津滨政发〔2021〕16号

天津市滨海新区人民政府印发关于加快培育

和发展滨海新区住房租赁市场的

实施意见（试行）的通知

各开发区管委会，各委局、各街镇、各单位：

现将《关于加快培育和发展滨海新区住房租赁市场的实施意见（试行）》印发给你们，望遵照执行。

天津市滨海新区人民政府

2021年6月26日

（此件主动公开）

关于加快培育和发展滨海新区住房租赁

市场的实施意见（试行）

为全面贯彻落实市委《加快推进新时代滨海新区高质量发展的意见》（津党发〔2019〕23号），推动完成区委《关于加快推进新时代滨海新区高质量发展的攻坚行动方案》（滨党发〔2019〕26号）中关于培育和发展新区住房租赁市场的攻坚任务，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）、《天津市人民政府办公厅关于培育和发展我市住房租赁市场的实施意见》(津政办发〔2017〕87号)及《天津市落实房地产市场平稳健康发展主体责任工作措施》（津党办发〔2021〕1号）等文件精神，结合新区实际，制定本实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想。全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，认真落实中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神和国务院决策部署，落实国家和市委、市政府支持滨海新区高质量发展重大战略，加快推进新时代新区高质量发展的攻坚任务行动，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，建立健全住房租赁体系，促进新区房地产市场健康稳定发展。

（二）任务目标。到2022年基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系；基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁体系，实现居民住有所居的目标。

二、加大政策扶持力度

（一）制定租赁住房供地及建设计划。结合新区租赁住房需求情况，区住房建设委牵头制定新区租赁住房用地计划及建设计划，合理确定租赁住房规模。（责任部门：区住房建设委、市规划资源局滨海新区分局、各开发区）

（二）创新租赁住房建设用地供应模式。按市场租赁用地需求保证供应，以招拍挂方式出让的租赁住房用地，出让价款实行分期收取，出让合同签订后先行交地，土地出让金首付30%，剩余70%一年内付清，付清出让金后可申请办理不动产登记。（责任部门：市规划资源局滨海新区分局、各开发区）

（三）鼓励盘活闲置存量住房。经备案的房地产经纪机构促成住房租赁双方达成交易，符合我市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金奖补条件的，试点期限内可申请奖补。（责任部门：区住房建设委、区财政局）

（四）引入专业化、机构化租赁企业。对在新区新增开展租赁业务的专业化、机构化租赁企业，符合我市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金奖补条件的，试点期限内可申请奖补。（责任部门：区住房建设委、区财政局、各开发区）

（五）引导房地产开发企业开展租赁业务。引导房地产开发企业从单一销售模式向租售并举模式转变，将持有的商品住房库存房源投放到租赁市场出租，可优先用于人才公寓。符合我市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金奖补条件的，试点期限内可申请奖补。（责任部门：区住房建设委、各开发区、区财政局）

（六）鼓励国有非房地产企业开展租赁业务。鼓励新区具有一定经验和规模的国有非房地产企业、物业企业将住房租赁纳入经营范畴，支持国有企业依法依规转型为住房租赁企业，通过新建、改建、购买、租赁等多种方式筹集房源、开展规模化专业化租赁服务，符合我市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金奖补条件的，试点期限内可申请奖补。（责任部门：区国资委、区财政局、各开发区、区住房建设委）

（七）加大住房租赁市场金融等政策支持。加强与金融部门沟通，利用现有融资方式促进租赁企业融资，不断发掘新的融资模式。鼓励相关金融机构加大产品创新力度，支持商业银行对新区有承租意愿的企、事业单位及个人提供对应的住房租赁贷款产品，推动租赁市场发展。住房租赁企业新建、改建住房过程中，使用开发建设贷款、装修改造贷款等产生的利息，试点期限内可申请贴息补助。（责任部门：区金融局、银保监滨海分局、区住房建设委、区财政局）

（八）加大住房租赁市场税收优惠政策。落实国家关于加快培育和发展住房租赁市场的税收优惠规定，对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，给予税收优惠政策支持。对个人出租住房的，按照5%的征收率减按1.5%计算应纳增值税额；对个人出租住房月收入不超过10万元的，免征增值税;对房地产经纪机构提供住房租赁经纪代理服务，一般纳税人适用6%的增值税税率，自2020年3月1日起小规模纳税人减按1%征收率征收增值税。房地产开发企业中的小规模纳税人出租自行开发的房地产项目，小规模纳税人出租（经营租赁）其取得的不动产，其他个人出租（经营租赁）其取得的不动产（不含住房），按照5%征收率计算缴纳增值税。（责任部门：区税务局）

（九）落实租房提取住房公积金支持政策。在我市工作且缴纳公积金的职工及配偶，在本市名下无房且没有住房贷款记录的，在新区租房可按规定提取公积金支付房租；简化租赁住房提取公积金手续，对符合条件的，逐步实现通过网上提取公积金支付房租。（责任部门：市公积金管理中心滨海分中心）

三、规范住房租赁市场经营和监管

（十）加强出租房屋治安管理。公安部门要加强出租住房治安管理和住房租赁当事人居住登记，督促指导居民委员会、物业服务企业、住房租赁企业、房地产经纪机构以及其他管理单位排查安全隐患。住房租赁企业、房地产经纪机构要将成交房屋的租住人员信息录入出租屋治安管理信息系统，同时住房租赁企业应到房屋属地派出所办理出租房屋治安登记、签订《房屋出租治安责任保证书》，实现住房租赁管理与流动人口管理、社会综合治理的有机联动。（责任部门：区公安局、各开发区、各街镇）

（十一）强化登记备案。加强房屋租赁备案，全面实施住房租赁合同备案制度。住房租赁企业及房地产经纪机构成交的租赁住房应通过我市住房租赁管理服务平台进行房屋租赁合同网签备案或办理房屋租赁登记备案。住房租赁企业开展房屋托管业务的，应当通过住房租赁管理服务平台及时报送房屋托管协议信息。

加强住房租赁企业备案，从事住房租赁业务的企业应当自领取营业执照起30日内到机构经营地所在地的房屋管理部门备案,并按规定进行开业申报。市场监管部门通过政府信息资源共享平台与住建部门共享房地产经纪机构的工商登记注册信息。（责任部门：各开发区、区住房建设委、区市场监管局）

（十二）加强信用管理。建立新区住房租赁企业、经纪机构和从业人员信用管理制度及诚信监管体系，将租赁企业、经纪机构的不良信用信息予以记录，并按规定纳入全国信用信息共享平台（天津滨海），及时向社会公示，形成守信联合激励和失信联合惩戒机制。（责任部门：各开发区、区市场监管局、区住房建设委、区发展改革委）

（十三）完善网格化管理。充分发挥街镇、社区、派出所、网格中心基层组织作用，动员社区干部、社区民警、网格员等基层力量要做好住房租赁信息采集、日常巡查、反馈核查等日常服务管理，并运用好“街镇吹哨、部门报到”机制，配合主管部门做好违法违规问题查处工作，实现住房租赁服务和管理全覆盖。（责任部门：区网格中心、各开发区、各街镇、区公安局、区住房建设委）

（十四）定期发布住房市场租金价格。提高租金透明度，定期测算新区住房租金价格，由区住建委统一发布。强化规模化、专业化及国有住房租赁企业在稳定住房租赁价格方面的示范作用，合理引导住房租赁市场预期，坚决打击哄抬租金、抢占房源等扰乱市场秩序行为，严控住房租金上涨。（责任部门：区住房建设委）

（十五）打击查处违规违法行为。严厉打击合同欺诈、霸王条款、哄抬租金、高收低租、长收短付、克扣押金、违法出租行为、欺行霸市、暴力驱逐承租人等违法违规行为；严禁经纪机构、住房租赁企业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；住房租赁消费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，贷款资金只能划入住房承租人账户，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同。（责任部门：区市场监管局、区住房建设委、区公安局、区金融局）

（十六）规范个人出租住房行为。对个人以营利为目的，转租住房套数或者间数达到10套（或10间）及以上的，应当申请设立住房租赁企业，依法办理市场主体的营业执照和住房租赁企业备案。（责任部门：各开发区、区住房建设委、区市场监管局）

四、探索推动“租购同权”

（十七）加快完善长租房政策。探索推动在具备条件的区域或项目试行租购住房在享受公共服务上具有同等权利。承租人在新区租赁住房并按规定办理登记备案的，按照有关规定享受落户、子女教育、公积金提取、卫生计生、社会保障服务、配套服务等基本公共服务。（责任部门：区公安局、区发展改革委、区教体局、区人社局、区卫生健康委、区医保局、市公积金中心滨海分中心、区住房建设委、各开发区、各街镇）

五、组织保障

（十八）加强组织领导。培育和发展住房租赁市场，建立购租并举的住房制度，是完善住房供应体系、实现城镇居民住有所居的重要举措。各部门要提高认识，切实增强责任感和紧迫感；加强组织领导，落实管理经费和人员，健全工作机制，促进住房租赁市场健康发展。（责任部门：区住房建设委、市规划资源局滨海新区分局、区市场监管局、区财政局、区公安局、区国资委、各开发区、各街镇、区金融局、市公积金管理中心滨海分中心、区委政法委）

（十九）落实部门及属地责任。加强本区域内住房租赁市场管理，建立多部门联合监管体系，明确职责分工；充分发挥街镇等基层组织作用，落实住房租赁网格化管理，实现住房租赁管理服务的全覆盖。建立工作目标责任考核体系，对各部门落实情况开展专项督查，适时通报督查结果。（责任部门：区公安局、区财政局、区发展改革委、区人社局、区住房建设委、区市场监管局、市规划资源局滨海新区分局、区国资委、区委政法委、区金融局、市公积金管理中心滨海分中心、银保监滨海分局、区教体局、区卫生健康委、区医保局、各开发区、各街镇）

（二十）加强信息共享平台保障。建立新区住房租赁供需联系机制，促进供需双方信息沟通和交流。区住建委牵头定期组织金融机构和住房租赁企业进行资金需求对接沟通会；组织招商、人社部门及用工企业与住房租赁企业进行客源需求对接；将住房租赁企业出租管理平台、房地产经纪机构平台等市场化住房管理服务平台接入我市住房租赁管理服务平台。（责任部门：区住房建设委、区人社局、区商务和投促局）

（二十一）做好宣传引导。各开发区管委会、区级相关部门要高度重视发展住房租赁市场的宣传工作，积极采取多种措施，利用电视、网络、报刊等媒体做好宣传引导，正确引导居民住房消费，营造良好的舆论环境。并建立公安、建设、行政管理部门对改造房屋依法进行治安、装修、经营协同监管制度。（责任部门：各开发区、各街镇、区住房建设委、区市场监管局、区公安局、消防支队）

本实施意见自印发之日起实施，有效期5年。