

武汉市租赁住房查勘工作

相关政策文件

武汉市住房保障和房屋管理局
武汉格林瑞鑫检测鉴定有限公司
2020年9月26日

目 录

- 1、六部委关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见(P1-P8)
- 2、《武汉市房屋租赁管理办法》(P9-P20)
- 3、《关于规范住房租赁服务企业代理经租社会闲散存量住房的试行意见》(武房规〔2017〕15号)(P21-P23)
- 4、《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)(P24-P34)
- 5、市财政局 市住房保障和房屋管理局关于修改《武汉市住房租赁市场发展专项资金管理办法》部分条款的通知(武财综〔2020〕636号)(P35-P50)
- 6、三协会关于鼓励和规范住房租赁企业盘活社会闲散存量住房的倡议书(P51-P56)
- 7、《武汉市房屋安全技术服务标准》(武鉴协规[2018]1号)(P57-P71)
- 8、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB50325-2010)(2013年版)(P72, 省略)

住房和城乡建设部 国家发展改革委 公安部

市场监管总局 银保监会 国家网信办

关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（住房和城乡建设委、住房和城乡建设管委、住房和城乡建设局）、发展改革委、公安厅（局）、市场监管局（厅、委）、银保监局、网信办：

租赁住房是解决进城务工人员、新就业大学生等新市民住房问题的重要途径。近年来，我国住房租赁市场快速发展，为解决新市民住房问题发挥了重要作用。但住房租赁市场秩序混乱，房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台发布虚假房源信息、恶意克扣押金租金、违规使用住房租金贷款、强制驱逐承租人等违法违规问题突出，侵害租房群众合法权益，影响社会和谐稳定。按照党中央对“不忘初心、牢记使命”主题教育的总体要求、中央纪委国家监委关于专项整治漠视侵害群众利益问题的统一部署，2019年6月以来，在全国范围内开展整治住房租赁中介机构乱象工作，并取得了初步成效。为巩固专项整治成果，将整治工作制度化、常态化，现提出以下意见。

一、严格登记备案管理

从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，以及转租住房 10 套（间）以上的单位或个人，应当依法办理市场主体登记。从事住房租赁经纪服务的机构经营范围应当注明“房地产经纪”，从事住房租赁经营的企业经营范围应当注明“住房租赁”。住房和城乡建设、市场监管部门要加强协作，及时通过相关政务信息共享交换平台共享登记注册信息。房地产经纪机构开展业务前，应当向所在直辖市、市、县住房和城乡建设部门备案。住房租赁企业开展业务前，通过住房租赁管理服务平台向所在城市住房和城乡建设部门推送开业信息。直辖市、市、县住房和城乡建设部门应当通过门户网站等渠道公开已备案或者开业报告的房地产经纪机构、住房租赁企业及其从业人员名单并实时更新。

二、真实发布房源信息

已备案的房地产经纪机构和已开业报告的住房租赁企业及从业人员对外发布房源信息的，应当对房源信息真实性、有效性负责。所发布的房源信息应当实名并注明所在机构及门店信息，并应当包含房源位置、用途、面积、图片、价格等内容，满足真实委托、真实状况、真实价格的要求。同一机构的同一房源在同一网络信息平台仅可发布一次，在不同渠道发布的房源信息应当一致，已成交或撤销委托的房源信息应在 5 个工作日内从各种渠道上撤销。

三、落实网络平台责任

网络信息平台应当核验房源信息发布主体资格和房源必要信息。对机构及从业人员发布房源信息的，应当对机构身份和人员真实从业信息进行核验，不得允许不具备发布主体资格、被列入经营异常名录或严重违法失信名单等机构及从业人员发布房源信息。对房屋权利人自行发布房源信息的，应对发布者身份和房源真实性进行核验。对发布 10 套（间）以上转租房源信息的单位或个人，应当核实发布主体经营资格。网络信息平台要加快实现对同一房源信息合并展示，及时撤销超过 30 个工作日未维护的房源信息。住房和城乡建设、市场监管等部门要求网络信息平台提供有关住房租赁数据的，网络信息平台应当配合。

四、动态监管房源发布

对违规发布房源信息的机构及从业人员，住房和城乡建设、网信等部门应当要求发布主体和网络信息平台删除相关房源信息，网络信息平台应当限制或取消其发布权限。网络信息平台未履行核验发布主体和房源信息责任的，网信部门可根据住房和城乡建设等部门的意见，对其依法采取暂停相关业务、停业整顿等措施。网络信息平台发现违规发布房源信息的，应当立即处置并保存相关记录。住房和城乡建设部门应当建立机构及从业人员数据库，有条件的可建立房源核验基础数据库，通过提供数据接口、房源核验码等方式，向

房地产经纪机构、住房租赁企业、网络信息平台提供核验服务。

五、规范住房租赁合同

经由房地产经纪机构、住房租赁企业成交的住房租赁合同，应当即时办理网签备案。网签备案应当使用住房和城乡建设、市场监管部门制定的住房租赁合同示范文本。尚未出台合同示范文本的城市，应当加快制定住房租赁合同示范文本。合同示范文本应当遵循公平原则确定双方权利义务。住房和城乡建设部门应当提供住房租赁管理服务平台数据接口，推进与相关企业业务系统联网，实现住房租赁合同即时网签备案。

六、规范租赁服务收费

房地产经纪机构、住房租赁企业应当实行明码标价。收费前应当出具收费清单，列明全部服务项目、收费标准、收费金额等内容，并由当事人签字确认。房地产经纪机构不得赚取住房出租差价，住房租赁合同期满承租人和出租人续约的，不得再次收取佣金。住房租赁合同期限届满时，除冲抵合同约定的费用外，剩余租金、押金等应当及时退还承租人。

七、保障租赁房屋安全

住房和城乡建设部门应当制定闲置商业办公用房、工业厂房等非住宅依法依规改造为租赁住房的政策。改造房屋用于租赁住房的，应当符合建筑、消防等方面的要求。住房租

赁企业应当编制房屋使用说明书，告知承租人房屋及配套设施的使用方式，提示消防、用电、燃气等使用事项。住房租赁企业对出租房屋进行改造或者装修的，应当取得产权人书面同意，使用的材料和设备符合国家和地方标准，装修后空气质量应当符合国家有关标准，不得危及承租人和健康。

八、管控租赁金融业务

住房租赁企业可依据相关法律法规以应收帐款为质押申请银行贷款。金融监管部门应当加强住房租赁金融业务的监管。开展住房租金贷款业务，应当以经网签备案的住房租赁合同为依据，按照住房租赁合同期限、租金趸交期限与住房租金贷款期限相匹配的原则，贷款期限不得超过住房租赁合同期限，发放贷款的频率应与借款人支付租金的频率匹配。做好贷前调查，认真评估借款人的还款能力，确定融资额度。加强贷后管理，严格审查贷款用途，防止住房租赁企业形成资金池、加杠杆。住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金消费贷款。住房和城乡建设部门应当通过提供数据接口等方式，向金融机构提供住房租赁合同网签备案信息查询服务。加强住房和城乡建设部门与金融监管部门有关住房租赁合同网签备案、住房租金贷款的信息共享。

九、加强租赁企业监管

住房和城乡建设等部门加强对采取“高进低出”（支付房屋权利人的租金高于收取承租人的租金）、“长收短付”（收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期）经营模式的住房租赁企业的监管，指导住房租赁企业在银行设立租赁资金监管账户，将租金、押金等纳入监管账户。住房租赁企业租金收入中，住房租金贷款金额占比不得超过 30%，超过比例的应当于 2022 年底前调整到位。对不具备持续经营能力、扩张规模过快的住房租赁企业，可采取约谈告诫、暂停网签备案、发布风险提示、依法依规查处等方式，防范化解风险。涉及违规建立资金池等影响金融秩序的，各相关监管部门按照职责，加强日常监测和违法违规行为查处；涉及无证经营、实施价格违法行为、实施垄断协议和滥用市场支配地位行为的，由市场监管部门依法查处；涉及违反治安管理和犯罪的，由公安机关依法查处。

十、建设租赁服务平台

直辖市、省会城市、计划单列市以及其他租赁需求旺盛的城市应当于 2020 年底前建设完成住房租赁管理服务平台。平台应当具备机构备案和开业报告、房源核验、信息发布、网签备案等功能。建立房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员和租赁房源数据库，加强市场监测。逐步实现住房租赁管理服务平台与综合治理等系统对接。

十一、建立纠纷调处机制

房地产经纪机构、住房租赁企业、网络信息平台要建立投诉处理机制，对租赁纠纷承担首要调处职责。相关行业组织要积极受理住房租赁投诉，引导当事人妥善化解纠纷。住房和城乡建设等部门应当畅通投诉举报渠道，通过门户网站开设专栏，并加强与 12345 市长热线协同，及时调查处理投诉举报。各地要将住房租赁管理纳入社会综合治理的范围，实行住房租赁网格化管理，发挥街道、社区等基层组织作用，化解租赁矛盾纠纷。

十二、加强部门协同联动

城市政府对整顿规范住房租赁市场秩序负主体责任。住房和城乡建设、发展改革、公安、市场监管、金融监管、网信等部门要建立协同联动机制，定期分析研判租赁市场发展态势，推动部门信息共享，形成监管合力。按照职责分工，加大整治规范租赁市场工作力度。建立部、省、市联动机制，按年定期报送整顿规范住房租赁市场工作进展情况。

十三、强化行业自律管理

各地住房和城乡建设部门要充分发挥住房租赁、房地产经纪行业协会（学会）作用，支持行业协会（学会）制定执业规范、职业道德准则和争议处理规则，定期开展职业培训和继续教育，加强风险提示。房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员要自觉接受行业自律管理。

十四、发挥舆论引导作用

各地要充分运用网络、电视、报刊、新媒体等渠道，加强宣传报道，营造遵纪守法、诚信经营的市场环境。发挥正反典型的导向作用，及时总结推广经验，定期曝光典型案例，发布风险提示，营造住房租赁市场良好舆论环境。

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家发展和改革委员会
中华人民共和国公安部
国家市场监督管理总局
中国银行保险监督管理委员会
国家互联网信息办公室
2019年12月13日

武汉市房屋租赁管理办法

武汉市人民政府令第214号

(2011年1月10日武汉市人民政府令第214号公布 根据2018年12月27日武汉市人民政府第291号令《关于修改和废止部分市政府规章的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为了规范房屋租赁行为，维护社会治安秩序，保护当事人的合法权益，促进房屋租赁市场健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国治安管理处罚法》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内的房屋租赁及其相关管理。

第三条 本办法所称房屋租赁，是指自然人、法人或者其他组织作为出租人将其拥有所有权或者使用权的房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金，并在租赁关系终止时，将房屋返还出租人的行为。

与他人以联营、合作经营、承包经营等方式将房屋提供给他人使用，不参与经营，但取得收益的行为，视为房屋租赁。

第四条 房屋租赁应当遵循自愿、公平和诚实信用原则。房

房屋租赁当事人不得利用租赁房屋进行违法活动，不得损害社会公共利益。

第五条 房屋租赁管理坚持房屋管理与人口管理相结合、管理与服务相结合的原则，实行属地和分类管理。

第六条 市、区住房保障和房屋管理部门（以下简称房管部门）负责房屋租赁管理工作。

公安部门负责出租房屋治安管理、消防管理及租赁当事人户籍管理。

工商、税务、国土规划、人口计生、民政、卫生和城管等部门，应当在各自职责范围内做好房屋租赁和人口服务综合管理的有关工作。

第七条 社区（村）出租房屋综合服务管理机构，根据房管部门和公安部门的委托，具体负责采集本社区（村）和区人民政府指定区域内房屋租赁信息、受理住宅房屋租赁登记备案的申请，为租赁当事人提供人口管理服务等工作，其人员及办公经费由区级财政予以保障。

第八条 市、区各相关管理部门应当建立房屋租赁管理协作机制，加强房屋租赁和治安管理。房屋租赁信息实行统一规划、动态管理。相关管理部门应当按照职责分工，建立信息交换共享机制。

第二章 租赁管理

第九条 房屋有下列情况之一的，不得出租：

- （一）有重大安全隐患或者经鉴定为危险房屋未采取排除危险措施确保住房安全的；
- （二）属于违法建筑的；
- （三）不符合消防有关法律、法规规定的；
- （四）法律、法规规定禁止出租的其他情况。

第十条 出租住宅房屋的，应当以原设计的房间为最小出租单位。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人居住。

第十一条 房屋租金分为标准租金和协议租金。房管部门直接经营管理的公有住宅出租执行由政府制定的标准租金。其他房屋、房管部门直接经营管理的公有非住宅和转租前款规定的房屋，实行由租赁双方当事人协商议定的协议租金。实行协议租金的房屋租赁应当办理登记备案手续。

第十二条 实行协议租金的住宅房屋出租人，应当自签订房屋租赁合同之日起30日内，到社区（村）出租房屋综合服务管理机构申请办理房屋租赁登记备案手续，签订《治安责任保证书》，如实填报出租人、承租人、出租房屋等相关信息。资料不全的，社区（村）出租房屋综合服务管理机构应当指导出租人补齐。

社区（村）出租房屋综合服务管理机构应当自接到房屋租赁登记备案材料之日起5个工作日内，将相关备案材料移交区房管部门和公安部门。

非住宅房屋出租人应当自签订房屋租赁合同之日起30日内，到辖区房管部门办理房屋租赁登记备案手续。非住宅出租房屋内有人居住的，出租人应当按照本条第一款的规定办理手续。

第十三条 房屋出租人办理房屋租赁登记备案手续时，应当提交下列材料或者证件：

- （一）房屋租赁合同；
- （二）法律、法规、规章规定的其他材料或者证件。

房屋所有人将出租房屋委托他人管理的，还应当提交委托书。

房屋租赁当事人提交的材料应当真实、合法、有效，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

第十四条 区房管部门应当自接到房屋租赁登记备案材料之日起3个工作日内完成登记备案手续，向租赁当事人开具房屋租赁登记备案证明。

第十五条 房屋租赁登记备案证明应当载明出租人的姓名或者名称，承租人的姓名或者名称、有效身份证件种类和号码，出租房屋的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限等。

第十六条 房屋租赁登记备案证明遗失的，应当向原登记备案的部门补领。

第十七条 房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁

终止的，当事人应当在30日内办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

第十八条 承租人在租赁期间经出租人书面同意，可以将承租的房屋部分或者全部转租给第三人。承租人转租房屋，应当与受转租人订立转租合同，并按照本办法的规定申请办理房屋租赁登记备案手续。

第十九条 社区（村）出租房屋综合服务管理机构应当建立日常巡查制度，履行下列职责：

（一）发现房屋租赁和人口信息登记不实的，及时报告房管部门或者公安部门；

（二）发现未进行房屋租赁登记备案的，督促出租人登记备案；

（三）发现房屋存在安全隐患的，及时报告房管部门，督促出租人或者承租人进行整改；

（四）发现违反治安、消防、计划生育、城管、规划、卫生等管理规定的违法行为，及时报告相关行政部门；

（五）开展法制宣传，提供相关服务。

第二十条 社区（村）出租房屋综合服务管理机构工作人员进行巡查或者调查采集房屋租赁和人口信息时，不得少于2人，并且必须出示工作证件。

第二十一条 房地产中介服务机构应当告知房屋租赁当事人办理房屋租赁登记备案手续，社区（村）出租房屋综合服

务管理机构可以向房地产中介服务机构了解房屋租赁信息，房地产中介服务机构应当予以协助。

社区（村）出租房屋综合服务管理机构入户采集房屋租赁信息时，物业服务机构应当予以协助。

第二十二条 租用非住宅房屋用于生产、经营的，申请人向有关行政部门办理行政审批或者行政许可事项时，可以将依法办理的房屋租赁登记备案证明作为经营场所证明。

第三章 租赁合同

第二十三条 出租人出租房屋应当与承租人签订书面房屋租赁合同。市房管部门和工商部门可以制订合同示范文本，供当事人参照使用。

第二十四条 房屋租赁合同应当载明下列主要事项：

- （一）当事人的姓名或者名称及住所；
- （二）房屋的坐落、面积、装修及设施状况；
- （三）租赁用途；
- （四）租赁期限；
- （五）租金及其支付方式；
- （六）房屋修缮责任；
- （七）消防安全责任；
- （八）变更或者解除合同的条件；
- （九）违约责任及解决争议的方式；
- （十）转租的约定；

(十一) 当事人约定的其他条款。

第二十五条 房屋租赁期限届满，租赁合同终止；达成续租协议的，应当重新签订租赁合同，并按照本办法的规定办理房屋租赁登记备案手续。

第四章 当事人权利和义务

第二十六条 出租人应当遵守下列规定：

(一) 未经利害关系人同意，不得将住宅房屋出租用于生产经营活动；

(二) 不得向无合法有效证件的自然人、法人以及其他组织出租房屋；

(三) 发现出租房屋内有涉嫌违法犯罪行为的，及时向公安部门报告；

(四) 办理房屋租赁登记备案手续，如实申报租金，并按照规定缴纳有关税费，配合相关部门和社区（村）出租房屋综合服务管理机构做好信息采集和检查工作；

(五) 建立租住人员登记簿，登记租住人员的姓名、合法有效身份证件种类和号码等信息。租住人员发生变化的，应当在3日内告知社区（村）出租房屋综合服务管理机构；

(六) 督促非本市户籍人员及时办理登记手续、申领居住证；

(七) 出租房屋用于集体或者多户以上人员租住的，应当遵守消防法律、法规，保障疏散通道、消防车通道、安全

出口畅通，并按照国家标准和行业标准配置消防设施、器材；

（八）无法继续履行《治安责任保证书》规定的治安监管责任的，应当委托他人进行管理，同时书面报告所在地社区（村）出租房屋综合服务管理机构；

（九）发现承租人、租住人怀孕或者生育以及在出租房屋内非法实施胎儿性别鉴定和人工终止妊娠的，及时向社区（村）出租房屋综合服务管理机构报告；

（十）法律、法规规定的其他义务。

第二十七条 出租人负责检查、维修房屋及其设施，保证房屋安全。因维修房屋不善，给承租人造成损失的，应当承担赔偿责任。法律、法规另有规定和房屋租赁合同另有约定的除外。

承租人应当保护并按照房屋租赁合同的约定合理使用房屋，不得擅自改变房屋结构和使用性质。

第二十八条 承租人应当遵守下列规定：

（一）配合相关部门和社区（村）出租房屋综合服务管理机构的信息采集和检查工作，为非本市户籍人员的，应当按照本市有关居住证管理的规定办理居住登记；属境外人员的，应当在入住房屋后24小时内持有效身份证件到房屋所在地公安派出所进行住宿登记；

（二）如实向出租人和有关管理部门说明租住人员情况，

出示本人的有效身份证件；

（三）不得留宿无有效身份证件的人员；

（四）履行计划生育责任，已婚育龄人员应当自觉接受居住地计划生育技术服务指导；

（五）利用承租房屋从事生产、经营的，应当符合安全生产、环境保护等相关规定；

（六）不得利用承租房屋从事非法生产、加工、储存、经营易燃易爆危险物品以及具有毒害性、放射性、腐蚀性等危险物质；

（七）禁止利用承租房屋从事其他违法犯罪活动。

第二十九条 实行标准租金的住宅房屋承租人与其有本市常住户口、他处无住房、同住时间在3年以上的近亲属，对承租的房屋享有共同承租权。

前款所述承租人有下列情形之一的，出租人有权解除房屋租赁合同：

（一）利用房屋进行违法犯罪活动的；

（二）擅自改变房屋结构或者约定用途的；

（三）拖欠租金达6个月以上的；

（四）法律、法规或者合同约定的其他情形。

第五章 法律责任

第三十条 违反本办法第九条的规定，由房管部门责令限期改正；逾期不改正的，对出租人处以违法所得1倍以上3倍

以下的罚款，但最高不超过30000元。对有重大安全隐患或者经鉴定为危险房屋而未采取排除危险措施的，由房管部门按照房屋安全的有关规定依法处理。对用于出租的违法建筑，由有关主管部门按照《武汉市控制和查处违法建设办法》（市人民政府第189号令）等法律、法规、规章的规定依法处理。对用于出租的不符合消防有关法律、法规规定的房屋，由公安消防部门按照《中华人民共和国消防法》等相关法律、法规依法处理。

第三十一条 违反本办法第十条规定的，由房管部门责令限期改正；逾期不改正的，可处以5000元以上30000元以下罚款。

第三十二条 出租人违反本办法规定，不履行房屋租赁登记备案义务的，由房管部门责令限期补办；逾期不办理的，对自然人处以1000元以下罚款，对法人或者其他组织处以1000元以上10000元以下罚款。

第三十三条 出租人不进行纳税申报，不缴或者少缴应纳税款的，由税务部门依法处理。

第三十四条 违反本办法的规定，有下列情形之一的，由公安部门予以处罚：

（一）出租人出租住宅房屋未签订《治安责任保证书》，以及承租人、租住人留宿无有效身份证件人员的，责令改正，并按照规定处以罚款；

(二) 出租人未建立租住人员登记簿，或者在租住人员发生变化后，未按照本办法规定告知社区（村）出租房屋综合服务管理机构的，责令限期改正，逾期不改正的，处以500元以下罚款；

(三) 房地产中介服务机构、物业服务机构违反本办法第二十一条规定，拒绝协助公安部门或者社区（村）出租房屋综合服务管理机构采集出租房屋信息的，处以500元以上1000元以下罚款；

(四) 租赁当事人违反消防安全规定的，责令整改，并依照《中华人民共和国消防法》等相关法律、法规予以处罚。

第三十五条 房屋租赁管理工作人员徇私舞弊、贪污、受贿的，由有关部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 对违反本办法的行为，公民、法人或者其他组织可以向有关行政部门举报，有关行政部门可以给予举报人适当的奖励。

第三十七条 对违反本办法的行为，其他法律、法规、规章已经规定行政处罚的，由有关行政部门依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十八条 武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区

区、市东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区管理委员会按照本办法规定，负责其管理区域内的房屋租赁和人口服务的综合管理工作。

第三十九条 房管部门直接经营管理的公有房屋、单位自管住宅房屋以及保障性住房的租赁管理，法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第四十条 向境外单位、人员出租、转租房屋，或者承租人留住境外人员的，出租人、承租人应当遵守国家和本市有关国家安全管理的规定。

第四十一条 本办法自2011年3月15日起施行。1997年10月26日市人民政府发布的《武汉市城市房屋租赁管理办法》（市人民政府第93号令）同时废止。

关于规范住房租赁服务企业代理经租 社会闲散存量住房的 试行意见 武房规〔2017〕15号

各区房管局、公安局、建设局、城管局，各有关单位：

为加快培育和发展我市住房租赁市场，进一步规范住房租赁行为，增加租赁住房供应，盘活社会闲散存量住房资源，根据《市人民政府关于开展培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》（武政规〔2017〕39号）和《武汉市培育和发展住房租赁市场试点工作扶持政策（试行）》等有关规定，现就规范住房租赁服务企业代理经租社会闲散存量住房提出以下试行意见：

一、加强住房租赁服务企业管理

（一）代理经租社会闲散存量住房，是指住房租赁服务企业采用长期租赁社会闲散存量住房的方式筹措房源，按照规定进行转租，或上述机构接受房屋所有权人或者法律、法规规定的其他权利人的委托，以企业名义按照委托合同的约定出租房屋的行为。

（二）在我市工商部门登记注册，工商营业执照证载经营范围含“住房租赁服务”、“房屋租赁”、“住房租赁经营”等内容，实际主营业务为住房租赁服务的企业，均须向工商注册地辖区房管部门，报送相关资料信息。

二、严格规范出租房屋标准

住房租赁服务企业可以根据市场需求，在符合消防安全

的条件下，对长期租赁住房进行装修改造后，向社会出租。

（一）租赁住房应当符合消防、燃气、结构、治安、卫生、安全、节能、环保、安全供电等方面的标准和要求，并具备给排水、供电等必要的生活条件。

（二）租赁住房承租人人均使用面积不得低于5平方米，每间房屋居住人员不得超过2人，但承租人与居住人之间具有赡养、抚养、扶养义务关系及医疗护理等特殊情况的除外。

（三）不得违反住宅设计规范对原规划设计房间分割搭建后出租，不得按照床位等变相分割出租。

（四）单套住房内使用面积12平方米以上的客厅（起居室），可以作为一间房间单独出租使用，但餐厅、过道、厨房、卫生间、阳台、储物间和地下储藏室不得出租供人员居住。客厅单独出租使用的，客厅（分隔后）和与之相连的餐厅等均应当具备直接采光和自然通风条件，室内及套内的入口、过道应满足本市住宅设计规范的要求，符合消防安全管理相关规定，不得破坏房屋承重结构，随意增加荷载；不得加建厨房、卫生间，确保房屋防水功能以及节能设施完好。

三、优化住房租赁市场管理服务

（一）住房租赁服务企业代理经租社会闲散房屋，应当按照规定，与承租人签订住房租赁（转租）合同，并办理房屋租赁合同登记备案或信息采集手续。

（二）住房租赁服务企业可通过共享厨房、共享洗衣房、共享客厅等方式，满足承租人基本生活和社交需求。

（三）住房租赁服务企业应当按照治安和人口管理要求，到代理经租房屋所在地公安派出所签订《治安责任保证书》。并建立信息系统，登记承租人及居住使用人信息，与公安人口管理部门和房管部门相关信息系统进行联网，并及时维护和更新承租人及居住使用人信息，督促符合条件的代理经租房屋承租人、居住使用人及时办理居住登记手续。督促承租人和居住使用人正常作息，尽量不影响邻居正常生活。

（四）住房租赁服务企业应按照《武汉市房屋租赁管理办法》诚实合法经营，不得将房屋以旅店形式对外经营。对发现以出租为名，实为经营旅店住宿的，房管部门和公安机关将依法处理。

四、实行联动监督管理

按照《市委办公厅市政府办公厅关于开展出租住房综合治理工作的通知》（武办文[2014]42号）明确的各部门职责分工，加强违规出租住房行为联合整治，切实消除治安、消防、房屋安全等隐患，规范住房租赁市场秩序，建立我市租赁住房长效综合管理机制。

本意见自颁布之日起试行，有效期2年。

武汉市住房保障和房屋管理局 武汉市公安局
武汉市城乡建设委员会 武汉市城市管理委员会

2017年12月27日

武汉市财政局 武汉市住房保障和房屋管理局 文件

武财综〔2019〕583号

市财政局 市住房保障和房屋管理局关于 印发《武汉市住房租赁市场发展专项 资金管理办法》的通知

各区财政局、房管部门，相关企业、单位：

为了规范我市住房租赁市场发展专项资金的使用管理，提高资金使用效益，根据《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的通知》（财综〔2019〕2号）、《武汉市人民政府关于开展培育发展租赁市场试点工作的实施意见》（武政规〔2017〕39号）等规定，我们制定了《武汉市住房租赁

— 1 —

市场发展专项资金管理办法》，现予印发，请遵照执行。

附件：1. 武汉市住房租赁市场发展专项资金绩效目标申报表
(改建、代理经租社会闲散存量住房运营、提供房屋租赁经纪服务)

2. 武汉市住房租赁市场发展专项资金绩效目标申报表
(新建(含购买)、利用集体建设用地建设房源)



2019年7月26日

武汉市住房租赁市场发展专项资金管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范我市住房租赁市场发展专项资金的使用管理，提高资金使用效益，根据《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的通知》(财综[2019]2号)、《武汉市人民政府关于开展培育发展住房租赁市场试点工作的实施意见》(武政规[2017]39号)等相关文件要求，制定本办法。

第二条 武汉市住房租赁市场发展专项资金(以下简称“专项资金”)主要来源于中央财政对我市的奖补资金和地方财政预算安排的资金等。

第三条 专项资金由市、区财政、房管部门按照职责分工管理。

财政部门负责专项资金年度预算编制，分配、下达专项资金预算，对专项资金的使用管理情况进行监督和绩效管理。

房管部门负责住房租赁市场发展计划、项目计划编制，组织实施财政支持项目申报、评审、资金测算、绩效目标制定、绩效监控和评价等工作。

第四条 专项资金管理遵循公平公正、公开透明、安全合理、强化引导、注重绩效的原则。

第二章 支持范围和支持标准

第五条 专项资金支持范围为：

(一)通过国有土地上新建、配建、购买等方式，将自持住房用于住房租赁运营的企业、单位。其中商品房新(配)建项目租赁房源运营期按照土地出让合同的规定执行，购买或以其他方式自持房源租赁持续运营期不少于10年，不少于50套(间)，且面积达到3000平方米以上。

(二)代理经租社会闲散存量住房的住房租赁企业、单位，房源不少于300套(间)或面积达到1万平方米以上。

(三)利用集体建设用地建设租赁住房的企业、单位，房源不少于50套(间)，且面积达到3000平方米以上。

(四)住宅类(含毛坯房)装修后出租的及将闲置和低效利用的商业办公用房、工业厂房等，按规定改建为租赁住房的企业、单位。房源不少于50套(间)，且面积达到3000平方米以上。

(五)提供住房租赁经纪服务且年撮合成功租赁住房套数在120套(间)以上的房地产经纪机构。

(六)企业、单位在住房租赁市场发展密切相关的房屋安全保险等方面的费用补助支出。

(七)住房租赁信息服务与监管平台建设、改造、推广，以及建立存量房基础数据库等相关支出。

(八)监管部门对租赁房源结构安全及空气质量检测监管相关支出。

以上房源应符合城市规划，产权来源合法。对于出租的房屋，需通过“武汉市住房租赁交易服务平台”（以下简称服务平台）进行房屋验证、租赁合同备案，租赁期不得超过10年。

第六条 具体项目资金安排根据武汉地区租赁住房标准经营成本、新（配）改建租赁住房标准投资额、社会平均租金水平等，及专项资金政策导向、年度预算安排等因素，结合绩效评价结果进行分类分档分配。

（一）出租自筹住房、且租赁期长于6个月的，按照每年经“服务平台”验证的面积和出租时间进行计算，每平方米每月补贴额度原则上不超过上年度6月份和12月份两月我市社会平均住房租金算术平均值的10%。对年度租金涨幅低于上年度全市居民人均可支配收入增幅，且承租人满意度超过95%的企业、单位，按照上年度已安排补贴资金的10%增加奖补资金。

（二）提供住房租赁经纪服务、租赁期限长于6个月，每套补贴不超过100元。

（三）在国有土地建设项目中配建租赁住房，经装修后出租的，按照武汉市公共租赁住房每平方米装修标准成本的2倍，且不超过25%的投资补助率一次性给予补助。

（四）改建租赁住房出租的，其中住宅类（含毛坯房）装修后出租的，按照武汉市公共租赁住房每平方米装修标准成本的2倍，且不超过25%的投资补助率一次性给予补助；“商改租”“工改租”项目出租的，按照1500元/平方米，且不超过25%的投资补

助率一次性给予补助。

(五) 国有土地上新建租赁住房、利用集体建设用地建设租赁住房的，按照不超过年度投资完成额的 25% (申请补助首年，可包括项目前期累计投资额)，给予投资补助。购买商品住房或将开发建设的商品住房用于长期租赁运营 (不少于 10 年)，并已出租的，对其投资额，按照持有租赁年限占土地使用年限比重、且不超过 25% 比例一次性给予投资补助。补助资金依据实际投资进度分年拨付。以银行金融机构贷款为主投资的固定资产项目，按照人民银行公布的同期基准贷款利率计算进行贴息，贴息期限最长不超过 3 年。

以上政策，同一套住房在一个年度内不重复支持。

(六) 房屋安全保险费用按照每套房屋的实际保费进行补贴，补贴金额不超过 100 元/套/年。

(七) “服务平台”建设、改造、推广及建立存量房基础数据库费用，按照实际相关支出予以补助。

(八) 监管部门对租赁房屋结构安全及空气质量检测、抽查，通过公开招投标方式，确定相关实施主体和费用，予以支出。

第七条 专项资金实行企业先支出、政府后支持的方式。具体可采用投资补助 (贴)、贷款贴息和资本金注入方式，其中对国有企业原则上实行资本金注入方式。项目单位可选择其中一种支持方式，同一项目不得以多种方式申请专项资金。

第八条 专项资金禁止支持产权关系不明晰、违法违规建

设、安全质量不达标的住房。

第九条 套型面积超过 144 平方米或单套(间)月出租价格高于 5000 元的租赁住房,以及公共租赁住房,不属于本专项资金支持范围。

第三章 项目资金申请及审批程序

第十条 申请专项资金的企业或单位应当同时具备下列资格条件:

- (一)具有独立的法人资格,并在房管部门备案;
- (二)会计、纳税和银行信用良好,不存在违法违规行为,未被列入异常经营名录、失信被执行人名单;
- (三)申报项目符合专项资金支持范围;
- (四)积极做好租赁市场服务及稳定工作。

第十一条 申请专项资金的企业或单位应通过“服务平台”申请,同时提供下列资料:

- (一)法人执照副本复印件;
- (二)项目绩效目标申报表(见附件);
- (三)新(配)建、改建项目的政府审批文件;
- (四)申请公告要求的其他需要提供的资料。

项目申报企业、单位对申报资料的合法性、真实性承担法律责任。

第十二条 市房管部门定期发布项目受理申请公告,组织企

业、单位向注册地或项目所在地的区房管部门申报项目专项资金。各区房管部门、财政部门对申请企业、单位的资格条件、相关资料和支持金额等进行审核、汇总报送市房管部门。

第十三条 市房管部门、财政部门组织相关市场、技术、财务等方面的专家，依据本办法第五条至第十一条及年度项目申请受理公告，对申请项目进行复核。

第十四条 根据专家复核意见确定的申报项目和专项资金年度预算，市财政、房管部门研究提出项目支持计划，在政府部门网站上公示不少于5个工作日。

第十五条 对公示后无问题的项目纳入专项资金预算，财政支持资金按企业、单位注册地或项目所在地转移支付至相应的区进行落实。企业、单位应按照《企业财务通则》（财政部令第41号）第二十条的规定对政府支持资金进行财务处理，合理使用专项资金开展经营活动，确保专项资金流向清晰，利于核查。

第四章 资金管理和监督

第十六条 市、区财政部门应当对专项资金实行专项管理、分项目核算，严格按照规定用途使用；不得截留、挤占、挪作他用，不得用于市政基础设施建设、旧城改造、老旧小区改造，不得用于平衡本级预算。

第十七条 项目申报企业、单位应合理申报专项资金使用绩效目标，包括筹集、建设租赁住房的套（间）、面积，消防、结构

等安全指标，租赁时间和出租价格，承租人满意度等。在次年2月之前，各区房管部门、财政部门应组织对上一年度项目资金使用情况开展绩效评价，各项目实施企业、单位应予以配合。

第十八条 绩效评价结果作为分配专项资金的重要参考依据，与次年专项资金安排适当挂钩。

第十九条 企业、单位和个人违反本办法规定，弄虚作假，采取虚报、多报等方式骗取专项资金，或者不按规定使用专项资金的，依照《财政违法行为处罚处分条例》等规定处理，并纳入信用监管体系、取消以后年度申请本专项资金的资格；对于情节严重的房地产经纪机构，暂停其网签资格；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

负责专项资金审核、分配、管理工作的部门及其工作人员，存在违反规定分配资金，以及其他违法违纪行为的，按照《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第五章 附则

第二十条 本办法中所称“不超过”“长于”“不少于”“高于”均含本数。

第二十一条 本办法自2019年1月1日起施行，有效期三年。

第二十二条 本办法由市财政局会同市住房保障和房屋管理局解释。

附件 1

武汉市住房租赁发展市场专项资金绩效目标申报表
(改建、代理经租社会闲散存量住房运营、提供房屋租赁经纪服务)

项目申报单位(盖章)

年 月 日

企业名称		企业法人代表	
企业注册地		经办人及电话	
申请专项资金数额(万元)		项目申报年度	
专项资金计划用途			
绩效申报指标	一级指标	二级指标	年度指标值
	数量指标	1. 筹集租赁住房套(间)	
		2. 筹集租赁住房面积(平方米)	
	质量指标	3. 房屋结构安全	
		4. 房屋消防安全	
		5. 每间房屋居住人数	
	可持续影响指标	6. 是否与武汉市住房租赁交易服务平台系统对接	
		7. 是否完成房管部门企业信息采集	
		8. 新增房源和住房租赁合同网签备案率	
	时效指标	9. 年平均出租时间(月)	
		10. 住房平均出租率(%)	
	社会效益	11. 年度租金涨幅控制率(%)	
		12. 治安责任书登记率(%)	
满意度	13. 新市民、年轻人、农民工等满意度(%)		

附件 2

武汉市住房租赁发展市场专项资金绩效目标申报表 (新建(含购买)、利用集体建设用地建设房源)

项目申报单位(盖章)

年 月 日

企业名称			企业法人代表	
项目所在地址			经办人及电话	
项目投资总额 (万元)			项目实施期限	年 月 日至 年 月 日
投资总额中的 银行贷款 (万元)			项目建成后用于 出租的年限 (年)	
项目投资计划	年度	用地费用 (万元)	建设费用 (万元)	其他费用 (万元)
	2019年			
	2020年			
	2021年			
申请专项资金数额(万元)			项目申报年度	
专项资金计划用途				
绩效 申报 指标	一级指标	二级指标		年度指标值
	数量指标	1. 是否已开工		是/否
		2. 工程实际投资占投资总额的比例(%)		
		3. 工程形象总进度(%)		
	质量指标	4. 工程质量达标率(%)		
		5. 不发生重大安全事故		合格/不合格
		6. 房屋结构安全		合格/不合格
	社会效益	7. 房屋消防安全		合格/不合格
		8. 新建、改建租赁住房(间/套)		
		9. 新建、改建租赁住房(平方米)		
10. 新市民、年轻人、农民工等满意度(%)				

武汉市财政局 武汉市住房保障和房屋管理局 文件

武财综〔2020〕636号

市财政局 市住房保障和房屋管理局关于修改《武汉市住房租赁市场发展专项资金管理办法》部分条款的通知

各区财政局、房管部门，相关企业、单位：

为了用好我市住房租赁市场发展专项资金，进一步促进住房租赁市场发展，根据《住房和城乡建设部办公厅 财政部办公厅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）、《省人民政府办公厅关于印发促进建筑业和房地产市场平稳发展措施的通知》（鄂政办〔2020〕13号）、《省财政厅关于应对疫情做好财政综合工作的通知》（鄂财办综〔2020〕7号）等规定，对《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）部分条款作如下修改：

一、第一条发文依据增加三个：《中央财政城镇保障性安居

— 1 —

工程专项资金管理办法》(财综〔2019〕31号)、《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)和《省人民政府办公厅关于印发促进建筑业和房地产市场平稳发展措施的通知》(鄂政办〔2020〕13号)。

二、第五条第一款增加“在国有工业用地上配建租赁住房(含员工宿舍、倒班楼)的房源不少于200套,且面积达到4000平方米以上。”

三、将第六条修改为“具体项目补助标准根据武汉地区租赁住房标准经营成本、新(配)改建租赁住房标准投资额、社会平均租金水平、专项资金政策导向、年度预算安排、上年绩效评价结果等因素确定,并适时调整。”

四、将第六条第一款修改为“出租自筹住房、且租赁期6个月以上的,根据‘服务平台’验证的房屋建筑面积按年补助,补助标准不超过45元/平方米。对于成套住房按间出租,租赁期6个月以上的,按套建筑面积予以认定。”

五、将第六条第二款修改为“提供住房租赁经纪服务、租赁期限6个月以上的,每套补贴不超过300元。”

六、将第六条第三款修改为“在国有土地建设项目中配建租赁住房,经装修后出租的,按照不超过300元/平方米的标准一次性给予补助。”

七、将第六条第四款修改为“住宅类(含毛坯房)装修后出租,按照不超过300元/平方米的标准一次性给予补助;“商改租”“工改租”项目出租,按照不超过800元/平方米的标准一次性

给予补助。”

八、将第六条第五款国有土地上新建租赁住房的补助标准调整为“按照不超过 2500 元/平方米标准给予补助”；将利用集体建设用地建设租赁住房的补助标准调整为“按照不超过 1200 元/平方米标准给予补助”，增加“在国有工业用地上配建租赁住房(含职工宿舍、倒班楼)的企业、单位，按照不超过 1000 元/平方米标准给予补助”；增加“补助范围为项目规划总建筑面积中的租赁住房部分。”

九、将第七条支付方式修改为“专项资金的拨付：

(一)对于符合条件的新建租赁住房项目，根据项目进度分期拨付专项资金：取得土地使用权证或相关证明文件时，拨付 30% 专项资金；取得建设工程规划许可证或相关证明文件时，拨付 30% 专项资金；取得建筑工程施工许可证或相关证明文件并实际开工时，拨付 20% 专项资金；完成工程竣工验收、取得相关手续时，拨付 15% 专项资金；投入使用后，拨付 5% 专项资金。

(二)对于符合条件的购买商品住房或将开发建设的商品住房用于出租，在项目投入使用后，一次性拨付专项资金。

(三)对于符合条件的配建租赁住房项目，在项目投入使用后，一次性拨付专项资金。

(四)对于符合条件的‘商改租’‘工改租’项目，在项目投入使用后，一次性拨付专项资金。

(五)对于租赁住宅装修、自筹房源运营、房地产经纪机构居间租赁、房屋安全保险费用等其他项目，通过审核后，一次性拨

付专项资金。

对符合相关文件要求的申报项目，可先预拨资金后进行结算。对已预拨资金的项目，按照本办法的规定予以结算。”

十、第九条增加“(成套房源按间出租的，以单间的出租价格为控制范围)”。

十一、将第十条第二款修改为“会计、纳税和银行信用良好，未发现违法违规行为，未被列入异常经营名录、失信被执行人名单；”

十二、将第十二条项目受理申请程序修改为“市房管部门在本办法有效期内分期发布项目受理申请公告，由项目所在地房管部门受理申请。对于分散式租赁住房由企业注册地房管部门受理申请。

工业用地配建租赁住房项目，由企业、单位向项目所在地工业园区主管部门提出申请，由其统一组织受理、审核、汇总，向区房管部门申报。工业园区以外的工业用地项目，仍由区房管部门受理申请。”

十三、将第十五条的“确保专项资金流向清晰、利于核查”修改为“承担新建类项目单位要确保财政补助资金流向清晰，利于核查”，增加“企业、单位出现中止、终止项目建设，或出现破产、解散，或项目建成投入使用后不按项目申报经营期限改变房屋租赁用途，项目单位应主动向本企业工商注册登记所在区房管部门报告情况，并经市住房租赁试点工作领导小组审议后，方可办理退出手续，并退回财政补助资金。”

十四、第十九条第一款修改为“审核通过的企业、单位应当向房管部门和财政部门出具承诺书，承诺遵守本办法中的各项规定，否则承担相关违约责任。对于弄虚作假，采取虚报、多报等方式骗取专项资金，不按规定使用新建类项目专项资金，隐瞒项目中止、终止情况，不按项目申报经营期限改变房屋租赁用途，以及企业破产、解散等经营问题，且拒不退还财政补助资金和承担违约责任的企业、单位，依照《财政违法行为处罚处分条例》等规定处理，并纳入信用监管体系、取消以后年度申请本专项资金的资格；对于情节严重的，暂停其网签资格；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。”

十五、附件 1. 绩效目标适用范围增加配建房屋。

十六、附件 2. 绩效目标适用范围增加国有工业用地上配建租赁住房房源，相应增加项目进度考核指标内容。

此外，对个别文字表述作了相应调整和修改。根据本通知修改后的《武汉市住房租赁市场发展专项资金管理办法》重新予以公布。

本通知自公布之日起实行。



武汉市住房租赁市场发展专项资金管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范住房租赁市场发展专项资金的使用管理，提高资金使用效益，根据《财政部 住房和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的通知》（财综〔2019〕2号）、《财政部 住房和城乡建设部关于印发〈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）、《住房和城乡建设部办公厅 财政部办公厅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）和《省人民政府办公厅关于印发促进建筑业和房地产市场平稳发展措施的通知》（鄂政办〔2020〕13号）等文件规定，制定本办法。

第二条 本专项资金主要来源于中央财政的奖补资金和地方财政预算安排的资金等。

第三条 专项资金由市、区财政、住房保障和房屋管理部门（以下简称房管部门）按职责分工管理。

财政部门负责专项资金年度预算编制，分配、下达专项资金预算，对专项资金的使用管理情况进行监督和绩效管理。

房管部门负责住房租赁市场发展计划、项目计划编制，组织实施财政支持项目申报、评审、资金测算、绩效目标制定、绩效监控和评价等工作。

第四条 专项资金管理遵循公平公正、公开透明、安全合理、

强化引导、注重绩效的原则。

第二章 支持范围和支持标准

第五条 专项资金支持范围为：

(一)通过国有土地上新建、配建(含工业用地等)、购买等方式，将自持住房用于住房租赁运营的企业、单位。其中商品房新(配)建项目租赁房源运营期按照土地出让合同的规定执行，购买或其他方式自持房源租赁持续运营期不少于10年，不少于50套(间)，且建筑面积达到3000平方米以上。在国有工业用地上配建租赁住房(含员工宿舍、倒班楼)的房源不少于200套，且建筑面积达到4000平方米以上。

(二)代理经租社会闲散存量住房的住房租赁企业、单位，房源不少于300套(间)或建筑面积达到1万平方米以上。

(三)利用集体建设用地建设租赁住房的企业、单位，房源不少于50套(间)，且建筑面积达到3000平方米以上。

(四)住宅类(含毛坯房)装修后出租的及将闲置和低效利用的商业办公用房、工业厂房等，按规定改建为租赁住房的企业、单位(以下简称“商改租”“工改租”)。房源不少于50套(间)，且建筑面积达到3000平方米以上。

(五)提供住房租赁经纪服务且年撮合成功租赁住房套数在120套以上的房地产经纪机构。

(六)企业、单位在住房租赁市场发展密切相关的房屋安全保险等方面的费用补助支出。

(七)住房租赁信息服务与监管平台建设、改造、推广，以及

建立存量房基础数据库等相关支出。

(八) 监管部门对租赁房源结构安全及空气质量检测监管相关支出。

以上房源应符合城市规划, 产权来源合法。对于出租的房屋, 需通过“武汉市住房租赁交易服务平台”(以下简称服务平台) 进行房屋验证、租赁合同备案, 对同一租户单次租赁合同租赁期不得超过 10 年。

第六条 具体项目补助标准根据武汉地区租赁住房标准经营成本、新(配)改建租赁住房标准投资额、社会平均租金水平、专项资金政策导向、年度预算安排、上年绩效评价结果等因素确定, 并适时调整。

(一) 出租自筹住房、且租赁期 6 个月以上的, 根据“服务平台”验证的房屋建筑面积按年补助, 补助标准不超过 45 元/平方米。对于成套住房按间出租, 租赁期 6 个月以上的, 按套建筑面积予以认定。

(二) 提供住房租赁经纪服务、租赁期限 6 个月以上, 每套补贴不超过 300 元。

(三) 在国有土地建设项目中配建租赁住房, 经装修后出租的, 按照不超过 300 元/平方米的标准一次性给予补助。

(四) 住宅类(含毛坯房)装修后出租, 按照不超过 300 元/平方米的标准一次性给予补助; “商改租”“工改租”项目出租, 按照不超过 800 元/平方米的标准一次性给予补助。

(五) 国有土地上新建租赁住房, 按照不超过 2500 元/平方米标准给予补助。利用集体建设用地建设租赁住房, 按照不超过

1200元/平方米标准给予补助。在国有工业用地上配建租赁住房(含职工宿舍、倒班楼)的企业、单位,按照不超过1000元/平方米标准给予补助。购买商品住房或将开发建设商品住房用于长期租赁运营(不少于10年),投入使用后,对其投资额,按照持有租赁年限占土地使用年限比重、且不超过25%比例一次性给予投资补助。补助范围为项目规划总建筑面积中租赁住房部分。

以上政策,同一套住房在一个年度内不重复支持。

(六)房屋安全保险费用按照每套房屋的实际保费进行补贴,补贴金额不超过100元/套/年。

(七)“服务平台”建设、改造、推广及建立存量房基础数据库费用,按照实际相关支出予以补助。

(八)监管部门对租赁住房结构安全及空气质量检测、抽查,通过公开招投标方式确定相关实施主体及所发生的费用,予以支出。

第七条 专项资金的拨付:

(一)对于符合条件的新建租赁住房项目,根据项目进度分期拨付专项资金:取得土地使用权证或相关证明文件时,拨付30%专项资金;取得建设工程规划许可证或相关证明文件时,拨付30%专项资金;取得建筑工程施工许可证或相关证明文件并实际开工时,拨付20%专项资金;完成工程竣工验收、取得相关手续时,拨付15%专项资金;投入使用后,拨付5%专项资金。

(二)对于符合条件的购买商品住房或将开发建设商品住房用于出租,在项目投入使用后,一次性拨付专项资金。

(三)对于符合条件的配建租赁住房项目,在项目投入使用

后，一次性拨付专项资金。

(四)对于符合条件的“商改租”“工改租”项目，在项目投入使用后，一次性拨付专项资金。

(五)对于租赁住宅装修、自筹房源运营、房地产经纪机构居间租赁、房屋安全保险费用等其他项目，通过审核后，一次性拨付专项资金。

对符合相关文件要求的申报项目，可先预拨资金后进行结算。对已预拨资金的项目，按照本办法的规定予以结算。

第八条 专项资金禁止支持产权关系不明晰、违法违规建设、安全质量不达标的住房。

第九条 套型建筑面积 144 平方米以上或单套(间)月出租价格 5000 元以上的租赁住房(成套房源按间出租，以单间的出租价格为控制范围)，以及公共租赁住房，不属于本专项资金支持范围。

第三章 项目资金申请及审批程序

第十条 申请专项资金的企业或单位应当同时具备下列资格条件：

(一)具有独立的法人资格，并在房管部门备案；

(二)会计、纳税和银行信用良好，未发现违法违规行为，未被列入异常经营名录、失信被执行人名单；

(三)申报项目符合专项资金支持范围；

(四)积极做好租赁市场服务及稳定工作。

第十一条 申请专项资金的企业或单位应通过“服务平台”

申请，同时提供下列资料：

- (一)法人营业执照副本复印件；
- (二)项目绩效目标申报表(见附件)；
- (三)新(配)建、改建项目的政府审批文件；
- (四)申请公告要求的其他需要提供的资料。

项目申报企业、单位对申报资料的合法性、真实性承担法律责任。

第十二条 市房管部门在本办法有效期内分期发布项目受理申请公告，由项目所在地房管部门受理申请。对于分散式租赁住房由企业注册地房管部门受理申请。

工业用地配建租赁住房项目，由企业、单位向项目所在地工业园区主管部门提出申请，由其统一组织受理、审核、汇总，向区房管部门申报。工业园区以外的工业用地项目，仍由区房管部门受理申请。

各区房管部门、财政部门对申请企业、单位的资格条件、相关资料和支持金额等进行审核、汇总报送市房管部门。

第十三条 市房管部门、财政部门组织相关市场、技术、财务等方面的专家，依据本办法第五条至第十一条及年度项目申请受理公告，对申请项目进行复核。

第十四条 根据专家复核意见确定的申报项目和专项资金年度预算，市房管、财政部门研究提出项目支持计划，在政府部门网站上公示不少于5个工作日。

第十五条 对公示后无问题的项目纳入专项资金支持预算，财政支持资金按企业、单位注册地或项目所在地转移支付至相应

的区进行落实。企业、单位应按照《企业财务通则》(财政部令第41号)第二十条的规定对政府支持资金进行财务处理,合理使用专项资金开展经营活动,承担新建类项目单位要确保财政补助资金流向清晰,利于核查。企业、单位出现中止、终止项目建设,或出现破产、解散,或项目建成投入使用后不按项目申报经营期限改变房屋租赁用途,项目单位应主动向本企业工商注册登记所在区房管部门报告情况,并经市住房租赁试点工作领导小组审议后,方可办理退出手续,并退回财政补助资金。

第四章 资金管理和监督

第十六条 市、区财政部门应当对专项资金实行专项管理、分项目核算,严格按照规定用途使用;不得截留、挤占、挪作他用,不得用于市政基础设施建设、旧城改造、老旧小区改造,不得用于平衡本级预算。

第十七条 项目申报企业、单位应合理申报专项资金使用绩效目标,包括筹集、建设租赁住房的套(间)、建筑面积,消防、结构等安全指标,租赁时间和出租价格,承租人满意度等。在次年2月之前,各区房管部门、财政部门应组织对上一年度项目资金使用情况开展绩效评价,各项目实施企业、单位应予以配合。

第十八条 绩效评价结果作为分配专项资金的重要参考依据,与次年专项资金安排适当挂钩。

第十九条 审核通过的企业、单位应当向房管部门和财政部门出具承诺书,承诺遵守本办法中的各项规定,否则承担相关违约责任。对于弄虚作假,采取虚报、多报等方式骗取专项资金,

不按规定使用新建类项目专项资金，隐瞒项目中止、终止情况，不按项目申报经营期限改变房屋租赁用途，以及企业破产、解散等经营问题，且拒不退还财政补助资金和承担违约责任的企业、单位，依照《财政违法行为处罚处分条例》等规定处理，并纳入信用监管体系、取消以后年度申请本专项资金的资格；对于情节严重的，暂停其网签资格；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

负责专项资金审核、分配、管理工作的部门及其工作人员，违反规定分配资金，以及其他违法违纪行为的，按照《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第五章 附则

第二十条 本办法中所称“不超过”“不少于”“以上”均含本数。

第二十一条 本办法自2019年1月1日起施行，有效期三年。

第二十二条 本办法由市财政局会同市住房保障和房屋管理局解释。

附件：1. 武汉市住房租赁市场发展专项资金绩效目标申报表（改建、配建、代理经租社会闲散存量住房运营、提供房屋租赁经纪服务）

2. 武汉市住房租赁市场发展专项资金项目绩效目标申报表〔新建（含购买）、国有工业土地上配建租赁住房房源〕

附件 1

武汉市住房租赁市场发展专项资金绩效目标申报表(改建 配建
代理经租社会闲散存量住房运营、提供房屋租赁经纪服务)

项目申报单位(盖章)

年 月 日

企业名称		企业法人代表	
企业注册地		经办人及电话	
申请专项资金数额(万元)		项目申报年度	
专项资金计划用途			
绩效 申报 指标	一级指标	二级指标	年度指标值
	数量指标	1. 筹集租赁住房套(间)	
		2. 筹集租赁住房面积(平方米)	
	质量指标	3. 房屋结构安全	
		4. 房屋消防安全	
		5. 每间房屋居住人数	
	可持续 影响指标	6. 是否与武汉市住房租赁交易服务平台系统对接	
		7. 是否完成房管部门企业信息采集	
		8. 新增房源和住房租赁合同网签备案率	
	时效指标	9. 实际平均出租时间(月)	
		10. 住房平均出租率(%)	
	社会效益	11. 年度租金涨幅控制率(%)	
		12. 治安责任书登记率(%)	
满意度	13. 新市民、年轻人、农民工等满意度(%)		

附件 2

武汉市住房租赁市场发展专项资金项目绩效目标申报表

(新建(含购买) 国有工业用地上配建租赁住房房源)

项目申报单位(盖章)

年 月 日

企业名称		企业法人代表		
项目所在地址		经办人及电话		
项目实施期限		年 月 日至 年 月 日	项目建成后用于出租的年限(年)	
项目建设总建筑面积(平方米)		其中:租赁住房建筑面积(平方米)		
土地使用权证或相关证明文件取得时间		年 月 日	建设工程规划许可证或相关证明文件取得时间	
建筑工程施工许可证或相关证明文件取得时间		年 月 日	工程竣工验收时间	
投入使用时间		年 月 日		
项目投资总额(万元)		投资总额中的银行贷款(万元)		
项目投资计划	年度	用地费用(万元)	建设费用(万元)	
	2019年		其他费用(万元)	
	2020年			
	2021年			
申请专项资金数额(万元)		项目申报年度		
专项资金计划用途				
绩效申报指标	一级指标	二级指标		年度指标值
	数量指标	1. 项目进度指标	取得土地使用权证	是/否
			取得建设工程规划许可证	是/否
			取得建筑工程施工许可证	是/否
			工程竣工验收	是/否
			投入使用	是/否
		2. 工程实际投资占投资总额的比例(%)		
		3. 建成租赁住房(间/套)		
		4. 建成租赁住房(平方米)		
		5. 工程形象总进度(%)		
质量指标	6. 工程质量达标率(%)			
	7. 不发生重大安全事故		合格/不合格	
	8. 房屋结构安全		合格/不合格	
	9. 房屋消防安全		合格/不合格	
	10. 新市民、年轻人、农民工等满意度(%)			

武汉市财政局办公室

2020年8月27日印发

共印90份

— 16 —

武汉房地产经纪行业协会 武汉市物业管理协会 武汉建筑装饰协会

文件

关于鼓励和规范住房租赁企业盘活 社会闲散存量住房的联合倡议书

为规范住房租赁行为，盘活社会闲散存量住房资源，提升住房租赁产品标准，助力留汉大学生、来汉就业人员等新市民群体安居乐业，我们联合倡议如下：

规范经营行为 强化责任意识

一、根据市房管、公安、建设、城管四部门联合发布的《关于规范住房租赁服务企业代理经租社会闲散存量住房的试行意见》（武房规〔2017〕15号），我市住房租赁服务企业（以下简称“租赁企业”）应严格遵照文件要求，主动规范经营行为，加强诚信自律意识，促进行业健康发展。

二、鼓励租赁企业采用长期租赁社会闲散存量住房的方式筹措房源，并以企业名义按照委托合同约定出租运营。

三、租赁住房应当符合消防、燃气、结构、治安、卫生、安全、节能、环保、安全供电等方面的标准和要求，并具备给排水，供电等必要的生活条件。

四、租赁住房承租人人均使用面积不得低于 5 平方米，每间房屋居住人数不得超过 2 人，但承租人与居住人之间具有赡养、抚养、扶养义务关系及医疗护理等特殊情况的除外。

五、租赁企业在不违反国家和本市住宅设计规范的前提下，经业主同意可对承租住房的客厅进行装修改造（俗称“N+1”装修改造）。建议租赁企业参照本文附件《“N+1”装修改造建议方案》进行施工，并与具备合规资质的装修公司开展合作。

六、单套住房内使用面积 12 平方米以上的客厅（起居室），可以作为一间房间单独出租使用，但餐厅、过道、厨房、卫生间、阳台、储物间和地下储藏室不得出租供人员居住。

七、客厅单独出租使用的，客厅（分割后）和与之相连的餐厅等均应当具备直接采光和自然通风条件，室内及套内的入口、过道应满足本市住宅设计规范的要求，符合消防安全管理相关规定，不得破坏房屋承重结构，随意增加荷载。

八、不得对租赁房屋加建厨房、卫生间，确保房屋防水功能以及节能设施完好。

加强内部管理 增进服务水平

九、租赁企业应建立租客公约，约定居住期间租客应当知晓的生活和居住安全常识，倡导租客养成良好的生活和居住习惯，保持和谐的邻里关系。

十、鼓励租赁企业充分利用信息化手段建立信息系统，

加强房源管理，登记租客信息，主动与公安、房管等部门实现信息共享，并按要求在房屋所在地公安派出所完成《治安责任保证书》的签订。

十一、租赁企业应当与租客签订住房租赁合同，并办理房屋租赁合同登记备案或信息采集手续。

十二、租赁企业应定期对房屋内部公共区域水电、设施进行检查维修，对公共区域进行保洁，并开展其他形式多样的延伸服务，提高居住品质。

十三、租赁企业应完善投诉应对机制，成立客户服务部门，保障人员投入，及时处理客户诉求。

倡导多方联动 推动协同发展

十四、租赁企业对房屋进行“N+1”装修改造前，应主动向小区物业企业报备，物业企业应积极告知有关注意事项。

十五、物业企业工作人员不得私自向租赁企业违规收取装修保证金、管理费等费用，不得随意加收物业管理费。

十六、鼓励租赁企业代缴房屋物业管理费，代收水、电等费用，加强租赁企业与物业企业的联动协作。

十七、鼓励物业企业与租赁企业建立日常沟通机制，固定片区联络员，保障信息互通，实现管理升级，共同做好小区和房屋租赁运营管理。

接受行业监督 提升专业能力

十八、租赁企业完成工商注册后，应向工商注册地辖区房管部门，报送相关资料信息进行备案。

十九、租赁企业应自觉接受政府主管部门监督管理，积

极配合行业协会建立健全企业及从业人员信用档案，配合建设行业信息共享机制。

二十、积极参加行业协会组织的各项基础和专业培训，提升职业素养；主动参与行业标准建设、服务等级评估等工作，促进行业自律发展。

武汉房地产经纪行业协会 武汉市物业管理协会
武汉建筑装饰协会

2018年1月5日

附件：

“N+1”装修改造建议方案

一、材料标准

1. 隔断墙使用轻钢龙骨，包括横龙骨，通贯龙骨，竖龙骨，龙骨卡子等质量标准符合《建筑用轻钢龙骨》GB/T 11981-2008 质量要求，禁止使用木龙骨。

2. 防火隔音棉质量符合《建筑用岩棉绝热制品》GB/T 19686-2015 质量要求。

3. 纸面石膏板，质量标准符合《纸面石膏板》GB/T 9775-2008 质量要求和《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-95 设计要求。

二、施工标准

1. 隔断墙的竖向龙骨间距小于或等于 400mm，且龙骨必须通长，不允许使用两根龙骨拼接使用；横向通贯龙骨数量不少于 2 根，隔断墙标准施工高度小于或等于 3.3 米，超过 3.3 米需缩短竖向龙骨间距。

2. 隔断墙体龙骨、吊顶龙骨与墙面和顶面连接处应以打钉方式固定，隔断墙与地面连接处宜选择胶缝。隔断墙上两块相邻石膏板之间需用补缝膏和绷带补缝，或使用双层 9.5mm 厚石膏板代替。

3. 封装单面石膏板后，需填充 5cm 厚防火岩棉，隔断墙内所有线路必须安装防火套管。岩棉和线路石膏铺设完毕后，

封装另一面石膏板。

4. 隔断墙上不可走明线，开关、插座的暗盒置于隔断内。线、管需横平竖直，不得直接横穿墙面，需沿石膏线、踢脚线、阴角位置呈直线铺设，确保线路距离最短，屋顶布线最优的原则。

5. 非瓷砖墙面线槽以钉固定；瓷砖墙面线槽需用双面胶固定，并做打胶处理，打胶均匀美观、连接处不露线、线槽封口切割平整。

三、验收标准

1. 轻钢龙骨、配件、石膏板、填充材料及嵌缝材料的品种、规格、性能应符合国标要求，且应有相应性能等级的检测报告。

2. 边框龙骨必须与基体结构连接牢固，并应平整、垂直、位置正确。

3. 龙骨间距和构造连接方法应符合设计要求。骨架内设备管线的安装、门穿洞口等部位加强龙骨应安装牢固，填充材料的设置应符合设计要求。

4. 骨架隔墙内的防火岩棉应干燥，填充应密实、均匀、无下坠。

5. 石膏板应安装牢固，无脱层、翘曲、折裂及缺损。

6. 隔墙表面应平整光滑、色泽一致，墙面墙漆、壁纸无起皮、无裂缝、无霉点、无污渍、无坠流，接缝应均匀、顺直。

7. 隔墙墙体应垂直于地面，立面垂直度应在 2mm 内。

武汉市房屋安全鉴定行业协会

房鉴协（规）【2018】1号

武汉市房屋安全技术服务标准

一、房屋安全普查

（一）对象：既有房屋。

（二）目的：了解房屋现状，对潜在房屋安全隐患进行筛查。

（三）工作内容：

- 1、查勘房屋周边环境状况；
- 2、查勘房屋使用现状；
- 3、对房屋现状进行影像记录；
- 4、制作《房屋安全普查表》；

（四）工作要求：

- 1、普查工作由至少2名房屋安全鉴定从业人员开展；
- 2、重点记录房屋主体、承重结构疑似受损部位的影像；
- 3、对房屋安全状况进行初步判断（无安全隐患或者疑似安全隐患），并对疑似安全隐患问题进行安全提示；
- 4、《房屋安全普查表》由参加普查的鉴定从业人员签字；
- 5、将普查资料整理成册，加盖单位公章，提交存档；
- 6、协助有关部门完成检查信息录入系统等工作。

（五）综合成本分析

序号	名称	价格	备注
1	人员工资 (外业)	31元/栋	2人/组，32栋/组/天（含路途时间），500元/人/工作日。1000/32=31

2	外勤补助	4元/栋	60元/天/人（交通、午餐、通讯）。60*2/32
3	人员工资 （内业）	25元/栋	20栋/人/天，500元/人/工作日。500/20=25
4	其他	3元/栋	汇编成册制作费用等
5	公司配套费用	7元/栋	总工审核、办公、协调管理、培训等

综合成本分析：直接成本70元（人工、交通、制作、公司配套费用等），加上税金10%、间接成本等，参考综合成本80—90元/栋。

房屋安全普查表

检查时间：

检查人：

序号	房屋坐落（区、街道、社区）	结构形式	层数	建成年代	产权人	产权性质	现用途	房屋现状	是否疑似存在安全隐患	安全提示
1	**区**街**社区 ***58号	砖混	5F	80年代	***综合公司	自管产	住宅			
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										

二、房屋安全隐患排查

(一) 对象：疑似隐患房屋、老旧房屋、超期使用房屋。

(二) 目的：核实安全隐患情况，提出处理建议。

(三) 工作内容：

- 1、查勘房屋周边环境状况；
- 2、查勘房屋使用现状；
- 3、对房屋结构进行全面检查（含入户检查）；
- 4、对房屋损坏部位进行影像记录；
- 5、制作《房屋安全隐患排查表》。

(四) 工作要求：

- 1、隐患排查工作由至少 2 名房屋安全鉴定从业人员开展；
- 2、对主要受损部位进行危险性评定，必要时可给出房屋的危险等级并出具鉴定书；
- 3、对房屋安全问题提出处理意见；
- 4、《房屋安全隐患排查表》由参加排查的鉴定从业人员签字；
- 5、将排查资料整理成册，加盖单位公章，提交存档；
- 6、协助有关部门完成检查信息录入系统等工作。

(五) 综合成本分析

序号	名称	价格	备注
1	人员工资 (外业)	500 元/栋	2 人/组, 2 栋/组/天, 500 元/人/工作日。1000/2=500 元/栋
2	交通车辆	120 元/栋	1 台车/组, 240 元/天 (武汉市地域广阔, 平均估算)
3	人员工资 (内业)	63 元/栋	8 栋/人/天, 500 元/人/工作日。500/8=62.5
4	其他	15 元/栋	汇编成册制作费用等
5	公司配套费用	200 元/栋	总工审核、仪器设备、办公、协调管理、培训等

综合成本分析：直接成本 898 元（人工、交通、制作、公司配套费用等），加上税金 10%、间接成本等，同时考虑体量大的建筑外业工作量增加，直接成本将增大，参考综合成本 1200 元/栋。

房屋安全隐患排查表

房屋名称		居住人数	人
房屋地址		建筑面积	m ²
产权人		产权性质	
使用人		建成年代	年
结构类型	<input type="checkbox"/> 砖混 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 框架 <input type="checkbox"/> 其他	层数	层
基础型式		檐口高度	
原设计用途		现用途	
安全状况	<input type="checkbox"/> 有安全隐患 <input type="checkbox"/> 无安全隐患		
暂定安全等级	<input type="checkbox"/> A级 <input type="checkbox"/> B级 <input type="checkbox"/> C级 <input type="checkbox"/> D级		
现场勘查情况			
<p>1、 周边环境情况</p> <p>临近建筑施工：<input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p> <p>具体情况：（含项目名称、结构类型、高度、用途、基础形式，与房屋位置关系及距离、当前施工进度、基坑设计深度及当前开挖深度等）</p> <p>临近高切坡、挡土墙、堆土等：<input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p> <p>具体情况：（含与房屋位置关系及距离、高度、大小等）</p>			
2、地基： <input type="checkbox"/> 严重下沉 <input type="checkbox"/> 明显下沉 <input type="checkbox"/> 稍有下沉 <input type="checkbox"/> 无下沉			

3、基础： <input type="checkbox"/> 老化 <input type="checkbox"/> 腐蚀 <input type="checkbox"/> 酥碎 <input type="checkbox"/> 折断 <input type="checkbox"/> 滑动	
4、墙体构件裂缝： 具体情况：（含墙承重类型、裂缝长、宽、条数、出现时间、有无发展、是否为通缝等）	<input type="checkbox"/> 有修补痕迹
裂缝示意图： 	
5、外墙体： <input type="checkbox"/> 单面 <input type="checkbox"/> 多面 <input type="checkbox"/> 倾斜 <input type="checkbox"/> 弓凸 <input type="checkbox"/> 鼓闪 <input type="checkbox"/> 脱落 <input type="checkbox"/> 水迹 <input type="checkbox"/> 抹灰缝 条 <input type="checkbox"/> 风化 风化面积： % <input type="checkbox"/> 结构缝 条	
6、内墙体： <input type="checkbox"/> 脱落 <input type="checkbox"/> 倾斜 <input type="checkbox"/> 水迹 <input type="checkbox"/> 抹灰缝 条 <input type="checkbox"/> 结构缝 条	
7、破墙开洞： <input type="checkbox"/> 窗洞扩大 <input type="checkbox"/> 门洞扩大 <input type="checkbox"/> 内墙或外墙新开门窗洞 <input type="checkbox"/> 窗洞改为门洞，未扩大 <input type="checkbox"/> 窗洞改为门洞，并扩大 <input type="checkbox"/> 楼梯间墙体新开洞 <input type="checkbox"/> 整片墙体拆除	
8、砼构件： <input type="checkbox"/> 梁 <input type="checkbox"/> 板 <input type="checkbox"/> 柱 <input type="checkbox"/> 挑梁 <input type="checkbox"/> 空心板 <input type="checkbox"/> 预制楼梯 <input type="checkbox"/> 现浇楼梯 损坏程度： <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 稍有 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 严重 <input type="checkbox"/> 危险 损坏： <input type="checkbox"/> 缺损 <input type="checkbox"/> 脱落 <input type="checkbox"/> 露筋 <input type="checkbox"/> 锈蚀 <input type="checkbox"/> 变形 <input type="checkbox"/> 开洞 <input type="checkbox"/> 其他	
9、砼构件： <input type="checkbox"/> 梁 <input type="checkbox"/> 板 <input type="checkbox"/> 柱 <input type="checkbox"/> 挑梁 <input type="checkbox"/> 空心板 <input type="checkbox"/> 预制楼梯 <input type="checkbox"/> 现浇楼梯 裂缝： <input type="checkbox"/> 无裂缝 <input type="checkbox"/> 有裂缝 裂缝宽： mm ； 裂缝： 条 裂缝形式： <input type="checkbox"/> 钢筋锈蚀裂缝 <input type="checkbox"/> 受拉区裂缝 <input type="checkbox"/> 支座剪切斜裂缝 <input type="checkbox"/> 其他	

10、木构件： <input type="checkbox"/> 心腐 <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 虫蛀 <input type="checkbox"/> 空鼓 <input type="checkbox"/> 劈裂 <input type="checkbox"/> 变形 <input type="checkbox"/> 连接松动			
11、木屋架： <input type="checkbox"/> 下挠 <input type="checkbox"/> 变形 <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 劈裂 <input type="checkbox"/> 连接松动			
12、木柱： <input type="checkbox"/> 侧弯变形 <input type="checkbox"/> 柱顶劈裂 <input type="checkbox"/> 柱身断裂 <input type="checkbox"/> 柱脚腐朽			
13、坍塌： <input type="checkbox"/> 局部坍塌 <input type="checkbox"/> 整体坍塌 <input type="checkbox"/> 墙体开洞 <input type="checkbox"/> 屋顶部分掉落 <input type="checkbox"/> 在重建			
14、安全状况： <input type="checkbox"/> 属于危房 <input type="checkbox"/> 不属于危房，但存在安全隐患			
15、主要隐患（险情、危险点）情况：			
16、处理建议： <input type="checkbox"/> 正常使用 <input type="checkbox"/> 正常使用并加强日常检查和维护 <input type="checkbox"/> 对损坏部位进行维修、加固或更换 <input type="checkbox"/> 采取安全技术措施后观察使用 <input type="checkbox"/> 停止使用 <input type="checkbox"/> 减少结构使用荷载 <input type="checkbox"/> 其他			
17、其他：			
18、影像资料见附件			
检查人		检查单位	
检查时间	年 月 日		

三、房屋安全巡查

(一) 对象：在册危房（有鉴定书的）、经排查确认的隐患房屋（未出具鉴定书的）。

(二) 目的：对房屋险情、隐患进行跟踪、监控，掌握发展、变化情况，对险情、隐患恶化的，提出处理意见和预警措施。

(三) 工作内容：

- 1、查勘危险（隐患）房屋周边环境状况；
- 2、查勘危险（隐患）房屋使用现状；
- 3、查勘主要危险点、隐患发展变化情况；
- 4、对主要危险点、隐患部位进行影像记录；
- 5、核实险情、隐患治理情况；
- 6、制作《房屋安全巡查表》。

(四) 工作要求：

- 1、巡查工作由至少 2 名房屋安全鉴定从业人员开展；
- 2、危险房屋及重点隐患房屋每月至少巡查 1 次，D 级危房视情况增加巡查频次；
- 3、对主要受损部位进行危险性评定，必要时可给出房屋的危险等级并出具鉴定书；
- 4、遇有特殊情况（汛期、恶劣灾害天气、地质灾害预警）时，增加不定期应急巡查；
- 5、对房屋安全问题提出处理意见，对险情、隐患加重的作出预警；
- 6、《房屋安全巡查表》由参加巡查的鉴定从业人员签字；
- 7、将巡查资料整理成册，加盖单位公章，提交存档。
- 8、协助有关部门完成检查信息录入系统以及其他等工作。

(五) 综合成本分析

序号	名称	价格	备注
1	人员工资 (外业)	100 元/栋	2 人/组, 10 栋/组/天, 500 元/人/工作日。 1000/10=100 元/栋
2	交通车辆	12 元/栋	60 元/天/人(交通、午餐、通讯)。60*2/10
3	人员工资 (内业)	50 元/栋	10 栋/人/天, 500 元/人/工作日。500/10=50
4	其他	5 元/栋	汇编成册制作费用等

5	公司配套费用	45 元/栋	总工审核、仪器设备、办公、协调管理、培训等
---	--------	--------	-----------------------

综合成本分析：其中直接成本 212 元（人工、交通、制作、公司配套费用等），加上税金 10%、间接成本等，最终单栋成本 250 元/栋/次较合适。考虑巡查工作频率较高，按照正常巡查每年 12 次计，参考每栋包干综合成本 3000 元/栋/年（12 次）。

2、地基： <input type="checkbox"/> 严重下沉 <input type="checkbox"/> 明显下沉 <input type="checkbox"/> 稍有下沉 <input type="checkbox"/> 无下沉			
3、基础： <input type="checkbox"/> 老化 <input type="checkbox"/> 腐蚀 <input type="checkbox"/> 酥碎 <input type="checkbox"/> 折断 <input type="checkbox"/> 滑动			
4、安全隐患处理方式			
5、安全隐患巡查前后发展变化情况 (含房屋倾斜，构件变形，裂缝长度、宽度、走向，砼构件剥落、钢筋锈蚀等)			
6、处理建议： <input type="checkbox"/> 正常使用 <input type="checkbox"/> 正常使用并加强日常检查和维护 <input type="checkbox"/> 对损坏部位进行维修、加固或更换 <input type="checkbox"/> 采取安全技术措施后观察使用 <input type="checkbox"/> 停止使用 <input type="checkbox"/> 减少结构使用荷载 <input type="checkbox"/> 其他			
7、其他：			
巡查人		巡查单位	
巡查时间	年 月 日		

四、房屋安全投诉处理

(一) 对象：各类房屋安全问题投诉。

(二) 目的：核实房屋安全问题，提出专业建议，为妥善处置房屋安全投诉提供技术支持。

(三) 工作内容：

- 1、及时进行现场查勘，核实房屋安全问题；
- 2、对投诉现状进行影像记录；
- 3、编制《投诉现场记录表》；

(四) 工作要求：

1、投诉现场查勘工作由至少 2 名房屋安全鉴定从业人员开展，情况复杂的，技术负责人到场；

- 2、现场查勘应包括：房屋使用情况、周边环境情况、房屋安全状况等；
- 3、对投诉中发现的房屋结构安全问题进行预警，提出处理建议；
- 4、必要时出具房屋安全鉴定书；
- 5、《投诉现场记录表》由参加查勘的鉴定从业人员签字，并加盖单位公章。
- 6、协助房管局处理相关事宜。

(五) 综合成本分析

序号	名称	价格	备注
1	人员工资 (外业)	1000 元/起	2 人/组，半天/次，2 次/起，500 元/人/工作日。
2	交通车辆	240 元/起	1 台车/组，240 元/天（武汉市地域广阔，平均估算）。
3	人员工资 (内业)	250 元/起	1 人/半天/起，500 元/人/工作日。投诉资料整理、汇报等
4	公司配套费用	200 元/起	疑难杂症，需总工、结构工程师参与、计算；仪器设备；办公；协调管理；培训等

综合成本分析：其中直接成本 1690 元（人工、交通、公司配套费用等），加上税金 10%、间接成本等，参考综合成本 2000 元/起。

投诉现场记录表

房屋名称				
房屋座落				
房屋基本情况	产权性质			
	产权人		使用人	
	居住户数		居住人数	
	建成年份		建筑面积	
	结构类型		层数	
	基础型式		檐口高度	
	原设计用途		现用途	
投诉人信息	投诉人姓名		投诉人电话	
投诉内容				
现场调查情况	<p>□窗洞扩大 □门洞扩大 □内墙或外墙新开门窗洞</p> <p>□窗洞改为门洞，未扩大 □窗洞改为门洞，并扩大</p> <p>□楼梯间墙体新开洞 □整片墙体拆除</p> <p>其他：</p>			

房屋使用情况	<p>1、是否改变使用性质、用途：是口 否口</p> <p>2、是否增大使用荷载：是口 否口</p> <p>3、是否拆改结构：是口 否口</p> <p>4、是否增设夹层、加盖等情况：是口 否口</p> <p>5、是否降低室内地坪标高：是口 否口</p>
周边环境情况	<p>1、周边是否有隧道、基坑等工程建设施工： 是口 否口</p> <p>具体情况：</p> <p>(1) 项目名称：</p> <p>(2) 建筑结构类型：</p> <p>(3) 建筑高度：</p> <p>(4) 设计用途：</p> <p>(5) 地基处理方式：</p> <p>(6) 基础形式：</p> <p>(7) 当前施工进度：</p> <p>(8) 基坑设计深度：</p> <p>(9) 当前开挖深度：</p> <p>(10) 基坑支护方案</p> <p>(11) 与房屋位置及距离：</p> <p>(12) 其他信息：</p> <hr/> <p>2、是否临近高切坡、挡土墙、堆土等：是口否口</p> <p>具体情况：</p> <p>(1) 与房屋位置关系：</p> <p>(2) 距离：</p> <p>(3) 高度：</p> <p>(4) 大小：</p> <p>(5) 其他信息：</p>
房屋安全状况	房屋鉴定时间：（已鉴定的填写）
	房屋安全等级：（已鉴定的填写）

	房屋鉴定单位：（已鉴定的填写）		
	是否存在安全隐患（尚未鉴定的填写） 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		
	主要隐患（险情）情况： （1）承重结构受损情况： （2）围护结构受损情况： （3）房屋倾斜： （4）地基基础： （5）其他： （6）影像资料见附件		
处理建议	<input type="checkbox"/> 减少结构使用荷载 <input type="checkbox"/> 加固 其他：		
检查人		检查单位	
检查时间			

五、房屋安全突发事件应急处理

(一) 对象：突发险情的房屋。

(二) 目的：快速出具房屋安全鉴定书，提出专业建议，为及时妥善处置房屋安全突发事件提供技术支持。

(三) 工作内容：

- 1、对突发险情的房屋进行现场查勘；
- 2、记录险情，分析原因；
- 3、出具《房屋安全鉴定书》。

(四) 工作要求：

1、鉴定单位 24 小时待命，接到险情通知后，第一时间安排鉴定人员到达现场，技术负责人必须到场；

- 2、现场查勘包括：周边环境、使用情况、主要受损情况；
- 3、进行必要的检测、验算；
- 4、对发现的房屋结构安全问题进行预警，提出处理建议；
- 5、无特殊要求时，鉴定书应当在现场查勘后 24 小时内出具；
- 6、协助有关部门处理相关事宜。

(五) 参考成本

参照《湖北省建筑工程质量检测收费标准》执行，一般按 8 元/m²核算，总成本少于 2500 元的，按 2500 元计。

武汉市房屋安全鉴定行业协会

2018 年 2 月 6 日

抄报：武汉市民政局、武汉市住房保障和房屋管理局

抄送：各区房管部门、市房屋安全管理中心

抄发：各鉴定（会员）单位

打印：韩晓

校对：彭汉林

印发 45 份

UDC

中华人民共和国国家标准



P

GB 50325 - 2010

民用建筑工程室内环境污染控制规范

Code for indoor environmental pollution control
of civil building engineering

(2013年版)

2010 - 08 - 18 发布

2011 - 06 - 01 实施

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局

联合发布

注：省略