

楚雄州人民政府办公室文件

楚政办发〔2017〕8号

楚雄州人民政府办公室关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见

各县市人民政府，州直各部门，楚雄开发区管委会：

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《云南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》（云政办发〔2017〕10号），推进房地产业供给侧结构性改革，加快培育和发展我州住房租赁市场，经州人民政府同意，提出以下意见：

一、工作目标

全面贯彻中央、国务院和省委、省政府决策部署，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。到2020年，楚雄市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，各县住房租赁市场发展初具规模，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制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。

二、主要任务

（一）大力发展住房租赁企业。鼓励房地产开发企业、房地产中介机构、物业服务企业等各类机构投资者依法成立住房租赁企业，发展住房租赁业务。企业工商登记的经营范围中明确房屋租赁经营服务（包括房屋租赁代理经营、自有房屋租赁经营），经住建部门备案并向社会公布备案信息后便可开展业务。住房租赁企业可按照规定享受有关生活性服务业支持政策。（州住建局牵头；州发改委、州工商局、州地税局、州国税局，各县市人民政府配合）

（二）多渠道筹集租赁住房房源。鼓励住房租赁企业通过购买、新建、租赁或房屋托管等方式筹集房源；鼓励房地产开发企业与住房租赁企业合作，出租待售商品住房；鼓励房地产开发企业采用“先租后售”“租金抵房款”等方式营销；支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租自有住房。鼓励住房供应紧张的县市制定新建租赁住房计划，建设合理规模的租赁住房。在不影响建筑结构和消防安全、保证房屋基本生活设施配套完善的前提下，允许将商业和办公用房等按照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。允许将现有住房按照国家地方的住宅设计规范改造后出租。各县市人民政府要制定租赁房屋改建管理办法。（各县市人民政府牵头；州住建局、州国土资源局配合）

（三）规范住房租赁行为。企业和个人不得将违法建设的房屋进行出租。房屋出租人应确保所出租房屋符合建筑结构、消防等安全条件。租赁双方应当依法签订合同，履行合同义务。租赁合同期限内，出租人应当按照合同约定提供住房和相应的室内设施。（州住建局牵头；州发改委、州工商局、州地税局、州国税局，各县市人民政府配合）

（四）规范住房租赁中介服务。规范中介机构房源信息发布、服务收费和居间服务行为，中介机构不得发布虚假或不实房源信息。鼓励物业服务企业依法从事住房租赁中介业务。积极推行“互联网+住房租赁”等在线租房新业态，提高租房便利性，降低中介服务成本。（州住建局牵头；州发改委、州工商局，各县市人民政府配合）

（五）完善公租房保障制度。鼓励地方人民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公租房交由专业化、社会化企业运营管理。将在城镇稳定就业的外来务工人员、新就业大学生，以及进城落户农民、农民工等其他住房困难群体纳入公租房保障范围。推行公租房货币化补贴，实行实物保障与租赁补贴并举，公租房实物配租租金标准按

照同地段住房市场租金标准的60%—80%确定，租赁补贴标准由各县市结合市场租金水平和保障对象实际情况合理确定，实行动态管理。（州住建局牵头；各县市人民政府配合）

（六）落实公共服务政策。符合居住证申领条件的房屋承租人，可按照流动人口服务和管理办法的有关规定申领居住证，并享有就业、教育、医疗卫生、计划生育、文化体育等公共服务、权益和便利。承租人租赁依法改建后的住房，享有同等公共服务。（各县市人民政府牵头；州公安局、州科技局、州人社局、州卫计委、州文体局等部门配合）

（七）落实住房公积金使用政策。职工连续足额缴存住房公积金达到规定时限的，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，可按照规定提取夫妻双方住房公积金支付房租。（州住房公积金管理中心牵头；各县市人民政府配合）

（八）落实税收优惠政策。对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，给予国家规定的税收优惠政策支持。住房租赁企业通过租赁或房屋托管等方式筹集房源的，住房租赁企业可代房屋业主到税务部门开具房屋租金发票。（州国税局、地税局牵头；各县市人民政府配合）

（九）提供金融支持。鼓励金融机构为住房租赁企业开发优惠贷款利率的定向金融产品。探索开展住房租金收益权质押贷款业务。鼓励融资担保机构通过增信等方式增强住房租赁企业融资能力。对开发建设租赁住房的企业，政策性金融机构可比照保障

房建设或者棚户区改造贷款优惠条件，给予长期低息贷款。房地产开发企业将库存商品住房用于出租经营的，金融机构可给予长期贷款支持。有条件的县市，可通过设立住房租赁企业专项扶持资金等方式，为住房租赁企业贷款增信。（州金融办牵头；有关金融机构配合）

（十）完善供地方式。鼓励各县市盘活城区存量土地，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。（州国土资源局牵头；各县市人民政府配合）

（十一）建设房地产租赁信息服务和监管平台。加快房屋租赁信息服务和监管系统建设，建立住房租赁合同网上签约和备案制度，推行住房租赁合同示范文本，推进与不动产、税务等部门间信息共享。各县市人民政府应当将住房租赁信息服务和监管系统建设资金纳入本级地方财政预算，加快推进住房租赁信息服务和监管系统建设。住房租赁企业、房地产中介机构以及出租人经实名认证后，可在信息平台上免费发布出租房屋信息。住建部门会同不动产登记部门利用信息化手段做好租赁房源信息核验。（州住建局牵头；州国土资源局、各县市人民政府配合）

（十二）加强行业监管。房管部门负责住房租赁市场管理和有关协调工作，完善住房租赁企业、中介机构、从业人员信用管理制度。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。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的行为。（州住建局牵头；州公安局、州工商局、各县市人民政府配合）

三、工作要求

（一）提高思想认识。各县市、州直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，营造良好的工作环境。

（二）落实工作责任。各县市人民政府对本行政区域内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。街道办事处、乡镇人民政府要将化解房屋租赁纠纷纳入人民调解机制，妥善解决矛盾和问题。



抄送：州委办公室，州人大常委会办公室，州政协办公室，州纪委
办公室，州法院，州检察院，楚雄军分区。

楚雄州人民政府办公室

2017年6月20日印发
