杭州市住房保障和房产管理局
杭 州 市 财 政 局 文件

杭房局〔2020〕108 号

杭州市住房保障和房产管理局 杭州市财政局关于印发杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金使用管理办法的通知

各有关单位:

根据财政部、住房和城乡建设部《关于开展中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》(财综〔2019〕2 号)、《关于印发<中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法>的通知》(财综〔2019〕31 号)精神，特制定《杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金使用管理办法》，经市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

杭州市住房保障和房产管理局　　杭州市财政局

2020 年 9 月 9 日

杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金使用管理办法

第一章　总则

第一条 为认真贯彻落实党中央、国务院关于“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的决策部署，加快培育和发展住房租赁市场，构建房地产市场健康发展长效机制，根据财政部、住房和城乡建设部《关于开展中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》（财综〔2019〕2号）、《关于印发<中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法>的通知》（财综〔2019〕31号），结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称“中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金”（以下简称“专项资金”）是指由中央财政安排的专项用于支持我市住房租赁市场发展资金。

第三条 对本市行政区域内符合条件的法人使用专项资金给予支持，适用本办法。专项资金实行项目库管理，项目库包括项目类别、项目规模、实施主体、主管部门、设立年限、实施期限、绩效目标、主要用途等内容。

第四条 市住保房管局负责确定专项资金年度支持重点，组织全市项目申报和评审，负责管理完善类项目的资金使用。组织开展项目的信息公开、跟踪检查、监督考核及绩效管理工作。

市财政局负责收到中央资金后，根据市住保房管局提出

的预算申请，按规定程序纳入预算安排，并会同市住保房管局下达（拨付）资金，指导部门开展全过程预算绩效管理。

各区、县（市）房产行政主管部门、财政局按职责分工，根据市住保房管局确定的专项资金支持方向和重点，组织开展项目申报及初审，负责项目管理、资金使用、监管检查、绩效管理等工作。

第二章　支持范围和申报对象

第五条 专项资金支持范围为:

（一）支持租赁住房筹集建设。对通过盘活存量闲置住房、商办和厂房改造、“城中村”“城边村”改造、国有土地和集体建设用地新建等方式增加市场租赁住房房源的项目给予奖励补助（以下简称“奖补”）。

（二）支持租赁住房运营管理。扶持一批主营业务突出、竞争力强、示范性好、专注于细分市场的住房租赁企业，对符合条件的给予奖补。

（三）支持租赁信息平台建设。支持我市实施的市住房租赁管理服务平台及相关的管理服务信息化体系建设。

（四）支持住房租赁相关研究。对我市开展的市场化租赁住房基础性研究及应用性研究给予支持，构建有利于我市市场化租赁住房发展的政策环境。

以上（一）（二）项目统称为项目补助类，（三）（四）项目统称为管理完善类。

第六条 专项资金申报对象为:

（一）项目补助类

1. 申报对象：在杭州市合法注册和税务登记的法人。

2. 申报法人应具备的基本条件：

（1）符合本办法及相关行业监管办法、申报指南（通知）、操作规程的要求和条件；

（2）具有独立的法人资格，运营正常；

（3）合法经营，依法纳税，管理规范；

（4）具有健全的财务管理制度和良好的财务记录，信用记录良好；

（5）按规定及时报送相关资料。

（二）管理完善类

管理完善类项目由市住保房管局负责组织实施。

第七条 项目补助类存在以下情形之一的，不予奖补：

（一）被列入异常经营名录、失信被执行人名单或失信联合惩戒黑名单的法人；

（二）房源未录入杭州市住房租赁监管服务平台或不办理房屋租赁合同网签备案的法人；

（三）未设置持续运营条件的（新建企业自持商品房屋、集体建设用地建设租赁住房、村集体10%留用地建设租赁住房等项目持续运营期不少于10年，不得以租代售、控制租金涨幅等）；

（四）合同租赁期限不满6个月的短期租赁住房或主要满足旅游度假需求的租赁住房；

（五）违法违规建设或不符合建筑质量安全、消防安全、室内空气质量等规定的租赁住房；

（六）单套（间）建筑面积140平方米以上或签约租金高于同时期同小区租金参考价2倍的租赁住房;

（七）年平均租金涨幅超过我市当年城镇居民可支配收入增幅的法人;

（八）公共租赁住房项目;

（九）市政基础设施建设、城市更新等与住房租赁市场没有明显关联的领域。

第三章　支持标准和分配方式

第八条 专项资金支持标准为:

（一）支持租赁住房筹集

根据报住房和城乡建设部、财政部《中央财政支持住房租赁市场发展试点工作方案》，对筹集建设房源类项目原则上按以下标准给予奖补:

1. 居间式租赁住房项目：按建筑面积4元/平方米给予一次性奖补，且不与租赁住房运营管理类项目同时享受，同年度不与其他筹集建设房源类同时享受。

2. 企业自持商品房屋项目：按建筑面积100元/平方米且不超过项目实际装修配置成本给予一次性奖补。

3. 托管式租赁住房项目：按建筑面积200元/平方米且不超过项目实际装修配置成本给予一次性奖补。

4. 集中式商改租、工改租或“城中村”“城边村”改造筹集租赁住房项目:按建筑面积400元/平方米且不超过项目实际改建装配成本给予一次性奖补。

5. 集体建设用地、村集体10%留用地建设租赁住房项

目：按建筑面积 800 元/平方米且不超过项目实际建安装配成本给予分阶段奖补。在项目开工阶段给予奖补上述标准的 40%，项目竣工交付后给予奖补剩余部分。

6. 蓝领公寓项目：按建筑面积 1000 元/平方米且不超过项目实际建安装配成本给予分阶段奖补。在项目开工阶段给予奖补上述标准的 40%，项目竣工交付后给予奖补剩余部分。

（二）支持租赁住房运营管理

对租赁住房运营管理类项目原则上按以下标准给予奖补：

1. 示范性企业运营管理项目：按租赁住房 25 元/平方米•年给予奖补。示范性企业运营管理项目标准详见具体申报通知。

2. 智能门禁系统应用推广项目：按租赁住房安装使用的智能门禁设备 300 元/件给予奖补，奖补额度不超过设备实际采购成本。

（三）支持租赁信息平台建设

通过政府采购方式，按实际中标、成交价及相关合同支付。

（四）支持住房租赁相关研究

通过政府采购方式，按实际中标、成交价及相关合同支付。

第九条 专项资金来源为中央财政资金，并实行奖补资金总量控制。为防止出现资金缺口，对项目补助类实施奖补标准浮动调整机制。若按照第八条奖补标准测算，当年通过

评审的项目补助类资金总量大于中央下达的专项资金总量（扣除管理完善类资金）时，实际奖补标准=第八条奖补标准×调整系数，调整系数=（中央下达的专项资金总量-管理完善类资金）÷按第八条奖补标准测算的项目补助类资金总量。

第四章　申请审核、竞争评审和资金拨付

第十条 专项资金申请审核程序为:

（一）项目补助类

市住保房管局每年下发申报通知，牵头组织各区、县（市）做好申报、审核、评审、公示等工作，具体程序如下:

1. 法人申报。申报法人应根据申报通知要求，编写资金奖补申请报告，提供相应证明材料，由在杭总部统一向总部注册地所在区、县（市）房产行政主管部门申报。申报法人对相关材料的真实性、准确性和完整性负责。

2. 受理审核。区、县（市）房产行政主管部门审核后，将符合奖补条件的项目清单上报至市住保房管局。

3. 竞争评审。市住保房管局牵头组织对各区、县（市）上报的项目进行竞争评审，评审结果作为财政资金拨付和试点工作绩效评价依据。根据评审标准（另行下发），得分低于合格分的，不纳入奖补范围。竞争评审主要采用书面方式，必要时对具体项目进行实地考察。

4. 结果公示。评审后，市住保房管局将评审小组提交的综合评分结果予以公开公示，并接收社会监督，公示期为5个工作日。

5. 异议处理。公示期间提出异议的，异议人应当提交书面材料，说明异议理由，并提供证明材料。市住保房管局自收到书面异议材料之日起15个工作日内，对异议项目重新进行审核。

6. 下达文件。公示期满无异议的，上报市住房租赁试点工作领导小组，批复后纳入项目库管理，并由市住保房管局下达相关文件。

（二）管理完善类

按照相关规定，市住保房管局与项目的承担单位签订项目合同，明确验收要求、完成时限等，按合同内容组织项目验收，核准项目变更、结项或撤项申请，对项目验收异常情况予以处理。

第十一条 对于项目补助类，专项资金采取先预拨、后清算的方式，市级预下达至各区、县（市），由区、县（市）将资金拨付至项目实施单位，后续统一清算。

对于管理完善类，由市住保房管局按照合同签订条款拨付资金。

第五章　监督和绩效管理

第十二条 各区、县（市）房产行政主管部门要建立健全专项资金的使用管理、监督检查和跟踪问效制度，对重点项目执行情况进行不定期的跟踪检查，必要时委托专业机构进行专项检查，确保住房租赁试点政策落实到位。

承担项目补助类的法人应在我市设立唯一、独立的财政奖补资金专用存款账户，按现行财务会计制度规定进行财务

处理，建立完整的档案并自觉接受住建、财政、审计等部门的监督检查。

第十三条 专项资金按照国家、省级、市里要求实施全过程绩效管理。绩效评价按照“谁使用、谁负责”的原则实施，市住保房管局负责组织实施绩效评价工作，市财政局负责对绩效目标进行程序性审核，对重大项目可组织再评审，各区、县（市）负责做好本区域内专项资金绩效评价工作，建立健全绩效自评和绩效重点评价相结合的绩效评价制度。

（一）加强绩效考核评价工作。各区、县（市）房产行政主管部门、财政局要按照财政绩效管理有关规定，于次年1月底前对本地区本单位年度专项资金的使用情况进行总结和绩效评价，形成总结报告，包括资金到位情况、资金分配情况、资金使用效果、存在问题及政策建议等。

（二）强化绩效考评结果应用。根据资金管理、项目管理、产出效益、服务对象满意度等多维度评价指标体系，将专项资金与绩效评价结果挂钩，作为下一年度专项资金分配的重要依据。

（三）加强预算执行管理。各区、县（市）要主动把专项资金纳入预算执行管理范围，对专项资金或实施项目执行进度严重滞后或出现重大违规问题的，扣减直至收回已安排的专项资金。

第十四条 对于骗取、挪用专项资金等行为，按照《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令第427号）等规定进行查处，取消专项资金申请资格，收回已拨付的专项资金。情节严重的，按规定追究法人和相关负责人的法律责任。涉

嫌犯罪的,依法移送司法机关处理。

第六章　附则

第十五条 本办法自 2020 年××月××日起施行，实施期至 2021 年 12 月 31 日，由市住保房管局会同市财政局负责解释。

杭州市住房保障和房产管理局办公室　　2020 年 9 月 9 日印发