

呼和浩特市保障性租赁住房项目认定管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范保障性租赁住房项目认定工作，依据《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）《内蒙古自治区政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房工作有关事宜的通知》（内政办发〔2021〕53号）《呼和浩特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》（呼政办发〔2021〕26号）等文件，结合我市实际，制定本办法。

第二条 以下渠道筹集的保障性租赁住房项目认定适用本办法。

- （一）市场租赁筹集；
- （二）非住宅项目新建或改建（改造）；
- （三）产业园区新建或改建（改造）；
- （四）零散和集体经营性建设用地新建；
- （五）出让用地配建；
- （六）国有企业建设的安居项目调整。

第三条 保障性租赁住房项目分为新建项目和既有项目。

- （一）新建项目是指建设运营主体计划建设或正在建设尚未

封顶的项目。

(二) 既有项目是指建设运营主体已经运营或装修后即可运营或通过改建（改造）装修后即可运营的项目。

第四条 保障性租赁住房项目认定遵照全市统筹、辖区负责的原则，市住建局是保障性租赁住房项目认定的牵头部门，承担市保障性租赁住房工作领导小组（以下简称“市领导小组”）办公室职责，负责保障性租赁住房项目认定的政策制定、统筹协调、项目备案、监督考核等工作。辖区政府（管委会）是保障性租赁住房项目认定的责任部门，负责保障性租赁住房项目认定的资料收集和审查、项目跟踪检查、计划落实等工作。市发改、财政、自然资源、行政审批、税务等领导小组成员单位按照职责分工做好相关工作。

第二章 认定条件

第五条 保障性租赁住房项目认定需符合以下条件。

(一) 建设类型。保障性租赁住房分为住宅型租赁住房和宿舍型租赁住房。

(二) 面积标准。保障性租赁住房项目以小户型为主，新建的住宅型租赁住房面积 70 平方米以下比例不低于 80%；宿舍型租赁住房面积在 30—50 平方米左右；既有项目的租赁住房可适当放宽面积标准。

(三) 运营年限。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，其中，市场租赁类筹集的房源，运营期限以房屋租赁合同约定年限为准（原则不低于5年）；改建（改造）类筹集的房源，运营期限不少于5年；新建类房源，运营期限不少于10年；出让用地配建筹集的房源，不得退出保障性租赁住房管理；国有企业建设的安居项目调整筹集的房源，运营期限不少于10年。运营到期后按原土地用途重新完善审批手续。

（四）装修标准。保障性租赁住房项目装修标准不低于公共租赁住房项目装修标准，装修等级与房屋租金挂钩。

第六条 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. 房地产权属证明文件。

4. 房地产所有权人同意作为保障性租赁住房证明文件等。

5 申请人与房地产所有权人签订的租赁合同、补充合同、授权书等，明确约定申请人可将承租房地产对外出租经营。

6. 地形（区位）图、总平面图、分层（户）图。

（二）建设运营方案或建设运营报告。新建项目提供项目建设运营方案，包括项目概况、开发建设方案、出租运营方案、承诺事项等内容。既有项目提供项目建设运营报告，包括项目概况、开发建设状况、出租运营方案、承诺事项等内容。

第三章 认定流程

第七条 保障性租赁住房项目认定程序如下：

（一）申报。申请人通过辖区政府（管委会）申报保障性租赁住房项目材料，包括基本资料、建设运营方案或建设运营报告。

（二）审查。申报材料齐全的，辖区政府（管委会）开展项目前期审查工作，符合条件的项目履行公示程序，公示期5个工作日，无异议的，报市保障性租赁住房工作领导小组办公室（市住建局）。

（三）认定。市保障性租赁住房工作领导小组办公室（市住建局）统一汇总并报市政府（市保障性租赁住房工作领导小组）研究确定后备案，市住建局核发《保障性租赁住房项目认定书》。

新建普通商品房项目配建的保障性租赁住房，持《土地成交确认书》直接办理保障性租赁住房项目认定书，不再履行申报程序。

第八条 申请人持《保障性租赁住房项目认定书》，按照《呼和浩特市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室关于印发〈呼和浩特市保障性租赁住房建设项目审批流程〉的通知》（呼工改办发〔2022〕12号）规定办理建设审批手续；按国务院、自治区相关规定享受税收、民用水、电、暖、气等优惠政策。鼓励银行业金融机构向申请人提供各类政策性贷款。

第九条 辖区（管委会）住房和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，根据认定条件筛选项目，建立辖区（管委会）项目储备库，为开展项目申报、补贴资金申请创造条件。

第四章 监督管理

第十条 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。市领导小组办公室会同相关职能部门定期对保障性租赁住房项目进行联合督查，督查内容包括徇私舞弊、弄虚作假、以租代售、骗取政策和补贴、改变用途等行为。辖区（管委会）住建部门对保障性租赁住房项目的建设和运营过程实行检查指导，项目建设期重点检查工程进度、质量安全等内容；项目运营期重点检查承租对象、房屋使用等变动情况。

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，建设运营主体可以在期满前三个月向市住建局提出续期申请，否则将按退出保障性租赁住房管理予以认定。

第五章 附 则

第十三条 在本管理办法实施前，纳入年度建设计划并核发了项目认定书的保障性租赁住房项目，不再重新核发；未核发项目认定书的，建设运营主体参照本管理办法相关要求申请认定，市住建局加快核发项目认定书。

第十四条 集中式保障性租赁住房是指具备一定规模、实行整体运营并按保障性租赁住房集中管理、用于出租的居住性用房。

第十五条 本管理办法自公布之日起 30 日后施行，市住建局负责解释。

- 附件：1. 呼和浩特市保障性租赁住房项目认定申请表（模板）
2. 呼和浩特市保障性租赁住房项目认定书（模板）
3. 保障性租赁住房新建项目建设运营方案（参考模板）
4. 保障性租赁住房既有项目建设运营报告（参考模板）

附件 1

呼和浩特市保障性租赁住房项目认定申请表（模板）

项目编号：

建设主体 名称		社会 代码	
运营主体 名称		社会 代码	
联系人		联系电话	
项目地址			
项目名称			
不动产 产权人		产权证 编号	
项目类型	☐ 住宅型 ☐ 宿舍型		
项目状态	☐ 新建项目 ☐ 既有项目		
筹集方式	☐ 房屋租赁市场 ☐ 产业园区新建或改建 ☐ 非住宅项目新建或改建 ☐ 零散和集体经营性建设用地新建 ☐ 出让用地配建 ☐ 国有企业建设的安居项目调整		
项目规模	总套数 套（间）		
	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		

附件 2

呼和浩特市保障性租赁住房项目认定书（模板）

项目编号：202×—001

项目名称					
项目地址					
建设主体					
运营主体					
土地性质		房源类型			
建设方式		建设规模	总面积（平方米）		
			总套数（套）		
户型结构		房屋面积		建设期限	
入住日期		租金要求			
申请文件					
批准文件					
主要用途					
需要明确的事项					
联合审查意见	（盖章） 年 月 日				

填 表 说 明

1. 经市政府、市保障性租赁住房领导小组批准的保障性租赁住房项目可以发放《保障性租赁住房项目认定书》。

2. 按照要求，已出具的《保障性租赁住房项目认定书》将上传至全国保障性租赁住房 APP，内容需要调整的，需履行审批程序。

3. 填表内容说明如下：

土地性质包括：集体土地、国有土地。

房源类型包括：租赁市场筹集、产业园区配套、存量闲置房屋、零散地建设、集体土地建设、新供应土地建设、出让用地建设、政策性住房项目调整。

建设方式包括：新建、配建、改建、改造。

户型结构、房屋面积涉及的类型较多的，需在“需要明确的事项”栏中予以明确，并将各类型房屋套数一并写清楚。

主要用途：根据项目具体情况进行填写，包括建设、运营单位可凭项目认定书办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受相关税收优惠政策，执行民用水电气价格，获得金融支持等内容。

附件 3

保障性租赁住房新建项目建设运营方案

(参考模板)

一、项目概况

二、开发建设方案

建设主体、建设规模、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

保障性租赁住房既有项目建设运营报告

(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。

抄送：市委办公室、人大常委会办公室、政协办公室、纪委监委办公室。

呼和浩特市人民政府办公室

2022 年 9 月 2 日印发
