

郑州市住房保障和房地产管理局 文件

郑州市 财政局 文件

郑房〔2020〕56号

郑州市住房保障和房地产管理局 郑州市财政局 关于印发《郑州市支持住房租赁市场发展 专项资金申报实施细则（试行）》的通知

各县（市、区）住房保障部门、财政部门，各相关单位：

根据《郑州市支持住房租赁市场发展专项资金管理办法（试行）》（郑财资源〔2020〕1号）要求，市住房保障和房地产管理局、市财政局联合制定了《郑州市支持住房租赁市场发展专项资金申报实施细则（试行）》，经报请市住房租赁试点工作领导小组同意，现印发给你们，请遵照执行。

郑州市住房保障和房地产管理局



郑州市支持住房租赁市场发展专项资金 申报实施细则（试行）

为加快推进我市住房租赁市场发展试点工作，规范专项资金申报、审核、发放等工作程序，确保专项资金使用公平公正、公开透明，特制定本实施细则。

一、申报主体

申报主体按照“谁实施谁申报”的原则，从《郑州市支持住房租赁市场发展专项资金管理办法(试行)》（郑财资源〔2020〕1号）明确支持的项目和单位（企业）中确定。

二、申报条件

（一）负责建设筹集、运营管理租赁住房的单位（企业）在申报专项资金时，需满足以下基本条件和分类条件：

1. 基本条件

申报单位（企业）应具有独立法人资格，工商部门注册地、税务登记地均在郑州市行政区域内，并且已在市住房保障部门登记备案。

2. 分类条件

（1）盘活运营类：

①出租房屋签订的租赁合同已在市房屋租赁平台网签备案。其中，集中式项目不少于50套/间，或面积不少于

1500 平方米，分散式项目不少于 100 套/间，或面积不少于 3000 平方米；

②出租房屋签订的房屋租赁合同为全市统一制式合同或经市住房保障部门审核同意的合同，签订租赁合同不少于 6 个月，且实际出租时间超过 1 个月；

③列入县（市、区）政府利用安置住房用作租赁住房计划的盘活运营类项目，其住房套型面积应以中小户型为主且房源分布相对集中，须已签订房源筹集回购、回租或作价入股合同并纳入市房屋租赁平台项目台帐；

④以回购方式筹集的租赁住房持续运营时间应不少于 10 年，以回租或作价入股方式收储的租赁住房持续经营时间应不少于 3 年。

(2) 改建类：

①项目已经市政府相关部门批准同意并纳入市房屋租赁平台项目台帐；

②改建房屋不少于 50 套（间），或面积不少于 1500 平方米；

③改建后的项目满足消防、卫生、采光、通风等居住条件，取得消防安全检查合格证；

④改建后租赁住房项目租赁持续运营时间应不少于 5 年。

(3) 新建类：

①新建项目已列入政府建设计划并纳入市房屋租赁平台项目台帐；

②建成后项目的租赁持续运营时间应不少于 10 年（政府文件已明确的从其规定）。

（二）与市房屋租赁平台互联的租赁信息平台在申报专项资金时，需同时满足以下条件：

1. 社会化住房租赁平台已完成计算机信息网络国际联网单位备案；

2. 已按照《住房租赁信息服务与监管平台技术规范（试行）》和《住房租赁信息服务与监管平台基础数据标准（试行）》进行改造，并与市房屋租赁平台完成对接；

3. 经对接平台成交的住房租赁合同已在市房屋租赁平台网签备案，且录入信息真实完整。

（三）积极培育发展住房租赁市场，规范市场监督管理的政府相关部门应满足以下条件：

1. 有负责住房租赁管理的机构，有完善的住房租赁管理体制机制；

2. 能有效利用市房屋租赁平台开展住房租赁企业备案和住房租赁合同网签备案、行业主体信用管理等工作；

3. 已成立了 1 家以上国有住房租赁企业，正常开展租赁住房建设或运营管理活动；

4. 已完成年度住房租赁工作目标任务；

5. 已建立辖区内住房租赁纠纷调处化解机制，住房租赁信访问题处理及时有效；

6. 能有效监管辖区住房租赁企业及项目，切实规范住房租赁市场秩序。

三、申报材料

各申报单位（企业）根据项目分类，按要求提供项目基础申报资料及分类报审的相关资料。

资料类别	资料内容	提交要求	备注	
基础申报资料	1. 申请表	交原件		
	2. 营业执照、企业法定代表人身份证、授权委托书、被授权人身份证	验原件留复印件		
	3. 企业纳税申报记录	交原件		
	4. 企业信用报告及企业法人失信被执行人查询记录	交原件		
	5. 奖补资金使用方案（含企业及项目基本情况、资金使用范围及管理办法）	交原件		
分类项目申报资料	盘活运营类	1. 项目权属资料	验原件留复印件	
		2. 与权属人签订的回购、回租等合同	验原件留复印件	
		3. 房屋权属人同意申报财政补贴、知晓相关政策限制等相关内容的书面证明	交原件	
	改建类	1. 项目权属资料	验原件留复印件	
		2. 与权属人签订的回购、回租等合同	验原件留复印件	
		3. 房屋权属人同意申报财政补贴、知晓相关政策限制、同意实施改造等相关内容的书面证明	交原件	
		4. 项目改建批准文件（含改建方案）	验原件留复印件	
	新建类	1. 租赁住房项目认定表（土地出让/划拨前置条件中已明确的无需提供）	交原件	
		2. 租赁住房项目总平面图及相关楼栋标准层平面图	交原件	
		3. 建设用地规划许可证、土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	验原件留复印件	
	平台对接类	1. 社会化住房租赁信息平台计算机信息网络国际联网单位备案资料	验原件留复印件	
		2. 系统数据交换平台验收报告	交原件	
		3. 对接平台上年度出租房屋成交量统计表	交原件	
	规范市场类	1. 机构编制文件、三定方案及辖区政府成立住房租赁试点工作领导小组的文件	交复印件加盖单位公章	
		2. 住房租赁工作开展情况报告（含住房租赁年度工作目标完成情况，中央财政资金使用、租赁住房房源筹集、整顿规范住房租赁市场，租赁企业备案、租赁企业信用评级、房屋租赁合同网签备案、辖区国有住房租赁平台建设运营等情况）	交原件	
其它资料	其它需要提供的印证资料			
<p>说明：报送资料需先通过市房屋租赁平台上传扫描件，纸质资料 A4 纸打印（图纸除外），加盖单位公章并按目录顺序装订成册后，一式 2 份递交受理单位。营业执照、建设用地规划许可证、土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关资料能通过数据共享核验的，可不再提供原件。</p>				

四、申报程序

各申报单位（企业）统一经市房屋租赁平台，分类上传电子申报材料并向受理单位递交纸质材料。各受理单位接到申报材料后，应限时完成现场核验。

（一）盘活运营类项目（含纳入利用安置住房用作租赁住房计划和企业运营管理的项目，不包括人才公寓项目）申报程序

1. 受理。县（市、区）住房保障部门1个工作日内，对申报主体资格合规、材料规范齐全的，予以受理；对申报材料不齐全或不规范的，应一次性告知申报单位（企业）需补正的全部内容及其完成时限。

2. 审核。县（市、区）住房保障部门会同县（市、区）财政部门2个工作日内，对申报企业及项目有关材料进行审核，对运营类项目填写运营类项目评价表，并根据核查情况分档提出奖补资金建议，其中：一档项目按照300元/平方米的标准奖补，二档项目按照200元/平方米的标准奖补，三档项目按照150元/平方米的标准奖补。

3. 备案。市住房保障局会同市财政局2个工作日内，组织对审核通过的项目备案。

4. 公示。对备案后的项目，经市住房租赁工作领导小组批准后，统一在市住房保障局和市财政局官网公示。

（二）其它类项目（含改建类、新建类、平台对接类、规范市场类等项目）申报程序

1. 受理。市房屋租赁交易中心1个工作日内，对申报主体资格合规、材料规范齐全的，予以受理；对申报材料

不齐全或不规范的，应一次性告知申报单位（企业）需补正的全部内容及时限。

2. 初审。市房屋租赁交易中心 2 个工作日内，对申报企业及项目有关材料进行初审，并根据项目类型（档次）提出奖补资金建议。

3. 复审。市住房保障局会同市财政局 2 个工作日内，组织对初审通过的项目进行复审。

4. 公示。复审通过的，经市住房租赁工作领导小组批准后，统一在市住房保障局和市财政局官网公示。

五、资金拨付

对公示无异议的项目，市财政局会同市住房保障局按类别预拨资金，项目结束后一次性清算，并由市住房保障局将此项目纳入市住房租赁示范项目备选库；县（市、区）财政根据分配下达的资金和有关要求，按项目进度将专项资金及时分解或明确到单位（项目）。

（一）盘活运营类租赁住房项目。其中，已纳入县（市、区）政府（管委）利用安置住房用作租赁住房计划的在建项目，取得施工手续且主体结构施工至正负零后预拨 60%，项目竣工验收合格并在市房屋租赁平台发布房源信息后拨付剩余资金；已纳入县（市、区）政府（管委）利用安置住房用作租赁住房计划的建成项目及其它盘活运营类项目，出租房屋租赁合同经市房屋租赁平台网签备案后一次性拨付。

（二）改建类租赁住房项目。项目改建方案通过市政府相关部门审核认定后预拨 60%，项目竣工验收合格并在市

房屋租赁平台发布房源信息后拨付剩余资金。

（三）新建（回购）类租赁住房项目。项目取得施工手续且主体结构施工至正负零后预拨 60%，项目竣工验收合格并在市房屋租赁平台发布房源信息后拨付剩余资金。

（四）平台互联类项目。企业平台按规范标准改造完成，与市房屋租赁平台互联，市住房保障部门验收合格后一次性发放。

（五）政府相关部门积极培育和发展住房租赁市场，完善住房租赁市场管理体制机制，规范市场监督管理的专项资金，于每年定期组织申报，经市住房租赁工作领导小组审批同意后一次性发放。

六、相关要求

（一）同一租赁住房项目同时满足两类以上专项资金申请条件的，申报单位（企业）仅可就其中一项申请专项资金。项目分类存在异议的，以市住房保障部门最终认定的结果为准。

（二）同一套（间）房源不作重复计算，且以最早录入市租赁平台的房源及合同备案信息为准，已出租房屋的套（间）数量、面积及租赁时间，以市房屋租赁平台核定的数据为准。

（三）各县（市、区）住房保障部门要对本辖区住房租赁企业和项目进行认真的摸底调查并建立台账，对专业化、规模化住房租赁企业要重点组织申报；要加强对纳入奖补范围项目的后续监管和日常巡查，对盘活运营类、改

建类项目重点核查项目的投资运营主体变更、项目用途改变、持续运营条件等情况，对新建类项目重点核查虚假宣传、以租代售等变相销售情况，对发现的违规行为及时制止，并按规定予以处罚。各级住房保障部门应当加强对纳入奖补范围项目的交易限制和抽查监管。

（四）盘活运营类项目中的集中式项目（单个项目超过 50 套（间））向项目所在辖区住房保障部门提交资料，分散式项目（单个项目不足 50 套（间））整体打包后向申报单位（企业）注册地住房保障部门提交资料。

（五）租赁住房奖补项目的房屋装修标准不低于郑州市公共租赁住房装修标准，宜配备防盗门、安装智能门锁系统等，消防设施设备符合郑州市有关消防规范和要求。

（六）专项资金使用单位应如实提供申报材料，建立内部制度，专项管理、分账核算，按要求提供专项资金使用情况和项目执行情况报告等材料，自觉接受有关部门的监督、验收、评价和审计。

（七）获得专项资金支持的单位，项目因故中止或未中止但未按承诺工期完工的，应当主动向市住房保障局报告相关情况。无正当理由的，应当限期将已领取的专项资金全额退还至财政专户。拒不退回，按照《财政违法行为处罚处分条例》相关规定予以处理，列入黑名单，且 3 年内不得申请财政资金支持。住房租赁资金监管办法另行制定。

（八）对列入市住房租赁培育发展三年行动计划的示

范类项目的奖补工作，实行政府遴选和专家评审相结合的方式实施，相关细则另行制定。

（九）本细则中所称“不少于”、“超过”、“以上”均包含本数，“小于”、“不足”、“以下”均不含本数。

（十）本细则由市住房保障和房地产管理局会同市财政局解释。

附件 2

运营类项目评价表

申报单位:

项目名称:

一级指标	二级指标	评分标准	得分	评分理由			
企业情况 共 40 分	1. 信用情况 (3分)	企业信用评级 A 级且信用分大于 100 分, 得 3 分, AA 级 5 分, AAA 级, 得 10 分。					
	2. 违规情况 (3分)	1. 三年内无处罚、通报、曝光, 得 3 分; 2. 存在不良记录、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不参与申报。					
	3. 信访投诉 (4分)	1. 上年度有效信访投诉率小于 3% (有效投诉率=有效投诉件数/申报套(间)数), 得 4 分, 每超出 1 件扣 0.5 分, 本二级指标扣完不再参与申报; 2. 出现国家、省、市集访的不参与申报。					
	4. 上年度发布房源数量 (10分)	1. 在市租赁平台发布房源大于 500 套(间), 或大于 15000 平方米, 得 2 分; 2. 在市租赁平台发布房源大于 1000 套(间), 或大于 30000 平方米, 得 5 分; 3. 在市租赁平台发布房源大于 2000 套(间), 或大于 30000 平方米, 得 10 分。					
	5. 上年度网签备案数量 (10分)	1. 大于 200 套(间) 得 2 分; 2. 大于 500 套(间) 得 5 分; 3. 大于 1000 套(间) 得 10 分。					
	6. 企业年度总申报盘活总量 (10分)	1. 集中式大于 100 套(间) 或大于 3000 平方米, 分散式大于 300 套(间) 或大于 9000 平方米, 得 2 分; 2. 集中式大于 200 套(间) 或大于 6000 平方米, 分散式大于 500 套(间) 或大于 15000 平方米, 得 5 分; 3. 集中式大于 300 套(间) 或大于 9000 平方米, 分散式大于 1000 套(间) 或大于 30000 平方米, 得 10 分。					
项目情况 共 60 分	7. 项目权属 (15分)	自持式项目, 得 15 分; 非自持式, 得 5 分。					
	8. 项目形式 (15分)	集中式项目, 得 15 分; 分散式项目, 得 5 分。					
	9. 装修情况 (15分)	1. 有装修方案或合同, 经现场核实已按合同装修, 得 3 分; 2. 属辖区安置房盘活项目, 得 3 分; 3. 项目公共配套齐全 (包括公共厨房、洗衣房、健身房、活动室、影音室、书吧、停车场、快递收发处等公共区域), 得 4 分; 4. 项目无分割出租的, 得 5 分, 反之每套(间)扣 0.1 分, 本二级指标扣完为止。					
	10. 企业管理 (10分)	1. 企业利用网络、信息平台、内部管理系统等进行人员和业务管理, 得 3 分; 2. 项目通过智能门锁、人脸识别、公寓 APP 等进行管理, 得 3 分; 3. 有消防持证人员在岗, 得 2 分; 4. 企业自有信息平台已与市租赁平台对接, 得 2 分。					
	11. 效益目标 (5分)	1. 项目每高于规定的最低持续运营时间 1 年加 1 分; 2. 解决新市民租户占申报房屋总数量的百分比大于 50% 得 2 分, 每升高 10 个百分点加 1 分; 3. 新市民满意率大于 80% 得 3 分。每升高 (降低) 1 个百分点加 (减) 0.5 分, 最高不超 10 分。					
合计得分		项目档次		奖补标准		现场核验人员	
说明: 总分共 100 分, 申报项目评分结果大于 90 (含) 分为 “一档”; 90 分-70 分 (含) 为 “二档”; 70 分以下为 “三档”。							

附件 3

盘活运营类项目申报涉及租赁住房清单

单位：套（间）、平方米、个

序号	项目名称/ 小区名称	地址	楼栋号	单元号	门牌号	房间号	出租房屋 备案面积	整套住 房建筑 面积	房屋 权属 证明	房间 合计 数量	房间 合计 面积	备注
一	1											
	2											
	3											
	...											
二	1											
	2											
	...											
...	...											
小区/项目 总数量				房间总 数量				房间总面积				
<p>说明：1. 序号“一、二...”后面应填写同一个小区或项目的租赁房源；2. 备注中填写“分租、整租、集中式”字样；3. 同一套住房分租的需填写房间号，用小写英文字母填写；4. 房屋权属证明填写房屋所有权证、不动产证、国有土地使用证、政府文件等可以证明房屋所有权的证件（文件）编号。</p>												

附件 4

租赁住房项目认定表

单位：人、万元、平方米、套（间）

企业基本情况	企业名称							
	注册地址				企业是否备案		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	社会信用代码				工商登记注册类型		<input type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 民营 <input type="checkbox"/> 其它	
	注册资本				实缴资本			
	法定代表人				联系方式			
	实际负责人				联系方式			
项目基本情况	项目名称				投资额度			
	项目详细位置				所属辖区			
	项目负责人				联系电话			
	建设用地规划许可证号				国有土地使用证号			
	开工时间				(预计)竣工时间			
	地块总面积				建筑总面积			
	项目楼栋总数				租赁住房楼栋号			
	租赁住房套（间）数				租赁住房面积			
项目房源清单	序号	楼栋号	单元号	门牌号	建筑面积	间数	备注	
	1							
	2							
	3							
	4							
	5							
相关单位确认意见	该项目为租赁住房项目，只租不售。				该项目属于租赁住房项目，只租不售。			
	产权单位（盖章）： 年 月 日				认定单位（盖章）： 年 月 日			

附件 5

申请受理地点、工作时间及联系方式

序号	受理单位	受理地址	联系方式	备注
1	市房屋租赁交易中心	中原区建设西路 188 号房地产大厦 4 楼 401、402 室	67176401 67176409	
2	中原区	中原区中原中路 167 号附 7 号	67660390	
3	二七区	二七区沁河路 74 号服务大厅	68732398	
4	金水区	金水区同乐路 9 号金水区住房保障办 6 楼租赁所 604 室	68665806	
5	管城区	城东路豫筑路西 150 米路南管城区房产租赁便民服务大厅	66226304 66220117	
6	惠济区	惠济区天河路与新城路交叉口向东 200 米路北政务服务中心	63689233	
7	上街区	上街区中心路 26 号院上街区房产管理中心租赁科 308 室	68935526	
8	中牟县	中牟县房地产交易中心 13 楼 1313 室	62106685	
9	新郑市	中华路与中兴路交叉口华夏国际 502	60880983	
10	新密市	新密市文化街 26 号房地产服务中心 109 室	56176218	
11	荥阳市	荥阳市住房保障和房地产中心五楼租赁科（荥阳市繁荣街 003 号）	60259155	
12	登封市	登封市行政服务中心（少林大道东段）	62861069	
13	巩义市	巩义市政通路 14 号（住建局）706 室	64566029	
14	航空港区	航空港区金港大道与星港路交叉口越发办公区 B 座 425 室	86199679	
15	郑东新区	郑东新区黄河南路 108 号 915 室	67880580	
16	高新区	高新区金梭路 41 号一楼服务大厅	67990012	
17	经开区	经开区经开第八大街与经南三路国龙商务 9 楼 909 室	86531732	

附件 6

专项资金审批表

申报单位		项目分类		奖补标准	
项目名称		项目现状		奖补额度	
初 审	初审意见： （签字）： 年 月 日				
复 审	复审意见： （签字）： 年 月 日				
审 核	审核意见： （签字）： 年 月 日				
公 示 情 况	该项目相关信息，已按规定在政府相关部门官网公示 5 个工作日，且无异议。				

附件 7

郑州市租赁住房奖补项目评审负面清单

1. 禁止补贴存在不良记录、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；
2. 禁止补贴未在住房保障部门进行行业主体备案、房源信息未录入市房屋租赁平台、住房租赁合同未在市房屋租赁平台网签备案的企业或机构；
3. 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；
4. 禁止补贴投诉率较高的企业，即经有关部门核实有效投诉套（间）数占企业运营租赁房源套（间）数比率超过 5%的企业；
5. 禁止补贴违反《郑州市房屋租赁行业信用管理办法》相关条款，信用分不足 80 分的住房租赁企业；
6. 禁止补贴存在以租代售、虚假宣传行为的项目；
7. 禁止不设持续运营条件，直接提供财政补助。禁止补贴租赁期限不满 6 个月的短期租赁住房，以及主要满足旅游度假需求的租赁住房；
8. 禁止补贴产权不明晰、违法违规建设、安全质量不达标的租赁住房；
9. 禁止补贴大户型（144 平方米（含）以上）租赁住房，以及高端（同区域平均租金价格 2 倍（含）以上）租赁住房；
10. 禁止补贴租金年度涨幅高于城市人均可支配收入涨

幅的租赁住房项目；

11. 禁止补贴公共租赁住房项目；

12. 禁止补贴市政基础设施建设、旧城改造等与住房租赁市场没有明显关联的领域。