

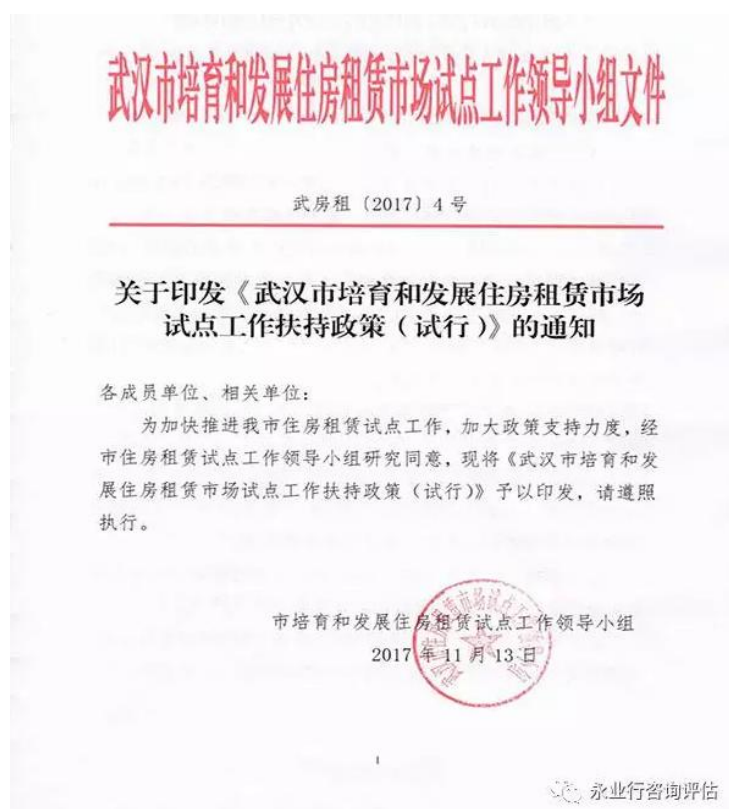
【解读】武汉，迎来租房时代

——《武汉市培育和发展住房租赁市场试点工作扶持政策》解读

地产顾问事业部

为贯彻落实党的十九大精神，2017年11月13日，武汉市出台《武汉市培育和发展住房租赁市场试点工作扶持政策（试行）》，这是武汉市加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现住有所居的又一重要举措。

政策内容分为9大类50条，涵盖土地规划、金融、住房保障、配套服务等多方面。包括规划土地政策、住房保障政策、公共服务政策、金融支持政策、生活配套服务政策、其他支持政策。



扩渠道——土地供应

多渠道供应租赁住房用地，除要求居住用地配建一定比例租赁住房外，允许利用“城中村”改造产业用地、工业园区配套用地和集体建设用地建设租赁住房，从土地供应上，降低经营租赁业务企业的投资成本。

- 商品住房项目配建一定比例

第 2 条 在中心城区商业、办公密集区域周边或者工业园区、产业园区集中区域，选取符合住房租赁市场需求的新建商品住房项目，按照一定比例(约为 10-20%)和相关要求配建租赁住房，并明确自具备交付条件之日起一定年限内(暂定为 5-10 年)不得进行分割转让或者分割抵押。

- 利用“城中村”改造产业用地和工业园区配套用地建设租赁住房

第 4 条 在住房租赁需求矛盾突出的区域，探索利用“城中村”改造产业用地和工业园区配套用地建设租赁住房，引导村集体经济组织与住房租赁企业合作，开展住房租赁服务。

- 推进集体建设用地建设租赁住房试点

第 11 条 稳步推进集体建设用地建设租赁住房试点，在充分论证、评估的基础上，完善试点项目审批程序。健全集体建设用地规划许可制度，推进统一规划、统筹布局、统一管理，统一相关建设标准。

扩渠道——房屋改造

对存量房屋进行改造，允许商业用房改为租赁住房，增加租赁住

房供应量的同时也降低商业地产库存量;允许满足一定条件的客厅用于出租居住，增加租赁住房供给。

- 允许商改住，土地性质调整为居住用地

第 9 条 在符合城市规划和有关规定，且不影响城市功能和城市整体风貌的前提下，允许将宾馆、酒店、写字楼等商业用房改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后不再补交土地出让金。建设、公安消防等有关职能部门按照法律法规的规定办理相关手续。改建的租赁住房不得分割产权出售。

- 一定条件下，客厅可出租居住

第 10 条 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。单套住房内具备直接采光和自然通风条件、功能相对独立的客厅，可以出租居住，入口、过道应符合住宅设计规范要求和消防安全管理相关规定。不得违反住宅设计规范对原住房分割搭建后出租，不得按照床位等变相分割出租，不得破坏房屋承重结构，不得加建厨房、卫生间。

降成本——土地出让金分期支付



允许新建租赁住房项目的土地出让金分期支付，降低开发商的初始投资成本，一定程度上，缓解租赁项目资金回收慢带来的现金流压力。

- 土地出让金可分期支付

第 1 条 探索通过租赁等多种方式供应租赁住房开发项目建设用地，新建租赁住房项目的土地出让金可分期支付。

降成本——金融支持



协调政策性银行及商业银行为从事租赁住房建设的房地产开发企业提供贷款支持，有效降低房企的融资成本。

- 针对租赁住房建设项目

第 32 条 协调国家政策性银行和部分商业银行安排一定贷款额度，对从事租赁住房建设和经营的房地产开发企业，提供长期贷款支持。

- 针对库存住房转化为出租住房项目

第 33 条 对将已竣工的库存商品住房转化为出租住房的房地产

开发企业，协调金融机构给予贷款支持。

降成本——税收优惠

综合运用增值税、企业所得税、房产税等税收手段，降低不动产出租经营者的税收成本。

● 增值税

一般纳税人营改增前取得不动产：5%税率(允许运用简易计税方法)

单位和个体工商户的小规模纳税人：5%税率(月收入不超过3万元的，免征)

● 个人出租住房：1.5%税率

房地产中介机构：一般纳税人按6%税率，小规模纳税人3%税率

● 企业所得税

针对小型微利企业：

计税额调整：100%→50%

税率调整：25%→20%

● 房产税

针对向个人出租用于居住的住房：

税率调整：12%→4%

引需求——享受公共服务



承租人可享受与购房同等的就近入学以及其他配套公共服务的权益，引导租房需求。

● 落户及公共服务

第 24 条 承租人可按照《武汉市积分入户管理办法(试行)》(武政规〔2017〕23 号)有关规定，申请办理落户手续。或者申领居住证后，按照《武汉市居住证服务与管理暂行办法》(市人民政府令第 277 号)等有关规定享受我市义务教育、基本公共就业服务、基本公共卫生服务和计划生育服务、法律援助和其他法律服务等国家规定的基本公共服务。

● 享受义务教育服务

第 25 条 持有我市居住证、就业证明(或经营许可证)的流动人口

承租人的随迁子女，可在居住地所在区申请接受义务教育，由区教育局统筹安排入学，与本市户籍子女一样发放《义务教育入学通知书》。

引需求——金融支持



通过金融机构为承租人提供租赁住房贷款、允许提取公积金用于支付房租等方式，为承租人提供资金支持。

● 公积金

第 20 条 职工连续足额缴存住房公积金满 3 个月，职工家庭在本市无自有住房且租赁住房居住的，经住房租赁合同登记备案后，可每 12 个月提取公积金一次用于支付房租。

● 租赁住房贷款

第 38 条 针对租赁合同约定的租金额度、租赁期限，对租约稳定、租金额度较大的承租人提供长租期、大额度的租赁住房贷款；对短租约、小金额的承租人，提供小额授信、支用灵活的租赁住房贷款。

租赁市场未来趋势

1. 扩渠道——新格局，持有物业规模出现增长，传统销售获利模

式不再成为房企盈利的唯一渠道，市场供应选择多元化，引导健康走势

通过商品住房项目配建一定比例租赁住房，利用“城中村”改造产业用地、工业园区配套用地和集体建设用地建设租赁住房，武汉市土地市场租赁类土地供应将增加。允许“商改住”，部分销售、经营不佳的商业地产将借此机会改造成租赁住房。武汉市房地产市场将形成新的格局，持有类物业规模出现增长。但是，后续具体如何操作，需相关部门出台细则明确执行方案。

2.降成本——租赁市场变身大蛋糕，国资房企占据先机，民企如何转身将直接决定未来走势

通过土地出让金分期支付、金融支持、税收优惠等多方面举措，经营租赁类房地产的企业开发经营成本将大幅降低，租赁市场变身大蛋糕，大量企业进军房地产租赁市场。国企肩负国有资产保值增值使命，在租赁类土地拿地市场具有先天优势，将占据市场先机。以上海市近期土地市场成交表现看，租赁类土地大量被上海地产集团获得。民企通过与具有土地资源的国企合作开发将是未来趋势之一。

3.引需求——设立政策与金融工具双保险，租赁需求爆发不可逆，倒逼市场价格分化、品质分级发展，创造新机会点

伴随租赁可享受公共服务落实、租赁需求端金融产品多元化，将引导一部分购房需求转换成潜在的租赁需求，只有租赁市场形成多元

化产品格局，满足不同层次的租赁要求，潜在需求才能转换成现实需求。将倒逼武汉市房地产租赁市场价格分化、品质分级发展。

附件：

《武汉市培育和发展住房租赁市场试点工作扶持政策（试行）》

武房租〔2017〕4号

一、规划、土地支持政策

（一）新建租赁住房

1.探索通过租赁等多种方式供应租赁住房开发项目建设用地，新建租赁住房项目的土地出让金可分期支付。

2.在中心城区商业、办公密集区域周边或者工业园区、产业园区集中区域，选取符合住房租赁市场需求的新建商品住房项目，按照一定比例（约为10-20%）和相关要求配建租赁住房，并明确自具备交付条件之日起一定年限内（暂定为5-10年）不得进行分割转让或者分割抵押。

3.探索将新建商品住房项目配建一定比例的租赁住房作为土地出让条件。

4.在住房租赁需求矛盾突出的区域，探索利用“城中村”改造产业用地和工业园区配套用地建设租赁住房，引导村集体经济组织与住房租赁企业合作，开展住房租赁服务。

5.合理确定租赁住房建设规模,并在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排。

6.新建租赁住房项目用地以招标、拍卖、挂牌等方式出让的,出让方案和合同中应明确规定持有出租的年限。

7.以招标、拍卖、挂牌方式等方式出让商品住房用地的,通过“设定自持比例、限地价、竞房价”或“限房价、竞地价、超过一定溢价率后转为竞自持面积和年限”等方式,引导房地产开发企业根据市场需求选择自持住宅规模。

8.在符合相关规划的前提下,鼓励企业利用自有住宅用地自建或与房地产开发企业合作建设租赁住房。

(二) 改建租赁住房

9.在符合城市规划和有关规定,且不影响城市功能和城市整体风貌的前提下,允许将宾馆、酒店、写字楼等商业用房改建为租赁住房,土地使用年限和容积率不变,土地用途调整为居住用地,调整后不再补交土地出让金。建设、公安消防等有关职能部门按照法律法规的规定办理相关手续。改建的租赁住房不得分割产权出售。

10.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。单套住房内具备直接采光和自然通风条件、功能相对独立的客厅,可以出租居住,入口、过道应符合住宅设计规范要求和消防安全管理相关规定。不得违反住宅设计规范对原住房分割搭建后出租,不得按照床位等变相分割出租,不得破坏房屋承重结构,不得加建厨房、卫生间。

（三）利用集体建设用地建设租赁住房

11.稳步推进集体建设用地建设租赁住房试点，在充分论证、评估的基础上，完善试点项目审批程序。健全集体建设用地规划许可制度，推进统一规划、统筹布局、统一管理，统一相关建设标准。

12.集体建设用地建设租赁住房试点项目应满足基础设施完备，医疗、教育等公共设施配套齐全，符合城镇住房规划设计有关规范等条件。

13.严格集体建设用地租赁住房监督管理。以租赁住房名义在集体建设用地上建设的住房，不得以租代售。承租的集体建设用地租赁住房，非经出租人同意，不得转租。

二、税收优惠政策

（一）增值税

14.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方法，按照 5%的征收率计算缴纳增值税；对属于单位和个体工商户的小规模纳税人出租不动产，按照 5%的征收率计算缴纳增值税；对个人出租住房的，按照 5%的征收率减按 1.5%的征收率计算缴纳增值税；对小规模纳税人出租不动产（含住房）月收入不超过 3 万元的，可按照国家有关规定免征增值税；对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务的，一般纳税人适用 6%的增值税税率，小规模纳税人按照 3%的征收率缴纳增值税。

15.其他个人采取预收款形式出租不动产，取得的预收租金收入，可在预收款对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入不超过 3

万元的，可享受小微企业免征增值税优惠政策。

（二）企业所得税

16.对自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，年应纳税所得额低于 50 万元（含 50 万元）的小型微利企业，其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按照 20% 的税率缴纳企业所得税。

17.对自 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，企事业单位、社会团体以及其他组织捐赠住房，符合税收法律法规规定的，对其公益性捐赠支出在年度利润总额 12% 以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除。

（三）房产税

18.对个人出租住房，按照 4% 的征收率征收房产税；对企事业单位、社会团体以及其他组织按照市场价格向个人出租用于居住的住房，减按 4% 的征收率征收房产税。注：4% 是指租金总额的 4%。

三、工商支持政策

19.住房租赁企业申请营业执照，工商部门将“房屋租赁服务”列为其主营业务。

四、住房公积金优惠政策

20.职工连续足额缴存住房公积金满 3 个月，职工家庭在本市无自有住房且租赁住房居住的，经住房租赁合同登记备案后，可每 12 个月提取公积金一次用于支付房租。

21.职工租住公共租赁住房的，可按照实际房租支出全额提取住房公积金用于支付房租。

22.职工租住商品住房的，提取额度根据武汉地区住房租金水平每三年调整一次，2015年——2017年已婚职工家庭每年可提取个人账户内住房公积金24,000元，未婚职工每年可提取个人账户内住房公积金12,000元。

五、公共服务政策

23.保障承租人获得基本公共服务的权利，建立健全对非本地户籍承租人的社会保障机制。

24.承租人可按照《武汉市积分入户管理办法（试行）》（武政规〔2017〕23号）有关规定，申请办理落户手续。或者申领居住证后，按照《武汉市居住证服务与管理暂行办法》（市人民政府令第277号）等有关规定享受我市义务教育、基本公共就业服务、基本公共卫生服务和计划生育服务、法律援助和其他法律服务等国家规定的基本公共服务。

25.持有我市居住证、就业证明（或经营许可证）的流动人口承租人的随迁子女，可在居住地所在区申请接受义务教育，由区教育局统筹安排入学，与本市户籍子女一样发放《义务教育入学通知书》。

六、住房保障政策

26.通过筹集大学毕业生保障性住房或货币化保障等方式，满足符合条件的大学毕业生、新就业职工的住房租赁需求。

27.在大学生集中就业区域，开发配套完善、宜居宜创的供大学毕业生租住的建设项目。

28.在地铁站点及沿线、“三旧”改造的商品住房开发项目，根

据项目规模和大学毕业生需求,按适当比例配建大学毕业生保障性住房。

29.探索从住房租赁市场筹集公共租赁住房房源。引导和支持住房保障家庭通过租赁市场解决住房问题。

30.推进公共租赁住房货币化。转变公共租赁住房保障方式,推行实物保障与租赁补贴并举,支持公共租赁住房保障对象通过市场自行租房居住,政府对符合条件的家庭给予租赁补贴。

31.在住房租赁需求较为集中,且已建(在建)公共租赁住房已满足保障家庭需求的区域,将部分公共租赁住房源调整为社会租赁住房,面向社会出租,不再限定租赁对象。

七、金融支持政策

(一) 为企业提供的金融服务

32.协调国家政策性银行和部分商业银行安排一定贷款额度,对从事租赁住房建设和经营的房地产开发企业,提供长期贷款支持。

33.对将已竣工的库存商品住房转化为出租住房的房地产开发企业,协调金融机构给予贷款支持。

34.协调商业银行积极开展住房租金收益权质押贷款业务,支持企业多渠道融资。

35.鼓励房地产开发企业和住房租赁企业发行房地产投资信托基金,吸引社会化投资,多渠道筹集资金。

36.支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券,拓宽直接融资渠道。

37.在符合相关政策和监管规定的前提下，提供个性化、全方位的信贷（住房租赁支持贷款、城镇化建设贷款、公共租赁住房建设贷款、PPP 贷款、供应链融资等）和非信贷融资（债权、基金、理财、信托、融资租赁等）支持，并配以造价咨询、并购资信、专业顾问等多项服务。

（二）为个人提供的金融服务

38.针对租赁合同约定的租金额度、租赁期限，对租约稳定、租金额度较大的承租人提供长租期、大额度的租赁住房贷款；对短租约、小金额的承租人，提供小额授信、支用灵活的租赁住房贷款。

（三）其他

39.对开发建设并持有经营租赁住房的企业，金融工作机构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。

40.鼓励符合条件的住房租赁企业通过 IPO、不动产证券化产品等方式融资，稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点。

八、生活配套服务政策

41.鼓励有条件的区，按照政府主导、企业参与等多种形式，在宜居、宜业、宜创的区域，规划布局和建设集聚居住、消费、文娱等生活要素，融合社交、分享、创业等服务功能的大学生主题社区。按照功能完善、拎包入住的标准，完善社区基础设施和配套体系，配备餐厅、超市、众创空间等必要的公共设施、共享空间。

42.鼓励住房租赁企业创新推行共享模式，如共享厨房、共享洗

衣房、共享客厅等，满足大学毕业生基本生活和社交需求。

43.将宾馆、酒店、写字楼等非住宅改造为租赁住房的，必须在符合燃气安全及相关技术规范的前提下使用燃气。

44.经政府部门批准改建的租赁住房，其用水、用电、用气由水、电、气经营企业核实为民用性质的，按照民用价格标准执行。

45.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。

九、其他政策

46.建立住房租赁服务绿色通道，在租赁备案、工商登记、建设改造等方面，形成部门协同、便捷高效的服务机制。

47.发挥武汉房地产经纪行业协会住房租赁专业委员会作用，提供租赁从业人员专业培训服务，提升从业人员业务素质和经纪服务水平。

48.鼓励物业服务企业设立子公司，开展住房租赁业务。经营规模超过 100 套的，住房租赁子公司可享受住房租赁试点企业优惠政策。

49.租赁合同备案证明可以作为居住证办理、工商注册、社会保障等公共服务的房屋使用依据。

50.充分发挥街道、乡镇等基层组织作用，实行房地产住房租赁的网格化管理。加强街道社区调解组织建设，将房地产住房租赁纠纷纳入基层人民调解工作范围，完善排查调处机制，最大限度地预防和化解房屋租赁纠纷。

武汉市培育和发展住房租赁试点工作领导小组

2017年11月13日