

石家庄市发展保障性租赁住房工作领导小组办公室文件

石保租办〔2022〕2号

石家庄市发展保障性租赁住房工作领导小组办公室 关于印发《石家庄市保障性租赁住房项目 认定试行办法》的通知

各县（市、区）人民政府，高新区、循环化工园区管委会，市政府有关部门：

《石家庄市保障性租赁住房项目认定试行办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

石家庄市发展保障性租赁住房工作领导小组办公室

2022年3月30日

办公室

石家庄市保障性租赁住房项目认定试行办法

第一章 总则

第一条【制定目的】为贯彻落实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）、《河北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》（冀政办发〔2021〕8号）和《石家庄市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施办法》（石政办发〔2021〕6号）等有关精神，有效推动我市保障性租赁住房工作，加快完善住房保障体系，结合我市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】本办法适用以下方式筹建的保障性租赁住房项目认定：

- （一）集体经营性建设用地新建；
- （二）企事业单位自有存量土地新建；
- （三）产业园区配套用地新建；
- （四）非居住存量房屋改建；
- （五）新供应国有建设用地集中新建；
- （六）通过购买商品住房或存量住房作为保障性租赁住房；
- （七）存量房源整租运营。

第三条【项目类型】保障性租赁住房项目分为新增项目和既有项目。

（一）新增项目是指建设运营主体计划建设或正在建设尚未运营的项目。

（二）既有项目是指本办法实施前已经运营的项目。

第四条【部门职责】为确保保障性租赁住房项目认定工作稳步开展，在遵守全市统筹、各县（市、区）具体负责的原则下，采取联席会议制度，明确各市直相关部门的职责，各部门密切配合，形成合力。

市发展保障性租赁住房工作领导小组办公室（以下简称领导小组办公室）设在市住建局，负责保障性租赁住房有关工作的统筹协调。

市住房和城乡建设局是本市保障性租赁住房相关工作的行政主管部门，负责全市保障性租赁住房政策研究制定、年度建设计划编制；负责长安区、桥西区、新华区、裕华区保障性租赁住房项目户型、套型面积等具体建设要求进行审查并出具项目认定书。

市自然资源和规划局负责对建设方案中土地性质和用途、规划内容等方面进行审核并出具意见；负责为保障性租赁住房办理用地、规划等手续；负责梳理全市土地闲置情况，落实土地支持政策，对保障性租赁住房用地应保尽保。

市行政审批局负责对保障性租赁住房的审批流程进行审核并出具意见；负责优化各类型保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程；探索将工程建设许可和施工许可合

并为一个阶段，落实各方联合验收。

市财政局负责会同市住建局积极申请上级专项资金，并按程序拨付，以及绩效组织管理工作。

市税务局对持有《保障性租赁住房项目认定书》、利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设（改建）的保障性租赁住房，落实住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。

市发展和改革委员会负责对水电气暖价格等情况进行审核并出具意见。负责中央预算内投资计划申报、投资管理；落实民用水电气暖价格政策；指导专项债券和企业债项目申报工作。

长安区、桥西区、新华区、裕华区人民政府负责本辖区内集体经济组织、大中专院、科研院所、企事业单位等各类社会主体建设的保障性租赁住房进行筛选，建设方案经区领导小组审核后报市工作领导小组办公室。

各县（市、区）领导小组办公室负责本辖区发展保障性租赁住房工作统筹协调。除长安区、桥西区、新华区、裕华区外，其余县（市、区）领导小组办公室（或委托同级住建部门）为本辖区保障性租赁住房项目出具项目认定书。

各县（市、区）住房和城乡建设局负责本辖区保障性租赁住房政策研究制定、年度建设计划编制；负责对本辖区保障性租赁住房项目户型、套型面积等具体建设要求进行审查，并出具项目认定书。

第二章 认定条件

第五条【认定标准】保障性租赁住房项目须同时符合下列标准：

（一）面积标准。保障性租赁住房项目以建筑面积70平方米以下的小户型为主。

（二）租金标准。保障性租赁住房租金原则上不高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%，每年涨幅不高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅，且不超过5%。

（三）对象标准。保障性租赁住房出租对象为符合条件的新市民、青年人等住房困难群体。企业产权保障性租赁住房优先向本单位或本园区内符合条件的职工进行分配。

（四）规模标准。保障性租赁住房项目应为集中式租赁住房，房源规模原则上不少于10套（间）。

（五）建设标准。保障性租赁住房的建设应符合《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）要求。水、电、气、暖、路、信等城市基础设施要配套齐全，满足基本生活需求。保障性租赁住房应当提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。

（六）运营标准。保障性租赁住房项目运营期限实行合约期制度。在不超过经批准的土地使用年限和租赁合同年限的前提下，合约期具体标准为：

1. 新供应国有建设用地新建项目原则上合约期内不得退出

保障性租赁住房管理；

2. 企事业单位自有存量土地、产业园区配套用地和集体经营性建设用地新建项目，以及通过购买商品住房或存量住房作为保障性租赁住房项目运营期限不低于 10 年；

3. 非居住存量房屋改建项目运营期限不低于 8 年；

4. 存量房源整租运营项目运营期限不低于 5 年；

5. 合约期满后，根据届时国家和省有关政策进行调整。继续作为保障性租赁住房项目运营的，运营主体需提前提出续期申请，由项目原认定部门重新核发项目认定书。

第六条【申报材料】申请保障性租赁住房项目认定需提交以下材料：

（一）基本资料。

1. 申请表；

2. 申请人身份证明或法人、其他组织登记注册证明；

3. 房产或土地不动产权证；

4. 房地产所有权人同意作为保障性租赁住房证明文件等。

申请人与房地产所有权人签订的租赁合同，可视为房地产所有权人同意在合同期内作为保障性租赁住房证明文件。

（二）建设方案。

新增项目提供项目建设运营方案，既有项目提供项目建设运营报告。

第三章 项目认定

第七条【认定程序】保障性租赁住房项目认定常年接受申报，认定程序如下：

（一）申报。申请人可以向拟建设保障性租赁住房项目所在县（市、区）住房城乡建设部门提交项目认定的基本资料和建设方案。

（二）审查。申报材料齐全的项目，县（市、区）住房城乡建设部门受理后，牵头开展联合审查。

（三）认定。符合标准的项目，公示5个工作日且无异议的，报经县（市、区）领导小组同意后，由县（市、区）领导小组办公室（或委托同级住房城乡建设部门）核发保障性租赁住房项目认定书；长安区、桥西区、新华区、裕华区领导小组同意后需报市领导小组办公室，市领导小组办公室统一核发《保障性租赁住房项目认定书》。

（四）备案。除长安区、桥西区、新华区、裕华区外，其余县（市、区）领导小组办公室（或住房城乡建设部门）在发放项目认定书5个工作日内，将认定的保障性租赁住房项目，上报市领导小组办公室备案，按照实施年度录入保障性租赁住房项目管理信息系统。同时，各县（市、区）自然资源部门按照《自然资源开发利用司关于做好租赁住房用地信息录入工作的通知》（自然资利用函〔2021〕110号）要求，准时准确在土地市场动态监测与监管系统中录入“新供应租赁住房用地”

和“存量改建保障性租赁住房用地”两类用地情况信息。

第八条【认定效用】申请人凭项目认定书到相关部门办理各项建设手续，按规定享受土地、财税、金融等优惠政策。

利用存量闲置房屋改建（包括非居住存量房屋改建）和存量房源整租运营改造为保障性租赁住房的项目，可按照国家和省的有关要求，由相关部门共同研究确定不同功能类型的既有建筑改造利用消防技术要点，作为消防设计审查验收的依据。

第九条【纳入计划】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）领导小组办公室（住房城乡建设部门）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排和收集工作，根据认定标准筛选项目，建立辖区项目储备库，并根据项目成熟度确定项目实施年度。支持采取集中组织申报的方式加快推进项目认定。

第四章 监督管理

第十条【监管内容】各县（市、区）领导小组办公室（住房城乡建设部门）应牵头对保障性租赁住房项目建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管，不定期开展检查，检查内容如下：

（一）项目建设期，重点督促项目按计划推进、按标准建

设等；

（二）项目运营期，重点监督项目出租对象、租金水平是否符合要求，是否有违规出售或变相销售行为等。

第十一条【撤销认定】保障性租赁住房项目有下列情形之一的，撤销项目认定书：

（一）对于不符合标准的，拒绝整改或限期整改后仍达不到标准的；

（二）运营期限未达到规定年限，因特殊原因确需退出的。

第十二条【注销认定】保障性租赁住房项目运营期限达到规定年限，建设运营主体可以在期满三个月前向县（市、区）领导小组办公室（住房城乡建设部门）提出注销申请。

第十三条【续期认定】保障性租赁住房项目运营期限达到规定年限，建设运营主体可以在期满三个月前向县（市、区）领导小组办公室（住房城乡建设部门）提出续期申请，符合标准的，按规定重新核发项目认定书。

第五章 附则

第十四条【补充认定】在本办法实施前，已纳入年度建设计划的既有项目，各县（市、区）应督促建设运营主体按本办法第二章和第三章的相关要求申请认定，加快核发项目认定书。既有项目因执行相关认定标准有困难的，可适当放宽认定标准。

第十五条【有效期限】本办法自印发之日起试行两年。

石家庄市保障性租赁住房项目认定申请表

(参考模板)

日期:

| | | | |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--|
| 建设主体名称 | (盖章) | 社会信用代码 | |
| 运营主体名称 | (盖章) | 社会信用代码 | |
| 联系人 | | 联系电话 | |
| 项目名称 | | | |
| 项目地址 | | | |
| 房地产所有权人 | | 房地产权证书编号 | |
| 项目状态 | <input type="checkbox"/> 新增项目(计划建设或正在建设尚未运营) <input type="checkbox"/> 既有项目(本办法实施前已经运营) | | |
| 项目类型 | <input type="checkbox"/> 住宅型 <input type="checkbox"/> 宿舍型 | | |
| 筹建方式 | <input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地新建 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有存量土地新建 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地新建 <input type="checkbox"/> 非居住存量房屋改建 <input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地新建 <input type="checkbox"/> 通过购买商品住房或存量住房作为保障性租赁住房 <input type="checkbox"/> 存量房源整租运营 | | |
| 项目规模 | 总共 套(间) | | |
| | 70平方米以下 套(间) | | |
| | 70平方米以上 套(间) | | |
| 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 | | |

石家庄市保障性租赁住房新增项目建设方案

(参考模板)

一、项目概况

二、土地概况

土地权源证明、四至范围、土地面积、改变后的土地用途等。

二、开发建设方案

建设主体、建设规模、规划建设条件、建设套数、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、运营期限、租金押金收取方式，集体经营性建设用地建设的项目应包含收益分配等。

四、承诺事项

承诺执行保障性租赁住房的相关标准。

石家庄市保障性租赁住房既有项目建设方案

(参考模板)

一、项目概况

二、开发建设现状

建设主体、建设规模、房源面积、建设标准等。

三、出租运营现状

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。

石家庄市保障性租赁住房项目认定书

(参考模板)

XX县(市、区)保租房认定〔20 〕 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)和本省(市、县、区)有关规定,现认定 (项目名称) 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 | | 运营单位名称 | |
| 统一社会信用代码 | | 统一社会信用代码 | |
| 土地性质 | | 土地面积 | |
| 项目总建筑面积 | | 项目总投资(万元) | |
| 建设方式 | | | |
| 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 | | 保障性租赁住房套(间)数 | |
| 配套设施建筑面积 | | 配套设施主要内容 | |
| 租金要求 | | | |
| 运营期限 | 运营期限 _____ 年,届时按照国家 and 省有关政策执行 | | |

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，执行民用水电气暖价格，纳入建设资金补助和金融支持申请范围等。该请于运营期满三个月前提出注销或续期申请。

XX县（市、区）发展保障性租赁住房

领导小组办公室（代章）

XXXX年XX月XX日

抄送：发展改革部门，自然资源和规划部门，行政审批部门，税务部门，金融部门，供水、供电、燃气部门，镇政府（街道办）

XX县发展保障性租赁住房工作领导小组办公室 XXXX年XX月XX日印发

石家庄市保障性租赁住房项目注销/撤销认定书

(参考模板)

XX区保租房注销/撤销〔20 〕 号

_____(单位名称)_____:

经核定，你单位_____(项目名称)_____项目(原项目认定书编号XX区保租房认定〔20 〕 号)不再纳入我市保障性租赁住房管理，不再享受保障性租赁住房的专门支持政策。

石家庄市XX区发展保障性租赁住房

领导小组办公室(代章)

XXXX年XX月XX日

抄送：发展改革部门，自然资源和规划部门，行政审批部门，税务部门，金融部门，供水、供电、燃气部门，镇政府(街道办)

XX县发展保障性租赁住房工作领导小组办公室 XXXX年XX月XX日印发

石家庄市发展保障性租赁住房工作领导小组办公室 2022年3月30日印发
