

宁波市住房和城乡建设局 宁波市财政局 文件

甬建发〔2021〕13号

宁波市住房和城乡建设局 宁波市财政局 关于印发《宁波市中央财政支持住房租赁市场 发展试点专项资金管理办法（试行）》的通知

各区县（市）、功能园区住房城乡建设主管部门、财政局：

根据国家财政部、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）、《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）、《宁波市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》（甬政办发〔2021〕8号）精神，结合我市实际制定《宁波市中央财政支持住房租赁市场发

展试点专项资金管理办法（试行）》。现印发给你们，请遵照执行。



宁波市财政局

2021年2月8日

宁波市中央财政支持住房租赁市场发展试点 专项资金管理办法（试行）

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、租购并举住房制度的决策部署，加快培育和发展住房租赁市场，推动房地产市场平稳健康发展。根据国家财政部、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）、《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）、《宁波市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》（甬政办发〔2021〕8号）要求，结合我市实际，制定本办法。

第二条 资金来源

本办法所称住房租赁市场发展试点专项资金（以下简称专项资金）是指用于支持我市住房租赁市场发展的中央财政资金和市级财政资金。

第三条 部门职责

市住建局负责编制专项资金使用规划和年度支出预算，确定专项资金支持重点，建立项目储备库，并会同相关部门组织全市项目申报、评审和信息公示；实施项目跟踪检查、监督考核及绩效管理工作。

市财政局负责指导专项资金的预算编制和执行；审核下达专项资金年度支出预算；对专项资金的使用情况进行财政监督，指导开展绩效管理工作。

市审计局负责指导监督专项资金的收支管理。

各区县（市）、功能园区住建部门根据市级部门确定的专项资金支持重点，按照职责分工组织企业开展项目申报及初审；跟踪、检查项目实施情况；制订属地专项资金管理办法；及时支付专项资金，开展项目绩效评价，报送绩效评价结果。

各区县（市）、功能园区财政部门负责会同属地住建部门制订专项资金管理办法；审核申报初审资料；按规定拨付专项资金，对专项资金使用情况实施全过程监管；指导属地住建部门做好专项资金绩效管理工作。

第四条 专项资金使用应遵循公平、公正、公开的原则，注重引导、突出绩效、强化管理。

第五条 支持范围

（一）支持租赁房源筹集建设

1、新建类项目：利用国有建设用地、产业园区用地、企事业单位闲置用地、村集体预留发展用地和集体建设用地等开发建设，以及在土地出让时要求配建或承建的租赁住房（含职工宿舍）；

2、改建类项目：将闲置商业用房、办公用房、工业厂房和集中式农房等改建为租赁住房（含职工宿舍），以及将审批通过的商业办公用地建设为租赁住房的项目；

3、盘活类项目：将闲置住宅装修后作为租赁住房对外出租的项目或房地产经纪机构为社会闲散存量住房提供租赁服务等；“限房价、限地价、竞自持”的租赁住房视为盘活类项目。

(二) 扶持专业化租赁机构。扶持一批主营业务突出、竞争力强、示范性好的住房租赁企业，对符合条件的给予资金奖补。

(三) 支持住房信息平台建设。开发建设住房全生命周期监管服务系统；完善住房租赁市场监管服务平台，开发优化资金监管、奖补资金审核发放等功能模块；全面整理与住房租赁相关的房产数据，加强市场监测分析平台开发建设；开发房地产市场预警预测平台，推进信息共享。

(四) 支持住房租赁相关工作。开展住房租赁市场发展基础性及应用性研究、造价咨询、专家评审、跟踪审计、区县（市）、功能园区考核等相关工作，构建有利于住房租赁市场发展的政策环境。

第（一）（二）项统称为项目补助类，（三）（四）项统称为管理完善类。

第六条 申报对象

(一) 项目补助类

1、申报对象：在本市行政区域内从事住房租赁相关业务的企业。

2、申报企业应具备的基本条件：

(1) 符合本办法、申报细则及行业监管办法的要求和条件；

- (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) 按规定及时申请并报送相关资料。

(二) 管理完善类。管理完善类项目具体由市住建局按相关规定组织实施。

第七条 存在以下情形之一的企业及项目，不予奖补：

(一) 2018 年 1 月以来曾被列入异常经营名录、失信被执行人名单以及失信联合惩戒名单的企业；

(二) 房源未录入宁波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企业；

(三) 在有关承诺、协议约定中，未设置和执行持续运营条件的（如：须符合最低运营期限要求，不以租代售，承诺在试点期内年度租金涨幅不超过 5% 等）；

(四) 合同租赁期限不满 6 个月的短期租赁住房及主要满足旅游度假和养老需求的租赁住房；

(五) 产权不明晰或违法违规住房，不符合有关建筑结构、消防安全、室内空气质量等规定的租赁住房；

(六) 单个住房租赁合同建筑面积 140 平方米以上户型、签约租金高于同时期同地段参考租金 1.5 倍或合同约定一次性支付租金超过 3 个月的；

(七) 公共租赁住房项目;

(八) 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。

第八条 奖补标准

(一) 支持租赁住房筹集

1、新建类项目。对配套完善的新建租赁社区按住房建筑面积给予 1000 元/平方米奖补,对其他新建类项目给予 800 元/平方米奖补。奖补资金实行分阶段拨付,按规定取得建设项目施工许可证后给予 50%的奖补资金,项目竣工验收备案后再给予 40%的奖补资金,在租赁平台完成租赁房源登记后给予剩余 10%的奖补资金。

2、改建类项目。改建项目按合法建筑面积给予 600 元/平方米且不超过项目实际改建成本给予一次性奖补。奖补资金实行分阶段拨付,按规定取得改建审批后先给予 50%的奖补资金,完成改建并通过验收后再给予 40%的奖补资金,在租赁平台完成租赁房源登记后给予剩余 10%的奖补资金。

3、盘活类(托管式租赁住房)。房源经装修改造的,按建筑面积 400 元/平方米且不超过项目实际改造装修成本给予一次性奖补。

4、盘活类(居间式租赁住房)。按建筑面积 5 元/平方米、最高 150 元/套(间)给予一次性奖补,且不与其他筹集建设类房源和运营管理类项目同时享受,同一房源年度内仅可奖补一次。

(二) 扶持专业化租赁机构

1、运营类奖补。规范运营管理的规模化住房租赁企业，按租赁住房建筑面积 40 元/平方米·年且不高于 1200 元/套（间）的标准予以运营管理奖补，同一房源年度内仅可奖补一次。

2、租赁住房智能化改造。包括安装使用智能门禁、智能水电表等设备，按不高于 300 元/件设备给予奖补，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。租赁信息等平台建设通过政府采购方式，按实际中标价及相关合同支付。第三方商业平台与市住房租赁监管服务平台对接并实现数据推送的，按不高于 20 万元给予奖补。

(四) 支持租赁住房相关工作。住房租赁市场发展基础性及应用性研究、造价咨询、专家评审、跟踪审计等支持租赁住房发展等相关工作应实施政府采购的，按有关制度规定执行。区县（市）、功能园区考核办法另行制订。

第九条 奖补标准由市住建局会同相关部门根据住房租赁市场发展情况以及建设工程参考造价等情况适时调整。

第十条 申请审核

(一) 项目补助类。市住建局定期下发通知，牵头组织各区县（市）、功能园区做好项目申报、审核、评审、公示等工作，具体程序如下：

1、企业申报。申报企业根据要求在市住房租赁管理服务平

台填写专项资金申请报告，提供相应证明材料。运营类、居间类奖补还应向市住建局提供书面申报材料；其余类型奖补还应向所在区县（市）、功能园区住建部门提供书面申报材料。申报企业对相关材料的真实性、准确性和完整性负责。

2、受理审核。各区县（市）、功能园区住建部门对申报对象提交的申报材料进行初审，并将审核情况汇总表和审核通过的申报材料上报至市住建局。

3、专家评审。市住建局会同相关部门组织专项资金评审专家组对各区县（市）、功能园区上报的项目进行竞争性评审（评审实施细则另行发布）。具体奖补金额由专家组根据评审标准量化赋分确定。竞争性评审主要采用书面方式，必要时对具体项目进行现场核查，评审不通过的纳入奖补范围。

4、结果公示。评审后，市住建局将评审项目奖补结果通过市住建局官网予以公开公示，并接受社会监督，公示期为5个工作日。

5、异议处理。公示期间，异议人应当提交书面材料，说明异议理由并提供证明材料。自收到书面异议材料之日起15个工作日内，市住建局对异议对象重新进行审核，异议成立的，取消其项目奖补资格并予以公告。涉嫌违规的，按照本办法相关规定进行处置。

（二）管理完善类。按照相关规定，市住建局与项目的承接单位签订项目合同，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 资金拨付

（一）对于项目补助类，专项资金采取预拨方式，由市级部门预下达至各区县（市）、功能园区，后续根据绩效目标完成情况进行清算。各区县（市）、功能园区根据公示无异议后的结果，按规定将资金拨付至申报企业。

（二）对于管理完善类，除区县（市）、功能园区的考核奖补资金按考核办法下达，其他资金由市住建局按照相关制度规定，结合合同约定及项目进度支付资金。

（三）如专项资金列入中央直达资金范围，按直达资金相关规定实施管理。

第十二条 监管职责

（一）各区县（市）、功能园区住建部门要建立健全专项资金的使用管理、监督检查、跟踪问效等制度，加强重点项目执行情况的跟踪检查，督促奖补项目的持续运营，确保住房租赁市场发展试点政策落实到位。各区县（市）、功能园区财政部门要及时拨付专项资金，加强资金使用监管。

（二）专项资金使用单位要严格按照规定用途使用专项资金；申请项目补助类专项资金的企业应健全必要的财务管理制度，开设专门银行账户用于专项资金的管理与使用，并建立独立财务台

账；接受有关部门的监督检查、验收、绩效评价和审计；按规定提供专项资金使用情况和项目执行情况报告及有关材料。

第十三条 绩效管理

专项资金实施全过程预算绩效管理。绩效评价按照“谁使用、谁负责”的原则实施，市住建局负责组织实施绩效评价工作。市财政局根据需要对重大项目组织开展重点绩效评价。各区县（市）、功能园区负责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，做好本区域内财政资金绩效评价工作。

（一）做好转移支付资金绩效自评。年度预算执行结束后，各区县（市）、功能园区住建部门要对本地区年度转移支付资金使用情况、项目实施情况、绩效目标完成情况等开展绩效自评，并将形成的绩效自评表、自评报告以及能够佐证绩效评价结果的相关材料，于次年1月底前经同级财政部门审核后报送市住建局和市财政局。

（二）开展专项资金绩效评价。市住建局根据工作职责，每年在区县（市）、功能园区绩效自评的基础上，对专项资金使用情况开展绩效评价，汇总形成整体专项资金绩效评价报告，报送市财政局。市财政局可根据工作需要，对本专项资金开展重点绩效评价或对区县（市）、功能园区有关绩效自评结果进行重点抽查。

（三）强化评价结果应用。市住建局应当会同市财政局，根据各区县（市）、功能园区绩效评价结果，及时完善专项资金使用和项目管理的相关制度。绩效评价结果作为下一年度专项资金

分配的重要参考依据，与专项资金安排直接挂钩。

(四)加强预算执行绩效目标管理。各地要主动把专项资金纳入预算执行绩效目标管理范围，确保资金使用安全、高效，对专项资金或实施项目执行进度严重滞后或出现违规问题的，扣减直至收回已安排的专项资金。

第十四条 违规处理

单位和个人违反本办法规定，在资金申报、使用管理中存在弄虚作假骗取专项资金，或者挤占、挪用、滞留专项资金等财政违法行为的，依照《中华人民共和国预算法》《财政违法行为处罚处分条例》等有关规定追究法律责任。

各级财政部门、住建部门及其工作人员在专项资金审核、分配、管理工作中，存在违反规定分配资金，以及其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第十五条 本办法由市住建局会同市财政局负责解释，自2021年3月22日起施行，试点期工作结束自动废止。

抄送：财政部宁波监管局。

宁波市住房和城乡建设局办公室

2021年2月22日印发
