## 《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）》起草说明

**一、制定背景**

2019年7月，财政部、住建部在北京召开中央财政支持住房租赁市场发展试点城市专家评审会，深圳市通过竞争性评选入围第一批奖补试点城市。深圳市在2019-2021年每年可获得中央财政专项资金用于深圳市住房租赁市场的发展。

为全面贯彻习近平总书记指示和党的十九大精神，落实《财政部 住房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）、《住房和城乡建设部办公厅 财政部办公厅关于中央财政支持住房租赁市场发展试点有关工作安排的通知》（建办房函〔2019〕483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作专项资金用于发展住房租赁市场通知》（财综〔2019〕39号）等相关文件精神，加快形成“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度建设,发展我市住房租赁市场，规范租赁市场秩序，根据《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》(财综〔2019〕31号）的要求，为加强租赁市场发展专项资金使用管理，市住房和建设局会同市财政局结合我市实际情况，制定了《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）》（以下简称“管理办法”），以进一步推进我市租赁工作，规范专项资金管理，提高专项资金使用效率。

**二、主要内容**

本办法明确专项资金的使用遵循“公开、公正、高效、安全、合理”的原则和“专家评审、政府决策、社会公示、绩效评价”的管理模式。

管理办法的主要内容包括：专项资金管理的职责分工、奖补对象和范围、奖补条件和标准、资金的受理与审查、资金的管理和发放、资金的监督和责任。

**（一）关于奖补对象和奖补范围**

根据建办房函〔2019〕483号，本办法明确了专项资金的奖补对象和使用范围，主要从加大租赁住房筹集建设力度、规范住房租赁企业行为、充分发挥住房租赁监管服务平台作用、加强住房租赁市场秩序整顿，借助专项资金促进住房租赁市场快速发展。

具体奖补范围包括以下五个方面：

1.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。

2.租赁住房日常运营与贷款贴息。

3.住房租赁监管服务平台相关功能的开发与完善。

4.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。

5.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。

**（二）关于奖补条件和标准**

1.奖补条件

管理办法对各类专项资金申报主体设置了相应的奖补条件。申报企业需满足工商注册地、税务登记地均在深圳行政辖区内；已办理住房租赁企业登记备案；按照深圳市网格办“一房一码”统一标准，完成本单位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；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管理；房源首次出租后，每年租金涨幅不超过5%等条件。

2.奖补标准

（1）建设筹集租赁住房的企业中，盘活存量房源的，按照不超过一百五十元/平方米的标准予以奖补；改建类项目，按照不超过三百元/平方米的标准予以奖补；新建类项目，按照不超过八百元/平方米的标准予以奖补；“稳租金”商品房项目，根据企业承诺的连续租赁年限，分别按照不超过一千二百元/平方米或不超过一千五百元/平方米的标准予以奖补。

（2）运营管理租赁住房的企业可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。

（3）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，按照实际发生的贷款利息的百分之三十进行补贴。

（4）奖补期限届满时，还设置了“深圳住房租赁服务企业评比”，将对名列前茅的企业给予差异化奖励。

（5）针对健全住房租赁管理体制机制、开发维护住房租赁监管服务平台、住房租赁行业信用管理工作、租赁住房信息采集工作、住房租赁市场专项研究工作等，都安排了相应的专项资金。

以上标准均为上限标准，具体标准将结合经审核符合条件的项目数量统筹确定，以不突破财政部门下达的资金数额为原则。

**（三）关于申报、受理和审查程序**

建立“纵向市区联动、横向部门联动”的申报受理、审核机制，一方面为落实强区放权部署，由区层面负责专项资金申报的初审工作，另一方面考虑到住房租赁涉及部门较多，区政府在审查时，由区住房建设部门作为牵头单位，会同区相关部门进行联合审查。区政府初审后再提交市住房建设部门组织开展复审。

1.网上申请

办法明确了符合条件的单位通过“深圳智慧租房”平台(奖补系统)进行在线申报，按要求录入申报信息并上传对应证明材料。单位在线打印申请书后，提交项目所在辖区住建部门审核。

2.初审

项目所在的辖区政府、新区管委会（含深汕特别合作区）完成材料审核和项目现场检查。审核通过的，提交市住房和建设部门复审。

3.复审

市住房建设部门应建立专家评审制度，分别对各类主体提交的专项资金申请材料进行复审，由专家评审团队提出评审意见。

4.公示

市住房建设部门根据审核通过的项目提出初步专项资金年度支出预算并向社会公示，公示时间不少于五个工作日，并转市相关行政职能部门征求意见。对有异议的申请对象和申报项目，由市住房和建设部门组织重新审核。异议成立的，取消奖补资格。

5.报市政府

市住房建设部门会同市财政部门将资金支出计划报市政府批准后执行。

**（四）关于监督和责任**

为提高专项资金的使用效率，加强资金申报、受理、评审、使用等环节的绩效管理，本管理办法设置了绩效评价环节，同时规定了相关主管部门应当加强行政监督检查工作，明确了相关申报主体、评审专家违反有关规定所应承担的法律责任，包括取消奖补资格、资金追缴、黑名单制度、失信联合惩戒等。