**深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法（征求意见稿）**

**第一章总则**

**第一条** 为促进我市住房租赁市场平稳健康发展，进一步推进住房租赁试点工作，支持培育专业化、规模化住房租赁企业，加强中央财政城镇保障性安居工程专项资金(以下简称专项资金)使用管理,提高资金使用效益,根据《财政部 住房城乡建设部关于印发<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）、《财政部 住房城乡建设部关于分配下达2019年中央财政城镇保障性安居工程专项资金用于发展住房租赁市场的通知》（财综〔2019〕39号）、《关于深圳市开展中央财政支持住房租赁市场发展试点工作实施方案（2019—2021年）》等相关文件,制定本办法。

**第二条** 本办法所称专项资金，是指中央财政安排用于支持发展住房租赁市场，满足居民基本居住需求、改善其居住条件的专项资金。

**第三条** 专项资金的使用和管理遵循“公开、公正、高效、安全、合理”的原则,实行“专家评审、政府决策、社会公示、绩效评价”的管理模式。

**第二章  职责及分工**

**第四条** 市住房建设部门的职责:

（一）编制和发布专项资金年度申报指南,组织区住房建设部门受理项目申报。

（二）组织开展专家评审和公示等。

（三）制订专项资金年度支出计划。

（四）负责对专项资金使用单位及项目登记建档。

（五）负责跟踪、检查项目实施情况。

（六）建立奖补项目动态监管系统，建立定期检查机制和绩效评价机制。

（七）进行专项资金相关信息公开。

（八）会同市财政部门制定本办法有关配套文件。

（九）健全市住房租赁管理体制机制。

（十）职责范围内的其他事项。

**第五条** 市财政部门的职责:

（一）审核专项资金年度支出计划。

（二）负责在规定时间内下达专项资金。

（三）负责跟踪、检查专项资金使用情况,根据需要对专项资金支出进行绩效评价。

（四）协同市住房建设部门制定本办法有关配套文件。

（五）指导专项资金信息公开。

（六）职责范围内的其他事项。

**第六条** 辖区政府、新区管委会（含深汕特别合作区）的职责：

（一）完善辖区住房租赁管理体制机制，推动辖区住房租赁市场发展，增加辖区租赁住房供给，培育辖区专业租赁机构，加强辖区住房租赁市场秩序整治，控制辖区年度住房租金涨幅，组织开展辖区住房租赁网格信息的核实与修正。

（二）组织对专项资金申报对象和申报材料进行初审并进行现场检查，向市住房建设部门提交初审意见。

（三）根据发展住房租赁市场的实际工作需要，编制资金使用计划，报市住房建设部门汇总。  
 （四）配合市住房建设部门制定本办法有关配套文件。

（五）职责范围内的其他事项。

**第七条** 专项资金使用单位的责任:

（一）如实提供相关的申报资料。

（二）按规定用途使用专项资金。

（三）对专项资金进行财务管理和分账核算，专项、专人审批开支，由单位财务开设独立银行账户及独立财务台账进行核算。

（四）接受有关部门的监督检查、验收、评价和审计。

（五）按要求提供专项资金使用情况和项目执行情况的报告及有关材料。

（六）责任范围内的其他工作事项。

**第三章 奖补对象和范围**

**第八条** 专项资金的奖补对象：  
（一）建设筹集、运营管理租赁住房的单位,包括符合条件的住房租赁企业、房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业、原农村集体经济组织及继受单位等社会组织、机构。

（二）开发维护住房租赁监管服务平台的机构及为平台提供租赁信息的机构。  
（三）提供住房租金指导价格评估、专项课题研究等技术服务的专业机构。  
（四）培育发展辖区住房租赁市场、开展住房租赁市场监管的有关政府部门。

**第九条** 专项资金的奖补范围：

（一）租赁住房筹集建设项目，包括盘活存量房源、改建类项目、新建类项目和“稳租金”商品房项目。

（二）租赁住房日常运营与贷款贴息。

（三）住房租赁监管服务平台相关功能的开发与完善。

（四）完善住房租赁市场管理体制机制，开展相关的住房租赁市场监督管理工作。

（五）住房租赁相关技术服务，包括采集信息、建立存量房源基础数据库、建立住房租赁企业和房地产经纪机构数据库、住房租金动态监测、住房租金指导价格评估、住房租赁市场相关领域的基础性和应用性研究。

**第十条** 有下列情形之一的,专项资金不予奖补。

　　（一）以下市场主体不得申请专项资金：

1.存在不良记录、违法违规行为、被列入异常经营名录、失信被执行人等存在明显市场风险的企业。

2.投诉率较高的企业，即经有关部门核实有效投诉次数占企业运营租赁房源套（间）数比率超过百分之三的企业。

3.未在市住房建设部门进行登记备案的企业。

4.存在《深圳市公共信用信息管理办法》第二十八条规定情形之一，有失信联合惩戒行为的企业。

（二）以下情形不得申请专项资金：

1.租赁期限不满六个月的短期租赁住房。  
2.主要满足旅游度假需求的租赁住房，如民宿、酒店等。

3.产权不明晰、违法违规建设、安全质量不达标的租赁住房。经过历史遗留违法建筑处理核查权属，且经过结构安全、消防安全、地质灾害排查及整治，并由专业化住房租赁企业进行规模化租赁改造的“城中村”租赁住房除外。

4.房屋租赁合同中，单套建筑面积超过一百四十四平方米（含本数）或单间建筑面积超过四十平方米（含本数）的大户型租赁住房项目。

5.租金年度涨幅超过百分之五的租赁住房项目。  
6.公共租赁房项目。  
7.市政基础设施建设、旧城改造等与住房租赁市场没有明显关联的领域。

**第四章 奖补条件和标准**

**第十一条** 各类专项资金申请主体，在同时满足相应条件和项目基本要求（详见附件）的基础上，方可申请专项资金。

**第十二条** 建设筹集租赁住房的企业根据项目类别，按照以下标准发放专项资金：

（一）盘活存量房源，根据收储房源的建筑面积，按照不超过一百五十元/平方米的标准予以奖补。

（二）改建类项目，根据改造后房源的建筑面积，按照不超过三百元/平方米的标准予以奖补。

（三）新建类项目，根据建设租赁住房的建筑面积，按照不超过八百元/平方米的标准予以奖补。

（四）“稳租金”商品房项目，开发单位承诺连续租赁五年及以上（从申报年度起算）的，按照不超过一千二百元/平方米的标准予以奖补；开发单位承诺连续租赁十年及以上（从申报年度起算）的，按照不超过一千五百元/平方米的标准予以奖补。

建设筹集租赁住房的类型，统一由住房建设部门进行认定。

**第十三条** 运营管理租赁住房的企业，根据运营房源的建筑面积，按照一元/平方米/月的标准予以奖补。

**第十四条** 新建自持租赁住房项目使用开发建设贷款或运营租赁住房项目使用经营性贷款的企业，可对在试点期间（2019-2021年）产生的贷款利息申请贷款贴息。贷款贴息根据银行向住房租赁企业发放的贷款额度，按照实际发生的贷款利息的百分之三十进行补贴。项目混合建设或运营的，按照租赁住房建筑面积占项目总建筑面积的比例计算。

同一住房租赁项目同时满足第十二条和第十四条的专项资金申请条件的，住房租赁企业仅可就其中一项申请专项资金；同时满足第十三条和第十四条的专项资金申请条件的，住房租赁企业仅可就其中一项申请专项资金。

**第十五条**奖补期限届满时，建设筹集、运营租赁住房的企业可以参与“深圳住房租赁服务企业评比”。市住房建设部门将对全市申请奖补且符合条件的企业进行综合评定，并对名列前二十名的企业给予差异化奖励：一至五名各奖补一百万元，六至十名各奖补八十万元，十一至二十名各奖补五十万元。

**第十六条** 市住房建设部门可以通过购买服务的方式，委托相关机构开展住房租赁监管服务平台的开发维护工作，每年安排不超过一千万元用于住房租赁平台的功能完善与模块建设。

**第十七条** 市住房建设部门可以通过购买服务的方式，委托相关机构开展住房租赁行业信用管理工作，每年安排不超过三百万元用于规范住房租赁行业行为，构建租赁行业诚信评价体系。

**第十八条** 经纪机构或住房租赁企业开展基础数据库信息采集及完善等相关工作的，对于录入完善正确有效的租赁房源信息并上传租赁平台的经纪机构或住房租赁企业，按照不超过十元/套（间）的标准予以奖补；在“深圳智慧租房”平台完成租赁合同信息采集或备案的经纪机构或住房租赁企业，按照不超过二十元/套（间）的标准予以奖补。  
**第十九条** 市住房建设部门可以通过购买服务的方式，委托相关机构开展住房租赁市场租金监测管理工作和基础性、应用性课题研究工作，每年安排约五千万元用于住房租赁市场租金的评估及住房租金指导价的编制等相关技术服务工作；每年安排约两千万元用于住房租赁市场专项课题研究工作。

**第二十条** 辖区政府、新区管委会（含深汕特别合作区）应大力推动住房租赁市场管理体制的完善。辖区政府、新区管委会（含深汕特别合作区）应结合辖区住房租赁市场发展情况，包括体制机制建立情况、市场主体培育情况、租赁房源筹集情况和开展住房租赁市场常态化专项整治工作的需要，测算购买服务的资金需求**，**编制资金使用计划，向主管部门进行专项资金申报。

**第二十一条**市住房建设部门可根据各年度专项资金申报的实际情况，以第十二条至第十九条奖补标准为上限，适当调整专项资金的奖补标准；具体奖补标准将根据经审核符合条件的项目数量及财政部门下达的资金数额统筹确定，以不突破财政部门下达的资金数额为原则。

**第五章 专项资金的受理与审查**

**第二十二条** 市住房建设部门每年定期集中受理专项资金的申报。

专项资金的申报主体，应当按照市住房建设部门发布的专项资金年度申报指南，在“深圳智慧租房”平台（奖补系统）上提出专项资金申请并提交相应申报材料，申报单位应对申报材料的真实性、完整性、有效性负责。

**第二十三条** 房源建设筹集运营类和基础数据采集类申请专项资金的，应当按照工作开展实际情况，每年定期在“深圳智慧租房”平台（奖补系统）上进行专项资金申报；

申报主体应向房源所在辖区住建部门提交专项资金申报相关纸质资料。

辖区政府、新区管委会（含深汕特别合作区），平台建设和专项研究课题、住房租金监测、住房租赁市场租金的评估及住房租金指导价的编制等其他技术服务类申请专项资金的，应每年定期由市、区主管部门结合工作需要编制当年专项资金使用计划。

**第二十四条** 辖区政府、新区管委会（含深汕特别合作区）应对申请专项资金的企业提交的专项资金申请材料进行初审，初审包括申报材料审核和项目现场检查。

辖区政府、新区管委会（含深汕特别合作区）应将通过初审的项目和相关材料提交至市住房建设部门进行评审。

**第二十五条** 市住房建设部门应建立专家评审制度，分别对辖区政府、新区管委会（含深汕特别合作区）、企业和专业机构等各类主体的专项资金申请材料进行评审。  
**第二十六条** 市住房建设部门应选取评审专家组成评审组。评审组不少于五名专家，一般为单数，设组长一名，组长根据实际情况现场推选，负责组织评审工作。

**第二十七条** 评审专家在行使评审权利、提出评审意见时，应当严格遵守与评审工作相关的法律、法规及规范性文件；准确把握项目奖补政策和评审标准；独立、客观、公正地做出判断并提出评审意见。

**第六章 专项资金的拨付与管理**

**第二十八条** 市住房建设部门组织对申报项目及申报材料进行专家评审后，提出初步的专项资金年度支出预算。

**第二十九条** 市住房建设部门应当将初步的专项资金年度支出预算向社会公示，公示时间不少于五个工作日，公示内容包括但不限于申请对象、申报项目、申报内容、专项资金奖补金额等，同时征求市场监管、金融监管、税务、人民银行等相关行政职能部门的意见。对有异议的申请对象和申报项目，由市住房建设部门组织重新审核。异议成立的，取消奖补资格。

**第三十条** 市住房建设部门在专项资金年度支出预算公示期限届满后，制定专项资金年度支出计划，并将专项资金年度支出计划报送市财政部门。

市住房建设部门会同市财政部门将专项资金年度支出计划报送市政府批准后执行。

**第三十一条** 租赁住房建设筹集、运营和数据采集类专项资金的发放方式：

（一）盘活存量房源的租赁住房项目投资企业完成房源收储后录入平台，每年定期统一申报，审核通过后发放奖补总额百分之五十，完成改造后发放另百分之五十。

（二）建设类项目和“稳租金”商品房项目，租赁住房项目投资企业在项目开工后即可录入平台，每年定期统一申报，审核通过后发放奖补总额百分之五十；建设类项目竣工后发放另百分之五十，“稳租金”商品房项目投入使用1年后发放另百分之五十。

（三）租赁住房日常运营和贷款贴息的专项资金每年定期进行统一申报，审核通过后一次性发放。

（四）基础数据库信息采集完善的专项资金每年定期统一申报，审核通过后一次性发放。

（五）“深圳住房租赁服务企业评比”于奖补期末开展评比，专项资金于评比结果公示且通过后发放。

**第三十二条** 辖区政府、新区管委会（含深汕特别合作区）完善住房租赁市场管理体制机制和开展专项整治行动的专项资金的发放方式：

每年定期由市住房建设部门会同市财政部门审核辖区政府、新区管委会（含深汕特别合作区）报送的资金使用计划，并报市政府审批同意后，由区主管部门按照政府采购有关规定进行委托，按照委托合同约定进行发放。

**第三十三条** 住房租赁监管服务平台建设和技术服务类专项资金的发放方式：

住房租赁监管服务平台建设、住房租赁行业信用管理制度建立、住房租金监测、住房租赁市场租金的评估、住房租金指导价的编制和住房租赁市场专项课题研究等类别的专项资金，每年定期由市住房建设部门组织编制支出计划，并按照政府采购有关规定进行委托，根据委托合同约定发放。

**第七章 专项资金的监督和责任**

**第三十四条** 专项资金应当实行专项管理、分账核算；专项资金使用单位应严格按照规定用途使用，不得挪作他用。

**第三十五条** 市住房建设部门、市财政部门应组织对申报项目实施情况、专项资金使用情况等开展绩效评价，辖区政府、新区管委会（含深汕特别合作区）、企业、单位和专业机构应予以积极配合。

市住房建设部门应根据绩效评价情况及时完善资金使用和项目管理等制度。

**第三十六条**市住房建设部门应会同市财政部门于2020、2021年2月28日前将上一年度中央财政支持住房租赁市场发展试点资金绩效自评报告报财政部地方监管局审核。

**第三十七条**申报单位获得的专项资金应当用于发展住房租赁业务，健全必要的财务管理制度，并在每年底前就专项资金管理、使用情况做出用途说明和专题报告，自觉接受市政府和所在辖区相关部门的日常监督、专项审计和绩效评价。

申报单位对专项资金管理不善、使用不当、绩效不佳的，没有建立相应的专项资金管理制度和房源管理信息化系统、没有按照规定用途使用专项资金、专项资金使用效率低、租户满意度低的相关单位应退回专项资金。拒不退回专项资金的申报单位，市住房建设部门将依法进行追缴。

**第三十八条** 申报单位在申报、评审或验收过程中出现下列行为之一的，市住房建设部门有权取消其奖补资格，并视情形约谈申报单位：

（一）不符合专项资金申请条件的。

（二）严重违反专项资金相关规定的。

（三）存在多头、重复申报情况的。

（四）纳入开工计划的项目未按照计划如期开工的。

（五）申报项目未达到验收要求且不及时整改的。

（六）申报项目存在质量问题、安全隐患，出现安全生产事故的。

（七）“稳租金”商品房项目未按照合同约定履行连续租赁期限的。

（八）租金年度涨幅超过百分之五的。

（九）拒绝将企业系统与住房租赁监管服务平台联网的。

（十）申报单位或申报项目被政府有关部门“黑名单”专栏记录在案的。

（十一）申报单位无特殊理由停业一年以上，或主营业务发生变化的。

**第三十九条** 专项资金申报单位提供虚假材料,骗取专项资金，转移、侵占、挪用专项资金，或者不按规定使用资金的，依照《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令第427号）等规定依法追究专项资金申报单位及其负责人和有关人员的法律责任。

市住房建设部门有权要求存在提供虚假材料,骗取专项资金，转移、侵占、挪用专项资金，或者不按规定使用资金行为的专项资金申报单位退回专项资金,三年内不受理其专项资金申请,将有关企业按规定列入不诚信名单,向社会公开其违法违规信息；并取消其三年内申请深圳市政府有关优惠政策的资格。

**第四十条** 受委托的评审专家违反本办法规定或者职业道德,在评审工作中滥用职权、徇私舞弊的,取消其专家资格,通报所在单位,并按照有关规定追究责任。涉嫌犯罪的,依法移送司法机关处理。

**第八章 附则**

**第四十一条** 本办法所称住房租赁企业，是指在我市开展房屋（不含民宿、酒店）租赁经营活动的房屋租赁企业及其分支机构；

本办法所称专业化、规模化住房租赁企业，是指房源数量在两千套（间）或建筑面积达到五万平方米以上的住房租赁企业；

本办法所称经纪机构，是指实际从事房地产经纪中介服务活动的机构；

本办法所称“盘活存量房源”，是指将闲置住房转化为租赁住房；

本办法所称“改建类”项目，是指由工业厂房、商业用房、城中村、闲置毛坯房以及其他改建的租赁住房项目；

本办法所称“稳租金”商品房,是指由房地产开发企业建设并组织运营，在一定期限内只租不售，由政府主管部门进行租金价格涨幅管控，面向在我市工作、有住房租赁需求的常住居民出租的商品房。

**第四十二条** 本办法由市住房建设部门会同市财政部门解释。

**第四十三条** 本办法自2019年 月 日起施行，有效期3年。

附件：各类主体申请专项资金的基本条件和要求

**附件**

**各类主体申请专项资金的基本条件和要求**

一、建设筹集租赁住房的企业，申请专项资金需同时满足以下基本条件和要求

**（一）基本条件**

1.工商注册地、税务登记地均在深圳行政辖区内；

2.已办理住房租赁企业登记备案；

3.按照深圳市网格办“一房一码”统一标准，完成本机构的房屋租赁管理信息系统改造，并与“深圳智慧租房”平台完成对接；

4.在“深圳智慧租房”平台已办理注册，申请奖补的房源纳入平台管理；

5.申请奖补的房源单套建筑面积不超过一百四十四平方米，单间建筑面积不超过四十平方米；

6.新建类项目必须实现当年开工；

7.收储租赁合同期限不少于五年，且为一手收储业主（物业的所有权人）房源；

8.企业需承诺将专项资金用于弥补房源建设成本、收储成本、住房改造成本、住房装修成本支出、甲醛检测等，不得挪作其他用途；

9.房源首次出租后，三年内每年租金涨幅不超过百分之五，不得以租代售；

10.企业信誉良好，无相关主管部门记录在案的不良行为记录。

**（二）盘活存量房源的基本要求**

1.以散租或整租方式，收储市场商品房、产业园区配套宿舍或其它类型存量用房，作为租赁住房；

2.不涉及房屋结构改造，但需完成必要的住房装修、翻新等工作，达到入住标准；

3.企业年度申报新增房源不少于五百套（间），且奖补仅限于年度新增房源。  
**（三）改建类项目的基本要求**

1.以规模化改造方式，将工业厂房、商业用房、办公用房、城中村、闲置毛坯房以及其他改建为租赁住房的；

2.商业用房和办公用房改建为租赁住房的，需符合我市商业用房和办公用房改建租赁住房的相关政策。

3.城中村开展规模化租赁改造的房源，需经过历史遗留违法建筑处理核查权属无争议，经过结构安全、消防安全、地质灾害排查及整治，由专业化住房租赁企业完成规模化租赁改造；

4.完成必要的改造（涉及结构、墙体和水电改动等）和装修工作，达到入住标准；

5.企业年度申报新增房源不少于五百套（间），且奖补仅限于年度新增房源。

**（四）新建类项目的基本要求**

1.通过新供应用地或存量住宅用地、产业园区用地等，开发建设租赁住房（或先连续租赁十年以上才能转为销售），

2.奖补仅限于年度新开工或新投入使用的房源。

**（五）“稳租金”商品房项目的基本要求**

1.对于可售型商品房（含商务公寓），开发单位承诺连续租赁五年及以上（从申报年度起算）的；

2.对于可售型商品房（含商务公寓），开发单位承诺连续租赁十年及以上（从申报年度起算）的。

二、运营管理租赁住房的企业，申请专项资金需同时满足以下基本条件和要求

**（一）基本条件**

1.工商注册地、税务登记地均在深圳行政辖区内；

2.已办理住房租赁企业登记备案；

3.按照深圳市网格办“一房一码”统一标准，完成本机构的房屋租赁管理信息系统改造，并与“深圳智慧租房”平台完成对接；

4.在“深圳智慧租房”平台已办理注册，申请奖补的房源纳入平台管理；

5.申请奖补的房源已与承租人签订半年及以上的房屋租赁合同，且实际租期已达三个月及以上；

6.企业需承诺房源首次出租后，每年租金涨幅不超过百分之五；

7.企业信誉良好，无行业主管部门记录在案的不良行为记录。

**（二）租赁住房房源运营的基本要求**

1.住房租赁企业在日常经营阶段开展住房租赁服务，以及日常物业养护、卫生保洁、设备维修、社区环境等运营管理工作；

2.年度申报在运营房源不少于五百套（间），奖补仅限于年度在运营的房源。

三、建设筹集、运营管理租赁住房的企业申请贷款贴息专项资金的基本要求

（一）工商注册地、税务登记地均在深圳行政辖区内；

（二）已办理住房租赁企业登记备案；

（三）按照深圳市网格办“一房一码”统一标准，完成本机构的房屋租赁管理信息系统改造，并与“深圳智慧租房”平台完成对接；

（四）在“深圳智慧租房”平台已办理注册，且获奖补的房源纳入平台；

（五）在租赁住房房源筹集过程中已申请开发建设贷款、或在运营租赁住房项目过程中已申请经营性贷款；

（六）企业需承诺在房源首次出租后，每年租金涨幅不超过百分之五；

（七）信誉良好，无行业主管部门记录在案的不良行为记录。

四、开发维护住房租赁监管服务平台机构申请专项资金的基本要求

（一）增加系统模块，实现住房租赁企业、经纪机构、从业人员等网上备案管理；

（二）与住房租赁企业和房地产经纪机构数据联网；

（三）规范住房租赁网络信息平台、经纪机构、住房租赁企业信息发布管理；

（四）完善平台信息自动查验、警示和纠错功能，提高房源信息验真效率；

（五）利用“互联网+”、大数据、人脸识别、手机应用软件等手段优化网签备案程序；

（六）建立中央财政专项资金奖补项目全流程动态监管模块，实现奖补项目纳入平台管理。

五、辖区政府、新区管委会（含深汕特别合作区）开展市场监管工作的基本要求

（一）制订辖区年度住房租赁市场专项整治行动计划；

（二）对未按规定备案和公示相关信息、发布虚假房源和虚假广告的租赁企业、经纪机构和个人，依法依规严厉处罚并公开曝光，并将违法违规信息纳入信用信息共享平台；

（三）开展“甲醛房”专项治理，聘请第三方专业机构，对租赁平台上辖区内首次出租的房源按照不低于百分之三的比例进行抽检；

（四）监管到位，成效明显，重点包括以下八个方面：

1.发布虚假房源信息，隐瞒影响房屋出租的重要信息，诱骗群众租房；

2.对当事人隐瞒真实的住房租赁交易信息或承租自己提供经纪服务的房屋，赚取住房出租差价；

3.实施价格串通、囤积出租房源、捏造散布涨价信息、违规收费或收取未明码标价的费用等价格违法行为；

4.违规开展租金消费贷业务，包括违规提供租金消费贷款等金融产品和服务；

5.通过中介机构成交的住房租赁交易合同，未按规定备案；

6.没有取得营业执照、备案证明、游离在监管之外，采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣押金、租金及其他保证金或预定金；

7.合同订立过程中，利用霸王条款侵害承租人权益、通过合同欺诈手段骗取承租人财物；

8.违法违规出租具有重大安全隐患、消防隐患的住房，危害承租人生命安全。

六、经纪机构、住房租赁企业和相关专业机构开展住房租赁市场技术服务的基本要求

**（一）经纪机构或住房租赁企业进行基础数据库信息采集及完善的基本要求**

1.须按照深圳市网格办“一房一码”统一标准，收集租赁住房相关信息并按房屋编码“一房一码”要求录入平台，包括但不限于房屋编码、户型、租金、业主变更、房屋使用情况等信息，完成本机构的房屋租赁管理信息系统改造，并与“深圳智慧租房”平台完成对接；

2.保证录入平台信息的真实性和完整性；

3.核对个人业主提供的相关房源信息；

4.在“深圳智慧租房”平台完成房源信息备案和租赁合同信息采集或备案不低于一千套（间）；

5.积极参与对“深圳智慧租房”平台的宣传及对违规行为的监督。

**（二）专业机构开展住房租金监测及指导价评估工作的基本要求**

1.须具有较高的科研实力和公信力，无行业主管部门记录在案的不良行为记录；

2.完成住房租赁指导价格及指数研究，包括但不限于：

（1）在全市范围内开展对5.7亿平方米住房的基础数据和租赁数据进行调查整理，建立全市存量房源基础数据库（具体房源信息采集费用另计）；

（2）建立租金评估技术与模型，进行评估数据库设计及数据装载，明确评估技术方案，研究指导价格编制方法，对相关理论及应用模型展开选取、核验和更新工作；

3.以实现“一房一价”为目标，构建住房租金评估与指导价格体系，包括但不限于：

（1）开展全市租赁住房租金数据处理，包括数据复核、整理、入库和维护；

（2）构建评估模型，利用专业评估技术开展全市范围内全部住房的市场租金评估；

（3）建立住房租赁指导价格发布制度，编制住房租金指导价格；

（4）建立信息反馈和争议处理机制；

4.开展住房租金指导价格运维管理：

（1）进行年度住房数据更新调查；

（2）进行年度市场租金评估及租金指导价格更新；

（3）进行年度日常信息反馈和争议处理工作；

5.实施全市租赁住房价格监测、调查和跟踪，分月度、季度和年度租金价格调查与监控；

6.编制住房租赁价格指数。

**（三）专业研究机构开展住房租赁市场专项课题研究的基本要求**

1.须具有较高的科研实力和公信力，无行业主管部门记录在案的不良行为记录；

2.开展住房租赁市场基础性和应用性课题研究，包括但不限于以下方面：

（1）编制近期、中远期住房租赁市场发展规划；

（2）多渠道供给多主体参与的租赁住房供应体系及支持政策研究；

（3）编制中央财政支持深圳住房租赁市场发展试点实施方案、资金管理办法；

（4）开展中央财政奖补资金年度管理相关技术服务工作；

（5）开展住房租赁大数据分析与研究；

（6）开展城中村综合整治与规模化租赁改造政策研究；

（7）开展商业用房改建租赁住房的政策及运营模式研究；

（8）制定租赁住房的相关标准和指引，包括改造类租赁住宅结构安全工作指引、改造类租赁住宅消防工作指引、改造类租赁住宅加建电梯的工作指引、改造类租赁住宅报建工作指引、租赁住宅执行民水、民电、民气的工作指引等；

（9）开展新市民、年轻人、农民工等租赁群体满意度调查。

**（四）专业机构开展信用管理工作的基本要求**

1.须具有较高的科研实力和公信力，无行业主管部门记录在案的不良行为记录；

2.开展住房租赁市场信用信息管理工作，包括但不限于以下方面：

（1）推进租赁行业自律、廉洁从业，制定行业诚信评价办法，构建租赁行业诚信评价体系；

（2）建立租赁行业诚信评价指标体系；

（3）开发完成租赁行业诚信评价信息系统，并公布评价结果，实现数据共享。

七、辖区政府、新区管委会（含深汕特别合作区）发展住房租赁市场的基本条件和具体工作内容

**（一）基本条件**

1.有负责住房租赁管理的机构，理顺辖区租赁管理体制机制；

2.辖区年度住房租金涨幅不超过百分之五。

**（二）具体工作内容**

1.培育专业住房租赁机构，提高居民租赁住房品质；

2.完成市住房建设主管部门下达的辖区租赁房源筹建指标，按时开工，增加辖区租赁住房供给；

3.制定和完善辖区“城中村”住房规模化租赁政策标准，结合城中村综合整治，有序推进城中村规模化统租改造；

4.监督辖区内租赁住房项目的开工情况及工程质量；

5.根据平台需要，及时组织开展辖区租赁住房网格信息的采集、核实与修正；

6.承担中央财政专项资金申请主体（住房租赁企业、经纪机构等）资格审查、申报材料审核、筹集建设项目房源确认、检查等工作；

7.完成上级下达的其他工作。