

# 合肥市人民政府办公室文件

合政办〔2020〕13号

---

## 合肥市人民政府办公室关于加快发展和规范 合肥市住房租赁市场的通知

各县（市）、区人民政府，市有关单位：

为贯彻落实住建部等六部委《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）和省住建厅等六厅局《关于贯彻落实整顿规范住房租赁市场秩序的意见的通知》（建房〔2020〕22号）要求，进一步发展和规范住房租赁市场，加快建立租购并举的住房制度，结合实际，现通知如下：

### 一、增加租赁住房有效供应

1.支持竞自持新建。商品住宅用地使用权拍卖方式调整为价高者得+最高限价时转竞自持用于租赁的商品住房。竞自持用于

租赁的商品住房应当相对集中、成幢连片、整体建设，并以整幢、整单元或整层为基本单位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内布置。不得设置分割性、限制性边界围护，与可售商品住房共享小区配套设施。

2.支持非住宅改建。对权属清晰的商业（办公）、工业（厂房、仓储）、科研教育等非居住类型房屋，可按相关规定和程序改建为租赁住房，不改变原有建设用地规划性质、房屋类型和建筑容量等控制指标。

非住宅改建项目应当按不低于宿舍建筑设计规范标准和要求进行设计和施工，不得破坏和变动房屋承重结构，不得将改建后的租赁住房用于非租赁住房用途，不得分割转让和分割抵押。

3.支持园区企业配建。产业园区内根据企业用工住房需求状况，经审核批准，可将工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例由 7%提高到 15%。增加的用地部分重点建设集体宿舍、员工宿舍等租赁住房，出租给园区职工居住，且用地性质不得改变、不得转让和分割抵押。

4.支持成套住宅改造。单套住宅内使用面积 12 平方米以上的起居室（客厅），可以且仅可隔断成一间房间出租供人员居住。隔断后用于出租的空间应采用轻质不燃材料固定围护，具备直接采光和自然通风条件，且不得影响人员疏散、逃生和消防救援。单间房屋不得租住 2 人（含）以上（有法定赡养、抚养、扶养义务关系，医疗护理及人均单间套内面积超 10 平方米等特殊情况

的除外)。

厨房、卫生间、阳台、车库、地下室和储藏间等非居住功能空间不得出租居住。

5.支持国企引领示范。鼓励国有住房租赁公司通过新建、非住宅改建、盘活存量等方式，加快租赁房源筹集，承担年度建设任务。在租赁需求旺盛的区域，设立服务网点和经营门店，拓展“收房”“存房”业务，将个人存量闲置毛坯房装修改造后统一对外出租运营。

## 二、完善住房租赁支持政策

6.落实税收优惠政策。个人出租自有住房，租期在本通知有效期内，且在市住房租赁交易服务监管平台（以下简称市租赁平台）办理网签备案并如实登记相关信息的，待国家税务总局在减免税代码目录中明确后，税收按综合征收率 0%征收。出租人可凭备案证明及相关材料向房产所在地主管税务机关申请代开增值税发票。代开增值税专用发票需要纳税的，应按税法规定缴纳税款。

将现行企业向个人出租住房租金收入减按 4%征收房产税政策，扩大到企业向专业化、规模化住房租赁企业出租住房，并对经批准的“商改租”“工改租”住房比照适用。

7.优化平台服务功能。拓展市租赁平台服务功能，优化租赁房源条件搜索、区域查找、快捷发布、信息展示、即时网签、数据推送、资源共享等业务功能，向产权人、住房租赁中介机构和

网络信息平台等市场主体提供便捷高效的房源核验、网签备案等行业监管服务，提高平台使用效益，规范住房租赁市场发展。

对采集真实有效租赁信息的物业服务企业、开展住房租赁业务的企业以及出租自有住房供他人自住的个人，利用市租赁平台录入相关信息、开展租赁合同网签备案等工作的，按规定给予一定财政奖补。

8.享受基本公共服务。承租人可以根据市租赁平台备案信息办理居住证，按照我市住房租赁试点有关政策享有义务教育、就业、卫生和计划生育等基本公共服务。

对本市无住房且租住商品住房的承租人，单身职工每年提取住房公积金支付房租的限额提高至 12000 元，已婚职工夫妻双方每年提取住房公积金支付房租的限额合计提高至 24000 元。

9.完善金融支持政策。鼓励金融机构综合运用互联网+金融的现代金融理念，优先满足住房租赁产业在获取房源阶段的各类融资、融信、融智需求。落地住房租赁资产证券化，试点发行 REITs，在项目运营、资产盘活等方面按需定制符合我市住房租赁市场发展实际的低利率金融信贷产品。

### 三、规范租赁行业经营行为

10.加强注册登记管理。住房租赁企业（含在外地注册登记的住房租赁企业在本市设立的分公司）注册登记时，经营范围应当统一规范为“住房租赁”，鼓励新设立的住房租赁企业在名称中体现“住房租赁”“公寓”等字样。转租住房达到 10 套（间）及以上的

单位或个人，应当申请设立住房租赁企业，并依法办理市场主体登记。

住房租赁企业开展住房租赁业务前，应当通过市租赁平台提供开业报告、企业和从业人员基本信息等内容，开通租赁房源信息发布和租赁合同网签备案权限。

11.防范租赁金融风险。住房租赁企业与金融机构合作开展住房租金消费贷款业务的，应当事先征得原始房东书面同意。对住房租赁合同中体现贷款内容的，金融机构应当保障承租人的贷款知情权，提前告知承租人。承租人确需贷款的，应当单独与承租人签订贷款合同，住房租金贷款期限不得超过住房租赁合同期限，发放贷款的频率与承租人签订的租赁合同中约定的租金缴纳频率一致。

住房租赁企业不得与无放贷资质的机构合作开展“租金贷”等业务，不得为承租人提供担保等增信措施，不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金消费贷款。

12.规范房源信息发布。住房租赁中介机构及其从业人员发布租赁房源信息的，应当明确标识经市租赁平台核验的房源核验码。同一房源在同一网络信息平台仅可发布一次，已成交或撤销委托的房源信息应当于2个工作日内从各种渠道上撤回。

网络信息平台不得允许未办理登记备案、被列入经营异常名录或严重违法失信名单等机构及其从业人员发布租赁房源信息，

不得发布未经市租赁平台核验的租赁房源信息，确保网络发布信息与平台核验信息一致。

对在网络信息平台违规发布房源信息的住房租赁企业及其从业人员，网信、市场监管和房产管理部门应当督促网络平台删除相关房源信息、暂停企业和从业人员发布房源信息的权限，并视情约谈企业负责人和从业人员，直至企业和从业人员完成整改。

13.推行合同网签备案。租赁双方达成住房租赁交易时，应当通过市租赁平台办理住房租赁合同网签备案，备案信息实时同步至公安部门，实现互联互通、共建共享。

租赁双方自行成交的，出租人是网签备案责任主体；住房租赁企业出租住房的，住房租赁企业是网签备案责任主体；房地产中介机构促成交易的，房地产中介机构是网签备案责任主体。

14.规范经营服务行为。鼓励住房租赁企业和个人使用住房租赁合同示范文本。住房租赁中介机构应当对收费内容实行明码标价，明确收费清单。收费清单中列明服务项目、收费标准、收费金额等，并由各方当事人签名确认。各方当事人要注意防范“高进低出”“长收短付”等模式产生的经营风险。

15.加强租赁信息保护。住房租赁中介机构、网络信息平台及其从业人员应当对住房租赁过程中涉及的国家秘密、商业秘密、个人隐私等信息予以保密，不得泄露和出卖，不得利用所掌握的住房租赁信息从事违法行为。

#### 四、健全住房租赁管理机制

16.落实政府主体责任。各县（市）区人民政府、开发区管委会要落实好主体责任，统筹做好住房租赁房源筹集、市场管理、乱象整治、矛盾纠纷调处、联合执法等工作。要落实住房租赁网格化管理工作人员和工作经费，健全“市、区、街（镇、园）、社居”四级住房租赁网络管理体制，所需资金纳入同级财政预算。

街道（乡镇）等基层组织要将社会治理、治安管理与住房租赁管理有机结合，实行住房租赁网格化管理，协助做好租赁合同网签备案、租赁各方信息采集等工作。要结合社区党建联建工作，发挥矛盾纠纷调解委员会作用和住房租赁公益律师队伍作用，协调处理辖区内住房租赁事务和纠纷，维护住房租赁市场秩序。

17.明确行业监管职责。房产管理部门是住房租赁工作的行业主管部门，负责对住房租赁管理工作进行指导、监督，牵头落实各项住房租赁管理制度、试点工作任务和年度绩效目标任务考核等工作，及时发布风险提示。

网信部门负责加强网络信息平台管理，对网络信息平台存在未履行发布主体责任、未严格执行房源发布信息核验制度以及租赁房源信息“房码不一致”等违规行为的，根据房产管理、市场监管等部门的通报，视情依法采取约谈、暂停相关业务和停业整顿等措施。

公安机关负责掌握日常租赁房屋、租住人员信息，协助辖区政府开展住房租赁合同网签备案等工作，严格租赁住房社会治安

综合治理，督促住房租赁企业、个人等租赁主体整改租赁住房治安隐患。会同应急管理、城市管理等部门开展群租房整治，依法查处涉及租赁住房管理的违规、违法行为。

市场监管部门负责加强住房租赁企业注册登记管理，整治住房租赁企业违法广告发布、虚假宣传、无照经营等违反市场监督管理法律法规的行为。

发改、人社、财政、教育、司法、城乡建设、自然资源和规划、国资、应急管理、城市管理、金融监管、住房公积金等部门按照各自职责，落实各项住房租赁试点工作任务，促进住房租赁市场健康规范发展。

住房租赁协会和房地产中介协会结合实际，制定行业自律规范，定期开展职业培训和继续教育，加强风险提示，协助做好住房租赁管理工作。

18.强化部门协调联动。建立健全房产、公安、市场监管等部门联合执法制度，探索建立租赁住房社会化管理信息系统，完善租住人员信息采集制度，共享租赁房源、租住人员等信息，加强租赁住房流动人口管理，规范住房租赁行为，加快实现“以房管人”“人房共管”。

19.强化舆论宣传引导。扩大市租赁平台和“合肥住房”APP使用覆盖面，充分运用网络、电视、报刊、新媒体等渠道，宣传住房租赁试点政策，发挥正反典型导向作用，定期曝光典型案例，营造遵纪守法、诚信经营的市场环境。



20.健全租赁信用体系。依托市租赁平台，建立健全住房租赁信用体系。实施分级分类监管，建立“红名单”、“黑名单”管理制度，完善住房租赁中介机构和从业人员信用管理制度，形成守信联合激励和失信联合惩戒机制，规范住房租赁行为。

本通知自印发之日起 30 日后正式实施，有效期 3 年。



2020年10月10日

