# 成都全面开展住房租赁试点

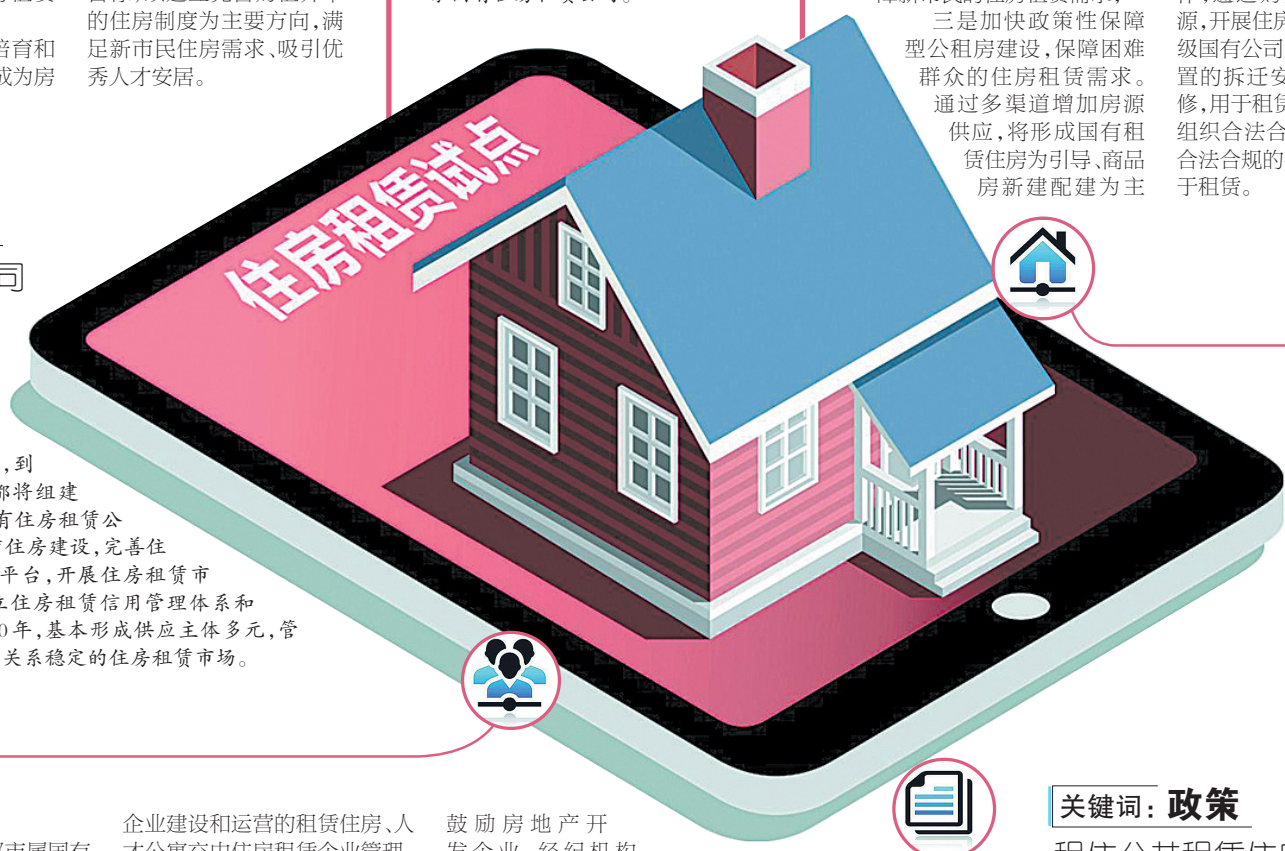
## 年底组建国有租赁公司

据《天府早报》报道，8月4日，成都市政府办公厅正式发布《成都市开展住房租赁试点工作的实施方案》（以下简称《方案》），该市将全面开展住房租赁试点工作，鼓励住房租赁消费，进一步服务新市民安居乐业。《方案》提出，要引导城镇居民通过租房解决居住问题，符合申领居住证条件的居民凭房屋租赁合同备案凭证可申请办理居住证，居住证持有人按规定享受公积金、义务教育、医疗卫生等基本公共服务。《方案》还提出，到2017年年底，成都将组建或改建3-4家国有住房租赁公司。

### 《方案》制定背景

《方案》一再坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位。2015年中央经济工作会议明确提出建立购租并举的住房制度，2016年国务院办公厅出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》全面部署培育和发展住房租赁市场，2017年住房城乡建设部选取成都等12个城市开展住房租赁试点工作。

“由此可以看出培育和发展住房租赁市场已成为房地产市场发展新方向。”成都市房管局介绍了《方案》制定的背景：成都作为“新一线”的领军城市，近年经济快速发展，对全球各类企业、各地优秀人才极具吸引力，住房租赁及其相关配套服务是留住优秀人才的重要因素，《方案》围绕成都建设全面体现新发展理念的国家中心城市目标，以建立完善购租并举的住房制度为主要方向，满足新市民住房需求、吸引优秀人才安居。




### 关键词：公司

### 组国有租赁公司

《方案》提出，到2017年年底，成都将组建或改建3-4家国有住房租赁公司，启动一批租赁住房建设，完善住房租赁交易服务平台，开展住房租赁市场专项检查，建立住房租赁信用管理体系和服务体系；到2020年，基本形成供应主体多元，管理服务规范，租赁关系稳定的住房租赁市场。

**如何组建？**

《方案》提出，成都市属国有住房租赁公司将新组建或依托现有国有企业组建。

**公司干什么？**

主要开展租赁住房、人才公寓的建设和运营。目标：成都将逐步将现有政府投资和管理的公共租赁住房和国有住房租赁企业建设和运营的租赁住房、人才公寓交由住房租赁企业管理，支持企业向机构化、规模化方向发展，力争到2020年，培育和发展机构化、规模化租赁企业不低于50家。

**鼓励政策：**

成都还要鼓励房地产开发企业新建、配建租赁住房，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业拓展住房租赁业务。支持房地产开发企业利用已具备使用条件的自持住房，开展住房租赁业务。支持房地产开发企业与住房租赁企业合作，建立开发与租赁一体化的运作模式。

### 关键词：平台

### 建租赁交易服务平台

《方案》透露，成都积极推进“互联网+城市”行动，基于全市数据共享交换平台和政务服务信息系统，构建全市统一的住房租赁交易服务平台，作为政府吸引人才、服务新市民、提升政务服务的网上窗口，融合房管、公安等市级相关部门服务功能，形成统一的对外服务窗口，实现住房租赁交易服务平台与公安人口管理系统平台信息共享，提升智慧治理水平，更好地服务广大市民。

**平台内容**

**1.增加房源信息量**

平台将扩大住房租赁交易范围，增加平台出租房源信息量，确保各类房源信息全范围覆盖，加强住房租赁信息发布管理，制定住房租赁信息发布规则和审核标准，确保发布的房源信息真实、全面、准确，保障租赁当事人权益。

**2.加强交易监管**

加强对住房租赁交易全过程监管。同时，新建住房租赁企业备案系统，融合住房租赁、人口信息采集系统，建立住房租赁信用管理体系，完善房屋租赁备案系统功能，形成服务、信息、管理“三位一体”的住房租赁综合管理和服务平台。

**3.建立红黑名单制度**

平台还要建立经纪机构、住房租赁企业及从业人员等各类住房租赁市场主体的信用管理体系，建立“红名单”和“黑名单”制度，通过多部门信息共享，在成都信用网公示，形成守信联合激励和失信联合惩戒机制。

**4.押金监管服务**

成都市房管局表示，成都将在现有存量房交易资金监管的基础上，通过平台推出住房租赁押金监管服务。具体说就是，在现有存量房交易资金监管账户下开设住房租赁押金监管子账户，分账核算专款专用，避免随意克扣押金的行为，维护租赁双方合法权益，租赁当事人可自愿选择住房租赁押金监管服务，“既丰富平台服务功能，又保护租赁当事人的合法权益，减少租赁纠纷的产生。”

### 关键词：房源

### 通过新建、配建、改建增加住房租赁房源

成都市房管局表示，成都将通过新建、配建、改建住房等多种方式，多个渠道增加住房租赁房源。

一是通过国有公司新建一批人才公寓、产业园区配套租赁住房，保障高端人才、高技能人才的住房租赁需求；

二是通过国有公司新建、开发企业新建配建租赁住房、住房租赁企业依法合规改建存量住房等增加房源供给，保障新市民的住房租赁需求；

三是加快政策性保障型公租房建设，保障困难群众的住房租赁需求。

通过多渠道增加房源供应，将形成国有租赁住房为引导、商品房新建配建为主体、个人富余住房为补充的供应体系，满足各类人群不同的住房租赁需求。

在盘活存量房屋方面，成都鼓励个人将闲置住房委托住房租赁企业运营管理，建立长期稳定的合作关系。支持住房租赁企业与开发企业合作，通过购买或租赁库存房源，开展住房租赁业务。对市级国有公司及各县（市、区）闲置的拆迁安置房，可适当装修，用于租赁。农村集体经济组织合法合规的住房或农民合法合规的多余住房，也可用于租赁。

### 关键词：政策

### 租住公共租赁住房可按支出金额提取公积金

在租房支持政策方面，《方案》提出，要引导城镇居民通过租房解决居住问题，符合申领居住证条件的居民凭房屋租赁合同备案凭证可申请办理居住证，居住证持有人按规定享受公积金、义务教育、医疗卫生等基本公共服务。

如教育管理部门应按照有关政策，保障符合政策条件的进城务工人员随迁子女在其居住地接受义务教育。

公积金管理部门应按照《成都住房公积金管理委员会关于印发<成都住房公积金租房提取业务管理办法（试行）>的通知》（成公积金委〔2016〕4号）的规定，落实提取住房公积金支付房租政策，职工租住公共租赁住房的，按照实际房租支出全额提取；租住商品住房的，应根据我市市场租金水平和租住住房面积，确定租房提取额度。

税收优惠方面，成都将对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人落实税收优惠政策支持。对包括房屋租赁企业在内的一般纳税人出租在2016年4月30日前取得的不动产，可以选择简易计税方法，按照5%征收率计算缴纳增值税；对个人出租住房的，由按照5%征收率减按1.5%计算缴纳增值税；其他个人出租住房月租金收入不超过3万元的，在2017年12月31日之前可按照规定享受免征增值税政策；对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务取得的收入，小规模纳税人按照3%的征收率计算缴纳增值税，一般纳税人按照6%的税率计算缴纳增值税。所涉及的各项地方税收采取便于征收的方式进行综合管理。房地产开发企业中的一般纳税人出租2016年4月30日前自行开发的房地产老项目，可以选择简易计税方法，按照5%的征收率计算缴纳增值税。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，按照5%征收率计算缴纳增值税。地税部门按四川省地方税务局确定的个人房屋租赁征收率征收房屋租赁所涉及的各项地方税费。

（冯泯）