

成都市住房租赁市场发展五年规划

(2017—2021 年)

培育和发展住房租赁市场,是坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位的重要举措,是深化房地产市场供给侧结构性改革和建立租购并举住房制度的重要内容,是解决新市民住房问题、推进新型城镇化的重要方式,是实现全面建成小康社会“住有所居”目标的重大民生工程。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)、住房城乡建设部等九部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》(建房〔2017〕153号)等要求,促进我市住房租赁市场规范发展,根据《成都市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》《成都市人口发展“十三五”规划》等文件,结合我市实际,制定本规划。

一、总体思路

(一)指导思想。深入学习贯彻党的十九大精神,全面落实省第十一次党代会、市第十三次党代会的总体部署,始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享新发展理念,以满足新市民住房需求为出发点,以建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度为主要方向,以推动房地产市场供给侧结构性改革为重心,以鼓励住房租赁消费为抓手,不断健全市场为主满足多层次需求,政府为主提供基本保障的

住房租赁制度,着力解决人们日益增长的住房租赁需要与住房租赁市场不平衡、不充分发展之间的矛盾,加快促进住房租赁市场健康稳定持续发展,努力让全体人民住有所居。

(二)基本原则

1. 坚持市场导向。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用,以价格机制和竞争机制为指引,促进各类要素自由流动,保障市场主体合法权益,提高资源配置效率,逐步构建规范有序、充满活力、公平公正的市场体系。

2. 坚持因地制宜。切实促使住房租赁市场发展与重塑城市空间和经济地理、引导人口有序疏解、吸引人才加快集聚相结合,立足于全面建设体现新发展理念的国家中心城市,调整供需结构,强化职住平衡。

3. 坚持统筹兼顾。科学把握住房租赁市场发展的客观规律,统筹协调销售和租赁、存量和增量、农村和城镇之间的关系,促进销售市场和租赁市场、存量市场和增量市场、农村市场和城镇市场良性互动、灵活互通、有效互补。

4. 坚持分类指导。主动适应不同层次的需求特点,综合运用市场和保障两种手段,建立健全低端有保障、中端有支持、高端有引领的租赁住房供应体系,多方式满足居民租房需求,稳步改善居住条件。

(三)总体目标。进一步深化住房制度改革,多层次、多品种、多渠道发展住房租赁市场,满足不同层次、不同人群住有所居的需求,不断提升住房租赁市场对城市发展和民生改善的贡献。到

2021 年,基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的市场体系,市场规则明确、政府监管到位、权益保护充分的制度体系,供需协调匹配、交易通畅有序、服务便捷高效的管理体系,政策支持有力、主体权责清晰、部门齐抓共治的保障体系。

1. 稳步增加租赁住房供应。到 2021 年,全市租赁住房保有量达到 151 万套、13627 万平方米,较 2017 年分别增长 25%、22%。市场化租赁住房 140 万套、13038 万平方米,其中,人才公寓 14 万套、1019 万平方米,产业园区租赁住房 6 万套、437 万平方米。保障性租赁住房(公共租赁住房)11 万套、589 万平方米。

2. 积极培育租房需求。到 2021 年,预计全市租赁住房需求规模达到 122 万套、10842 万平方米,较 2017 年分别增长 33%、30%。市场化租赁需求 105 万套、9868 万平方米,其中,人才公寓 7 万套、555 万平方米,产业园区租赁住房 2 万套、113 万平方米。保障性住房(公共租赁住房)需求 18 万套、974 万平方米。

3. 逐渐提高住房资源利用率。到 2021 年,预计全市租赁住房出租率达到 81%,较 2017 年增加 5 个百分点。全市住房空置率为 10.2%,较 2017 年减少 0.9 个百分点。

4. 切实促进租赁市场和销售市场协调发展。到 2021 年,预计全市住房租赁销售比为 28%,较 2017 年增加 4 个百分点,重购轻租的现象得到逐步改变,住房租赁市场和销售市场形成相互促进、互为补充的发展局面。

5. 不断健全行业发展机制。到 2021 年,形成权责明确、规范

高效、遵约守信的行业发展秩序,建立行业诚信机制、信息共享机制和部门联动机制,保护租赁双方合法权益,稳定租赁关系。

表一：全市城镇租赁住房保有量情况

单位	类别	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
住房套数 (万套)	合计	121	128	134	142	151
	市场化住房	112	117	123	131	140
	#人才公寓	0.04	0.2	5	9	14
	#产业园区住房	1	1	2	4	6
	保障性住房(公共租赁住房)	9	11	11	11	11
住房面积 (万平方米)	合计	11197	11839	12284	12949	13627
	市场化住房	10707	11250	11695	12360	13038
	#人才公寓	3	15	341	651	1019
	#产业园区住房	53	98	146	279	437
	保障性住房(公共租赁住房)	490	589	589	589	589

表二：全市城镇租赁住房需求规模情况

单位	类别	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
住房套数 (万套)	合计	92	99	107	114	122
	市场化住房	83	88	94	98	104
	#人才公寓	4	5	6	7	7
	#产业园区住房	1	1	1	2	2
	保障性住房(公共租赁住房)	9	11	13	16	18
住房面积 (万平方米)	合计	8367	8951	9568	10163	10842
	市场化住房	7877	8362	8880	9310	9868
	#人才公寓	330	375	428	510	555
	#产业园区住房	38	68	98	113	113
	保障性住房(公共租赁住房)	490	589	688	853	974

表三：全市城镇住房利用状况情况

单位：万套

类别	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
住房总套数	526	556	585	616	649
可出租住房保有量	121	128	134	142	151
租赁住房出租总量	92	99	107	114	122
租赁住房空置量	29	29	28	28	28
出租率	76%	77%	80%	80%	81%
空置房源总量	59	61	61	63	66
空置率	11.1%	11.0%	10.4%	10.3%	10.2%

表四：全市城镇住房租赁销售比情况

单位：万套

类别	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
新增销售量	28	27	27	29	29
新增租赁量	7	7	7	8	8
租赁销售比	24%	26%	28%	27%	28%

二、主要任务

(一) 培育市场供应主体

1. 发展住房租赁企业。鼓励住房租赁企业通过兼并重组、资本合作等方式做大做强，不断提升规模化、集约化、专业化水平；鼓励住房租赁企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，支持其开

展连锁经营和跨区经营；鼓励住房租赁企业开展代理经租业务，对于住房租赁企业代理经租社会闲置存量住房的，允许按照相关住宅设计规范和要求改造后出租；落实国家关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的相关支持政策，促进大、中、小住房租赁企业协同发展。

2. 引导房地产企业转型经营。支持房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司，开展住房租赁业务；鼓励房地产开发企业试点商品房开发销售与租赁经营一体化的运作模式；鼓励房地产企业规模化租赁经营各类产业园区的配套住房，并通过完善公共配套设施、引入专业物业管理等措施，满足周边就业人员的居住需求，促进职住平衡。

3. 发挥国有企业引领带动作用。积极组建国有住房租赁公司并尽快营业，支持其通过新建租赁住房、盘活闲置存量住房等多种途径，采取自行或委托专业化住房租赁企业代为经营等方式，开展国有存量住房的规模化租赁业务。

4. 鼓励农村集体经济组织开展住房租赁业务。鼓励农村集体经济组织成立住房租赁企业或委托专业化住房租赁企业，将符合安全、质量、消防、卫生等条件的住房完善配套、统一出租、规范管理。

（二）健全市场供应体系

5. 发挥市场主导作用。坚持市场化运作，突出房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业、住房租赁企业等在住房租赁市场发

展中的主体地位,利用其高效、精准、灵活的特点,提供长租公寓、青年公寓、养老公寓、民宿等多元化租赁住房产品,满足不同人群、不同层次的居住需求;完善人才公寓保障机制,采取新建或配建等方式多渠道筹集房源,新建项目由政府组建的国有开发公司组织实施,市场化运作,项目选址在交通便捷、配套设施完善的区域,确保项目品质。

6. 强化公共租赁住房保障。加快构建实物保障和货币补贴相结合的公共租赁住房供应体系,逐步调整保障方式,全面推行货币化补贴,扩大保障范围,提高补贴标准,引导保障对象通过市场化方式租赁住房解决居住问题;通过新建、配建、改建等方式继续适量筹集公共租赁住房房源,缩短轮候周期,加快配租入住;完善“一窗受理、并联审核”机制,实现租赁环节公开透明、租赁结果长期公示、保障对象线上线下同步查询,提高审核效率和分配效率。

7. 健全产业园区租赁住房配建机制。根据全市 66 个产业园区的产业导向、工人需求等实际情况研究制定产业园区租赁住房建设管理办法,明确租金优惠比例、租售规则等。在各类产业园区周边,新供住宅用地中配建一定比例的租赁住房,优先面向产业园区工人出租,进一步促进职住平衡。

(三)增加市场供应规模

8. 合理新建租赁住房。结合我市住房供需状况等因素,在住房建设规划中合理确定租赁住房供应规模,并在年度住房建设计划和住宅用地供应计划中予以安排。在高校及科研院所周边、科

创园区、产业集聚区、商业商务集聚区,以及交通枢纽地区等交通便捷、生产生活便利、租赁需求集中的区域,通过建成后企业自持或无偿移交给政府等方式,在新出让住宅用地中配建租赁住房。

9. 努力盘活存量租赁房源。支持住房租赁企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集存量房源;支持个人将闲置住房委托给住房租赁企业长期经营,依法给予个税减免;鼓励拆迁居民将未居住的拆迁安置房用于出租;督促国有住房租赁公司将国有存量租赁住房装修并达到入住条件后,尽快向社会出租。

10. 加快推进人才公寓和产业园区租赁住房建设。落实 37 个 2017 年底前开工项目的土地供应,并同步推进方案设计等前期准备工作;启动已供地块的开工建设,确保按照施工计划正常推进,及早形成市场供应。

11. 稳妥有序开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。结合实施乡村振兴战略,在产业园区、特色镇、旅游型川西保护林盘等农村新产业新业态集聚区周边,利用集体建设用地建设租赁住房,增加租赁住房来源渠道,满足农村产业发展对租赁住房的需求。

(四) 提高市场供应效率

12. 完善租赁住房供地方式。新增租赁住房用地采取公开招标或公开挂牌方式出让,住房租赁市场前期培育过程中,可以参照本市有关保障住房用地供应方式实施土地供应;建立租赁住房地价评估体系,合理控制土地出让价格;土地出让合同中,应当明确

地块建设管理、功能管理、运营管理等全生命周期管理要求。

13. 完善住房租赁服务平台。进一步强化政府住房租赁平台的服务功能,实现与相关管理部门业务系统、市场化住房租赁平台的链接,为承租人依法申请办理居住登记、义务教育、缴存使用住房公积金、公共租赁住房货币化补贴、公共卫生、税收缴纳等公共服务事项提供便利,发挥交易服务、行业监管和市场监管作用;建立住房租赁当事人实名认证机制,为企业和群众提供安全、便捷、畅通的房源核验、信息发布、网签备案、市场主体信用信息查询和信用评价等一站式服务;支持专业、规范、诚信的市场化住房租赁平台建设。

14. 优化服务流程。住房租赁企业接受个人委托出租住房的,可以代为办理相关登记备案手续,并可以受出租人委托代为申报缴纳相关税收;加快推进“放管服”改革,改善政务环境,在工商注册、证照办理、税务登记等方面给住房租赁企业提供便利。

15. 提高国有租赁住房的运营水平。探索采取购买服务或政府和社会资本合作模式,将现有政府投资的公共租赁住房、人才公寓和产业园区租赁住房交由专业化住房租赁企业运营管理,不断提高管理和服务水平;鼓励国有住房租赁公司和规模化、专业化的住房租赁企业开展合作,将国有租赁房源委托给住房租赁企业通过市场化方式经营;支持国有住房租赁公司在保值增值的前提下,简化程序、自主决定,将国有租赁住房以不低于评估价格的水平通过市场化方式出租。

(五)鼓励住房租赁消费

16. 保护承租人稳定居住权。研究出台《关于加快发展和规范管理我市住房租赁市场的实施意见》等文件,明确双方权利义务,鼓励签订长期租赁合同。出租人应当保证住房和室内设施环保、安全,不得强制驱逐承租人、单方面提高租金等,承租人应当按照合同约定按时缴纳租金、合理使用住房和室内设施等。

17. 完善住房租赁公共服务。加快推动积分制入户政策改革,对签订正式房屋租赁合同并登记备案,且连续居住每满1年的承租人,给予一定入户积分奖励;对依法登记备案的住房承租人,可以按照有关规定享受基本公共服务政策。

18. 加大公积金支持力度。支持符合提取条件的职工,按政策规定提取住房公积金支付房租;加快推进各类住房租赁数据共享,简化业务办理要件,优化办理流程;加快推进利用银行智慧终端、网上政务服务平台、手机APP等方式办理住房公积金房租提取业务,增加便捷服务新渠道。

19. 增加租赁住房配套功能。完善租赁住房周边便利店、活动室、健身房、户外活动场地等生活配套设施,改善社区空间品质;提升租赁住房的物业管理水平,打造安全、舒适的居住环境,增强租赁住房的宜居性;鼓励住房租赁企业在长租公寓中提供社交、休闲、商务合作等增值服务,满足多元化、个性化的市场需求。

(六)强化市场秩序监管

20. 加强主体管理。建立健全住房租赁企业、房地产经纪机构

等主体备案制度,经过备案的各类经营主体,可以依法依规享受税收、金融以及运营扶持等优惠政策;强化信用管理,全面建立相关经营主体的信用档案,实行“红名单”“黑名单”分类管理和公示制度,建立多部门守信联合激励和失信联合惩戒机制。

21. 健全管理体制。坚持“条块结合、以块为主”原则,落实属地管理责任,发挥职能部门作用,逐步建立健全市、区(市)县政府、街道办事处(乡、镇政府)和社区(居、村民委员会)四级住房租赁管理体制,将住房租赁纳入社会综合治理和社区网格化管理体系;充分发挥各街道办事处(乡、镇政府)人民调解委员会作用,将住房租赁纠纷纳入调解范围,化解住房租赁矛盾;组建住房租赁公益律师队伍,为住房租赁当事人提供法律援助服务,切实保障其合法权益。

22. 规范行业秩序。加强租赁行为综合整治,维护各方合法权益,对于违法违规的企业或机构,依法给予处罚,并作为重点监管对象,限制其市场准入和融资等行为;充分发挥住房租赁专业委员会的作用,依靠行业自律,规范住房租赁企业行为并帮助其提升服务水平。

23. 强化监测统计。建立租赁市场预警预报体系和价格指数体系,动态监测并及时披露住房租赁市场供应、成交、存量、租金水平等信息;完善统计制度,加强对住房租赁产值的统计,将住房租赁纳入生活性服务业统计范围;归集管理部门、市场主体、租赁住房项目等各类信息,实现土地出让、规划建设、存量改建、房源供

应、网签备案等基础数据的全覆盖；加强住房租赁价格指导，引导市场合理定价。

三、保障措施

(一)强化组织实施保障。加快全市住房租赁管理体制变革，理顺住房租赁管理与人口管理、社会治安管理等关系，建立多部门联合监管体制，明确职责分工。房管部门牵头负责住房租赁市场发展的组织协调工作，加强业务指导，引入第三方机构定期对规划实施情况进行动态评估，及时发现问题和制定解决措施；公安机关加强出租住房治安管理和住房租赁当事人居住登记，督促指导社区(居、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；经信、国土、规划、建设、人社、财政等相关部门要结合部门职能，加强协作配合，形成工作合力；各区(市)县政府(含成都高新区、成都天府新区管委会)要对照本规划，结合辖区实际，研究制定具体实施办法，进一步细化、分解、落实目标任务，建立激励考核机制，确保各项工作有序推进。

(二)落实税收优惠政策。对个人出租住房取得的收入按照1.5%计算缴纳增值税，对个人出租住房月收入不超过3万元的，可按照规定享受免征增值税政策；对一般纳税人出租在2016年4月30日前取得的不动产，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；对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务的，适用6%的增值税税率；落实国家对个人住房租赁个人所得税等税收优惠政策。

(三)加大金融支持力度。鼓励商业银行等金融机构按照“依法合规、风险可控、商业可持续”原则,进一步优化并创新针对住房租赁项目不同阶段的金融产品和服务;鼓励住房公积金在保证正常提取和个人贷款需求基础上,可以参照国家政策性银行利率标准,向政府组建的开发公司提供租赁住房建设专项贷款;鼓励开发性金融机构通过合理测算未来租赁收入现金流,提供符合住房租赁企业经营特点的长期低息贷款等金融解决方案;支持符合条件的住房租赁企业发行专门用于发展住房租赁业务的各类债券、不动产证券化产品,进一步拓宽住房租赁企业的直接融资渠道;加快推进针对租赁住房的各类房地产投资信托基金(REITs)试点,在试点后尽快形成规模;鼓励保险机构依据相关法律法规规定,合理运用保险资金,为符合条件的住房租赁企业提供金融支持。

(四)夯实国有企业责任。督促国有住房租赁公司严格按照市政府办公厅《关于印发成都市开展住房租赁试点工作实施方案的通知》(成办发〔2017〕21号)等文件要求,全面排查清理各类存量住房,制定出租方案,明确出租时点,按照公平、公开、公正的原则和国有资产保值增值的要求,将符合条件的房源尽快向市场出租,并对其出租情况进行目标考核,发挥其对住房租赁市场“稳定器”“压舱石”的作用。

信息公开属性：主动公开

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市委宣传部。

成都市人民政府办公厅

2017 年 11 月 15 日印发

