

邯郸市保障性租赁住房工作领导小组文件

邯保租〔2022〕1号

邯郸市保障性租赁住房工作领导小组 关于印发《邯郸市保障性租赁住房项目 认定办法》的通知

各县（市、区）人民政府，市对口有关单位，市政府有关部门，
冀南新区、邯郸经济技术开发区管委会：

《邯郸市保障性租赁住房项目认定办法》已经市政府同意，
现印发给你们，请认真贯彻实施。

邯郸市保障性租赁住房工作领导小组
(邯郸市保障性租赁住房工作领导小组办公室代章)

2022年6月15日

邯郸市保障性租赁住房项目认定办法

第一章 总 则

第一条 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《邯郸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》（邯政办规〔2021〕11号）文件精神，有效推动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 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 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 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，市级联席会议部门及职责详见《邯郸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》（邯政办规〔2021〕11号）附件2，各部门密切配合，形成合力。

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、政策研究制定、年度建设计划编制、保障性租赁住房项目户型、套型面积等具体事宜。除丛台区、邯山区、复兴区和邯郸经济技术开发区外，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。

第二章 项目产权单位责任

第五条 保障性租赁住房项目实行“谁投资、谁所有”，产权单位可自行运营管理，也可委托专业机构运营管理。保障性租赁住房项目认定书应设置有效期限，原则上以3年为周期。项目认定书到期后，产权人应于期满前三个月向认定单位提出续期申请。

产权人应主动向项目认定单位申请续期，项目未获批续期或

私自退出的，视为擅自改变建筑物功能、非法改变土地用途，由相关职能部门依法查处，并纳入信用监管。

运营项目涉及城市规划征地拆迁时，产权人和整体运营承租人应服从城市建设需求，主动配合征拆，土地按原产权登记用途补偿，地上建筑物按现状补偿。各地在配合项目拆迁时，应统筹平衡新市民、青年人对保障性租赁住房的需求。

第三章 认定条件

第六条 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不超过 70 平方米的小户型为主，70—90 平方米占比不超过 20%，且最大不超过 90 平方米。

（二）租金标准。保障性租赁住房租金低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。

（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 30 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)运营管理。利用集体经营性建设用地建设的保障性租赁住房项目，不得上市销售或变相销售。利用企事业单位自有闲置土地、产业园区中配套土地、新供国有建设用地建设的保障性租赁住房项目，项目产权可依法转让，但保障性租赁住房用途不得改变。

利用非居住存量房屋改建、其他闲置房屋转化的保障性租赁住房项目，项目认定书到期后，产权单位可申请退出。项目认定单位接到申请后，要综合考虑本地新市民和青年人租住需求、保障房源数量动态平衡、保障性租赁住房贷款合约期限等情况，在符合国家、省有关政策规定的条件下，可批准项目退出申请。住房和城乡建设部门要及时将申请退出的产权单位名单传递给同级税务、自然资源、供水、供电、供气、供暖等部门，房屋及水电气暖价格按原用途管理执行。

(七)合法标准。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，应依法取得土地使用权，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；存量闲置房屋改建（包括非居住存量房屋改建），应依法取得土地且建设手续齐全，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形，存在抵押、质押等其他权利限制的，应取得相关权利人书面同意；确保

房屋质量安全，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。

第七条 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. 房产证、不动产登记证或其他房产证明材料；
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，既有项目提供项目运营报告。

第四章 项目认定

第八条 保障性租赁住房项目常年接受申报，认定程序如下：

（一）申报。 申请人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、建设方案和运营报告。

（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；丛台区、邯山区、复兴区、邯郸经济技术开发区领导小组同意后报市领导小组同意，由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。除丛台区、邯山区、复兴区、邯郸经济技术开发区外，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。

第九条 申请人凭项目认定书到相关部门办理各项建设手续，按规定享受免收城市基础设施配套费和民用水电气、土地、财税、金融、奖补资金等优惠政策。奖补资金拨付由县（市、区）领导小组办公室按工程进度和程序及时拨付。

利用存量闲置房屋改建（包括存量闲置商业商务用房等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，应符合国家和省有关政策要求。在符合规划要求、权属不

变、满足安全的前提下，具备改建条件的，允许改建为保障性租赁住房。

第十条 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底和收集工作，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报的方式加快推进项目认定。

第五章 加强监督管理

第十一条 各县（市、区）领导小组办公室（住房城乡建设部门）要严格保障性租赁住房项目认定管理，每个保障性租赁住房项目均应出具项目认定书，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，对发现弄虚作假、超标准建设、将保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途、分割转让或分割抵押、“以租代售”等违规行为及新增违建行为的，相关职能部门应采取终止建设行为、限期改正、取消奖补资格（或收回奖补资金）、纳入信用监管等措施；涉嫌违法的，由相关职能部门立案查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第十二条 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）对于不符合标准的，拒绝整改或限期整改后仍达不到标准的；

（二）认定书未达到规定年限，因特殊原因确需退出的。

第十三条 保障性租赁住房项目认定书达到规定年限，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。

第十四条 保障性租赁住房项目认定书期限达到规定年限，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。

第六章 推行信息系统管理

第十五条 为实现保障性租赁住房工作规范化，全市保障性租赁住房项目全部纳入信息系统管理，实行对保障性租赁住房项目建设运营、保障对象租住全过程监管。各县（市、区）要明确专人负责系统维护管理，通过该系统实时上传项目认定书，及时更新建设和投资进度。

第七章 附 则

第十六条 在本办法实施前，已纳入年度建设计划的新增项目或既有项目，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。

第十七条 除丛台区、邯山区、复兴区、邯郸经济技术开发区外的其余县（市、区），结合实际，既可参照执行，也可自行制定。

第十八条 本办法自印发之日起执行，有效期3年。

- 附件：
1. 邯郸市保障性租赁住房项目认定申请表
 2. 邯郸市保障性租赁住房新增项目建设方案
 3. 邯郸市保障性租赁住房既有项目运营报告
 4. 邯郸市保障性租赁住房项目认定书
 5. 邯郸市保障性租赁住房项目注销/撤销认定书

附件 1

邯郸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 有人		房地产 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		

邯郸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。

三、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、建设周期等。

四、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。

五、承诺事项

承诺执行保障性租赁住房的相关标准。

邯郸市保障性租赁住房既有项目运营报告

(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、建设标准及配套设施等。

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。

附件 4

邯郸市保障性租赁住房项目认定书

(参考样板)

证书编号: XX XX—XX XX

[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、本市(县、区)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	
土地供应方式	例, 出让、划拨	土地用途	例, 工业、商业
建设方式		土地面积	
项目总建筑面积	m ²	项目总投资	亿元
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			
有效期限			

有效期限: 例如, 2022年4月5日至2025年4月4日

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。

XX县（市、区）保障性租赁住房

工作领导小组办公室（代章）

XXXX年XX月XX日

抄送：县（市、区）人民政府（管委会），发展改革、自然资源、财政、行政审批、税务、审计、银保监，供水、供电、燃气等单位

XX县（市、区）保障性租赁住房工作领导小组办公室 XXXX年XX月XX日印发

邯郸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。

XX 县(市、区)保障性租赁住房

工作领导小组办公室(代章)

XXXX 年 XX 月 XX 日

抄送:县(市、区)人民政府(管委会),发展改革、自然资源、财政、行政审批、税务、审计、银保监,供水、供电、燃气等单位

XX 县(市、区)保障性租赁住房工作领导小组办公室

XXXX 年 XX 月 XX 日印发

