

许昌市保障性租赁住房项目 认定办法（试行）

（征求意见稿）

为规范本市保障性租赁住房项目认定工作，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《河南省人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（豫政办〔2022〕6号）文件精神，结合我市实际，制定本办法。

一、适用范围

本市行政区域内通过保障性租赁住房支持政策新建、利用存量房改造、改建及其它类型住房转化的保障性租赁住房项目，符合条件的均可列入认定范围。本办法所称保障性租赁住房项目，是指政府给予政策支持，多主体投资、多渠道供给，面向符合条件的新市民、青年人等住房困难群体出租的住房项目。包括新建、改建、改造的租赁住房和存量闲置住房纳入保障性租赁住房管理等情形。

二、认定条件

（一）项目产权清晰。项目土地和产权明晰，不存在查封、异议、冻结、抵押、设立居住权等情形，且未纳入政府土地征收或储备计划。

（二）申请主体明确。申请人必须与产权证所登记人员显示一致。非居住存量改建、闲置存量住房改造保障性租赁住房的建设单位应为房屋产权人或合法使用权（管理权）的机构；新建保障性租赁住房的建设单位应为土地使用权人或与其合作建设运营保障性租赁住房的房地产开发企业、住房租赁企业等其他市场主体。

（三）规模及面积标准。原则上单个项目规模不少于 50 套（间），且户型面积符合规定标准。申请主体申请多个项目的，可统一核算。

（四）符合建设标准。项目应满足职住平衡、供需平衡要求，交通便利、基础配套设施齐全，有住房保障需求；项目设计应符合相关技术标准，具备相应的卫生、通风等条件，符合给排水、供电、消防等相关要求；有简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施，具备基本入住条件。

（五）禁止情形。有以下情形之一的，不得列入认定范围：

- 1.土地性质属于三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住房屋；
- 2.土地剩余使用年限低于 6 年；
- 3.土地、房屋已列入征收、拆迁范围；
- 4.存在查封登记、异议登记等限制转移登记情形的；
- 5.属于违法违规建筑的；

6.经认定不符合规定的其他情形。

三、职责分工

保障性租赁住房项目认定遵循市级统筹、县区负责的原则。市住房和城乡建设部门负责项目认定工作的相关政策制定、项目认定书审核发放、对各县（市、区）业务指导和监督管理等工作；各县（市、区）人民政府（管委会）对本辖区保障性租赁住房建设管理工作负主体责任，负责辖区内房源筹集、申请受理、联合审查、项目推进和监管执法等工作；发展改革部门负责保障性租赁住房立项工作。自然资源规划部门负责保障性租赁住房项目用地保障、规划审批等工作；各级住建、财政、税务、金融、水利、电力等相关部门应依职责做好相关工作。

四、认定程序

保障性租赁住房项目认定实行“先申报认定、后纳入计划”的工作机制，纳入保障性租赁住房年度建设计划应取得项目认定书。各县（市、区）人民政府（管委会）应加强保障性租赁住房项目认定的政策宣传，牵头开展保障性租赁住房项目摸底和筹集工作，根据认定标准筛选项目，建立辖区项目储备库，支持采取集中组织申报的方式加快推进项目认定。

保障性租赁住房项目根据实施主体层级，分为县（区）级项目和市级项目两类主体。

（一）县（区）级项目

实行集中申报认定，认定程序如下：

1.提出申请

利用保障性租赁住房土地支持政策新建以及利用存量房屋改建、改造的保障性租赁住房项目，申请人应当在办理建设用地或建设工程手续之前向项目所在地住建部门提出申请。提交材料如下：

（1）申请表（附件 1）；

（2）申请人营业执照、企业法人等相关身份证明材料；

（3）不动产权证或其他合法权属证明；

（4）项目可行性分析报告。主要包括职住平衡、供需平衡、运营管理等分析测算情况，项目建设或改造初步意见（含修规、消防设计、建筑结构等初步意见）。对于企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房，还需提供按原土地用途接续开发或更新改造已无必要的分析论证情况（如有行业主管部门需出具行业主管部门审核意见）；

（5）房屋安全检测报告（非居住房屋检测项目、居住房屋改建项目提供）；

（6）其他需要提供的材料。

2.项目初审

项目所在辖区住建部门接到申请后，需在 3 个工作日内，完成资料收集，会同本级发改、自然资源规划部门，结合区域总体

规划、保障性租赁住房发展计划、项目地块的现状条件等统筹研究，在 10 个工作日内对项目资料完成初审，并出具审查意见（附件 3）。

3.审查意见公示

初审通过后，由各县（市、区）住建部门在政府网站和项目现场对审查意见进行公示，公示期 5 个工作日。公示期满，无异议的，由各县（市、区）人民政府（管委会）将项目情况和审查情况函告市住建部门审核认定（附件 4）；存在异议的，待异议解决后，由申请人再行申请。

4.联合审查认定

市住建部门接到各县（市、区）人民政府（管委会）审查意见后，联合本级发改、自然资源规划部门，在 15 个工作日内完成项目审核。经审核同意，由市住建部门出具《许昌市保障性租赁住房项目认定书》（附件 5）。

对利用公共租赁住房转化的项目，凭政府部门批准文件，不再进行初审、联合审查、审查意见公示等程序，直接予以认定。

（二）市级项目认定程序

由产权单位向市住建部门提出申请（申请资料同上），市住建部门联合本级发改、自然资源规划部门，在 15 个工作日内完成项目审核。经审核同意，由市住建部门出具《许昌市保障性租赁住房项目认定书》。

五、项目管理

（一）建设管理

项目单位要按照基本建设程序、有关技术标准和强制性规定实施保障性租赁住房建设，保障工程质量、施工安全和建设进度。各相关部门要充分运用工程建设项目审批改革成果，切实提高保障性租赁住房项目审批效率。对不涉及土地权属变化的非居住存量土地建设的保障性租赁住房项目、非居住存量房屋改建的保障性租赁住房项目，可将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，推行告知承诺制审批，实行联合验收。保障性租赁住房项目投入运营前，项目单位应按照本市房屋建筑工程联合验收有关规定办理竣工验收。

（二）权属管理

对于存量房屋在取得认定书前已完成确权的，需在取得认定书后 60 日内，不动产登记机构依权利人申请，办理权利性质变更登记。保障性租赁住房项目须整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

（三）运营管理

利用保障性租赁住房土地支持政策、企事业单位依法取得使用权的土地、产业园区配套用地和新供应国有建设用地上新建的保障性租赁住房，不得改变保障性租赁住房性质，不得上市销售

或变相销售。保障性租赁住房项目运营期间，确需整体转让的，须报经市住建部门批准，转让后仍作为保障性租赁住房使用。政府产权的公租房与保障性租赁住房，可根据实际保障需求互相转化。

（四）监督管理

各县（市、区）人民政府（管委会）要严格保障性租赁住房项目认定管理，确保项目认定全覆盖。要加强项目监督管理，不定期抽查保障性租赁住房建设、使用情况。严禁以保障性租赁住房名义集资建房和进行“小产权房”、商品房开发，违规经营或骗取优惠政策。违反保障性租赁住房政策的行为记入诚信体系。涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

本办法自印发之日起施行，有效期两年。

- 附件：
- 1.许昌市保障性租赁住房项目认定申请表
 - 2.许昌市保障性租赁住房新增/既有项目建设运营可行性分析（参考模版）
 - 3.许昌市保障性租赁住房项目初审表
 - 4.XX县（市、区）政府（管委会）关于提请XX保障性租赁住房项目审核认定的函
 - 5.许昌市保障性租赁住房项目联合审查表
 - 6.许昌市保障性租赁住房项目认定书

附件 1

许昌市保障性租赁住房项目认定申请表

项目名称			
项目地址			
建设单位名称		统一社会信用代码	
联系人		联系电话	
运营单位名称		统一社会信用代码	
联系人		联系电话	
产权所有人		不动产权属编号	
规划用地性质		规划用地面积	
土地取得方式	出让【 】 划拨【 】 租赁【 】 其他【 】		

建设方式	利用自有闲置用地建设【 】 利用非居住存量房屋改建【 】 产业园区配套【 】 国有建设用地建设【 】 按现状投入使用【 】 其他：【 】
项目类型	住宅型【 】 宿舍型【 】
项目规模	共【 】套（间），建筑面积【 】m ² 。 其中70 m ² 以下【 】套（间），70 m ² 以上【 】套（间）。
承诺事项	我单位承诺，严格按照国家及省、市关于保障性租赁住房的政策规定实施项目建设和供应，不办理分户不动产登记，不上市销售或以“以租代售”形式变相销售，不骗取保障性租赁住房政策支持；严格执行相关建设程序；项目租金定价低于同地段同品质市场租赁住房租金。我单位将全面履行出租人各项责任，确保项目规范、安全运行，无条件服从城市发展，接受相关部门指导、监督和检查。如出现违规行为，愿承担相关责任。 承诺单位： 年 月 日

附件 2

许昌市保障性租赁住房新增/既有项目 建设运营可行性分析（参考模版）

一、项目概况

二、开发建设现状/概况

建设主体、建设规模、房源面积、建设标准、资金来源等。

三、运营方案

运营主体、出租对象、租金水平、运营期限、租金押金收取方式等。

四、承诺事项

承诺执行保障性租赁住房的相关标准。

附件 3

许昌市保障性租赁住房项目初审表

项目名称			
项目地址			
建设单位 名称		统一社会 信用代码	
运营单位 名称		统一社会 信用代码	
土地性质	m ²	土地面积	m ²
土地来源 类型		原房屋用 途（改建类 报）	
项目总建 筑面积		项目总投 资	万元
开工 （预计）时 间		投入使用 （预计）时 间	

保障性 租赁住房 建筑面积	(m ²)	保障性租 赁住房套 (间)数	
配套设施 建筑面积	(m ²)	配套设施 主要内容	
申报单位		联系人及 电话	
(区)发改部 门意见: (盖章) 年 月 日	(区)自然资源 和规划部门意见: (盖章) 年 月 日	(区)住建部门 意见: (盖章) 年 月 日	

附件 4

XX 区政府（管委会）关于提请 X 保障性 租赁住房项目审核认定的函

市住房和城乡建设局：

（公司名称）申请在我辖区（项目位置），利用（土地/房屋类别）建设/改建/改造保障性租赁住房（套数、面积），项目名称为：（项目名称）。经我区审查，项目资料齐全，基本符合保障性租赁住房相关要求，现提请审核认定。

特此函告。

（附公司申报提交资料）

XX 区政府（管委会）（盖章）

年 月 日

附件 5

许昌市保障性租赁住房项目联合审查表

项目名称			
项目地址			
建设单位 名称		统一社会信用 代码	
运营单位 名称		统一社会信用 代码	
土地性质	m ²	土地面积	m ²
土地来源 类型		原房屋用途 (改建类报)	
项目总建 筑面积		项目总投资	万元
开工(预 计)时间		投入使用 (预计)时间	

保障性 租赁住房 建筑面积	(m ²)	保障性 租赁住房 套 (间) 数	
配套设施 建筑面积	(m ²)	配套设施主要 内容	
申报单位		联系人及电话	
市 发 改 部 门 意见:	市 自 然 资 源 和 规 划 部 门 意 见:	市 住 建 部 门 意 见:	
(盖 章) 年 月 日	(盖 章) 年 月 日	(盖 章) 年 月 日	

附件 6

许昌市保障性租赁住房项目认定书

编号：

〔建设（运营）单位名称〕：

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和省、市有关规定，从即日起现认定项目认定为保障性租赁住房，具体信息如下：

项目名称			
项目地址			
建设单位名称		统一社会信用代码	
运营单位名称		统一社会信用代码	
土地性质		土地使用权	
项目总建筑面积	m ²	项目总投资	万元
建设方式			
开工（预计） 时间	年 月	投入使用（预 计）时间	年 月

保障性租赁住房 建筑面积	m ²	保障性租赁 住房套（间） 数	
配套设施建筑 面积	m ²	配套设施 主要内容	
租金要求			
最低运营年限			

凭此认定书，有关部门单位给予办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，落实相关税收优惠政策，免收城市基础设施配套费，运营期间执行民用水电气价格，纳入资金补助和金融支持申请范围等。

许昌市住房和城乡建设局（盖章）

年 月 日