

宁波市江北区人民政府办公室文件

北区政办发〔2021〕26号

宁波市江北区人民政府办公室 关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见

各街道办事处、慈城镇人民政府，区政府各部门、直属单位：

为贯彻落实《宁波市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》（甬政办发〔2021〕8号）等文件精神，现就我区加快培育和发展住房租赁市场提出如下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。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、五中全会精神，坚持“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，推动房地产市场平稳健康发展。

(二) 总体目标。到 2022 年底，全区新增各类租赁住房不少于 7749 套（间），其中，新建、改建租赁住房不少于 4050 套（间），盘活闲置住房不少于 3699 套（间），培育专业化住房租赁企业 2 家以上，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。

二、工作举措

(一) 增加房源供给

1. 提供租赁住房用地。统筹建设功能复合、服务完善、职住平衡、宜居宜业的租赁社区，推动“产、城、人”融合发展。在租赁住房需求较大的区域，采取“限房价、限地价、竞自持”方式出让土地，土地竞得人自持租赁住房用于租赁。支持企业利用自持产业类工业用地建设租赁住房。允许新供村级发展留用地建设租赁住房。允许非房地产企业将依法取得使用权的土地，经批准后用于租赁住房建设。探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，所建租赁住房不得分割转让、以租代售，持续运营期限不少于 10 年。

2. 允许改建房屋用于租赁。在符合产业发展、结构安全、消防安全的前提下，允许企业将闲置商业、办公、工业用房改建为租赁住房或职工宿舍，改建项目应按审批要求进行建设、消防验收和运营管理。改建后土地使用年限和容积率不变，所建租赁住房不得分割转让、以租代售。改建后的租赁住房应由专业化住房租赁机构运营，并办理房屋租赁合同网签备案和出租登记。改建

项目的用水、用电、用气价格可以申请执行居民标准。闲置商办、工业用房改建为租赁住房的项目，持续运营不少于8年，到期后可申请延期，如不继续经营，应恢复原有建筑功能。

3. 集中配建租赁住房。根据开发园区、产业园区和小微企业园区的用工需求，允许园区统筹规划、集中新建改建租赁社区，允许建设职工宿舍等租赁住房。有条件的园区可适当提高工业附属设施配建比例，配套用地上限可由7%提高到10%，配套建筑面积上限可由10%提高到15%。

4. 盘活存量闲置房源。梳理整合政府机构、事业单位、国有企业等单位闲置房源，由国有企业或委托专业化住房租赁企业运营管理。支持住房租赁企业以收购、长期租用、委托经营等方式筹集社会闲置房源，采用“房屋托管+标准化装修+互联网租房服务”经营模式，进行统一运营管理，持续运营不少于5年。支持住房租赁企业将集中成片、存量闲置的建筑物按规定改造为租赁住房及生活配套设施。开展“城中村”“城郊村”房屋集中改建住房租赁试点，通过政企合作、村企合作，将符合安全、消防、卫生等条件的房屋改造为租赁住房。鼓励个人将闲置住房委托给住房租赁企业或中介机构出租，并纳入市住房租赁监管服务平台统一管理。

（二）培育市场供应主体

1. 扶持专业化住房租赁企业。鼓励房地产开发企业从单一的开发销售向租售并举模式转变。支持房地产经纪机构、物业服务

企业开展住房租赁业务。积极引进国内知名住房租赁企业，扶持本地住房租赁企业发展，逐步提升我区住房租赁企业专业化水平。鼓励国有企业开展规模化租赁业务，将自有住房、商务公寓、政府闲置房源用于租赁。

2. 规范住房租赁中介机构。加强房屋中介人员业务培训，提升从业人员素质，依法经营、诚实守信、公平交易，提升住房租赁居间服务水平。

（三）加大政策支持力度

1. 完善住房租赁支持政策。办理房屋租赁合同备案或出租登记的承租人，可按照规定申领居住证，并享受义务教育、就业等公共服务。承租人可按规定提取住房公积金用于支付房租，每人每月最高可提取 1000 元，提取金额根据宁波市相关规定适时进行调整。

2. 加大财政资金支持力度。严格按照中央财政支持住房租赁市场发展试点有关要求，设立做好住房租赁市场发展专项资金保障工作，用于多渠道拓展租赁房源、培育市场供应主体、建设住房租赁信息系统等。

3. 加大税收政策支持力度。根据宁波市统一部署，参照市级政策将现行企业向个人出租住房租金收入减按 4%征收房产税政策，扩大到政府机构、企事业单位和企业向专业化、规模化住房租赁企业出租住房等范围，经批准的“商办改租”“工改租”住房可比照适用。对个人出租住房应缴纳的各项税费，采取综合征

收方式进行征收。对在我市宁波市住房租赁监管服务平台网签租赁合同、办理合同备案的个人出租住房，参照市级政策根据市里统一部署给予免征税费政策。

4. 加大金融政策支持力度。鼓励金融机构向租赁住房相关企业提供开发建设贷款、经营性贷款、专项金融债券等金融支持。支持租赁住房相关企业发行住房租赁专项债券等公司信用类债券用于租赁住房建设和经营。支持保险资金参与租赁住房建设，鼓励保险机构开发出租人综合保险和承租人责任保险等保险产品。

（四）加强租赁住房监管

1. 健全管理体制。建立完善由市级部门、区县（市）、乡镇（街道）、社区居委会或村民委员会组成的四级住房租赁管理体制，将住房租赁管理纳入基层行政服务工作内容，推进住房租赁管理进社区（村），提升社会综合治理水平，严肃查处“群租”行为。严格按照规定改造租赁房屋，改造后的租赁房屋应当符合《宁波市城市房屋使用安全管理条例》和《宁波市住房租赁管理若干规定》（政府令第228号）等相关规定。

2. 完善信息系统。推进住房全生命周期管理平台建设，推广使用住房租赁监管服务平台。持续推进“最多跑一次”改革，推动部门信息共享，优化程序流程，建立完善住房租赁企业开业报告和房屋租赁合同备案制度、租赁当事人实名认证机制，为承租人提供租赁合同备案、居住证办理、公积金提取、个税抵扣等一

站式服务。加快推动住建、公安部门管理系统互联，逐步建立“城乡统筹、人房一致”的监管服务机制。

3. 强化市场监管。持续整治“高收低租”“长收短付”等租赁市场乱象，严厉打击垄断房源、哄抬租金等违法违规行为。加快建立租金监测体系和住房租赁指导价格发布制度，提高市场租金透明度，规范市场经营行为。

三、保障措施

（一）强化组织领导。设立江北区住房租赁市场发展领导小组，负责全区住房租赁市场发展的有关政策制定、组织实施、统筹协调和督促考核工作，领导小组下设办公室，办公室设在区住建局，负责住房租赁市场发展有关政策制定、组织实施、统筹协调和督促考核工作。区级各相关部门要按照部门职责，加强工作协同配合。各街道（镇）、开发园区管委会要加强组织领导，健全工作机构，强化人员配备，切实抓好住房租赁试点各项工作。成立江北区非住宅改建租赁住房联合审批小组，负责统筹制定本区域改建租赁住房的具体操作办法，定期审议重要事项和审批具体项目，对问题和难点实行“一事一议”。

（二）强化绩效考核。住房租赁市场发展专项领导小组要根据住房租赁试点总体目标，建立考核激励机制，对目标任务完成情况实施评价考核。

（三）强化宣传引导。充分利用广播、电视、报刊、网站等媒体，全方位、广角度、多形式宣传住房租赁市场发展情况，引

导树立科学的住房消费观念。及时总结推广经验，曝光违法违规
行为，维护市场秩序，营造促进住房租赁市场发展的良好氛围。
本意见自 2021 年 11 月 21 日起施行。

- 附件：1. 江北区住房租赁市场发展领导小组名单
2. 江北区非住宅改建租赁住房联合审批小组

宁波市江北区人民政府办公室
2021 年 10 月 21 日

The seal is circular with a five-pointed star in the center. The outer ring contains the text '宁波市江北区人民政府' at the top and '330205002956' at the bottom. The inner ring contains the text '江北区人民政府' at the top and '办公室' at the bottom.

附件 1

江北区住房租赁市场发展领导小组名单

组 长：	郑铭钧	副区长
副组长：	姚 杰	区政府办
	应立波	区住建局
	何建军	自然资源规划江北分局
成 员：	邱 媛	区发改局
	范晶晶	区经信局
	洪 斌	公安江北分局
	董 旗	区司法局
	林 剑	区财政局
	贺天民	区市场监管局
	万建光	区综合行政执法局（区城管局）
	戚战烽	区金融发展服务中心
	顾世明	江北区税务局
	王晓东	外滩街道
	周明皓	文教街道
	薛超群	孔浦街道
	施恩耀	甬江街道
	金海滨	庄桥街道

张 梁 洪塘街道

赵海阔 前江街道

张 丰 慈 城 镇

下设办公室在区住建局，办公室主任由袁春萍兼任。

附件 2

江北区非住宅改建租赁住房联合审批小组

一、组成人员

组 长：应立波 区住建局
 何建军 自然资源规划江北分局

成 员：区发改局、区经信局、公安江北分局、区财政局、区住建局、区卫生健康局、区综合行政执法局（城管局）、自然资源规划江北分局、生态环境江北分局、区消防救援大队、市自来水公司江北分公司、国家电网宁波供电公司江北分公司、各属地街道、镇\园区等部门分管领导

二、部门职责

区发改局：衔接平衡相关发展规划和重大政策；审查商业办公项目是否符合产业发展等要求，推动职住平衡；参加改建项目竣工验收（联合检查）。

区经信局：审查改建项目是否符合产业发展要求；参加改建项目竣工验收（联合检查）。

公安江北分局：依职责做好改建项目的审批工作；指导改建主体或运营单位及时申报租住人员信息；参加改建项目竣工验收（联合检查）。

区财政局：依职责做好改建项目的审批工作；参加改建项目竣工验收（联合检查）。

区住建局：受理改建主体向联合审批小组提交的改建申报材料；审查申报材料是否齐全、改建设计方案是否经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位进行设计、改建项目是否符合消防安全和房屋安全要求、改建项目是否符合改建规模要求及单套（间）建筑面积要求、改建项目租赁运营期限是否符合要求；负责改建及二次装修施工许可、质量安全、竣工验收备案等监管工作；指导改建主体或运营单位及时将项目信息录入市住房租赁监管服务平台、及时办理租赁合同网签备案；参加改建项目竣工验收（联合检查）。

区卫生健康局：审查改建项目是否符合卫生相关要求；参加改建项目竣工验收（联合检查）。

区综合行政执法局（区城管局）：依职责做好改建项目的审批工作；参加改建项目竣工验收（联合检查）；责令已完成改建但不满足相关要求的项目进行整改。

自然资源规划江北分局：审查改建项目是否符合区域功能定位，进一步优化空间布局；审查改建项目权属情况，是否存在查封登记、异议登记、抵押登记等限制情况；审查改建建筑是否为合法建筑、其土地性质是否为三类工业用地和三类物流仓储用地；参加改建项目竣工验收（联合检查）；负责改建后项目的整体确权、交易监管和用途监管，不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割出售，租赁住房用途在规定期限内不得改变。

生态环境江北分局：依职责做好改建项目的审批工作，审查改建建筑是否为符合生态环境“三线一单”管控的建筑；参加改

建项目竣工验收（联合检查）。

区消防救援大队：参加改建项目竣工验收（联合检查）；负责改建后项目的日常消防监管。

供水、供电部门：负责审查改建项目供水、供电等是否符合相关要求；参加改建项目竣工验收（联合检查）；办理改建主体按照居民标准执行用水、用电价格的申请。

属地街道、镇（园区）：审查改建建筑是否列入征收计划、是否达到工业用地出让约定的产业建设指标。

三、工作机制

联合审批小组在收到改建主体提供的申请材料后应及时召开联席会议对改建项目进行联合审批，定期审议重要事项，对问题和难点实行“一事一议”；审核合格的由联合审批小组出具同意纳入改建租赁住房的审批意见。

抄送：区纪委区监委，区委各部门，区人大办、政协办，区人武部，区人民法院、检察院，各人民团体。

宁波市江北区人民政府办公室

2021年10月21日印发
