# 附件4

2020年度杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金评审标准

**申报对象评分和计算标准**（适用于住房租赁企业）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **名称** | **分值** | **评分内容** | **计分标准** |
| 一 | 制度管理 | 20 | 在加强内部管理、健全相关管理制度等方面的情况 | 1.未按要求建立相关管理制度（详见《企业应当建立的内部管理制度要求》）的，每缺少1项，扣1分。  2.执行制度不到位的，每发现一次扣1分。 |
| 二 | 财务情况 | 20 | 在依法纳税、财务管理等方面的情况 | 1.近三年（含当年度）存在偷税漏税欠税的，或未提供无欠税证明无法核实纳税情况的，每发现一次扣5分。  2.财务状况存在问题的，视情节轻重扣0-20分。其中，实收资本小于500万的扣5分，大于等于5000万的不扣分，其余情况酌情扣分（小于5分）；资产负债率大于90%的扣5分，小于50%的不扣分，其余情况酌情扣分（小于5分）；净利润为正的不扣分，其余情况不扣分（小于等于5分）；存在其他财务问题（如营业收入、应收应付款等方面的），各项酌情扣0-5分（上述各项状况累计扣分，最高扣20分）。  3.存在其他不良财务记录的，每发现一条扣1分。 |
| 三 | 系统对接 | 20 | 使用市租赁平台进行签约和合同管理，或自有ERP与市租赁平台完成对接，实现所有房源数据、签约数据通过接口自动实时推送至市租赁平台的情况 | 1.使用市租赁平台进行签约和合同管理但数据不完整的，每发现1次，扣0.5分。  2.自有ERP系统完成对接但房源或项目未按标准推送，同一套房源或同一个项目连续3次及以上被退回的，退回次数占比对应量级为1/10000、1/1000、1/100、1/10的，所对应的基础扣分分别为1、3、5、7；额外扣分=退回次数占比/对应的量级\*0.1，实际扣分=基础扣分+额外扣分（保留两位小数）。  3.存在其他不规范行为的，每发现一次扣0.5分。 |
| 四 | 规范经营 | 30 | 在依法依规经营、主动接受房产行政主管部门监督管理、积极参加主管部门组织的工作和活动、自觉履行企业社会责任等方面的情况 | 1.受到房产行政主管部门约谈的，每次扣0.5分；书面发放整改通知书的，每次扣1分。 2.对房产行政主管部门的工作部署落实不到位的，每发现1次，扣0.5分。  3.不配合相关部门履行出租房屋安全管理职责，承接不符合居住房屋出租安全条件的房屋。查处次数占比对应量级1/10000、1/1000、1/100所对应的基础扣分分别为1、3、5，额外扣分=查处次数占比÷对应的量级\*0.1，实际扣分=基础扣分+额外扣分（保留两位小数）。  4.受到消防部门行政处罚的，查处次数占比对应量级1/10000、1/1000、1/100所对应的基础扣分分别为3、5、7，额外扣分=查处次数占比÷对应的量级\*0.1，实际扣分=基础扣分+额外扣分（保留两位小数）；存在重大火灾隐患未整改的或发生过火灾事故的，扣10分；存在较大及以上消防事故的，一票否决，不予拨付专项资金。  5.存在其他违规行为的，每发现一次扣0.5分。 |
| 五 | 信用情况 | 10 | 在社会影响和社会信用等方面的情况 | 1.与住房租赁业务相关的有责投诉率对应量级1/10000、1/1000、1/100所对应的基础扣分分别为1、3、5，额外扣分=有责投诉率÷对应的量级\*0.1，实际扣分=基础扣分+额外扣分（保留两位小数）。  2.其他存在不良情况的，每发现一次扣0.5分。 |
| 六 | 附加情况 | 加分上限为10分 | 荣誉加分、规范性加分 | 1.对纳入杭州市第一批住房租赁试点培育企业名单的企业，加1分。  2.对于企业及企业党建获得区委、区政府有关部门每项荣誉加0.5分，市委、市政府有关部门每项荣誉加1分，省委、省政府及以上有关部门每项荣誉加2分；市级及以上协会各项荣誉，每项加0.5分（以当年获得的荣誉证书为准，最高得8分）。  3.按照规定使用示范合同文本或使用经过备案的自定合同文本的，加1分。 |
| 总分 | | —— | —— | —— |

说明：1.执行制度不到位=经市、区（县）两级房产行政主管部门检查，或投诉信访事件中反映出的企业未严格落实内部管理制度等情况（不包括

租赁矛盾纠纷调处化解机制执行情况）；

2.查处次数占比=查处次数/企业申报的有效房源套（间）数；

3.有效房源数=经认定的房源套（间）数量，下同；

4.出租房屋安全管理职责=公安部门规定的企业房屋出租应当履行的相关安全管理职责；

5.有责投诉率=有责投诉次数/企业申报的有效房源套（间）数。有责=违反相关法律法规及政策依据、被日常监管部门处罚等可确认企业违

规的投诉事项。

2020年度杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金评审标准

**项目情况评分和计算标准**

（适用于企业自持商品房屋项目，集中式改造项目，集体土地（竣工）项目，蓝领公寓（竣工）项目，人才专项租赁住房（竣工）项目）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **名称** | **分值** | **评分内容** | **计分标准** |
| 一 | 房源数量 | 100 | 企业申报的有效房源数 | 按每套（间）0.1分计算，最高得100分。 |
| 二 | 附加情况 | 按实计算 | 规模发展加分、出租率加分 | 1.房源数量得分超过100分的，每增加100套（间）附加0.1分。  2.出租率超过80%的，实际出租率每上升0.01个百分点加0.01分。 |
| 总分 | | —— | —— | —— |

说明：出租率=有效出租房源套（间）数/有效房源套（间）数。下同。

2020年度杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金评审标准

（适用于筹集建设单位）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **名称** | **评审内容** | **评审标准** |
| 一 | 项目情况 | 项目资质 | 1.集体土地（已开工未竣工）项目具备《建筑工程施工许可证》，蓝领公寓（已开工未竣工）项目具备《建设方案联合会审纪要》，人才专项租赁住房（已开工未竣工）项目具备《建筑工程施工许可证》。  2.提供专项审计报告。  3.提供预测绘报告。 |
| 二 | 开工时间 | 集体土地（已开工未竣工）项目、蓝领公寓（已开工未竣工）项目、人才专项租赁住房（已开工未竣工）项目的开工时间在2019年1月1日至2020年12月31日之间。 |