

# 关于印发《黄山市保障性租赁住房项目认定暂行办法》的通知

各区县人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为规范我市保障性租赁住房项目认定工作，进一步明确项目认定及退出工作流程，规范申请材料及认定书样式，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）、《安徽省人民政府办公厅印发关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2022〕117号）、《黄山市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》（黄政办秘〔2022〕27号）等要求，市住建局牵头制定了《黄山市保障性租赁住房项目认定暂行办法》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：1. 《黄山市保障性租赁住房项目认定暂行办法》  
2. 黄山市保障性租赁住房项目认定流程图  
3. 黄山市保障性租赁住房项目认定书(参考模板)  
4. 黄山市保障性租赁住房项目退出流程图  
5. 黄山市保障性租赁住房项目注销/撤销认定书（参考模板）

黄山市保障性租赁住房工作领导小组办公室

2023年1月9日

# 黄山市保障性租赁住房项目认定暂行办法

## 第一章 总则

**第一条** 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）、《安徽省人民政府办公厅印发关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2022〕117号）、《黄山市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》（黄政办秘〔2022〕27号）等要求，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称的保障性租赁住房项目，是指政府给予土地、财税、金融等政策支持，主要由市场主体建设运营，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主（不低于供应总量的80%），租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，主要解决符合条件的新市民、青年人等住房困难群体的租赁住房项目。

**第三条** 本办法适用于通过以下渠道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）产业园区工业项目配套用地新建；
- （四）存量闲置房屋建设；
- （五）新供应国有建设用地新建。

**第四条** 保障性租赁住房项目认定工作按照全市统筹、各区县负责的原则。

市住房和城乡建设部门是本市保障性租赁住房项目认定工作的行

政主管部门，负责本市保障性租赁住房项目认定的政策制定和监督考核工作。市保障性租赁住房领导小组办公室是本市保障性租赁住房项目认定的统筹协调部门，负责保障性租赁住房管理、年度建设计划编制等工作。

区县住房城乡建设部门负责辖区保障性租赁住房年度建设计划编制、项目认定等工作。

发改、财政、公积金、资规、人社、税务、市场、金融、国资监管等有关单位按照职责分工做好相关工作。

## **第二章 认定条件**

**第五条** 认定为保障性租赁住房的新增项目应当同时符合下列标准：

**（一）面积标准。**建设标准以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，小户型的比例原则上不低于 80%。考虑到三孩生育政策的实施，可建设少量建筑面积不超过 90 平方米的户型。

**（二）租金标准。**保障性租赁住房租金标准接受政府指导，不得高于同地段、同品质市场租赁住房租金的 90%，各区县人民政府、黄山高新区管委会要建立市场租金定期评估发布制度，原则上一年评估发布一次。具体房租金额依据项目所在地区、县政府发布的参考价格确定，或由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构定期评估确定后，报市保障性租赁住房工作领导小组办公室备案。同一项目市场租金和保障性租赁住房租金应当同比例调整，年度租金涨幅不超过 5%。

**（三）对象标准。**出租对象应当为在本市工作或生活的新市民、青年人等住房困难群体。

**（四）规模标准。**采取集中式租赁方式，且房源规模原则上不少

于 10 套（间）。

**（五）建设标准。**按照《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）要求执行。

**（六）运营标准。**运营期限（含建设时间）具体标准为：

1. 新供应国有建设用地新建项目的房源，按土地供应手续约定产权登记为保障性租赁住房的，自持年限内按照保障性租赁住房运营管理；

2. 企事业单位自有存量土地新建、产业园区工业项目配套用地新建和集体经营性建设用地新建项目的房源，运营期限原则上不少于 3 年（含），其中，按土地供应手续约定产权登记为保障性租赁住房的，土地使用年限内按照保障性租赁住房运营管理；

3. 存量闲置房屋改建项目运营期限原则上不少于 2 年（含）。

### **第三章 认定流程**

**第六条** 保障性租赁住房项目认定实行“先申请认定，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原则上应取得项目认定书。

各区县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查和收集工作，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请的方式加快推进项目认定。

**第七条** 保障性租赁住房项目认定常年接受申请，认定程序如下：

**（一）申请。**申请人可以向区县住建、房管部门提交项目认定的基本资料和建设运营方案或建设运营报告。

同一市场主体经营多个保障性租赁住房项目的，可将位于同一区县行政区内地理位置相邻的多个项目，整合为一个项目整体申请认定。

**(二) 审查。**申请材料齐全的项目，区县住建、房管部门受理后，牵头开展联合审查。

**(三) 认定。**符合标准的项目，报区县保障性租赁住房领导小组同意后核发项目认定书，并抄送发改、资规、税务、金融等相关部门。项目认定在受理之日起 40 个工作日内完成。不符合标准的项目，将申请材料退回申请人并以书面形式告知原因。

**(四) 报备。**区县保障性租赁住房领导小组认定的保障性租赁住房项目应向市保障性租赁住房领导小组办公室报备。

黄山高新区保障性租赁住房项目认定书由市保障性租赁住房工作领导小组办公室核定发放。

**第八条** 保障性租赁住房项目认定书不作为产权确认的依据。

取得项目认定书后，根据《黄山市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》（黄政办秘〔2022〕27号）要求，相关部门办理立项、用地、规划、人防、施工、消防等手续，落实住房租赁税收和民用水电气价格等各项优惠政策。

支持银行业金融机构以市场化方式向取得项目认定书的申请人提供长期贷款。

## 第四章 监督管理

**第九条** 新建保障性租赁住房应整体确权、整体转让，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。各区县住建、房管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进行监督，强化工程质量安全监管，不定期开展督查，督查内容如下：

**(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、租金水平等是否符合标准。

**第十条** 保障性租赁住房项目在运营期限内,确需整体转让的,建设运营主体应当向区县保障性租赁住房领导小组提出转让申请,变更项目认定书,转让后仍作为保障性租赁住房使用,原运营期限不变。

**第十一条** 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)对于实施过程中出现与申报承诺不一致的行为,拒绝整改或限期整改后仍不一致的;

(二)运营期限未达到规定年限,因破产清算、征收拆迁等其他原因确需退出的。

**第十二条** 保障性租赁住房项目运营期限达到规定年限,不再作为保障性租赁住房使用的,建设运营主体应当在期满三个月前向区县保障性租赁住房领导小组提出注销申请,区县保障性租赁住房领导小组按规定注销项目认定书,并向市保障性租赁住房领导小组办公室报备,该项目不再享受各项优惠政策。

**第十三条** 保障性租赁住房项目运营期限达到规定年限,继续作为保障性租赁住房使用的,建设运营主体应当在期满三个月前向区住保障性租赁住房领导小组提出续期申请,符合标准的,区县保障性租赁住房领导小组按规定重新核发项目认定书;不符合标准的,区县保障性租赁住房领导小组按规定注销项目认定书。

## 第五章 承租人的入住与退出

**第十四条** 黄山市保障性租赁住房面向黄山市就业的新市民、青年人提供房源,并应满足以下条件:

1. 申请人为新市民的(非本市户籍), 须提供身份证、就业证明(劳动合同、缴纳养老保险证明等单位证明, 无法提供就业证明的按照告知承诺制签订诚信承诺书), 签订授权核查书。

2. 申请人为青年人的(本市户籍, 40 周岁〔含〕以下的成年人), 须提供身份证、户口簿、就业证明(劳动合同、缴纳养老保险证明、单位证明其中之一, 无法提供就业证明的按照告知承诺制签订诚信承诺书), 签订授权核查书。

3. 申请人名下在黄山市保障性租赁住房项目所在辖区内无住房, 包括无自有住房、房改房、经济适用住房、直管公房、公租房和安置房。

4. 其他符合保障性租赁住房条件的人员。

**第十五条** 保障性租赁住房项目运营方与承租人签订的租赁合同, 应明确双方主要权利和义务, 承租人在承租期间须遵守房屋使用安全规定及租赁合同相关约定。

保障性租赁住房租赁合同签订期限由租赁双方自行约定, 但最短不少于一年, 最长不超过三年; 合同期满, 符合条件的, 可以续租。

承租人原则上不得破坏其承租的保障性租赁住房设施设备, 不得擅自装修或者转租、转借, 也不得转变租住用途。加强保障性租赁住房管理, 违反规定使用的, 应当责令退出。

**第十六条** 租赁方通过购买、获赠、继承等各种方式在保障性租赁住房项目所在辖区内拥有住房的, 可给予12个月过渡期; 过渡期后未退出保障性租赁住房的, 不再享受保障性租赁住房租金优惠, 按市场租赁住房租金标准收取租金。承租人自然死亡的, 自动退出所承租的保障性租赁住房。

**第十七条** 根据《黄山市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》（黄政办秘〔2022〕27号），投资主体做好保障性租赁住房申请、租金收缴、退出等日常管理工作，可以委托专业化运营公司参与管理。各区县住房保障主管部门应履行保障性租赁住房行业监管主体职责，加强保障性租赁住房承租人申请、租金收缴、退出的监督、审查，对违反规定使用的，应当责令退出。黄山高新区辖区内保障性租赁住房承租人申请、租金收缴、退出的监督、审查应由黄山高新区住建局审查后报市住房租赁保障中心备案。

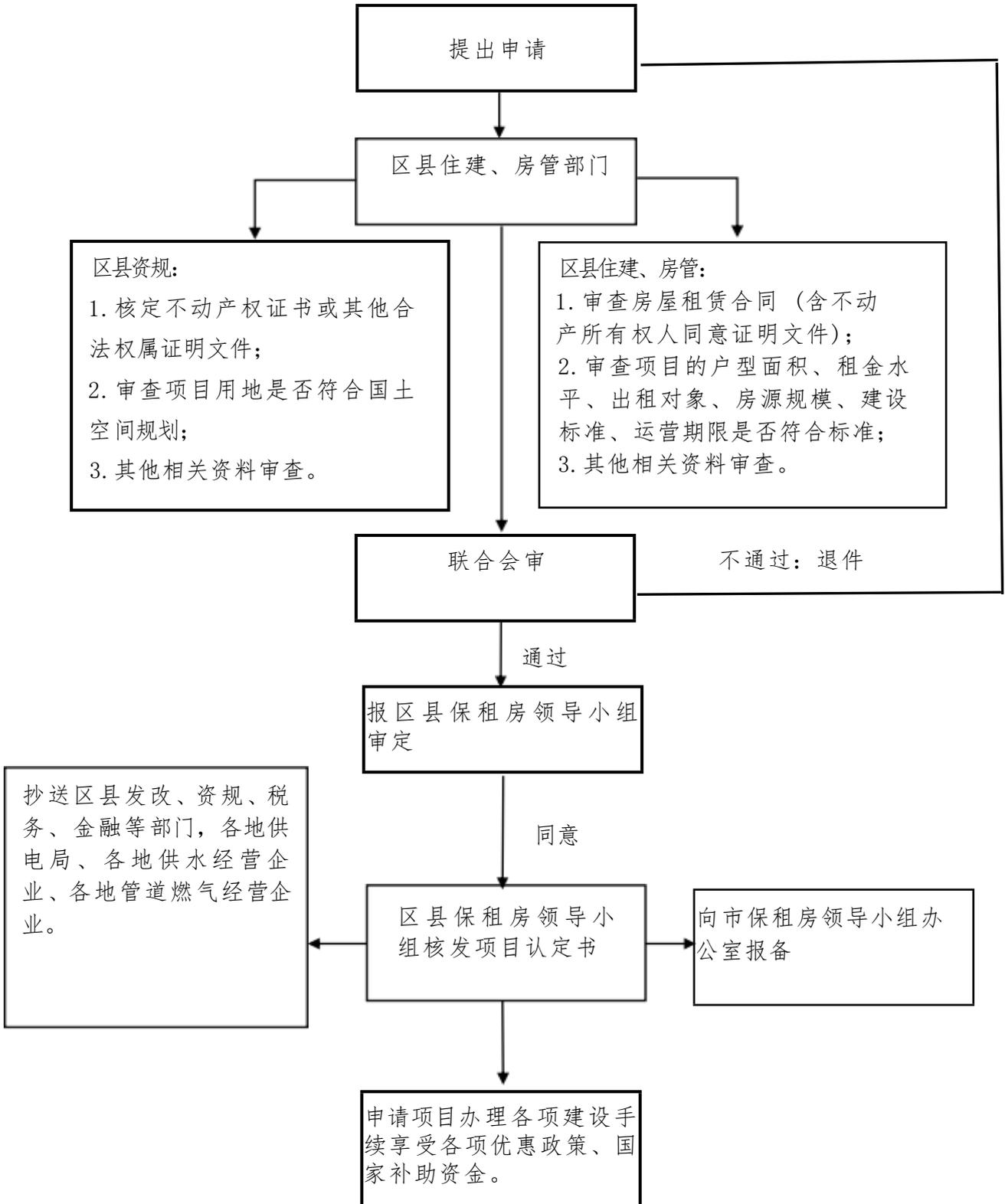
## **第六章 附则**

**第十八条** 如国家或省级出台相关保障性租赁住房项目认定办法，我市遵照执行。各区县可参照本办法结合本区县实际，细化保障性租赁住房项目认定程序。

**第十九条** 本办法自印发之日起实施。

附件2

### 黄山市保障性租赁住房项目认定流程图



附件3:

# 黄山市保障性租赁住房项目认定书 (样张)

证书编号: 20XX-XXXX

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《安徽省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》(政务办秘〔2021〕117号)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			
项目地址或四至范围			
项目类型			
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		土地面积	m <sup>2</sup>
项目总建筑面积	m <sup>2</sup>	项目总投资	亿
保租房建筑面积	m <sup>2</sup>	保租房套(间)数	
配套设施建筑面积	m <sup>2</sup>	配套设施主要内容	
开工(预计)时间)	年/月	投入使用(预计)时间)	年/月
租金要求	不高于同地段同品质市场租金的90%		

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。

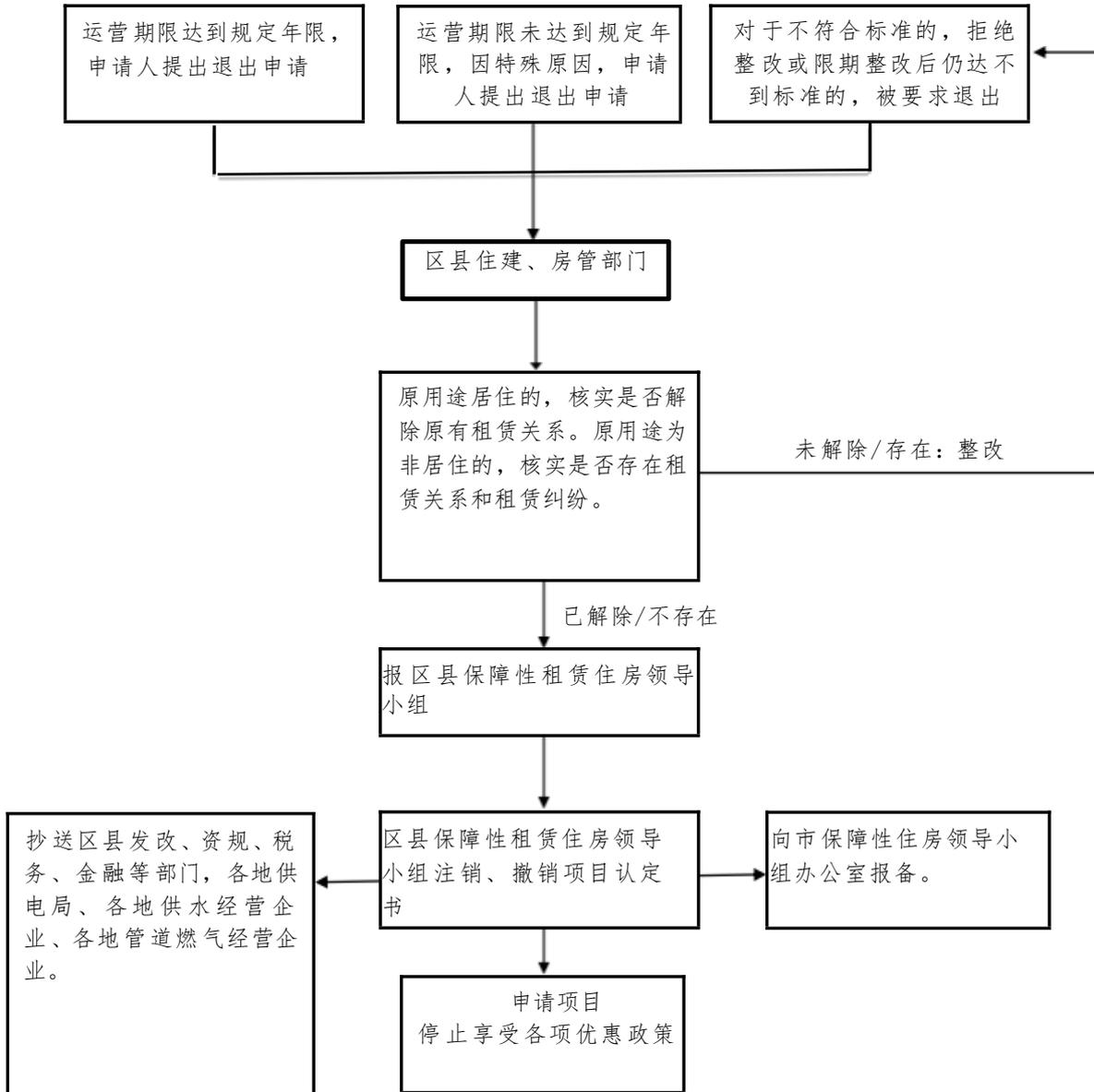
XX 保障性租赁住房领导小组办公室

XXXX 年 XX 月 XX 日

(本表一式三份:项目申报单位、区县保障性租赁住房工作领导小组、市保障性租赁住房工作领导小组各一份。)

附件 4

### 黄山市保障性租赁住房项目退出流程图



## 附件 5

# 黄山市保障性租赁住房项目注销/撤销认定书

(参考模板)

XX 区县保租房注销/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 区县保租房新增/既有认定(20 ) 号)不再纳入黄山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。

XX 保障性租赁住房领导小组办公室

XXXX 年 XX 月 XX 日

抄送:区县发改、资规、税务、金融等部门,各地供电局、各地供水经营企业、各地管道燃气经营企业。