

统一社会信用代码

12330100MB0494012P

# 事业单位法人年度报告书

( 2020 ) 年度

单位名称 杭州市住房租赁管理服务中心

法定代表人



朱宇

国家事业单位登记管理局制

编号: 133010001040

《事业 单位 法人 证书》 登 载 事 项	单位名称	杭州市住房租赁管理服务中心	
	宗旨和 业务范围	加强住房租赁管理服务，促进市场健康发展。住房租赁政策研究与实施 住房租赁行业发展规划组织实施事务性工作 拟订租赁住房项目计划 住房租赁平台建设管理、租赁登记备案、租赁资金监管、租赁价格信息收集、指导价格发布等事务性工作 住房租赁市场发展推进 租赁市场培育专项资金使用和管理 区、县（市）相关工作业务指导	
	住 所	杭州市上城区浣纱路 248 号平海大厦 6 楼	
	法定代表人	朱宇达	
	开办资金	10 万元	
	经费来源	财政全额补助	
	举办单位	杭州市住房保障和房产管理局	
	资产 损益 情况	净资产合计（所有者权益合计）	
年初数（万元）		年末数（万元）	
14.9367		28.3386	
网上名称	杭州市住房租赁管理服务中心	从业人数	15

对《条例》和实施细则有关变更登记规定的执行情况

我单位 2020 年 4 月 30 日调整职责，按《实施细则》规定于 2020 年 6 月 15 日办理了变更名称、宗旨和业务范围登记。

审核通过

开展业务活动情况

一、主要工作

(一) 业务开展情况

1. 主要工作职责方面

(1) 建立健全租赁管理制度

研究出台《关于进一步做好住房租赁市场监管工作的通知》《关于做好住房租赁合同网签备案工作的通知》《关于进一步落实住房租赁资金监管相关工作的通知》《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》等政策,进一步明确管理要求和实施标准,完善租赁市场发展长效机制,加快住房租赁市场培育和发展。

(2) 增加住房租赁房源供应

围绕“3年新增租赁住房总量占新增商品住房总量30%”的总目标,加大房源供应力度,多渠道增加租赁住房,重点解决新市民的租房难问题,推进建立多层次分类别的住房租赁体系。筹建蓝领公寓,制定2020年筹建1.5万套间的任务。截至12月底,新增(含2019年结转)开工蓝领公寓项目49个,房源1.69万套(间)。落实自持商品住房用于租赁,新增46个涉自持比例商品住房项目完成房屋备案,确认可用于租赁的面积47.74万平方米,房源0.47万套;19个项目完成租赁备案,0.7万套(间)租赁房源已上传租赁平台。盘活改造存量用房,鼓励专业化住房租赁机构通过存量盘活、改造利用等途径新增市场租赁住房9.12万套(间)。集体土地试点租赁住房,全市6宗试点地块已全部开工,拟建租赁房源0.18万套。

(3) 完善租赁行业监管服务

以租赁资金监管政策为核心,多措并举,有效规范住房租赁市场秩序,提升住房租赁服务水平,确保住房租赁市场健康平稳发展。落实资金监管机制,要求企业开设资金监管专户存管租赁资金,缴交风险防控金,已对外公开15家资金监管银行名单,100家租赁企业开设监管账户。推出“网签即备案”举措,截至12月底,已办理完成4.33万份。开展市场专项整治,对全市住房租赁从业企业和网络信息平台进行排查和行业整治。目前已摸排相关企业17838家,确定122家高风险企业。优化租赁平台功能,以数据协同为突破口,在租赁平台上线流动人口登记申报功能,住房租赁从业企业在租赁平台完成租赁合同网签后,相关信息及时推送市流动人口管理平台,自动办理居住登记申报,解决企业多头报送租赁信息问题,帮助住房租赁企业减轻工作负担。截至12月底,已成功申报48594份。

(4) 加大市场主体培育力度

加大对租赁主体的培育力度,推进市场业态逐步向品牌化、专业化、机构化、规模化转变,为新市民提供更多安全舒适、长期稳定的租赁房源。实施租赁奖补,建立杭州市住房租赁市场发展专项资金使用评审专家库,完成2018年、2019年度市级及2019年度中央财政资金拨付工作。加强金融支持,协调金融机构支持住房租赁市场发展,落实租赁项目贷款3600万元。强化行业自律,指导租赁协会制定住房租赁行业自律规范,组织开展线上租赁相关政策培训、租赁公寓圆桌会等活动,加强行业自律,树立行业标杆,推动行业优质高效发展。

2. 党的建设方面

(1) 紧扣思想建设,加强政治引领。制定《中共杭州市住房租赁管理服务中心支部2020年党建工作要点》和2020年固定主题党日活动计划,2020年,扎实开展政治理论学习17次,领导班子上党课4次。此外,根据中心实际情况,打造党建活动室,各类书籍向全体开放,鼓励党员干部利用“八小时以外”时间充分利用图书角线下阵地和“西湖先锋”“学习强国”等线上平台加强学习。

(2) 加强党员管理,夯实组织建设。根据新考入编制报道情况和机构改革完成后人员

转隶情况，及时将7名党员组织关系落地，在机构改革完成且在编党员符合成立支委会的条件后，及时召开全体党员大会选举3名支部委员会委员，进一步健全基层组织，为党建工作开展提供坚强组织保障，引导优秀共青团员、群众向党组织靠拢，今年新增入党积极分子1名，为基层党组织提供新鲜血液，增强党组织活力。

(3) 突出服务导向，强化基层党建。在服务群众上，疫情发生以来，部署租赁行业疫情防控工作，并根据社区防控工作需要，组织党员赴社区开展志愿服务，战“疫”一线；推出“网签即备案”举措，方便群众办事。在服务企业上，持续深化“党建引领提升服务品质 排忧解难激发企业活力”支部品牌。加快推进蓝领公寓建设，赴各区巡查、走访蓝领公寓20余次，深入调研蓝领公寓筹建运营企业的改造难点、运营痛点等并协调解决。推动出台相关规范租赁行业发展政策，聚焦住房租赁从业企业关心的中央财政和市级财政奖补资金，通过召开座谈会、培训会等方式指导企业做好申报工作。租赁平台上线流动人口登记申报功能，以数据协同为突破口，及时将租赁合同签约数据推送市流动人口管理平台，解决企业多头报送租赁信息问题，帮助企业减轻工作负担。

(4) 狠抓廉政建设，推进从严治党。建立党风廉政建设责任体系，厘清领导班子履行党风廉政建设“第一责任人”“一岗双责”责任清单，形成党风廉政建设一级抓一级，层层抓落实的责任体系。全面深入摸排查找岗位廉政风险点16条并制定相应防控措施，并新建、修订制度7个，以制度规范行为，建立长效机制。此外，注重廉政教育，2020年开展廉政学习4次，组织廉政教育活动1次。

(5) 重视意识形态，引领舆论导向。成立中心宣传工作领导小组，建立职责明确，层级分明的宣传工作管理体系。结合重点工作，通过多种渠道，主动发声，及时回应社会关切，2020年，主动报送住房租赁微博、微信和政务信息稿件143篇，不少稿件被省住建厅、杭州发布等官微平台录用，大量工作被新华社、浙江日报等媒体正面报道。每月及时报送舆情风险点，同时针对租赁市场发生的租赁企业经营异常情况，联合成立住房租赁处置工作小组，全面摸排涉事企业托管房源情况，指导做好协调化解工作，推进三客、蛋壳等事件平稳有序处置。

## (二) 资源投入情况

1. 机构编制资源投入情况：中心共有编制数15名，截至12月底在编在岗人员14名(其中两名人员外借市亚组委)；

2. 财政和其他资源的投入情况：2020年财政资金约351万元，主要用于日常人员经费、办公经费及主要业务经费支出。

## 二、取得社会效益

### (一) 加大蓝领公寓筹集力度

围绕2020年度筹建蓝领公寓1.5万套(间)的目标，市、区两级住保房管部门和相关单位通力协作，加大筹建力度，着力解决外来务工人员住房难问题。一是扩大筹建渠道。下发《关于进一步加强蓝领公寓筹建运营工作的通知》，通过简单装修长期无法安置或一定期限内暂不使用的空置房源用于蓝领公寓，或者利用国有企业位置适宜、低效闲置房源筹集改造一批蓝领公寓，或者由蓝领公寓国有实施主体通过向房东或第三方运营机构收储的方式筹集房源。二是落实金融支持。2020年将蓝领公寓纳入政策性租赁住房试点，与建行建立常态化沟通协调机制，搭建银企沟通平台，实现项目清单共享，加大信贷支持力度，目前已投放贷款资金3550万元。三是实现线上申请。推动全市蓝领公寓房源租赁上线“亲清在线”平台，打造“在线申请、网上签约、当天入住”租赁受理新模式，截至12月底，2402间蓝领公寓房源上线“亲清在线”，网签合同1666份。

### (二) 首创租赁资金监管机制

针对住房租赁市场存在“高收低租、长收短付”高风险经营情况，全国首创住房租赁

资金监管机制，防范住房租赁企业经营风险，保障租户及房东合法权益。一是开设资金监管账户。住房租赁企业在监管银行开设租赁资金专用账户，将向房屋委托出租人支付的租金以及向房屋承租人收缴的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金等租赁资金均应缴入专户管理，实现对住房租赁活动精细化、实时化、全程化监管。二是缴交风险防控金。“托管式”住房租赁企业须在专户中冻结部分资金作为风险防控金，在特定情况下用于支付房源委托出租人租金及退还承租人押金，防控金总额按企业纳入租赁平台管理房源量对应的应付委托出租人月租金总额的2倍确定。三是实行企业风险预警。专户资金扣除风险防控金后的资金，企业可用于正常经营活动，若所余部分资金不足以支付房源委托出租人本期应付租金的，将被风险预警，相关企业须及时予以补足。企业被预警一次，将扣减企业信用分，累计3个月被预警的，该住房租赁企业将列入风险警示名单，对住房租赁行业风险做到“可管、可防、可控”。

### （三）开展租赁市场整治工作

牵头成立市住房租赁市场摸底排查整顿规范工作专班，制定下发租赁市场摸底排查整顿规范专项工作方案，全面推进租赁市场摸底排查整顿规范专项工作。一是多部门联合行动。成立市住保房管局、市政法委、市公安局等9个部门和16个区（县、市）政府（管委会）分管领导为组员的住房租赁市场摸底排查整顿规范工作专班，下设5个工作组，13个区、县（市）参照市级专班模式，组建由分管领导担任组长的区级工作专班及工作组，统筹区级部门和街道社区力量。二是制定整治工作方案。下发《杭州市住房租赁市场摸底排查整顿规范专项工作方案》，并组织召开部署会，确定2020年9月至2021年3月底为摸底排查整顿规范期，通过开展“摸底排查、整顿规范、加强管理”三个阶段，对全市住房租赁从业企业和网络信息平台进行排查。三是“拉网式”排查企业。市级专班梳理排查出全市经营范围包含“住房租赁、房地产经纪”等相关内容的租赁从业企业注册信息，并分发各区有针对性开展排查。区级专班工作组以街道（乡镇）和社区（村）为单位，对写字楼、商铺等经营场所开展“拉网式”排查。

### 三、存在问题

（一）市场监管缺乏法律支撑。国家尚未出台住房租赁相关法律法规支撑，对住房租赁企业的监管、承租人合法权益的保障、“工改租、商改租”的实施等缺少法律依据。

（二）租赁企业税负较高。租赁房源持有及运营环节平均需按照租金收入的15%缴纳各种税费，不利于住房租赁市场发展。

（三）行业尚未形成可持续、可复制、可推广的盈利模式。目前住房租赁行业投资成本高、回报周期长、营利空间有限，尚未形成成熟稳健的盈利模式及风险防范机制，企业存在一定的经营风险。一旦对市场判断不足，出租率下降，租赁企业易陷入经营危机，引发社会矛盾。

### 四、2021工作思路

2021年，我中心将继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒”的定位，围绕“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”的总体目标，利用中央财政资金支持住房租赁市场发展的契机，从促发展、保供应、抓监管、重引导四个方面加快培育和发展住房租赁市场，争创杭州住房租赁工作全省示范全国领先的新局面。

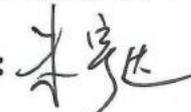
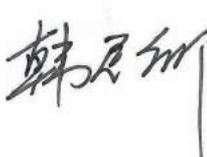
（一）促发展。一是启动并完成2020年度中央财政资金申报及拨付工作，推进杭州市智慧住房租赁平台建设、租赁市场专项课题研究等工作。二是完成2020年度市级财政资金申报及拨付工作，奖励扶持行业优秀企业，推动住房租赁市场专业化、规模化、机构化发展。

（二）保供应。一是加强蓝领公寓项目建设管理，做强做优蓝领公寓上线“亲清在线”，打造蓝领公寓“一键申请、当日可达”的租赁受理新模式，同时引导市场主体建设经营“低

租金、小户型”公寓，有效解决外来务工人员“一张床”问题。二是强化自持商品房管理，加强源头管理，确保自持房屋租金合理，严格对外公开租赁。三是鼓励专业化住房租赁机构通过存量盘活、收储利用等途径新增市场租赁住房。

（三）抓管理。一是继续推进住房租赁市场摸底排查整顿规范工作，稳步推进高风险企业的清退工作。二是进一步落实租赁资金监管政策，对外发布租赁企业白名单，同时落实网签备案政策，将租赁登记备案综合网办率提高至 50%。三是完成杭州市住房租赁监管服务平台建设工作，逐步推进五大平台功能上线，实现住房租赁市场实行智慧化管理，同时研究住房租赁市场租金价格监测体系，及时掌握住房租赁市场动态，科学分析市场变化。

（四）重引导。一是做好住房租赁正面宣传工作，推广“白名单”企业，曝光违法违规事件，引导租客和房东树立住房租赁风险意识。二是加快推进住房租赁市场信用体系建设，规范从业企业经营行为，提高住房租赁企业诚信经营意识。三是指导租赁协会组织开展住房租赁政策解读培训、座谈会等行业活动，搭建政企沟通桥梁，加强行业自律，促进住房租赁市场健康有序发展。

<p>相关资质 认可或执 业许可证 明文件及 有效期</p>	<p>无</p>
<p>绩效和 受奖惩及 诉讼投诉 情况</p>	<p>在住建部中央财政支持住房租赁市场发展试点工作推进会上介绍 中央财政支持住房租赁市场发展试点工作经验。</p>
<p>接受 捐赠 资助 及其 使用 情况</p>	<p>无</p>
<p>事业 单位 委托 意见</p>	<p>我单位承诺对年度报告内容的真实性负责，兹委托登 记管理机关在网上公示我单位年度报告书 法定代表人： 公章： 2021年2月26日</p>
<p>举办单位 意见(含保 密审查 意见)</p>	<p>该年度报告书情况属实，并经保密审查，可以向社会公示。 分管领导： 公章： 联系电话： 2021年3月1日</p>

填表人：翁国英

联系电话：13588849688

报送日期：