

附件

申请专项资金的条件和要求

一、申报企业补助项目的相关要求

（一）企业申请专项资金补助的基本条件、项目基本要求及工作基本要求

1. 企业基本条件（以下条件须同时满足）

（1）已在深圳管辖区域内（含深汕特别合作区）办理商事主体登记及税务登记；

（2）具有独立法人资格；

（3）经营范围应包含“住房租赁”或“租赁经纪”（或相似表述）业务，且已在行政主管部门办理住房租赁企业备案或经纪机构备案；

（4）未被列入经营异常名录、失信被执行人名单；

（5）无严重投诉，未引发二十人以上且社会影响恶劣的群体性租赁纠纷事件；

（6）无《深圳市公共信用信息管理办法》第二十八条规定所列情形，未纳入失信联合惩戒对象范围；

（7）按照深圳市住房租赁资金监管有关规定在本市辖区内商业银行开立住房租赁资金专用账户（以下简称专户），且在市住房租赁监管服务平台进行专户备案。

申请房源筹集建设类中的改建项目、盘活存量项目、“稳租金”商品房项目、日常运营类、贷款贴息类（经营性贷款）

专项资金补助的企业，须为住房租赁企业且满足上述（1）-（7）全部条件。

申请新建项目、贷款贴息类（开发建设贷款）、信息系统对接类专项资金补助的非住房租赁企业，可不受上述（3）（7）限制。

申请信息系统对接类专项资金补助的网络交易平台，可不受上述（1）（3）（7）限制。

2. 租赁住房项目基本要求（以下条件须同时满足）

（1）原则上租赁合同期限为六个月以上；

（2）产权明晰、合法合规建设、安全质量达标；“城中村”历史遗留违法建筑，须权属无争议，且经过房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查，并由房源数量在一千七百套（间）以上或建筑面积达到四万两千五百平方米以上的住房租赁企业进行整体改造；

（3）单套房源住房建筑面积为一百四十四平方米以下且不属于高端项目；

（4）不属于满足旅游度假需求的租赁住房项目，如民宿、酒店等；

（5）在筹集建设运营过程中未发生较大以上生产安全事故；

（6）不属于公共租赁住房项目；

（7）不属于政府投资建设或购买的租赁住房项目；

（8）在试点工作期内未被处以与工程建设或住房租赁领域相关行政处罚；

(9) 未重复享受同类型财政补贴;

(10) 不属于市政基础设施建设、旧城改造等与住房租赁市场没有明显关联的领域。

信息系统对接类项目可不受上述要求限制。

3. 工作基本要求（以下条件须同时满足）

(1) 在市住房租赁监管服务平台按照统一标准录入拟申报相关信息;

(2) 按照市住房和城乡建设部门要求每月报送房源筹集建设相关数据及信息;

(3) 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、运营成本支出、甲醛检测、信息系统改造等，不得挪作其他用途;

(4) 承诺申请专项资金的房源在试点期内年度租金涨幅不超过百分之五，不得以租代售;

(5) 承诺发展住房租赁业务过程中不存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为。

(6) 出租型人才住房项目以及被主管部门认定为保障性租赁住房的项目，按人才住房和保障性租赁住房有关规定执行。

（二）企业申报房源筹集建设类专项资金的专项要求

除应满足企业基本条件、项目及工作基本要求外，还应根据项目类型同时满足以下专项要求:

1. 新建项目

(1) 利用新供应用地或存量用地集中开发建设租赁住

房；

(2) 新建的出租型人才住房项目及新出让全年期自持市场租赁住房项目，项目需在申报公告和申报指南规定期限内主体工程已开工或完成项目主体结构验收；其他新建项目需在申报公告和申报指南规定期限内完成竣工验收备案手续且达到入住标准；

(3) 在申报公告和申报指南规定期限内企业申报且经审核通过的单个项目房源不少于五十套（间），或总建筑面积不低于一千二百五十平方米；

(4) 新建租赁住房的租赁运营期应不少于十年。

2. 改建项目

(1) 既有非居住房屋改建项目

① 需符合我市既有非居住房屋改建租赁住房的相关政策并被主管部门认定为试点项目；

② 在申报公告和申报指南规定期限内完成必要的改造装修工作，达到入住标准；

③ 如为收储项目，其收储租赁合同期限不少于八年，且为一手收储业主（物业的所有权人）房源；

④ 改建后租赁住房项目的运营期应不少于八年。

(2) 城中村房屋、闲置毛坯房改造项目

① 以规模化改造方式，将城中村房屋、闲置毛坯房改造为租赁住房；

② 在申报公告和申报指南规定期限内完成必要的改造装修工作，达到入住标准；

③如为收储项目，其项目的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；

④在申报公告和申报指南规定期限内，企业申报且经审核通过的新增改造房源不少于三百套（间），或总建筑面积不低于七千五百平方米；

⑤“城中村”历史遗留违法建筑改造为租赁住房的，须权属无争议，且经过房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查，并由房源数量在一千七百套（间）以上或建筑面积达到四万两千五百平方米以上的住房租赁企业进行整体改造；

⑥改造后租赁住房项目的运营期应不少于五年。

3. “稳租金”商品房项目

（1）利用居住用地或商住用地，开发建设可分户面向市场销售的市场商品住房；

（2）在申报公告和申报指南规定期限内，申报企业已签署“稳租金商品房承诺书”，承诺连续租赁五年以上或十年以上（从签订承诺书之日起算）；

（3）在申报公告和申报指南规定期限内，企业申报且经审核通过的新增房源不少于四十套（间）且总建筑面积不低于一千平方米，同一楼栋下房源数量不少于二十套（间）且总建筑面积不低于五百平方米；

（4）仅限于在申报公告和申报指南规定期限内竣工且达到入住标准的项目。

4. 盘活存量项目

（1）以集中或分散方式，收储市场商品房、产业园区

配套宿舍作为租赁住房；

(2) 收储后，在申报公告和申报指南规定期限内完成必要的装修翻新工作，达到入住标准；

(3) 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；

(4) 在申报公告和申报指南规定期限内，企业申报且经审核通过的新增完成收储翻新的房源不少于三百套（间），或总建筑面积不低于七千五百平方米；

(5) 申报企业应当在申报公告发布之日止成立满一年。

(三) 住房租赁企业申请日常运营类专项资金的专项要求

除应满足企业基本条件、项目及工作基本要求外，还需同时满足以下专项要求：

1. 住房租赁企业应与市住房租赁监管服务平台进行信息系统对接，并实现租赁住房房源基础信息、合同信息等数据的传送；

2. 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；

3. 申请专项资金的房源，须已与承租人签订六个月以上的住房租赁合同，2020年7月1日后实际执行租期已达三个月以上；

4. 在申报公告和申报指南规定期限内，企业申报且经审核通过的在运营房源不少于三百套（间），或总建筑面积不

低于七千五百平方米；

5. 申报企业应当在申报公告发布之日止成立满一年。

(四) 住房租赁企业申请贷款贴息类专项资金的专项要求

除应满足企业基本条件和建设筹集、运营管理租赁住房项目的专项要求外，须已申请开发建设贷款或经营性贷款，并按约定支付了贷款利息。

(五) 企业申请信息系统对接类专项资金的专项要求

除应满足企业基本条件、项目及工作基本要求外，还需同时满足以下专项要求：

1. 已建立自有房屋租赁管理信息系统的住房租赁企业、网络交易平台及经纪机构应按照市网格办“一房一码”统一标准，对本机构的自有房屋租赁管理信息系统进行改造，并与市住房租赁监管服务平台完成对接，实现租赁住房房源基础信息、合同信息等数据的传送；

2. 住房租赁企业应根据我市住房租赁资金监管的有关要求在本市辖区内的商业银行开立住房租赁资金专用账户，并与监管银行签订住房租赁资金监管协议；网络交易平台在申报公告发布之日止，平台上的住房租赁企业中应至少有三家在本市辖区内的商业银行开立住房租赁资金专用账户并已与银行签订住房租赁资金监管协议；经纪机构需传送住房租赁合同一百份以上；

3. 与市住房租赁监管服务平台对接的数据信息及时、准确和完整；

4. 积极配合对市住房租赁监管服务平台的宣传，自觉抵制违法违规行为；

5. 申报企业应当在申报公告发布之日起成立满一年。

二、申报购买服务项目的相关要求

（一）开发维护市住房租赁监管服务平台的基本要求

1. 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；

2. 与住房租赁企业和经纪机构进行数据联网；

3. 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；

4. 利用“互联网+”、大数据、人脸识别、手机应用软件等手段优化合同网签备案程序；

5. 建立中央财政专项资金项目全流程动态监管模块；

6. 市住房租赁监管服务平台的优化升级。

（二）住房租赁市场技术服务的基本要求

1. 专业机构开展住房租金评估及参考价格编制工作的基本要求

（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）完成住房租赁参考价格及指数研究，包括但不限于：

①对全市范围内存量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；

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，研究参考价格编制方法，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，构建住房租赁评估与参考价格体系，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建立住房租赁参考价格发布制度，编制住房租赁参考价格；

④建立日常信息反馈和争议处理机制；

（4）开展住房租赁参考价格运维管理：

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赁参考价格更新；

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。

2. 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、专项资金管理办法；
- ④开展中央财政支持深圳住房租赁市场发展配套技术服务工作；
- 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开展商业办公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，包括规模化改造类租赁住房结构安全设计指引、改造类租赁住房消防设计指引、改造类租赁住房报建工作指引等；
- ⑨开展新市民、年轻人、农民工等租赁群体满意度调查。

3. 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。

（三）区人民政府完善市场管理体制机制的基本条件和具体工作内容

1. 基本条件

（1）具备负责住房租赁管理的机构，推进理顺辖区租赁管理体制机制；

（2）辖区年度租金涨幅不超过百分之五。

2. 具体工作内容

（1）培育专业住房租赁机构，提高租赁住房居住品质；

（2）加快推进辖区租赁房源筹集建设，增加辖区租赁住房供给；

（3）制定和完善辖区“城中村”住房规模化租赁实施计划，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建设进度及工程质量；

（5）根据市住房租赁监管服务平台需要，及时组织开展辖区住房基础数据库信息（网格信息）的采集、核实与修正；

（6）承担中央财政专项资金申报单位（住房租赁企业、经纪机构等）资格审查、申报材料审核、项目监督检查等工作；

（7）完成上级下达的其他工作。

（四）区人民政府开展市场监管工作的基本要求

1. 制订辖区年度住房租赁市场专项整治行动计划；

2. 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住房租赁企业、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；

3. 开展“甲醛房”专项治理，聘请第三方专业机构，对本辖区内新装修完工的租赁房源按照一定比例进行抽检；

4. 监管到位，成效明显，重点治理以下八类行为：

（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）通过经纪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。