

青岛市住房制度改革和住房保障工作领导小组

青住房组发〔2021〕1号

关于印发《青岛市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金使用实施细则（试行）》的通知

各有关单位：

为做好中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金申请和发放工作，研究制定了《青岛市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金使用实施细则（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：青岛市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金使用实施细则（试行）

青岛市住房制度改革和住房保障工作领导小组

2021年1月27日

青岛市住房制度改革和住房保障工作领导小组办公室2021年1月27日印发

附件

青岛市中央财政支持住房租赁市场发展试点 专项资金使用实施细则（试行）

为加快推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作，规范专项资金申请、审核、发放和使用等工作程序，确保专项资金使用公平公正、公开透明，根据《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 notification》（建办房函〔2019〕483号）《青岛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》（青政办发〔2018〕11号）和《青岛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》（青财综〔2020〕16号）精神，特制定本实施细则。

一、实施原则

专项资金奖补实行负面清单管理制度（见附件1），按照“一次性申请、一次性拨付、分批次使用”的原则进行申请、审核、发放和使用。

二、申请主体

申请中央财政奖补资金的单位，包括房地产开发企业、住房租赁企业、中介机构、利用集体建设用地建设租赁住房试点单位以及其它符合条件的主体，应满足以下基本条件：

（一）在青岛市行政辖区内工商注册并办理税务登记；

（二）具有独立法人资格的住房租赁企业或经纪机构，经营范围包含“住房租赁”或“租赁经纪”（或相似表述）业务，并须通过青岛市住房租赁服务信息监管平台（以下简称“市级监管平台”）备案或推送开业报告。

三、奖补标准

（一）筹集租赁房源

1. 新建项目。2018 年 1 月 1 日（含）之后，利用国有土地、集体建设用地新建的租赁住房（不含 2019 年 12 月 31 日及之前竣工备案的项目），按照 700 元/平方米（建筑面积，下同）标准奖补。

2. 改建（含改造）项目。2020 年 1 月 1 日（含）之后，利用闲置低效的商业办公用房、工业厂房等非住宅房屋改建为租赁住房，利用闲置的职工公寓和集体宿舍等，以及征收腾空房屋改造为租赁住房，运营期限不低于 10 年，房源总量不少于 30 套（间），按照 500 元/平方米标准奖补。

3. 盘活项目。2020 年 1 月 1 日（含）之后，利用闲置存量住房经装修提升品质转化为租赁住房，房源总量不少于 30 套（间），按照 100 元/平方米标准奖补；不需装修转化为租赁住房，按照 100 元/套（间）标准予以奖补。

（二）培育市场主体

1. 住房租赁企业、中介经纪机构等申请主体将受委托代理房

源、提供居间服务或自管房源的基础信息按要求完整准确录入市级监管平台，按照 100 元/套（间）标准予以奖补。同一套（间）房源不得重复领取奖补。

2. 2020 年 1 月 1 日（含）之后，住房租赁企业、中介机构等申请主体在市级监管平台按要求完成租赁合同网签备案，按照 100 元/套（间）标准予以奖补。同一套（间）房源一年内不得重复领取奖补。

3. 住房租赁企业、中介机构等申请主体按要求将自有租赁平台与市级监管平台互联，实现房源核验和网上合同网签备案功能，按以下标准给予奖励：自有平台运营房源量 100-300 套（间）的，给予 10 万元奖励；300 套（间）以上的，给予 20 万元奖励。

4. 对专业化、规模化住房租赁企业，申报年度内运营房源在 1000 套（间）基础上每新增 1 套（间）额外给予 100 元奖励。

5. 对运营达到一定规模、经营服务规范、服务品质较高、租金涨幅控制合理且配合政府监管的专业化机构，通过评审入选后予以奖励，每个试点年度用于评选奖励的总金额为 750 万元。参与评审的企业须在市级监管平台完成登记，并实现运营房源、租赁合同与平台的全面对接。

（三）其他相关工作

用于建设住房租赁信息平台、促进住房租赁市场稳定发展其他事项的资金，根据青岛市预算管理、政府采购等相关规定执行。

专项资金奖补标准根据青岛市住房租赁市场发展情况、年度预算安排等予以适当调整。

四、申请流程

（一）筹集租赁房源

新建（含配建）、改建（含改造）、盘活试点项目的奖补资金应由申请单位通过市级监管平台申请，并实行市、区（市）两级审核遴选机制。

1. 申请。申请单位根据“奖补资金拨付及使用时间节点”（见“五、使用管理”部分）分阶段申请奖补资金，按照青岛市住房租赁试点筹集房源项目奖补资金申报资料清单（附件2）要求，准备相关文档资料电子扫描件，并在市级监管平台按照需求相应填写新建租赁住房奖补资金申请表（附件3），改建非居住存量房屋奖补资金申请表（附件4），改造、盘活社会闲置存量住房奖补资金申请表（附件5），通过市级监管平台报送至项目所在地区（市）住房城乡建设部门。

2. 受理。区（市）住房城乡建设部门应按照“负面清单”要求，在10个工作日内完成项目审查。对符合条件的，通过市级监管平台向申请单位发送《受理通知书》（附件6）；对不符合条件的，通过市级监管平台向申请单位发送《不予受理通知书》（附件7）。

3. 初审。申请单位收到《受理通知书》5个工作日内，将申请资料原件提交至区（市）住房城乡建设部门核对。

区（市）住房城乡建设部门应在 5 个工作日内完成初审，并通过市级监管平台报市住房城乡建设部门。

4. 审核。在资金申请环节，市住房城乡建设部门应在 5 个工作日内组织会审。参加会审人员由市住房制度改革和住房保障工作领导小组办公室召集。会审通过后，奖补项目报市住房制度改革和住房保障工作领导小组批准。在资金使用环节，由市住房城乡建设部门在 5 个工作日内审核批准。

5. 公示。奖补项目审核批准后，由市住房城乡建设部门在门户网站和市级监管平台进行公示，公示期不少于 5 个工作日。对有异议的申请对象和奖补申报项目，由市住房城乡建设部门组织重新审核；异议成立的，取消奖补资格。

6. 通知。公示期满后，市住房城乡建设部门在 5 个工作日内，通过市级监管平台向公示通过的申请单位核发签章的奖补资金申请表。

7. 支付。申请单位收到签章的奖补资金申请表后，市住房城乡建设部门在 5 个工作日内将奖补资金一次性拨付至申请单位银行监管账户。

（二）培育市场主体

用于租赁房源录入、网签备案、平台互联、规模化运营的奖补资金须由申请单位通过市级监管平台申请。

1. 申请。申请单位须通过市级监管平台提交以下资料至市住房城乡建设部门：

(1) 申请表。申请单位应在市级监管平台填写《培育市场主体或房源录入市级监管平台奖补资金申请表》(附件 9)《房源网签备案奖补资金申请表》(附件 10)或《自有租赁平台对接市级监管平台奖补资金申请表》(附件 11)。

(2) 申请单位营业执照、法定代表人身份证明、授权委托书、被授权人身份证明等电子扫描件材料。

2. 受理。市住房城乡建设部门应在 5 个工作日内完成审查。对符合条件的,通过市级监管平台向申请单位发送《受理通知书》;对不符合条件的,通过市级监管平台向申请单位发送《不予受理通知书》。

3. 审核。申请单位将申请资料原件(申请单位营业执照、法定代表人身份证明、授权委托书、被授权人身份证明等电子扫描件材料)提交市住房城乡建设部门审核。市住房城乡建设部门应在 5 个工作日内组织会审。会审人员由市住房制度改革和住房保障工作领导小组办公室负责召集。会审通过后,奖补项目报市住房制度改革和住房保障工作领导小组批准。

4. 公示。奖补项目审核批准后,由市住房城乡建设部门在门户网站和市级监管平台进行公示,公示期不少于 5 个工作日。对有异议的申请对象和奖补申报项目,由市住房城乡建设部门组织重新审核;异议成立的,取消奖补资格。

5. 通知。公示期满后 5 个工作日内,由市住房城乡建设部门通过市级监管平台向公示通过的申请单位核发签章奖补资金申

请表。

6. 支付。申请单位收到签章的奖补资金申请表后，市住房城乡建设部门在 5 个工作日内将奖补资金一次性拨付至申请单位银行监管账户。

五、使用管理

（一）筹集租赁房源

筹集租赁住房项目按照建筑面积进行奖补。建筑面积是指新建、改建、改造等项目经由第三方测绘机构出具的测绘套（间）建筑面积或权属证书的证载建筑面积。

奖补资金使用按照“先使用，后清算，多退少不补”的原则执行，首次取得核发签章的奖补资金申请表后，奖补资金一次性拨付至申请单位银行监管账户，由申请单位按照项目建设进度分批次申请使用。奖补资金使用监管严格按照《青岛市财政局 青岛市住房和城乡建设局关于印发〈青岛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》（青财综〔2020〕16 号）等有关规定执行。违规使用奖补资金的，由市住房城乡建设部门收回奖补资金及该笔奖补资金产生的利息。

1. 新建（含配建）类租赁住房项目

（1）项目取得建设工程施工许可证后，可申请使用 40%的奖补资金。

（2）项目主体结构施工至正负零后，且在市级监管平台完成楼盘表搭建，可申请使用 40%的奖补资金。

(3) 项目通过综合验收, 取得房屋建筑工程竣工验收备案表等符合规定的工程竣工验收文件, 并将项目房源录入市级监管平台后, 可申请使用剩余 20% 的奖补资金。

2. 改建类租赁住房项目

改建项目所指建筑面积是指竣工验收阶段第三方测绘机构出具的套(间)建筑面积或权属证书的证载建筑面积。

(1) 取得签章的《改建非居住存量房屋项目奖补资金申请表》《改建非居住存量房屋项目验收意见书》(附件 12), 且在市级监管平台完成楼盘表搭建, 可申请使用 60% 的奖补资金。

(2) 将项目房源录入市级监管平台后, 可申请使用剩余 40% 的奖补资金。

3. 盘活、改造类租赁住房项目

取得签章的《盘活、改造社会闲置存量住房申请表》, 并将项目房源录入市级监管平台, 可申请使用 100% 的奖补资金。

(二) 培育市场主体

用于租赁房源录入、网签备案、平台互联、规模化运营等培育市场主体的奖补资金, 申请单位可一次性使用。

附件: 1. 中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金奖补负面清单

2. 青岛市住房租赁试点筹集房源项目奖补资金申报资料清单

3. 20XX 年度新建租赁住房奖补资金申请表
4. 20XX 年度改建非居住存量房屋奖补资金申请表
5. 20XX 年度改造、盘活社会闲置存量住房奖补资金申请表
6. 受理通知书
7. 不予受理通知书
8. 住房租赁试点奖补资金申报承诺书
9. 20XX 年培育市场主体或房源录入市级监管平台奖补资金申请表
10. 20XX 年房源网签备案奖补资金申请表
11. 20XX 年自有租赁平台对接市级监管平台奖补资金申请表
12. 改建非居住存量房屋项目验收意见书

附件1

中央财政支持住房租赁市场发展试点 专项资金奖补负面清单

一、申请主体存在下列情形之一的，不予奖补：

（一）存在不良记录、投诉率较高（经主管部门核实，租赁企业自申报当月起，过去1年内累计有10件以上信访投诉且未解决）、违法违规行为、被列入异常经营名录、失信被执行人等存在明显市场风险的企业。

（二）未进入住房租赁管理服务平台、不进行住房租赁合同网签备案的企业。

（三）禁止直接补贴个人（包括出租人和承租人），禁止补贴中高收入群体。

二、租赁房源存在下列情形之一的，不予奖补：

（一）产权不明晰、违法违规建设的租赁住房。

（二）人均租住建筑面积不达标（低于6平方米）、不符合消防、质量等安全要求或相关设计规范标准、室内空气质量检测不达标的租赁住房。

（三）不符合持续运营条件（如新建、改建租赁住房持续运营期不少于10年），租赁期限不满6个月的短期租赁住房。

（四）建筑面积超过144平方米的大户型租赁住房项目、高端租赁住房项目和主要满足旅游度假需求的租赁住房。

（五）公共租赁住房。

（六）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。

附件 2

青 岛 市 住 房 租 赁 试 点 筹 集 房 源 项 目 奖 补 资 金 申 报 资 料 清 单

序号	类别	资料	备注
1	基本资料	企业营业执照	申请单位申请新建、改建、改造、盘活等项目一次性拨付奖补资金至监管账户所需提供的资料。 其中*部分材料为会审的依据材料，有则提供。
		企业法人身份证	
		授权委托书	
		被授权人身份证	
		“信用中国、信用山东、信用青岛”查询结果	
		*税务部门出具的三年内无欠税证明（日期自申报年度之前计算）	
		*申报年度内的企业税控财务报表	
		*第三方机构出具的专项审计报告	
		*相关部门推荐、奖励、惩处的相关证明	
		*企业内部管理制度汇编（见表后备注 4）	
2	新建项目资料	新建租赁住房奖补资金申请表	申请单位申请新建项目一次性拨付奖补资金至监管账户所需提供的资料。
		住房租赁试点奖补资金申报承诺书	
		项目基本情况介绍（工程概况、效果图及项目运营管理简介等）	
		用地批准文件	
		立项批文	
		新建租赁住房奖补资金申请表	第 1 次奖补资金申请使用（项目取得施工许可证后发放 40%）所需资料。
		项目施工许可证	第 2 次奖补资金申请使用（项目主体结构施工至正负零后发放 40%）所需资料。
		新建租赁住房奖补资金申请表	
		地基与基础工程验收报告	第 3 次奖补资金申请使用（项目通过综合验收，并将项目房源录入市级监管平台后，拨付 20%的奖补资金）所需资料。
		房屋建筑工程竣工验收备案表	
	改建项目资料	改建非居住存量房屋奖补资金申请表	申请单位申请改建项目一次性拨付奖补资金至监管账户所需提供的资料。
		住房租赁试点奖补资金申报承诺书	
		项目基本情况介绍（工程概况、改造方案及项目运营管理简介等）	
		房屋权属证明 （不动产权证书或其他合法权属证明）	

序号	类别	资料	备注
3		房屋租赁合同	第1次奖补资金申请使用：申请单位取得签章的《改建非居住存量房屋项目奖补资金申请表》《改建非居住存量房屋项目验收意见书》（附件12），申请使用60%的奖补资金所需提供的资料。
		房屋产权人同意改建租赁住房的书面意见	
		改建非居住存量房屋奖补资金申请表	
		项目改建方案（附相关平面图纸）	
		建设工程施工图设计文件审查合格书	
		建设工程竣工验收消防备案意见通知书	
		改建非居住存量房屋租赁住房项目验收意见书	
		工程竣工决算书等能够证明工程费用的材料	
4	改造、盘活项目资料	房源录入市级监管平台（以平台自动检测为准）	第2次奖补资金申请使用：申请单位将项目房源录入市级监管平台后，可申请使用剩余40%的奖补资金。
		改造、盘活社会闲置存量房屋奖补资金申请表	申请单位申请改造项目一次性拨付奖补资金至监管账户所需提供的资料。
		住房租赁试点奖补资金申报承诺书	
		房屋租赁托管合同	
		房屋权属证明（不动产权证书或其他合法权属证明）	
		房屋产权人同意装修改造的书面意见	申请单位取得签章的《改造、盘活社会闲置存量住房奖补资金申请表》，并将项目房源录入市级监管平台，申请使用奖补资金所需提供的资料。
		项目基本情况介绍（工程概况、装修方案、项目运营管理简介及改造前后照片等）	
		项目房源装修方案（附相关平面图纸）	
		改造、盘活闲置存量房屋奖补资金申请表	
		空气质量检测证明	
		改造装修费用发票等能够证明成本费用的材料	

备注：1. 新建项目是指利用国有建设用地集中建设以及配建租赁住房；闲置商业、办公用地建设租赁住房；企事业单位利用自有土地建设租赁住房；工业园区建设租赁住房；集体土地建设租赁住房等。

2. 改建（含改造）项目是指利用工业厂房、商业办公用房以及其他非住宅存量房屋改建为租赁住房。改造项目是指将闲置毛坯房、城中村城边村及其它住宅改造升级为租赁住房。

3. 盘活项目是指将闲置住宅经装修提升品质，转化为租赁住房；以及不需装修，将闲置住宅录入市级住房租赁监管平台（含中介机构录入的闲置住宅房源）。

4. 企业内部管理制度汇编：（1）人员管理制度（含职业技能要求）；（2）财务管理制度；（3）合同管理制度；（4）租赁房源及相关当事人信息管理制度；（5）租赁纠纷投诉调处制度；（6）服务收费及租金价格管理制度；（7）居住出租房屋安全管理制度；（8）金融分期管理制度；（9）租赁房源室内空气质量管理制度。

附件 3

20XX 年度新建租赁住房奖补资金申请表

项目名称				
申请单位 基本信息	企业名称		统一社会信用代码	
	法定代表人		法人身份证号码	
	联系人		联系电话	
	办公地址			
新建租赁住房 总套数（套/间）			新建租赁住房 奖补面积（m ² ）	
一次性拨付申请单位金额（元）				
奖补资金申请使用节点			佐证资料 审核结果	
申请奖补资金使用 金额（元）				
监管账户开户银行			监管账户名称	
监管账户账号				
项目概况	项目概况描述包括：坐落位置、规划建设用地面积、地上/地下建筑面积、总建筑面积、总投资、土地性质、土地获取方式、投资主体、运营主体、户型面积、总套数、交房标准、开工时间、竣工时间等。			
手续办理	☐ 未办理 ☐ 立项 ☐ 不动产权证书 ☐ 建设用地规划许可证 ☐ 建设工程规划许可证 ☐ 施工许可证			
形象进度	☐ 未开工 ☐ 地基基础 ☐ 主体结构 ☐ 装饰装修 ☐ 室外工程			
申请单位 意见	申请单位公章 日期： 年 月 日			
区（市）住房 城乡建设部门 初审意见	日期： 年 月 日			
市住房城乡建 设部门 审核意见	日期： 年 月 日			

附件 4

20XX 年度改建非居住存量房屋
奖补资金申请表

项目名称				
申请单位 基本信息	企业名称		统一社会信用代码	
	法定代表人		法人身份证号码	
	联系人		联系电话	
	办公地址			
产权人 基本信息	产权人		产权人身份证号码	
	联系电话		不动产权证书编号 或购房合同编号	
	房屋用途		土地用途	
	房屋位置	具体到门牌号		
改建后租赁住房总套数（套/间）		改建后租赁住房奖补面积（㎡）		
一次性拨付申请单位金额（元）				
奖补资金申请使用节点		佐证资料审核结果		
申请使用奖补金额（元）				
监管账户开户银行		监管账户名称		
监管账户账号				
房屋概况	房屋概况描述包括：建筑结构、房屋建成年代、占地面积、地上/地下建筑面积、证载面积、朝向、总楼层、房屋原使用用途、周边交通、教育和医疗设施等。			
装修改造施工内容	装修改造施工内容、改建后总套数（套/间）、每套（间）相应面积、交房标准、总投资、开工时间、竣工时间等。			
申请单位意见	申请单位公章 日期： 年 月 日			
区（市）住房城乡建设部门初审意见	日期： 年 月 日			
市住房城乡建设部门审核意见	日期： 年 月 日			

附件 5

20XX 年度改造、盘活社会闲置存量住房
奖补资金申请表

申请单位 基本信息	企业名称		统一社会信用代码	
	法定代表人		法人身份证号码	
	联系人		联系电话	
	办公地址			
改造、盘活房屋 总套数（套/间）			改造、盘活房屋 奖补面积（㎡）	
一次性拨付申请单位金额（元）				
奖补资金申请使用节点				
佐证材料审核结果				
监管账户开户银行			监管账户名称	
监管账户账号				
房屋概况	附表填写每套房屋的产权信息：包括产权人姓名、身份证号码、联系电话、不动产权证书编号（或购房合同编号）、房屋坐落（具体到门牌号）、证载面积、户型（如 x 室 x 厅 x 卫）、朝向、楼层/总层数等。			
装修改造 施工内容	附表填写每套房屋的装修改造施工内容、投资、开工时间、完工时间。			
申请单位 意见	申请单位公章 日期： 年 月 日			
区（市）住房 城乡建设部门 初审意见	日期： 年 月 日			
市住房城乡建 设部门 审核意见	日期： 年 月 日			

附件 6

受理通知书

申请单位名称:

你单位提交的_____试点项目奖补资金申请材料，经审查，符合申请条件，决定予以受理。

审查部门（盖章）

20xx 年 x 月 x 日

附件 7

不予受理通知书

申请单位名称:

你单位提交的_____试点项目奖补资金申请材料，经审查，不符合申请条件，决定不予受理。

原因如下：

- 1.
- 2.

审查部门（盖章）

20xx 年 x 月 x 日

住房租赁试点奖补资金申报承诺书

我单位自愿申报××项目(项目名称)作为青岛市住房租赁市场发展试点项目，该项目位于××，预计新增租赁房源××套（间），租赁面积为××平方米，预计投资××万元。

我单位承诺：

1. 对申报项目及相关资料的真实性负责。
2. 保证申报项目相关房源在持续运营时间、装修配套、项目管理、租赁合同网签备案等方面符合试点要求。
3. 不以租代售。
4. 租金涨幅不超过城镇居民当年人均可支配收入涨幅。

申请单位名称（盖章）

20xx 年 x 月 x 日

附件 9

20XX 年培育市场主体或房源录入市级监管
平台奖补资金申请表

项目名称				
申请单位 基本信息	企业名称		统一社会信用代码	
	法定代表人		法人身份证号码	
	联系人		联系电话	
	办公地址			
录入市级监管平台房源 总套数（套/间）		佐证资料 审核结果		
一次性申请奖补资金 金额及申请使用（元）				
监管账户开户银行		监管账户名称		
监管账户账号				
佐证材料	申请单位基本信息：统一社会信用代码证、法人身份证（正反面）			
申请单位 意见	申请单位公章 日期： 年 月 日			
市住房城 乡建设部 门 审核意见	日期： 年 月 日			

附件 10

20XX 年租赁房源网签备案奖补资金申请表

项目名称				
申请单位 基本信息	企业名称		统一社会信用代码	
	法定代表人		法人身份证号码	
	联系人		联系电话	
	办公地址			
网签备案总套数（套/间）		佐证资料 审核结果		
一次性申请奖补资金 金额及申请使用（元）				
监管账户开户银行		监管账户名称		
监管账户账号				
佐证材料	申请单位基本信息：统一社会信用代码证、法人身份证（正反面）			
申请单位 意见	申请单位公章 日期： 年 月 日			
市住房城乡建 设部门审核意 见	日期： 年 月 日			

20XX 年自有租赁平台对接市级监管平台 奖补资金申请表

申请单位 基本信息	企业名称		统一社会信用代码	
	法定代表人		法人身份证号码	
	联系人		联系电话	
	办公地址			
自有租赁平台名称			佐证资料 审核结果	
一次性申请奖补资金 金额及申请使用（元）				
监管账户开户银行			监管账户名称	
监管账户账号				
佐证材料	申请单位基本信息：统一社会信用代码证、法人身份证（正反面）、平台计算机信息网络国际联网单位备案证明。			
申请单位 意见	申请单位公章 日期： 年 月 日			
市住房城 乡建设部 门审核意 见	日期： 年 月 日			

附件 12

改建非居住存量房屋项目验收意见书

项目名称			
工程地址			
结构类型/层数		建筑面积	
开工日期		竣工日期	
施工图设计文件审查意见		竣工验收消防备案意见	
改建单位			
设计单位		资质等级	
监理单位		资质等级	
施工单位		资质等级	
改建单位意见	单位公章 日期： 年 月 日		
设计单位意见	单位公章 日期： 年 月 日		
监理单位意见	单位公章 日期： 年 月 日		
施工单位意见	单位公章 日期： 年 月 日		
空气质量 检测机构意见	单位公章 日期： 年 月 日		
房屋质量检测机构意见	单位公章 日期： 年 月 日		