

# 重庆市住房和城乡建设委员会 关于印发财政资金支持租赁住房项目管理实施 细则（试行）的通知

渝建〔2020〕19号

相关区县住房城乡建委（建设局）：

为做好中央财政资金支持住房租赁市场发展试点工作，切实加强租赁住房项目管理，根据《财政部住房和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）等有关规定，我委制定了《财政资金支持租赁住房项目管理实施细则（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。

重庆市住房和城乡建设委员会

2020年3月6日



# 财政资金支持租赁住房项目管理实施细则 (试行)

为做好中央财政资金支持住房租赁市场发展试点工作，切实加强租赁住房项目管理，制定本细则。本细则适用于渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区、两江新区、高新区范围内租赁住房项目的申报、审核和管理，其他区县根据试点情况可参照执行。

## 一、项目申报和受理

### (一) 申报主体

按照“谁投资谁申报”的原则，租赁住房项目(以下简称“项目”)的实际投资人为申报主体，不接受个人申报。其中申报主体参与项目经营的，其应当是已按相关规定进行开业申报或办理机构备案的企业，且实际从事住房租赁业务。

### (二) 申报条件

- 1.申报项目应当符合城市总体规划、土地利用总体规划以及住房租赁市场建设的相关规划；
- 2.申报项目符合新建、改建、盘活存量项目的相关规定；
- 3.申报企业承诺在项目首次出租后，每年租金涨幅不超过当

地人均可支配收入增幅；

4.申报企业需出具房屋产权方同意申报财政补贴、知晓相关政策限制、同意实施改造（若涉及改造情况的）等相关内容的书面证明。

5.有下列情况之一的企业或项目不纳入申报范围：

（1）近三年存在不良记录、投诉率较高、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）参与项目经营但未进入重庆市住房租赁监管服务平台（以下简称“监管服务平台”），未进行开业申报或未办理机构备案，以及未进行住房租赁合同网签备案的企业；

（3）民宿、酒店和租赁期限不满6个月的短期租赁住房项目，以及主要满足旅游度假需求的租赁住房项目；

（4）产权不明晰、违规违法建设或改建、安全质量不达标、消防不合格、被司法和行政机关依法限制房地产权利及其他法律法规规定禁止出租的项目；

（5）未直接从房屋产权人处收储的盘活存量住房项目；

（6）单套房屋面积超过144平方米的大户型租赁住房项目和月均租金超过同时期同地段房屋平均租金两倍的高端租赁住房项目；

（7）已摇号配租的公共租赁住房项目；



(8) 通过“N+1”等方式改造原住房结构的项目；

(9) 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。

### (三) 申报流程及资料

申报企业应当通过监管服务平台提交申请，并向项目所在地的区县住房城乡建设部门提交项目申报书、承诺书及相关证明材料等书面资料。

新建项目提交的证明材料：一是政府相关部门出具的批准文件，包括但不限于建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、国有土地使用证等；二是项目方案，包括但不限于工程投资概(预)算、项目建设设计方案、施工合同、项目运营和租赁管理方案等。

改建项目提交的证明材料：一是政府相关部门出具的合规性批复文件；二是项目权属证明材料，包括但不限于自有产权证明或6年以上的使用权租赁合同（其中闲置毛坯房改造项目提供3年以上的使用权租赁合同）等；三是房屋产权方同意申报财政补贴、知晓相关政策限制、同意实施改造等相关内容的书面证明；四是项目方案，包括但不限于工程投资概(预)算、项目建设设计方案、项目运营和租赁管理方案、施工合同、改建前后对比证明等。

盘活存量项目提交的证明材料包括但不限于权属证明、租赁

合同、项目运营和租赁管理方案、租金收入流水、费用支付凭证等相关内容的书面证明等。

#### **（四）项目受理**

申报企业按程序提交网上和书面申请后，由区县住房城乡建设部门按照《重庆市住房和城乡建设委员会 重庆市财政局关于印发财政资金支持租赁住房项目管理办法（试行）的通知》（渝建〔2020〕14号，以下简称《项目管理办法》）和本细则的规定开展要件审查，对提交资料符合要求的，由区县住房城乡建设部门出具项目受理单。

## **二、项目初审**

区县住房城乡建设部门受理项目申报后，会同财政部门在15个工作日内完成项目初审，出具初审意见，并报区县人民政府审定后将初审结果报市住房城乡建设委。

区县住房城乡建设部门和财政部门可通过实地查看、资格审查、资料评审、造价审核、综合评估等环节对项目进行初审，并对申报项目的真实性、合规性负责，具体评审方式和程序由各区县结合自身实际情况确定。其中，实地查看主要核实项目地址、项目规模、项目进展、周边环境、配套设施等基本信息；资格审查主要核实申报企业和项目是否符合《项目管理办法》规定的准入条件；资料评审主要核实项目投资主体、投资规模、权属关系、



申报资料等内容；造价审核主要核实申报项目的计划投资或工程概（预）算的合理性。

### 三、项目复审

对通过初审且申报资料符合要求的项目，由市住房城乡建委会同市财政局组建评审组进行复审，原则上在项目初审后的一个个月内完成复审工作。

#### （一）复审组织

市住房城乡建委根据项目初审情况，定期组织召开项目复审会。市住房城乡建委会同市财政局组建复审评审组，评审组成员由市住房城乡建设、财政等部门和有关方面的专家组成。

#### （二）复审过程

申报企业介绍项目基本情况，项目所在地的区县住房城乡建设部门和财政部门介绍项目初审情况，评审组根据评审规则，结合项目初审意见，对盘活存量住房项目是否符合复审标准进行评价；对新建改建项目的投资主体、建设周期、经济效益、社会效益及项目风险等指标进行综合评估，独立打分，评审结果根据全体评审成员的算术平均分确定。所有成员签署意见后形成复审意见书。

#### （三）复审结果

复审结果分为重点、合格和不合格三类项目。新建改建项目



评审得分低于 60 分的为不合格项目,60 分及以上的为合格项目,根据得分进行分档补助。在评审得分 80 分以上的项目中,由评审组按照少数服从多数的原则通过投票方式确定重点项目。

市住房城乡建委对复审不合格的申报企业出具复审不合格通知书,通知书中注明项目评审不合格的原因。对复审结果有异议的申报企业,可在收到复审不合格通知书之日起 5 日内,向市住房城乡建委提出陈述和申辩。

#### 四、项目公示

项目通过复审后,由市住房城乡建委通过监管服务平台对拟补助项目名单进行公示,公示内容应当包括项目名称、项目地址、项目规模、投资主体、投资总金额等事项,公示期 7 天。

公示无异议后,市住房城乡建委向申报企业出具评审结果通知书,通知书中明确项目名称、项目编号、项目规模、补助金额、补助时间和有关要求等事项,正式将项目纳入补助项目库管理。

#### 五、项目实施

经评审合格并纳入补助项目库管理的项目,应当按照评审通过的建设方案开展相关工作,按期开工、按计划推进。对未按期开工建设或明显拖延工期的项目,取消其专项资金补助资格。区县住房城乡建设部门应当加强对项目建设的指导和监督,按要求对项目实施情况进行跟踪检查并报送相关情况,确保项目建设科



学推进、有序实施、按期投用。市住房城乡建委应当建立进度管控、信息报送等工作制度，随机抽查项目实施情况。

### 六、资金拨付

项目达到规定的补助资金拨付条件后，由申报企业向财政部门提出资金拨付申请，并提供竣工验收证明、租赁合同、租金收入流水等证明材料。财政部门收到申请和证明材料后，根据评审结果通知书确定的补助金额和方式，按程序拨付补助资金。

其中，对评审结果为重点项目的，在项目按规定办理建设施工手续后，拨付应补助资金总金额的 20%；竣工验收前，根据企业申请和项目建设进度，按照不超过应补助资金总金额的 30% 拨付补助资金。盘活存量住房项目的补助资金在申报年度的次年 6 月前拨付，实际拨付金额按照出租月数占全年的比例和补助标准确定。

### 七、后续监管

区县住房城乡建设部门应当加强对项目的后续监管和日常巡查，重点核查项目的持续运营条件、投资运营主体变更、项目用途改变等情况，对发现的违法违规行为及时制止，并按规定予以处罚。市住房城乡建委应当加强对项目的交易限制和抽查监管。

本细则自印发之日起施行。

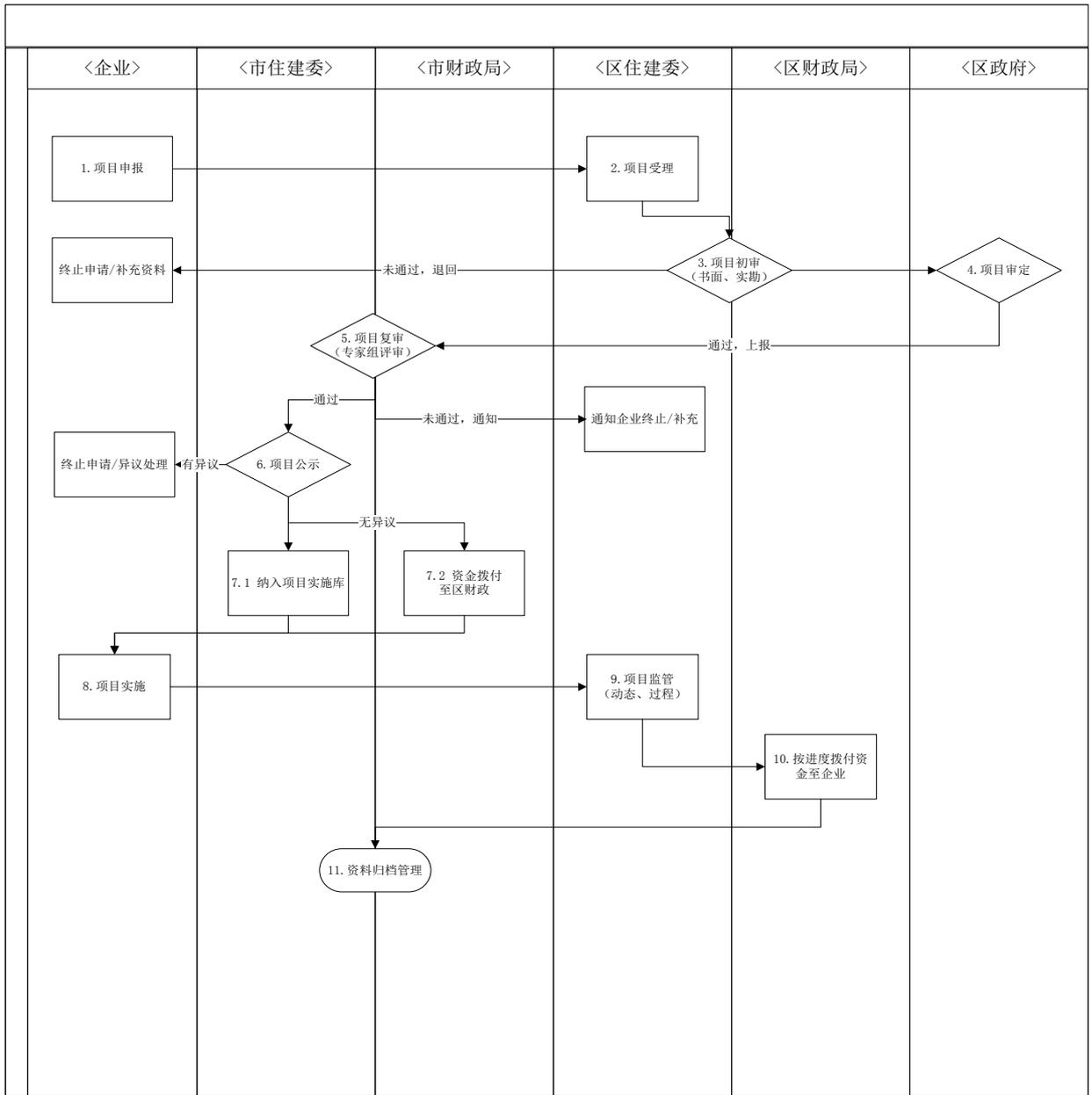


- 附件：1. 财政资金支持租赁住房项目管理流程图  
2. 财政资金支持租赁住房项目申报受理单  
3. 财政资金支持租赁住房项目初审结果意见书



附件 1

财政资金支持租赁住房项目管理流程图



附件 2

财政资金支持租赁住房项目申报受理单

项目编号：

申报企业		单位性质 (国有/民营)	
法定代表人		单位统一社会信用代码	
项目名称		项目类型 (新建、改建、存量)	
项目坐落			
项目投资规模 (万元)		项目形态 (集中式、分散式)	
项目建筑面积 (m <sup>2</sup> )		项目套数(套)	
联系人		联系电话	
<b>已收取的要件</b>			
编号	要件名称	要件类型	份数
1	财政资金支持租赁住房项目申报书	原件	1
2	财政资金支持租赁住房项目申报承诺书	原件	1
3	企业营业执照	验原件收复印件	1
4	企业法定代表人身份证	验原件收复印件	1
5	企业和法定代表人的征信报告	原件	1
6	企业备案证明	验原件收复印件	1
7	授权委托书	原件	1
8	其他相关资料等(相关文件可另作附件说明)		
受理意见	<p>_____公司，你司申报的财政资金支持租赁住房项目我单位已受理，请于 60 日后通过重庆市住房租赁监管服务平台(网址：_____)查询结果。详情请致电：*****</p> <p style="text-align: right;">受理单位盖章</p>		

受理人：

受理时间：

附件 3

财政资金支持租赁住房项目初审结果意见书

项目编号：

申报企业			企业性质	国有/民营
项目名称			项目来源	自持/租赁
项目坐落			项目形态	集中式/分散式
项目类型	新建/改建/闲置毛坯房改造/存量	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	项目套数 ( 套 )	
项目计划总投资额 ( 万元 )		企业联系人	联系电话	
初审情况	<p>一、企业申请资格，包括但不限于企业资质证明、企业和法定代表人的征信报告、企业备案证明等。</p> <p>二、实地查看情况，包括但不限于项目地址、项目规模、项目进展、周边环境、配套设施等。</p> <p>三、企业申请材料，包括但不限于申报书、承诺书、项目投资主体、投资规模、权属关系、申报资料等。</p> <p>四、项目造价情况，包括但不限于工程投资概（预）算、项目建设设计方案等。</p>			
初审单位意见	是否合格			
	是否推荐重点项目			
	区县住房城乡建委： （加盖单位公章）  年 月 日		区县财政局： （加盖单位公章）  年 月 日	
区县政府意见 （加盖政府公章）				

注： 1.本表以项目为单位进行填写，每个项目填写一份。  
 2.此表初审情况的纸质资料详见附件。  
 3.此表一式叁份，区县住房城乡建设部门、财政部门和市住房城乡建委各一份。

附件 3-1

财政资金支持租赁住房项目初审结果推荐表资料清单

序号	附件名称	有√	附件类型 (原件/复印件)	附件数量 (份)
1	建筑工程施工许可证			
2	建设工程规划许可证			
3	建设用地规划许可证			
4	国有土地使用证			
5	项目批准文件			
6	施工合同			
7	经营管理方案			
8	租赁合同			
9	6个月及以上租金收入流水			
10	费用支付凭证			
11	项目收支测算表			
12	产权证证明			
13	授权委托书			
14	装修前后对比照片			
15	产权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。			
16	相关部门的合规性批复（改建项目）			

 重庆市住房和城乡建设委员会行政规范性文件

17	企业 清单	财政资金支持租赁住房项目申报书			
18		财政资金支持租赁住房项目申报承诺书			
19		企业营业执照			
20		企业征信报告			
21		法定代表人身份证			
22		法定代表人征信报告			
23		近一年的财务报表			
24		租赁合同			
25		纳税证明			
26		企业备案证明			
		其他需提供的证明材料（可加行填写）			

重庆市住房和城乡建设委员会办公室

2020年3月9日印发