

关于进一步促进我市住房租赁市场平稳健康发展的若干措施

（征求意见稿）

深圳市住房建设局

2021年2月1日

为贯彻落实中央经济工作会议精神，进一步规范我市住房租赁市场，完善住房租赁监管制度，促进住房租赁市场平稳健康发展，现结合《深圳市人民政府关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》（深府规〔2019〕7号）有关规定，提出如下措施。

一、多渠道增加租赁住房供应

（一）落实租赁住房用地供应。在新增建设用地中安排一定比例租赁住房用地，并在年度建设用地供应中单列租赁住房用地供应计划。支持产业园区提高配套宿舍建筑面积的建设比例。发挥国有企事业单位的引领和带动作用，鼓励国有企事业单位和民营企业等利用自有闲置土地开发建设租赁住房。

（二）创新租赁住房用地供应与建设模式。完善租赁住房用地供应方式，采取“限地价、竞地价、竞自持租赁住房面积、竞自持租赁住房年限”等出让方式。探索政府提供居住用地、住房租赁企业负责建设和运营租赁住房的PPP模式筹集租赁住房。

（三）推进存量房屋改造租赁住房。支持住房租赁企业与村集体股份公司、原村民合作，通过城中村住房规模化租赁改造提供租赁住房。开展已建成的商业和办公用房按规定改建为公寓、宿舍等形式租赁住房试点，制定试点实施方案，明确试点目标和范围以及改建的条件、要求、程序和监管措施等，指导各区政府（含新区管委会，下同）有序推进试点工作。允许具有不少于两个可开启外门窗的起居室（厅）按照规定改造成符合标准的一个房间出租使用，制定具体改造指引，明确改造条件、要求及相关标准等内容。

二、加大住房租赁支持力度

（四）落实租赁税收优惠政策。住房租赁企业向个人出租住房，属小规模纳税人的，增值税按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额；属一般纳税人的，可以选择适用增

值税简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算应纳税额。企事业单位、社会团体以及其他组织向住房租赁企业出租住房或出租经批准的“商改租”住房的，房产税减按 4%的税率征收。对个人在深圳市住房租赁监管服务平台（以下简称市租赁平台）上办理住房租赁合同备案或者信息申报的，采取综合征收方式征税，2023 年底前，综合征收率为 0%。住房租赁企业享受减税政策，应按规定进行减税申报，并将房屋权属、经备案或完成信息申报的房屋租赁合同等资料留存备查。国家对住房租赁税收政策进行调整的，按照国家有关规定执行。

（五）加大住房公积金对住房租赁支持力度。修订《深圳市住房公积金提取管理规定》中住房公积金租房提取规则，实行差异化提取政策，对职工在市租赁平台办理新签、续签住房租赁合同登记备案或者信息申报的，可享受提取优惠政策。探索利用住房公积金支持租赁住房，研究进一步拓宽住房公积金使用渠道，丰富制度功能，在优先保障缴存职工提取和贷款资金的前提下，向符合条件的租赁住房项目提供贷款。

（六）优化财政支持政策。用好用足中央财政专项资金支持发展住房租赁市场相关政策，加大对城中村改造租赁住房的支持力度。

（七）提供住房租赁金融支持。金融管理部门指导辖内金融机构通过商业可持续方式，加大对住房租赁市场发展的支持力度，加快推进符合 REITs 规则的住房租赁项目落地。

（八）大力推进公共服务均等化。结合我市户籍迁入的相关政策，逐步推进租赁住房在积分入户政策中与购买住房享受同等待遇。在加大学前教育和义务教育学位供给的同时，优化租赁住房积分入学政策。

（九）执行居民水电气价格标准。已实现“抄表到户”且在市租赁平台办理新签、续签住房租赁合同备案或信息申报的城中村租赁住房和非住宅房屋按规定改建的租赁住房，水务、电力、燃气专营机构应当根据市租赁平台推送的信息，执行居民价格标准。

三、建立城中村住房规模化租赁改造工作机制

（十）落实城中村租赁住房安全排查。各区政府应当按规定对城中村租赁住房的结构、消防、地质安全等进行排查；存在重大安全隐患的，由相关责任主体按规定进行整

改，未经整改或者整改不合格的不得出租。

（十一）合理确定城中村住房规模化租赁改造范围。各区政府根据全市城中村（旧村）综合整治总体规划，确定辖区城中村综合整治范围，编制城中村综合整治年度实施计划，引导在综合整治范围内有序推进城中村住房规模化租赁改造。市住房建设部门会同各区政府在年度实施计划基础上，遴选辖区内城中村住房规模化租赁改造试点项目，按照“村城融合、一村一策”原则，开展改造试点，探索建立政府统筹、村集体股份公司参与、大型企业主导的租金稳定、利益共享与风险共担的改造模式与实施机制。

（十二）加强城中村住房规模化租赁改造引导。制定城中村住房规模化租赁改造指导意见，明确改造总体目标、原则、实施主体、改造模式以及改造工程报建流程、监管要求和部门职责分工等内容。制定全市统一的改造实施指引，建立完善系统性的城中村住房规模化租赁改造涉及的结构安全、消防安全、供水供电、居住功能、居住环境、围护结构、建筑装饰、设备设施、公共配套设施以及加装电梯等技术指引。根据差异化的市场需求，制定分层次、有梯度的改造实施标准指引，合理控制改造成本，维护城中村住房租赁价格稳定。

四、完善房屋基础信息和租赁合同管理

（十三）完善全市房屋信息基础数据库。全面整合规划和自然资源、网格、住房建设等部门房屋信息资源，建立涵盖房屋编码、权属、地址等的房屋信息基础数据库，实现数据互联互通、信息共享。

（十四）拓展市租赁平台功能。加快租赁住房相关信息或数据的标准化、模块化建设，完善市租赁平台房屋租赁合同网签、备案、信息申报功能，为租赁当事人和网络平台办理租赁合同网签、备案、信息申报及有关业务提供便利。

（十五）推行租赁合同网签备案。市住房建设部门会同市场监管部门根据住房租赁运营模式，制定并推行住房租赁企业收储及租赁的合同示范文本。经由房地产经纪机构、住房租赁企业成交的住房租赁合同，应当通过市租赁平台办理网签备案。住房租赁企业通过自有平台或其他网络平台网签住房租赁合同的，应当在规定时间内将住房租赁合同信息推送至市租赁平台。对无法办理住房租赁合同网签备案的，住房租赁企业应当

在市租赁平台上申报合同信息。房屋租赁合同网签、备案的具体操作规定由市住房建设部门另行制定。

（十六）推进住房租赁信息共享。推进住房租赁企业使用的自有平台或其他网络平台与市租赁平台进行系统对接，实现住房租赁信息互联互通。住房保障、公积金提取、“新进人才”住房补贴、积分入户、积分入学等相关系统应与市租赁平台进行对接。对已办理住房租赁合同网签备案或者信息申报的承租人，在申请保障性住房时予以优先受理。居民申请办理本市保障性住房、住房公积金租房提取、人才租房补贴、积分入户、积分入学的，相关主管部门应当通过市租赁平台查询申请人的住房租赁信息。

五、规范行业主体及其租赁行为

（十七）严格主体登记备案管理。住房租赁企业应当依法办理市场主体登记，在经营范围中明确注明“住房租赁”，并按规定申请办理机构备案手续。自然人转租房屋达到规定规模的，应当依法办理市场主体登记和机构备案。

（十八）健全企业信息公示制度。住房租赁企业除依法向市场监管部门报送企业年度报告并向社会公示外，还应当在市租赁平台上填报企业年度报告信息以及企业运营项目、安全生产落实情况、有关从业人员等信息。

（十九）实行住房租赁资金监管。在本市经营的住房租赁企业应当按规定在本市商业银行网点设立唯一的住房租赁资金专用账户，用于收取租金和押金。住房租赁资金监管的具体措施由市住房建设部门会同金融管理部门另行制定。

（二十）建立住房租赁行业诚信管理制度。依托市租赁平台，实行住房租赁企业和从事住房租赁经纪服务的房地产经纪机构及其从业人员信用评价管理，制定信用评价办法，明确信用评价标准、信用等级、评价方式及奖惩措施，信用评价结果向社会公示。

（二十一）加强违法查处和联合惩戒。各相关部门应当加强联合执法协作，落实人员，加大对市场主体经营行为监管力度，加强市场秩序专项整治。住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员、网络信息平台违反本措施及其他有关管理规定的，由住房建设部门会同相关部门采取约谈告诫、暂停房源发布、暂停网签备案、发布风险提示、实行信用扣分等措施，依法依规给予处罚，并抄送市场监管、公安、网信、税务等部门，

作为不良行为记录纳入行业诚信系统、公共信用信息系统等信用评价系统，依法实施联合惩戒。

六、强化保障措施

（二十二）建立健全部门协同联动机制。发挥市房地产调控领导小组在规范和发展租赁市场中的统筹协调作用，加强督促检查。建立完善住房建设、政法、公安、信访、司法、市场监管、规划和自然资源、金融、网信、人民银行、银保监、税务等部门协同联动机制，推进部门信息共享，加强部门联动和联合执法，推动落实经营主体责任。

（二十三）充分发挥基层组织和行业协会作用。推进基层房屋租赁管理体制建设，强化房屋租赁网格化管理，发挥街道办在房屋租赁管理中日常巡查、纠纷调处、综合执法等作用，妥善化解各类房屋租赁纠纷。加强行业自治组织建设，发挥行业协会规范行业行为、促进行业自律、调解行业纠纷等作用。

（二十四）加强住房租赁市场风险监测和信息发布。跟踪梳理本市住房租赁企业经营状况，按照风险等级对住房租赁企业风险隐患实施分级分类精准监测。加强对住房租赁市场的跟踪、分析和研判，定期发布住房租赁市场供求信息和租金参考价，强化预期管理，确保市场稳定，做好法治宣传、政策解释工作。

本措施自 2021 年 月 日起施行，有效期 5 年。