

青 岛 市 住 房 和 城 乡 建 设 局  
中 共 青 岛 市 委 网 信 办  
青 岛 市 发 展 和 改 革 委 员 会  
青 岛 市 教 育 局  
青 岛 市 公 安 局  
青 岛 市 市 场 监 督 管 理 局  
青 岛 银 保 监 局  
青 岛 市 税 务 局  
青 岛 市 住 房 公 积 金 管 理 中 心

文件

青建办字〔2020〕48号

---

## 关于进一步促进住房租赁市场 平稳健康有序发展的通知

各区（市）、青岛西海岸新区，相关部门，各相关单位：

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面

贯彻党的十九届四中全会精神，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，突出租赁住房民生属性，大力发展我市住房租赁市场，规范我市住房租赁市场秩序，按照住房和城乡建设部等六部门《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）的要求，现将有关事宜通知如下。

## 一、推进住房租赁市场供给侧改革

（一）培育住房租赁市场主体，大力发展规模化租赁企业，鼓励房地产开发企业转型。以人才住房建设为契机，优化和落实商品住宅项目配建租赁性房源的机制。扶持国有企业发展规模化租赁，国有企业利用自有土地资源开发建设租赁型住房，及改建盘活闲置房屋开展租赁业务，政府可以在财政资金补助等方面给予支持；房地产开发企业在新建商品房中超出规定配建比例持有租赁房源，开展住房租赁业务的，可以在商品房预售许可和商品房预售资金监管等方面给予政策支持，在企业信用考核中给予加分，金融机构给予贷款支持；选择不少于10家具有一定规模、品牌的住房租赁企业，作为专业化、机构化住房租赁试点企业，支持其利用发行债券、不动产证券化等融资工具拓宽融资渠道。

（二）落实住房租赁税收优惠政策。依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，享受税收优惠。2020年12月31日前，对公租房经营管理单位出租公共租赁住房免征增值税。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；对个人出租住房取得的所得减按 10% 的税率征收个人所得税；对个人出租住房的，2021 年 12 月 31 日前，房产税暂减按 2% 的税率征收。

（三）限定出租住房最低标准。出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，且人均租住建筑面积不得低于 6 平方米。禁止出租人、房屋租赁企业将原始设计的卧室或者起居室再次分割搭建后出租。原始设计为厨房、卫生间、阳台、地下储藏室、车库等非居住空间不得出租供人居住。

（四）加强住房租赁从业企业管理。从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，以及转租住房 10 套（间）以上的单位或个人，应当依法办理市场主体登记。从事住房租赁经纪服务的机构经营范围应当注明“房地产经纪”，从事住房租赁经营的企业经营范围应当注明“住房租赁”，未含“住房租赁”的，要及时增加，企业注册地与实际经营地不一致的，要及时办理变更手续。

房地产经纪机构开展业务前，应当向所在区（市）住房城乡建设部门备案。住房租赁企业开展业务前，应当通过住房租赁市场公共服务平台向住房城乡建设部门推送开业信息。市住房城乡建设部门将通过门户网站等渠道公开已备案或者开业报告的房地产经纪机构、住房租赁企业及其从业人员名单并实时更新。各区（市）市场监管部门应与住房城乡建设部门建立信息共享机制。

## 二、强化住房租赁市场需求侧保障

(一) 积极推进租售同权。依法登记备案的承租人，可以按照规定享有公共卫生、计划生育、社会保险、缴存使用住房公积金、证照办理等基本公共服务，符合各区（市）入学条件的随迁子女可以申请在居住证所在区（市）按照有关规定接受义务教育。非本市户籍承租人享受以上公共服务须先申领居住证，本市户籍承租人另有产权住房的，按其产权住房所在地享受以上公共服务。

(二) 稳定住房租赁价格。逐步建立住房租赁指导价格发布制度，提高租金透明度。强化规模化、专业化住房租赁企业在稳定住房租赁价格方面的示范作用，引导住房租赁企业出租住房的租金价格保持稳定。

(三) 加大住房公积金支持力度。职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存地无自有住房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。租住公共租赁住房的，按照实际支出全额提取。租住商品住房，提供身份证明、本人及配偶无房证明、住房租赁备案证明及房租发票的，在不超过市住房公积金管理委员会确定的租房提取额度上限的情况下，可按照实际房租全额提取；不能提供住房租赁备案证明及房租发票的，可按照本市规定的年度提取额度定额提取。

## 三、维护住房租赁市场秩序

(一) 真实发布房源信息。已备案的房地产经纪机构和已开业报告的住房租赁企业及从业人员对外发布房源信息的，应当对房源信息真实性、有效性负责。所发布的房源信息应当实名并注明所在机构及门店信息，并应当包含房源位置、用途、面积、图片、价格等内容，满足真实委托、真实状况等要求。

(二) 推行合同网签备案。房地产经纪机构、房屋租赁企业应当在履行现场核验房屋现状等前期手续后，将已签订的经纪服务合同或住房出租委托代理合同上传住房租赁市场公共服务平台进行合同网签备案，并通过平台实现房源核验，获取真实房源核验码。成交的住房租赁交易合同要通过市住房租赁市场公共服务平台网签备案。租赁合同范本由市住房城乡建设部门联合市市场监管部门修订完善。

(三) 动态监管房源发布。对违规发布房源信息的机构及从业人员，网络信息平台应当删除相关房源信息并限制或取消其发布权限。网络信息平台未履行核验发布主体和房源信息责任的，网信部门可根据住房城乡建设等部门的意见，对其依法采取暂停相关业务、停业整顿等措施。网络信息平台发现违规发布房源信息的，应当立即处置并保存相关记录。市住房城乡建设部门将建立机构及从业人员数据库和房源核验基础数据库，通过提供数据接口、房源核验码等方式，向房地产经纪机构、住房租赁企业、网络信息平台提供

核验服务。

**（四）落实网络平台责任。**从事住房租赁活动的网络信息平台应当核验房源信息发布机构资格、人员身份和房源真实性信息。不具备发布主体资格、被列入经营异常名录或严重违法失信名单等机构及从业人员，不得允许发布房源信息。对发布 10 套（间）以上房源信息的单位或个人，应当核实发布主体经营资格。网络信息平台对同一房源信息应实现合并展示，及时撤销超过 30 个工作日未维护的房源信息。住房城乡建设、市场监管等部门要求网络信息平台提供有关住房租赁数据的，网络信息平台应当配合。网络信息平台要与住房租赁市场公共服务平台、综合治理等系统实现对接。

#### **四、强化联动，形成监管合力**

**（一）落实部门职责，增强工作合力。**市、区两级相关部门要强化工作协同，住房城乡建设部门负责住房租赁市场管理、指导和监督工作；网信部门负责配合相关部门处置网络信息平台发布的虚假房源信息，对涉事网络信息平台依法处置；市场监管部门负责依法查处无照经营、价格违法行为，配合国家、省开展住房租赁领域反垄断调查；公安部门负责租赁住房治安管理，对租赁住房中的流动人口进行居住登记管理，涉及违反治安管理和犯罪的，依法查处；发展和改革部门负责推动对失信主体实施联合惩戒；金融监管部门负责规范相关金融机构住房租赁融资业务，加强贷前调查和

贷后管理，防止住房租赁企业建立资金池，以及诱导、强迫承租人使用住房租金消费贷等违规行为。

（二）强化属地责任，夯实工作基础。各区（市）政府、管委会要切实履行住房租赁市场管理属地主体责任，监督相关部门做好辖区内企业平台开户、合同平台签约、住房租赁登记备案、监督执法及纠纷调处等工作，督促租赁各方当事人遵守住房租赁管理有关规定，加强对住房租赁情况的日常检查。要充分发挥街道（镇）和居委会（村）基层自治组织、物业服务企业的作用，强化基层网格化管理，推动住房租赁管理和服务工作重心下移，做好租赁矛盾纠纷常态化调处、化解工作，为住房租赁市场发展夯实基层基础。

（三）建立纠纷调处机制。房地产经纪机构、住房租赁企业、网络信息平台要建立投诉处理机制，对租赁纠纷承担首要调处职责。相关行业组织要积极受理住房租赁投诉，引导当事人妥善化解纠纷。住房城乡建设等部门应当畅通投诉举报渠道，通过门户网站开设专栏，并加强与12345市长热线协同，及时调查处理投诉举报。各区（市）要将住房租赁管理纳入社会综合治理的范围，实行住房租赁网格化管理，发挥街道、社区等基层组织作用，化解租赁矛盾纠纷。

（四）强化住房租赁行业自律。从业企业要加强企业内部管理，建立健全各项管理制度，合法合规开展经营活动。行业协会应制定完善住房租赁行业执业规范和行为准则，强

化行业自律；要加强住房租赁从业人员业务培训，不断提高人员业务素质，促进从业企业守法经营。加强住房租赁行业党建，推动具备条件的从业企业建立健全党的基层组织，不断扩大党的组织覆盖面和工作覆盖面。

（五）注重宣传引导，营造良好氛围。各区（市）相关部门要加强对住房租赁市场政策法规的宣传和解读，通过多种形式，特别是加强新媒体运用，积极营造诚信经营、放心消费的市场氛围。要进一步加大对违法违规行为的曝光力度，加强住房租赁风险提示，进一步形成有利于住房租赁市场健康发展良好生态，推动和促进我市住房租赁市场平稳有序健康发展。

本通知自下发之日起实施。

青岛市住房和城乡建设局    中共青岛市委网信办    青岛市发展和改革委员会

青岛市教育局    青岛市公安局    青岛市市场监督管理局

青 岛 银 保 监 局    青 岛 市 税 务 局    青 岛 市 住 房 公 积 金  
管 理 中 心  
2020 年 4 月 23 日

---

青岛市住房和城乡建设局

2020年4月23日印发

---