

南阳市人民政府办公室文件

宛政办〔2021〕29号

南阳市人民政府办公室 关于印发南阳市加快培育和发展住房租赁市场 工作实施方案的通知

各县（区）人民政府，城乡一体化示范区、高新区、鸭河工区、官庄工区、卧龙综合保税区管委会，市人民政府各部门，市直有关单位：

《南阳市加快培育和发展住房租赁市场工作实施方案》已经市政府第44次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



南阳市加快培育和发展住房租赁市场工作 实 施 方 案

为加快培育和发展我市住房租赁市场，根据《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《河南省人民政府关于完善住房供应体系加快发展住房租赁市场的若干意见》（豫政〔2016〕85号）要求，结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求

（一）指导思想。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入贯彻落实中央、省委、市委经济工作会议精神，坚持以人民为中心的发展思想，树牢新发展理念，按照房子是用来住的、不是用来炒的定位，大力培育和发展住房租赁市场，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进住房租赁市场健康发展，为打造新兴区域经济中心贡献力量。

（二）工作目标。2021年底前，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁制度体系；2022年底前，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系；2023年底前，全面建立健全政府监管、行业自律、主体诚信、社会监督的住房租赁市场机制，推动实现城镇居民住

有所居的目标。

二、工作任务

（一）培育住房租赁市场供应主体

1. 发挥国有住房租赁企业的引领和带动作用。选取 1—5 家国有企业或投融资平台，增加住房租赁业务，发挥其在提供房源保障和稳控住房租赁市场方面的引领和带动作用。通过改建、新建、购买或者长期租赁市场内闲置低效地产等方式多渠道筹集房源，开展租赁住房、青年人才公寓的建设和运营。开展住房租赁托管服务，通过提供安全方便、灵活多样、收费合理、守法诚信的专业化托管服务，吸引个人通过国有企业或投融资平台出租闲置住房。（责任单位：市房产服务中心、财政局、市场监管局、住房和城乡建设局，各县〔区〕政府〔管委会〕）

2. 培育和发展住房租赁企业。充分发挥市场在资源配置中的决定作用，引进国内知名住房租赁企业，鼓励各类投资者和自然人发起成立住房租赁企业，扶持本地专业化住房租赁企业做大做强，形成大、中、小住房租赁企业协同发展格局，满足不断增长的住房租赁需求。建立住房租赁企业备案制度和信用管理制度，规范行业管理。引导成立租赁管理行业协会，提高行业自律意识，加快行业发展，推进住房租赁企业规模化、集约化、专业化运营。2021 年 10 月底前，中心城区各区至少成立 1 家住房租赁企业；2021 年 12 月底前，全市自持租赁房源不低于 1000 间或不少于 3 万平方米的住房专业化规模化租赁企业达 5 家以上。（责任单

位：市房产服务中心、市场监管局、住房和城乡建设局，各县〔区〕政府〔管委会〕)

3. 鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。引导房地产开发企业从传统的开发销售向租售并举模式转变，支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；鼓励房地产开发企业出租库存商品房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。对新建并以自持物业开展住房租赁业务的房地产开发企业，除落实国家、省有关优惠政策外，以其自持租赁住房资产作担保，可享受降低商品房预售资金监管比例、企业信用加分等鼓励政策。（责任单位：市住房和城乡建设局、房产服务中心、自然资源和规划局、市场监管局、税务局，各县〔区〕政府〔管委会〕)

4. 支持物业服务企业开展住房租赁经营。发挥物业服务企业在住房租赁信息采集和租赁服务方面的优势，鼓励有条件的物业服务企业依法开展住房租赁经营。对合法改造住房用于出租的，物业服务企业应提供相应的便利；对违规装修改造、违规合租等行为，物业服务企业应及时制止并向住房和城乡建设、房产服务、自然资源和规划、综合执法等部门报告。（责任单位：市住房和城乡建设局、市场监管局、自然资源和规划局、城市综合执法局、房产服务中心，各县〔区〕政府〔管委会〕)

（二）增加租赁住房市场供应

5. 增加新建租赁住房供应。根据不同区域租赁住房供需状

况，立足产业、资源、环境、人口等条件，将租赁住房建设纳入住房发展规划，依据租赁住房建设总量、空间布局 and 开发进度，引导土地、资金等资源合理配置，有序开展租赁住房建设。探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。年度规划改建、改造、新建、配建租赁住房不低于 1000 间（套）。（责任单位：市自然资源和规划局、住房和城乡建设局、房产服务中心，各县〔区〕政府〔管委会〕）

6. 多渠道增加租赁房源。鼓励政府、企业、社会团体、个人将拥有所有权、合法使用权或管理权并符合出租条件的房源自行出租或委托房屋租赁企业、中介机构出租。在供需矛盾突出区域，公共租赁住房在满足保障需求情况下，可将多余公共租赁住房房源按市场租金标准面向社会出租。（责任单位：市房产服务中心、住房和城乡建设局，各县〔区〕政府〔管委会〕）

7. 允许改建住房用于租赁。结合城市整体规划和周边配套设施，鼓励房地产开发企业将未销售的多余房源装饰装修后用于租赁经营；允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限、容积率等用地指标保持不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行；允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后按间出租，改造中不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施完好有效；鼓励既有建筑按照设计规范及既有建筑节能改造相关规定改造后出租，享受国家和省既有建筑节能改造相关支持政

策。（责任单位：市自然资源和规划局、发展改革委、住房和城乡建设局、房产服务中心、城市管理局，各县〔区〕政府〔管委会〕）

8. 增加保障性租赁住房供应。按照《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）精神，研究对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。（责任单位：市自然资源和规划局、住房和城乡建设局，各县〔区〕政府〔管委会〕）

9. 提高公共租赁住房建设管理水平。深化实物配租与货币化补贴并举的保障模式，加快推广公共租赁住房智能化管理模式，积极探索管理手段信息化的新举措，不断提高公共租赁住房后期管理水平。（责任单位：市住房和城乡建设局、自然资源和规划局、财政局，各县〔区〕政府〔管委会〕）

10. 支持和规范个人出租住房。鼓励个人依法依规出租自有住房，支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房，规范出租住房行为，提高住房使用效率和收益。（责任单位：市房产服务中心、市场监管局，各县〔区〕政府〔管委会〕）

（三）着力建设住房租赁信息化服务与监管平台

11. 完善住房租赁交易服务与监管平台。完善住房租赁信息

服务和监管平台功能，具备企业备案、房源信息发布和核验、租赁价格参考、租赁双方信用查询评价、租赁网上签约登记备案等功能；与不动产交易登记一体化信息系统等平台对接，实现信息共享，提高租赁管理和服务水平。2021年10月底前，完善系统平台建设并正式运行。（责任单位：市房产服务中心、市场监管局、政务服务和大数据管理局，各县〔区〕政府〔管委会〕）

12. 实现房屋租赁交易云服务。利用互联网，将住房租赁交易服务与监管平台和APP同步上线运行，租赁当事人可在平台“一站式”办理租赁房源核验、登记备案、价格查询、信用评价等业务，交易服务更便捷、安全；定期开展住房租赁调查，建立住房租赁交易信息库，提高住房租赁市场运行监测分析水平。（责任单位：市房产服务中心、市场监管局，各县〔区〕政府〔管委会〕）

（四）建立健全住房租赁管理和服务体制机制

13. 建立健全住房租赁管理机构。2021年底前，市、县两级均要建立健全住房租赁管理机构，充实人员力量，保障工作经费，确保住房租赁管理工作有序推进。（责任单位：市房产服务中心、住房和城乡建设局、财政局，市委编办，各县〔区〕政府〔管委会〕）

14. 建立网格化综合监管体制机制。建立市、县（区）、街道（乡镇）、社区（村）四级纵向监管机制和发改、财政、住房和城乡建设、教育、公安、自然资源和规划、卫生健康、市场监管等

部门参与的横向联络机制，健全行业主管部门牵头、住房租赁管理机构具体实施、相关职能部门参与的横向到边、纵向到底的住房租赁网格化综合监管机制。（责任单位：市住房和城乡建设局、发展改革委、公安局、教育局、房产服务中心、财政局、自然资源和规划局、税务局、卫生健康委、市场监管局，各县〔区〕政府〔管委会〕）

15. 完善综合服务体系。推动工作重心下移，充分发挥基层组织的作用，在街道（乡镇）或社区（村）设立住房租赁服务站点，开展住房租赁的信息采集、房源发布、登记备案、现场核验、日常巡查、信用评价、税费征缴、消防检查、流动人口管理等工作，实现住房租赁全方位全类别管理与服务，更好满足各类社会群体的住房租赁需求。（责任单位：市房产服务中心、住房和城乡建设局、公安局、税务局、消防救援支队，各县〔区〕政府〔管委会〕）

（五）研究落实培育和发展住房租赁市场支持政策

16. 完善住房租赁服务支持政策。2021年11月底前，各相关部门制定并完善鼓励住房租赁消费相关政策。进行住房租赁备案或进行住房租赁合同信息采集的承租人，在卫生健康、住房公积金使用、住房保障、居住证办理等基本社会公共服务方面与住房产权人享有同等的权利和义务，其子女享有义务教育相对就近入学权利。（责任单位：市房产服务中心、住房和城乡建设局、公安局、教育局、民政局、交通运输局、卫生健康委、人力资源和

社会保障局、文化广电和旅游局、司法局、医疗保障局、公积金管理中心，各县〔区〕政府〔管委会〕)

17. 完善住房租赁市场政策体系。2021 年 9 月底前，研究出台《南阳市住房租赁管理办法》，为我市住房租赁市场管理提供坚实的法治保障。（责任单位：市房产服务中心、司法局，各县〔区〕政府〔管委会〕)

依照国家租赁住房土地供应有关规定，新建租赁住房在确定配建比例、自持年限、建设标准等时，开辟绿色通道，加快审批进度。（责任单位：市自然资源和规划局、住房和城乡建设局，各县〔区〕政府〔管委会〕)

2021 年 12 月底前，出台房屋改建租赁住房管理办法，对商业、办公、酒店等商业用房的改建及原有住房的改建，明确改建原则、改建标准和审批验收程序等具体要求。（责任单位：市自然资源和规划局、住房和城乡建设局、房产服务中心，各县〔区〕政府〔管委会〕)

2021 年 9 月底前，出台住房租赁合同信息采集备案管理规定，按照便民利民、服务承租人的原则，对尚不具备办理住房租赁登记备案证明的商品住房、个人自建房以及不属于办理租赁登记备案范围内的单位住房、职工宿舍、公共租赁住房、直管公房等房产的合法租赁行为进行信息采集登记，明确制定具体要求。（责任单位：市房产服务中心、住房和城乡建设局，各县〔区〕政府〔管委会〕)

18. 落实住房租赁税收优惠政策。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。落实国家关于住房租赁税收优惠的有关规定，对个人出租住房月收入不超过 15 万元，按季不超过 45 万元的，免征增值税。对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务，适用 6% 的增值税税率；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。对个人出租住房所得，暂减按 10% 的税率征收个人所得税。上述税率国家有新规定的，按照新规定执行。（责任单位：市房产服务中心、税务局，各县〔区〕政府〔管委会〕）

19. 强化住房租赁金融服务。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，向住房租赁企业提供金融支持；对开发建设并持有经营租赁住房的企业，积极协调政策性金融机构比照保障性住房建设或棚户区改造贷款优惠条件发放长期低息贷款。房地产开发企业将已竣工库存商品住房用于出租经营的，金融机构可给予流动资金贷款或房地产开发贷款展期支持。探索开展住房租金收益权质押贷款业务。（责任单位：市金融工作局、住房和城乡建设局、房产服务中心，各县〔区〕政府〔管委会〕）

20. 完善住房租赁法律服务机制。通过“12348”法律服务热线等方式提供住房租赁合同纠纷法律咨询服务。充分发挥各街道（乡镇）人民调解委员会作用，将租赁纠纷纳入调解范围，有效

保障租赁双方权益。（责任单位：市房产服务中心、司法局，各县〔区〕政府〔管委会〕）

（六）加强住房租赁市场监管

21. 规范住房租赁企业和中介机构。充分发挥住房租赁企业和中介机构作用，开展房源信息调查和发布管理，规范租金、押金管理，提供规范的租赁居间服务。建立经纪机构信用评定办法，健全服务标准体系，提高服务质量，倡导诚信服务，不断提升从业人员素质，促进住房租赁企业和中介机构依法经营、诚实守信、公平交易。（责任单位：市房产服务中心、市场监管局，各县〔区〕政府〔管委会〕）

22. 整顿规范住房租赁市场秩序。各级住房租赁管理机构要与城市综合执法、消防救援、街道办等部门紧密衔接，对日常发现的租赁企业、中介机构发布虚假信息、恶意克扣租金押金、“高收低租、长收短付”、合同欺诈等行为，依法及时处置，做到早发现、早立案、早处置；对租赁当事人不及时办理登记备案、不缴纳租赁税费、不按规定出租住房造成消防安全隐患等行为，要积极引导告诫，督促及时整改，必要时依法依规严肃查处。（责任单位：市房产服务中心、住房和城乡建设局、公安局、城市综合执法局、消防救援支队，各县〔区〕政府〔管委会〕）

三、实施步骤

（一）启动实施阶段（2021年8月15日前）。成立南阳市培育和发展住房租赁市场工作领导小组；出台培育和发展住房租赁

市场试点工作实施方案；通过电视、报刊、网络、新媒体等途径大力开展宣传，营造工作氛围；启动住房租赁交易服务平台建设，为培育和发展住房租赁市场工作打下坚实基础。

（二）培育发展阶段（2021年8月16日—2022年3月31日）。细化并落实住房租赁管理各类规范办法和支持政策，住房租赁信息化监管服务平台建设基本完成。积极开展住房租赁联合管理，实现市、县（区）、街道（乡镇）、社区（村）四级联动，确保工作取得实效。

（三）市场规范阶段（2022年4月1日—2023年12月31日）。按照中央财政支持住房租赁市场发展试点城市申报标准，总结开展过程中的经验和做法，进一步理顺培育和发展住房租赁市场的体制机制。国有住房租赁企业、专业化住房租赁企业及房地产开发企业等市场主体初具规模、协同发展，租赁住房有效供给不足、租赁关系不稳定、租购不同权和行业经营服务不规范等问题得到基本解决，初步形成具有南阳特色的住房租赁市场新格局。

四、保障措施

（一）建立机构，加强领导。成立南阳市培育和发展住房租赁市场工作领导小组（以下简称“领导小组”），负责对住房租赁工作的重要政策和重大事项进行研究决策。领导小组下设办公室，办公室设在市房产服务中心，负责领导小组日常工作。

（二）明确责任，加强联动。各县（区）政府（管委会）是

— 12 —

本辖区加快培育和发展租赁市场的责任主体，要加强机构建设，充实人员力量，不断提高住房租赁管理服务水平。市住房城乡建设、房产服务、自然资源和规划、财政、公安、教育、市场监管、消防救援等部门要紧密合作，切实履行职责，优化服务，推动房屋租赁市场规范发展。

（三）强化督查，严格落实。领导小组成员单位根据本方案明确的任务分工和推进时序，排定工作推进计划，明确责任领导和责任人，定期向领导小组办公室报送工作进展情况。领导小组办公室定期组织督查并通报工作落实情况。

（四）加强引导，营造氛围。引导新闻媒体全面、客观、公正地报道住房租赁市场情况，倡导住房先租后买、梯级消费、梯次改善的新理念，营造有利于培育和发展住房租赁市场的良好氛围。

附件：南阳市培育和发展住房租赁市场工作领导小组成员名单及工作机制

附 件

南阳市培育和发展住房租赁市场工作 领导小组成员名单及工作机制

一、领导小组成员名单

组 长：	王智慧	市委副书记、市长
副组长：	薄学斌	市委常委、常务副市长
	黄 钊	市政府副市长
成 员：	李 璞	市委副秘书长、市委市政府督查局局长
	张群林	市人民政府办公室二级调研员
	张荣广	市发展改革委员会主任
	张清范	市教育局局长
	封 民	市公安局常务副局长
	张国强	市民政局局长
	孙云飞	市司法局局长
	赵 鹏	市财政局局长
	赵 勇	市税务局局长
	王 放	市自然资源和规划局局长
	赵 浩	市住房和城乡建设局局长
	柴 钧	市交通运输局局长
	郑文明	市文化广电和旅游局局长
	闫广州	市卫生健康委员会主任

邓战磊	市消防救援支队支队长
张振玺	市市场监管局局长
宋 超	市医疗保障局局长
程治敏	市金融工作局局长
高 峰	市城市管理局局长
薛榜法	市政务服务和大数据管理局局长
刘世家	市住房公积金管理中心主任
马驰昭	市房产服务中心主任
安晓洲	市人力资源和社会保障局副局长
吴加新	国网南阳供电公司总经理

领导小组办公室设在市房产服务中心，马驰昭同志兼任办公室主任，市房产服务中心副主任张春丽同志任办公室副主任。

二、工作机制

领导小组实行工作会议制度，由领导小组组长或其委托的副组长主持，根据工作需要定期或不定期召开。在领导小组会议召开之前，由领导小组办公室召开联络员会议，研究需提交领导小组会议议定的事项。领导小组会议如涉及重大事项，以纪要形式明确会议议定事项，印发各成员单位及有关方面贯彻落实。领导小组办公室负责领导小组日常工作，具体组织实施全市加快培育和发展住房租赁市场工作，对不能解决事项及时提交领导小组会议研究，可根据工作需要组织成员单位开展联合督导调研，对成员单位和各县（区）住房租赁市场开展工作进行督促检查。

主办：市房产服务中心

督办：市政府办公室五科

抄送：市委办，市人大办，市政协办，军分区，市法院，市检察院。

南阳市人民政府办公室

2021 年 8 月 12 日印发

