

中央财政支持租房市场发展首批试点城市资助办法比较分析报告

上海交通大学住房与城乡建设研究中心

执笔人：陈杰、齐昕

2020 年 10 月 27 日首发，11 月 3 日修订版

2017 年 10 月十九大报告提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，这表明在国家层面上，大力发展租赁市场正式确定成为我国新时代住房制度建设的重点内容。虽然“租购并举”的住房政策导向从 2015 年初就开始在国家层面提出，但在十九大前后，从国家到地方各个层面有关发展租赁市场的政策“红包”才开始真正高密度发放。

2019 年 2 月，财政部和住建部联合发出开展中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知，指出将采取竞争性评审方式确定示范城市，入选城市可以在三年试点示范期内获得“直辖市每年 10 亿元，省会城市和计划单列市每年 8 亿元，地级城市每年 6 亿元”的中央财政专项奖补资金支持。2019 年 7 月 18 日，财政部、住建部在官网上发出公示，从 22 个报名城市中经竞争性评审入选首批中央财政支持住房租赁市场发展试点的 16 个城市名单（按行政区划序列排序）¹：北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。首批入选 16 个城市中有 3 个直辖市、11 个省会城市以及 2 个计划单列市。也就是说，入选的 16 个城市每年获得的资金支持总额将达 134 亿元，三年试点示范期内总计 402 亿。

2020 年 7 月 24 日，财政部、住建部网站发出公示，从 13 个报名城市经竞争性评审入选第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点的 8 个城市名单（按行政区划序列排序）：天津、石家庄、太原、沈阳、宁波、青岛、南宁、西安。²这 8 个城

¹ 财政部综合司：2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示(2019-07-18)
http://zhs.mof.gov.cn/zhengcefabu/201907/t20190718_3303090.htm

² 住建部网站：2020 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示(2020-07-24)
http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/202007/t20200724_246490.html

市中包含 1 个直辖市、5 个省会城市和 2 个计划单列城市，每年可获中央财政专项奖补资金合计为 62 个亿元，三年试点示范期内总计 186 亿元。

至此，从 2019 年到 2022 年的 4 年中，中央财政累计将向 24 个入选试点示范城市投入专项奖补资金 588 亿元，用于支持发展住房租赁市场。这是一笔十分巨大的财政投入，也预期会对我国的城市住房租赁市场发展格局产生深刻的影响。

从首批中央财政专项支持试点入选城市公示到今天已经一年多了，这些试点城市的地方政府在推动住房租赁市场发展方面的绩效如何，采取了哪些办法和措施，这些办法和措施有哪些达到了财政部和住建部发展试点工作方案中所要求的“形成一批可复制、可推广的试点成果、向全国推广”的效果，上述问题都很值得关注。

本中心将持续关注中央财政支持住房租赁市场发展试点工作的进展，希望能加深社会、业界对这项政策的理解，从而对全国住房租赁市场发展起到推动作用。

本系列研究报告第一篇，聚焦于入选城市所公布的中央财政专项资金管理办法，全部是基于首批试点入选城市在政府官网公开的资料。本篇报告从各地政府政策手段的共性和差异中找寻出规律和特征，以促进各地政府及业界的相互学习，实现政策的优化及加快落实，并为相关政策制定与学术研究提供基础材料。本报告还希望以此来推动各地政府部门增加政策的公开性和透明性，增强公民对公共政策的过程参与，提高城市治理的多元主体共治水平，以人民城市人民建、共建共享共治的理念来进一步推动全国住房问题治理的科学化发展。

限于团队力量和能力有限，本版报告可能还存在不少信息遗漏和政策文本理解错误，但仍然选择将此版公开发布，是为提供住房领域基础性公共知识产品，方便及时推动各地相互学习，增进政策创新与创新扩散，也推进相关信息更加透明和政策更加完善。错误和不足之处敬请各方理解和谅解，欢迎来信联系我们指出报告中的错误和给予改进建议，帮助我们完善提高。

一、政策时间线

2019 年 2 月，《财政部 住房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》(财综[2019]2 号)(2019-01-18 印发)文件下发³，有关省、直辖市和计划单列市的财政部门 and 住建部门收到该通知，这标志着中央财政支持住房租赁市场发展试点工作的正式启动。该文件指出，中央财政支持住房租赁市场发展是为了贯彻落实党中央、国务院关于“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房

³ 该文件印发时间为 2019 年 1 月 18 日。在财政部、住建部网站均未能查询到该政策文件原版，但在此链接可下载：http://www.huizhou.gov.cn/bmpd/hzczj/zcfg/content/post_2705111.html

制度”的决策部署，也是根据中央经济工作会议关于“构建房地产市场健康长效机制”的要求。文件提出，该项工作的目标是，“用三年左右时间，中央分批支持部分人口净流入、租赁需求缺口大的大中城市发展租赁市场，构建有利的体制机制，多渠道筹集租赁住房房源，促进专业化、机构化租赁企业发展，建设住房租赁信息服务与监管平台，改善租赁住房消费环境，加快租购并举的格局”。按照该文件的安排，中央财政对竞争性评审确定的试点示范城市给予“直辖市每年 10 亿元，省会城市和计划单列市每年 8 亿元，地级城市每年 6 亿元”的奖补资金支持，试点示范期为三年。中央财政专项奖补资金可以用于“多渠道筹集租赁住房房源、建设住房租赁信息服务与监管平台等与住房租赁市场发展相关的支出”。文件还表示，示范城市可以自主确定资金使用方案。

后续，住建部财政部办公厅还发出《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通知》（建办房函[2019]483 号），财政部综合司发出《关于组织申报中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》（财综[2019]28 号）等文件。

2019 年 7 月 18 日，财政部综合司网站发布消息宣布，经财政部、住房和城乡建设部组织的试点竞争性评审，按照竞争性评审得分，排名前 16 位的城市进入 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围。⁴

2019 年 9 月 17 日，财政部 住建部 关于印发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》的通知（财综[2019]31 号）下发⁵，明确了专项资金可用于住房租赁市场发展，范围包括：“主要用于多渠道筹集租赁住房房源、建设租赁住房信息服务与监管平台等与住房租赁市场发展相关的支出”。

2019 年 9 月 30 日，财政部和住建部联合下发《关于分配下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程资金用于发展住房租赁市场的通知》（财综[2019]39 号）⁶。该文件明确 2019 年的中央专项补助为 134 亿元，年度绩效目标包括了三个部分：

- (1) 产出指标：筹集 92 万套租赁房源，其中新建改建租赁住房约 54 万套、盘活存量房源 38 万套，培育 178 家专业化、规模化的住房租赁企业；
- (2) 效益指标，又分为社会效益指标和可持续影响指标；
- (3) 满意度指标。通知提出要让新市民、年轻人、农民工等对租赁市场满意度达到 80%。

⁴ 财政部：2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示（2019-07-18）
http://zhs.mof.gov.cn/zhengcefabu/201907/t20190718_3303090.htm

⁵ 财政部住建部关于印发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》的通知（财综[2019]31 号）（2019-09-17）
http://zhs.mof.gov.cn/zhengcefabu/201909/t20190912_3385739.htm

⁶ 据此链接：<http://zfsj.xm.gov.cn/zfxgk/ml/16/01/202008/P020200828363436406877.pdf>

该文件还进一步明确社会效益指标和可持续影响指标。

社会效益指标包括：租金价格涨幅是否控制在合理区间和租赁市场供需矛盾突出问题是否得到解决。

可持续影响指标包括：制定住房租赁管理相关政策制度、建立存量房源基础数据库、建立租赁监管服务平台并实现与住房租赁企业和房地产经纪机构的数据联网、建立住房租赁企业和房地产经纪机构的数据库、新增房源和住房租赁合同网签备案率达到 100%、奖补项目纳入租赁监管服务平台管理。

该文件也对“规模化、专业化住房租赁企业”的标准做了界定，是指在一线城市运营房源达到 2000 套（间）或 5 万平方米以上的企业，或在二线城市运营房源达到 1000 套（间）或 3 万平方米以上的企业。

表 1：各城市 2019 年度住房租赁市场发展绩效承诺产出目标

城市	筹集房源（万套）	新建改建（万套）	盘活存量（万套）	培育规模化企业数
全国	92	54	38	178
北京	4.75	2.75	2	9
上海	21	12	9	10
长春	2.8	2	0.8	3
南京	7	2	5	8
杭州	8.3	5.3	3	10
合肥	3.2	2	1.2	10
福州	3.25	2	1.25	5
厦门	3.3	2.3	1	45
济南	2.4	2	0.4	3
郑州	4	2	2	12
武汉	5.9	2	3.9	18
长沙	2.5	2	0.5	4
广州	4	2	2	10
深圳	11	9	2	15
重庆	5.1	2.5	2.6	6
成都	3	2	1	10

注：数据基于财政部住建部《关于分配下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金用于发展住房租赁市场的通知》（财综[2019]39 号）的附件 4 “2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金用于发展住房租赁市场绩效目标表”。

据此链接：<http://zfj.xm.gov.cn/zfxxgk/ml/16/01/202008/P020200828363436406877.pdf>

二、政策文本比较

以下，本团队对首批入选城市的中央财政专项资金使用管理办法进行了收集和整理，在此基础上结合相关资料展开了对比分析。

下表对首批城市专项资金的使用管理办法的核心信息进行了整理，展示如下：

表 2：各城市中央财政专项资金使用管理办法的基本信息

城市	公布日期	文件名及文件号	资金范围	实施日期
北京	2020-09-07	《北京市发展住房租赁市场专项资金管理暂行办法》(京建发[2020]253号) ⁷	中央财政专项和 地方财政	2020-09-04 (印发日)
上海	2020-09-10	《上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用管理办法》(沪建房管联[2020]443号) ⁸	中央财政专项 资金	2020-08-24 (印发日)
长春	2020-01-15	《长春市培育和发展住房租赁市场专项奖补资金管理办法(试行)》(长财城[2019]1675号) ⁹	中央财政专项 资金+市财政 配套 12 亿元	2019-11-30 (印发日)
南京	2020-04-20	《南京市住房租赁市场发展中央财政补助资金管理办法》(宁财规[2020]1号) ¹⁰	中央财政专项 资金	2020-03-10 (印发日)
杭州	2020-09-10	《杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金使用管理办法》(杭房局[2020]108号) ¹¹	中央财政专项 资金	2020-09-10
合肥	2020-05-29	《合肥市支持住房租赁市场发展中央专项资金管理办法》(合房[2020]54号) ¹²	中央财政专项 资金	2020-06-01
福州		《福州市人民政府办公厅关于印发福州市落实中央支持住房租赁市场发展试点工作	中央财政专项 资金	2019-10-30 (印发日)

⁷ 北京市住建委、市财政局《北京市发展住房租赁市场专项资金管理暂行办法》(京建发[2020]253号)(2020-09-04)http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/202009/t20200907_1999232.html

⁸ 上海市住建委、房管局、财政局《上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用管理办法》(沪建房管联[2020]443号)(2020-09-10)
<http://fgj.sh.gov.cn/zdgg/20200916/51245027e4e74920a7c0c67239aff894.html>

⁹ 长春市财政局、住房局《长春市培育和发展住房租赁市场专项奖补资金管理办法(试行)》(长财城[2019]1675号)(2019-11-30),
<http://zl.ccfdw.net/lease/nointercept/pc/newContent/newsInfo.html?contentId=2c90e4b4713523b0017138d25a860e62&categoryId=402832a86e5d6d9d016e5d90af19002b>

¹⁰ 南京市财政局、住房局《南京市住房租赁市场发展中央财政补助资金管理办法》(宁财规[2020]1号)(2020-04-20) http://fcj.nanjing.gov.cn/dtxx/tzgg/202004/t20200420_1838357.html

¹¹ 杭州市房管局《杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金使用管理办法》(杭房局[2020]108号)(2020-09-10) http://fgj.hangzhou.gov.cn/art/2020/9/10/art_1229243559_19260.html

¹² 合肥市住房局《合肥市支持住房租赁市场发展中央专项资金管理办法》(合房[2020]54号)(2020-05-22) <http://zfbzfcglj.hefei.gov.cn/xwdt/ggtz/14602377.html>

		作实施方案的通知》(榕政办[2019]134号) (未主动公开)* ¹		
厦门	依申请公开	《厦门市全面推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作的实施意见》(厦府办[2020]52号)(依申请公开)* ²	中央财政专项资金	2020-05-25 (转发日)
济南	2020-01-08	《济南市住房租赁市场发展试点专项资金管理办法》(济财综[2020]1号) ¹³	中央、省、市 财政资金	2019-07-01
郑州	2020-03-26	《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) ¹⁴	中央、省、市 财政资金	2020-03-20 (印发日)
武汉	2019-11-26	《武汉市住房租赁市场发展专项资金管理办法》(武财综[2019]583号) ¹⁵	中央财政+市 财政	2019-01-01
长沙	2020-03-05	《长沙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》(长财综[2020]1号) ¹⁶	中央财政专项 资金	2020-03-05 (印发日)
广州	2020-03-24	《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》(穗建规字[2020]33号) ¹⁷	中央、省、市 财政资金	2020-03-17 (印发日)
深圳	2020-08-31	《深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法》(深建规[2020]15号) ¹⁸	中央财政专项 资金	2020-09-10
重庆	2020-03-04	重庆市《财政支持住房租赁市场发展专项资金管理办法(试行)》(渝财规[2020]3号) ¹⁹	中央+市级财 政资金	2020-02-21
成都	2020-02-12	《成都市住房租赁市场发展试点财政奖补资金使用管理办法》(成住建发[2020]42号) ²⁰	中央+地方财 政资金	2020-02-12

¹³ 济南市财政局、住建局《济南市住房租赁市场发展试点专项资金管理办法》(济财综[2020]1号)(2020-01-08) http://jncc.jinan.gov.cn/art/2020/1/8/art_40637_3792730.html?xxgkhide=1

¹⁴ 郑州市财政局、住房局《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)(2020-03-26) <http://zzcz.zhengzhou.gov.cn/ggtz/2582328.jhtml>

¹⁵ 武汉市财政局、市住房局关于印发《武汉市住房租赁市场发展专项资金管理办法》(2019-11-26) http://fgj.wuhan.gov.cn/fgdt/zwtd/tzgg/202001/t20200109_709282.shtml

¹⁶ 长沙市财政局、住建局《长沙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》(长财综[2020]1号)(2020-03-05) http://csczj.changsha.gov.cn/zwgk/czgl/202003/t20200312_6899512.html

¹⁷ 广州市住建局、财政局《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》(穗建规字[2020]33号)(2020-03-24) http://zfcj.gz.gov.cn/gkmlpt/content/5/5741/post_5741952.html#1089

¹⁸ 深圳市住建局、财政局《深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法》(深建规[2020]15号)(2020-08-31) http://zji.sz.gov.cn/xxgk/tzgg/content/post_8046947.html

¹⁹ 重庆市财政局、住建委《财政支持住房租赁市场发展专项资金管理办法(试行)》(渝财规[2020]3号)(2020-03-04) http://czj.cq.gov.cn/zwgk_268/fdzdgnr/lzyj/xzgfxwj/202004/t20200403_6975517_wap.html

²⁰ 成都市住建局、财政局《成都市住房租赁市场发展试点财政奖补资金使用管理办法》(成住建发[2020]42号)(2020-02-12) http://cdzj.chengdu.gov.cn/cdzj/c131968/2020-02/12/content_15e3fd926ce14e38b558693a2da1cb57.shtml

注：*1 福州市人民政府办公厅关于印发《福州市落实中央财政支持住房租赁市场发展试点工作实施方案》的通知（榕政办[2019]134号）未公开，团队10月8日通过福州市人民政府官网上申请该文件信息公开，11月2日获得该文件的部分文本内容。

*2 《厦门市全面推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作的实施意见》（厦府办[2020]52号）被定为不主动公开文件，团队9月20日通过厦门市人民政府官网申请该文件信息公开，于10月12日获得该文件。

从表 2 看，在首批入选并已经公布专项资金使用管理办法的城市中，上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、长沙、深圳是为中央专项资金专门出台了使用管理办法，其他城市是结合省市财政专项资金制订了共同的管理办法。关于中央财政和地方财政资金的分工，大多数城市并没有明确说明，在长春市的使用管理办法中说明较清楚，“中央财政专项奖补资金用于住房发展租赁市场，地方财政专项奖补资金用于支持租赁住房的配套基础设施建设”。

值得注意的是，合肥市从 2018 年起就有地方财政资金促进住房租赁市场发展的做法。2018 年 4 月 28 日合肥市住房局和财政局就联合颁布了《合肥市促进住房租赁市场发展财政奖补资金管理办法》²¹，2019 年 5 月 20 日又联合发布修订后的《合肥市促进住房租赁市场发展财政奖补资金管理办法》（合房[2019]57）（2019-05-13 印发）²²，2020 年 5 月 22 日再次联合发布《合肥市促进住房租赁市场发展财政奖补资金管理办法》（合房[2020]55 号）²³，是国内较早地采用地方财政资金激励住房租赁市场的城市。

此外，厦门市在中央财政专项资金之前也有从地方财政中设立对住房租赁企业进行经营奖励、增量奖励的专项扶持资金，并在 2019 年 9 月 25 日就印发了《厦门市促进住房租赁企业发展财政扶持资金申领操作规则》（厦房[2019]111 号）²⁴。

表 3：各城市专项资金使用管理办法以印发时间排序

序号	城市	印发日期	公布日期	印发机构	配套细则印发
1	武汉	2019-07-26	2019-11-26	武汉市财政局、住房局	

²¹ 合肥市住房局、财政局《合肥市促进住房租赁市场发展财政奖补资金管理办法》（2018-04-25）
<http://zfbzfcglj.hefei.gov.cn/xwdt/ggtz/14013379.html>

²² 合肥市住房局、财政局《合肥市促进住房租赁市场发展财政奖补资金管理办法》（合房[2019]57）（2019-05-13）
<http://zfbzfcglj.hefei.gov.cn/xwdt/ggtz/14015177.html>

²³ 合肥市住房局、财政局《合肥市促进住房租赁市场发展财政奖补资金管理办法》（合房[2020]55号）（2020-05-22）
<http://zwgk.hefei.gov.cn/public/17501/104981473.html>

²⁴ 《厦门市促进住房租赁企业发展财政扶持资金申领操作规则》（厦房[2019]111号）（2019-09-25）
http://zfi.xm.gov.cn/zfxxgk/ml/02/01/201909/t20190925_2336809.htm

2	福州	2019-10-30		福州市财政局、住房局	2019-10-30 ²⁵
3	长春	2019-11-30	2020-01-15	长春市财政局、住房局	2019-12-25 ²⁶
4	济南	2020-01-06	2020-01-08	济南市财政局、住建局	
5	成都	2020-02-11	2020-02-12	成都市住建局、财政局	
6	重庆	2020-02-21	2020-03-04	重庆市财政局、住建委	2020-03-03 ²⁷ 2020-03-06 ²⁸
7	长沙	2020-03-05	2020-03-05	长沙市财政局、住建局	2020-03-05 ²⁹ 2020-08-11 ³⁰
8	南京	2020-03-10	2020-04-20	南京市财政局、住房局	2020-04-15 ³¹
9	广州	2020-03-17	2020-03-24	广州市住建局、财政局	
10	郑州	2020-03-20	2020-03-26	郑州市财政局、住房局	2020-05-15 ³²
11	合肥	2020-05-22	2020-05-29	合肥市住房局、财政局	
12	厦门	2020-05-29	未主动公布	厦门市住房局、财政局	2020-09-15 ³³
13	上海	2020-08-24	2020-09-10	上海市住建委、房管局、财政局	2020-09-23 ³⁴

²⁵ 根据团队经网上申请公开所获的文本,《福州市落实中央财政支持住房租赁市场发展试点工作实施方案》的通知(榕政办[2019]134号)下发的同时,配发了《关于国有用地新建(配建)租赁住房实施细则(试行)》(附件1)、《关于商业办公和工业用房改建(重建)租赁住房实施细则(试行)》(附件2)、《关于筹集存量住房租赁经营管理实施细则(试行)》(附件3)、《关于中央财政支持住房租赁市场发展奖补资金使用管理办法(试行)》(附件4)、《关于中央财政支持住房租赁市场发展奖补资金使用绩效考核暂行办法》(附件5)及《中央财政住房租赁奖补资金绩效考核评价体系》、《关于创新完善租赁住房配套政策措施实施意见(试行)》(附件6)。

²⁶ 长春市住房租赁推进工作领导小组《长春市培育和发展住房租赁市场试点实施细则(试行)》(长租组发[2019年]1号)(2019-12-25)

http://fdj.changchun.gov.cn/xwzx/zwdt/202001/t20200122_2075929.html

²⁷ 重庆市住建委、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)(2020-03-03)

http://www.cq.gov.cn/zwgk/zfgb/2020/2020d8q/202005/t20200515_7395705.html

²⁸ 重庆市住建委《财政资金支持租赁住房项目管理办法(试行)》(渝建[2020]19号)(2020-04-03)

http://zfcxjw.cq.gov.cn/zwgk_166/fdzdgnr/zcwj/xzxfwj/202004/t20200403_6969662.html

²⁹ 长沙市财政局、住建局《长沙市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金分配方案》(财综[2020]2号)(2020-03-05) http://csczj.changsha.gov.cn/zwgk/czgl/202003/t20200312_6899638.html

³⁰ 长沙市财政局、住建局《长沙市市本级发展住房租赁市场奖补资金分配方案》(长财综[2020]4号)(2020-08-11)

http://csczj.changsha.gov.cn/zwgk/czgl/202008/t20200813_8834256.html?mohdbaaaaaimohdbi

³¹ 南京市住房租赁试点工作办公室《南京市住房租赁市场补助项目管理办法》(宁促房健租办[2020]1号)(2020-04-15) http://fcj.nanjing.gov.cn/dtxx/tzgg/202004/t20200420_1838350.html

³² 郑州市住房局、财政局《郑州市支持住房租赁市场发展专项资金申报细则(试行)》(郑房[2020]56号)(2020-05-15) <http://zzcz.zhengzhou.gov.cn/zcfg/3426922.jhtml>

³³ 厦门市住房局、财政局《中央财政支持厦门市住房租赁市场发展试点专项资金申领、审核操作细则》(厦房租赁[2020]6号)(2020-09-15)

http://zfi.xm.gov.cn/zfxgk/ml/02/01/202009/t20200915_2480500.htm

³⁴ 上海市房管局关于印发《2019-2020年度上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用计划方案》(沪房市场[2020]112号)的通知(2020-09-23)

<http://fgj.sh.gov.cn/zdgg/20200924/75e04cd391ae4aea9352af5eb4693676.html>

14	深圳	2020-08-28	2020-08-31	深圳市住建局、财政局	
15	北京	2020-09-04	2020-09-07	北京市住建委、财政局	
16	杭州	2020-09-10	2020-09-10	杭州市住房局、财政局	

需要说明的是，长春市政府 2019 年 9 月 10 日在其官网上公布的《长春市人民政府关于进一步培育和发展住房租赁市场的实施意见》（长府发[2019]8 号）³⁵已有中央财政专项资金的奖补标准，可能是各城市公布奖补标准最早的一份文件，但为统一标准和增加可比性，表 3 以专项资金管理办法的印发时间为准。

从表 3 来看，只有 3 个城市在 2019 年就制订和印发了专项资金管理办法，截止今年 5 月，累计有 10 个城市制订和印发了管理办法，今年 8 月底和 9 月初又有 4 个城市密集公布了管理办法，其中 9 月 10 日上海市和杭州市同日网上公布。

长春、重庆、长沙、南京、郑州、厦门及上海等城市都先后有出台管理办法的配套细则，进一步明确了管理要求和操作流程。

表 4：城市资金使用管理办法的总体比较

城市	出发点	文件依据	原则	章节
北京	规范管理，提高资金使用效益	财办综[2019]28 号； 财综[2019]31 号	公平公正、公开透明、突出重点、注重绩效、强化监督	七章三十八条
上海	规范管理和使用，提高资金使用效益	财综[2019]2 号；财综[2019]31 号	公平、公开、公正，重在发展与规范，绩效优先	六章二十五条
长春	提高资金规范性、安全性和有效性	预算法、长府发[2019]8 号	专项管理、分帐核算、专款专用、跟踪问效	六章二十六条
南京	促进住房租赁市场平稳健康发展	财综[2019]2 号；苏政办发[2019]74 号；宁政办函[2019]22 号	“紧扣考核指标、突出激励引导、坚守合规底线”原则和“早干早补、多干多补”导向	五章十八条
杭州	加快培育和发展住房租赁市场	财综[2019]2 号；财综[2019]31 号；杭房局[2020]108 号	专项管理，跟踪问效，必要时委托专业机构进行专项检查	五章十二条
合肥	规范使用管理，提高奖金使用效益	财综[2019]2 号；合肥办秘[2017]175 号；合房[2020]54 号	公平公正、公开透明、突出引导、注重绩效	七章三十九条
福州	建立健全政府支持、市场运作的住房租赁市场体制机	财综[2019]2 号	“公开、公平、公正”，“企业申报、社会公示、政府决策、绩效评价”	六章二十五条

³⁵ 长春市人民政府《关于进一步培育和发展住房租赁市场的实施意见》（2019-09-10）
http://www.changchun.gov.cn/zw_33994/zfwj/szfwj_108293/201909/t20190912_2025877.html

	制，加快培育和发展住房租赁市场，充分发挥奖补资金的引导和调动作用			
厦门	推进扶持政策落地，规范工作程序，加强资金管理	建办房函[2019]483号；厦府办[2020]52号；厦房租赁[2020]6号	诚实申请、公开受理、公开透明、科学管理、加强监督	一章二条
济南	规范资金管理，提高资金使用效益，确保资金使用管理公开、公正、高效、安全	财综[2019]31号；济政办字[2019]67号	公开、公平、公正、透明的原则，按照“多干多奖、先干后奖”的方式，采取负面清单管理、竞争性评审、全流程动态监管等形式分配和管理，确保资金安全高效	十七条
郑州	规范使用管理，提高资金使用效率	财综[2019]31号；豫财综[2019]46号；郑政办文[2017]43号	公平公正、公开透明，注重绩效，强化管理，确保资金安全	七章十八条
武汉	规范使用管理，提高资金使用效益	财综[2019]2号；武政规[2017]39号	公平公正、公开透明，安全合理，强化引导，注重绩效	五章二十二条
长沙	规范使用管理，提高资金使用效益，确保资金使用公开、公正、高效、安全、合理	财综[2019]2号；建办房函[2019]483号；湘政办发[2016]99号；长住租通[2019]2号	公平公正、公开透明、突出重点、注重绩效、强化监督	四章二十条
广州	规范资金管理，提高资金分配、使用的科学性和公正性，确保钱尽其用，充分发挥资金示范带动效应	国办发[2016]39号、财综[2019]2号、粤府办[2017]7号、穗府办[2017]29号	公平、公正、公开	六章四十条
深圳	确保资金使用安全，提高资金使用效益	财综[2019]2号；财综[2019]31号	公开、公正、高效、安全、合理	八章三十三条
重庆	加快市场培育，提高资金使用效益	国办发[2016]39号；建房[2017]153号；建房规[2019]10号；财综[2019]2号；	公平公正、公开透明、突出重点、注重绩效、强化监督	四章二十二条

成都	使用及管理，防控资金使用风险，提高资金使用效益	财综[2019]2号；建办房函[2019]483号；成办发[2019]38号		十五条
----	-------------------------	--	--	-----

在已公布中央专项资金管理办法的城市中，广州、合肥、北京、深圳制订的规定较为详细，条款都达到 30 多条。但需要注意的是，上海、长春、南京、福州、厦门、郑州、长沙、重庆等城市出台了管理办法的配套细则或项目管理办法，大量实施中的管理要求和操作流程的细节可在其配套细则或项目管理办法中获取。

表 5：专项资金可支持范围(明文规定)

城市	不重复资助	公租房	单位租赁房	城市基建	城市更新旧改
北京	√				
上海	√	X	X(不重复资助)	X	X
长春	√				
南京	√	X		X	X
杭州		X		X	X
合肥		X		X	X
福州			√		
厦门	√				
济南	√	X		X	X
郑州	√	X			
武汉		X		X	X
长沙	√	X	√		
广州	√	X		X	X
深圳	√			X	X
重庆		X		X	X
成都		X			

说明：表中留白的地方，不代表该城市实际执行过程中其他政策文件对相关问题没有做出规定，仅说明管理办法政策文本中无直接的相关表述，且也仅反映本团队对管理办法政策文本的解读，不一定完整和准确，仅供参考。实践中以当地政府主管部门相关规定为准。后续表格同样做此声明。

各地管理办法中均明文对专项资金的适用范围进行了界定。首先，各地普遍都强调“不资助公租房”，明确专项资金只用于市场化的租赁住房，划清了与保障性安居工程专项资金的界限；其次，也有不少城市特地强调了不可将专项资金用于单位租赁住房的建造与运营、城市更新和老旧小区改造等。以上这些规定虽然从源头

上都是来自财政部、住建部的直接要求，但也体现了各政府贯彻落实中央财政专款专用、大力助推住房租赁市场的决心。

不过，单位租赁房和人才公寓是否可以列入资助范围，各地做法不一样。上海的资金管理办法明确规定，“已享受过保障性住房优惠政策的”单位租赁房不得再申请资助；长沙则在专项资金分配方案中规定，定向提供给本单位的租赁住房，可按 300 元/平方米给予补助；福州的管理办法明确支持单位租赁房，福州住房局 2020 年 1 月公示的首批共 2.87 亿元的 5 个资助项目，全部给了产业园区/高新区/创业中心的人才公寓或员工宿舍类租房。

不少城市对资助次数也进行了规定，明确规定同一项目或房源不得重复申请资金资助，即“不重复资助”。但对于运营类项目或房源，同一套房能不能每年奖补，或每年奖补算不算重复奖补，不少管理办法并没有界定得很清楚。

表 6a：资金奖补要求：住房租赁企业

城市	注册	纳税	规模	负面清单管理	其他要求
北京				存在被列入异常经营名录、失信被执行人等不良记录	
上海	本市		运营房源在 2000 套(间)以上	存在“以租代售”等违法违规或其他易引发社会矛盾行为	已到主管部门办理信息记载，办理住房租赁公共服务平台用户认证
长春	本市	本市	房源在 100 套或 3000 平方米以上，单项目不少于 20 套；		纳入企业名录管理；租约不得超过 20 年，或低于 6 个月
南京	本市		运营超过 1000 套(间)或 30000 平方米，最大户型不超过 144 平方米	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、失信被执行人等明显市场风险；存在违规发放租金贷；存在“高收低租、长收短付”经营模式。	纳入房屋租赁服务监管平台，租赁合同网进行签备案；合同使用示范文本；房源合法合规，申报前承租人满意度不低于 80%；
杭州	本市	本市		存在被列入异常经营名录、失信被执行人	房源纳入住房租赁监管服务平台，租赁合同网签备案；

				名单或失信联合惩戒黑名单的法人；	年平均租金涨幅不超过当年市城镇居民可支配收入涨幅
合肥				列入异常经营名录、失信被执行人名单及失信联合惩戒名单	房源纳入住房租赁交易服务监管平台，租赁合同网签备案
福州					房源全部进入福州市住房租赁市场监管信息系统，实行租赁合同网签备案
厦门			运营房源 1000 套(间)或总建面 30000 平方米以上	存在不良记录、投诉率较高、违法违规为、被列入异常经营名录、失信被执行人等明显市场风险	新建项目持续运营不低于 10 年，租房不短于 6 个月；接受政府对租金的引导，租金涨幅在合理区间，租金租期相对稳定；在市住房租赁交易服务平台系统备案房源
济南			盘活类：企业装修改造的盘活房源累计新增 50 套（间）及以上，总面积不低于 3000 平方米	存在不良记录、投诉率较高、违法违规为，被列入异常经营名录、失信被执行人等明显市场风险	进入住房租赁综合监管服务平台，租赁合同网进行签备案
郑州	本市	本市	盘活类：集中式不少于 50 套/间,面积不少 1500 平方米；分散式不少于 100 套/间,面积不少 3000 平方米； 改建类：不少于 50 套/间,面积不少 1500 平方米	存在不良记录、违法违规为、被列入异常经营名录、失信被执行人等明显市场风险（申报细则附件 7-负面清单管理）	在房管部门进行主体备案，房源信息纳入市房屋租赁平台，租赁合同网进行签备案； 盘活类：合同使用示范文本
武汉	本市		新建/配建/购买/、改建、盘活：房源不少于 50 套(间),面积 3000 平方米以上； 代理经租：房源不少于 100 套(间),面积 1 万平方米以上； 经纪：年撮合 100 套以上	会计、纳税和银行信用不良，存在违法违规行为，被列入异常经营名录、失信被执行人名单	在房管部门备案； 积极做好租赁市场服务及稳定工作

长沙			备案合同 100 宗或 5000 平方米以上		
广州				被列入异常经营名录、失信被执行人名单以及失信联合惩戒黑名单； 社会住房信息平台存在违规发行租金贷、消费贷等金融产品	房源录入“阳光租房”平台
深圳			改建类：房源不少于 500 套（间），且总面积不低于 12500 平方米。 盘活类：房源不少于 500 套（间），且总面积不低于 12500 平方米。		在行政主管部门备案；健全必要的财务管理制度，实行分账核算，专款专用，独立台账
重庆			闲置毛坯房改造项目：50 套以上； 盘活存量住房项目：100 套以上。	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	进入住房租赁监管服务平台，进行开业申报或办理机构备案，进行住房租赁合同网签备案
成都	本市	本市	有一套遴选积分要求	近三年有严重违法违规行为、信用不良、有行政或刑事处罚记录、被列入异常经营名录	已纳入行政主管部门住房租赁企业名录库管理

说明：同表 5 脚注。以下各表均同，不再复述。

上表中可以看出，大部分城市在管理办法或实施细则中都对可获得资助的住房租赁企业的标准进行了多方面的限定。

首先，大多数城市都在管理办法中明确落实了财政部和住建部所要求的“负面清单管理”。常见的禁入条件包括经营不正常、不守信、有过严重违法违规行为等。如果存在被投诉率较高，有违规发放租金贷、消费贷的行为，采用“高收低租、长收短付”经营模式，存在“以租代售”等违法违规或其他易引发社会矛盾行为，也会在一些城市被禁止申请资助。

其次，不少城市对可获得资助企业和项目的规模进行了限定。在企业规模上，如上海（2000 套）、南京（1000 套）、厦门（1000 套）都有只奖补“专业化、规

模化住房租赁企业”的明确要求。在项目规模方面，长春、长沙、郑州（分散式）、武汉（代理经租）、重庆（盘活类）则要求运营房源在 100 套以上即可申请资助，郑州（集中式）、武汉、重庆（闲置毛坯房改造）50 套就可以申请资助，广州没有明文提项目规模的门槛要求。可看出，在中央督促发展专业化、规模化住房租赁企业的号召和中央财政专项计划培育专业化、规模化企业的绩效考核目标约束的双重驱动下，大多数地方政府倾向选择规模较大的租赁企业作为资助对象。并且，部分城市还基于房源供给类型进行了不同的企业条件限定，如武汉市区分新建、盘活房源和代理经租等不同类型进行了细致的差别化规定，郑州根据企业运营模式的不同、重庆依据房屋来源的不同而区分。

第三，大多数城市都对企业的规范经营提出了要求。大多数城市都在管理办法中提出申请资助企业要在行政主管部门完成备案和信息登载、进入企业名录库、使用合同示范文本、在租赁平台公开房源、租赁合同全部网签备案等规定。南京市还专门强调“租户满意程度需达 80%”，杭州、重庆对企业租金涨幅提出限制性要求，厦门要求企业接受政府对租金的引导。这些都是充分利用奖补的手段引导租赁企业正规化运作的良好办法。

第四，部分城市对注册地和所在地进行了限定。部分城市明确要求只有在本市注册和纳税的企业才能得到中央专项资金的奖补，这些城市有上海、长春、南京、杭州、郑州、成都等，这个规定在一定程度上是这些地方政府出于培养规模化、专业化租赁企业的专项计划绩效考核压力。但更多的城市至少在管理办法或实施细则中没有这么明确的要求，体现了更多的开放度和包容度。

表 6b：资金奖补力度：住房租赁企业(房源筹集的直接奖补之外)

城市	针对企业的资金奖补力度
北京	
上海	对公贷款利息支出可贴息，金额不超过当年贷款利息总支出的 40%，且贴息利率不超过 2 个百分点。
长春	运营每年补贴 50 元/套(间)；经营性贷款可贴息；对国企可用资本金注入方式支持；以上奖励及筹集房源奖励，企业只能申请一种，同一套只能奖补一次
南京	当年纳税额前 20 名租赁住房企业按实际纳税额补助，每家最高不超过 100 万元
杭州	按租赁住房 25 元/平方米给予奖补；智能门禁设备 300 元/件给予奖补
合肥	信用等级 AAA 级、AA 级和 A 级，分别按 80 万元、60 万元和 40 万元进行奖补。试点期满进行综合评定排名，前二十名住房租赁企业：一至五名奖励 100 万元，六至十名奖励 60 万元，十一至十五名奖励 30 万元，十六至二十名奖励 10 万元
福州	

厦门	每新增1套(间)给予不高于600元的运营补贴,每家企业累计补贴上限为300万元;台青公寓(出租给台胞),每套(间)奖励不高于600元,可与运营补贴同时申领
济南	
郑州	与市房屋租赁信息平台进行互联:全国性平台奖补不超过20万元,区域性平台不超过10万元
武汉	出租自筹房源:不超过上年度市社会平均租金的10%。对年租金涨幅低于上年市人均可支配收入涨幅,承租人满意度高于95%,按上年已补金额10%追加; 租赁经纪:每套不超过100元;
长沙	150元/宗,每套(间)只奖一次; 对为环卫工人、公交司机等城市重要公共服务群体提供租房、并租金接受政府指导的,可在原有中央补助基础上,再增加300元/平方米。
广州	联网房源大于300套(间)或1万平方米,奖150元/间;1年只可奖励1次。 企业自有信息平台与“阳光租房”互联,奖10万元/个; 第三方商业平台与“阳光租房”互联,奖20万元/个; 为环卫工人、公交司机等提供租房,租金接受政府指导,每平方米补助—— 新建:1000元;改造:800元;盘活:600元
深圳	“稳租金”商品房项目:企业承诺连续租赁5年,按照1200元/平方米奖补;承诺连续10年,按照1500元/平方米奖补; 运营管理租赁住房的企业可根据住房建筑面积,按照1元/平方米/月标准奖补。 新建自持租赁住房项目使用开发建设贷款或运营租赁住房项目使用经营性贷款的企业,在试点期间产生的贷款利息,按照银行发放的贷款额度,以实际发生贷款利息30%的标准进行补贴。 对试点期届满时参与“深圳市住房租赁企业竞争性评比”的企业,结合专项资金使用情况,对排名靠前的若干名企业给予差异化奖励,具体奖励方案以当年申报指南的规定为准。
重庆	盘活存量住房项目(含持续运营管理租赁住房项目):补助标准不超过20元/平方米·年。 住房租赁企业出租自有房屋或转租他人房屋,主动通过监管服务平台进行合同备案,备案达100套以上,按照最高不超过20元/平方米·年给予补助。备案达300套以上,且企业的信息平台与监管服务平台对接互联,上传全部房源信息,另给予一次性补助10万元。若全年备案达1000套以上,按照其当年经营规模、信用风险、租金涨幅等,结合评审结果另给予最高不超过200万元的补助。 房地产中介机构从事住房租赁经纪服务,主动通过监管服务平台进行合同备案,备案达100套以上,按照不超过100元/套给予补助,每套房源(同一承租人)最多补助一次。备案达600套以上,且企业的信息平台与监管服务平台对接互联,上传全部房源信息,另给予一次性补助10万元。 对新建或改建(不含闲置毛坯房装修)租赁住房项目在实施期限内实际发生的贷款利息和担保费用,按照实际发生金额的30%给予补助,每年最高不超过项目当年贷款余额的2%。

成都	<p>年度住房租赁企业完成住房租赁房源合同网签备案面积超出上年 3 万平方米（含）的，超出上年网签备案面积的增量部分按 30 元/平方米的标准奖补，每个企业每年奖补最高不超过 200 万元。</p> <p>对出租自持租赁住房的住房租赁企业，按自持租赁住房出租面积，每年按 100 元/平方米的标准进行经营奖补。</p> <p>注册地在本市的住房租赁企业成功发行一年以上的企业债券等公司信用类债券及资产支持证券，且获取的资金将专门用于发展我市住房租赁业务，根据发债规模给予奖补；注册地在本市的企业采取开发贷融资，融资资金专项用于新建租赁住房的，按开发贷实际产生的年度利息给予贴息。</p> <p>对市属国有企业可充实资本金。区属国有企业可参照市级标准充实资本金。</p>
----	--

在资金奖补力度方面，多数城市按照不同类型的房源采用“每平方米”式的标准化奖补方式，但南京、合肥、重庆、深圳等在奖补过程中引入竞争机制和进行差别化奖补。如南京市依照租赁企业纳税额、合肥市依照信用等级、重庆通过评审重点和合格项目及合同备案规模进行差别化奖补，深圳则在试点期届满后举行竞争性评比，对排名靠前的企业给予差异化奖补。此外，武汉对于承租人满意度高的，给予额外奖励。

郑州、广州和重庆都还对企业自有的市场化住房租赁信息平台与市租赁信息平台进行互联进行了相应的奖补。成都鼓励企业进行多元化融资，对发债依据发债规模给予奖补，对开发贷融资给予贴息。

长春、成都等城市允许资金用于充实企业资本金，但都只限于国企。

表 7：资金奖补对项目的总体要求

城市	租期长度	套型面积	租金水平	租金涨幅	持续运营	其他
北京						
上海	不少于 6 个月	新建不超过 100 平方米		不超过 5%		
长春	不少于 6 个月，不多于 20 年	8-144 平方米			盘活、改建需 5 年以上，新建 10 年以上	不低于 20 套；权属明晰；改建有施工证，新建有土地出让合同
南京	不少于 6 个月	不超过 144 平方米	租金在 40-60 元/平米/			

			月，月租不超过5000元			
杭州	不少于6个月；非旅游度假	小于140平方米	不高于同期同小区租金参考价2倍		自持10年以上，不“以售代租”	
合肥	非短期旅游度假类	非大户型	非高端		自持10年以上，不“以售代租”	
福州	不得少于6个月，最长不超过10年	60平方米以下为主（新建/改建）				一次收取租金不得超过1年，租赁合同不得含有自动续租条款
厦门	不低于6个月		承诺接受政府对租金的引导	在合理期间	新建项目持续运营不低于10年	
济南	不少于6个月；非旅游度假	单套建面小于144平方米；非高端		年租金涨幅不超过上年度市可支配收入涨幅	新建、改建自持运营期不少于10年	不得以租代售
郑州	不小于6个月				盘活类：以回购筹集房源持续经营不少于10年，以回租或作价入股持续经营不少于3年；改建类持续经营不少于5年；新建类持续经营不少于10年	
武汉	不少于6个月	套型小于144平方米	租金低于5000元/月		新建（配建）或购买：10年以上	
长沙	不小于6个月				新建（配建）：10年以上；	不得以租代售

					购买或改建： 5年以上； 盘活：3年以上	
广州	不少于6个月；非旅游度假	套型小于144平方米	不高于同期同地段租金参考价2倍	控制涨幅	新建：10年以上，不得以租代售	产权明晰、非违法建筑，有安全质量
深圳	不少于6个月；非旅游度假	整租模式下单套建筑面积小于144平方米； 分租模式下单间建筑面积小于40平方米的大户型租赁住房项目		“稳租金”商品房项目，由政府主管部门限定租金涨幅		产权明晰、非违法违规建设、安全质量达标
重庆	不少于6个月；非旅游度假，民宿、酒店	套型小于144平方米	月均租金不高于同时期同地段房屋平均租金2倍； 非高端	每年租金涨幅不超过当地人均可支配收入增幅	新建：10年以上； 改建：6年以上（其中，闲置毛坯房改造项目：3年以上）	产权明晰、非违规违法建设或改建、安全质量达标、消防合格、非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房源；进入重庆市监管服务平台备案
成都	非旅游度假	套型小于144平方米	非高端	年租金涨幅不得高于人均可支配收入增幅	新建：10年以上	进入成都住房租赁交易服务平台备案；产权明晰、非违法

						违规建设、安全质量达标
--	--	--	--	--	--	-------------

试点城市的管理办法对可资助项目从租期长度、套型面积、租金水平、租金涨幅及持续运营等方面均进行了明确规定。这些规定归纳起来有几个共性：

首先，都要求非短期租赁。大多数城市都明确规定租期须在6个月以上，只有个别城市写的是“非（短期）旅游度假类”；其次，基本都限于非大户型租房。大多数城市都明确规定套型面积不得大于144平方米，只有个别城市没有对此专门做出规定；第三，多数城市对房源租金标准做出限定。一般要求租金不得高于同地段同档次租房的租金2倍，也有更为明确的最高租金标准，或要求企业接受政府的租金指导；第四，多数城市对租金涨幅做出限定。一般要求租金涨幅不得超过当地人均可支配收入涨幅，或接受政府租金涨幅指导；第五，大多数明确要求受资助项目有持续若干年的租赁运营。新建类项目一般要求持续运营10年以上，对改建类项目的持续运营提出要求的不多，如有要求，一般要求5年以上。

需要指出的是，根据中央主管部门对试点工作的总体要求，是默认受资助房源都要录入租赁服务监管平台，租赁合同都需要网签备案。然而有些试点城市的管理办法或细则中并没有专门提到此项要求，有专门提到的，则在上表中专门给出标注。

表 8a：资金支持要求：新建房源

城市	申请要求	表 7 之外的额外资助要求
北京	针对集体建设用地。 符合城市总体规划；邻近产业园区、交通枢纽或产业新城，具备条件；取得许可并开工；	首期租金不得高于或变相高于周边同类房屋的均价； 3年内成套租金涨幅不超过市平均，非成套不超过市平均的50%；集体宿舍不得上涨。
上海	用地性质为Rr4；套均面积不超过100平方米；企业在本市注册并具有独立法人资格，取得房地产开发企业资质；项目取得《建筑工程施工许可证》，并已实际开工；同一项目只能享受一次奖补。	
长春	申请奖补时候出具承诺书	10年内不得上市交易（持续经营10年以上）
南京	已取得施工证；承诺21年6月底前竣工，21年11月底前验收；通过政府平台发布租赁信息	

杭州	集体建设用地、村集体 10%留用地建设；蓝领公寓	持续运营期不少于 10 年，不得以租代售、控制租金涨幅
合肥	房源应不少于 50 套（间）且建筑面积达 3000 平方米以上	持续运营期不少于 10 年，不得以租代售
福州	奖补对象为负责开发建设的国有、民营企业或其他实际投资的社会机构	
厦门	鼓励利用农村集体发展预留用地新建；申请奖补时须提供材料：承诺书、单位材料、项目用地手续、项目建设相关手续、资金使用方案	三年内入市并纳入租赁交易服务系统
济南	支持新建	自持租赁持续运营期不少于 10 年
郑州	支持新建	建成后持续运营期不少于 10 年
武汉	含购买和配建；装修后出租	
长沙	支持新建	自持持续运营期限不少于 10 年（不得以租代售）
广州	支持新建	新建自持租赁持续运营期不少于 10 年
深圳	支持新建	
重庆	支持新建	新建项目是指在 2019 年 1 月 1 日—2019 年 12 月 31 日期间开工的新建租赁住房项目，竣工投入运营后自持租赁持续运营期不少于 10 年
成都	支持新建	新建租赁住房投入住房租赁经营的期限不得少于 10 年

各地都对新建房源的可资助性和资助要求做出了明确规定，一般都要求受资助的新建项目持续经营不少于 10 年。不少城市对于新建租赁住房出台了配套政策和针对性措施，其中值得注意的是：北京的新建房源专门针对集体建设用地而设计，并对地块分布做出要求；杭州和厦门也明文鼓励利用集体建设用地新建租房；上海在土地出让中专门设立了 Rr4 作为纯租赁住房用地的出让，并要求套型面积不得超过 100 平方米；长春市住房租赁推进工作领导小组《长春市培育和发展住房租赁市场试点实施细则(试行)》（长租组发[2019 年]1 号）（2019-12-25）的第十条提出，将开发区、产业园区中行政生活配套用地上限从 7%增加到 15%，用于建设租赁住房。

有计划有针对性地增加新建租赁住房的供应，不仅是满足中央财政专项试点的要求，更是一个城市保持活力的内在需要。这方面不少城市做了探索。如 2020 年 6 月 8 日重庆市人民政府办公厅印发的《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施

意见》(渝府办发[2020]72号)³⁶第三条第二款提出,根据城市发展和住房需求适度新建租赁住房,将新建租赁住房纳入住房发展规划和年度住房用地供应计划,合理确定租赁住房建设规模;允许产业园区和新建工业项目利用产业类工业用地按照规定比例配套建设租赁住房,允许现有公租房无法满足需求的产业园区适当提高配套用地或建筑比例来发展租赁住房;并提出,在商业商务聚集、交通枢纽、学校周边等住房租赁需求集中但供给不足的区域,支持供应租赁住房用地,大力支持轨道交通站点上盖物业发展租赁住房。

表 8b: 资金支持要求: 改建房源

城市	申请要求	表 7 之外的额外资助要求
北京	具备基本居住条件,人均使用面积4平方米以上;取得竣工验收备案;房源全部纳入住房租赁监管服务平台管理;承诺租金及涨幅符合规定。	投入使用后3年内租金不得上涨;3年后租金涨幅原则上不得超过周边同类房屋租金的平均涨幅。
上海	针对“非转租”项目: 参照居住房屋租赁标准改建转化的为I类,参照宿舍标准改建转化的为II类	II类人均承租面积不低于4平米,每套居住人数不超过8人。 利用非自有住房改建,租赁企业与出租人签订的租赁合同期不少于5年
长春	申请奖补时候出具承诺书	5年内不得上市交易(持续经营5年以上)
南京	应经改建单位和相关部门验收合格并已通过政府租赁平台发布租赁信息	
杭州	集中式商改租、工改租或“城中村”“城边村”改造	
合肥	房源应不少于50套(间)且建筑面积达3000平方米以上;非居住类改居	
福州	奖补对象为实施改建改造的住房租赁机构或原权属单位。	
厦门	支持商办改租,支持城中村和城边村品质提升; 申请奖补时须提供材料:承诺书;项目的土地房屋权属证书或其他有效证明、房屋租赁合同、装修改造合同、相关发票;非住宅改建需有政府批准文件;政府部门出	试点期间完成改造装修竣工验收并入市运营,且纳入市住房租赁交易服务系统监管的租赁住房改建项目。

³⁶ 《重庆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》(渝府办发[2020]72号)(2020-06-08)

http://www.cq.gov.cn/zwgk/fdzdgknr/lzyj/xzgfxwj/szfbgt_38656/202006/t20200617_7583710.html

	具的改造验收证明，有资质单位出具的室内空气质量认定；建筑结构安全报告；资金使用方案；单位材料。 每次申请补贴的总建筑面积（含公摊）不少于 2000 平方米。	
济南	支持改建	自持租赁持续运营期不少于 10 年
郑州	改建房屋不少于 50 套（间）或面积不少于 1500 平方米	改建后持续运营期不少于 5 年
武汉	装修后出租	
长沙	支持改建	持续运营期限不少于 5 年
广州	支持商业、办公、工业、酒店用房等非住宅改造为租赁住房； 城中村租赁住房品质化提升：建面不少于 2000 平方米且相对集中；	城中村租赁住房品质化提升，由村集体或企业实施集中化、规模化经营
深圳	支持将商业用房、办公用房、城中村住房、闲置毛坯房改建为租赁住房的项目；	
重庆	支持工业厂房、商业用房、城中村城边村、闲置毛坯房以及其他改造为租赁住房的项目；申报项目符合城市总体规划、土地利用总体规划以及住房租赁市场建设的相关规划；申报项目符合改建的相关规定；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、同意实施改造等相关内容的书面证明。	持续运营期不少于 6 年；闲置毛坯房改造项目是指在实施期内对闲置毛坯住房进行装修用做租赁住房达 50 套以上的项目，且竣工投入运营后持续运营期不少于 3 年。
成都	支持改建租赁住房（含装修）	

各地也都对改建房源的可资助性和资助要求做出了明确规定，不少城市明确要求受资助的改建项目持续经营不少于 5 年。很多城市都明文鼓励将商业、办公、工业和酒店用房等非住宅改造为租赁住房，上海还区分了两类，改造为普通居民租赁住房的称之为 I 类，改造为宿舍的称之为 II 类。此外，杭州、厦门、广州、深圳、重庆还明确鼓励改造城中村住房、闲置毛坯房为租赁住房，南京对新建的奖励标准中包括了集体用地建房。

表 8c：资金支持要求：盘活存量房源

城市	定义与申请要求	规模要求	表 7 之外的资助要求
北京			
上海			

长春	盘活闲置住房转为租赁住房，包括住房租赁企业向个人筹集住宅进行集中经营管理；申请奖补时候出具承诺书		5年内不得上市交易 (持续经营5年以上)
南京			
杭州	支持盘活存量闲置住房		
合肥	支持盘活存量住房	房源达1.5万平方米	
福州	筹集租赁住房项目奖补对象为动员筹集存量房源的住房租赁机构		
厦门	支持闲置住宅转化； “盘活园区闲置住房、暂无安置需求的安置房、国有收储用地上的空置房屋、现有老旧国有住房、可供租赁的零星直管公房” 申请奖补须提供材料：承诺书、单位材料、项目的土地房屋权属证书或其他有效证明、房屋租赁合同、装修改造合同、相关发票；非住宅改建需有政府批准文件；项目竣工和消防验收材料；室内空气质量认定；建筑结构安全报告；资金使用方案；	每次申请总建筑面积不少于2000平方米	
济南	支持盘活存量闲置住房	累计新增50套(间)，面积不少于3000平方米	
郑州	支持盘活存量闲置住房	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。	持续经营3年以上
武汉	支持盘活存量闲置住房		
长沙	支持盘活存量住房用于租赁住房		
广州	闲置住房品质化提升作为租赁住房：建面不少于2000平方米		
深圳	对盘活存量(集中式)项目，以项目为单位进行现场检查； 对盘活存量(分散式)项目，以套(间)为单位进行现场检查；		

	对房源筹集建设类中的盘活存量（集中式）项目，以项目为单位全部进行现场核查		
重庆	盘活存量租赁住房项目是指2019年1月1日—2019年12月31日期间将闲置已装修住宅转化为租赁住房达100套以上的项目；持续运营租赁住房项目是指2019年6月底前通过新建改建方式筹集的租赁住房房源，且在2019年1月1日—2019年12月31日期间继续作为租赁住房运营，租赁合同期限达到6个月以上的项目。 申报项目符合城市总体规划、土地利用总体规划以及住房租赁市场建设的相关规划。	达100套以上的项目	
成都			

在盘活房存量源上，并非每个城市的管理办法都有专门着墨。如北京、上海、南京、成都的管理办法中都没有专门提到盘活存量闲置住房。此外，不少城市对于盘活存量房源有规模化的要求，多数在100套或2000-3000平方米，但合肥的门槛较高，要求1.5万平方米。

表 9a：资金支持力度：新建房源

城市	资金可用范围	资金拨付进度	资助标准
北京	建设费用，含借款本息、建安装修、基建配套。已竣工项目，可用于运营支出，含配套家电、物业等。	一次性拨付	成套4.5万元/套，非成套3万元/间，集体宿舍5万元/间。建面超过120平方米的套(间)不奖励
上海		审查后一次性发放	200元/平方米
长春		地基30%，主体30%，可居住40%	900元/平方米 试点期间经营性贷款可贴息
南京	建设成本	开工80%，竣工15%，发布房源5%	公开出让土地全自持的，不高于1500元/平方米；集体土地，不高于400元/平方米；新三大保障房片区建设的，不高于2700元/平方米

杭州		开工阶段奖补 40%，竣工交付后奖补剩余	集体用地：按建面 800 元/平方米且不超过项目实际建安安装配成本奖补。 蓝领公寓：1000 元/平方米奖补。
合肥			每平方米补助：国有土地：800 元；集体土地：600 元；企业自有土地：200 元
福州		采取直接补助方式，一次性补助到位	按建筑面积给予 1200 元/平方米奖补
厦门	建安成本	开工 30%，地基 30%，封顶 30%，竣工验收 10%	每平方米补助：多层(1-7 层)不多于 700 元，小高层(7-11 层)不多于 1000 元，高层(12 层及以上)不多于 1200 元；农村集体预留地，每平米再增加 300 元
济南		施工 40%，封顶 30%，验收 30%	最高 1000 元/平方米
郑州		先预拨，后清算	国有土地，不超过 500 元/平方米；集体土地，不超过 400 元/平方米
武汉		新建：分年拨付 购买：一次性拨付	新建：按年度投资完成额不超过 25%给予补助； 购买：投资额不超过 25%给予补助
长沙		开工 70%，验收 30%	650 元/平方米 定向配租：300 元/平方米
广州		立项 40%，施工 30%，验收和发布房源 30%	普通租赁住房：750 元/平方米 集体宿舍型租赁住房：800 元/平方米
深圳			800 元/平方米
重庆	建安及装修成本，但不可含可移动软装、购置家具家电等	按程序拨付； 评审为重点项目的，施工 20%，验收前 30%	按照其成本给予不超过 30%的补助，最高不超过 1000 元/平方米； 评审为重点项目，另按不超过成本的 5%给予补助，最高不超过 150 元/平方米。 项目在实施期限内实际发生的贷款利息和担保费用，按照实际发生金额的 30%给予补助，每年最高不超过项目当年贷款余额的 2%。
成都	建安成本、工程建设其他费、装饰装修费用的总和	施工并实际开工 40%； 封顶 40%； 验收 20%；	按照总成本的 30%，最高不超过 1500 元/平方米标准进行奖补； 新建精装租赁住房，装修一并纳入奖补范围，不分别奖补。

从公布的新建房源的补助标准上来看，各地差异较大，多数城市在 700-1000 元/平方米之间。南京和成都的新建补助标准最高，都最高可达 1500 元/平方米（南京在新三大保障房片区建设，最高可达 2700 元/平方米），其次是厦门对高层

(12层以上)的新建补助可达1200元/平方米,第三是杭州、济南、厦门(小高层)和重庆,最高都可达1000元/平方米;武汉按照投资额的不超过25%进行补助,如果投资额达到4000元/平方米,则补助也可最高达1000元/平方米;上海的新建补助标准最低,只有200元/平方米,其次最低的是郑州,为500元/平方米(只考虑国有土地建房和不定向出租情况下)。各地的建安成本相差并不很大,只在人工方面会有较大差别,但各地在新建房源的建设补助标准并没有完全反应各地的建设成本,更多反映不同的侧重点。

长春、重庆明文规定可对新建项目的贷款进行贴息,重庆的补助范围还包括贷款担保费用。另外,上海规定,对专业化、规模化企业举借的对公贷款可贴息,没有限于新建项目贷款。

表 9b: 资金支持力度: 改建房源

城市	资金可用范围	资金拨付进度	资助标准
北京	用于改建发生的装修费用, 和项目后期运营支出, 包括配套家电、物业服务等。		使用面积 15 平方米以下的 1 万元/间, 15 平方米及以上的 2 万元/间。
上海		分两期发放, 首期 50%, 第二年发放 50%	I 类: 0.75 万元/套; II 类: 0.75-1 万元/套
长春		按进度分期支付: 房屋已竣工的, 首期 50%, 其余 5 年每年 10%; 房屋未竣工的, 再去的建设工程施工许可证且形象进度达到地上一层时拨付 30%, 主体 30%, 可居住 40%	550 元/平方米
南京	改建成本	验收合格并在政府平台发布后一次性	不高于 400 元/平方米
杭州			按建面 400 元/平方米且不超过项目实际建安装配成本一次性奖补。
合肥			非居改建: 年累计备案面积达到 0.3 万平方米的企业, 按 15 元/平

			平方米进行年度奖补；自筹分散式住房的住房租赁企业，年累计备案面积 0.3 万以上不满 3 万平方米的，按 30 元/平方米进行年度奖补；年累计备案面积 3 万以上不满 10 万平方米的部分，按 50 元/平方米进行年度奖补；年累计备案面积 10 万平方米以上的部分，按 60 元/平方米进行年度奖补。
福州		采取直接补助方式，一次性补助到位	按建筑面积给予 400 元/平方米奖补
厦门			不高于 400 元/平方米
济南		通过审核 40%，验收投入运营 60%	最高 600 元/平方米
郑州			不超过 300 元/平方米
武汉		一次性拨付	按市公租房每平方米装修标准的 2 倍，且不超过 25% 的投资补助率补助；非居改租，1500 元/平方米，且不超过 25% 的投资补助率补助
长沙		开工 70%，验收 30%	650 元/平方米 定向配租：300 元/平方米
广州		立项 40%，施工 30%，验收和发布房源 30%	普通：500 元/平方米 集体宿舍型：550 元/平方米 城中村租房品质化提升：300 元/平方米 为环卫工人、公交司机等城市重要公共服务群体提供改建租赁住房，且租金接受政府指导的：800 元/平方米。
深圳			300 元/平方米
重庆	建安及装修成本，但不包含可移动软装、购置家具家电等	按程序拨付；评审为重点项目的，施工 20%，验收前 30%；	按照其成本给予不超过 30% 的补助，且最高不得超过 1000 元/平方米；其中，闲置毛坯房按照装修成本给予不超过 30% 的补助，且最高不得超过 300 元/平方米；评审为重点项目的，可另按不超过成本的 5% 给予补助，最高不得超过 150 元/平方米。

			(不含闲置毛坯房装修)租赁住房项目在在2019年1月1日—2019年12月31日实施期限内实际发生的贷款利息和担保费用,按照实际发生金额的30%给予补助,每年最高不超过项目2019年贷款余额的2%。
成都		项目竣工并经审计后一次性拨付	按照建安成本、工程建设其他费、装饰装修费用总和的30%,最高不超过1500元/平方米标准进行奖补

各地公布的改建房源的补助标准也相差较大。成都的标准仍然最高,最高可补助1500元/平方米,武汉的“非居改租”补助也最高可达1500元/平方米;其次是重庆,最高可达到1150元/平方米;之后的补助标准,广州最高可达800元/平方米,长沙最高可达650元/平方米,济南最高可达600元/平方米,长春最高可达550元/平方米,南京和厦门都不高于400元/平方米,郑州不高于300元/平方米。北京和上海分别按照间和套为单位对改建进行补助,补助标准不好与其它城市直接比较,但北京的补助标准超过上海较多。

表 9c: 资金支持力度: 盘活存量房源

城市	资金可用范围	资金拨付进度	资助标准
北京			
上海			
长春		自持或国有资产: 一次性拨付; 租赁经营: 首期 50%, 其余 5 年每年 10%	300 元/平方米
南京			
杭州		均为一次性奖补	1. 居间式租赁住房项目: 4 元/平方米。 2. 企业自持商品房屋项目: 100 元/平方米。 3. 托管式租赁住房项目: 200 元/平方米。
合肥			住房租赁企业盘活存量住房的贷款可贴息 50% (录入房源在 1.5 万平方米以上, 按 500 元/平方米的上限) 商业贷款的担保额 0.5% 进行奖补
福州		采取直接补助方式, 一次性补助到位	按建筑面积给予 150 元/平方米奖补

厦门			不高于 400 元/平方米
济南		一次性拨付	最高 180 元/平方米
郑州		先预拨，后清算	以回租或作价入股，不超过 300 元/平方米 以回购方式，不超过 500 元/平方米
武汉			
长沙		备案 70%，验收 30%	毛坯装修后出租：450 元/平方米 已装修再功能性改善：350 元/平方米
广州			闲置住房品质提升：350 元/平方米
深圳			150 元/平方米
重庆		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	不超过 20 元/平方米·年
成都			

对于盘活存量房源的补助，不少城市完全没有涉及，公布补助标准的城市中，多数是一次性发放奖补，补助标准集中于 200-450 元/平方米的区间，最高标准是长沙，达到了 450 元/平方米；但也有如重庆市按照年发放补助的。合肥还对规模化租赁企业在盘活存量房源时候给予贷款贴息 50%和贷款担保额 0.5%的补助支持。

综合表 9a 和 9b 来看，在新建、改建房源类项目的奖补中，大部分试点城市采用分期拨付的手段，以将动态流程监管嵌入租赁住房新建改建的各环节之中。

综合表 9a、9b、9c 来看，新建房源类项目的奖补标准，平均而言，约是改建、盘活存量房源类项目奖补的两倍，改建房源的奖补又普遍比盘活存量房源类的高。

表 10：资金支持：监管平台及信息化建设

城市	租赁监管服务平台建设及功能						租赁与经纪企业、从业人员
	建设与维护	房源数据采集联网	房源推送	房源核验	合同网签备案	资金奖励	
北京	√	√			√		√
上海		√				1. 新建项目测量，按 1.5 元/平方米奖补；“非转	

						租”测量，按 2.1 元/平米奖补； 2. 上报存量租赁住房基础信息的，按 500 元/套奖补。	
长春	√						
南京	√	√					
杭州	√						
合肥	√						
福州	√	√	√		√		
厦门	√	√					
济南	√	√					
郑州	√					√	
武汉	√	√					
长沙	√				√	√	
广州					√	通过“阳光租房”平台办理住房租赁合同备案，租期在6个月（含）以上的，按 150 元/宗的标准给予奖励。每套（间）房每年度只可申请1次租赁合同备案奖励。	
深圳	√	√		√	√	将受委托代理房源或自管房源的真实信息完整准确录入市住房租赁监管服务平台，可按 10 元/套（间）的标准发放奖励； 在市住房租赁监管服务平台完成租赁合同网签备案（或合同信息	

						采集), 可按照 10 元/套(间)的标准发放奖励。 以上两项可同时获得。 同一租赁住房项目申报房源筹集建设类专项资金的, 不得同时申报基础数据采集类专项资金。	
重庆	√	√	√	√	√	住房租赁企业和房地产中介机构的信息平台与监管服务平台对接互联, 上传全部房源信息, 另给予一次性补助 10 万元。	
成都					√		

除成都以外, 各试点城市的管理办法中均明确提及了对住房租赁信息服务平台建设与运营的资助, 但内容主要集中于平台的建设与维护、房源数据采集联网等, 仍处于平台搭建的初级阶段, 比较少有对房源推送、房源核验及合同网签备案等租赁网站的具体功能进行明确的规定。

据对专项资金管理办法的文本了解, 目前仅有长沙、郑州、广州、重庆四市对相关租赁平台的奖补及支持力度进行了较为明确和详细的规定。如长沙在市本级预留 4000 万元资金搭建市级信息平台, 预留 5000 万元资金准备以奖代补, 补助区级监管平台和租赁合同备案奖励; 郑州、广州、重庆则对租赁信息平台互联设立了专门的奖补。此外, 北京、深圳、重庆对租赁合同备案有明确奖补。

总体上看, 目前多数城市对于住房租赁平台搭建的积极性偏低, 或者搭建了信息平台, 也不够重视平台的质量及服务功能。本团队成员逐一测试了各试点城市的住房租赁信息与监管服务平台, 大多数都未达到成熟的阶段, 有的甚至是徒有空壳, 动态更新严重不足, 访问量很少, 未能有效发挥租赁平台应有的作用。

表 11：资金支持：相关基础性工作

城市	调查存量房屋基础状况或存量房源基础数据库	住房租赁管理机制完善创新	住房租赁立法研究	住房租赁市场运行分析	住房租金动态监测	经营主体和从业人员信用评价	承租权转让管理	住房租赁政策实施效果评估
北京	√							
上海		√	√	√	√	√	√	√
长春	√				√			
南京		√		√		√	√	√
杭州			√					
合肥		√	√	√	√	√		√
福州		√		√			√	√
厦门	√	√		√	√			√
济南	√			√				
郑州		√						
武汉	√							
长沙								
广州								
深圳								
重庆	√	√	√	√	√	√		√
成都								

多数试点城市对于发展住房租赁市场相关基础工作的重视程度还是比较高的，其中上海对市场的基础建设投入的使用方向规定较为细致。福州还专门提出，每年安排不超过 300 万元用于奖励住房租赁市场监管机制补助。但在长沙、广州、深圳及成都等四市的管理办法中未专门提及。此外，各地管理办法或实施细则中尚没有专门提出如何破除“租购不同权”、给承租人赋权（可如购房人那样平等享受哪些公共服务）的问题，而这点是制约中国租赁住房市场发展的一个重要因素。

表 12：监督及绩效评价管理的制度要求

城市	监督管理制度	抽查复核	区级实施预算绩效管理	开展绩效评价	绩效评价报送时间
北京	审计、监察监督	按 20%抽查	√	资金管理、项目管理、产出效益、服务对象满意度	次年 1 月 20 日之前

上海	专项管理、分账核算及时拨付专项资金，不得截留、挤占、挪作他用，不得用于平衡本级预算			√	
长春	专账管理，“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”			√	
南京	专账核算，按用途使用			√	
杭州	监督检查、跟踪问效，设立专账		√	√	
合肥	信息公开，社会监督			√	
福州	监察、审计等部门的监督检查			√	
厦门	建立过程性管控，确保资金使用合规、有效	按 20%抽查		√	
济南	按政府采购管理，全流程动态监管	重点抽查		√(制订细则) ³⁷	
郑州	全流程动态管理，专项管理、分账核算	重点抽查		√	次年 1 月 20 日之前
武汉	专项管理，分项目核算			√	次年 2 月之前
长沙	专项管理，分账核算			√	
广州	全过程信息公开、主动向社会公开非涉密信息，并接受社会监督；定期通报资金拨付情况			√	
深圳	专项管理，分账核算；接受有关部门的监督检查、验收、绩效评价和审计；		√	√	
重庆	严格执行本办法及相关制度，定期对项目进行动态检查和综合评估，并将项目进展情况汇总上报市住房城乡建委和市财政局。	随机抽查监管	√	√	次年 1 月 31 日前

³⁷ 济南市财政局、住建局《济南市住房租赁市场发展试点财政资金绩效评价实施细则》(济财综[2020]14号)(2020-04-06) http://jncc.jinan.gov.cn/art/2020/6/12/art_40602_4482104.html

成都	监督检查, 及时报告			√	
----	------------	--	--	---	--

中央财政专项资金安全第一, 各地公布的管理办法都对如何监督资金使用、确保安全有较详细的规定。一些城市如深圳还要求受资助企业, 对资助资金须分账核算, 做到专款专用、独立台账。福州规定建立跨部门的会商联审机制, 拟定年度奖补项目计划清单, 然后在每年3月底前向社会公开。各领域包括住房保障领域的中央财政专项资金也运用了多年, 这方面的监管制度也比较完善和成熟, 也都有相配套的绩效管理制度, 各地政府都有较好的经验与政策文本储备。

表 13a: 奖补信息的公开性与完整度

城市	公示制度	公示时间	涉及项目数	涉及项目性质	涉及企业性质	涉及金额
北京	√					
上海	√	见表 13b	见表 13b	见表 13b	见表 13b	见表 13b
长春	√	项目列入公示四批次, 资金审核结果公示两批次 ³⁸ 2020-04-15 开始 2020-07-16 最新	项目公示累计 121 个, 22554 套, 108 万平方米, 套均面积 48 平米; 资金审核公示涉及: 44 个项目, 5448 套, 279,806 平方米, 套均 51 平方米。	项目列入公示涉及: 改建 (61 个项目, 62.4 万平方米, 12146 套); 盘活 (57 个项目, 45.33 万平方米, 10336 套)、盘活/改建混合 (3 个项目, 0.3 万平方米, 72 套);	地方国企、民企	资金审核通过 9980 万元, 套均 18319 元, 每平方米补助 357 元; 实发 8282 万元
南京	√	第一批次 ³⁹ 2020-04-30 第二批次 ⁴⁰	8 个项目 (5+3)	新建	地方国企、民企	第一批次拟奖 55008 万元, 每平方

³⁸ 长春住房租赁监管服务平台- <http://zl.cfdw.net/lease/nointercept/pc/index.html>

³⁹ 南京市住房局关于住房租赁市场发展专项资金支持租赁住房建设项目的公示(第一批) (2020-04-30) http://fcj.nanjing.gov.cn/njszfbzhfcj/202004/t20200430_1856527.html

⁴⁰ 南京市住房局关于住房租赁市场发展专项资金支持租赁住房建设项目的公示(第二批)(2020-07-17) http://fcj.nanjing.gov.cn/dttx/tzgg/202007/t20200717_2262944.html

		2020-07-17	合计 55.6 万平方米（其中第一批次为 36.67 万平方米）			米补助 1500 元；已奖 44006 万元
杭州	√					
合肥	√					
福州	√	第一批次 ⁴¹ 2020-01-20	5 个项目，2396 套(间) 239573 平方米；套均面积近 100 平方米	3 个人才公寓（回购 2 个、新建 1 个），1 个员工宿舍（新建），1 个产业园租房（新建）	地方国企、县政府机关	补助总额 28732 万元；每平方米补助 1199 元，套均 11.99 万元。
厦门	√	第一批次 ⁴² 2020-06-04 第二批 ⁴³ 2020-10-10	8 个项目（2+6）	新建	市级国企、民企、村集体企业	第一批次 2371 万元
济南	√					
郑州	√	第一批次 ⁴⁴ 2020-08-27	7 个项目 8084 套(间) 729749 平方米，套均 90 平方米	新建	地方国企、民企	总奖 36487 万元，套均 4.51 万元，每平方米 500 元；首奖 21892 万元
武汉	√	第一批次 ⁴⁵ 2019-12-18 第一批次 ⁴⁶	11 个项目（4+7）	第二批：新建（3 个国有土地、3 个集	国企、民企	两批合计 66029 万元

⁴¹ 福州市住房局关于 2019 年度首批中央财政支持住房租赁市场发展试点项目的公示（2020-01-20）http://fgj.fuzhou.gov.cn/zz/xgk/ggtz/scjdg/202001/t20200120_3185799.htm

⁴² 厦门市住房局关于中央财政支持住房租赁市场发展试点第一批贴补项目资金拨付的公示(2020-06-04)http://zfi.xm.gov.cn/zwgk/tzgg/202006/t20200604_2452407.htm

⁴³ 厦门市住房局关于中央财政支持住房租赁市场发展试点第二批申领补贴项目公示（2020-10-10）http://zfi.xm.gov.cn/zfxgk/ml/15/03/202010/t20201010_2483571.htm

⁴⁴ 郑州市中央财政支持住房租赁市场发展试点第一批新建类项目奖补公示(2020-08-27)<http://zccz.zhengzhou.gov.cn/ggtz/3848103.jhtml>

⁴⁵ 武汉市住房局、市财政局关于 2019 年度武汉市住房租赁市场发展专项资金支持项目的公示（2019-12-18）http://fgj.wuhan.gov.cn/fgdt/zwdt/tzgg/202003/t20200302_942704.shtml

⁴⁶ 武汉市住房局、市财政局关于 2020 年度武汉市住房租赁市场发展专项资金支持项目的公示（2020-09-30）http://fgj.wuhan.gov.cn/fgdt/zwdt/tzgg/202009/t20200930_1460239.shtml

		2020-09-30		体土地)、配建(工业用地)		
长沙	√					
广州	√	第一批次 ⁴⁷ 2020-07-08 第二批次 ⁴⁸ 2020-07-31	共5个项目 293,098平方米	大中专院校租赁住房(3个)、集体建设用地建设租赁住房、产业园区租赁住房	大中专院校、地方国企	21982万元,标准统一为750元/平方米
深圳	√					
重庆	√	第一批次 ⁴⁹ 2020-08-06 第二批次 ⁵⁰ 2020-10-20	5个项目 总建筑面积16.85万平方米,2929套(间),套均57.5平方米	新建(2个)、改建(2个)、闲置毛坯房改造(1个)	地方国企、民企	总投资额42226万元,计划补助总金额14416万元,套均4.92万元,每平方米856元
成都	√	第一批次 ⁵¹ 2020-06-01 第二批次 ⁵² 2020-07-08 第三批次 ⁵³	11个项目 8542套, 454,251平方米	新建、改建8个; 专业化规模化企业奖补项目2个;	地方国企 民企	拟奖补金总额29772万元;其中新建改建资助28446万

⁴⁷ 广州市住建局关于2020年发展住房租赁市场专项资金奖补项目(第一期)的公告(2020-07-08)
http://www.gz.gov.cn/zfjg/gzsfhcxjsj/tzgg/content/post_6446480.html

⁴⁸ 广州市住建局关于2020年发展住房租赁市场专项资金奖补项目(第二期)的公告(2020-07-31)
http://www.gz.gov.cn/xw/tzgg/content/post_6480542.html

⁴⁹ 重庆市住建委、财政局关于2020年第一批财政资金支持租赁住房项目复审结果的公示(2020-08-06)
http://zfcxjw.cq.gov.cn/zwgk_166/fdzdgnr/zcwj/qtwj/202008/t20200806_7758225.html

⁵⁰ 重庆市住建委、财政局关于2020年第二批财政资金支持租赁住房项目复审结果的公示(2020-10-20)
http://zfcxjw.cq.gov.cn/zwxx_166/gsgg/202010/t20201020_8068315.html

⁵¹ 成都市中央财政支持住房租赁市场发展试点奖补项目公示(2020年第一批)(2020-06-01)
http://cdzi.chengdu.gov.cn/cdji/c131969/2020-06/01/content_f76ddaaae61f437ea0d161597751e1d1.shtml

⁵² 成都市中央财政支持住房租赁市场发展试点奖补项目公示(2020年第二批)(2020-07-08)
http://cdzi.chengdu.gov.cn/cdji/c131969/2020-07/08/content_49f311ad44b047deb47820c28586c509.shtml

⁵³ 成都市中央财政支持住房租赁市场发展试点奖补项目公示(2020年第三批)(2020-09-27)
http://cdzi.chengdu.gov.cn/cdji/c131969/2020-09/27/content_b57e9700f90e4619815e94bc57775680.shtml

		2020-09-27		企业将自持房源用于住房租赁经营奖补项目 1 个		元，专业化规模化企业奖补 306 万元；企业自持房源用于出租奖补 999 万元。套均奖补 34854 元，每平方米奖补 655 元
--	--	------------	--	-------------------------	--	---

表 13b: 上海各区奖补信息的公开性与完整度

区名	公示时间	涉及项目数	涉及项目性质	涉及企业性质	涉及金额
虹口区	2020-09-30 ⁵⁴	5	新建租赁住房项目 1 个；改建租赁住房项目 5 个。	地方国企、民企	未公布
嘉定区	2020-09-30 ⁵⁵	20	新建租赁住房项目 7 个，建筑面积共计 233727 平方米；改建租赁住房项目 13 个，共计 3194 套，其中单位租赁住房 4 个	央企、地方国企、民企	补助总额为 72,283,368 元，其中，新建租赁住房补助 200 元/平方米；改建租赁住房套均奖补 7,996 元

⁵⁴ 2019-2020 年度虹口区中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用审查结果的公示（2020-09-30）<http://xxgk.shhk.gov.cn/hkxxgk/Depart/showinfo.aspx?InfoID=2480fa70-a4b5-4a6b-ad1b-d313f4dfba88&CategoryNum=002005003>

⁵⁵ 关于嘉定区 2019-2020 年度上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用审查情况的公示（2020-09-30）http://www.jiading.gov.cn/publicity/gg/zwgg_fdzdgknr/gg/zwgg/131698

徐汇区	2020-09-30 ⁵⁶	6	新建租赁住房项目，建筑面积共计 288,183 平方米	地方民企	补助总额为 57,636,696 元，奖补 200 元/平方米
金山区	2020-09-30 ⁵⁷	1	新建租赁住房项目，建筑面积 39378 平方米	地方国企	补助总额为 7,875,754 元，奖补 200 元/平方米
长宁区	2020-10-09 ⁵⁸	3	新建租赁住房项目 2 个，建筑面积共计 71937 平方米；改建租赁住房项目 1 个，104 套	地方国企、民企	补助总额为 15,167,360 元，其中，新建租赁住房补助 200 元/平方米；改建租赁住房套均奖补 7,500 元
松江区	2020-10-10 ⁵⁹	18	新建租赁住房项目 8 个，建筑面积共计	地方国企、民企	补助总额为 138,910,748 元，其中，

⁵⁶ 徐汇区中央财政支持住房租赁市场发展试点资金的公示(新建租赁住房住宅用地)(2020-09-30)
http://www.xuhui.gov.cn/zfig_qzfbm_fgj_bmdt/20200930/273911.html

⁵⁷ 金山区中央财政支持住房租赁市场发展试点资金专项补贴公示(2020-09-30)
https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_9431015

⁵⁸ 长宁区 2020 年度中央财政支持住房租赁市场发展试点资金的公示(新建租赁住房项目)(2020-10-09)
http://www.shcn.gov.cn/art/2020/10/9/art_5944_566513.html

长宁区 2020 年度中央财政支持住房租赁市场发展试点资金的公示(非转租项目)(2020-10-09)

[http://www.shcn.gov.cn/art/2020/10/9/art_5944_566532.html?csrftoken=\\$sid](http://www.shcn.gov.cn/art/2020/10/9/art_5944_566532.html?csrftoken=$sid)

⁵⁹ 松江区“中央财政支持住房租赁市场发展试点资金”奖补项目复核公示(2020-09-30)

<http://bot.songjiang.gov.cn/ss/jump?target=eyJ0aXRzZSI6ImVudvvaXn+WMuuKAnOS4reWkruioUva+Uv+aUv+aMgeS9j+alv+enn+i1geW4guWcuuWPkeWxleivleeCuei1hOmHkeKANEWlIuihpemhueebruWkjeaguOWFrOekuiIsInVybiCl6lMhOdHA6Ly93d3cuc29uZ2ppYW5nLmdvdi5jbi96bWhkLzAwODAwMS8yMDIwMDEkzM>

松江区“中央财政支持住房租赁市场发展试点资金”奖补项目复核公示(2020-10-10)

<http://www.songjiang.gov.cn/zmhd/008001/20201010/ffe709a9-307e-4fba-aa09-0330ca0dbb71.html>

松江区“中央财政支持住房租赁市场发展试点资金”奖补项目复核公示(2020-10-13)

<http://www.songjiang.gov.cn/zmhd/008001/20201013/76f6cea7-9e66-4971-b004-3e743ff5bb21.html>

松江区“中央财政支持住房租赁市场发展试点资金”奖补项目复核公示(2020-10-14)

<http://www.songjiang.gov.cn/zmhd/008001/20201014/22aec6ab-a139-482a-a9a1-1c0ef61b81d5.html>

			588241.23 平方米；改建租赁住房项目 10 个，共计 2835 套		新建租赁住房补助 200 元/平方米；改建租赁住房套均奖补 7,500 元
浦东新区	2020-10-15 ⁶⁰	20	新建租赁住房项目，建筑面积共计 1240581.13 平方米，27084 套，套均面积 56 平方米	地方国企、民企	补助总额为 387,126,923 元，补助 312 元/平方米
宝山区	2020-10-21 ⁶¹	32	新建租赁住房项目 3 个，3184 套，建筑面积共计 227307.55 平方米；改建租赁住房项目 29 个，共 7233 套，建筑面积共计 230774.86 平方米	地方国企、民企	补助总额为 99,709,010 元，其中，新建租赁住房补助 200 元/平方米；改建租赁住房补助 235 元/平方米

几乎所有城市公布的管理办法/实施细则都有要求奖补信息要进行公示，已至少有 10 个城市对项目和企业奖补进行了公示，这反映大多数试点城市在奖补信息实现公开透明方面总体执行得比较到位，但仍有少数城市在相关信息公开的及时性上还有待提升。

然而，在对奖补项目进行公示的城市中，公示信息的完整性参差不齐，规范性较差，有不少城市只公布了项目名称，连项目套数和面积、项目地址和性质都没有

⁶⁰ 浦东建交委关于浦东新区中央财政支持住房租赁市场发展试点资金申报项目公示(2020-10-15)
http://www.pudong.gov.cn/shpd/department/20201015/019018006002_9e4455a0-16d3-4ec1-a469-7a3fd2c46cf1.htm

⁶¹ 宝山区“中央财政支持住房租赁市场发展试点资金”奖补项目复核公示(2020-10-21)
<http://xxgk.shbsq.gov.cn/article.html?infoId=eb18772e-e138-48e6-9cb5-4c74d2cfe850>

披露,还有的甚至连奖补金额都没有公示。而且有些城市,在城市内不同区之间的奖补信息公示都没有做到统一和标准化,连发布单位和发布场合都有所不同。

通过信息公示的比较,可以看到不少城市在租赁住房发展奖补方面颇有自己的特色。在奖助对象方面,广州奖补了5个项目,有3个是资助大中专院校建设租赁住房,还有1个项目是集体建设用地建设租赁住房。成都在奖补专业化规模化企业方面力度较大,并且对民企敞开,首批中就有一笔106万元是资助了成都自如的472套、3.54万平方米的租房运营。厦门市不仅同时资助了国企和民企,还资助了一家村集体经济组织。重庆奖补对象覆盖了国企民企,项目类型既有针对园区职工的租赁住房项目,又有针对青年群体的租赁住房项目。在奖助项目性质方面,大部分城市以资助新建租赁住房项目为主,但长春已经公示的奖助项目主体为以改建/盘活租赁住房项目,长春已公示奖助项目达121个,其中改建类61个,盘活类57个,新建类0个。

此外,本团队还专门对上海市各区的奖补信息进行了汇总(见表13b)。从发布时间来看,各区于2020年9月30日开始密集公示相关奖助信息,上海市的中央财政资助管理办法于2020年9月10日公布,上海各区在90天内均完成了相关信息公示,反映速度较快。在信息公开透明度方面,各区均执行得较到位,除虹口区未对奖助项目的具体名称、套数和面积、地址和性质以及奖助金额进行公开。上海市总体新建租赁住房项目49个,改建/盘活租赁住房项目45个,项目数量较为均衡,但由于大部分改建/盘活租赁住房项目仅公布了套数,而未公布具体面积,不同性质租赁住房项目的具体规模无法进行比较。同时,大部分奖助项目集中于嘉定区、松江区、浦东新区及宝山区等新兴城区。从奖助金额来看,各区新建租赁住房补助金额均为200元/平方米,改建租赁住房套均奖补基本集中于7500元/套的水平,采用了全市统一标准。

表 14: 2019 年度绩效目标完成情况公示

城市	进展情况公示 汇总专栏	绩效考核目标 完成情况公示	绩效评价自评 表公示	绩效评价自评 报告公示	绩效评价结果监 管局评分公示
北京					
上海					
长春					
南京					
杭州					
合肥					
福州					

厦门	√ ⁶²	√ ⁶³	√ ⁶⁴ 得分 100	√ ⁶⁵	√ ⁶⁶ 得分 95
济南					
郑州					
武汉					
长沙					
广州					
深圳					
重庆					
成都					

据本团队目前了解，厦门市是首批入选城市中唯一一个已将 2019 年度中央财政支持住房租赁市场发展试点进展情况进行比较系统的网上公示的。

厦门市住房局网站 2020 年 6 月 29 日刊登的一篇报道⁶⁷，主披露了该市在住房租赁方面利用中央财政专项补贴的进展情况及租赁市场、租赁行业的发展情况，关键信息包括：

“2019 年度，已梳理中央财政贴补项目 63 个，新增房源 33457 套（间），总建筑面积 121.20 万平方米，已达到中央绩效考核 3.3 万套（间）的目标。2020 年前 4 个月，征集贴补项目 8 个，新增房源 4962 套（间），建筑面积 17.79 万平方米。此外，组织国企、村集体等多轮项目推进会，初步征集农村集体预留发展用地项目 13 个，预计可增加租赁房源供给 77 万平方米。据统计，目前全市共有住房租赁企业 43 家，其中有 10 家为国有企业。厦门还大力吸引知名房企、连锁品牌建设运营长租公寓，规模化租赁机构已增至 9 家。”

今年 8 月 26 日，厦门市住房局在其官网上以专栏形式系统性公示了 2019 年度中央专项资金使用进展情况，内容包括：2019 年度绩效考核目标表、2019 年度绩效考核目标完成情况表、2019 年度绩效评价指标自评表、2019 年度绩效评价报告、2019 年度绩效评价结果（财政部厦门监管局评分表）等。⁶⁸其中自评得分为 100 分，财政部厦门监管局评分为 95 分。

⁶² <http://zfi.xm.gov.cn/zfxxgk/ml/16/01/202008/P020200828363438742417.pdf>

⁶³ <http://zfi.xm.gov.cn/zfxxgk/ml/16/01/202008/P020200828363438742417.pdf>

⁶⁴ <http://zfi.xm.gov.cn/zfxxgk/ml/16/01/202008/P020200828363439268093.pdf>

⁶⁵ <http://zfi.xm.gov.cn/zfxxgk/ml/16/01/202008/P020200828363439683083.pdf>

⁶⁶ <http://zfi.xm.gov.cn/zfxxgk/ml/16/01/202008/P020200828363440065887.pdf>

⁶⁷ 厦门长租公寓加速跨岛发展--厦门市住房保障和房屋管理局 2020-06-29

http://zfi.xm.gov.cn/xwzx/gzdt/202006/t20200609_2453651.htm

⁶⁸ 厦门市 2019 年度中央财政支持住房租赁市场发展试点工作有关事项公开（2020-08-26）

http://zfi.xm.gov.cn/zfxxgk/ml/16/01/202008/t20200826_2474443.htm

今年 10 月 10 日，厦门市住房局通过官网发布了利用专项资金的最新相关进展信息⁶⁹，10 月 12 日又通过其微信公众号在对社会发布《中央财政支持厦门市住房租赁市场发展试点专项资金申领、审核操作细则》的时候又进一步通报了该市利用专项资金的进展情况⁷⁰。通报中的主要信息包括：

“经初步审核，预计可纳入奖补项目 43 个，房源约 3.2 万套（间）；机构化住房租赁机构数量从试点初期不到 10 家增加至 45 家，其中规模化租赁机构增至 13 家；截至 9 月底，住房租赁系统累计访问 313.94 万次，发布房源 35.72 万套（间），备案租赁合同 4.33 万份。目前，中央财政专项资金已累计预算安排 16 亿元。开展了多个批次项目审批，第一批 2 个项目 3909 套（间）共 11.78 万平方米，预计贴补 1.69 亿元。”

杭州市也对相关进展做了社会公布，包括通报了管理办法制订中的企业调研和社会意见征询过程。⁷¹

这些信息的及时公开，对行业发展、稳定市场预期、增加社会公众知情权与参与权和落实人民城市人民建的城市治理理念，都很有帮助。

表 15：是否有向社会公开征求意见环节

城市	管理办法	专项资金申领操作细则
北京		
上海		
长春		
南京		
杭州	2020-04-07 至 2020-05-03 ⁷²	2020-10-10 ⁷³
合肥		
福州		

⁶⁹ 厦门市住房局网站“我局全面推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作”（2020-10-10）：

http://zfi.xm.gov.cn/xwzx/gzdt/202010/t20201013_2483619.htm

⁷⁰ 厦门市住房局微信公众号 2020 年 10 月 12 日“支持厦门发展住房租赁市场的 24 亿中央财补花在哪？资金如何申领？快看→→”；

⁷¹ 征求意见、实地调研，推动落实中央财政支持杭州住房租赁试点发展,2020-05-27

http://fgj.hangzhou.gov.cn/art/2020/5/27/art_1229268437_57479798.html

⁷² 3 年 24 个亿怎么用？中央财政支持杭州住房租赁市场发展资金使用办法征求意见,2020-04-07

http://fgj.hangzhou.gov.cn/art/2020/4/7/art_1229268437_57479787.html

⁷³ 让住房租赁企业更规范有序，杭州启动 2019 年度中央财政专项资金申报工作,2020-10-

10http://fgj.hangzhou.gov.cn/art/2020/10/10/art_1229268437_58871583.html

厦门		2020年6月 ⁷⁴
济南		
郑州		
武汉		
长沙		
广州	首轮(2019-12-30) ⁷⁵ , 次轮(2020-09-30) ⁷⁶	
深圳	2019-12-17至2019-12-27 ⁷⁷	
重庆		
成都		

据本团队根据网络资料的调查,杭州、厦门、广州及深圳四市在正式出台中央专项资金管理办法或实施细则前曾进行公众意见的网络公开征求,也了解到重庆等城市通过线下方式征求了相关部门、行业协会和企业的意见。本团队认为,对于引导市场发展和促进民生兼顾的政策,如果政府主管部门能更积极主动吸纳市场主体和社会公众的建言献策,在诸如奖补条件及力度等方面的制度设计如何更好适配市场的发展、更加符合租赁群体的需求、更多调动多元主体的治理参与积极性等问题上获得更全面的意见,可以更符合租房市场需要协同治理的内在要求,也让政策实施能达到更好的效果。

三、媒体相关报道

可能由于中央财政专项支持具有一定专业性,目前媒体对这个话题的深度挖掘不是很多。在本团队认知中,目前相关话题中最为系统和最有影响力的一篇报道是《经济观察报》今年7月3日所做的“花不出去的住房租赁专项资金”⁷⁸。

该文指出,“截至7月3日,北京、上海、杭州、福州等城市还未出台资金使用办法”。该文通过分析网上资料得出一个判断,“目前武汉、南京、长春、厦门

⁷⁴厦门市住房局关于《中央财政支持厦门市住房租赁市场发展试点专项资金申领操作细则(征求意见稿)》向社会公开征求意见的通知。2020年6月4日进行公开征求意见,征求期为7日。

http://zfy.xm.gov.cn/zwgk/tzgg/202006/t20200611_2454133.htm

⁷⁵广州住建局关于《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法(征求意见稿)》公众参与情况说明(2019-12-30) http://zfcj.gz.gov.cn/hdjl/gzcyqksm/content/post_5603186.html

⁷⁶广州市住建局征求《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法(修订稿)》公众意见的公告(2020-09-30) <http://zfcj.gz.gov.cn/hdjlpt/yjzi/answer/7355>

⁷⁷深圳市住建局关于发布《深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法(征求意见稿)》公开征求意见的反馈(2020-07-03) :

http://zjj.sz.gov.cn/gkmlpt/content/7/7834/post_7834009.html?jump=false#2013

⁷⁸花不出去的住房租赁专项资金[J]经济观察报,2020-07-03,

<http://m.eeo.com.cn/2020/0703/388608.shtml>

4个城市已拨付6.663亿元，约占专项资金总额的1.65%。”该文曾引用某城市住建系统人士的说法，“这钱最重要的是花得安全，效率次之。”文中还特别指出，该人士透露，哪怕花得慢一点，甚至花不出去，也要以安全为第一原则。

四、结语

在10月25日举行的中国城市百人论坛2020年会上，“十四五”国家发展规划专家委员会秘书长王一鸣指出，“十四五”期间，面对“双循环”新发展格局，城镇化的推进需要以加快农业转移人口市民化为首要任务，并努力实现基本公共服务均等化，将公共服务与常住人口而非户籍人口挂钩。而这些都对加快城市住房租赁市场发展提出了紧迫要求。

本报告对16个中央财政支持住房租赁市场发展试点城市的专项资金管理办法及实施细则进行了多维度的梳理，结合试点城市绩效目标完成情况的公示材料进行了多方位的考察。就试点城市现有公开的文本材料来看，总体上具有以下几点特征：

- (一) 高度重视资金使用的规范化。各城市出台相关管理办法和实施细则都比较慎重，多个城市做了公开征求意见，广州还做了两轮征求意见。各城市出台的相关管理办法总体上都有比较明确的目标指向，反映了各地地方政府培育和发展住房租赁市场具有一定的决心和积极性，同时有一定的经验积累和相关政策储备；
- (二) 高度重视资金的安全。各地秉持“资金安全第一”的原则，从资金奖补要求及力度方面，对相关企业及项目进行了较为详尽的规定，以保障资金使用的规范化及标准化。都配套了较为严格的监督管理，基本上都有全流程动态监督和专项管理、专款专用、分账核算的制度设计；
- (三) 专项资金主要用于租赁房源建设方面，并按照新建、改建及盘活的顺序，在补贴标准及投入比重基本上依次递减，小部分资金用于住房租赁平台建设及运营与相关基础性工作。还有部分城市将资金用于租赁企业的资本金补充，但限于国有企业；
- (四) 设置了绩效评价机制，以提高资金的使用效益。其中一些城市还制定了基于绩效的奖励办法。还值得注意的是，不少城市在奖补过程中引入竞争机制，对绩效表现优良的住房租赁企业加以更多奖补，而非采用“一刀切”式的奖补办法，这有助于更好地调动市场主体的参与积极性，是值得借鉴的政策手段。
- (五) 目前各地的奖补多倾向规模化企业及项目，获得资助的规模化企业又往往以地方国企为主，这也契合当前我国住房租赁市场发展进程中很多地方政

府都要求国企作为压舱石、稳定器的基调，体现了各地政府在“求稳”中摸索着前进的姿态。

各试点城市在规范中央专项资金的管理与使用方面做了大量的工作，也都取得了一定的成效，但也存在一些不足：

- (一) 管理办法的出台总体上较慢。尽管首批入选城市在 2019 年 7 月中旬就公布，试点工作对 2019 年也有任务绩效要求，但只有 3 个城市在 2019 年内就制订和印发了专项资金管理办法，到今年 7 月中旬，也还有 4 个城市未能印发管理办法，最晚的城市是到今年 9 月才公布了管理办法。管理办法出台拖后，不可避免带来试点工作的相应延后，这意味着有大量财政资金难以及时运用，专项资金使用效率效益下降；
- (二) 在租赁房源供给筹集方面，存在“重新建，轻盘活”的现象。针对新建房源的奖补力度较大、规范较为明晰，而针对盘活房源，甚至出现在部分城市管理办法中未提及的现象。租赁住房的需求具有很强的空间地段性，高度集中在主城区，在郊区大规模建设租赁住房，对缓解租房供需矛盾有限。各地应在盘活主城区闲置房源为主的基础之上，针对租赁房源供给短缺的局部地段再加以新建房源的补给。还要注意，租赁住房需求具有很强的动态性，随着地段产业结构变化而很快变化，新建改建租房要留有一定弹性，可考虑零碎化分布和灵活组装的模块化租房建设。同时，在大城市中，新建租赁房源往往涉及到农村集体建设用地问题，目前还鲜有城市对此出台相应的实施细则，对集体土地的申请、使用、项目运营和收益如何分配等细节还未做出足够详细的规范；
- (三) 在促进租赁市场发展方面，存在“重建设、轻运营”的现象。各地对于住房租赁市场发展相关的基础性工作、信息服务平台搭建、承租人的赋权等问题的重视程度有待提升。任何一个有活力市场的培育与发展，其共同的重要前提是，在规范市场主体行为基础上增强市场运营主体的活力，同时还要厘清市场供需情况、减少供需双方信息不对称问题。租赁市场发展还有租赁当事人双方地位天然不对等的问题，在中国还有“租购不同权”、承租人享受公共服务受歧视的特殊问题。然而遗憾的是，就目前管理方法及实施细则来看，各地政府对市场运营主体的行为规范与引导、对信息不对称现象的消除和租赁赋权，都还普遍缺乏足够认识，政策重视和资金投入力度不够充分；

(四) 各试点城市绩效目标计划及完成情况公示工作有待进一步加强。制定相应的绩效承诺产出目标并公开进行绩效评估是中央政策文件里明确规定的任务，但目前鲜有城市加以公示，这既不利于接受中央及公众的监督，也不利于得到业界和社会的反馈及建议。政府不应把发展住房租赁市场当成自己一家事，应群策群力、广泛吸收人民群众智慧来共同高质量完成试点工作。

总体上来看，从本报告的多维度评析中可看出各试点城市的政策文本仍或多或少存在着公开性不强、透明性不够、规范性不足、细则不细等问题，一些城市在不少政策实施的关键要点上存在大量模糊或空白的现象。建议由中央主管部门牵头，引导和规范各试点城市在政策文本的制定时间、公布时间、公开程度、文本完整度、公示规范性、意见征求频次等方面的做法，要求更多开门问策、集思广益，更高程度增加租赁住房市场发展过程中的市场机制作用及市场的社会协同治理，切实落实人民城市人民建、共建共享共治的城市治理理念。

报告还建议，各试点城市应加强相互的学习借鉴，打开思路，扩展视野，结合本地实际情况，加强政策创新及政策创新的扩散，在更高的起点上，加快推动住房租赁市场的高质量发展，助力“租购并举”住房新制度的早日实现。

报告团队

主笔人：

陈杰，上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任，国际与公共事务学院/中国城市治理研究院教授

齐昕（上海交通大学中国城市治理研究院博士生）

报告文本参与者还包括：

刘思绎（上海交通大学国际与公共事务学院硕士生）

阿克玛热莉·阿曼江（上海交通大学国际与公共事务学院硕士生）

张柳依（上海交通大学国际与公共事务学院本科生）

黎汛泰（上海交通大学国际与公共事务学院本科生）

洪言为（上海交通大学国际与公共事务学院本科生）

附录

租购并举的政策时间线

2015年1月6日，住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见(建房[2015]4号)发出⁷⁹，该文件指出“住房租赁市场是我国住房供应体系的重要组成部分，在经济社会发展中起到十分重要的作用”。文件首次提出“租售并举”的概念，要求建立住房租赁信息政府服务平台，积极培育经营住房租赁的机构，支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租，改变经营方式，从单一的开发销售向租售并举模式转变。还要求积极推进房地产投资信托基金(REITs)试点，支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源。

2015年11月22日，国务院办公厅《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》(国办发[2015]85号)⁸⁰首次提出，要积极发展短租公寓、长租公寓等满足广大人民群众消费需求的细分业态，公寓首次被纳入生活服务业。

2015年12月21日闭幕的中央经济工作会议，首次提出“以建立购租并举的住房制度为主要方向”，并提出，“要发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，成为租赁市场的房源提供者，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业”。

2016年3月17日，全国两会上的国务院政府工作报告中再次提出，“**建立租购并举的住房制度**”。

2016年5月4日，国务院常务会议会议指出⁸¹，实行购租并举，发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，有利于加快改善居民尤其是新市民住房条件，推动新型城镇化进程。会议确定，一是发展住房租赁企业。鼓励个人依法出租自有住房。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房；二是推进公租房货币化，政府对保障对象通过市场租房给予补贴；三是完善税收优惠政策，鼓励金融机构加大支持，增加租赁住房用地供应；四是强化监管，推行统一的租房合同示范文本，规范中介服务，稳定租赁关系，保护承租人合法权益。

⁷⁹ 住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见(建房[2015]4号)(2015-01-06)
http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201501/t20150114_220094.html

⁸⁰ 国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见(国办发[2015]85号)(2015-11-22) http://www.gov.cn/zhengce/content/2015-11/22/content_10336.htm

⁸¹ 2016年5月4日，国务院常务会议会议 http://www.gov.cn/premier/2016-05/04/content_5070284.htm

2016年5月17日，国务院办公厅印发了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39号），提出以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，发展目标：到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。

2017年7月18日，住建部等九部门联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房[2017]153号）⁸²，并选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。

2019年4月15日，财政部综合司网站发布财政部和住建部联合发出的《关于下达2019年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知》（财综[2019]14号）⁸³，明确2019年的中央财政城镇保障性安居工程专项资金额度为700亿元，年度绩效目标设定为：1.完成2019年全国棚户区改造285万套任务；2.完成2019年130万户住房保障家庭租赁补贴发放。

而根据住建部网站2020年1月19日披露，2019年，全国各类棚户区改造开工316万套，完成年度目标任务，完成投资1.2万亿元。⁸⁴之前住建部网站曾经在2019年9月19日披露，到2018年年底，全国合计开工7000万套保障性住房，其中棚改安置住房占4500多万套。⁸⁵这意味着，截止2019年底，我国保障房存量至少达到了7300万套，其中棚改房约至少4800万套。结合2017年10月十九大报告提出建立，“多主体供应、多渠道保障、租购并举”住房新制度的要求，显示下一阶段我国住房制度构建的重点越来越多放在租赁住房上。

值得注意的是，住建部2019年12月23日召开的住房和城乡建设工作会议上，提出了“政策性租赁住房”的新提法，“重点发展政策性租赁住房，探索政策性租赁住房的规范标准和运行机制”。⁸⁶之后逐步明确了政策性租赁住房的含义，“政策性租赁住房是由政府给予政策支持，企业和其他机构投资建设的小户型、低租金租赁住房，主要供应非户籍常住人口和新落户的新就业大学生等城镇无房常住人

⁸² 住房和城乡建设部等九部门《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房[2017]153号）（2017-07-18）http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201707/t20170720_232676.html

⁸³ 财政部住建部《关于下达2019年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知》（2019年4月15日）http://zhs.mof.gov.cn/zhengcefabu/201904/t20190423_3229492.htm

⁸⁴ 住建部：2019年全国棚户区改造开工316万套
http://www.mohurd.gov.cn/zxydt/202001/t20200119_243635.html

⁸⁵ 住建部：住房保障：为安居梦托底
http://www.mohurd.gov.cn/zxydt/201909/t20190919_241872.html

⁸⁶ 2019年全国住房和城乡建设工作会议召开
http://www.mohurd.gov.cn/jsbfd/201912/t20191223_243195.html

口”。在此基础上，住建部表示，加快建立以公租房、政策性租赁住房 and 共有产权住房为主体的住房保障体系，促进住房保障对象从以户籍家庭为主转向覆盖城镇常住人口，住房保障方式从以政府投入为主转向政府政策支持、吸引社会力量投入。

⁸⁷

2020年5月9日，中国建设银行与首批6个城市签订了支持发展政策性租赁住房合作协议，按照协定内容，将提供不少于1900亿元的贷款，支持广州、杭州、济南、郑州、福州、苏州6个城市在未来三年内以市场化运作方式筹集约80万套（间）政策性租赁住房。⁸⁸6月12日，中国建设银行与第二批5个城市签订了支持发展政策性租赁住房战略合作协议，将向沈阳、南京、合肥、青岛、长沙5个签约城市提供包括金融产品支持、房源筹集运营、信息系统支撑等一揽子的综合服务，包括将提供不少于1100亿元的贷款，支持5个城市在未来3年内以市场化运作方式筹集约40万套（间）政策性租赁住房，解决约80万新市民的安居问题。

⁸⁷住建部：5城市与中国建设银行签约发展政策性租赁住房

http://www.mohurd.gov.cn/jsbflid/202006/t20200615_245847.html

⁸⁸住建部：中国建设银行支持发展政策性租赁住房签约仪式在京举行

http://www.mohurd.gov.cn/jsbflid/202005/t20200511_245335.html

**2019年中央财政城镇保障性安居工程专项资金
用于发展住房租赁市场绩效目标表**

(2019年度)

专项名称		中央财政城镇保障性安居工程专项资金		
地区		全国	专项实施期	2019年
资金情况 (万元)	年度金额:			
	其中:中央补助	1340000万元		
	地方资金			
总体目标	年度目标(2019年)			
	1. 2019年全国筹集约92万套租赁住房房源,其中:新建改建租赁住房数量约54万套、盘活存量房源38万套; 2. 培育约178家专业化、规模化企业; 3. 进一步健全住房租赁市场制度和体制机制。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	新建、改建租赁住房数量	≥54万套
			盘活存量房源数量	≥38万套
			培育专业化规模化企业数量	≥178家
		时效指标	开工目标完成率	100%
	效益指标	社会效益指标	租金价格涨幅是否控制在合理区间	是
			租赁市场供需矛盾突出问题是否缓解	是
		可持续影响指标	制定住房租赁管理相关政策制度	是
			建立存量房源基础数据库	是
			建立租赁监管服务平台,并实现与住房租赁企业和房地产经纪机构数据联网	是
			建立住房租赁企业和房地产经纪机构数据库	是
			新增房源和住房租赁合同网签备案率	100%
	奖补项目纳入租赁监管服务平台管理	是		
	满意度指标	服务对象满意度指标	新市民、年轻人、农民工等满意度	≥80%

指标解释:

1. 改建租赁住房:指由工业厂房、商业用房、城中村城边村、闲置毛坯房以及其他改建的租赁住房项目。
2. 盘活存量房源:指将闲置住宅转化为租赁住房。
3. 专业化、规模化住房租赁企业:一线城市房源在2000套(间)或面积达到5万平方米以上;二线及以下城市房源在1000套(间)或面积达到3万平方米以上。
4. 住房租赁企业:指出租自有房屋或转租他人房屋的企业(不含民宿、酒店等)。
5. 经纪机构:指实际从事房地产经纪活动的中介服务机构。
6. 住房租赁管理相关政策制度:包括租赁住房发展规划,住房租赁市场管理制度,新建、改建租赁住房管理规定和报建流程,住房租赁企业、经纪机构登记备案或信息采集规定,开通租赁投诉举报渠道等。
7. 新增房源和住房租赁合同网签备案率:指纳入财政奖补项目的房源及租赁合同备案率。

后记

《SJTU 政策住房观察》系列报告是由上海交通大学住房与城乡建设研究中心原创出品的深度住房政策分析报告，聚焦住房领域的重大和热点政策话题，基于相关政策文本和资料、数据，展开系统性的剖析，旨在为住房政策的决策者、研究者和社会各界人士提供基础性的公共知识产品，在推动政策公开度透明度和助力政策创新及创新扩散的同时，普及相关政策信息和最新研究资讯，提高社会公众对住房政策的知情了解与决策过程参与，提升全民住房福利水平，加快构建人人住有所居、住有宜居的社会。

《SJTU 住房政策观察》系列报告微信版由“城市与房地产研究”公众号首发，网页版和 PDF 版全文首发在上海交通大学住房与城乡建设研究中心网站(<https://churd.sjtu.edu.cn>)。

《SJTU 住房政策观察》第 1 期“对《住房租赁条例（征求意见稿）》的意见书”，微信版已于 2020 年 10 月 9 日由“城市与房地产研究”公众号发布，网页版和 PDF 版全文发布在上海交通大学住房与城乡建设中心网站“资料下载”栏目。

引用格式：陈杰等. 对《住房租赁条例（征求意见稿）》的意见书[R]. 上海交通大学住房与城乡建设研究中心“SJTU 住房政策观察第 1 期”，2020 年 10 月.

《SJTU 住房政策观察》第 2 期“中央财政支持租房市场发展首批试点城市资助办法比较分析报告”，微信版于 2020 年 10 月 27 日由“城市与房地产研究”公众号首发，后根据得到的各地有关部门的信息及反馈有多次更新修正，最新版的网页版和 PDF 版全文发布在上海交通大学住房与城乡建设中心网站“资料下载”栏目。

引用格式：陈杰、齐昕. 中央财政支持租房市场发展首批试点城市资助办法比较分析报告[R]. 上海交通大学住房与城乡建设研究中心“SJTU 住房政策观察第 2 期”，2020 年 10 月.