

# 合肥市人民政府

合政秘〔2017〕82号

## 合肥市人民政府关于印发合肥市住房租赁 试点工作实施方案的通知

各县（市）、区人民政府，市有关单位：

《合肥市住房租赁试点工作实施方案》已经市政府同意，并报住建部审查通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



2017年7月25日

# 合肥市住房租赁试点工作方案

为做好我市住房租赁试点工作，根据《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）、住建部《开展住房租赁试点工作的初步方案》和《安徽省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的通知》（皖政办〔2016〕63号），制定本方案。

## 一、指导思想

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神以及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议和中央经济工作会议精神，认真落实国务院决策部署和住建部、安徽省通知要求，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，深入践行“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，探索建立以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系和购租并举的住房制度，鼓励住房租赁消费，促进住房租赁市场平稳健康发展。

## 二、工作目标

2017年底前，组建市区（开发区）两级国有房屋租赁公司，全面启动住房租赁交易服务政府监管平台建设，完善市区两级租赁服务管理机构，出台加快培育和发展住房租赁市场实施意见和配套政策，住房租赁备案率逐步提高。

2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系

稳定的住房租赁市场体系；基本形成保基本、促公平、多层次、可持续的住房租赁保障制度体系；基本建立国有租赁企业为引领、社会租赁企业为基础的住房租赁服务市场；基本建成信息共享、功能完备、监管有力的住房租赁交易服务监管平台。

### 三、重点任务

#### （一）培育市场租赁主体

1.培育发展房屋租赁企业。按照规模化、集约化、专业化的要求，引导房地产中介机构、物业服务企业开展住房租赁业务。引入规模较大的房屋租赁企业进入合肥市场，支持房屋租赁企业通过合并重组做大做强。鼓励个人依法出租自有住房，支持个人委托住房租赁企业出租住房。（市房产局牵头，领导小组相关成员单位配合）

2.支持房地产开发企业开展住房租赁业务。鼓励有条件的开发企业，在新建商品房项目中长期持有部分房源，用于向市场租赁；鼓励开发企业与住房租赁企业开展合作，建立开发与租赁一体化、专业化的运作模式。（市房产局、市国土局、市规划局牵头，领导小组相关成员单位配合）

3.组建国有房屋租赁经营公司。以市、区（开发区）国有公司为主体，分别组建国有房屋租赁经营公司，开展政策性和市场化的房屋租赁工作，负责本级建设、划转和盘活的租赁住房的运营和管理。（市国资委、各区政府、开发区管委会牵头，领导小组相关成员单位配合）

## （二）多渠道筹集租赁房源

1.划转一批房源。一是将政府投资建设的公共租赁住房，按公租房有关政策规定，分别纳入市、区（开发区）国有房屋租赁经营公司运营、管理。二是将各区（开发区）拆迁安置后剩余闲置的安置房源，转为租赁住房。三是将闲置的公有住房，转为租赁住房。（市房产局、市国资委、各区政府、各开发区管委会牵头，领导小组相关成员单位配合）

2.建设一批房源。一是贯彻落实《合肥市人才公寓建设使用管理办法（试行）》，加快推进人才公寓项目建设；二是开展租赁住房配建试点，在土地出让时明确配建比例，配建房屋由国有房屋租赁经营公司或开发企业租赁运营；规划建设一批符合合肥市情、符合市场需要的租赁住房项目。（市国土局、市规划局、市房产局牵头，领导小组相关成员单位配合）

3.盘活一批存量房源。鼓励一批产权明晰、质量合格的存量房源进入住房租赁市场；鼓励个人与专业化住房租赁企业建立长期稳定的租赁关系；鼓励专业化住房租赁企业通过长期租赁、购买、改建等方式筹集房源。（市国资委、市房产局牵头，领导小组相关成员单位配合）

## （三）构建住房租赁服务和监管体系

1.建设住房租赁交易服务政府监管平台。搭建合肥市住房租赁交易服务监管平台，将各区（开发区）现有房屋租赁管理平台进行整合，实现信息统一归集、统一管理。负责租赁信息发布、

房源信息核验、租赁价格监测和租赁市场日常监管，规范租赁交易流程。（市房产局、市发改委、市国资委、各区政府、各开发区管委会牵头，领导小组相关成员单位配合）

成立市、区（开发区）租赁服务管理机构。负责组织建设、运营和管理住房租赁交易服务监管平台；负责住房租赁市场的政策实施、市场监管；负责培育和规范住房租赁市场；负责租赁企业信用档案管理。（市编办、市房产局、各区政府、各开发区管委会牵头，领导小组相关成员单位配合）

2.完善规范住房租赁服务。建立健全住房租赁企业和房地产经纪机构备案制度，强化信用管理，建立多部门守信联合激励和失信联合惩戒机制。推行住房租赁合同示范文本和合同网上签约，落实住房租赁合同登记备案制度，优化备案流程，简化备案手续。租赁合同备案证明可以作为居住证办理、工商注册、义务教育、社会保障等公共服务的房屋使用依据。（市房产局牵头，市公安局、市工商局、市教育局、市民政局、市人社局、各区政府、各开发区管委会等领导小组相关成员单位配合）

3.推进信息共享。市发改、数据资源、人社、工商、公安、国土、卫计、房产等部门开展深层次协作，依托市级大数据平台，推进住房租赁信息共享。（市发改委、市数据资源局（筹）牵头，市人社局、市工商局、市公安局、市国土局、市房产局等领导小组相关成员单位配合）

#### （四）鼓励住房租赁消费

1.加大财税支持力度。对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，在落实国家相关税收政策的基础上，探索个人住房出租综合征收税率法。对达到一定标准、符合政策的住房租赁企业给予奖补。（市地税局、市国税局、市财政局牵头，领导小组相关成员单位配合）

2.提供金融支持。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，向住房租赁企业提供金融政策支持。支持住房租赁企业申请国开行贷款、发行企业债券、申报专项资金。（市金融办、市财政局牵头，领导小组相关成员单位配合）

3.完善公积金政策。发挥住房公积金支持职工租赁住房的作用，职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，可按规定提取夫妻双方住房公积金用于支付房租。（市公积金中心牵头，领导小组相关成员单位配合）

4.明确住房承租人享有的社会公共服务权利。教育、公安、工商、人社、财税、民政、卫计、房产、科技等部门按国家和省规定，结合合肥实际，出台配套政策，明确住房承租人在义务教育、基本医疗、计划生育、公共卫生、健康促进、基本养老、就业服务、社会保障、社区事务、科技申报、住房保障和公积金提取等方面享有的基本公共服务。（市政府办公厅、市房产局牵头，市教育局、市公安局、市工商局、市人社局、市地税局、市国税局、市财政局、市民政局、市卫计委、市科技局、市公积金中心

等领导小组相关成员单位配合)

#### 四、工作保障

(一) 强化组织领导。成立由市长担任组长，常务副市长、分管副市长担任副组长，市相关部门和区（开发区）主要负责人为成员的住房租赁试点工作领导小组，统筹协调全市住房租赁试点工作。领导小组办公室设在市房地产管理局，负责试点日常工作。

(二) 强化责任落实。为确保试点工作扎实有效推进，市政府将住房租赁试点工作纳入对市直相关部门、各区（开发区）年度工作考核，层层建立约束机制。涉及的市直相关部门、各区（开发区）要切实履行职责，尽快出台配套细则。

(三) 强化舆论引导。加大舆论宣传和引导，营造良好的舆论氛围。准确解读相关政策，大力宣传开展租赁试点工作重要意义，引导市民逐步树立“先租后买”住房消费观念，倡导理性、梯度消费。

附件：1.合肥市住房租赁试点工作领导小组

2.合肥市住房租赁试点工作领导小组成员单位工作职责

## 附件 1

# 合肥市住房租赁试点工作领导小组

为推进我市住房租赁试点工作，经研究决定，成立合肥市住房租赁试点工作领导小组。

组 长：市政府市长

副组长：市政府常务副市长

市政府分管副市长

成 员：市政府联系房地产工作的副秘书长

市房产局局长

市编办主任

市发改委主任

市城乡建委主任

市教育局局长

市科技局局长

市公安局分管副局长

市民政局局长

市财政局局长

市人社局局长

市国土局局长

市卫计委主任

市规划局局长  
市国资委主任  
市工商局局长  
市物价局局长  
市法制办主任  
市金融办主任  
市住房公积金管理中心主任  
市国税局局长  
市地税局局长  
市数据资源局局长（筹）  
高新区管委会主任  
经开区管委会主任  
新站区管委会主任  
瑶海区政府区长  
庐阳区政府区长  
蜀山区政府区长  
包河区政府区长  
市建设集团负责人

领导小组办公室设在市房产局，市房产局局长兼任办公室主任。

## 附件 2

# 合肥市住房租赁试点工作领导小组 成员单位工作职责

**市政府办公厅：**组织协调各部门构建住房租赁管理和服务体系，负责组织对住房租赁领导小组各成员单位的工作落实情况进行跟踪考核。

**市编办：**负责落实合肥市房屋租赁服务管理中心的机构和职能设置，明确“三定”方案。

**市房产局：**负责筹建合肥市房屋租赁服务管理中心，负责建设、运营和管理合肥市住房租赁交易服务政府监管平台，负责全市住房租赁市场的政策规划、市场监管，负责培育和规范住房租赁市场，负责租赁企业信用档案管理，负责指导各区、开发区房地产行政主管部门开展租赁试点工作。承担住房租赁试点工作领导小组办公室日常工作。

**市发改委：**负责租赁住房项目的立项，支持市住房租赁交易服务政府监管平台立项建设，推进各部门信息共享。

**市城乡建委：**负责制定租赁房源项目工程质量监督管理和验收。

**市教育局：**负责完善和明确住房承租人在义务教育方面享有的公共服务政策。

**市公安局：**负责完善和明确住房承租人在居住证办理方面的公共服务政策。加强出租房治安管理，与工商、房产等部门共同对房屋租赁行为进行联合监管。

**市民政局：**负责完善和明确住房承租人在基本养老、社区事务等方面享有的公共服务政策。

**市人社局：**负责完善和明确住房承租人在社会保障、就业服务等方面享有的公共服务政策。

**市国土局：**负责会同相关部门制定租赁房源项目以及房地产开发配建租赁住房项目土地出让方案；负责核验租赁房源信息，推进部门信息共享。

**市卫计委：**负责完善和明确住房承租人在基本医疗、计划生育、公共卫生、健康促进等方面享有的公共服务政策，推进部门信息共享。

**市规划局：**负责制定租赁房源项目选址、规划和验收。

**市国资委：**负责组建国有独资合肥市房屋租赁经营公司，协助制定住房租赁运营政策；指导各区（开发区）组建国有租赁运营载体。

**市工商局：**负责完善和明确住房承租人在工商管理方面的公共服务政策；与公安、房产等部门共同对房屋租赁行为进行联合监管，负责在办理工商注册时落实有关租赁房屋监管责任，推进部门信息共享。

**市金融办：**负责制定金融支持政策，鼓励、引导金融机构开

发面向租赁企业贷款项目。

**市物价局：**负责涉及住房租赁的价格管理。

**市地税局：**负责落实地税税收优惠政策。

**市国税局：**负责落实国税税收优惠政策。

**市法制办：**负责《合肥市住房租赁试点工作实施方案》以及相关实施细则的法律审核工作。

**市公积金中心：**负责落实提取住房公积金支付房租政策，简化租房提取住房公积金办理手续。

**市数据资源局（筹）：**负责统筹住房租赁交易服务监管平台的建设工作，推进部门信息共享。

**各区政府、各开发区管委会：**履行属地管理职责，全面开展租赁试点工作。负责组建区级租赁服务管理机构和国有房屋租赁经营公司，负责本辖区房屋租赁备案、租赁市场管理、房源信息核查和矛盾纠纷调处。