

烟台市人民政府办公室文件

烟政办发〔2018〕32号

烟台市人民政府办公室 印发关于推进建筑业改革发展的实施意见 关于加快培育和发展住房租赁市场 的实施意见的通知

各县市区人民政府（管委），市政府有关部门，有关单位：

《关于推进建筑业改革发展的实施意见》《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

烟台市人民政府办公室

2018年11月30日

（此件公开发布）

关于推进建筑业改革发展的实施意见

为推动建筑业转型升级和新旧动能转换，促进全市建筑业持续健康发展，根据《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）、《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2017〕19号文件促进建筑业改革发展的实施意见》（鲁政办发〔2017〕57号）有关要求，结合我市实际，制定本实施意见。

一、指导思想和目标任务

全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立和贯彻落实新发展理念，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，以实施新旧动能转换重大工程为统领，以深化建筑业“放管服”改革为重点，着力转变建筑业生产方式，着力推进科技进步和创新，着力强化工程质量安全监管，努力推动我市建筑业全面转型升级，在促进经济发展、保障改善民生、推动新型城镇化进程中发挥更加重要作用。力争到2020年，全市建筑业总产值突破900亿元，增加值占全市GDP比重达5%，上缴税金达到50亿元以上。

二、深化建筑业“放管服”改革

（一）优化企业资质管理。放宽承揽业务范围，对具有相关专业能力、能够提供足额担保、信用良好的房屋建筑和市政企业，允许其承接资质类别内上一等级资质范围的工程。在全市

范围内房屋建筑和市政工程中，一律取消对劳务企业的资质及其安全生产许可证要求。引导和鼓励现有劳务企业做专做精，推动发展一批防水工、砌筑工、混凝土工、钢筋工、架子工、手工木工和装配式建筑施工等职业（工种）作业为主的专业企业。专业作业企业取得工商登记后，可持营业执照副本（复印件）到当地县级住房城乡建设主管部门报送其所从事的主要工种、联系人等基本信息。县级住房城乡建设部门将报送信息在本部门网站公开发布。

（二）改革承（发）包监管方式。落实社会投资项目自主发包权，建设单位自主决定发包方式，依法确定承包单位。积极支持本地建筑、市政企业单独或通过联合体参与我市轨道交通、市政公用事业、隧道、大型地下工程以及城市综合体等重点项目投标建设。改革国有投资工程招投标监管方式，强化招标人主体责任，实行事前告知承诺制，坚持放管结合，加强事中事后监管，提速增效。全面实行电子招投标和在线监管，进一步完善招投标公示制度，推行标后评估，引进第三方专业力量，提升行政监督的科学性。改进评标办法，在合同估算价或招标控制价较低且使用通用技术的国有投资项目施工招标中，试行中标人必须提交履约保证金或者其他形式履约担保的经评审最低投标价法，坚决遏制恶意低价中标行为。

（三）落实“一次办好”改革。简化建设工程企业资质审批流程，加大建筑业“证照分离”改革推进力度，对建设工程企业资质审批稳步实行告知承诺制，并进一步强化事中事后监管。在

建筑市场交易环节中，逐步淡化建设工程企业资质管理，强化社会信用、工程担保、商业保险等市场机制的优胜劣汰作用。按照“一窗受理、并联审批、容缺办理、告知承诺”的原则，简化优化建设工程项目审批流程，取消合同备案、现场踏勘等要件，不再将配套费收取作为施工许可前置条件，调整为施工许可证核发前的告知承诺事项和事中事后监管。探索推行施工许可无纸化申报、“不见面审批”和电子证书制度，审批时间在法定时间基础上压缩一半以上。加大简政放权力度，将建筑业企业三级资质审批委托下放县级实施，加大审批信息公开范围和深度，接受各方监督，规范行政审批行为。

（四）深化工程造价管理。健全市场决定工程造价机制，加快建立与市场经济相适应的工程造价监督管理体系。建立健全工程造价全过程管理制度，完善工程量清单计价体系，推行建设工程全费用综合单价计价，使用国有资金投资的建设工程招标控制价，实行备案管理。严格执行工程预付款、进度款、竣工结算和工资支付制度。推行施工过程结算，简化竣工结算程序，不得将未完成审计作为延期工程结算、拖欠工程款的理由。对未完成竣工结算的项目不予办理竣工备案、产权登记，对拖欠工程款1年以上的建设单位不批准新项目开工。深化工程造价信息发布机制改革，贴近市场，不断拓宽价格信息采集渠道，扩大造价信息覆盖范围，提高造价信息发布质量。

（五）健全建筑市场信用管理体系。建立健全建筑市场动态监管制度，加强建筑业企业资质资格动态核查，加强对企业和人

员招标投标、合同履行等行为的监督检查，严厉查处肢解发包、转包、违法分包、围标串标等违法违规行为。充分发挥建筑市场监管与诚信信息一体化平台作用，加快建立完善覆盖房地产开发、勘察设计、建筑施工、市政施工、装饰装修、工程监理、招标代理、造价咨询等八类建筑市场主体企业库、人员库、项目库等三大基础数据库，加快推进与省市公共信用信息平台的数据共享交换，实现企业资质、人员资格、市场执法、信用评价等信息的互联互通。完善建筑市场信用管理评价办法，统一规范信用信息记录内容与标准，深入开展建筑市场主体信用管理评价，建立健全信用评价和发布制度。推进建筑市场主体信用管理评价结果在资质资格、招标投标、市场监管等活动中的应用，实行综合评估法的招标投标项目，资信标评审权重不少于 10%。建立建筑市场信用管理激励和失信惩戒机制，完善建筑市场信用管理“红名单”“黑名单”发布制度，加大对信用主体激励和违法失信主体惩戒力度。

三、完善工程建设组织模式

（六）积极推行建设工程总承包。加快建立适应工程总承包发展的招投标、工程计价和工程管理配套制度。政府投资项目、采用装配式或者 BIM 建造技术的项目应采用工程总承包模式，鼓励非政府投资项目采用工程总承包模式。建设单位可在完成工程可行性研究报告或初步设计文件后进行工程总承包发包，工程总承包单位对工程项目的勘察、设计、采购、施工等实行全过程承包，也可按照合同约定选择分包单位，并对工程的质量、安全、

工期和造价等全面负责。除了以暂估价形式包括在工程总承包范围内依法必须进行招标的项目外，工程总承包单位可以直接发包总承包合同中涵盖的其他专业业务。鼓励有条件的设计或施工单位提高设计施工综合管理能力，健全管理体系，培育一批具有较强综合实力和核心竞争力的工程总承包企业，培养一批复合型工程总承包管理人才，建成一批工程总承包试点示范项目。

（七）培育全过程工程咨询。改革现有的投资咨询、工程设计、工程监理、造价咨询、招标代理等分段管理模式，逐步构建科学、统一、有机的全过程工程咨询服务体系。鼓励投资咨询、勘察、设计、监理、招标代理、造价咨询等企业联合经营和并购重组，培育一批高水平的全过程工程咨询企业。全过程工程咨询单位应具备工程设计或监理资质，资质范围内的业务自行承担，资质范围外的可直接另行发包。经过依法发包的全过程工程咨询服务项目，可不再另行组织前期咨询、工程监理、勘察设计、招标代理和造价咨询等单项咨询业务招标。实行工程总承包的政府投资项目应采用全过程工程咨询模式，鼓励非政府投资工程委托开展全过程工程咨询服务。

四、转变工程建造方式

（八）大力发展装配式建筑。严格执行《建设条件意见书》制度，将装配式建设标准和比例要求作为土地出让的重要条件，落实装配式建筑建设发展要求。围绕国家级装配式建筑示范城市建设，依托已有的示范城市、基地、项目，继续鼓励和引导创建省级示范城市和产业基地、示范项目，引导建筑行业部品部件生

产企业合理布局。积极招引国内外建筑工业化龙头企业和科研机构，在我市设立研发中心、产品基地、实验室，培育一批技术先进、专业配套、管理规范骨干企业和生产基地。建立健全装配式建筑技术、标准和监管体系，支持社会团体和企业编制装配式建筑相关配套标准，促进关键技术和成套技术研究成果转化为标准规范。支持学校、医院等公益性建筑以及单体建筑面积超过 2 万平方米的大型公共建筑采用装配式钢结构及成熟的 PC 部品部件，鼓励具备条件的项目按照《装配式建筑评价标准》进行建设，支持符合条件的新材料生产企业申报高新技术企业并享受相关科技专项资金支持。发挥装配式建筑示范带动作用，吸引更多的社会投资项目采用装配式方式建设。凡装配率超过 50% 的装配式建筑，在一定时期内可以采用邀请招标的方式。

（九）稳妥推进住宅全装修。对具备条件的新建住宅项目推行全装修，将全装修要求列入房地产开发项目建设条件和土地出让文件。加快新建住宅全装修标准化体系建设，积极推广整体厨卫技术，逐步实现新建住宅装修的工业化、装修部品的通用化。鼓励使用装饰装修新技术、新设备、新工艺、新材料，落实住宅全装修“四节一环保”（节地、节能、节水、节材和环保）要求，提高全装修住宅的科技含量。加大宣传引导力度，提高社会对全装修住宅的认可度，鼓励提倡购买全装修住宅。引导房地产企业开发适销对路的全装修住宅，探索实行菜单式装修、个性化服务，满足不同消费者需求。

（十）加快发展绿色建筑和建筑节能。全面执行新建建筑 100%

绿色建筑标准，大力发展高星级绿色建筑，每年新增二星级以上绿色建筑面积 100 万平方米以上。因地制宜推广空气热能、太阳能、浅层地能等新型清洁能源综合利用，推动传统建筑向绿色建筑转变。积极开展省级绿色生态示范城区（城镇）及绿色建筑、绿色智慧住区示范创建活动。认真做好建筑节能技术产品应用认定，扎实推进绿色建材评价标识，加快发展绿色建材产业。积极推进建筑垃圾资源化利用，支持企业加强再生建材生产技术和工艺研发，推动工程建设全过程低碳环保、节能减排。

五、加强工程质量安全管理

（十一）严格落实工程质量责任。全面落实工程参建各方主体的质量责任，强化建设单位的首要责任和勘察、设计、施工、监理单位的主体责任，以及质量检测、施工图审查机构和预拌混凝土、装配式构件等生产企业的质量责任。建立健全建设工程质量责任追溯体系，加大责任追究力度。严格执行工程质量终身责任书面承诺制、永久性标牌制、质量信息档案等制度。加快推进工程质量管理标准化，完善工程质量管控体系，推进质量行为管理标准化和工程实体质量控制标准化，实施样板引路制度。全面推行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，深入开展住宅工程质量常见问题治理，严格落实建设单位、施工单位工程保修期内的质量保修责任，妥善处理和解决群众住宅工程质量投诉问题。探索推行工程质量保险制度，充分发挥市场机制对工程质量的激励约束作用。

（十二）加强施工安全管控。严格落实企业主体责任，构建

以法定代表人为企业安全生产第一责任人的层级安全生产责任体系和施工现场安全管理体系，明确管理层级和责任边界，全面推行企业全员安全生产责任制。加快推进施工现场标准化管理、安全风险分级管控和隐患排查治理体系建设，推行施工安全“两承诺一公示”制度。持续开展深基坑、高支模、起重机械等危险性较大的分部分项工程专项整治活动，加大安全风险排查和隐患治理力度，防范和遏制生产安全事故发生。按照“以支定收、收支平衡”的原则，完善建筑业工伤保险浮动费率制度，积极探索安全生产责任保险制度，切实发挥保险机构参与风险评估管控和事故预防作用。严格落实安全文明施工费用，定期对建设工程安全文明施工费用使用情况进行跟踪检查。积极推进信息技术与安全生产深度融合，探索推行建筑起重机械司机人脸识别系统和建筑起重机械一体化管理模式。在建筑工地全面推广安装远程视频监控和扬尘在线监测系统，实时监控施工现场安全生产及扬尘状况。建立健全全覆盖、多层次、经常性的安全生产培训制度，提升从业人员安全素质及各方主体安全管理水平。

（十三）提升质量安全监管效能。完善政府监管体系，加强工程质量安全监督队伍建设，监督机构履行职能所需经费和车辆由同级财政预算全额保障。强化政府对工程质量安全的监管，明确监管范围，落实监管责任，坚持“双随机、一公开”检查方式，加大抽查抽测力度，重点加强对涉及公共安全的工程地基基础、主体结构等部位和竣工验收等环节的监督检查。强化对工程监理的监管，开展监理单位向政府报告质量监理情况试点。鼓励采取

政府购买服务方式，委托具备条件的社会力量开展工程质量、安全检查。加强工程质量检测管理，严厉打击出具虚假报告等行为。大力实施品牌战略，鼓励争创“鲁班奖”“国优工程”“泰山杯”及“安全文明示范工地”等质量安全奖项，建设单位应在工程合同中约定优质优价奖励条款。对独立总承包工程获得“鲁班奖”“国优工程”的建筑业企业，由工程所在地财政部门分别给予50万元、30万元的奖励，其中市政府投资工程由市级财政负责。对钢结构、装饰装修等专业承包工程获得中国建筑工程钢结构金奖、中国建筑工程装饰奖的建筑业企业，由工程所在地财政部门分别给予20万元、10万元的奖励，其中市政府投资工程由市级财政负责。

六、强化科技设计引领

（十四）提升建筑设计水平。全面落实适用、经济、安全、绿色、美观的新时期建筑方针，严格控制项目规划和方案设计环节，探索开展城市设计，统筹城市整体平面、立体空间、建筑体量、色彩、天际线、景观绿化等要素，塑造既体现时代风貌又注重地域特征和民族特色的建筑设计产品。推行设计团队招标、设计方案招标等适应建筑设计特点的招投标方式，对业绩优、水平高、信誉好的院士和设计大师可直接委托设计。完善政府购买施工图审查服务制度，创新施工图审查方式，推行数字化审图，推动由传统纸质“蓝图审查”向数字化“白图审查”过渡，提高审查质量和效率。理顺住房城乡建设、人防、消防等部门施工图审查管理体制，全面推行施工图“联合审批”“多审合一”。做好工程项目初步设计、超限和

抗震等各类技术审查，确保工程质量安全。

（十五）加快 BIM（建筑信息模型）技术推广应用。在工程项目规划、勘察、设计、施工、监理、造价、部品生产、运营维护等各阶段，推广 BIM 技术应用，利用云计算、云存储技术和云服务平台，实现建筑全生命周期各参与方的数据共享和协同合作，为项目方案优化和科学决策提供依据。开展 BIM 技术应用试点示范，研究建立基于应用 BIM 技术的规划方案、图纸审查、招标投标、质量安全监督、竣工验收、审计和档案等环节的审批和监管模式。依托行业协会，坚持自主创新和引进集成并重，通过科研合作、技术培训、人才引进等方式，推动 BIM 技术应用。鼓励建设企业构建企业级专业族库，逐步建立覆盖 BIM 修改、交换、应用和交付全过程的企业 BIM 应用标准流程，提高工程项目管理水平。自 2019 年起，政府投资的重大工程项目采用 BIM 技术进行设计。

（十六）加强科技创新。不断提高建筑产业智慧化水平，制定“互联网+”行动计划，推动移动互联网、物联网、云计算、大数据与建筑业的深度融合。围绕“建筑业 10 项新技术”，推广先进施工工艺工法，限制和淘汰落后、危险工艺工法。积极申报部、省级工法以及绿色施工科技示范工程等，并将获奖情况列入信用评价加分项。因技术创新而节约投资或提高效益的，建设单位应给予参建单位相应的物质奖励。加大建设科研投入，大幅提高技术创新对产业发展的贡献率。鼓励和支持有条件的建筑业企业发挥“产学研用”综合效应，与科研院所、高校建立合作机制，组建集建筑设计、施工、运维于一体的高水平创新平台，促使科技

创新资源有效集聚。

七、统筹推进建筑用工改革

（十七）深化劳务制度改革。构建新型建筑用工体系，逐步建立以施工承包企业自有建筑工人骨干、专业作业企业自有建筑工人主体、劳务派遣为补充的多元化用工方式。实行施工现场建筑工人实名制管理，建立建筑工人实名制综合管理服务信息平台，通过落实现场技术工人基本配备标准、发布技能等级和工种的人工成本信息等方式，引导企业将工资分配向关键技术技能岗位倾斜，促进建筑工人向产业工人转型。推行建筑技能工人电子证书，强化个人持证，实现证书通过数据系统平台验证和各部门互通互认信息共享，解决建筑从业人员流动性大、人证不符的问题。

（十八）健全建筑技能培训和鉴定体系。建立政府引导、企业主导、社会参与的建筑工人岗位技能培训制度。引导企业主动承担培训主体责任，健全企业内部职业技能培训制度，采取工学结合、校企合作、以师带徒等方式，对自有工人进行职业技能培训，推行体验式教育实训基地建设，确保工人上岗前掌握应知应会技能。完善建筑工人职业技能鉴定体系，发展一批建筑工人技能培训考核评价机构，开展建筑工人技能评价鉴定工作。大力弘扬工匠精神和竞赛精神，开展各类职业技能竞赛，发挥好技能竞赛在高技能人才培养、选拔和激励方面的作用，引导建筑工人加强自我学习、提高职业素养。

（十九）加快推进建筑人才培养。实施建筑业企业家素质提

升工程 and 专业技术人员能力提升工程，逐步提高一、二级建造师和中、高级职称等专业人才在行业从业人员中的比重，引导和鼓励高校毕业生到建筑行业一线从业。对参加政府组织的抢险救灾、重大活动且做出突出贡献的企业负责人，以及承建本市范围内项目荣获“鲁班奖”“国优工程”的项目经理，优先推荐为劳动模范候选人。探索建设类职业资格与职称制度有效衔接，提高建设类职业资格在企业（单位）建筑、设计类专业技术人员职称评审中的业绩权重。对已取得二级注册建造师等职业资格的，可作为中级职称资格评审的业绩条件；对已取得国家一级注册建筑师、一级注册建造师、注册咨询工程师、勘察设计注册工程师、注册造价工程师、注册监理工程师等执业资格之一的，可作为高级职称资格评审的业绩条件。对获得国家优质工程奖、国家工程质量奖（中国建筑工程鲁班奖、中国土木工程詹天佑奖等）、省部级优秀工程设计奖、两项以上泰山杯（省优质工程奖）等奖项之一的项目经理，以及编写国家工程建设标准、国家工程定额、国家级施工工法（第一主编人）之一者，可作为破格申报高级工程师的业绩条件。建筑业企业引进的高层次人才，可按照文件规定享受我市人才引进相关优惠政策。力争到 2020 年，全市建筑业从业人员达到 26 万人，技术经济管理人员数量占比超过 30%，其中注册建造师、监理工程师、造价工程师等注册执业人员数量达 1.5 万人；培育 2.5 万名中级工、0.5 万名高级工、1500 名技师，中级工以上建筑工人占比达 25% 以上。

（二十）切实维护工人合法权益。全面落实劳动合同制度，

用人单位要与建筑工人或农民工依法签订劳动合同。健全工资保障制度，建立农民工工资专用账户，实行建设工程费中有关人工费与其他工程款分账管理，拨付工程项目各类款项时优先拨付人工费用。推行银行按月代发农民工工资和工资月结月清制度，按照“谁用工谁负责”“总承包负总责”的原则，落实工资支付和监督责任。严格落实农民工工资支付保证金制度。畅通农民工维权渠道，施工总承包企业应在施工现场醒目位置设立维权信息告示牌。将有拖欠工资行为的企业列入建筑市场“黑名单”，给予限制市场准入等惩戒措施。

八、优化产业发展环境

（二十一）加强研究指导。各级政府要高度重视建筑业改革工作，及时研究解决影响建筑业发展的重大问题。建立住房城乡建设、发展改革、财政、人力资源社会保障、公安、规划、国土资源、城市管理、交通运输、水利、商务、国资、税务、金融、质监、安监、人防等部门组成的促进建筑业改革发展部门间工作协调机制，完善配套政策，搞好综合服务。住房城乡建设、统计部门要完善建筑业指标评价体系，做好行业发展的统计监测。

（二十二）进一步减轻企业负担。除依法依规设立的投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金外，建筑企业在工程建设中无需缴纳其他任何保证金。支持参建各方以保函、保险、担保方式降低运营成本，相关单位不得拒绝企业以保函、保险、担保方式代替各类保证金。建设单位凡要求承包企业提供履约担保的，必须对等提供工程款支付担保，否则视为建

设资金未落实，不予办理施工许可证。工程质量保证金预留比例上限由工程价款结算总额的 5%降为 3%。农民工工资保证金实行差异化缴存办法，对一定时期内未发生工资拖欠的企业实行减免，对发生工资拖欠的企业记入不良行为记录，并视情况提高缴存比例。加强建筑业调查研究和跟踪分析，积极落实建筑业营改增各项政策。到 2018 年 12 月 31 日，新开工的工程项目停止实施主管部门代收、代拨建筑施工企业养老保险金制度，由建设单位在开工前按照定额费率直接向施工企业支付，并将收款凭证作为办理施工许可证的要件。

（二十三）支持建筑企业“走出去”。充分发挥我市建筑工程、市政公用工程、港口与航道、海洋石油工程、机电工程等专业优势，有目标、有重点、有组织地开拓市场和开展对外承包。鼓励和推动我市企业与大型国企、央企、房地产开发企业合作与重组，依托大型企业平台积极拓展市外建筑市场。组织我市龙头骨干企业积极参加国家和省级政府、部门或行业中介机构组织的合作交流活动，引导企业参与“一带一路”以及各类功能区、国家级新区、城镇化试点地区建设，提高外埠市场份额。对于外出承揽业务的施工企业，在建筑市场信用管理、资质升级、评先树优等方面予以扶持。在境外独立总承包项目获得所在国政府最高建筑奖项的，视同在市内独立承建项目获得“鲁班奖”，享受相关优惠政策。

（二十四）加大金融财政扶持力度。各金融机构对建筑业企业采取差别化授信政策，对经营状况好、信誉佳的企业，在授信

额度、投标保函、质押融资、利率优惠等方面给予支持。支持金融机构开发适合建筑业特点的产品，开展应收账款质押贷款和信用保险业务，允许建筑业企业以建筑材料、工程设备等作为抵押进行反担保。支持优质建筑业企业积极对接并利用资本市场，通过上市融资等方式，提升资本实力和投资能力。建筑业企业发生的职工教育经费支出，不超过工资薪金总额 8% 的部分，可在企业所得税前扣除；超过部分，准予在以后纳税年度结转扣除。企业从事技术转让、开发和与之相关的技术咨询、技术服务免征增值税。企业在一个纳税年度内符合条件的技术转让所得不超过 500 万元的，免征企业所得税；超过 500 万元的部分，减半征收企业所得税。对上年应税销售 20 亿元以上的建筑业企业，当年企业销售税负率（增值税和企业所得税）不低于 3.5%、应税销售增幅超过 10% 的，按应税销售净增量的 0.5% 给予奖励，奖励额度最高不超过 500 万元。鼓励跨地区经营的本地建筑企业正确核算并在本地缴纳企业所得税，鼓励建筑企业完善个人收入核算，并采取全员全额明细申报方式缴纳个人所得税。

（二十五）充分发挥行业协会作用。发挥好行业协会的桥梁纽带作用，进一步提高协会在规范行业秩序、建立从业人员行为准则、促进对外交流、加强行业自律、推动行业技术进步、反映企业和从业人员诉求、提出政策建议等方面的服务能力。引导行业协会结合行业特点规范开展评优、评奖工作，提升社会公信力。鼓励行业协会研究制定工程咨询服务类收费参考价，抵制恶意低价、不合理低价竞争等行为，维护行业发展利益。

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《山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》（鲁政办发〔2017〕73号），结合我市实际，制定本实施意见。

一、指导思想

按照党的十九大关于“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”定位和“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的部署要求，提倡租赁住房生活方式，加快构建租购并举的住房体系；培育发展现代住房租赁产业，催生新的经济增长极；规范住房租赁市场，夯实经济社会长久向好发展的住房基础。

二、总体目标

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，促进大、中、小住房租赁企业蓬勃发展；基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系；基本形成健全的住房租赁市场，推动实现城镇居民住有所居的目标。

三、具体措施

（一）保障租赁双方权益，提倡租赁居住生活方式。

1. 积极探索租房者子女就近享受中小学义务教育。按照“积极稳妥，有序推进”的原则，对具有本地户籍、在城区无住房、能提供长期租赁合同备案证明的家庭，县市区教育主管部门在统

筹考虑教育资源承载力、学校布局等情况的基础上，探索对义务教育适龄子女安排就近入学。具体细则由各县市区教育主管部门制定。（市教育局牵头）

2. 支持住房租赁消费，引导城镇居民通过租房解决居住问题。合法稳定就业或符合当地人才引进规定的非本地户籍承租人，可凭备案的住房租赁合同等证明材料申报居住登记、申领居住证。符合当地人民政府规定条件的，可以申请登记常住户口，享受义务教育、医疗等基本公共服务。简化相关手续和办事流程，为承租人申领居住证和住房租赁企业协助办理提供便利。加强宣传引导，让租赁消费成为新的时尚理念。（市公安局、市住房城乡建设局、市卫生计生委、市文化广电新闻出版局牵头，各县市区政府、管委配合）

3. 加大住房公积金对租赁住房的支持力度。职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在我市行政区域内无自有产权住房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。承租本市公共租赁住房，按照实际房租支出提取。租住本市商品住房，提供本人及配偶无房证明的，按照市住房公积金管理部门确定的租房提取额度提取；同时提供完税发票和住房城乡建设部门出具的房屋租赁备案证明的，可按实际房租支出提取，但不超过年度最高提取限额。租房提取额度不与公积金月缴存额挂钩。市住房公积金管理部门要根据我市经济发展和租金水平，每年调整租房提取额度，并向社会公布。具体实施细则由市住房公积金管理中心制定。（市住房公积金管理中心牵头）

4. 实施税收优惠政策。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%的征收率减至按 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，落实免征增值税优惠政策；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。结合个人所得税改革，落实国家关于对个人出租住房和承租住房的个人所得税优惠政策。（市税务局牵头）

5. 提供金融支持。鼓励银行业金融机构，加大对租赁住房项目的信贷支持力度，向住房租赁市场主体提供分期还本等符合经营特点的长期贷款类金融支持。鼓励金融机构开发优惠贷款利率的定向金融产品，向住房租赁企业提供金融支持，鼓励政策性金融机构比照保障房建设或者棚户区改造贷款优惠条件发放长期低息贷款。支持金融机构创新针对住房租赁项目的金融产品和服务，鼓励住房租赁企业和金融机构运用利率衍生工具对冲利率风险。拓宽住房租赁企业直接融资渠道，支持发行企业债券、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，专门用于发展住房租赁业务。稳步推进房地产投资信托基金(REITs)试点工作。（人民银行市中心支行、烟台银监分局牵头）

6. 保护承租人的稳定居住权。住房租赁合同期限内，出租人无正当理由不得擅自解除、变更合同，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金；承租人应当按照合同约定使用住房和室内设施，并按时缴纳租金。制定并推行《烟台市住房租赁合同示范文本》，

明确出租人、承租人及其他当事人的权利和义务，提倡长期租赁。

（市住房城乡建设局、市工商局牵头）

（二）增加租赁住房供应，满足新增住房需求。

7. 增加租赁住房用地供应。将租赁住房用地供应纳入年度土地供应计划。按照统一规划、统一收储、统一开发的原则，加强农村集体建设用地市场的一级管控，积极开展利用集体建设用地建设租赁住房工作。（市国土资源局牵头）

8. 加大公共租赁住房供应。统一公租房实物配租和租赁补贴的保障标准，逐步实现实物配租与租赁补贴并举，灵活满足公租房保障对象需求。外来人口较多、库存商品住房较少的县市区，可通过在新建商品住房项目中配建、政府投资集中建设、购买、长期租赁等方式，增加公租房实物供应。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。商品住房库存较多、去化周期较长县市区，应主要以租赁补贴为主。完善租赁补贴制度，落实实物配租轮候家庭通过租赁补贴实施保障的措施，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。（市住房城乡建设局牵头）

9. 允许改建房屋用于租赁。鼓励住房租赁国有企业将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等，按土地、规划、消防、燃气等规定改建为租赁住房。改建后的租赁住房用水、用电、用气执行居民价格标准；改建后的租赁住房不得销售。（市国土资源局、市规划局、市住房城乡建设局牵头，市公安局、市城管局、市环保局配合）

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。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、防水功能、排污功能完好有效；不得损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构、影响房屋安全；不得加建卫生间、厨房。租赁住房应当以原设计的“卧室”“起居室”为最小出租单位，不得按床位出租。人均租住面积不得低于 10 平方米。（市住房城乡建设局、市消防支队牵头，各县市区政府、管委配合）

（三）培育发展现代租赁产业，建设规范有序的租赁市场。

11. 培育机构化、规模化住房租赁企业。充分发挥国有企业的引领和带动作用，支持相关国有企业转型为住房租赁企业。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经营，享受国家加快发展生活性服务业的相关支持政策。推进综合信息服务管理平台建设，实现租赁登记与公安居住登记等信息资源的整合与共享，为居住证持有人在居住地居住提供便利。各县市区要培育一批住房租赁骨干企业，2018 年 12 月底前上报并公布 1-2 家住房租赁（国有）重点企业名单；到 2020 年，全市培育 20 家市级住房租赁示范企业，带动住房租赁行业品牌化发展。（市住房城乡建设局牵头；各县市区政府、管委，市发展改革委，市公安局配合）

12. 发展“城中村”现代租赁服务业。鼓励村集体租赁经营“城中村”住房，将符合安全、消防、卫生等条件的住房统一出租，规范管理。（各县市区政府、管委牵头）

13. 鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。积极倡导在房地产开发项目建设条件意见书中增加“房地产开发企业在新建商品住宅项目中自持一定面积住房用于租赁”的规定，对自持部分不予发放商品房预售许可，自持期限内不准转让，不准以变相形式搞“以租代售”，租赁期限最长 20 年。鼓励房地产开发企业出租库存商品住房，支持房地产开发企业与住房租赁企业合作发展租赁地产。（市国土资源局、市住房城乡建设局牵头）

14. 支持物业服务企业开展住房租赁经营。鼓励物业服务企业协助配合业主出租空置房源。支持物业服务企业发挥信息、人员、服务等优势，拓展业务范围，通过代管、租赁、购买等方式筹集房源，依法开展住房租赁经营。（市住房城乡建设局牵头）

15. 规范发展住房租赁中介机构。充分发挥中介机构特别是经纪机构作用，提供规范的居间服务。建立健全住房租赁中介机构和从业人员执业资格、信用管理制度，全面推行中介人员实名服务制度、服务项目明码标价制度。引导开展行业自律，加强业务培训，促进依法经营、诚实守信、公平交易。（市住房城乡建设局、市物价局、市工商局牵头）

16. 支持和规范个人出租住房行为。落实优惠政策，鼓励个人依法自主出租，或委托住房租赁企业、中介机构、物业企业，出租符合安全要求、满足基本使用功能的自有住房。充分利用政府住房租赁信息服务与监管平台，为个人出租住房提供高效、便捷的信息服。 （市住房城乡建设局、市公安局牵头）

17. 建设政府住房租赁服务平台。通过服务平台，提供便捷

的租赁信息发布服务，推行统一的住房租赁合同示范文本，实现住房租赁合同网上备案；建立住房租赁信息发布标准，确保信息真实准确，规范住房租赁交易流程，保障租赁双方特别是承租人的权益；开展住房租赁企业和房地产经纪机构备案管理，实施住房租赁信用管理；加强住房租赁市场监测，为政府决策提供数据基础。（市住房城乡建设局牵头）

18. 严格做好合同备案管理工作。严格落实住房租赁合同备案制度，租赁合同备案证明作为享受住房租赁优惠政策的必要条件。加快实现住房租赁合同网上签约及备案管理，提高工作效率，方便群众办事。各县市区住房城乡建设部门要明确住房租赁备案管理工作机构，可委托街道办事处办理租赁备案业务。教育、公安、国土资源、工商、税务等部门应当配合做好住房租赁备案工作。（市住房城乡建设局牵头；市公安局，市工商局，市教育局，市国土资源局，市税务局，各县市区政府、管委配合）

四、工作要求

（一）切实提高认识。加快发展住房租赁市场是落实党的十九大精神的重要举措。各级各有关部门和单位要高度重视现代租赁产业这一新经济增长极的发展潜力，加快建设多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房体系，促进我市房地产市场平稳健康发展。

（二）强化组织领导。将培育和发展住房租赁市场工作纳入全市房地产工作联席会议制度，由市政府分管副秘书长担任联席会议召集人，市教育局、国土资源局、住房城乡建设局、公安局、

税务局、住房公积金管理中心等为成员单位，各成员单位有关负责人为联席会议成员。联席会议办公室设在市住房城乡建设局，负责工作统筹协调、督促落实和信息沟通等日常工作。联席会议原则上每半年召开一次，可根据工作需求临时召集或邀请其他相关部门参加。

（三）加强统筹协调。市住房城乡建设局负责培育和发展住房租赁市场相关协调工作，要协调各有关部门继续深化研究“保障租赁双方权益，提倡租赁居住生活方式”的各项有力措施。各牵头单位承担主体责任，要按照任务分工制定相关政策措施，并会同配合单位形成齐抓共管的联动机制。各相关未明确具体政策措施由牵头部门适时公布实施，并报联席会议办公室。

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，有关人民团体，中央、省属驻烟有关单位。

烟台市人民政府办公室

2018年11月30日印发