赁合同示范文本，开展住房租赁合同网上登记备案，规范住房租赁交易秩序，保障租赁双方特别是承租人的合法权益。2017年10月底前，完成系统建设并正式运行。

牵头单位：市住房保障局、市工商局

11. 完善住房租赁交易服务平台。整合房屋租赁备案系统、郑州市房屋租赁价格电子地图、郑州市房屋租赁网站和微信公众平台，与全市房屋产权系统对接，形成一个完善的房屋租赁信息服务管理平台，并将其纳入全市信用管理评价体系。通过该平台，实现房屋租赁信息发布、房源信息核验、租赁价格参考、租赁双方信用查询、房屋租赁网上备案等功能，提高租赁管理和服务水平。2017年11月底前，初步完成平台搭建工作；12月底前，正式上线运行，实现全部设计功能。

牵头单位：市住房保障局

（四）建立完善住房租赁管理和服务机制

12. 深化住房租赁联合管理机制。深化以政府牵头，相关职能部门参与的房屋租赁联合管理机制，进一步明确建设、规划、住房保障、公安、消防、国土资源、财税、工商、食药、教育等部门在房屋租赁市场管理方面的各自职责，定期召开联合管理工作推进会，以部门合力推动住房租赁市场良性发展。

牵头单位：市住房保障局

责任单位：市城建委、市规划局、市公安局、市国土资源局、市财政局、市国税局、市地税局、市工商局、市食品药品监督管理局、市教育局、市消防支队、市卫计委，各县（市、区）人民政府，各开发区管委会

13. 深化住房租赁网格化管理体制。依托全市网格化管理体系，在办事处设立房屋租赁服务站点，开展房屋出租信息的采集发布、租赁登记备案、现场核验、日常巡察、协助税务部门征收相关税费等工作，实现房屋租赁管理与服务工作重心下移，方便群众。

牵头单位：市住房保障局

责任单位：各县（市、区）人民政府，各开发区管委会

（五）研究落实发展住房租赁市场政策支持

14. 完善住房租赁支持政策。2017年10月底前各相关部门制定并完善鼓励住房租赁消费相关政策，对进行房屋租赁备案的承租方，允许其在居住地落户，享有基本公共就业服务、基本公共卫生和计划生育服务、住房公积金服务、承租人子女享受义务

教育相对就近入学等国家规定的基本公共服务，切实保障承租人权利。

牵头单位：市住房保障局

责任单位：市公安局、市教育局、市卫计委、市人社局、市公积金中心

15. 完善住房租赁市场管理政策体系。2017年9月底前出台新建租赁住房土地供应办法，明确土地供应方式、配建比例和自持年限等具体要求；2017年10月底前出台集体建设用地新建租赁住房建设管理办法，明确审批程序、建设标准等有关要求。

牵头单位：市国土资源局

责任单位：市规划局、市住房保障局

2017年9月底前出台租赁型人才公寓建设使用管理办法，明确人才公寓建设模式、建设标准、申请条件、分配方式、租金标准和优惠政策等，发挥住房在吸引集聚人才方面的作用。

牵头单位：市住房保障局

责任单位：市人才办、市人社局、市发展改革委、市财政局、市科技局、市城建委、市国土资源局、市规划局、市物价局、市地税局，各县（市、区）人民政府，各开发区管委会

2017年10月底前出台房屋改建租赁住房管理办法，对商业、办公、酒店等商业用房的改建以及原有住房的改建，明确改建原则、改建标准和审批验收程序等具体要求。

牵头单位：市规划局

责任单位：市城建委、市国土资源局、市住房保障局、市城管局、市消防支队

2017年10月底前出台房屋租赁托管管理办法，明确房屋托管机构条件，建立托管保证金制度，规范托管服务合同，保障业主、承租人的房屋安全和资金安全。

牵头单位：市住房保障局

责任单位：市工商局

16. 提供税收优惠支持。落实营改增关于住房租赁的有关政策；营业税改征增值税后由地税机关继续受理其他个人出租不动产的申报缴税和代开增值税发票业务；对个人按市场价格出租的居民住房，其应缴纳的房产税暂减按4%的税率征收；对个人出租房屋取得的所得暂减按10%的税率征收个人所得税。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。

牵头单位：市国税局、市地税局

17. 强化金融政策支持。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；对开发建设并持有经营租赁住房的企业，积极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。

牵头单位：市金融办

责任单位：市住房保障局

四、实施步骤

(一) 试点启动阶段（2017年8月底前）

成立郑州市培育和发展住房租赁市场试点工作领导小组，出台培育和发展住房租赁市场试点工作实施方案，拟订《新建租赁住房土地供应办法》和《租赁型人才公寓建设使用管理办法》，启动住房租赁交易服务平台建设，为培育和发展住房租赁市场工作打下坚实基础。

(二) 试点实施阶段（2017年9月—2017年11月）

按照要求，实现市、县、乡镇（办事处）三级联动，积极开展试点工作，以点带面，多途径推动试点工作取得实效。研究出台《集体建设用地新建租赁住房建设管理办法》《房屋改建租赁住房管理办法》《房屋租赁托管管理办法》。

(三) 巩固提升阶段（2017年11月—2017年12月）

按照国家培育和发展住房租赁试点考核验收标准进行整改提升，总结试点开展过程中的经验，进一步理顺培育和发展住房租赁市场的体制机制。

(四) 市场发展阶段（2018年1月—2020年12月）

住房租赁管理机制运行顺畅，国有住房租赁企业、专业化住房租赁企业及房地产开发企业等市场主体初具规模、协同发展，租赁住房有效供给不足、租赁关系不稳定、购租不同权和行业经营服务不规范等问题得到基本解决，初步形成具有郑州特色的住

房租赁市场新格局。

五、保障措施

（一）建立组织机构，明确工作责任

成立郑州市培育和发展住房租赁市场试点工作领导小组，负责对试点工作的重要政策和重大事项进行研究决策、协调、督办。领导小组下设办公室，具体负责领导小组日常工作。

各牵头单位承担主体责任，要按照任务分工制定相关政策措施，并会同责任单位形成齐抓共管的联动机制。同时，加强住房租赁管理机构建设，充实人员力量，保障工作经费，确保住房租赁依法行政工作有序推进。

（二）加强任务保障，形成部门联动

各级住房保障、国土资源、规划、财政、公安、消防等部门要紧密合作，在人力、物力、财力上加大支持力度，开辟绿色审批通道，提高试点工作效率。

各县（市、区）人民政府，各开发区管委会应集中人力、物力，重心下移，做好房屋租赁服务站点管理等工作。

（三）实施任务考核，强化跟踪督查

将培育和发展住房租赁市场试点工作情况纳入市政府综合目标考核体系，考核工作由市政府督查部门组织实施，定期组织督查并通报工作完成情况。

（四）广泛发动媒体，注重宣传引导

充分认识培育和发展住房租赁市场的重要意义，引导新闻媒

体全面、客观、公正地报道住房租赁市场情况，倡导住房先租后买、梯级消费、梯次改善的新理念，营造有利于培育和发展住房租赁市场的良好氛围。

主办：市住房保障局

督办：市政府办公厅五处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2017年8月8日印发

