

东莞市人民政府文件

东府〔2020〕35号

东莞市人民政府关于印发《东莞市关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

现将《东莞市关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》印发给你们，请认真贯彻执行。



东莞市关于加快培育和发展住房 租赁市场的实施意见

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）、《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）和《东莞市人民政府关于印发东莞市住房体系建设实施意见的通知》（东府〔2018〕99号），加快培育和发展我市住房租赁市场，构建租购并举的住房制度，实现城镇居民住有所居，经市人民政府同意，现提出以下实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想。为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面贯彻党的十九大以及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，认真落实中央、省、市决策部署，以建立租购并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。

（二）工作目标。坚持以“市场为主、政府托底、撬动存量、提升品质”的租赁住房供应基调，以市场为主调动各参与主体活力，由政府托底提供基本保障，积极盘活存量增加供应，提升居住品质，促进职住平衡，解决我市多层次住房租赁需求。

到 2020 年底，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；基本形成保基本、促公平、可持续发展的公共租赁住房保障体系；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法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。

二、培育市场供应主体

（一）发展住房租赁企业。落实国家有关加快发展生活性服务业的支持政策，充分发挥市场作用，调动企业积极性，通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，形成以龙头企业为引领，大、中、小住房租赁企业协同发展的格局，满足不断增长的住房租赁需求。充分发挥市属住房租赁企业（我市国有独资住房租赁企业或与我市国有独资住房租赁企业合作的住房租赁企业）对市场的引领、规范、激活和调控作用，多渠道筹集房源，按照有关政策规定出租给有需求人群。加强市属住房租赁企业与各园区、镇（街）的对接合作，加大对龙头企业扶持力度，激活和带动我市住房租赁市场发展。住房租赁企业申请工商登记时，经营范围统一规范为住房租赁。公安部门要比照酒店业管理方式，将住房租赁企业登记的非本地户籍租住人员信息接入出租屋治安管理系统，实现对租客信息的有效对接。（责任单位：市国资委、市住房城乡建设局、市市场监管局、市公安局）

（二）建立健全住房租赁企业备案制度。力争在 2020 年底前建立全市专业化住房租赁企业名录，指导住房租赁企业成立市专业化住房租赁企业管理协会。凡在我市从事住房租赁业务的企业，或者注册登记经营范围包括“住房租赁”“房屋租赁”“公寓管理”等内容企业（含注册登记在外地的住房租赁企业在本市设立的分公司），在取得营业执照之日起 30 日内，应到市住房城乡建设局申请办理住房租赁企业备案手续。（责任单位：市住房城乡建设局、市市场监管局、市公安局）

（三）鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。鼓励房地产开发企业等市场经营主体，开展混合所有制经营。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住房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产；鼓励房地产企业规模化租赁经营各类园区的配套住房、商务公寓，并通过完善公共配套设施、引入专业物业管理等措施，满足周边就业人员的居住需求，促进职住平衡。（责任单位：市住房城乡建设局、市市场监管局）

（四）规范房地产中介机构。充分发挥房地产中介机构作用，提供规范的居间服务。建立完善房地产中介机构和从业人员信用管理制度，加强市场主体信用记录管理，设置商品房、存量房、住房租赁网签端口权限，规范房地产中介机构行为，

促进房地产中介机构依法经营、诚实守信、公平交易。加强从业人员业务培训，提高从业人员业务素质，努力提高中介服务质量。发挥东莞市房地产中介协会的作用，进一步完善行业自律规范，持续推进行业自律工作。（责任单位：市住房城乡建设局、市市场监管局）

（五）支持和规范个人出租住房。落实鼓励个人出租住房的优惠政策，促进个人依法出租自有住房。规范个人出租住房行为，支持个人委托住房租赁企业和房地产中介机构出租住房。个人以营利为目的，转租住房套数或者间数达到 10 套（或 10 间）及以上的，应当申请设立住房租赁企业，依法办理市场主体登记，并持在本市注册的营业执照、本人身份证明、固定服务场所证明等材料到市住房城乡建设局办理备案。（责任单位：各园区管委会、镇人民政府、街道办事处，市住房城乡建设局、市市场监管局、东莞市税务局）

（六）规范城中村房屋租赁。加强城中村房屋租赁信息登记管理，将城市规划区范围内的城中村统一纳入东莞市房屋租赁监管服务平台监管。鼓励村集体成立或引入专业化房屋租赁企业，将符合安全、消防、卫生等条件的住房统一出租、规范管理，享受住房租赁企业相关政策优惠，并可委托物业服务企业进村服务。城中村改造后出租的，租金水平要参照市场指导价合理定价。（责任单位：各园区管委会、镇人民政府、街道办

事处，市住房城乡建设局）

三、鼓励住房租赁消费

（一）完善住房租赁支持政策。住房租赁企业运营管理的租赁住房的水电气执行民用价格，水电气使用存在混合性质情况的，应分表计量，未分表计量的，由供用双方协商混合用量比例，执行分类价格。将符合条件的市属住房租赁企业的租赁住房项目纳入广东省专项建设基金支持范围。各园区、镇（街）要制订支持住房租赁消费的优惠政策措施，引导城镇居民通过租房解决居住问题。非本地户籍承租人可按照《居住证暂行条例》等有关规定申领居住证，按照有关政策享受义务教育、医疗等基本公共服务。落实职工提取住房公积金支付房租政策，明确提取工作流程和办理时限，简化办理手续，通过系统自动对接实时获取申请人住房租赁合同信息，加大力度提高职工提取住房公积金租住住房的支付能力，将租住本市住房提取比例上限提高至 70%、额度上限提高至 1800 元/月。

入住市属住房租赁企业房源（我市国有独资住房租赁企业或与我市国有独资住房租赁企业合作筹集建设运营，面向社会长期出租且受政府监管的房源）的新入户人才子女，在本市无自有产权住房，以市属住房租赁企业房源的租赁住房作为唯一居住地，且房屋租赁合同经登记备案的，可向租赁住房所在各园区、镇（街）教育部门提出入学申请，由租赁住房所在园区、

镇（街）教育部门统筹安排到辖区内公办中小学或政府购买学位的民办中小学就读。（责任单位：各园区管委会、镇人民政府、街道办事处，市发展改革局、市教育局、市公安局、市人力资源社会保障局、市住房城乡建设局、市卫生健康局、市水务局、市住房公积金管理中心、东莞供电局）

（二）明确各方权利义务。出租人和承租人应当按照相关法律法规和合同约定履行义务。住房租赁合同期限内，出租人无正当理由不得解除、修改合同，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金。出租人应当按照相关法律法规和合同约定履行房屋维修义务，保证住房安全、室内设施正常使用，承担出租房屋空气质量合格的主体责任。出租人应当履行出租屋治安与消防安全责任。承租人应当按照合同约定使用住房和室内设施，不得在未经出租人同意下擅自转租，并按时缴纳租金。承租人和共同居住人依法改变房屋使用功能和布局的，应当确保出租屋改变后具备基本的治安条件，符合消防安全技术标准。（责任单位：市住房城乡建设局、市公安局、市市场监管局）

四、完善公共租赁住房

（一）推进公租房货币化。转变公租房保障方式，实行实物保障与租赁补贴并举。支持公租房保障对象通过市场租房，政府对符合条件的家庭给予租赁补贴。鼓励商品住房库存规模较大、去库存周期较长的园区、镇（街），逐步将住房保障方式

由实物保障为主转变为租赁补贴为主。完善租赁补贴制度，结合当地市场租金水平和保障对象实际情况，按照分档补贴的原则合理确定租赁补贴标准。将符合条件的新入户人才以及入住市属住房租赁企业房源的新就业职工、外来务工人员纳入租赁补贴发放范围。（责任单位：各园区管委会、镇人民政府、街道办事处、市住房城乡建设局）

（二）提高公租房运营保障能力。鼓励各园区、镇（街）采取购买服务或政府和社会资本合作（PPP）模式，将现有政府投资和管理的公租房交由专业化、社会化企业运营管理，不断提高管理和服务水平。（责任单位：各园区管委会、镇人民政府、街道办事处，市住房城乡建设局）

五、规范租赁住房筹集

（一）积极盘活存量住房。加快城中村和城镇老旧小区升级改造，创新投融资机制，运用市场化方式吸引社会机构参与更新与物业管理，鼓励并扶持住房租赁企业、物业服务企业参与老旧社区、城中村和厂区租赁住房微改造，盘活闲置空间，实施专业化运行管理，住房租赁企业运营管理的租赁住房的水电气执行民用价格。通过后续物业管理，便民设施付费，商业收费等多种渠道，实现投资回报平衡。对于统租成片城中村改造为面向新入户人才、新就业职工、外来务工人员等特定群体的租赁住房，财政承担一定比例的基础设施综合整治费用。力

争在 2020 年前，各园区、镇（街）至少组织开展一项城中村规模化租赁试点工作。改造房屋用于租赁住房的，应当符合建筑、消防等方面的要求。（责任单位：各园区管委会、镇人民政府、街道办事处，市发展改革局、市财政局、市自然资源局、市住房城乡建设局、市水务局、东莞供电局）

（二）规范改建房屋用于租赁。各园区、镇（街）应根据租赁住房供需状况，优先盘活存量住房资源。住房租赁企业试点商业用房等改建租赁住房，土地使用年限和容积率不变，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。改建后的租赁住房不得销售。完善改变土地使用条件手续，住建等有关职能部门按照商业用房改建后的实际使用性质进行审批。允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租，改造中原则上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。（责任单位：各园区管委会、镇人民政府、街道办事处，市发展改革局、市财政局、市自然资源局、市住房城乡建设局、市水务局、东莞供电局）

（三）严格限制新建租赁住房。各园区、镇（街）要充分调动市场活力，积极盘活存量增加供应，优化配置多层次住房资源。各园区、镇（街）要严控增量、合理布局、统筹推进，将新建租赁住房纳入国土空间规划和住房发展规划，合理确定

租赁住房建设规模，经匡算市场化供应难以满足租赁需求的，在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排，引导土地、资金等资源合理配置，有序开展租赁住房建设。（责任单位：各园区管委会、镇人民政府、街道办事处，市自然资源局、市住房城乡建设局）

（四）优化租赁住房空间布局。租赁住房的筹集要与国民经济和社会发展规划、国土空间规划等充分衔接，合理布局，提高利用效率。推动租赁住房布局组团式发展，引导供需矛盾大的园区、镇（街）加强与周边地区合作，满足租赁住房需求。

（责任单位：各园区管委会、镇人民政府、街道办事处，市发展改革局、市自然资源局、市住房城乡建设局）

六、加大政策支持力度

（一）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。对房地产开发企业利用新建住房开展租赁业务结束后出售住房的，按照新建商品房办理销售、不动产登记手续，按有关税法规定缴纳相关交易税费。

（责任单位：东莞市税务局、市住房城乡建设局、市市场监管局）

（二）提供金融支持。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，对住房租赁企业提供金融支持。积极争取国家开发银行政策性信贷支持，促进住房租赁企业可持

续发展。支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品。稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点工作。（责任单位：中国人民银行东莞市中心支行、东莞银保监分局、市发展改革局、市金融工作局、东莞市税务局）

七、加强住房租赁监管

（一）强化组织领导。建立市房屋租赁管理联席会议制度。由市住房城乡建设局主要领导担任总召集人，市委政法委、市自然资源局、市国资委、市发展改革局、市教育局、市公安局、市市场监管局、市财政局、东莞市税务局、市人力资源社会保障局、市卫生健康局、市住房公积金管理中心、市金融工作局、市司法局、东莞银保监分局为成员单位，各成员单位有关领导为联席会议成员，日常工作由市住房城乡建设局承担。联席会议原则上每季度召开一次，可根据工作需求临时召集或邀请其他相关部门参加。（责任单位：市住房城乡建设局）

（二）健全法规制度。严格落实《中华人民共和国城市房地产管理法》、住房城乡建设部《商品房屋租赁管理办法》等法律法规规定，积极配合国家、省做好住房租赁有关法律法规修订工作，修订《东莞市房屋租赁管理办法》，规范市场行为，稳定租赁关系。推行全省统一的住房租赁合同示范文本，明确租赁双方的权利义务。按照住房城乡建设部、住房城乡建设厅要求，逐步实现住房租赁合同网上签约。（责任单位：市住房城乡建设

局、市市场监管局)

(三) 落实属地责任。设立“市-园区、镇(街)-村(居)”三级房屋租赁管理体制，深入推进各项房屋租赁管理工作，并形成有效的上下联动反馈机制。各园区、镇(街)对本行政区域内的房屋租赁市场管理负总责，要建立住房城乡建设、公安、市场监管、司法等多部门联合监管体制，明确职责分工，统一信息统计口径，推进部门间信息共享。各园区、镇(街)应当结合社区党建联建工作，组建住房租赁公益律师队伍，协调处理辖区内住房租赁事务和纠纷。充分发挥各园区、镇(街)人民调解委员会作用，将住房租赁纠纷纳入调解范围，化解住房租赁矛盾，维护住房租赁市场秩序。(责任单位：各园区管委会、镇人民政府、街道办事处、市委编办、市公安局、市住房城乡建设局、市市场监管局、市司法局)

(四) 加强行业管理。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，会同公安、市场监管等有关部门加强住房租赁市场监管，完善东莞市房屋租赁监管服务平台，督促指导房地产中介机构将租赁房屋、租赁人员等信息及时、完整地采集录入系统并上传共享；完善住房租赁企业、房地产中介机构和从业人员信用管理制度，建立“红名单”和“黑名单”制度，在东莞市房屋租赁监管服务平台公示，形成守信联合激励和失信联合惩戒机制。公安部门要加强出租住房治安管理和

住房租赁当事人居住登记，督促指导居民委员会、村民委员会、物业服务企业、房地产中介机构以及其他管理单位排查安全隐患。市场监管部门通过政府信息资源共享平台与同级住建部门共享房地产中介机构的工商登记注册信息。市自然资源局牵头开展我市镇村工业厂房摸底调查工作，全面摸清我市工业厂房数量、面积、地类、权属、建筑和土地利用情况，并建立综合信息数据库。各有关部门要按照职责分工，依法查处利用出租住房从事违法经营活动。（责任单位：市住房城乡建设局、市公安局、市司法局、市自然资源局、市市场监管局、市不动产登记中心）

（五）强化登记备案。各园区、镇（街）要推行房屋租赁信息化管理，设立园区、镇（街）房屋租赁备案窗口，切实做好房屋租赁基本信息登记工作。房屋租赁登记备案覆盖纳入公安部门出租屋治安管理信息系统的出租屋。租赁双方自行成交的，出租人是登记备案责任主体。住房租赁企业出租住房的，住房租赁企业是租赁合同登记备案的责任主体。房地产中介机构和物业公司促成交易的，房地产中介机构和物业公司应督促出租人办理登记备案，并定期向园区、镇（街）房屋租赁管理部门报送房屋租赁交易信息。租赁当事人应当自签订或变更住房租赁合同之日起 30 日内，到园区镇（街）房屋租赁备案窗口或东莞市房屋租赁监管服务平台办理登记备案手续。对于按规

定办理房屋租赁登记备案的，可适当给予补贴。房屋租赁登记备案巡查纳入网格化管理。网格管理员在日常巡查中发现出租屋已出租但未登记备案的，应提示并告知租赁当事人及时办理出租屋登记备案。对住房租赁企业、房地产中介机构、物业公司未按规定办理住房租赁合同网签备案或伪造编造住房租赁交易信息的，视情节轻重采取暂停合同网签备案功能、风险提示、列入黑名单、公开曝光等措施进行惩处。对住房租赁当事人未按规定办理房屋租赁登记备案的，根据有关法律法规实施处罚。

（责任单位：各园区管委会、镇人民政府、街道办事处，市委政法委、市住房城乡建设局）

（六）发挥平台作用。加强与社会房屋租赁平台的有效对接，通过东莞市房屋租赁监管服务平台发布的房源，可同步至社会房屋租赁平台；住房租赁企业、房地产中介机构在社会房屋租赁平台发布的房源应同步至东莞市房屋租赁监管服务平台。加强东莞市房屋租赁监管服务平台与住房租赁企业、房地产中介机构房屋租赁信息管理系统的衔接，住房租赁企业、房地产中介机构应每月报送当月房屋租赁信息。东莞市房屋租赁监管服务平台定期发布租金水平等信息。加大平台宣传营销力度，提高平台使用效率。（责任单位：市住房城乡建设局、市不动产登记中心）

各园区管委会、镇人民政府、街道办事处、各有关部门要

充分认识加快培育和发展住房租赁市场的重要意义，加强组织领导，健全工作机制，做好宣传引导，营造良好环境。市住房城乡建设局要会同有关部门对本意见落实情况进行日常跟踪。

公开方式：主动公开

抄送：市委直属各单位，市人大办，市政协办，市纪委监委，市中级人民法院，市检察院，省属有关单位。

东莞市人民政府办公室综合二科

2020 年 4 月 22 日印发
