



重庆市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

渝府办发〔2020〕72号

各区县(自治县)人民政府，市政府有关部门，有关单位：

为落实《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9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)、住房城乡建设部等6部委《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》(建房规〔2019〕10号)要求，加快培育和发展我市住房租赁市场，经市政府同意，提出如下实施意见。

一、总体要求

(一)指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深化落实习近平总书记对重庆提出的“两点”定位、“两地”“两高”目标、发挥“三个作用”和营造良好政治生态的重要指示要求，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，以满足群众住房需求为出发点，以加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房



制度为方向，建立健全住房租赁体系，培育和发展住房租赁市场，构建房地产市场平稳健康发展长效机制。

(二)发展目标。到 2022 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定、租金价格平稳的住房租赁市场体系和市场监管有力、权益保障充分、便民规范高效的住房租赁服务监管体系。

二、培育市场主体

发挥国有企业示范作用，支持国有住房租赁企业开展规模化租赁经营。培育和支持专业化住房租赁企业多渠道筹集房源，鼓励企业通过兼并重组、规范经营、提升服务等途径，不断提高规模化、规范化、品牌化水平。支持房地产开发企业转型发展，从单一的开发销售向租售并举模式转变。引导社会机构参与住房租赁市场，支持物业服务企业拓展住房租赁业务，房地产经纪机构规范提供住房租赁中介服务。支持和规范个人出租住房，落实鼓励个人出租住房的优惠政策，支持个人委托住房租赁企业和经纪机构出租住房。(责任单位:市住房城乡建委、市国资委、市商务委、市规划自然资源局、重庆市税务局、市市场监管局)

三、优化租赁住房供应渠道

(一)以盘活存量房屋为主发展租赁住房。对国有企事业单位长期闲置的房屋，鼓励引入或委托专业住房租赁企业改造为租赁住房。对个人长期闲置的住房，支持和引导个人委托住房租赁机构出



租。对存量公租房，可引入或委托专业化住房租赁企业面向社会出租。鼓励房地产开发企业在新建商品房项目中长期持有部分房源或将其持有的存量房源用于发展租赁住房。鼓励住房租赁企业通过棚户区 and 老旧小区改造等方式筹集租赁房源。对已竣工验收但尚未销售且处于闲置的商业、办公类等非住宅，经充分论证，可按照有关规定改建为租赁住房(只租不售)或为居住配套的公共服务设施;改建应当符合建筑、消防等方面的要求，土地使用年限、土地用途和容积率不变，调整后用水、用电、用气价格按照当地居民标准执行。(责任单位:市规划自然资源局、市住房城乡建设委、市发展改革委、市应急局)

(二)适度新建租赁住房。根据城市发展和住房需求适度新建租赁住房,将新建租赁住房纳入住房发展规划和年度住房用地供应计划，合理确定租赁住房建设规模;允许产业园区和新建工业项目利用产业类工业用地，按照规定比例配套建设租赁住房。现有公租房无法满足需求的产业园区，可适当提高配套用地或建筑比例，发展租赁住房。在商业商务聚集、交通枢纽、学校周边等住房租赁需求集中但存量房屋不足的区域，支持供应租赁住房用地，大力支持轨道交通站点上盖物业发展租赁住房。(责任单位:市规划自然资源局、市住房城乡建设委、市交通局)



四、完善住房租赁服务

(一)明确租住权利。租住租赁住房的市外来渝居住人员凭《重庆市流动人口居住证》、市内人员凭《暂住登记凭证》，享受以下公共服务:符合《重庆市户口迁移登记实施办法》规定的，可申请在我市落户;共同居住子女可申请入读义务教育阶段学校和按规定就读普通高中、职业中学，在居住地具有高中阶段连续就读3年学籍并符合教育部和我市相关规定的，可参加高考;可在渝办理机动车登记、申领机动车驾驶证、申请办理普通护照、往来港澳通行证以及签注，申请办理往来台湾通行证以及签注、换领或补领身份证;享受就业政策法规咨询、职业指导、职业介绍、创业服务、劳动人事档案管理服务、失业人员管理服务等基本公共就业服务;可申请疾病应急救助和临时救助、享受老年人优待服务、困难群众免除基本丧葬服务费;免费享受基本公共卫生服务，随迁子女参加本市居民医保享受财政补贴;享受基本公共文化体育服务;法律法规规定的其他公共服务。(责任单位:市教委、市卫生健康委、市公安局、市人力社保局、市民政局、市司法局、市交通局、市商务委、市文化旅游委、市体育局)

(二)稳定租赁关系。鼓励租赁当事人签订长期租赁合同。租赁合同期内，出租人无正当理由不得解除合同，不得强制驱逐承租人，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金。出租人在租赁合同期内



出售租赁房屋的，不影响租赁合同的履行。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，不得擅自改变住房结构、损坏室内设施；未经出租人同意不得将住房转租他人。（责任单位：市住房城乡建委、市规划自然资源局）

（三）发展配套服务。支持项目投资研究、装修设计、家政服务、物业管理等机构为住房租赁市场提供专业服务，不断完善住房租赁市场产业链。（责任单位：市商务委、市住房城乡建委）

五、加大政策支持力度

（一）落实相关税收支持政策。落实“营改增”有关政策，租赁企业依法享受现代服务业相关税收优惠。房地产经纪机构提供住房租赁经纪服务，按经纪代理服务适用6%的增值税税率。对按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税。对个人出租住房，减按1.5%征收率计征增值税；对其他个人采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过10万元的，免征增值税。取得的租赁所得减按10%税率征收个人所得税，按4%税率征收房产税，免征城镇土地使用税；对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税。对在重庆没有自有住房而发生的住房租金支出，可按规定纳入其个人所得税专项附加扣除项目。（责任单位：市财政局、重庆市税务局）



(二)提供金融支持。支持向新建租赁住房的企业发放开发建设贷款。支持向自持物业的住房租赁企业发放经营性贷款。支持住房租赁企业以应收账款为质押申请银行贷款。支持符合条件的企业发行租赁住房专项债券等公司信用类债券用于租赁住房建设和自持经营。支持保险资金参与租赁住房建设。支持商业银行发行住房租赁专项金融债券,筹集资金专门用于增加住房租赁开发建设贷款和经营性贷款的投放。推进 ABS 等资产证券化产品,积极开展房地产投资信托基金(REITs)试点,鼓励住房租赁企业、专业资产管理机构通过 REITs 长期持有、运营租赁住房。探索以产业发展基金方式促进住房租赁市场主体多元化发展。凡在我市稳定就业、无自有住房且缴存住房公积金的职工,均可按规定提取住房公积金用于支付房屋租金,每年提取金额不得超过年租金。(责任单位:人行重庆营管部、重庆银保监局、市金融监管局、市财政局、重庆证监局、市住房城乡建委)

(三)完善供地方式。根据住房租赁需求,采取招标、拍卖、挂牌等方式合理供应租赁住房用地,允许企业分期缴纳土地出让价款,最长时限不超过 1 年。(责任单位:市规划自然资源局、市住房城乡建委)



六、加强住房租赁管理

(一)建立住房租赁信息化综合服务平台。依托住房租赁信息化综合服务平台，实行住房租赁当事人实名认证机制，为住房租赁企业、经纪机构和个人提供房源核验、信息发布、市场主体信用信息查询和信用评价等服务，逐步实现住房租赁信息化综合服务平台与综合治理等有关管理部门信息系统的衔接。对违规发布房源信息的机构及从业人员，由住房城乡建设、网信等部门责令发布主体和网络信息平台立即纠正，由网络信息平台限制或取消相关机构和人员的发布权限。(责任单位:市住房城乡建委、市教委、市卫生健康委、市公安局、市人力社保局、市民政局、市委网信办)

(二)健全住房租赁管理体制。推行住房租赁合同示范文本，明确各方权利义务。严格登记备案管理，实现租赁合同网上备案，建立健全住房租赁企业开业报告和房地产经纪机构备案制度。依托住房租赁信息化综合服务平台，完善住房租赁市场信息动态监测体系，加强住房租赁市场监管。(责任单位:市住房城乡建委、市市场监管局)

(三)加强住房租赁企业管理。全面建立住房租赁经营主体信用档案，纳入全市公共信用平台，实行红、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。加强租赁企业监管，严厉查处“高进低出”(支付房屋权利人的租金高于收取承



租人的租金)、“长收短付”(收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期)等违法违规租赁经营行为,并将其作为不良信用记录入信用档案。指导住房租赁企业在银行设立租赁资金监管账户,将租金、押金等纳入监管账户。对不具备持续经营能力、扩张规模过快的住房租赁企业,采取约谈告诫、暂停网签备案、发布风险提示、依法依规查处等方式,防范化解风险。住房租赁企业应当编制房屋使用说明书,告知承租人房屋及配套设施的使用方式,提示消防、用电、燃气等使用事项;住房租赁企业对出租房屋进行改造或者装修的,应当取得产权人书面同意,使用的材料和设备符合国家标准和地方标准。(责任单位:市住房城乡建委、市发展改革委、市市场监管局、人行重庆营管部、重庆银保监局、市金融监管局、市公安局、市规划自然资源局、市教委、市人力社保局、市民政局)

(四)强化租赁住房管理。房屋出租人应当通过住房租赁信息化综合服务平台完成承租人信息登记备案,或持相关证明材料到房屋所在地公安派出所,按规定登记承租人姓名、身份证件种类和号码并向公安派出所备案。允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租,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;厨房、阳台、卫生间、地下室、廊道等空间不能单独出租供人居住。住房出租应当遵守相关法律法规和合同约定,不得以租代售、售后返租,不得分割转让、



改变用途。(责任单位:市公安局、市规划自然资源局、市住房城乡建委、市消防救援总队)

(五)严格住房租赁金融业务管理。严禁住房租赁企业、房地产经纪机构通过自办金融或与其他机构合作,为租房违规加杠杆提供产品和服务。住房租赁企业、房地产经纪机构不得与未经国家金融监管部门批准设立、无金融许可证的机构合作开展个人住房租赁消费贷款业务。金融机构开展住房租金贷款业务,应当以经网签备案的住房租赁合同为依据,住房租赁贷款额度不高于租赁合同金额,贷款期限不长于租赁合同约定的租期,贷款资金只能划入承租人账户,不得将住房租赁消费贷款等相关内容纳入住房租赁合同。严禁发放长期、大额的个人住房租赁消费贷款。(责任单位:人行重庆营管部、重庆银保监局、市金融监管局)

(六)发挥住房租赁行业自律作用。加强住房租赁行业自律管理,完善从业规范和行为准则,倡导行业自律公约,逐步形成行业自律机制。房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员要自觉接受行业自律管理。(责任单位:市住房城乡建委)

七、保障措施

(一)落实属地责任。各区县(自治县)政府要落实属地责任,加快培育和发展住房租赁市场,加强本行政区域住房租赁市场管理;要依托现有机构完善住房租赁服务中心,提供政策咨询、合同备案、



企业备案等服务;要建立多部门联合监管体制,明确职责分工,落实人员和工作经费;要加强基层住房租赁管理服务体系建设,将住房租赁管理纳入社会综合治理的范围,推行住房租赁网格化管理,充分发挥乡镇(街道)等基层组织作用,化解租赁矛盾纠纷。

(二)强化部门责任。住房城乡建设部门要会同发展改革、财政、规划自然资源、市场监管、税务、教育、公安、民政、人民银行、金融监管等部门建立联席会议制度,定期研究住房租赁有关重大事项和政策措施,共同促进住房租赁市场发展;依职能职责加强住房租赁市场监管,强化信息共享,依法打击住房租赁违法违规行为。公安部门要加强出租住房治安和居住人员登记管理。住房城乡建设、市场监管、规划自然资源、公安等部门要按照职责分工加强住房改造行为监管,依法查处利用出租住房从事违法经营活动,指导乡镇(街道)及产权人、房屋管理单位加强租赁住房安全隐患排查,确保群众居住安全。

(三)加强宣传引导。定期发布住房租赁市场信息,及时、准确解读市场形势和政策,引导市民转变住房消费观念。加强对各类市场主体、第三方网络交易平台发布信息的管理,规范自媒体行为,依法严肃查处散布谣言、恶意炒作等违法违规行为。

(四)严格督查指导。将发展和规范住房租赁工作纳入年度目标考核管理，加强对各区县(自治县)政府和有关部门工作完成情况的督促检查。

重庆市人民政府办公厅

2020年6月8日

(此件公开发布)