

中央财政支持住房租赁市场发展试点工作稳步推进

财政部综合司

党中央、国务院高度重视发展租赁住房。党的十九届五中全会和中央经济工作会议进一步作出部署。财政部深入贯彻党中央、国务院决策部署，自2019年以来通过竞争性评审方式，确定北京等16个第一批城市和天津等8个第二批城市开展中央财政支持住房租赁市场发展试点，基本涵盖了当前人口规模大、租赁需求旺盛的大城市，具有较强的示范效应。试点城市落实主体责任，强化组织领导，统筹供给、运营和监管三端发力，完善土地、财税、金融等配套措施，推动试点工作取得明显进展。

多措并举有效增加租赁住房供给

(一) 出让专门租赁住房建设用地。如上海市累计供应租赁土地105幅，规划建筑面积714.4万平方米，可提供租赁住房12.5万套。南京市通过让渡土地出让收益方式，供应专门的租赁用地，租赁用地价格仅为普通商品住房用地价格的1/6—1/8，目前已出让20幅租赁用地。

(二) 通过竞自持等方式配建租赁住房。如上海市商品住房配建租赁住房累计172幅，租赁住房建筑面积739.5万平方米。长沙市专门出台《商住经营性用地出让限地价/溢价竞自持租赁住房实施细则(试行)》，明确出让方式和管理要求。

(三) 探索利用集体建设用地建设租赁住房。如北京市结合国有建设用地紧缺、征地拆迁成本较高的特点，重点支持集体土地建设租赁住房，鼓励市属、区属国有企业与集体经济组织合作，合理规划建设方案，满足差异化居住需求。目前已筹集5.49万套。

(四) 支持商办工业厂房改建租赁住房。如济南市规定，存量非居住房屋改建租赁住房，原用地性质、房屋类型和建筑容量等控制指标不作变更，简化审批流程。合肥市建立部门联合会审机制，明确项目条件、改建要求、申报流程、验收办法，目前已利用商业、办公和工业厂房改建租赁住房约1.52万套(间)。广州市已改造“商改租”“工改租”集中式租赁住房220万平方米。武汉市、成都市改建项目执行居民用水、用电价格标准。

(五) 推进城中村改造建设租赁住房。如深圳市打造“万村计划”，即万村公司联合政府、村民或村集体，采用“综合整治+租赁运营+物业管理”新模式，开展城中村规模化改造。目前，租赁企业进驻城中村200余个，改造收储房源约10万套(间)。广州市城中村安置房建设预留部分房源作为租赁住房。

(六) 鼓励个人出租闲置住房。如南京市、合肥市、成都市、深圳市主动推动“一城一策”方案中税收政策落地。杭州市出台政策对居间式、托管式租赁住房项目给予支持，2020年盘活存量住房8.34万套(间)。

大力扶持住房租赁企业规范发展

(一) 积极发挥国企的引领作用。如合肥市对市区国有住房租赁资源进行整合，将区属9家国有住房租赁企业整合组建市级国有房屋租赁公司(合房公司)，通过新建改建、整合国有租赁房源、开展“收房”“存房”等方式筹集租赁房源。南京市安居建设集团传统经营是以建设和管理保障房为主，随着租赁市场发展，逐步将市场化租赁住房纳入经营范围。

(二) 加强各类市场主体培育。一是鼓励规模化租

赁机构做大做强。如福州市充分发挥市场作用，积极引进品牌租赁企业，鼓励各类投资者成立住房租赁企业，支持租赁企业做大做强。二是鼓励企业融合发展。如深圳市引导原农村集体经济组织及继受单位开展规模化租赁业务。福州市、厦门市支持房地产开发企业从开发销售向“租售并举”模式转变，建立开发与租赁一体化、专业化的市场运营模式。三是金融支持。如武汉市积极搭建银企交流平台，探索银企合作路径，广泛动员银行参与住房租赁试点工作，全市共发放住房租赁企业贷款4.8亿元。四是研究推动相关税收政策落地。

构建有利于租赁住房发展的体制机制

(一)完善平台监管服务功能。如杭州市加强对住房租赁市场的信息归集，切实发挥租赁平台监管服务功能，共有749家住房租赁企业和经纪机构、46.76万套房源纳入租赁平台管理，合同网签备案量99.89万份。长沙市住房租赁服务平台基于全市房产交易、不动产登记和政务信息资源共享平台，建立完善覆盖全域全量的房屋基础数据。成都市通过信息共享，国有租赁房源交易期限由原来的3个月缩短到1天。

(二)规范住房租赁市场秩序。一是租金监管。如南京市、杭州市、重庆市探索租金托管制度，对存在高收低付、长收短付等高风险经营行为的企业进行租金监管。二是信用管理。如北京市研究设计房屋中介机构大数据评价模型，探索推进行业信用管理。合肥市制定租赁企业信用评级办法，对信用等级AAA、AA、A的租赁企业给予奖励。三是定期排查。如北京市、深圳市、杭州市定期开展长租公寓隐患风险排查。

(三)引导鼓励住房租赁消费。如南京市补贴标准为博士每人每月2000元，硕士每人每月800元，学士每人每月600元，实际租金低于补贴标准的，按实际租金补贴，补贴期限累计不超过36个月。合肥市对新来本市重点产业企业工作的博士、硕士和全日制本科毕业生，在本市无自有住房的，可分别按照不高于90平方米、70平方米、50平方米标准，免费租住国有租赁公司房源3年；自行租房的，3年内可分别按照3.6万

元、2万元和1.5万元发放租赁补贴。

(四)落实承租人享受基本公共服务权益。如济南市针对群众普遍关心的教育问题，按照“以流入地政府为主、以公办学校为主”的原则，明确承租人依据量化赋分积分入学政策，享有子女相对就近入学的义务教育权利。武汉市分散式租赁住房，承租人子女可以就近安排入学，集中新建配建项目由开发建设单位按照教育主管部门要求配套建设中小学，或由教育主管部门安排划片对口学校。

几点启示

(一)坚持目标导向，把满足人民群众居住需求作为支持发展租赁住房的根本出发点和落脚点。中央经济工作会议强调，人民至上是作出正确抉择的根本前提，只要心里始终装着人民，始终把人民利益放在最高位置，就一定能够作出正确决策，确定最优路径，并依靠人民战胜一切艰难险阻。要坚持房住不炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，大力支持发展租赁住房，解决人民群众普遍关心的利益问题，不断增强人民群众获得感幸福感安全感。

(二)坚持系统观念，把支持发展租赁住房放在构建新发展格局中统筹研究部署。全面建成小康社会，这是新生活新奋斗的起点。要坚持稳中求进工作总基调，适应新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，必须推动房地产同实体经济均衡发展，促进住房消费健康发展，加快补齐民生保障领域短板。

(三)坚持问题导向，把支持发展租赁住房作为解决房地产问题、防范风险的根本举措。房地产是事关经济社会平稳运行的重要领域，与防范化解重大风险密切联系。当前，房地产领域问题和矛盾比较突出，外溢性强。要牢固树立统筹发展和安全观念，以保障性租赁住房为着力点，处理好基本保障和非基本保障的关系，尽力而为、量力而行，着力解决困难群体和新市民住房问题。

(四)坚持实事求是，把因地制宜、分类施策作为支持发展租赁住房的基本原则。房地产市场非常复杂，不同城市差别很大，背后原因既有共性又有差异。必