

# 揭阳市人民政府办公室关于加快 培育和发展住房租赁市场的实施意见

揭府办〔2018〕75号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

为贯彻落实《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）和《广东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》（粤府办〔2017〕7号），加快建立和培育、发展我市住房租赁市场，经市人民政府同意，现提出以下实施意见。

## 一、工作目标

2018年8月底前，成立1家国有住房租赁企业。2018年底前，建立政府住房租赁管理服务平台并上线试运行，推动我市住房租赁市场发展。建立健全住房租赁制度保障体系，到2020年，形成政府、企业和个人互相补充、协同发展的租赁住房供应体系，促进大、中、小住房租赁企业蓬勃发展，实现城市居民住有所居。

## 二、具体措施

### （一）发展现代租赁产业，形成新的经济增长极。

1. 发展住房租赁企业。2018年8月底前成立一家揭阳市住房租赁国有企业。负责统筹揭阳市区政策性住房（含公共租赁住房、棚户区改造、人才安居住房、直管公房等）的投资、融资、建设和运营管理，将政策性住房纳入市场化、专业化、社会化供应和管理。支持房地产开发企业拓展业务范围，发展租赁地产，促进各中、小专业化住房租赁企业

协同发展。（责任单位：市房管局、住房城乡建设局、国资委、工商局）

2. 建立房屋租赁信息服务平台。住建部门牵头与银行机构签订战略合作协议，2018 年底前搭建安全开放的租赁服务平台。推广线上线下租赁服务一体化，实现现代租赁产业链条信息的全方面交互，保障住房租赁市场供需信息透明、交易规则透明、各方信用透明。（责任单位：市房管局、住房城乡建设局）

3. 扶持住房租赁企业。打造揭阳现代租赁产业总部经济，鼓励供应主体多元化，提升住房租赁规模化、集约化、专业化水平。住房租赁企业按生活性服务业执行相关政策。执行公租房租金标准的住房租赁经营机构，按照《财政部国家税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》（财税〔2015〕139 号）规定享受相关优惠。（责任单位：市住房城乡建设局、发展改革局、财政局、税务局）

4. 发展“城中村”现代租赁服务业。鼓励村集体、经济联社租赁经营“城中村”住房，将符合安全、消防、卫生等条件的住房统一出租，规范管理。鼓励并扶持住房租赁企业、物业服务企业参与老旧小区、“城中村”和厂区租赁住房微改造，实施专业化运行管理。〔责任单位：市住房城乡建设局、房管局、公安消防局，各县（市、区）人民政府（管委会）〕

5. 发展既有建筑现代服务业。支持传统物业服务企业向既有建筑现代服务业转型，拓宽服务领域，鼓励开展“管家式”服务，为业主提供房屋租赁中介、代管理、代维修等服务。（责任单位：市住房城乡建设局）

6. 充分发挥行业协会作用。指导租赁企业成立揭阳市房地产租赁协会，引导社会力量参与房屋租赁日常管理。通过房地产中介行业协会、房地产租赁协会制定、完善房屋租赁中介行业执业规范和行为准则，强化行业自律，督促指导中介机构、住房租赁企业及时采集、上报租赁房

屋、租住人员等信息。（责任单位：市住房城乡建设局、房管局）

## （二）增加租赁住房供应，满足新增住房需求。

1. 增加租赁住房用地有效供应。将租赁住房用地供应纳入年度土地供应计划。以招标、拍卖、挂牌方式出让商品住房用地的，土地溢价率超过一定比例后，由竞价转为竞自持租赁住房面积。〔责任单位：市国土资源局、发展改革局，各县（市、区）人民政府（管委会）〕

2. 允许将商业用房等按规定改造成租赁住房，经规划行政主管部门批准改建后的租赁住房，其土地使用年限、容积率不变，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。公安消防等有关职能部门按照改建后的实际使用性质进行审批验收。（责任单位：市城乡规划局、公安消防局、发展改革局、住房城乡建设局、揭阳供电局）

3. 允许出租人按照国家和地方的住宅设计规范改造住房后出租。改造中，不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施、防水功能、排污功能完好有效；不得损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构，影响房屋安全；不得加建卫生间、厨房。租赁住房应当以原设计的“卧室”、“起居室”为最小出租单位，不得按床位出租。人均居住面积不得低于本市人民政府规定的最低标准。〔责任单位：市住房城乡建设局、房管局，各县（市、区）人民政府（管委会）〕

## （三）保障租赁双方权益，支持租赁居住方式。

1. 非本地户籍承租人可按照《居住证暂行条例》、《揭阳市引进高层次人才暂行规定》等有关政策规定享受义务教育。（责任单位：市教育局）

2. 加大住房公积金对租赁住房的支持力度。职工提供房屋租赁备案证明和发票申请提取住房公积金，具体实施细则由揭阳市住房公积金管理中心制定。（责任单位：市住房公积金管理中心、住房城乡建设局）

3. 落实税收优惠。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。落实营改增关于住房租赁的有关政策，对个人出租住房的，由按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税；对从事房地产中介的小规模纳税人提供住房租赁经纪代理服务，适应3%的增值税征收率；对一般纳税人出租在实施营改增试点前取得的不动产，允许选择适用简易计税办法，按照5%的征收率计算缴纳增值税。落实国家关于对个人出租住房和承租住房的个人所得税优惠政策。（责任单位：市税务局）

4. 保障承租人健康安全居住。加强租赁住房家具、家装环保监督、燃气安全监督和消防安全监督，确保租赁住房室内环保、安全，满足居住标准。（责任单位：市住房城乡建设局、质量技术监督局、公安消防局）

5. 保护承租人的稳定居住权。通过对租期和租金依法进行规范，控制承租人租房成本，保障承租人长期、稳定的居住权益。（责任单位：市住房城乡建设局、房管局）

6. 逐步加大货币化住房保障政策的实施力度。完善租赁补贴制度，实行实物保障与租赁补贴并举。对符合条件的群体给予租赁补贴，形成公租房与市场租赁住房互为补充的住房保障体系。（责任单位：市住房城乡建设局、房管局）

### 三、工作要求

（一）切实提高认识。加快发展住房租赁市场是落实中央经济工作会议精神的重要举措。各单位要高度重视现代租赁产业这一新的经济增长极的发展潜力，加快建设租购并举的住房体系，促进我市经济长久向好发展。

（二）强化组织领导。建立市住房租赁管理联席会议制度。由分管副市长担任联席会议负责人，市住房城乡建设局、发展改革局、工商局、国土资源局、财政局、城乡规划局、教育局、税务局、国资委、房管局、

质量技术监督局、公安消防局，揭阳供电局、市住房公积金管理中心、各县（市、区）人民政府（管委会）等为成员单位，各成员单位有关负责同志为联席会议成员。联席会议办公室设在市住房城乡建设局，负责工作统筹协调、督促落实和信息沟通等日常工作。联席会议原则上每半年召开一次，可根据工作需求临时召集或邀请其他相关部门参加。

（三）加强统筹协调。市住房城乡建设局负责住房租赁市场管理和相关协调工作。各责任单位承担相应职责，要按照任务分工制定相关政策措施，并会同有关单位形成齐抓共管的联动机制。

揭阳市人民政府办公室

2018年8月13日

## 揭阳市人民政府办公室关于印发揭阳市完善集体林权制度工作方案的通知

揭府办〔2018〕76号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

《揭阳市完善集体林权制度工作方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市林业局反映。

揭阳市人民政府办公室

2018年8月13日