**附件2**

《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）的起草说明

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，我局结合《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，以下简称7号文）有关规定，组织起草了《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）（以下简称《若干措施》）。现就有关情况说明如下。

一、背景及必要性

2016年以来，党中央高度重视培育和发展住房租赁市场。十九届五中全会通过并印发的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》及2020年中央经济工作会议进一步明确要“完善长租房政策，规范发展长租房市场”。在国家及我市大力培育和发展住房租赁市场的推动下，我市住房租赁市场蓬勃发展，但也面临一些发展瓶颈问题。自2018年以来，住房租赁市场甲醛房、租金贷、资金链断裂等事件频发，特别是部分轻资产型住房租赁企业利用“长收短付”“高进低出”方式盲目扩大规模，将风险转嫁市场，更有甚者以住房租赁为工具，在短期内快速吸纳房租形成庞大“资金池”后卷款跑路，造成大批业主和租客利益受损，暴露了市场监管机制不健全等问题。对此，省、市领导高度重视，要求研究监管措施、规范住房租赁市场。

为贯彻2020年中央经济工作会议精神，规范住房租赁企业经营活动，有必要结合我市住房租赁市场面临增量扩容和存量升级的挑战，制定出台《若干措施》，推动住房租赁市场平稳、健康、可持续发展。

# 二、主要内容

《若干措施》以问题为导向，在我市房地产市场健康发展长效机制、《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）及住建部等六部委《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号，以下简称住建部10号文）等政策的基础上，结合我市实际和当前面临的突出问题，从六大方面提出二十四条措施。

（一）保证增量、挖掘存量，落实租赁房源供应

2020年中央经济工作会议高度重视租赁住房建设，明确提出，土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房。为贯彻落实中央经济工作会议精神，《若干措施》结合我市实际，从增加增量用地供应、深入挖掘存量用地用房，进一步提出了落实租赁租房供应的3条具体措施。**第一，新增用地供应。**一是在年度新增建设用地供应中安排一定比例租赁住房用地并在年度供应计划中单列，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，探索政府和住房租赁企业合作（PPP）模式建设和运营租赁住房。二是支持产业园区提高配套宿舍建筑面积的建设比例。根据《深圳市城市规划标准与准则》（2013），产业园区内工业配套设施建筑面积不超过总建筑面积的30%。支持产业园区在政策规定范围内提高配套宿舍建筑面积的建设比例。**第二，利用存量用地。**鼓励国有企事业单位和民营企业等利用自有闲置土地建设租赁住房。**第三，改造存量用房。**一是支持城中村住房规模化租赁改造提供租赁住房。二是支持具有不少于两个可开启外门窗的起居室改造成符合相关标准规定一间卧室单独出租使用。根据国家标准《住宅设计规范》（GB50096），卧室、起居室应有直接天然采光和自然通风，只有“具有不少于两个可开启外门窗的起居室”改造后才可能满足该要求。此外，《住宅设计规范》对起居室和卧室的最小使用面积、窗地面积比等均有相关规定，为科学、合理确定起居室改造的条件、改造内容与改造要求，《若干措施》提出，市住建部门应制定改造具体指引，以引导和规范符合条件的起居室改造成租赁住房。三是推进“商改租”试点，市住房建设部门制定“商改租”试点实施方案，明确“商改租”的改建条件、改建要求、改建程序以及相关监管要求。

（二）多管齐下、多点发力，千方百计支持发展

为更好的促进住房租赁企业发展，针对行业面临税负重、公积金消费支持不足、住房租赁企业贷款难、住房租赁金融支持不足、租购不同权以及部分筹集房源水电费标准混乱等问题，《若干措施》提出了6条具体支持举措。第一，进一步落实税收优惠政策。增值税、房产税的优惠政策参照了南京等地的做法，落实我市房地产市场健康发展长效机制提出的减税措施，并明确个人在市租赁平台上办理住房租赁合同备案或信息申报的，采取综合征收方式征税，2023年底前，综合征收率为0%。第二，加大住房公积金支持力度。加快修订《深圳市住房公积金提取管理规定》有关租房提取规则，实行差异化提取政策，对职工在租赁平台办理新签、续签住房租赁合同登记备案或者信息申报的，给予提取优惠；同时，进一步拓宽住房公积金使用渠道，在保障缴存职工提取和贷款资金前提下，向符合条件的租赁住房项目提供贷款。第三，用好中央奖补。为推进城中村住房租赁改造，提高城中村住房租赁改造的规模效益，适当加大中央财政专项资金对城中村改造租赁住房的支持力度。第四，加强金融支持。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。第五，推进公共服务均等化。针对目前租房、购房在入户、入学政策中的差异化积分现状，一方面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；另一方面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。第六，执行水电气价格优惠。为支持城中村住房租赁改造、非住宅房屋改造租赁住房，对已实现“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，执行居民水电气价格标准。

（三）完善机制、加强指引，引导城中村租赁改造

目前，我市城中村住房是租赁房源供给的主要来源。长期以来，城中村消防安全、社会稳定等风险隐患较大，租赁市场极不规范，需要在改革发展中予以妥善解决。而推进城中村住房规模化租赁改造是一个有效途径。自2017年开展试点以来，我市城中村住房规模化租赁改造快速发展。但基于对拆除重建补偿的巨大利益预期，城中村村民更期望将持有的房屋纳入拆除重建类城市更新单元计划、土地整备计划或者棚户区改造计划，对城中村住房规模化租赁改造的意愿不高。企业“进村”改造也面临流程、规则、标准不明晰等障碍，存在较大的政策不确定性。为此，《若干措施》在7号文基础上，进一步提出了3条具体措施。**第一，坚守城中村租赁住房安全底线。**落实城中村房屋安全纳管的政策安排，要求各区政府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，未经整改或整改不合格不得出租。**第二，合理确定改造范围，开展改造试点。**为引导城中村村民有序推进城中村住房规模化租赁改造，《若干措施》落实《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划(2019-2025)》提出的“规划期内全市综合整治（不拆除重建）55平方公里）（占比56%）用地规模”控制规定，提出各区应根据该总体规划，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。此外，鉴于当前城中村住房规模化租赁改造既无相关政策规范，也无可复制推广的改造模式，《若干措施》进一步提出，在确定改造范围的基础上开展改造试点，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，积累经验。**第三，加强改造的政策与标准引导，**合理控制改造成本，保障城中村住房租赁价格稳定**。**一是制定出台改造指导意见，明确改造目标、原则、主体和模式，规范、统一报建流程，完善职责分工，减少改造障碍、降低成本。二是制定全市统一的改造实施指引，建立完善系统性的结构安全、消防安全、供水供电、居住功能、居住环境、围护结构、建筑装修、设备设施、公共配套设施以及加装电梯等技术指引。三是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。

（四）夯实基础、对接共享，提升租赁信息化水平

针对当前房屋基础信息薄弱、住房租赁合同备案率较低、租赁平台功能不完善等情况，《若干措施》按照依托房屋基础信息和租赁平台推进住房租赁合同网签备案的思路，提出4条具体措施。一是夯实房屋信息基础库。整合产权数据、建筑物普查数据、房屋租赁网格数据、租赁房屋备案数据、房屋安全数据等信息资源，建立完善全市房屋信息基础数据库。二是拓展租赁平台功能，进一步完善房屋租赁合同网签、备案、信息申报功能，为租赁合同网签备案提供支撑。三是推行租赁合同网签备案。所有经中介、住房租赁企业成交的住房租赁合同都应当通过市租赁平台办理网签备案。同时考虑到住房租赁企业多有自己的业务平台，当前全部通过市租赁平台进行交易较难实现，因此，要求住房租赁企业通过自己的业务平台网签合同的，应当在规定时间内将租赁合同信息推送至市租赁平台。对已办理住房租赁合同网签备案或者信息申报的承租人，申请公积金租赁提取可享受提取优惠，在申请保障性住房时予以优先办理。四是推进住房租赁信息共享。为全面推进住房租赁的信息化管理，一方面推进住房租赁企业使用的业务平台与租赁平台进行系统对接，将全市租赁合同信息以及租赁交易相关信息逐步统一到租赁平台；另一方面将住房保障、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与市租赁平台对接，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，相关主管部门依托租赁平台查询相关租赁信息来提供公共服务，为市民享受相关公共服务提供便利，同时也为租赁住房信息化管理打好基础。

（五）稳抓重点、严格监管，力促行业规范发展

由于行业主体信息管理、租赁资金监管、信用管理等行业监管制度缺失，住房租赁企业“爆雷”“跑路”时有发生，给租客预付押金、租金带来较高的安全风险问题。为此，《若干措施》在7号文、住建部10号文基础上，重点围绕机构备案、信息公示、资金监管、信用管理、执法惩戒等方面，进一步提出了5条措施，包括严格执行住房租赁企业商事登记和机构备案，强化住房租赁企业信息公示义务和内容，实行住房租赁资金监管措施，建立住房租赁行业诚信管理制度，加强执法和信用联合惩戒，强化对市场主体经营行为监管。

（六）协同联动、监测引导，加强发展措施保障

为切实支持住房租赁市场发展，《若干措施》从土地、市场监管、税收、金融、财政、户籍、教育等多个方面提出了具体支持举措。规范发展住房租赁市场离不开各相关政府部门的协同支持。为保障相关措施的贯彻落实，《若干措施》提出3条具体举措。一是建立部门联动机制，在市房地产调控领导小组框架下，建立住建、政法、公安、规资、网信、市场监管、金融监管等部门协同联动机制，推进部门信息共享和联动执法。二是发挥基层组织作用，推进基层住房租赁管理体制建设和行业自治组织建设，发挥街道办在住房租赁管理中日常巡查、纠纷调处、综合执法等作用，以及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。三是加强风险监测和信息发布，开展市场分析监测、风险隐患的排查，强化预期管理，确保市场稳定。

特此说明。