

# 开封市百城建设提质工程指挥部办公室文件

汴城提指办〔2022〕4号

## 开封市保障性租赁住房项目认定及管理办法

为规范开封市保障性租赁住房项目认定及管理，根据国家、省有关规定，结合本市实际，制定本办法。

### 一、适用范围

开封市城乡一体化示范区、鼓楼区、龙亭区、顺河回族区、禹王台区，利用保障性租赁住房土地支持政策新建以及利用存量房屋改建、改造的租赁住房，符合条件的均可列入认定范围。有以下情形之一的，不得列入认定范围：

（一）存量房屋土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地。

（二）土地剩余使用年限低于5年。

(三) 房屋已列入征收范围。

(四) 经认定不符合规定的其他情形。

## 二、申报条件

(一) 主体明确。土地(房屋)产权人、房源运营机构均可作为申请人,同一个项目只允许有一个申请人。产权人与实际运营机构不一致的,实际运营机构作为申请人时,须取得产权人的书面同意。

(二) 产权明晰。项目土地和房屋应产权明晰,不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押等其他权利限制的,应取得相关权利人书面同意。

(三) 规模要求。原则上项目规模不少于30套(间),且户型面积符合规定标准。申请主体同时申报多个项目时,可集中统一核算。

(四) 其他条件:

1.项目应满足职住平衡、供需平衡要求,位于交通便利、基础配套设施齐全、有住房保障需求的区域。

2.项目设计应符合相关技术标准,具备相应的卫生、通风等条件,符合给排水、供电等相关要求,确保房屋质量和消防安全。

3.项目应提供简约、环保的装饰装修,配置必要的生活设施,具备基本入住条件。

## 三、职责分工

开封市百城建设提质工程指挥部负责保障性租赁住房项目

认定及管理工作中的重大事项决策。市百城建设提质工程指挥部办公室负责政策制定、项目认定、业务指导和监督管理等工作。各区政府（管委会）负责辖区内制定发展规划、受理申请、项目审查、审查意见公示、项目推进及后期管理等工作。发展改革、财政、自然资源规划、住建、城管（综合执法）、人防、教体、工信、税务、电力等有关部门依据各自职责和权限做好相关工作。

#### 四、申请和认定

（一）提出申请。申请人向项目所在辖区住房保障主管部门提出申请并提交以下资料：

1. 申请函（附件1）。
2. 申请人营业执照、企业法人等相关身份证明材料。
3. （1）不动产权证或其他合法权属证明；（2）不动产权相关权利人书面意见。
4. 项目可行性分析报告。主要包括职住平衡、供需平衡、运营管理等分析测算情况，项目建设或改造初步意见（含修规、消防设计、建筑结构等初步意见）。对于企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房，还需提供按原土地用途接续开发或更新改造已无必要的分析论证情况（如有行业主管部门需出具行业主管部门审核意见）。
5. 房屋安全鉴定报告（非居住房屋改建项目、居住房屋改造项目提供）。
6. 其他需要提供的材料。

(二)项目审查。区住房保障主管部门接到申请进行初审后报区政府(管委会),区政府(管委会)应与市自然资源规划、住建等部门对接,取得市直部门对项目同意意见(附件2)。

(三)公示。区政府(管委会)在政府网站和项目现场进行公示,公示期为5个工作日。公示期满,无异议的,由区政府(管委会)向市百城建设提质工程指挥部办公室提交认定申请(附件3);存在异议的,待异议解决后,由申请人再行申请。

(四)认定书核发。市百城建设提质工程指挥部办公室接到区政府(管委会)提交的申请后,对符合条件的新建、改建类项目进行研究,同意后,市百城建设提质工程指挥部办公室出具《开封市保障性租赁住房项目认定书》(附件4)。对符合条件的改造类项目,由市百城建设提质工程指挥部办公室直接出具《开封市保障性租赁住房项目认定书》。

对利用人才公寓、公租房、政府产权住房等转化的项目,经区政府(管委会)审核后,不再公示,由市百城建设提质工程指挥部办公室审核后,对符合条件的出具《开封市保障性租赁住房项目认定书》。

## 五、认定书效力

项目单位凭《开封市保障性租赁住房项目认定书》申请办理立项、用地、规划、施工、消防等手续,落实相关税收优惠政策,享受城市基础设施配套费免收及民用水电气暖价格,纳入资金补助和金融支持范围等。

## 六、项目管理

### （一）建设管理

相关责任部门应加强对保障性租赁住房工程质量、消防安全以及安全生产的监管，加大监督检查力度，实行全过程重点监管。要提供简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施，具备入住条件。集中式保障性租赁住房项目建设应遵照《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）有关规定执行。鼓励符合条件的项目采取代建模式，引入品牌企业参与项目建设，提升保障性租赁住房品质。各相关部门要简化保障性租赁住房项目审批程序，切实提高审批效率。

### （二）权属管理

保障性租赁住房项目须整体确权，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，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。符合条件项目涉及整体转让的，须报经市政府审核批准，转让后原保障性租赁住房性质不变，土地用途和土地取得方式不变。利用企事业单位自有闲置土地建设和非居住存量房屋改建的保障性租赁住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

### （三）信息管理

各级住房保障部门应利用保障性租赁住房平台系统，逐步实现保障性租赁住房项目房源发布、准入退出、合同备案、租金缴

纳等在线办理。加强与不动产登记等系统数据的互联互通和共建共享，规范信息化建设。鼓励发展保障性租赁住房小区“互联网+”模式的智慧社区。

#### （四）运营管理

对于集中式保障性租赁住房项目，引导专业化规模化住房租赁企业参与运营管理，打造安全、卫生、舒适的居住环境，提升租住品质。利用盘活安置住房、人才公寓、既有租赁住房转化以及利用非居住存量房屋改建的保障性租赁住房项目，租赁运营期限不得低于5年，运营期自项目投入运营起计算。政府产权的公租房与保障性租赁住房，可根据实际保障需求互相转化。建立健全涵盖建设主体、运营管理单位、用人单位、承租对象等多主体的诚信档案，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。加强对保障性租赁住房建设运营单位的事前事中事后联合监管，对违法建设、改变用途、提高租金等违规行为，严肃追责、从严处罚。

#### （五）退出管理

有最低租赁运营期限的项目，运营期届满后，可继续作为保障性租赁住房出租，也可由区政府（管委会）向市百城建设提质工程指挥部办公室申请退出，经批准后市百城建设提质工程指挥部办公室出具《开封市保障性租赁住房项目注销通知书》（附件5），恢复原有房屋用途。因征收拆除以及不可抗力灭失的保障性租赁住房项目，需申请退出，并注销项目认定书。其中，对于非居住存量房屋改建的保障性租赁住房项目，同时取消保障性租赁住房

民用水、电、气、暖价格以及金融贷款、税收的优惠政策。

本办法自 2022 年 12 月 14 日起施行。各县（含祥符区）可参照本办法制定地区办法。

附件：1. 申请函

2. 关于启动保障性租赁住房项目联合审查的请示

3. 开封市保障性租赁住房项目联合审查表

4. 开封市保障性租赁住房项目认定书

5. 开封市保障性租赁住房项目注销通知书

开封市百城建设提质工程指挥部办公室

2022 年 12 月 14 日



---

开封市百城建设提质工程指挥部办公室

2022年12月14日印发

---



附件一

## 申 请 函

区住房保障主管部门：

我公司拟利用（土地/房屋类别）建设/改建/改造保障性租赁住房，项目名称为（项目名称），具体情况如下：

一、项目土地/房屋基本情况。主要包括土地/房屋来源、性质、用途、规模以及产权或使用权归属等相关内容。

二、相关承诺。主要包括对提供材料的真实性负责、按规定履行相关建设程序、不骗取保障性租赁住房政策支持、无条件服从城市建设发展等内容。

三、其他需说明情况。

公司（盖章）

\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

附件二

## 开封市保障性租赁住房项目联合审查表

项目名称		项目位置	
产权单位名称		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>
土地来源类型		原房屋用途(改建类填报)	
项目总建筑面积	m <sup>2</sup>	项目总投资	万元
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 <sup>2</sup>	保障性租赁住房套(间)数	
配套设施建筑面积	m <sup>2</sup>	配套设施主要内容	
申报单位办公地址		联系人及电话	
自然资源规划部门意见  (盖章) 日期 经办人及电话		住建部门意见  (盖章) 日期 经办人及电话	
公示情况		经办人及电话	

备注：此表一式四份，市自然资源规划、住建、区住房保障部门各一份，报市百城建设提质工程指挥部办公室一份

附件三

## 关于申请发放 xx 保障性租赁住房项目 认定书的请示

开封市百城建设提质工程指挥部办公室：

(公司名称) 申请在我辖区(项目位置)，利用(土地/房屋类别)建设/改建/改造保障性租赁住房(套数、面积)，项目名称为：(项目名称)。经审验，该公司提交资料齐全且符合各项要求，依据市有关规定，现申请发放 XX 保障性租赁住房项目认定书。

妥否，请批示。

(附公司申报提交资料、各市直部门意见)

区政府(管委会)盖章

年 月 日

## 附件四

# 开封市保障性租赁住房项目认定书

编号：\_\_\_\_\_号

(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)和省、市有关规定,从即日起\_\_\_\_\_项目认定为保障性租赁住房,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		土地使用权面积	m <sup>2</sup>
土地来源类型		项目总建筑面积	m <sup>2</sup>
项目总投资	亿元	筹建方式	
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 <sup>2</sup>	保障性租赁住房套(间)数	
配套设施建筑面积	m <sup>2</sup>	配套设施主要内容	
租金要求		最低运营年限	

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,租赁运营期内租户用水、用电、用气、用暖价格按照居民标准执行,纳入资金补助和金融支持申请范围等。

开封市百城建设提质工程指挥部办公室(盖章)

--年--月--日

抄送:区政府(管委会)、市发展改革、财政、自然资源规划、住建、城管、税务、供电等单位

附件五

## 开封市保障性租赁住房项目注销通知书

编号: \_\_\_\_\_ 号

\_\_\_\_\_ 公司:

经研究,同意你单位项目从即日起退出保障性租赁住房管理(项目认定书编号: \_\_\_\_\_ 号),恢复原有房屋用途;并凭此注销通知书,主动前往相关部门办理不动产权证注记变更,取消保障性租赁住房民用水、电、气、暖价格以及金融贷款、税收优惠等手续。

开封市百城建设提质工程指挥部办公室(盖章)

--年--月--日

抄送:区政府(管委会),市发展改革、财政、自然资源规划、住建、城管、税务、供电等部门,相关金融单位

