

青岛西海岸新区管委文件

青西新管发〔2018〕91号

青岛西海岸新区管委 关于加快培育和发展住房租赁市场的 实施意见（试行）

各大功能区管委

各镇人民政府，各街道办事处，各管区，管委区政府各部门，区直各单位，驻区各单位：

为贯彻落实国家和省市关于培育和发展住房租赁市场有关意见精神，促进住房租赁市场健康发展，结合新区实际，制定以下实施意见：

一、总体要求

按照深化住房制度改革要求，以建立购租并举的住房制度为主要方向，坚持多措并举，积极培育市场供应主体、多渠道筹集租赁房源、加强市场管理服务，加快培育和发展租赁市场，到“十三五”末，基本形成供应主体多元、租赁房源充足、租赁关系稳定的住房租赁体系。

二、主要任务

（一）加快培育租赁市场供应主体

1. 发挥区属国有企业的引领作用。在现有区属国有投融资平台中选取 1-2 家公司，将住房租赁纳入业务范围，通过新建、改建、购买、租赁等方式筹集房源，实施机构化、规模化、专业化租赁服务。

2. 发挥租赁企业的市场主体作用。引进 2-3 家国内大中型长租公寓领域的租赁企业，带动住房租赁行业品牌化发展。鼓励房地产开发企业、物业服务企业、住房租赁经纪机构等各类投资者和自然人成立住房租赁企业，形成大、中、小住房租赁企业协同发展的格局。

3. 发挥个人出租住房的补充作用。新建住房租赁信息政府服务平台，为个人出租住房提供高效、便捷信息服务。鼓励个人依法规范出租自有住房，支持个人委托住房租赁企业、中介机构和物业企业出租自有住房。

（二）有效增加租赁住房供应

4. 有序新建租赁住房。将租赁住房纳入商品住房建设计划，租赁住房用地的投放量原则上不低于商品住房用地供应总量的20%。新建租赁住房项目用地以招标、拍卖、挂牌方式出让的，项目地价原则采用收益还原法评估确定。

(1) 区分不同承租人群，重点在高校及科研院所周边、科创园区、产业集聚区、商业商务集聚区试点建设自持租赁住房，优先用于解决创新、创业人员和引进人才的住房困难。各大功能区（产业园区）也可根据自身实际需要集中建设自持租赁住房，面向园区内就业人员租赁。

(2) 在房地产开发项目建设条件意见书中配建租赁性住房，具体配建比例按照市有关规定执行。

5. 积极盘活存量住房。鼓励住房租赁企业收购、长期租用、受托经营闲置住房、公寓等，用作租赁房源。在业主同意前提下，探索允许住房租赁企业采用 N+1 模式将符合采光、消防条件的客厅改造成一间房用于出租。

(三) 落实发展住房租赁市场政策支持

6. 保障承租人享有公共服务政策。依法依规登记备案的非本市户籍房屋承租人申领居住证后，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，符合入学条件的随迁子女可以申请在我区按照有关规定接受义务教育。

7. 落实税收优惠政策。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；2018年12月31日前，公有租赁住房经营管理单位出租公共租赁住房免征增值税。落实营改增关于住房租赁的有关政策，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；对其他个人出租住房月收入不超过3万元的，2020年年底之前可按规定享受免征增值税政策；对房地产中介机构中的一般纳税人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。

8. 完善住房公积金优惠政策。支持住房公积金增值收益用于公共租赁住房建设或发放租赁补贴。职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在我市行政区域内无自有产权住房且租赁住房的，夫妻双方可分别提取各自的住房公积金支付房租。

9. 强化金融政策支持。鼓励金融机构加大对租赁住房项目的信贷支持。对于信贷支持规模大、利率优惠、结合新区情况创新产品和服务的金融机构，在金融系统开展“十优”创建活动和金融服务实体经济创新奖评选中给予加分，并给予财政性存款倾斜。

（四）建立完善住房租赁管理和服务机制

10. 完善租赁住房平台管理。租赁住房应纳入房屋租赁信息化服务监管平台进行管理，新建租赁住房办理竣工验收后，建设单位应向区国土房管部门提交纳入租赁平台管理申请，通过租赁

平台公开发布租赁房源信息、办理租赁合同备案。

11. 加强市场主体备案管理。住房租赁企业、房地产经纪机构应当自成立之日起三十日内到区国土房管部门办理备案，国土房管部门及时将备案信息向社会公开。

12. 健全房租价格服务监管。国土房管部门定期分区域公布不同类型房屋市场租金水平信息，会同价格管理等部门加强房租价格的备案管理和监测分析，依职责打击哄抬房租价格等违法违规行为。

三、工作要求

（一）加强组织领导。新区管委（区政府）成立租赁住房工作领导小组，分管区领导任组长，有关职能部门为成员单位。领导小组办公室设在区国土房管局，负责协调和推进全区住房租赁市场发展和规范管理工作。各职能单位按照任务分工承担主体责任，形成齐抓共管的联动机制。各成员单位应当按照本意见及省市有关文件的要求，成立专班，研究制订有针对性的支持政策和配套措施，增强培育和发展住房租赁市场各项政策措施的系统性、整体性、协同性。

（二）强化协作配合。各有关职能单位要紧密合作，在人力、物力、财力上加大支持力度，开辟绿色审批通道，提高工作效率。

（三）注重宣传引导。引导新闻媒体全面、客观、公正地报道住房租赁市场情况，倡导住房租赁新理念，营造有利于培育

和发展住房租赁市场的良好氛围。

- 附件：1. 西海岸新区租赁住房工作领导小组成员名单
2. 西海岸新区租赁住房工作领导小组成员单位责任
分工

青岛西海岸新区管委

2018年12月25日

附件 1

西海岸新区租赁住房工作领导小组成员名单

组 长：	解宏劲	工委区委常委、副区长
副组长：	薛少煜	管委办公室党组成员、区法制办公室主任
成 员：	刘明诗	区国土资源和房屋管理局局长
	张煜霄	区发展和改革委员会二级调研员
	丁光富	区教育体育局党委副书记
	王永斋	区民政局副局长、老龄办主任
	周 勇	区司法局四级调研员
	宋云情	区社会保障事业管理服务中心主任
	薛旻传	区建筑工程质量监督站（建筑施工安全监督管理站）站长
	刘瑞亭	区城市管理局二级调研员
	肖 政	区综合行政执法局局长
	穆传民	区国土资源和房屋管理局副局长
	贾 巍	区交通运输局党委副书记、副局长
	薛建波	区卫生和计划生育局副局长
	王定森	区市场和质量监督管理局副局长
	方 敏	区金融工作办公室党组副书记、副主任
	陈玉奎	市公安局开发区分局副局长

潘月光	市公安局黄岛分局副局长
宗德见	区规划分局副局长
薛永吉	区国有资产管理办公室副主任
邱延明	区大数据发展促进局副局长
李世虎	青岛开发区税务局副局长
陈国建	黄岛区税务局副局长
康 亮	市消防支队开发区大队副大队长
侯 峰	市消防支队黄岛区大队大队长
林丹珊	市公积金管理中心黄岛区管理处主任

领导小组办公室设在区国土资源和房屋管理局，刘明诗同志兼任办公室主任。

附件 2

西海岸新区租赁住房工作领导小组 成员单位责任分工

区租赁住房工作领导小组办公室负责协调和推进全区住房租赁市场发展和规范管理，组织拟订住房租赁市场建设管理相关政策，编制建设规划和年度计划，指导、协调土地供应、项目建设，引导资金等资源合理配置，组织开展督导等工作。

国土房管部门负责牵头制定住房租赁行业规范管理文件，做好租赁住房用地保障，管理、运行住房租赁服务监管平台，依职能开展住房租赁市场违法违规行为的查处等工作。

发改部门负责根据租赁住房建设计划和租赁住房工作领导小组办公室出具的项目意见，将政府投资类项目纳入区固定资产投资计划，对社会投资类项目进行立项等工作。

规划部门负责租赁住房的规划管理，核发租赁住房选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程规划竣工验收合格证等工作。

建设部门负责租赁住房项目的施工许可审批及竣工验收备案等工作。

城市管理部门负责租赁住房项目的市政公用、环境卫生、园林绿化、亮化、物业等行业指导和管理工作；交通部门负责指导和管理公共客运交通工作。

税务部门负责研究落实住房租赁市场有关税收优惠政策，依法加强租赁住房的税收征收管理。

市场监管部门认真履行“双告知”职责，将住房租赁企业工商登记的经营范围统一规范为住房租赁经营，积极配合做好住房租赁备案等工作。

综合行政执法部门负责查处租赁住房违法用地和未按规划许可规定建设等行为。

公安机关负责租赁住房的治安管理，指导并督促社区居民委员会(村民委员会)、物业服务企业以及其他管理单位排查各种安全隐患，做好流动人口的登记管理。

消防部门负责对符合消防验收条件的新建、改建租赁住房进行消防验收或竣工验收消防备案，对因其他单位的前期手续不齐全而导致无法进行消防验收的租赁住房，由各相关部门补齐手续后再到消防部门进行验收或竣工验收消防备案；指导辖区公安派出所对社区居民委员会(村民委员会)、物业服务企业以及其他管理单位开展消防监督检查。

大数据和电子政务部门负责根据住房租赁规范管理相关部门数据、信息共享有关服务平台等应用需求，提供基础云资源保障和技术支持。

司法行政部门负责指导建立住房租赁纠纷法律援助服务调解机制，为住房租赁纠纷当事人提供法律咨询、人民调解等服务。

国资部门负责支持区属国有企业参与租赁住房建设等有关

工作。

教育、卫计、人社、民政、住房公积金、金融等行政主管部门负责研究落实子女义务教育、公共卫生、计划生育、社会保险、缴存使用住房公积金、加大信贷支持、拓宽融资渠道等优惠政策，并依职责开展住房租赁规范相关管理工作。

各镇（街道、管区）负责利用现有网格员队伍，加强学习培训，落实住房租赁市场网格化管理，主动协助各行政主管部门开展住房租赁市场的培育、发展和管理相关工作。

住房租赁市场前期培育过程中，对于本实施意见中未明确的政策、职责界限或因机构调整等原因职责有变化的，区租赁住房工作领导小组办公室可视实际情况，作出适当规定和调整。

抄送：工委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委
办公室，区人武部办公室，区法院，区检察院。

青岛西海岸新区管委办公室

2018年12月25日印发
