

每年8亿元 三年24亿元 的补助资金

怎么用?



我市出台住房租赁市场发展试点专项资金管理办法 新建租赁社区按1000元/平方米奖补

去年7月,财政部、住建部启动了第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点申报工作。我市从13个申报城市中成功入围第二批试点城市,并获得中央财政每年8亿元、三年24亿元专项补助资金。

那么,这些用于支持我市住房租赁市场发展的专项资金如何使用?政策支持哪些租赁行为?该如何申报?昨日,记者从宁波市住建局获悉,由市住建局和市财政局联合印发的《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)》(以下简称“《办法》”)对这些问题的明确了。

《办法》自2021年3月22日起施行。



专项资金支持范围有哪些?

《办法》指出,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。其支持范围,分为两大类,即项目补助类和管理完善类。

项目补助类,分为“支持租赁房源筹集建设”和“扶持专业化租赁机构”。

其中,支持租赁房源筹集建设,包括以下三种情况:

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。

扶持专业化租赁机构,为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。

“管理完善类”包括两种情况,即“支持住房信息平台建设”和“支持住房租赁相关工作”。

其中,支持住房信息平台建设,包括: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。

支持住房租赁相关工作包括: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、跟踪审计以及区县(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。



申报对象,要具备哪些条件?

申报对象同样也分为项目补助类和管理完善类。

其中,项目补助类的申报对象为,在本市行政区域内从事住房租赁相关业务的企业。

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。

另外,管理完善类项目具体由市住建局按相关规定组织实施。



这些情况不予奖补

《办法》明确,存在以下情形之一的企业及项目,不予奖补:

- 1.2018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;
- 2.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;
- 3.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);
- 4.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;
- 5.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;
- 6.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;
- 7.公共租赁住房项目;
- 8.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。



新建租赁社区按1000元/平方米奖补

支持租赁住房筹集方面,分为四种情况:

第一,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。

第二,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。

第三,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。

第四,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。

扶持专业化租赁机构方面,包括两种情况:

第一,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·年且不低于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。

第二,租赁住房智能化改造。包括安装使用智能门禁、智能电表等设备,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。

此外,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。

记者 周科娜 通讯员 张彩娜