

临翔区保障性租赁住房项目认定实施方案

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）、《云南省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（云政办发〔2022〕11号）、《云南省城镇保障性住房建设工作领导小组办公室关于印发云南省保障性租赁住房项目认定指南(试行)的通知》（云保建发〔2022〕4号）、《临沧市保障性租赁住房工作领导小组办公室关于临沧市保障性租赁住房项目认定的指导意见》（临保租办〔2023〕3号）文件精神，为进一步规范我区保障性租赁住房建设项目认定管理工作，积极推进保障性租赁住房项目建设，特制定本方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，立足新发展阶段、贯彻新发展理念，统筹考虑经济社会发展与基本民生保障，着力构建完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断完善保障性租赁住房项目认定制度，加快推进保障性租赁住房项目认定，促进保障性租赁住房项目尽快落地实施。

二、认定主体

区人民政府授权临翔区发展保障性租赁住房工作领导小组办公室组织辖区内的保障性租赁住房项目认定工作，区财政局、区发改局、区自然资源局、区住建局、市生态环境局临翔分局、

区税务局等有关单位按照各自职能职责，配合领导小组办公室做好保障性租赁住房项目认定及监督管理等相关工作。

三、认定期限

自2023年11月23日至2025年12月31日。

四、认定范围

(一) 新建类项目。利用新供应国有建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、集体经营性建设用地新建的保障性租赁住房项目。

1.农村集体经济组织可利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

2.土地性质为商业用地、住宅用地、一二类工业用地，在不改变用地性质的前提下可以配套建设一定规模的保障性租赁住房。三类工业用地（含三类物流仓储用地），不得新建为保障性租赁住房。

3.新建保障性租赁住房不得上市销售或变相销售。

(二) 改(造)建类和转化类项目。改(造)建类是指利用存量闲置房屋（包括非居住存量房屋、存量住房）改建(造)的保障性租赁住房项目。转化类是指利用已建成存量住房直接转化的保障性租赁住房项目。

1.可将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋（含在建工程）改(造)建为保障性租

赁住房。非居住用地上的存量房屋应当在保障产业发展需求，满足环保安全要求及居住条件的前提下进行改建。

2.土地性质为三类工业用地（含三类物流仓储用地）的非居住建筑，不得改（造）建为保障性租赁住房。

3.改（造）建类和转化类项目最低运营年限不得少于8年。

五、认定条件

临翔区保障性租赁住房项目认定需符合以下条件。

（一）建设类型。保障性租赁住房分为宿舍型和住宅型两类。新建宿舍型保障性租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》及有关标准。改（造）建宿舍型保障性租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及有关标准，采光、通风均应满足《宿舍建筑设计规范》有关要求。新建或改（造）建住宅型保障性租赁住房应执行《城市居住区规划设计标准》B50180-2018、《住宅设计规范》及有关标准。

（二）建设规模。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，原则上不应少于城市保障性租赁住房筹集总套数的70%。应完成简约、环保的基本装修，注重实用性，达到基本入住条件。项目应合理配套商业服务设施，商业服务设施建筑面积原则上控制在建筑总面积的30%以下。利用非居住存量房屋改建的保障性租赁住房，房源应相对集中，单个项目房源原则不少于30套（间）或建筑面积不少于1500平方米。其中，商业办公类房屋应以整幢、整栋或整层为改建单元，厂房、仓储类房屋

应以整幢或整栋为改建单元，旅馆、科研教育类房屋应以整幢为改建单元。

(三) 权属合法。新建类项目的土地需具有合法权属来源，改（造）建类和转化类项目应为批建手续齐全的合法建筑。

(四) 主体明确。项目的实施主体应为产权人或受产权人委托的实施单位或经产权人同意开展建设、运营的相关单位。房屋产权人为自然人的应当委托相关单位实施。

(五) 安全环保。项目建设应符合国家安全建设标准和相关技术规范，满足国家关于房屋质量安全、消防安全、环境安全的要求。企事业单位和产业园区利用存量工矿用地建设保障性租赁住房项目，应按相关规范的要求设立相应安全隔离措施，同时按《中华人民共和国土壤污染防治法》的有关规定开展土壤污染调查，土壤污染状况调查应满足环境质量要求。三类工业用地和三类仓储物流用地不得用于保障性租赁住房建设。

改（造）建类项目改（造）建前应由实施主体委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全性能鉴定，鉴定结果须符合安全标准，确保房屋结构安全。

六、认定申请材料

(一) 新建类保障性租赁住房项目，利用新供应国有建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地，建设保障性租赁住房的，申请人应当提交下列申请材料：

- 1.保障性租赁住房项目认定申请表。

2.原则上要有国有建设用地使用权出让合同或者划拨决定书或者租赁合同。项目已获得建设用地审查意见的，可以作为土地证明文件。

3.申请人的营业执照（法人证书）。

4.项目建设、分配、运营管理方案；需求调查报告。

5.申请人为非产权人的，应提供产权人的营业执照（法人证书）、产权人同意的书面意见。

（二）新建类保障性租赁住房项目，利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的，申请人应当提交下列申请材料：

1.保障性租赁住房项目认定申请表。

2.使用集体建设用地批准文件或者土地证明文件。

3.集体经济组织的村民会议或者村民代表会议讨论同意的书面意见。

4.集体经济组织所在地的乡镇政府(街道办事处)同意的书面意见。

5.申请人的营业执照（法人证书）。

6.项目建设、分配、运营管理方案；需求调查报告。7.申请人为非产权人的，应提供产权人的营业执照（法人证书）、产权人同意的书面意见。

（三）改(造)建类和转化类项目，申请人应当提交下列申请材料

1.保障性租赁住房项目认定申请表。

2.不动产证或者其他合法权属证明。

3.申请人的营业执照（法人证书）。

4.项目改（造）建、分配、运营管理方案；需求调查报告。

5.改（造）建类项目要提供房屋安全鉴定报告；转化类项目要提供房屋竣工质量、消防验收等材料。

6.工矿用地需提供土壤污染调查报告；厂房、仓储类工业用房需提供原用途的情况说明；涉及污染物生产使用和存储的，提供相关情况说明及室内环境评估报告。

7.申请人为非产权人的，应提供产权人的营业执照（法人证书）、产权人同意的书面意见。

以上新建类、改（造）建类和转化类项目，涉及改变土地建设用途的，应当经区自然资源主管部门同意，报区人民政府批准。

七、认定程序

（一）提出申请。申请人应当在办理建设用地或基本建设程序手续之前，向临翔区发展保障性租赁住房工作领导小组办公室提出申请（办公室设在区住建局）。

（二）开展审查。区发展保障性租赁住房工作领导小组办公室负责组织初审；初审通过后，将项目申请材料报相关部门进行预审。在开展预审5个工作日后，由保障性租赁住房工作领导小组办公室组织相关部门开展联合审查，形成联审意见。

（三）出具项目认定书。审查通过的项目，由区发展保障性租赁住房工作领导小组办公室在3个工作日内按程序核发保障性租赁住房项目认定书，并将被认定的保障性租赁住房项目信息及时上传至保障性租赁住房系统进行管理。

项目审查、认定时间，自受理申请之日起不超过10个工作日，因情况复杂，无法在规定时间内完成的，认定时间可以延长5个工作日。

八、认定后续管理

（一）落实支持政策

1.项目取得保障性租赁住房项目认定书后，由有关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。

2.项目取得保障性租赁住房项目认定书后，享受国家规定的土地、财税、金融支持政策。**一是**给予中央和省级补助资金、专项债券等专项经费支持。**二是**免收城市市政基础设施配套费。**三是**保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应。**四是**对闲置和低效利用的商业办公、厂房、仓储等非居住存量房屋，允许改（造）建为保障性租赁住房，用作保障性租赁住房期间，不变更土地性质，不补缴土地价款，土地使用年限和总建筑面积不变，不改变原有房屋类型和建筑容量控制指标。改（造）建项目不得突破既有建筑外轮廓线，不改变相邻关系。工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。**五是**利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。**六是**可以向银行业等金融机构申请贷款、债券、商业保险资金等金融政策支持。

(二) 认定管理

1.认定书有效期。改（造）建类和转化类项目最低运营年限不得少于8年。认定期满后，未申请续办认定的项目，将不再享受国家有关优惠支持政策。

2.认定书注销。项目取得保障性租赁住房项目认定书后，如有下列情形可以申请退出保障性租赁住房管理：**一是在**办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续过程中，因不符合审批条件确实无法办理相关手续的；**二是**因征收拆迁等不可抗力因素灭失的。

区发展保障性租赁住房工作领导小组根据申请，经审查同意，可注销项目认定书；也可以根据实际情况，主动注销项目认定书。注销认定书情况应当及时抄送各成员单位以及水、电、气等市政公用单位。注销项目认定书后，取消已享受的国家有关优惠支持政策，收回有关资金。

九、相关要求

(一) 统一思想，提高认识。临翔区保障性租赁住房建设项目是一项重大民生工程，是区委、区政府在加快城镇化建设步伐上作出的重大战略举措，区各级各部门要从保民生、促发展的大局出发，深刻认识保障性租赁住房的重要性和必要性，全力以赴抓好各项工作落实。

(二) 分工协作，强化联动。各级各部门要强化沟通协调通力协作，按照临翔区发展保障性租赁住房工作领导小组下达的任

务和要求，既分工负责，又协作配合，形成“政府联动、企业主体、部门协作、合力推进”的工作机制。

(三) 强化责任，落实任务。临翔区发展保障性租赁住房工作领导小组成员单位要按照各自职能职责，明确目标任务，责任落实到人，做好项目联合审查、项目认定及后续监管工作。对工作推进不力、成效不明显、未按时完成目标任务的，将严肃追究责任。

附件：1.保障性租赁住房项目认定申请表
2.保障性租赁住房项目联合审查表
3.保障性租赁住房项目认定书
4.XX保障性租赁住房项目建设（改建、改造）、分配、运营管理方案

（此件公开发布）

附件1

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	
运营单位名称		统一社会信用代码	
产权单位名称		统一社会信用代码	
建设筹集方式	<input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地建设 <input type="checkbox"/> 非居住存量房屋改建 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地建设 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有土地建设新供应国有建设用地建设 <input type="checkbox"/> 居住存量住房改造 <input type="checkbox"/> 存量住房直接转化		
规划用地性质		规划用地面积	平方米
土地取得方式	<input type="checkbox"/> 出让 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 划拨 <input type="checkbox"/> 其他：		
规划总建筑面积	平方米	总投资	万元
保障性租赁住房建筑面积	平方米	保障性租赁住房建设规模	套(间)
开工(预计)时间		投入使用(预计)时间	
项目投资类型	<input type="checkbox"/> 政府 企业	资金来源	财政%，国有企业%，民营企业%，其他%
租金	租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的%，租金年涨幅不超过%。		

出租对象	<input type="checkbox"/> 公开出租 <input type="checkbox"/> 定向出租 <input type="checkbox"/> 混合出租		
运营管理模式	<input type="checkbox"/> 自主运营 <input type="checkbox"/> 托管运营 <input type="checkbox"/> 其它		
户型方案	<input type="checkbox"/> 住宅型，规划总套数XXX套。其中：一居室XXX套，面积XXX平方米至XXX平方米；二居室XXX套，面积XXX平方米至XXX平方米；三居室及以上XXX套，面积XXX平方米至XXX平方米。 <input type="checkbox"/> 宿舍型，规划总间数XXX间，面积XXX平方米至XXX平方米。		
配套设施主要内容		配套设施 建筑面积	平方米
*保障性租赁住房楼栋内配套建设的公共用房(宿舍型保障性租赁住房项目填写)	<input type="checkbox"/> 公共卫生间及盥洗室，规划建筑面积XXX平方米。 <input type="checkbox"/> 公共厨房，规划建筑面积XXX平方米。 <input type="checkbox"/> 公共洗衣房，规划建筑面积XXX平方米。		
*权属证书号(非居住存量房屋改建项目填写)			
*租赁住房所在楼栋、楼层、房间(非居住存量房屋改建项目填写)	(本项目中租赁住房分布于：_____楼栋中_____楼层_____套(间)，_____楼栋中_____楼层_____套(间)，_____楼栋中_____楼层_____套(间)，_____楼栋中_____楼层_____套(间)。		

承诺书

我单位承诺：自愿申请以上项目为保障性租赁住房，遵守保障性租赁住房相关规定，并就填报内容作如下郑重承诺：1. 申报的项目内容及相关资料真实、合法、准确。2. 用作保障性租赁住房期间不改变住房租赁用途，不分割登记、分割转让、分割抵押。不上市销售或以长期租赁等为名变相销售。3. 不以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。4. 本项目建成的保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房评估租金。5. 除不可抗力因素外，本项目运营年限不低于临翔区规定的年限。6. 如上报的信息不实或有误，以及违反承诺或者作出不实承诺的，由本单位承担后果。如出现违规出售、以租代售或改变保障性租赁住房用途、擅自提高租金等违规行为的，愿承担相应责任。

申请人(盖章)：XXXXXXXXXX公司

年 月 日

联系人：

联系电话：

注：若申请认定的项目为配套建设项目，则上述相关内容仅需填写申请认定为保障性租赁住房项目相关的内容（含与保障性租赁住房直接相关的配套设施内容）。

附件2

保障性租赁住房项目联合审查表

项目名称	XXXXXXXXXXXXX项目
项目地址	XXXXXXXXXXXXX
建设方式	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建（运营期____年） <input type="checkbox"/> 改造（运营期____年） <input type="checkbox"/> 转化（运营期____年） <input type="checkbox"/> 其他
土地（房屋）性质	<input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有闲置土地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地 <input type="checkbox"/> 存量闲置房屋 <input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地 <input type="checkbox"/> 其他 土地（房屋）权属证明编号（建设项目用地预审与选址意见书编号）：用字第_____号
建设规模	总投资概算 XXX 万元。 总建筑面积 3XXX 万平方米；其中住宅 XXX 万平方米，配套商业服务设施 XXX 万平方米，共建设保障性租赁住房 XXX 套（间）；其中建筑面积小于 70 平方米 XXX 套（间），70 平方米以上 XXX 套（间）。
召开联合审查会议情况	XXX 年 XXX 月 XXX 日上午 XXX 时，在 XXX 会议室组织召开了 XXXX 项目认定联审会议，参会单位为：区发展改革局、区财政局、区自然资源局、市生态环境局临翔分局、区税务局、区住房和城乡建设局、XXXXXXXXXXXXXXXXX 等部门。
联合审查意见	经过联合审查，参会各部门对项目申报材料均无意见，同意该项目纳入保障性租赁住房建设项目，给予发放认定书。

附件3

保障性租赁住房项目认定书

证书编号：_____

_____公司：

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)和本省、本市有关规定，现认定_____项目为保障性租赁住房，具体信息如下：

项目名称	XXXXXXXXXXXXXXXXXX		
项目地址	XXXXXXXXXXXXXXXXXX		
建设单位名称	XXXXXXXXXXXXXXXXXX公司		
运营单位名称	XXXXXXXXXXXXXXXXXX公司		
建设单位统一社会信用代码	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	运营单位统一社会信用代码	XXX
土地性质	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	土地面积	XX平方米
项目总建筑面积	XXXXXXX平方米	项目总投资	XX万元
建设方式	XXXXXXX		
开工(预计)时间	XXX年XX月	投入使用(预计)时间	XXX年XX月
保障性租赁住房建筑面积	XXXXXXX平方米	保障性租赁住房套(间)数	XX套(间)
配套设施建筑面积	XXXXXXX平方米		
配备设施主要内容	商业、幼儿园、公厕、社区服务网点、老年人日间照料中心、社区服务用房、社区活动室、地下车库、人防、XXXXX等。		
租金要求	租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的XX%，租金年涨幅不超过XXX%。		

凭此认定书，有关部门单位按规定给予办理立项、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，执行民用水电气价格，符合条件的项目纳入资金补助和金融支持申请范围等。

认定书有效期：认定书有效期：XXX年XX月XX日至XXX年XX月XX日

临沧市临翔区发展保障性租赁住房工作领导小组办公室

(临沧市临翔区住房和城乡建设局代章)

XXX年XX月XX日

附件4

XX保障性租赁住房建设项目（改建、改造）、分配、运营管理方案

一、项目概况

项目基本情况

二、开发建设方案

建设主体、建设规模、房源面积、建设标准、资金来源等。

三、出租运营方案

运营主体、出租对象、租金水平、租金收取方式等。