

淮安市住房保障工作领导小组办公室文件

淮房保组办〔2022〕2号

关于印发《淮安市保障性租赁住房项目认定实施细则（试行）》的通知

各县区人民政府，市各委办局，市各直属单位：

经研究，现将《淮安市保障性租赁住房项目认定实施细则（试行）》印发给你们，请认真贯彻落实。

淮安市住房保障工作领导小组办公室

2022年9月13日

淮安市保障性租赁住房项目认定 实施细则（试行）

为促进我市保障性租赁住房发展，落实有关支持政策，建立保障性租赁住房项目认定机制，提高审批效能，实现常态化申请受理、联合审查、部门联动、信息共享，加快房源筹集，根据国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》、省政府办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》和《淮安市加快发展保障性租赁住房实施方案》等文件精神，制定本实施细则。

一、确定项目认定范围

在本市行政区域内通过新建、改建、存量盘活、租购等方式筹集的保障性租赁住房均实行项目认定制。

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

（二）列入保障性租赁住房规划、计划项目；拟开工建设、正在建设和已建成投入运营，并纳入保障性租赁住房规范管理的項目。

（三）利用存量房屋改建、改造和盘活闲置住房的保障性租赁住房项目。包括：人才公寓、未纳入计划的公租房、闲置的拆迁安置住房、机关企事业单位闲置的各类住房等，符合条件的可转为保障性租赁住房；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。

（四）通过市场租赁、购买方式筹集的保障性租赁住房。

二、明晰项目认定部门职责

市住房保障工作领导小组（以下简称“市领导小组”）负责全市保障性租赁住房项目认定工作的统筹协调和监督指导。市领导小组办公室组织市发改委、市住建局（市住房保障中心）、市资规局、市行政审批局具体负责市直单位保障性租赁住房项目认定工作。经认定的项目，由市领导小组办公室向申请单位出具项目认定书。

各县区（园区）人民政府（管委会）根据实际，建立保障性租赁住房项目管理工作机制，负责组织本辖区内保障性租赁住房项目的联合审查和认定工作，明确申请受理部门，办事流程，向申请单位出具项目认定书，及时将认定结果报市领导小组备案。

三、严格认定办理流程

保障性租赁住房项目申请人（以下简称“申请人”）应为土地、房屋的不动产权利人，或受不动产权利人委托或与不动产权利人签订长期租赁协议、具备独立法人资格、社会信誉良好的单位或机构。

（一）受理申请。市本级项目由市住建局（市住房保障中心）负责受理，申请单位提交申请材料，并对提供材料的真实性、有效性、准确性负责。

（二）审查认定。市住建局（市住房保障中心）对申请单位材料进行初审，提出初审意见，提交市领导小组办公室联合审查。

（三）备案。对通过审查认定的项目，通过住房租赁监管平台向省厅备案。

（四）发放认定书。项目备案后，市领导小组办公室向申请人发放项目认定书。

四、明确审查重点

相关部门应按照各自职责，对通过新建、改建、存量盘活、租购等方式申请的保障性租赁住房项目进行联合审查。项目审查的重点主要包括：

（一）新建项目。符合国土空间规划和城镇住房发展规划要求；合理选址布局，考虑城市基础设施和交通出行条件，主要安排在产业园区及周边、公共交通站点附近和城市建设重点片区；在普通商品房建设项目中按一定比例配建等。

（二）改建项目。原房屋建设手续应齐全、权属清晰；改建后应当确保房屋质量安全，符合给排水、供电、消防安全等相关要求，具备相应的卫生、通风等条件；厂房、仓储类改建项目应当设立相应安全隔离措施，确保人员居住安全。

（三）面积标准。新筹集住宅型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；新筹集宿舍型保障性租赁住房以建筑面积不超过50平方米的小户型为主。改建项目应当以整栋、整单元、整层为基本改建单位，应具备独立交通空间。原则上不得少于20套（间）且总建筑面积不少于1000平方米。已开工建设或通过现有住房改建转化的，可适当放宽建筑面积标准。通过租赁、购买取得的保障性租赁住房应符合新筹集保障性租赁住房规定的面积标准。

（四）时间要求。认定部门应自受理之日起30个工作日内完成认定工作。申请项目没通过认定的，认定部门应书面告知原因。

五、规范认定书文本

明确我市保障性租赁住房项目认定书及编号规则、认定申请书及附件材料的具体样式和文本内容。（详见附件）

六、强化认定管理

申请单位取得保障性租赁住房认定书后，相关部门应依法办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，落实土地、财税、金融等优惠支持政策。

申请人为土地、房屋的不动产权利人的，项目认定书的有效期与土地使用期限一致；申请受不动产权利人委托实施改建或长租方式取得保障性租赁住房的项目认定书有效期应不超过相关租赁协议约定的租赁运营期限（协议约定的租赁运营期限应达到6年以上）。

保障性租赁住房项目有以下情形之一的，经认定部门进行核实，由市领导小组办公室撤销项目认定书：

- 1.取得《淮安市保障性租赁住房项目认定申请书》后无正当理由1年内未开工建设或改建的；
- 2.已开工项目无正当理由连续停工3个月以上的；
- 3.项目运营期满或由于其他原因不再作为保障性租赁住房使用的；
- 4.违反《淮安市加快发展保障性租赁住房实施方案》相关规定的；

5.其他不符合保障性租赁住房规范管理要求需要撤销的。

七、其他

本实施细则由市住房保障工作领导小组办公室负责解释，自发布之日起试行两年。

附件：1.淮安市保障性租赁住房项目认定书（样本）
2.淮安市保障性租赁住房项目认定书编号规则
3.淮安市保障性租赁住房项目认定申请书

附件1

淮安市保障性租赁住房项目认定书（样本）

项目编号（HAXXX2XXXX）

〔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）和江苏省、淮安市有关规定，现认定_____项目为保障性租赁住房，具体信息如下：

项目名称			
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	m ²	项目总投资	亿
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			

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，执行民用水电气价格，纳入资金补助和金融支持申请范围等。

本项目认定书的有效期至_____年_____月_____日。

审核认定单位

年 月 日

附件2

淮安市保障性租赁住房项目认定书编号规则

保障性租赁住房项目认定书编号设为由字母和数字组成的10位代码： HA（淮安）XX（各区编码）X(筹建渠道)2X（出具年份）XXX（项目序号）。

具体编号规则说明如下：

1. “各区编码”代码及含义：

代码	含义	代码	含义
00	市本级	06	盱眙县
01	清江浦区	07	涟水县
02	淮安区	08	经济技术开发区
03	淮阴区	09	工业园区
04	洪泽区	10	生态文旅区
05	金湖县		

2. “筹建渠道”代码及含义：

代码	含义	代码	含义
1	集体经营性建设用地建设	6	存量住房盘活
2	企事业单位自有土地建设	7	长期租赁
3	产业园区配套用地建设	8	购买
4	非居住存量房屋改建	9	其他
5	新供应国有建设用地建设		

3.项目编号示例（以工业园区配套用地为例）：

HA09322001

淮安市 / 工业园区 / 产业园区配套 / 筹建年份 / 项目序号

淮安市保障性租赁住房项目认定申请书

_____（受理部门）：

我单位拟（已）在_____区投资建设保障性租赁住房项目，项目名称：_____，属于利用（☐集体经营性建设用地、☐企事业单位自有土地、☐产业园区配套用地、☐新供应国有建设用地、☐非居住存量房屋改建、☐存量住房盘活、☐购买、☐长期租赁、☐其他）建设，现提供项目有关信息如下，申请认定为保障性租赁住房项目。

一、基础信息

项目名称、地址、地块四至、性质、面积、用途、获取方式、权属主体等信息。

二、拟（已）建项目信息

包含建设内容（住宅幢数及配套）、开竣工时间、总建筑面积（住宅建筑面积、配套建筑面积）、户型面积及对应房源套数、间数、项目投资等信息。

三、相关承诺

本单位承诺，包括以下内容：（一）提交的资料均真实有效；（二）按规定办理相关建设手续，遵守相关法律法规；（三）严格遵守《淮安市加快发展保障性租赁住房实施方案》有关规定，配合房产部门做好项目系统填报、信息维护、供

应管理，自觉接受监督；（四）项目建成后，严格按照国家对保障性租赁住房的要求进行运营，租金不高于同地段同品质市场租金的9折，不进行变相销售。若违背上述承诺，愿意承担相关法律后果。

四、其它需要补充的说明
特此申请。

单位（盖章）
年 月 日

附交材料（根据保障性租赁住房实际取得形式进行提交）：

一、基本信息

（一）不动产权利人信息，委托实施的还需提供授权委托书及实施单位信息。存在抵押登记等他项权利的，提供所有他项权利人信息及其依合同同意建设的书面意见。

（二）项目权属材料。

二、新建项目

（一）利用非居住存量土地新建项目，应提供已征求相关利害关系人的意见，完成不少于10个自然日的社会公示证明材料。

（二）利用工业或物流仓储用地新建项目，应提供环境符合居住条件的评估报告。

（三）新建项目方案，主要包括项目现状、地块信息（用地性质、面积、获取方式）、建筑设计方案（户型设计、房源数量等）、项目营运方案（投入成本、回收周期等）、租赁方案（经营模式、租赁对象、租金标准等）。

（四）其它需要提交的用地、规划、建设等材料。

三、改建项目

（一）利用非居住存量房屋改建的项目应提供已征求相关利害关系人的意见，完成不少于10个自然日的社会公示证明材料。

（二）非居住存量房屋改建项目，根据规划意见，改建单位按照有关规定组织鉴定和设计，满足现行消防和人防等技术标准，提供具有相应等级的设计单位出具的可行性报告。

（三）利用存量厂房、仓储用房改建的项目，应提供环境符合居住条件的评估报告。

（四）改建方案，主要包括项目现状、地块信息（用地性质、面积、获取方式）、建筑设计方案（户型设计、房源数量等）、项目营运方案（投入成本、回收周期等）、租赁方案（经营模式、租赁对象、租金标准等）。

（五）其它需要提交的用地、规划、建设等材料。