

您现在的位置: 首页>法律法规>住房和城乡建设部文件>房地产市场监管司

住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见

建房[2015]4号

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市建委（房地局）：

近年来，我国住房租赁市场快速发展，住房租赁规模逐步扩大，为解决居民居住问题、推动经济社会发展作出了重要贡献。据统计，城市居民家庭通过租赁解决住房问题比例逐年上升，进城务工人员主要通过租赁方式解决住房问题。与此同时，住房租赁市场发展还不能完全适应经济社会发展的需要，存在供应总量不平衡、供应结构不合理、制度措施不完善，特别是供应主体较为单一等问题。为加快培育和发展住房租赁市场，现提出以下意见：

一、统一认识，明确要求

（一）充分认识培育和发展住房租赁市场的重要意义。住房租赁市场是我国住房供应体系的重要组成部分，在经济社会发展中起到十分重要的作用。没有发育完善的租赁市场，住房供应体系就不完整、居民对住房的合理消费就得不到满足、住有所居的目标就难以实现、人口有序流动就会受到制约、承租人的合法权益就难以得到保障、大量的存量房源就得不到充分利用。

培育和发展住房租赁市场，有利于完善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题；有利于拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系；有利于盘活存量房源，提高资源利用效率；有利于新型城镇化建设，促进人口有序流动；有利于加强和改进社会管理和服

务，提高社会治理能力。各级住房城乡建设主管部门要切实把握当前有利机遇，加快推进住房租赁市场发展。

（二）总体要求。发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用，积极推进租赁服务平台建设，大力发展住房租赁经营机构，完善公共租赁住房制度，拓宽融资渠道，推动房地产开发企业转型升级，用3年时间，基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场。

二、建立多种渠道，发展租赁市场

（三）建立住房租赁信息政府服务平台。搭建住房租赁信息政府服务平台，是各市县房地产管理部门职能所在，是政府引导市场的重要手段。建立政府服务平台，为租赁市场供需双方提供高效、准确、便捷的信息服务，出租人可随时发布出租房屋的区位、面积、户型、价格等信息，承租人可发布租赁房屋的需求信息，逐步实现在平台上进行对接；提供房屋租赁合同示范文本，明确提示双方的权利义务；为房地产中介机构备案提供方便，公布经备案的房地产中介机构名单，房地产中介机构和从业人员信用档案等信息。有条件的城市，要逐步实现房屋租赁合同网上登记备案，方便群众办事。

（四）积极培育经营住房租赁的机构。推进住房租赁规模化经营，能够提升租赁服务水平，稳定租赁关系，规范租赁行为，促进住房租赁市场发展。鼓励成立经营住房租赁的机构，通过长期租赁或购买社会房源，可直接向社会出租；也可以根据市场需求进行装修改造后，向社会出租。经营住房租赁的机构，要提供专业化的租赁服务。积极引导经营住房租赁的机构，从事中小户型、中低价位的住房租赁经营服务。探索建立支持经营住房租赁机构发展的融资渠道。

（五）支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租。支持房地产开发企业改变经营方式，从单一的开发销售向租售并举模式转变。鼓励有条件的房地产开发企业，在新建商品房项目中长期持有部分房源，用于向市场租赁；也可以与经营住房租赁的企业合作，建立开发与租赁一体化、专业化的运作模式。支持房地产开发企业将其持有的存量房源投放到租赁市场，也可以转成租赁型的养老地产、旅游地产等。

（六）积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点。REITs是一种金融投资产品，推进REITs试点，有利于促进住房租赁市场发展，有利于解决企业的融资渠道，有利于增加中小投资者的投资渠道。通过发行REITs，可充分利用社会资金，进入租赁市场，多渠道增加住房租赁房源供应。积极鼓励投资REITs产品。各城市要积极开展REITs试点，并逐步推开。

（七）支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源。从租赁市场筹集公共租赁住房房源，有利于提高安置工作效率，有利于盘活存量住房，有利于解决公共租赁住房管理难等问题。各地可以通过购买方式，把适合作为公租房或者经过改造符合公租房条件的存量商品房，转为公共租赁住房，保障性住房要逐步从实物保障为主转向建设和租赁补贴并重，“补砖头”与“补人头”相结合。鼓励和支持符合公共租赁住房保障条件的家庭，通过租赁市场解决住房问题，政府按规定提供货币化租赁补贴。

三、加强领导，狠抓落实

（八）加强组织领导。培育和发展住房租赁市场工作是各级住房城乡建设部门的重要职责。各地要高度重视，狠抓落实。各省级住房城乡建设部门要切实加强指导和监督，积极与有关部门沟通，研究制定本地区支持政策，形成政策合力。各市县房地产管理部门要切实负起责任，积极与有关部门配合，切实抓好落实工作。

（九）加强统筹谋划。各市县要结合本地实际，科学规划本地区住房租赁市场发展，制定具体的工作方案。工作方案要明确目标、主要任务、具体工作安排和政策措施。要建立健全工作机构，明确工作机构，充实人员力量，保证工作有序推进。

（十）加强政策支持。培育住房租赁市场是一个系统工程，涉及多个方面，各地要在金融、税收和经营管理等给予政策支持。积极鼓励和引导国内外资金进入住房租赁市场。对于机构、房地产开发企业，经营租赁住房需要办理规划变更、装修改造等相关手续的，积极给予支持。对租房居民需要出具稳定居所证明的，应简化流程，积极办理。同时，各地要加强宣传，正确引导居民住房消费，营造良好的社会氛围。

各省级住房城乡建设主管部门要将本地区落实本指导意见的情况于2015年6月30日前报我部。

中华人民共和国住房和城乡建设部
2015年1月6日

关闭窗口 打印本页

附件下载：

版权信息 |



备案编号：
京ICP备10036469号

主办单位：中华人民共和国住房和城乡建设部 承办单位：住房和城乡建设部信息中心

地址：北京市海淀区三里河路9号

电话：86-10-58933575(网站) 58934114(总机)

邮编：100835

e-mail:cin@mail.cin.gov.cn

