

山西省人民政府办公厅文件

晋政办发〔2018〕57号

山西省人民政府办公厅 关于印发山西省发展住房租赁市场 实施方案的通知

各市、县人民政府，省人民政府各委、办、厅、局：

《山西省发展住房租赁市场的实施方案》已经省人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

山西省人民政府办公厅

2018年5月31日

（此件公开发布）

山西省发展住房租赁市场的实施方案

《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)及《山西省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》(晋政办发〔2016〕166号)下发以来,我省住房租赁市场快速发展,市场规模迅速扩大,但仍存在供应主体单一、供应结构不合理、制度设施不完善、市场秩序不规范、市场监管和服务不适应等问题。为进一步加快建立租购并举住房制度,发展我省住房租赁市场,制定如下实施方案。

一、总体要求

(一)指导思想。

全面贯彻党的十九大精神,坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,按照中央及省委经济工作会议部署和2018年省政府工作报告要求,紧紧围绕“示范区”“排头兵”“新高地”三大目标,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,以建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度为目标,以满足新市民住房需求为主要出发点,培育多元化租赁住房供应主体,多渠道筹集租赁房源,支持和鼓励长期租赁,完善住房租赁管理相关政策,加快建立健全住房租赁体系,提高住房租赁市场监管和服务水平,促进我省住房租赁市场健康发展。

(二)发展目标。

2018年,出台住房租赁相关制度政策,省级和市级建成、县级基本建成住房租赁综合服务平台,全省至少新增30家专业化、机构化住房租赁企业和兼营住房租赁业务的房地产企业;各设区城市至少推出1宗土地用于建设租赁住房。各设区城市根据住房需求结构等情况发展住房租赁市场,争取用3—5年时间,租赁住房占新增(改造)住房供应量的比例提高到50%左右。

二、工作任务

(一)培育多元化租赁住房供应主体。

1.发展国有住房租赁企业。2018年底前,由省国资委负责至少依托1家国有企业开展住房租赁业务,各设区城市至少依托1家国有住房租赁企业开展住房租赁业务。(责任单位:省国资委,各市人民政府)

2.引导民营和混合所有制住房租赁企业发展。新组建或依托现有民营和混合所有制企业组建专业化、机构化住房租赁企业。2018年底前,太原市至少新增2家,其他设区城市至少各新增1家。2020年底前,各市、县要根据市场发展需要,加大培育力度,基本形成数量充足、结构合理的专业化、机构化住房租赁企业队伍。(责任单位:省住房城乡建设厅、省国资委、省工商局,各市、县人民政府)

3.鼓励房地产开发企业、经纪机构和物业企业开展租赁经营。引导房地产开发企业利用自持闲置房源开展租赁业务,支持房地

产开发企业开发建设并经营租赁型商品住房；支持房地产经纪机构和物业企业利用自身优势，拓展住房租赁业务。2018 年底，各市要全面启动房地产开发企业、经纪机构和物业企业开展规模化租赁经营工作。其中，太原市培育 3—5 家，其他设区城市各培育 1—3 家。（责任单位：省住房城乡建设厅、省工商局，各市、县人民政府）

4. 鼓励农村集体经济组织成立租赁企业。鼓励、引导和支持有闲置房源的农村集体经济组织（或继受单位）成立住房租赁企业或委托专业化的住房租赁企业，将符合安全、质量、消防、卫生等条件的房屋统一出租、规范管理，并委托物业服务企业提供服务。（责任单位：各市、县人民政府）

（二）多渠道筹集租赁房源。

1. 新建一批租赁住房。各市要合理确定租赁住房建设规模，在年度住房建设计划和用地供应中优先安排。2018 年底，各设区城市至少要推出 1 宗土地用于建设租赁住房。从 2019 年起，各设区城市新开工商品住房项目至少要配建 20% 的租赁住房。（责任单位：省住房城乡建设厅、省国土资源厅、山西转型综改示范区管委会，各市、县人民政府）

2. 改建一批租赁住房。支持企业或机构将库存商业办公用房等非住宅及商品住房改建为租赁住房。2019 年底，各设区城市推出 1—2 个项目开展改建租赁住房试点。（责任单位：省住房城乡建设厅、省国土资源厅，各市、县人民政府）

3. 购租一批租赁住房。引导企业在市场上收购(长租)一批住房,经过改造作为租赁住房房源。2018 年底前,太原市至少推出 2 个项目开展购租租赁住房试点,其他设区城市至少推出 1 个项目开展试点。(责任单位:省住房城乡建设厅,各市、县人民政府)

(三)完善住房租赁管理政策措施。

1. 完善住房租赁管理政策。根据国家住房租赁管理政策法规,制定符合我省实际的住房租赁管理相关政策和实施办法。(责任单位:省住房城乡建设厅,各市、县人民政府)

2. 完善土地政策。对租赁住房建设用地计划指标,国土资源部门应优先安排。已建成商业办公用房等非住宅改建为租赁住房时,城市规划部门要出具用地性质变更条件,国土资源部门要积极配合办理相关土地手续。(责任单位:省国土资源厅、省住房城乡建设厅,各市、县人民政府)

3. 完善金融政策。各市要加大与商业银行的合作力度,利用好各商业银行推出的住房租赁金融产品。各商业银行要积极发展新建租赁住房项目贷款业务,降低租赁住房建设融资成本。鼓励和支持商业银行创新和发展个人住房租赁贷款业务,为居民租赁住房提供完善的金融服务。探索研究住房租赁公积金贷款业务。在符合法律法规、监管和银行内部政策的前提下,用好中国建设银行山西省分行 1000 亿元的专项资金安排,同时争取更多授信支持。(责任单位:省金融办、省住房城乡建设厅、人行太原中心支行、山西银监局、建行山西省分行等金融机构,各市、县人民政府)

4. 完善税收政策。税务部门要认真落实晋政办发〔2016〕166号相关规定,结合我省实际,进一步完善住房租赁税收支持政策。

(责任单位:省国税局、省地税局,各市、县人民政府)

5. 制定租赁住房租金参考价。各市要对本市城区租赁住房租金水平进行调查摸底,合理确定市场租金参考价,并每半年分区域和房屋类型予以公布。2018年底,各设区城市要首次公布各区租赁住房租金参考价;2019年底,各县(市)要首次公布租赁住房租金参考价。(责任单位:各市、县人民政府)

6. 制定租赁住房标准和相关管理办法。省住房城乡建设厅要组织制定租赁住房标准和商业办公用房等非住宅及城中村闲置房屋改建为租赁住房的技术标准。各市要明确具体管理办法和操作流程,抓好落实。(责任单位:省住房城乡建设厅,各市、县人民政府)

7. 完善公共租赁住房保障制度。各市结合当地实际,引导保障对象到市场租房,加大公租房货币化保障力度,实物保障与租赁补贴并举。提高公租房运营保障能力,鼓励地方人民政府采取购买服务或政府和社会资本合作(PPP)模式,将公租房交由专业化、社会化企业运营管理,提高管理和服务水平。(责任单位:省住房城乡建设厅、省财政厅,各市、县人民政府)

8. 加快推进租购同权政策的实施。2018年8月底前,各市要按照《山西省人民政府办公厅关于加快推进房地产业持续健康发展的意见》(晋政办发〔2017〕162号)有关要求,出台租购同权的具体实施办法,保障非本地户籍承租人按照规定享受义务教育、医疗

卫生、社会保险、就业创业等国家规定的基本公共服务。（责任单位：各市人民政府）

（四）提高住房租赁市场监管和服务水平。

1. 推进住房租赁综合服务平台建设。加快建设省、市、县三级住房租赁综合服务平台，2018年6月底前，省级和11个设区城市住房租赁综合服务平台要建成并投入使用；12月底前，县级住房租赁综合服务平台要基本建成。（责任单位：省住房城乡建设厅，各市、县人民政府）

2. 加强住房租赁市场监管和服务能力建设。省、市、县三级要强化住房租赁市场监管职责，增强服务能力，完善服务体系，保障工作经费，确保各项工作有序推进。省住房城乡建设厅要贯彻落实国家关于住房租赁市场相关政策，编制全省住房租赁发展规划，制定住房租赁市场政策，指导各设区城市住房租赁管理工作；市、县两级住建（房地产）主管部门负责当地住房租赁发展规划和实施、住房租赁市场监管等职责。住房租赁市场管理和服 务要延伸到街道、社区，逐步形成省、市、县（市、区）、街道、社区五级网格化住房租赁管理和服务体系。（责任单位：省住房城乡建设厅、省编办、省财政厅，各市、县人民政府）

3. 加强住房租赁行业及信用管理。按照晋政办发〔2016〕166号文件要求，明确各部门职责分工，加快全省住房租赁管理体制改 革，建立多部门联合监管体制。开展住房租赁市场规范管理专项检查，加强市场巡查和监测，强化租赁住房的物业管理，建立健全

住房租赁企业和租房个人信用信息记录,及时推送到省信用信息共享平台,实现信息共享。开展信用分类管理,完善住房租赁行业“红黑名单”制度,对严重违法违规失信行为在“信用山西”公示,开展联合惩戒。(责任单位:省住房城乡建设厅、省发展改革委、省工商局,各市、县人民政府)

三、保障措施

(一)加强组织领导。

各市要成立住房租赁工作领导小组,全面负责、统筹推进发展住房租赁市场各项工作。太原市作为我省开展住房租赁试点城市,要发挥好试点引领作用。太原市应在实施方案印发之日起1个月内出台实施细则,其他设区城市应在3个月内出台实施细则。

(二)强化责任落实。

明确各市和各相关部门责任,建立任务分工明确、责任落实到位、上下联动、多部门配合、齐抓共管的工作机制。

(三)加强宣传引导。

利用电视、电台、报刊、网络等媒体,加强发展住房租赁市场的宣传工作,营造良好的舆论环境。

抄送:省委各部门,省人大常委会办公厅,省政协办公厅,省高法院,省检察院,各人民团体,各新闻单位。
各民主党派山西省委。

山西省人民政府办公厅

2018年5月31日印发

