

上海市房屋管理局文件

沪房市场〔2021〕168号

上海市房屋管理局 关于印发《上海市 2021 年度中央财政 支持住房租赁市场发展试点资金 使用计划方案》的通知

各有关单位：

2021 年 1 月，住建部、财政部联合印发《关于加快推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作的函》（建房函〔2021〕49 号），对中央财政支持住房租赁市场发展试点资金的使用，提出了进一步要求。2021 年 7 月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号），要求扩大保障性租赁住房供给。

为贯彻落实住建部、财政部工作要求，结合本市实际，

现将《上海市 2021 年度中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用计划方案》予以印发，请遵照执行。

2021 年 10 月 11 日

上海市 2021 年度中央财政支持住房租赁

市场发展试点资金使用计划方案

2021 年度，本市可用于住房租赁市场发展的中央财政试点奖补资金（以下简称“中央资金”），包括 2019-2020 年度结余资金和财政部下达的 2021 年度资金。为确保资金合规有效使用，现就本市 2021 年度资金使用计划，提出以下方案。

一、申请条件

申请中央资金，应当遵守财政部、住建部和本市相关文件要求，并符合下列条件：

（一）新建租赁住房项目，申请开工奖补，取得《建筑工程施工许可证》且实际开工；申请集中新建市场租赁住房项目纳管保障性租赁住房一次性补助，书面承诺纳入保障性租赁住房管理。

（二）“非转租”（即非居住存量房屋改建转化租赁住房）项目，取得所在区出具的认定材料且实际投入运营。

（三）住房租赁企业贷款贴息，针对 2020 年 10 月 1 日~2021 年 12 月 31 日，在运营阶段已实际支出的用于住房租赁业务的对公贷款利息。

（四）住房租赁信息化建设项目，通过本市立项审批。包括但不限于租赁房源管理系统（含房源展示）、租赁交易资金监管系统、人才安居租赁房源展示服务系统、租金监测系统、人房共管系统等内容。

(五)与构建住房租赁体系相关的其他基础性工作,与市房屋管理部门签订协议。包括但不限于住房租赁立法研究、住房租赁市场运行分析、住房租金动态监测、住房租赁行业信用评价、住房租赁市场监管、人才安居住房数据整理,以及人房共管等管理机制创新内容。

二、申请程序

(一) 申请主体的注册

1、申请主体登录上海市住房租赁公共服务平台“服务指南”栏目(网址: <https://zfl.fgj.sh.gov.cn>),点击“中央财政申报”,或直接登录<http://183.194.244.128:8080/center/dist/index.html#/login>(以下简称“资金使用管理系统”)进行用户注册。

2、用户注册成功后,申请主体按照用户使用手册的提示,填写上报企业基本信息。

(二) 申请补贴的提出

用户基本信息经企业注册区房屋管理部门审核通过后,申请主体方可通过资金使用管理系统,针对补贴项目提出中央资金的使用申请。实施常态化申请机制,符合申请条件的,企业即可进行申报。

(三) 申请补贴的受理

1、属于“申请条件”所列第(一)(二)项范围的,由项目所在地的区房屋管理部门受理;

2、属于“申请条件”所列第（三）项范围的，由申请主体注册（纳税）所在地的区房屋管理部门受理。

3、属于“申请条件”所列第（四）（五）项范围的，由市房屋管理部门受理。

（四）申请补贴的审查

1、区房屋管理部门受理的，通过材料审核、现场检查等方式进行审查。区房屋管理部门审查时，有关数据需要通过本市住房租赁公共服务平台核实的，相关部门应当予以支持。

2、区级审查结果在区政府网站房屋管理栏目或区房屋管理部门网站公示。公示无异议后，区房屋管理部门通过资金管理系统将2021年本区中央资金使用安排，汇总至市房屋管理部门。

3、市房屋管理部门受理的，审查结果在本市住房租赁公共服务平台公示。

市、区房屋管理部门可以委托市、区住房租赁有关推进管理机构，负责具体的审查工作。

（五）补贴资金的使用

1、市房屋管理部门应当根据申报情况，定期编制形成本市中央资金使用安排，提交给市财政部门组织资金拨付。

2、申请资金的规模超过总使用额度的，按照申请日期先后确定申请项目；属于区级项目的，中央资金转移支付至相应的区财政部门后实施；属于市级项目的，根据中央资金有关规定实施。

三、申请材料

申请主体应当如实填写申请表，并通过资金使用管理系统扫描提交以下材料：

（一）新建租赁住房项目

1、开工奖补

（1）《上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金申请表（新建项目开工）》（附件1）；

（2）营业执照、房地产开发企业资质证书和法定代表人身份证明；

（3）授权委托书、被授权人身份证明；

（4）土地出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；

（5）现场开工照片。

2、集中新建市场租赁住房项目纳管保障性租赁住房一次性补助

（1）《上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金申请表（一次性补助）》（附件2）；

（2）营业执照、房地产开发企业资质证书和法定代表人身份证明；

（3）授权委托书、被授权人身份证明；

（4）建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；

（5）申请纳入保障性租赁住房管理承诺书（附件5）。

非 Rr4 供地，但土地出让合同约定参照租赁住房管理相关内容的新建项目，视作新建租赁住房项目申请奖补。

(二) “非转租”项目

1、《上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金申请表（“非转租”项目）》（附件 3）；

2、营业执照、住房租赁企业信息记载表和法定代表人身份证明；

3、授权委托书、被授权人身份证明；

4、利用自用房屋改建转化的，提交项目不动产权证或其他合法权属证明；利用非自有房屋改建转化的，提交项目的租赁合同。

5、区指定管理部门出具的项目（正式）认定材料；

6、房源清册。

其中，纳入本市清理整顿范围的商业办公项目转化租赁住房的，提供项目补签的《土地出让合同》，用于代替第 5 项材料。

(三) 住房租赁企业贷款贴息

1、《上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金申请表（贷款贴息）》（附件 4）；

2、营业执照、开业报告通知书、住房租赁平台用户认证收件收据和法定代表人身份证明；

3、授权委托书、被授权人身份证明；

4、银行贷款利息单。

四、奖补标准

（一）新建租赁住房项目

申请开工奖补的，按照申请项目规划批复中载明的租赁住房建筑面积计算，200元/平方米；申请集中新建市场租赁住房项目纳管保障性租赁住房一次性补助的，按照申请项目规划批复中载明的租赁住房建筑面积计算，150元/平方米。

（二）“非转租”项目

1、I类项目按照所在区指定管理部门认定时确定的出租单元数量计算，0.75万元/套。

2、II类项目按照所在区指定管理部门认定时确定的可供出租床位数量（等于实际可居住人数）计算：

（1）每套4张床位的，1万元/套；

（2）每套5-6张床位的，0.8万元/套；

（3）其他的，0.75万元/套。

（三）住房租赁企业贷款贴息

按照银行贷款利息单上载明的实际利息支出进行补贴，补贴金额不超过利息支出的30%。

（四）住房租赁信息化建设

按照信息化项目立项批复确定的预算进行拨付。

（五）与构建住房租赁体系相关的基础性工作

按照本市预算管理规定执行。

五、绩效考核

（一）各区房屋管理部门要对本区奖补项目做好跟踪管理，中央资金拨付一年内，项目发生变化导致不再符合奖补条件，或企业不履行相关义务、存在违规行为的，应督促企业及时整改，逾期不整改或整改不到位的，视情收回中央资金，并取消后续项目的奖补资格。

（二）各区房屋管理部门要认真做好绩效管理有关工作，并于2021年12月31日前和全部中央资金使用完成后，向市房屋管理部门分别提交本区2021年度和三年整体绩效自评报告。绩效评价报告应当包括以下内容：

- 1、住房租赁工作开展情况；
- 2、中央资金拨付使用情况；
- 3、本区住房租赁工作推进成效及经验。

绩效评价报告将作为对各区住房租赁试点工作进行考核的重要参考依据。

附件 1:

上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金申请表

（新建项目开工）

企业名称		法定代表人	
联系人		联系方式	
项目名称		所在区	
项目地址			
用地性质	<input type="checkbox"/> Rr4（国有） <input type="checkbox"/> Rr4（集体） <input type="checkbox"/> 综合用地 <input type="checkbox"/> 其他		
建设工程规划许可证编号			
建筑工程施工许可证编号			
批准施工日期	_____年__月__日		
实际开工日期	_____年__月__日		
租赁住房总建筑面积	_____平方米		
<p>申请承诺：</p> <p>本单位提交的申请材料均真实有效，无虚报隐瞒，对外出租时按规定提供住房租赁合同网签备案服务。如有弄虚作假，采取虚报、多报等方式骗取中央资金，转移、侵占、挪用中央资金等行为的，将承担相应的法律责任，并退回已补贴的资金。</p> <p style="text-align: center;"> 法定代表人签名：_____ 企业盖章 _____年 月 日 </p>			

注：对 Rr4 及参照 Rr4 管理项目，“租赁住房总建筑面积”为该项目工程规划许可证上载明的项目总建筑面积；对综合用地项目，“租赁住房总建筑面积”为该项目工程规划许可证上载明的用于租赁住房的总建筑面积。

附件 2:

上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金申请表
(一次性补助)

企业名称		法定代表人	
联系人		联系方式	
项目名称		所在区	
项目地址			
用地性质	<input type="checkbox"/> Rr4（国有） <input type="checkbox"/> Rr4（集体） <input type="checkbox"/> 综合用地 <input type="checkbox"/> 其他		
建设工程规划许可证编号			
建筑工程施工许可证编号			
租赁住房总建筑面积	_____平方米		
申请承诺： 本单位提交的申请材料均真实有效，无虚报隐瞒，自愿承诺申请纳入保障性租赁住房管理。如有弄虚作假，采取虚报、多报等方式骗取中央资金，转移、侵占、挪用中央资金等行为的，将承担相应的法律责任，并退回已补贴的资金。 <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"><div style="text-align: center;">法定代表人签名：</div><div style="text-align: center;">企业盖章 年 月 日</div></div>			

附件 3:

上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金申请表

(“非转租”项目)

企业名称		法定代表人	
联系人	联系方式		
项目名称			所在区
项目地址			
房屋性质	<input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 旅(宾)馆 <input type="checkbox"/> 厂房 <input type="checkbox"/> 仓储 <input type="checkbox"/> 其他		
房屋来源	<input type="checkbox"/> 自有 <input type="checkbox"/> 租赁		
使用期限	___年___月___日~___年___月___日	纳管日期	___年___月___日
批准期限	___年___月___日~___年___月___日	是否运营	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
租赁类型	<input type="checkbox"/> I类项目(公寓型) <input type="checkbox"/> II类项目(宿舍型)		
I类项目 纳管房源	_____套		
II类项目 纳管房源	_____套		
	其中	4床/套: _____套	5-6床/套: _____套 其他: _____套
申请承诺: 本单位提交的申请材料均真实有效,无虚报隐瞒,对外出租时按规定提供住房租赁合同网签备案服务。如有弄虚作假,采取虚报、多报等方式骗取中央资金,转移、侵占、挪用中央资金等行为的,将承担相应的法律责任,并退回已补贴的资金。			
法定代表人签名:		企业盖章	
		年 月 日	

注:房屋来源为“租赁”的,应当根据租赁合同累计约定的租赁期限,填写“使用期限”。

附件 4:

上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金申请表
(贷款贴息)

企业名称		法定代表人	
联系人		联系方式	
实际利息支出的发生时间			
实际利息支出金额	_____元		
实际利息支出对应的贷款金额	_____元		
<p>申请承诺：</p> <p>本单位提交的申请材料均真实有效，无虚报隐瞒，对外出租时按规定提供住房租赁合同网签备案服务。如有弄虚作假，采取虚报、多报等方式骗取中央资金，转移、侵占、挪用中央资金等行为的，将承担相应的法律责任，并退回已补贴的资金。</p> <p style="text-align: center;"> 法定代表人签名：_____ 企业盖章 _____ 年 月 日 </p>			

附件 5:

申请纳入保障性租赁住房管理承诺书

我司自愿将【_____项目】纳入上海市保障性租赁住房管理，并郑重承诺：

一、遵守国家和本市对保障性租赁住房的管理规定，接受管理部门对租赁价格、租赁对象等的管理。按规定享受保障性租赁住房的优惠政策或国家财政补贴。如未遵守本承诺书所列事项或退出保障性租赁住房管理，承诺及时返还所享受的优惠或财政补贴。

二、项目配置必要的生活设施，竣工验收等手续齐全，符合国家相关规定，规范开展租赁运营，依法履行租赁住房治安、消防安全和人口管理责任。

三、遵守本市对住房租赁企业的主体管理规定；项目房源纳入上海市租赁住房基础数据库；切实履行为租赁当事人提供住房租赁合同网签、备案服务的责任。

企业(公章)：_____

年 月 日

抄送：市财政局。

上海市房屋管理局办公室

2021年10月13日印发
