**附件**

**申请专项资金的条件和要求**

**一、申报企业补助项目的相关要求**

**（一）企业申请专项资金补助的基本条件、项目基本要求及工作基本要求**

**1.企业基本条件（以下条件须同时满足）**

（1）在深圳行政辖区内（含深汕特别合作区）办理了工商注册及税务登记，具有独立法人资格的住房租赁企业或经纪机构，经营范围应包含“住房租赁”或“租赁经纪”（或相似表述）业务；

（2）已在行政主管部门办理了住房租赁企业备案或经纪机构备案；

（3）无相关主管部门记录在案的不良行为记录、违法违规行为，未被列入经营异常名录、失信被执行人名单；

（4）无严重投诉，未引发二十人及以上且社会影响恶劣的群体性事件；

（5）无《深圳市公共信用信息管理办法》第二十八条规定所列情形，未纳入失信联合惩戒对象范围。

**2.租赁住房项目基本要求（以下条件须同时满足）**

（1）租赁合同期限六个月及以上；

（2）产权明晰、合法合规建设、安全质量达标；“城中村”历史遗留违法建筑，须权属无争议，且经过房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查，并由专业化、规模化住房租赁企业进行整体改造；

（3）整租模式下单套住房建筑面积不超过一百四十四平方米或分租模式下单间住房建筑面积不超过四十平方米（基础数据采集类项目不受此项限制）；

（4）不属于满足旅游度假需求的租赁住房项目，如民宿、酒店等；

（5）在筹集建设运营过程中未发生较大及以上生产安全事故；

（6）未被列入安居工程年度计划（政策性租赁住房项目除外）；

（7）未享受同类型财政补贴；

（8）不属于市政基础设施建设、旧城改造等与住房租赁市场没有明显关联的领域。

**3.工作基本要求（以下条件须同时满足）**

（1）在市住房租赁监管服务平台按照统一标准录入拟申报项目及房源信息；鼓励已建立房屋租赁管理信息系统的企业按照深圳市社区网格管理办公室（以下简称“市网格办”）“一房一码”统一标准，进行本机构的房屋租赁管理信息系统改造，并与市住房租赁监管服务平台完成对接；

（2）按照市住房和建设部门要求每月报送房源筹集建设相关数据及信息；

（3）承诺将专项资金用于弥补房源建设成本、收储成本、住房改造成本、住房装修成本支出、甲醛检测、基础数据采集等，不得挪作其他用途；

（4）承诺申请专项资金的房源在试点期内年度租金涨幅不超过百分之五，不得以租代售（基础数据采集类项目不受此项限制）。

**（二）住房租赁企业申报房源筹集建设类专项资金的专项要求**

除应满足企业基本条件、项目及工作基本要求外，还应根据项目类型同时满足以下专项要求：

**1.新建项目**

（1）通过新供应用地、存量住宅用地或产业园区用地等，开发建设租赁住房；

（2）在申报公告和申报指南规定期限内完成竣工验收备案手续且达到入住标准。

**2.改建项目**

（1）以规模化改造方式，将商业用房、办公用房、城中村住房、闲置毛坯房改建为租赁住房；

（2）完成必要的改造装修工作，达到入住标准；

（3）收储租赁合同期限不少于五年，且为一手收储业主（物业的所有权人）房源；

（4）商业用房和办公用房改建为租赁住房的，需符合我市商业用房和办公用房改建租赁住房的相关政策；

（5）“城中村”历史遗留违法建筑改建为租赁住房的，须权属无争议，且经过房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查，并由专业化、规模化住房租赁企业进行整体改造；

（6）在申报公告和申报指南规定期限内，企业申报的新增完成改建的房源不少于五百套（间），且总面积不低于一万两千五百平方米。

**3.“稳租金”商品房项目**

（1）对于可售型商品房，开发单位已签署“稳租金商品房租赁合作协议”（如有）、“稳租金商品房承诺书”，承诺连续租赁五年及以上或十年及以上（从签订合作协议或承诺书之日起算）；

（2）仅限于在申报公告和申报指南规定期限内新承诺“售改租”的项目。

**4.盘活存量项目**

（1）以集中或分散方式，收储市场商品房、产业园区配套宿舍作为租赁住房；

（2）完成必要的装修翻新工作，达到入住标准；

（3）收储租赁合同期限不少于五年，且为一手收储业主（物业的所有权人）房源；

（4）在申报公告和申报指南规定期限内，企业申报的新增完成收储翻新的房源不少于五百套（间），且总面积不低于一万两千五百平方米。

**（三）住房租赁企业申请日常运营类专项资金的专项要求**

除应满足企业基本条件、项目及工作基本要求外，还需同时满足以下专项要求：

1.住房租赁企业在日常经营阶段开展住房租赁服务，以及日常物业养护、卫生保洁、设备维修、社区环境等运营管理工作；

2.申请专项资金的房源,须已与承租人签订六个月及以上的房屋租赁合同，实际租期已达三个月及以上，且在市住房租赁监管服务平台完成合同网签备案（或合同信息采集）；

3.在申报公告和申报指南规定期限内，企业申报的在运营房源不少于五百套（间），且总面积不低于一万两千五百平方米（属于“稳租金”商品房或新建的在运营房源不受此项限制）。

**（四）住房租赁企业申请贷款贴息类专项资金的专项要求**

除应满足企业基本条件和建设筹集、运营管理租赁住房项目的专项要求外，须已申请开发建设贷款或经营性贷款。

**（五）住房租赁企业或经纪机构申请基础数据采集类专项资金的专项要求**

除应满足企业基本条件、项目及工作基本要求外，还需同时满足以下专项要求：

1.按照市网格办“一房一码”统一标准，收集租赁住房相关信息并按房屋编码“一房一码”要求录入市住房租赁监管服务平台，包括但不限于房屋编码、地址、户型、建筑面积等信息；

2.录入平台的信息真实、准确和完整；

3.按工作规则核验个人业主提供的房源信息及相关材料；

4.在市住房租赁监管服务平台完成房源基础信息录入和合同网签备案（或合同信息采集）不低于五百套（间）、份；

5.积极配合对市住房租赁监管服务平台的宣传，自觉抵制违法违规行为。

**二、申报购买服务项目的相关要求**

**（一）开发维护市住房租赁监管服务平台的基本要求**

1.增加系统模块，实现住房租赁企业、经纪机构、从业人员等网上备案管理；

2.与住房租赁企业和经纪机构进行数据联网；

3.完善平台信息自动查验、警示和纠错功能，提高房源信息验真效率；

4.利用“互联网+”、大数据、人脸识别、手机应用软件等手段优化合同网签备案程序；

5.建立中央财政专项资金项目全流程动态监管模块；

6.市住房租赁监管服务平台的优化升级。

**（二）住房租赁市场技术服务的基本要求**

**1.专业机构开展住房租金评估及指导价格编制工作的基本要求**

（1）须具有较高的科研实力和公信力，无行业主管部门记录在案的不良行为记录；

（2）完成住房租赁指导价格及指数研究，包括但不限于：

①对全市范围内存量住房的基础数据和租赁数据进行调查整理，建立全市存量房源基础数据库；

②建立租金评估技术与模型，进行评估数据库设计及数据装载，明确评估技术方案，研究指导价格编制方法，对相关理论及应用模型展开选取、核验和更新工作；

（3）以实现“一房一价”为目标，构建住房租赁评估与指导价格体系，包括但不限于：

①开展全市租赁住房租金数据处理，包括数据复核、整理、入库和维护；

②构建评估模型，利用专业评估技术开展全市范围内全部住房的市场租金评估；

③建立住房租赁指导价格发布制度，编制住房租赁指导价格；

④建立日常信息反馈和争议处理机制；

（4）开展住房租赁指导价格运维管理：

①进行年度住房数据更新调查；

②进行年度市场租金评估及租赁指导价格更新；

③进行年度日常信息反馈和争议处理工作；

（5）实施全市租赁住房价格监测、调查和跟踪，分月度、季度和年度租金价格调查与监控；

（6）编制住房租赁价格指数。

**2.专业研究机构开展住房租赁市场专项课题研究的基本要求**

（1）须具有较高的科研实力和公信力，无行业主管部门记录在案的不良行为记录；

（2）开展住房租赁市场基础性和应用性课题研究，包括但不限于以下方面：

①编制近期、中远期住房租赁市场发展规划；

②多渠道供给多主体参与的租赁住房供应体系及支持政策研究；

③编制中央财政支持深圳住房租赁市场发展试点实施方案、专项资金管理办法；

④开展中央财政支持深圳住房租赁市场发展配套技术服务工作；

⑤开展住房租赁大数据分析与研究；

⑥开展城中村综合整治与规模化租赁改造政策研究；

⑦开展商业办公用房改建租赁住房的政策及运营模式研究；

⑧制定租赁住房的相关标准和指引，包括规模化改造类租赁住房结构安全设计指引、改造类租赁住房消防设计指引、改造类租赁住房报建工作指引等；

⑨开展新市民、年轻人、农民工等租赁群体满意度调查。

**3.专业机构开展信用管理工作的基本要求**

（1）须具有较高的科研实力和公信力，无行业主管部门记录在案的不良行为记录；

（2）开展住房租赁市场信用信息管理工作，包括但不限于以下方面：

①推进租赁行业自律、廉洁从业，制定行业诚信评价办法，构建租赁行业诚信评价体系；

②建立租赁行业诚信评价指标体系；

③开发完成租赁行业诚信评价信息系统，并公布评价结果，实现数据共享。

**（三）区人民政府（含新区管委会、深汕特别合作区管委会）完善市场管理体制机制的基本条件和具体工作内容**

**1.基本条件**

（1）具备负责住房租赁管理的机构，理顺辖区租赁管理体制机制；

（2）辖区年度租金涨幅不超过百分之五。

**2.具体工作内容**

（1）培育专业住房租赁机构，提高租赁住房居住品质；

（2）加快推进辖区租赁房源筹集建设，增加辖区租赁住房供给；

（3）制定和完善辖区“城中村”住房规模化租赁政策标准和实施计划，结合城中村综合整治，有序推进城中村规模化统租改造；

（4）监督辖区内租赁住房项目的建设进度及工程质量；

（5）根据平台需要，及时组织开展辖区住房基础数据库信息（网格信息）的采集、核实与修正；

（6）承担中央财政专项资金申报单位（住房租赁企业、经纪机构等）资格审查、申报材料审核、项目监督检查等工作；

（7）完成上级下达的其他工作。

**（四）区人民政府（含新区管委会、深汕特别合作区管委会）开展市场监管工作的基本要求**

1.制订辖区年度住房租赁市场专项整治行动计划；

2.对未按规定备案和公示相关信息、发布虚假房源和虚假广告的住房租赁企业、经纪机构和个人，依法依规严厉处罚并公开曝光，并将违法违规信息纳入信用信息共享平台；

3.开展“甲醛房”专项治理，聘请第三方专业机构，对租赁平台上本辖区内首次出租的房源按照不低于百分之三的比例进行抽检；

4.监管到位，成效明显，重点治理以下八类行为：

（1）发布虚假房源信息，隐瞒影响房屋出租的重要信息，诱骗群众租房；

（2）对当事人隐瞒真实的住房租赁交易信息或承租自己提供经纪服务的房屋，赚取住房出租差价；

（3）实施价格串通、囤积出租房源、捏造散布涨价信息、违规收费或收取未明码标价的费用等价格违法行为；

（4）违规开展租金消费贷业务，包括违规提供租金消费贷款等金融产品和服务；

（5）通过经纪机构成交的住房租赁交易合同，未按规定备案；

（6）没有取得营业执照、备案证明，游离在监管之外，采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣押金、租金及其他保证金或预定金；

（7）合同订立过程中，利用霸王条款侵害承租人权益、通过合同欺诈手段骗取承租人财物；

（8）违法违规出租具有重大安全隐患、消防隐患的住房，危害承租人生命安全。