

# 义乌市发展保障性租赁住房工作领导小组文件

义发保〔2023〕2号

## 关于印发保障性租赁住房补助资金 管理办法的通知

各镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门：

为进一步提高保障性租赁住房补助资金使用效益，根据《浙江省财政厅 浙江省住房和城乡建设厅关于印发浙江省中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理实施办法的通知》（浙财建〔2022〕58号）、《义乌市人民政府办公室关于印发〈义乌市加快发展保障性租赁住房实施办法〉的通知》（义政办发〔2022〕23号）等有关文件精神，经研究，现就保障性租赁住房补助资金管理办法有关内容通知如下。

### 一、保障性租赁住房补助资金来源

本通知所称保障性租赁住房补助资金（以下简称“补助资金”），指中央、省级财政专项转移支付给义乌市用于支持发展保障性租赁住房工作的资金，市本级财政安排用于发展保障性租赁住房的预算资金。

补助资金遵循公平公正、公开透明、突出重点、注重绩效、强化监督的原则，规范管理使用。省级及以上补助资金按上级有关规定执行，没有明确规定的按本通知执行。

## 二、支持范围

中央财政补助资金重点支持产权属于政府、国有企事业单位的保障性租赁住房建设筹集，也可结合实际情况，经市保障性租赁住房工作领导小组（下称领导小组）审议统筹使用。

省、市本级补助资金主要用于中央财政补助资金支持范围外的其它主体保障性租赁住房建设筹集。省、市本级补助资金也可用于与保障性租赁住房发展相关的信息服务和监管平台建设、政府购买服务、监测评价等日常管理支出，并按规定使用资金。

补助资金按照当年下达资金规模，结合全市保障性租赁住房工作统筹分配，确定年度实施计划。

## 三、项目评价和补助方式

### （一）考核评价

认定书有效期内保障性租赁住房项目，在项目投入使用的下一年度起每年组织开展一次考核评价工作，考核评价可通过政府购买服务方式组织实施。

项目年度考核评价结果在 90 分（含）以上为优秀、80 分（含）至 90 分之间为良好、70（含）至 80 分之间为中等、60（含）至 70 分之间为合格、60 分以下为较差。

### （二）补助方式

中央财政补助资金可以采取投资补助、项目资本金注入、贷款贴息等方式，发挥专项资金引领作用。对于上级和市委、市政府确

定需要重点支持和激励的项目予以适当倾斜。

省、市本级补助资金可以采取项目纳管补助、优秀奖励、政府购买服务等方式，吸引各主体参与保障性租赁住房投资建设运营，加强保障性租赁住房管理服务工作的。

保障性租赁住房项目考核评价结果作为项目纳管补助、优秀奖励分配的主要依据。

### 1. 纳管补助

认定书有效期内的保障性租赁住房项目，项目主体（申请单位）可申请一次纳管补助。已列入中央财政补助资金范围的项目，不再列入省、市本级补助资金项目纳管补助范围。根据年度实施计划，对上一年度认定的保障性租赁住房项目和往年未实施纳管补助的项目，原则上一年组织一次纳管补助申报审核工作。

因项目重新装修、更新改善等情况，经项目主体（申请单位）申请可适当延期开展纳管补助。

纳管补助原则上一次性发放，但已列入“十四五”有机更新计划或领导小组研究认为有需要的项目，可按年分解分期发放。根据保障性租赁住房项目房源套（间）数、补助标准、评价系数等，采用因素法计算具体项目纳管补助金额，具体为：

新建、改建类项目补助金额=保障性租赁住房套（间）数×补助标准

转化类项目补助金额=保障性租赁住房套（间）数×补助标准×评价系数

保障性租赁住房套（间）数，按照保障性租赁住房项目认定书中载明的房源数计算。

**补助标准**，按照当年补助资金规模，结合全市保障性租赁住房实际开展情况，一年确定一次。

**评价系数**，根据年度考核评价结果或转化后实施保障性租赁住房房源重新装修、更新改善以提升居住品质情况确定项目评价系数：

(1)项目年度考核评价结果为优秀或转化后提升居住品质的(平均每套投资额达到补助标准的 100%及以上)，评价系数设为 1；

(2)项目年度考核评价结果为良好或转化后提升居住品质的(平均每套投资额达到补助标准的 90% (含) 至 100%)，评价系数设为 0.9；

(3)项目年度考核评价结果为中等或转化后提升居住品质的(平均每套投资额达到补助标准的 80% (含) 至 90%)，评价系数设为 0.8；

(4)项目年度考核评价结果为合格或转化后提升居住品质的(平均每套投资额达到补助标准的 70% (含) 至 80%)，评价系数设为 0.7；

(5)项目年度考核评价结果为较差，评价系数设为 0.5。

## 2. 优秀奖励

项目年度考核评价结果优秀的，项目主体（申请单位）每年可申请项目的优秀奖励。按照年度奖励资金总规模，根据项目房源套数，采用因素法计算具体项目的优秀奖励金额，最高不超过 30 万元。根据年度实施计划，原则上一年组织一次保障性租赁住房项目的优秀奖励申报审核工作。

## 四、申领条件和流程

### (一) 补助条件

申请补助资金的项目应当符合国家、省、市保障性租赁住房相关文件要求，并满足下列条件：

1. 已取得保障性租赁住房项目认定书；
2. 新建类保障性租赁住房项目当年已取得《建筑工程施工许可证》且实际开工；
3. 改建、转化类保障性租赁住房项目实际在营且符合现行建筑质量安全、消防安全等规定；
4. 使用省保障性租赁住房管理服务平台管理，进行房源核验、签约和合同管理等。

## （二）奖励条件

申请优秀奖励的项目，在符合本通知第四条“补助条件”基础上，还应当符合下列条件：

1. 项目考核评价结果为优秀；
2. 项目主体合法经营，未列入严重失信联合惩戒对象名单；
3. 项目主体不存在与住房租赁业务相关的社会影响较大的集中信访投诉、群访或群体性事件；
4. 法律、法规和政策文件规定的其他条件。

## （三）中央财政补助资金申领流程

1. 项目申报。按照年度补助资金支持重点方向，由镇街组织项目申报评审工作，提出年度补助资金支持备选项目。

2. 分配方案。在备选项目基础上，结合年度重点工作和项目各渠道资金统筹情况，由市财政局、建设局、发改局等部门拟定补助资金分配初步方案。经领导小组审议，形成分配建议方案。

3. 分配执行。分配方案报请市政府同意后，由市建设局按照领

导小组下达的资金分配方案执行。

#### （四）省、市本级的纳管补助和优秀奖励资金申领流程

1. 申报受理。根据年度计划安排，由镇街组织辖区项目主体申报受理工作。项目主体按规定提交《义乌市发展保障性租赁住房补助资金申请书》等材料，逾期申报或材料不完整的，不予受理。

2. 审核公示。由镇街在受理后 10 个工作日内完成审核。审核结果应由镇街予以公示，公示期为 5 个工作日。公示期间有异议的，镇街自收到书面异议材料之日起 5 个工作日内完成项目重新审核工作。公示无异议的，由镇街出具公示无异议说明连同审核结果一并上报复核。

3. 复核执行。领导小组完成复核后，由市建设、财政等部门按申报审核结果执行。

### 五、职责分工

领导小组统筹、协调推进工作，研究制定保障性租赁住房发展规划和年度实施计划，确定年度资金支持重点方向，做好保障性租赁住房监测评价工作。

领导小组办公室承担日常工作，负责编制年度资金使用计划方案，组织开展项目考核评价、补助标准测算等工作，指导镇街做好相关工作，及时向领导小组报告并提出建议。

补助资金申领发放具体由镇街、市建设局、市财政局按职责分工管理实施：镇人民政府、街道办事处街负责辖区保障性租赁住房项目具体管理，提出资金分配备选项目，完成项目补助资金申请审核等工作；市建设局负责补助资金拨付使用，并按要求做好绩效管

理工作，定期向市财政局报送资金使用情况；市财政局负责补助资金预算编制，监督指导资金执行和绩效管理等工作。

## 六、绩效管理

市建设局、市财政局应当按照全面实施预算绩效管理的有关规定，强化绩效目标管理，做好补助资金绩效运行监控和绩效评价，并加强绩效评价结果运用。

补助资金应严格按照本通知规定使用，不得挪作他用，严禁用于平衡预算、偿还债务、支付利息等支出。

工作人员、申报使用补助资金的单位及个人存在违法违规行为的，依法责令改正并追究相应责任。涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

## 七、其他

本通知有效期至 2025 年 12 月 31 日。

- 附件：1. 义乌市保障性租赁住房项目考核评价书  
2. 义乌市发展保障性租赁住房补助资金申请书

义乌市发展保障性租赁住房

工作领导小组

2023 年 5 月 31 日

（此件公开发布）

附件 1:

## 义乌市保障性租赁住房项目 考核评价书

项目名称 \_\_\_\_\_

申报企业 \_\_\_\_\_ (盖章)

联系人 \_\_\_\_\_

联系电话 \_\_\_\_\_

填表日期 \_\_\_\_\_



## 目 录

一、义乌市保障性租赁住房项目评价指标表 .....	
二、满意度抽样调查材 .....	
三、房源出租相关材料 .....	
四、项目重新装修或更新改善装修合同、付款凭证等材料 .....	
五、提升服务加分相关材料 .....	
六、驿安居品牌建设加分相关材料 .....	
七、工作响应相关材料 .....	

(填写说明：1. 除规定的必备条目外，申报企业可根据实际申报情况自行增减相关条目，并务必按目录顺序注明各个条目对应材料首页页码，否则不予受理；2. 除目录顺序页码外，各个条目对应材料可再设子页码；3. 纸质材料一式两份，每份纸质材料在封面加盖申报单位公章、侧面加盖骑缝章，建议采用 A4 纸双面打印，按目录装订成册，于左侧装订（纸质材料不退还）；4. 本填写说明无需打印，正式申报时请自行删除。

# 义乌市保障性租赁住房项目评价指标表

## （参考模板）

项目名称:

运营主体:

评价指标	分值	评分标准	评分依据	自评得分	第三方评分
建设筹集检验标准分 (30)	5	房源规模	1000套以上的5分,500套以上得4分,50套以上得3分。少于50套(间)不得分。		
	5	户型面积	建筑面积70平方米以下的房源数量占比不低于80%。每降低10个点扣1分,扣完为止。		
	2	功能空间	住宅型房源套内应设有卧室、起居室(厅)、厨房、卫生间、阳台或平台; 宿舍型房源居室内应设有卫生间。 达标得满分,不达标不得分。		
	2	人均使用面积	居室内人均使用面积不低于6平方米。达标得满分,不达标不得分。		
	2	居住人数	住宅型房源,每个居室居住人数不超过2人(有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外); 宿舍型房源,居室内居住人数不超过4人。 达标得满分,不达标不得分。		
	2	给水排水	已入住使用房源,每套(居室)给水单独计量,住宅型房源应设独立热水系统。达标得满分,不达标不得分。		
	3	装饰装修	应提供简约、适用、宜居和环保的基本装修。按照房间整体状况评价,最高得3分,最低0分。		
	3	家具家电	应配置床、桌、柜、椅及空调、热水器等基本家具家电; 住宅型房源还应配置灶具、油烟机、冰箱等家电; 宿舍型房源居室内严禁设置有明火的灶具。 每项0.5分,上限3分;		
	3	租金定价	政府、平台、国企投资项目市场价85%及以下; 其他企业投资项目市场价的90%及以下; 达标得满分,不达标不得分。		
	3	租金年涨幅	租金年涨幅不高于5%。达标得满分,不达标不得分。		
数字化管	15	项目申报管理	项目申报后15天内,在浙江省保障性租赁住房管理服务系统录入项目完整信息,具体包括房源信息、附加信息等。超时未完成或输入错误的每项每次扣0.5分,扣完为止。		
	20	房源出租	出租率以系统读取为准,出租率90%及以上得满分,每降低一个百分点扣0.4分,扣完为止。		
	2	线上受理	申请人线上申请后10天内,在浙江省保障性租赁住房管理服务系		

(40)			统完成受理工作。超时未完成的每人次扣 0.1 分，扣完为止。		
	3	房源退租	承租人退租，房源情况变化在 10 天内未及时更新的，超时未完成的每人次扣 0.1 分，扣完为止。		
提升服务 (10)	2	开展社群服务，发展特色服务等。	每次 1 分，上限 2 分。		
	2	面向社会公开出租	面向社会出租的房源，占比在 30% 以上得 2 分，每降低 1 个百分点扣 0.1 分，扣完为止。		
	2	设置配套功能区	设置公共区域或室外活动场地，具备阅读、健身、娱乐等分区划分的。一个功能区得 1 分，上限 2 分。		
	2	增值服务	提供保洁、家政、维修等增值服务，一项服务得 1 分，上限 2 分。		
	2	生活服务设施	超市、餐厅、理发店、快递送达设施、生活垃圾分类等，一个生活设施得 1 分，上限 2 分。		
驿安居品牌建设 (10)	2	保租房建设示范作用	1. 省级以上标杆 2 分，县市级标杆 1 分，以各级政府主流媒体宣传报道、公开发布为准； 2. 相关部门推荐、奖励的证明材料；		
	2	参与市保租房相关工作	协助开展市级及以上调研接待检查等活动，每次 1 分，上限 2 分。		
	2	规范资金监管	资金（租金、押金等）监管规范，每项对应制度措施得 1 分，上限 2 分。		
	4	专业租赁企业运营	1. 经营范围包含“房屋租赁”（或相似表述）业务（1 分）； 2. 诚信经营，无欠税等不法经营行为（1 分） 3. 智能管理平台（住客计费管理系统、水电缴费 APP 等）（1 分） 4. 运营标准作业流程（工作规范、安保工作、消杀作业等）（1 分）		
满意度	10	住户满意度抽样调查	抽样比率，200 套以下抽样 10%，500 套以下抽样 8%，1000 套以下抽样 5%，超过 1000 套抽样 3%。 满意度 90% 及以上得满分，每降低五个百分点扣 1 分，扣完为止。		
工作响应		日常管理	1. 未积极配合镇街及部门相关工作，每延迟响应一次扣 1 分；未落实一次扣 3 分； 2. 因管理不当发生安全责任事故，取消当年优秀资格。		
		督查暗访	1. 被义乌市级督查并通报批评一次扣 2 分，未及时整改加扣 2 分； 2. 被金华市级及以上部门督查并通报批评一次扣 3 分，未及时整改加扣 2 分；取消当年优秀资格。		
				合计	

此模板仅作为参考，具体按照每年考核工作要求调整。

附件 2:

## 义乌市发展保障性租赁住房补助资金 申请书

项目名称 \_\_\_\_\_

申报企业 \_\_\_\_\_ (盖章)

联系人 \_\_\_\_\_

联系电话 \_\_\_\_\_

填表日期 \_\_\_\_\_

# 目 录

一、义乌市保障性租赁住房项目认定书 .....	
二、义乌市保障性租赁住房项目考核评价书 .....	
三、建筑工程施工许可证及现场施工照片（新建项目）.....	
四、消防验收合格相关材料（改建、转化类项目）.....	
五、其他材料 .....	

（填写说明：1. 除规定的必备条目外，申报企业可根据实际申报情况自行增减相关条目，并务必按目录顺序注明各个条目对应材料首页页码，否则不予受理；2. 除目录顺序页码外，各个条目对应材料可再设子页码；3. 纸质材料一式两份，每份纸质材料在封面加盖申报单位公章、侧面加盖骑缝章，建议采用 A4 纸双面打印，按目录装订成册，于左侧装订（纸质材料不退还）；4. 本填写说明无需打印，正式申报时请自行删除。

## 义乌市发展保障性租赁住房补助资金申请审核表

申报单位名称			
统一社会信用代码		注册地址	
单位联系人		联系电话	
项目地址		项目认定书编号	
申请主体性质	<input type="checkbox"/> 政府机关 <input type="checkbox"/> 公共事业单位 <input type="checkbox"/> 国有企业 <input type="checkbox"/> 民营企业 <input type="checkbox"/> 村集体股份经济合作社 <input type="checkbox"/> 其他_____		
申请主体及项目类别	<input type="checkbox"/> 建设主体 <input type="checkbox"/> 运营主体 <input type="checkbox"/> 新建类 <input type="checkbox"/> 改建类 <input type="checkbox"/> 转化类		
专项资金类别	<input type="checkbox"/> 项目纳管补助 <input type="checkbox"/> 项目优秀奖励    房源数量_____套（间）		
专项资金收款账户	户名		
	账号		
	开户行		
申请单位承诺	<p style="text-align: center;">本单位承诺提供的申请材料均真实有效，无虚报隐瞒，如有弄虚作假，采取虚报、多报等方式骗取专项资金，将承担相应的法律责任。</p> <p style="text-align: right;">（盖章） 年 月 日</p>		
核定金额	¥_____元，大写_____。（镇街填写）		
镇街审核意见	（盖章） 年 月 日		
市保障性住房工作领导小组复核意见	（盖章） 年 月 日		