

惠州市住房和城乡建设局文件

惠市住建〔2022〕202号

关于印发《惠州市住房和城乡建设局保障性租赁住房项目认定办法》的通知

各县（区）人民政府（管委会），各有关单位：

《惠州市住房和城乡建设局保障性租赁住房项目认定办法》业经市司法局审查通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设局反映。

惠州市住房和城乡建设局

2022年12月23日



惠州市住房和城乡建设局保障性 租赁住房项目认定办法

第一条 为明确和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）、《广东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》（粤府办〔2021〕39号）等要求，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，租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的90%，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题的租赁住房项目。

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新建；
- （六）其他途径筹集，包括把闲置棚改安置房、公租房、经济适用房等政府闲置住房等用作保障性租赁住房。

第四条 保障性租赁住房项目分为新增项目和既有项目。

（一）新增项目是指本办法实施前尚未办理建筑工程施工许可证（含建筑工程施工备案）的项目。

（二）既有项目是指本办法实施前已经运营或已办理建筑工程施工许可证（含建筑工程施工备案）尚未运营的项目。

第五条 保障性租赁住房项目认定工作按照全市统筹、各县区负责的原则。

市住房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、保障性租赁住房管理系统建设管理、年度建设计划编制、项目认定备案等工作。

各县（区）政府（含大亚湾开发区、仲恺高新区管委会，下同）是辖区内发展保障性租赁住房工作的责任主体，统筹负责房源筹集、项目审批、质量监管、市场监测等工作。

各县（区）住房城乡建设部门（含大亚湾开发区住房和规划建设局、仲恺高新区住房和城乡规划建设局，下同）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。

第六条 认定为保障性租赁住房的新增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。

（二）租金标准。保障性租赁住房租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 90%，具体由市场主体委托第三方专业机构定期评估确定，并报送各县（区）住房城乡建设部门备案。保障性租赁住房租金涨幅，与第三方评估周期同步，年度涨幅不超过 5%。

（三）对象标准。保障性租赁住房出租对象主要为在本市工作或生活的新市民、青年人等住房困难群体。

通过企事业单位自有存量土地建设、产业园区配套用地建设等方式筹建的保障性租赁住房项目允许优先向本单位或本园区符合条件的职工定向出租。

（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 50 套（间），建筑面积不少于 2000 平方米。

（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使用标准的通知》（建办标〔2021〕19 号）要求执行。

（六）运营标准。保障性租赁住房项目运营期限不得超过经批准的土地使用年限和租赁合同年限，具体标准为：

1. 集体经营性建设用地新建的、产业园区工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积从 7%提高至 15%建设的、企事业单位自有存量非居住土地建设的保障性租赁住房项目原则上不得退出保障性租赁住房管理；

2. 新供应国有建设用地建设的、获得国家和省资金补助的保障性租赁住房项目运营期限（含建设时间）原则上不少于 10 年；

3. 企事业单位自有存量居住土地新建、产业园区工业项目配套用地新建项目的房源，运营期限（含建设时间）原则上不少于 8 年；

4. 非居住存量房屋改建项目和其他途径筹集项目运营期限（含建设时间）原则上不少于 5 年。

第七条 既有项目原则上执行新增项目认定标准，确有困难的，在满足租金标准、对象标准、运营标准以及结构安全、消防安全的前提下，可适当放宽认定标准，具体由各县（区）政府审议决定，并报市住房城乡建设部门备案。

第八条 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（区）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，支持采取集中组织申报的方式加快推进项目认定。

第九条 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。申请人可以通过各县（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。建设方案应包括项目概况、建设主体、规模、建设标准、资金来源、运营方案和执行保障性租赁住房相关规定的承诺。

同一市场主体经营多个租赁住房项目的，可将位于同一县（区）级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。申报材料齐全的项目，各县（区）住房城乡建设部门受理后，牵头开展联合审查。

对利用非居住存量房屋改建等方式依法整租运营项目可按照国家 and 省的有关要求，由各县（区）住房城乡建设部门会同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。

（三）认定。符合标准的项目，公示 5 个工作日且无异议的，报经各县（区）政府审议同意后，由各县（区）住房城乡建设部门核发项目认定书。项目认定在受理之日起 30 个工作日内完成。

（四）备案。各县（区）住房城乡建设部门通过市保障性租赁住房管理系统将认定的保障性租赁住房项目，上报市住房城乡建设部门备案。市住房城乡建设部门每月 15 日前将上月保障性租赁住房项目认定名单抄送给市税务局。

第十条 新增项目和既有项目的申请人凭项目认定书到相关部门办理各项建设和运营手续，按规定申请享受土地、财政资金支持、税费、民用水电气价格等优惠政策。

第十一条 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。各县（区）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、租金水平等符合标准。

第十二条 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各县（区）住房城乡建设部门提出转让申请，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。

第十三条 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各县（区）住房城乡建设部门提出注销申请；保障性租赁住房项目运营期限未达到规定年限，建设运营主体因破产清算、征收拆迁等其他原因确需退出的，可以向各县（区）住房城乡建设部门提出注销申请。各县（区）住房城乡建设部门按规定注销项目认定书。

第十四条 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各县（区）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；不符合标准的，按规定注销项目认定书。

第十五条 在本办法实施前，已纳入年度建设计划的项目，各县（区）住房城乡建设部门应督促建设运营主体参照本办法第六条至第十条的相关要求申请认定，加快核发项目认定书。

第十六条 各县（区）住房城乡建设部门可参照本办法结合本县（区）实际，细化保障性租赁住房项目认定程序。

第十七条 本办法自 2023 年 1 月 23 日起施行，有效期 5 年。

附件：1.惠州市保障性租赁住房项目认定申请表（参考模板）
2.惠州市保障性租赁住房项目认定书（参考模板）
3.惠州市保障性租赁住房项目注销认定书（参考模板）

附件 1

惠州市保障性租赁住房项目认定申请表

(参考模板)

申请日期： 年 月 日

项目名称	
项目地址	
所有权人	
不动产权证书编号	
项目情况	☐ 新增项目【认定办法实施前尚未办理建筑工程施工许可证（含建筑工程施工备案）】 ☐ 既有项目【认定办法实施前已经运营或已办理建筑工程施工许可证（含建筑工程施工备案）尚未运营】
项目类型	☐ 住宅型 ☐ 宿舍型
筹建方式	☐ 集体经营性建设用地新建 ☐ 企事业单位自有存量土地新建 ☐ 产业园区配套用地新建 ☐ 非居住存量房屋改建 ☐ 新供应国有建设用地新建 ☐ 其他途径筹集，包括把闲置棚改安置房、公租房、经济适用房等政府闲置住房等用作保障性租赁住房。
项目规模	总共 套（间），其中： 70 平方米以下 套（间） 70 平方米以上 套（间）
出租对象	☐ 公开出租 ☐ 定向出租 ☐ 混合出租

建设主体名称（盖章）： 运营主体名称（盖章）：

社会信用代码：

社会信用代码：

联系人：

联系人：

附件 2

惠州市保障性租赁住房项目认定书

(参考模板)

XX 县（区）保租房认定〔20 〕 号

（单位名称）：

经认定，你单位（项目名称）项目纳入惠州市保障性租赁住房管理。新增项目凭此认定书，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，纳入资金补助申请范围，建成运营后执行民用水电气价格等。既有项目凭此认定书，可向有关部门单位申请补办相关建设手续，按规定享受运营方面的优惠政策。保障性租赁住房不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售。

项目类型			
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	
总建筑面积	m ²	项目总投资	万元
建设方式			
开工时间	年 月	投入使用时间	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	
租金标准			
认定期限	自 年 月 日至 年 月 日		

XX 县（区）住房城乡建设部门

XXXX 年 XX 月 XX 日

抄报：市推进保障性租赁住房工作联席会议办公室。

抄送：县（区）推进保障性租赁住房工作联席会议成员单位，金融部门，供水、供电、燃气部门，镇政府（街道办）。

附件 3

惠州市保障性租赁住房项目注销认定书

（参考模板）

XX 县（区）保租房注销〔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 县（区）保租房认定〔20 〕 号）不再纳入惠州市保障性租赁住房管理，不再享受保障性租赁住房的优惠政策。

XX 县（区）住房城乡建设部门

XXXX 年 XX 月 XX 日

抄报：市推进保障性租赁住房工作联席会议办公室。

抄送：县（区）推进保障性租赁住房工作联席会议成员单位，金融部门，供水、供电、燃气部门，镇政府（街道办）。

公开方式：主动公开

惠州市住房和城乡建设局办公室

2022 年 12 月 23 日印发
