

<p><b>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</b> 国办发〔2016〕39号</p> <p>各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：</p> <p>实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。改革开放以来，我国住房租赁市场不断发展，对加快改善城镇居民住房条件、推动新型城镇化进程等发挥了重要作用，但市场供应主体发育不充分、市场秩序不规范、法规制度不完善等问题仍较为突出。为加快培育和发展住房租赁市场，经国务院同意，现提出以下意见。</p> <p>一、总体要求</p> <p>（一）指导思想。全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会以及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，认真落实国务院决策部署，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，以建立购租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。</p> <p>（二）发展目标。到2020年，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。</p> <p>二、培育市场供应主体</p> <p>（三）发展住房租赁企业。充分发挥市</p>	<p><b>国务院办公厅：住宅賃貸市場の育成及び発展加速に関する若干の意見</b> 国办发〔2016〕39号</p> <p>各省・自治区・直辖市人民政府、国务院各部委・各直属機構：</p> <p>住宅購入及び賃貸の同時推進を実行し、住宅賃貸市場を育成及び発展させることは、住宅制度改革を深化させる重要な内容であり、都市・鎮住民の住居所有目標を実現する重要な手段である。改革開放以来、我が国の住宅賃貸市場は絶え間なく発展しており、都市・鎮住民の住宅条件改善の加速・新型都市化プロセスの推進等に対して重要な役割を発揮したが、市場供給主体の育成が不十分・市場秩序が非規範的・法規制度が不完全である等の問題は依然として際立っている。住宅賃貸市場の育成及び発展を加速させるため、国务院の同意を経て、ここに以下の意見を提出する。</p> <p>一、総体要求</p> <p>（一）指導思想。党の第十八回全国代表大会及び十八期・三中・四中・五中全会及び中央都市化業務会議・中央都市業務會議の主旨を全面的に徹底して実行し、国务院の政策決定・手配を真摯に実現し、「五位一体」（注：経済・政治・文化・社会・生態文明の構築）の全体的な配置及び「四つの全面」（注：全面的な小康社会構築・改革深化・法治推進・厳格な党管理）の戦略配置に基づき、刷新・協調・グリーン・開放・共有の発展理念を堅固に樹立及び徹底・実行し、住宅購入及び賃貸を同時推進する住宅制度構築を主要な方向として、市場配置を主として政府が基本保障を提供する住宅賃貸体系を健全化する。住宅賃貸消費を支援し、住宅賃貸市場の健全な発展を促進する。</p> <p>（二）発展目標。2020年までに、供給主体が多元的・経営サービスが規範的・賃貸関係が安定的な住宅賃貸市場体系を基本形成し、基本保障・公平促進・持続可能な公共賃貸住宅保障体系を基本形成し、市場規則が明晰・政府監督管理が有力・權益保障が十分な住宅賃貸法規制度体系を基本形成し、都市・鎮住民の住居所有目標の実現を推進する。</p> <p>二、市場供給主体の育成</p> <p>（三）住宅賃貸企業を發展させる。市場</p>
---	--

場作用，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。按照《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）有关规定，住房租赁企业享受生活性服务业的相关支持政策。

（四）鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。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。

（五）规范住房租赁中介机构。充分发挥中介机构作用，提供规范的居间服务。努力提高中介服务质量，不断提升从业人员素质，促进中介机构依法经营、诚实守信、公平交易。

（六）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，鼓励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中介机构出租住房。

### 三、鼓励住房租赁消费

（七）完善住房租赁支持政策。各地要制定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。落实提取住房公积金支付房租政策，简化办理手续。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，享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。

（八）明确各方权利义务。出租人应当按照相关法律法规和合同约定履行义务，保证住房和室内设施符合要求。住房租赁合同期限内，出租人无正当理由不得解除合同，不得提高租金，不得随意克扣押金；承租人

機能を十分に発揮させ、企業の積極性を動員し、賃貸・購入等の方式を通じて複数チャネルにより不動産物件を調達し、住宅賃貸企業の規模化・集約化・専門化水準を向上させ、大・中・小型住宅賃貸企業の協同発展の構造を構築し、絶え間なく増大する住宅賃貸ニーズを充足する。《国务院办公厅：生活性サービス業の発展加速による消費構造アップグレード促進に関する指導意見》（国办发〔2015〕85号）関連規定に基づき、住宅賃貸企業は生活性サービス業の関連支援政策を享受する。

（四）不動産開発企業が住宅賃貸業務を展開することを奨励する。不動産開発企業が業務範囲を拡張し、建設済住宅或いは新築住宅を利用して賃貸業務を展開することを支持する；不動産開発企業が商品住宅在庫を賃貸することを奨励する；不動産開発企業が住宅賃貸企業と提携し、不動産賃貸を発展させるよう誘導する。

（五）住宅賃貸仲介機構を規範化する。仲介機構の役割を十分に発揮させ、規範的な中間サービスを提供する。仲介サービスの質を向上させ、従業員の素質を絶え間なく向上させ、仲介機構の法に基づく経営・誠実且つ約束順守・公平な取引を促進するよう努力する。

（六）個人による住宅賃貸を支持及び規範化する。個人の住宅賃貸を奨励する優遇政策を実行し、個人が法に基づき自己所有住宅を賃貸することを奨励する。個人の住宅賃貸行為を規範化し、個人が住宅賃貸企業及び仲介機構に住宅賃貸を委託することを支持する。

### 三、住宅賃貸消費の奨励

（七）住宅賃貸支援政策を完備する。各地は住宅賃貸消費を支援する優遇政策措置を制定し、都市・鎮住民が賃貸住宅を通じて居住問題を解決するよう誘導する。住宅積立金の引出しによる家賃支払政策を実行し、取扱手続きを簡素化する。非当地戸籍の貸借者は《居住证暫定条例》等の関連規定に基づき居住証を申請・受領し、義務教育・医療等の国家规定の基本公共サービスを享受することができる。

（八）各当事者の権利義務を明確にする。賃貸者は関連法律法規及び契約が約定する履行義務に基づき、住宅及び室内施設が要求に合致することを保証しなければならない。住宅賃貸契約の期限内は、賃貸者は正

<p>应当按照合同约定使用住房和室内设施，并按时缴纳租金。</p> <p>四、完善公共租赁住房</p> <p>（九）推进公租房货币化。转变公租房保障方式，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。完善租赁补贴制度，结合市场租金水平和保障对象实际情况，合理确定租赁补贴标准。</p> <p>（十）提高公租房运营保障能力。鼓励地方政府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。在城镇稳定就业的外来务工人员、新就业大学生和青年医生、青年教师等专业技术人员，凡符合当地城镇居民公租房准入条件的，应纳入公租房保障范围。</p> <p>五、支持租赁住房建设</p> <p>（十一）鼓励新建租赁住房。各地应结合住房供需状况等因素，将新建租赁住房纳入住房发展规划，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，引导土地、资金等资源合理配置，有序开展租赁住房建设。</p> <p>（十二）允许改建房屋用于租赁。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。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。</p>	<p>当な理由なく契約を解除してはならず、賃貸料を引き上げてはならず、随意に保証金の上前をはねてはならない；賃借者は契約の約定に基づき住宅及び室内施設を使用し、また期限に従い賃借料を納付しなければならない。</p> <p>四、公共賃貸住宅の完備</p> <p>（九）公共賃貸住宅の貨幣化を推進する。公共賃貸住宅の保障方式を変更し、実物保障及び賃貸補助を同時推進する。公共賃貸住宅の保障対象が市場を通じて住宅を賃借し、政府は条件に合致する家庭に賃貸補助を付与することを支持する。賃貸補助制度を完備し、市場の賃貸料水準及び保障対象の実際状況を結合し、賃貸補助基準を合理的に確定する。</p> <p>（十）公共賃貸住宅の運営保障能力を向上させる。地方政府が購入サービス或いは政府及び政府及び社会資本提携（PPP）モデルを採用し、政府が投資及び管理する現有の公共賃貸住宅を専門化・社会化企業による運営・管理に変更し、管理及びサービス水準を絶え間なく向上させる。都市・鎮において安定的に就業する外来労働者・新たに就業した大学生及び青年医師・青年教師等の専門技術者について、当地の都市・鎮住民の公共賃貸住宅参加条件に合致する場合、全て公共賃貸住宅の保障範囲に組み入れなければならない。</p> <p>五、賃貸住宅建設の支持</p> <p>（十一）賃貸住宅の新築を奨励する。各地は住宅需給状況等の要素を結合し、賃貸住宅の新築を住宅発展計画に組み入れ、賃貸住宅の建設規模を合理的に確定し、また住宅建設年度計画及び住宅用地供給計画において調整を行い、土地・資金等の資源の合理的な配置を誘導し、賃貸住宅建設を秩序立って展開しなければならない。</p> <p>（十二）住宅を改築して賃貸に用いることを許可する。商業用建物等を規定に基づき賃貸住宅に改築することを許可するが、土地使用年限及び容積率は不変であり、土地用途は居住用地に調整し、調整後の水・電気・ガス使用価格は居住者基準に基づき執行しなければならない。現有の住宅を国家及び地方の住宅設計規範に基づき改造後に賃貸することを許可するが、改造中は既存の防火区分・安全避難及び防火分離施設を変更してはならず、必ず消防施設が万</p>
--	--

<p>六、加大政策支持力度</p> <p>(十三) 给予税收优惠。对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，给予税收优惠政策支持。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；对个人出租住房月收入不超过3万元的，2017年底之前可按规定享受免征增值税政策；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，减半征收个人所得税；对个人承租住房的租金支出，结合个人所得税改革，统筹研究有关费用扣除问题。</p> <p>(十四) 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，向住房租赁企业提供金融支持。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。推进房地产投资信托基金(REITs)试点。</p> <p>(十五) 完善供地方式。鼓励地方政府盘活城区存量土地，采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。新建租赁住房项目用地以招标、拍卖、挂牌方式出让的，出让方案和合同中应明确规定持有出租的年限。</p> <p>七、加强住房租赁监管</p> <p>(十六) 健全法规制度。完善住房租赁法律法规，明确当事人的权利义务，规范市场行为，稳定租赁关系。推行住房租赁合同示范文本和合同网上签约，落实住房租赁合同登记备案制度。</p> <p>(十七) 落实地方责任。省级人民政府要加强本地区住房租赁市场管理，加强工作</p>	<p>全・有効であることを保証しなければならない。</p> <p>六、政策支援程度の増大</p> <p>(十三) 税収優遇を付与する。法に基づき登記・備案した住宅賃貸企業・機構及び個人に対して、税収優遇政策支援を付与する。営業税から増値税への徴収変更の住宅賃貸に関する関連政策を実行し、個人が住宅を賃貸した場合、5%の徴収率を減額して1.5%で増値税を計算して納付する；個人が賃貸した住宅の月間収入が3万元を超過しない場合、2017年末までは規定に基づき増値税徴収免除政策を享受することができる；不動産仲介機構が提供する住宅賃貸仲介代理服务に対して、6%の増値税税率を適用する；一般納税者が賃貸する、営業税から増値税への徴収変更試行実施前に取得した不動産に対して、簡易税額計算方法の適用を選択し、5%の徴収率に基づき増値税を計算して納付することを許可する。個人の住宅賃貸所得に対して、個人所得税を半減する；個人が賃借した住居の賃借料支出に対して、個人所得税改革を結合し、関連費用の控除問題を統一的に研究する。</p> <p>(十四) 金融支援を提供する。金融機関が法律遵守且つコンプライアンス準拠・リスクコントロール可能・商業持続可能の原則に基づき、住宅賃貸企業に金融支援を提供することを奨励する。条件に合致する住宅賃貸企業による債券・不動産証券化商品の発行を支援する。不動産投資信託基金(REITs) 試行を推進する。</p> <p>(十五) 土地供給方式を完備する。地方政府が市街区域の土地在庫を棚卸して活用し、多様な方式を採用して賃貸住宅用地の有効な供給を増加させることを奨励する。賃貸住宅新築プロジェクト用地が入札・競売・公示方式によって譲渡される場合、譲渡計画及び契約において賃貸保持年限を明確に規定しなければならない。</p> <p>七、住宅賃貸監督管理の強化</p> <p>(十六) 法規制度を健全化する。住宅賃貸の法律法規を完備、当事者の権利義務を明確、市場行為を規範化し、賃貸関係を安定化させる。住宅賃貸契約のモデル文書及び契約のオンライン締結を推進し、住宅賃貸契約登記備案制度を実現する。</p> <p>(十七) 地方の責任を実行する。省级人民政府は当該地域の住宅賃貸市場の管理を</p>
--	--

指导，研究解决重点难点问题。城市人民政府对本行政区域内的住房租赁市场管理负总责，要建立多部门联合监管体制，明确职责分工，充分发挥街道、乡镇等基层组织作用，推行住房租赁网格化管理。加快建设住房租赁信息服务与监管平台，推进部门间信息共享。

（十八）加强行业管理。住房城乡建设部门负责住房租赁市场管理和相关协调工作，要会同有关部门加强住房租赁市场监管，完善住房租赁企业、中介机构和从业人员信用管理制度，全面建立相关市场主体信用记录，纳入全国信用信息共享平台，对严重失信主体实施联合惩戒。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、物业服务企业以及其他管理单位排查安全隐患。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。

各地区、各有关部门要充分认识到加快培育和发展的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。各地区要根据本意见，研究制定具体实施办法，落实工作责任，确保各项工作有序推进。住房城乡建设部要会同有关部门对本意见落实情况督促检查。

国务院办公厅  
2016年5月17日

強化、業務指導を強化し、重要な難点・問題の解決を研究しなければならない。都市人民政府は当該行政区域内の住宅賃貸市場管理に対して総責任を負い、複数部門の連合監督管理体制を構築、職責及び分業を明確にし、街道・郷・鎮等の基礎組織の役割を十分に発揮させ、住宅賃貸ネットワーク化管理を推進しなければならない。住宅賃貸情報サービス及び監督管理プラットフォームの構築、部門間の情報共有の推進を加速させる。

（十八）業種管理を強化する。住宅都市及び農村建設部門は住宅賃貸市場管理及び関連協力業務の責を負い、関連部門と協力して住宅賃貸市場の監督管理を強化、住宅賃貸企業・仲介機構及び従業員信用管理制度を完備、関連市場主体信用記録を全面的に構築し、全国信用情報共有プラットフォームに組み入れ、重大な信用喪失主体に対して共同で懲戒を実施する。公安部門は住宅賃貸治安管理及び住宅賃貸当事者居住登記を強化し、居住者委員会・村民委員会・管理サービス企業及びその他管理単位が安全リスクを検査するよう督促・指導しなければならない。各関連部門は職責・分業に基づき、法に則り住宅賃貸を利用した違法な経営活動への従事を調査・処分しなければならない。

各地域・各関連部門は住宅賃貸市場の育成及び発展を加速させる重要な意義を十分に認識し、組織的指導を強化、業務メカニズムを健全化し、適切に宣伝・誘導を行い、良好な環境を構築しなければならない。各地域は本意見に基づき、具体的な実施弁法の制定を研究し、業務責任を実行、各業務の秩序立った推進を保証しなければならない。住宅都市及び農村建設部は関連部門と協力して本意見の実行状況に対して督促・検査を行わなければならない。

國務院弁公庁  
2016年5月17日