

信阳市人民政府办公室文件

信政办〔2023〕24号

信阳市人民政府办公室 关于印发信阳市保障性租赁住房项目认定办法的 通知

各县、区人民政府，各管理区、开发区，市政府有关部门：

《信阳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，请认真贯彻执行。

信阳市人民政府办公室

2023年6月17日

信阳市保障性租赁住房项目认定办法

为规范本市保障性租赁住房项目认定及管理，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）、《河南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》（豫政办〔2022〕6号）精神，结合我市实际，制定本办法。

一、适用范围

信阳市行政区域内，利用保障性租赁住房土地支持政策新建、改建及存量房屋改造的租赁住房，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）土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住房屋；
- （二）土地、房屋已列入征收、拆迁范围；
- （三）存量土地不符合控制性详细规划；
- （四）经认定不符合规定的其他情形。

二、认定条件

（一）项目产权明晰

项目土地和房屋产权明晰，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，合同有约定的，按照约定执行并提供相关权利人书面同意意见。

（二）申请主体明确

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。

（三）规模及面积标准

原则上项目规模不少于 50 套（间），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）租金标准

保障性租赁住房租金标准低于同地段同品质住房市场租赁住房租金价格，具体按照“企业可持续、市民可负担”的原则，结合享受的优惠政策及企业的运营成本综合评估确定。

（五）其他条件

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

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、燃气等相关要求，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

市保障性安居工程工作领导小组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。市保障性安居工程工作领导小组办公室负责项目认定工作中的业务指导和监督管理等工作。各县（区）保障性安居工程工作领导小组负责本辖区内房源筹集、

申请受理、联合审查、审查意见公示、项目推进和后期管理等工作。各级自然资源规划部门负责项目认定工作中保障性租赁住房土地供应审核认定、业务指导，做好用地保障工作。各级发改、财政、税务、金融、行政审批和政务信息管理、市场监管等部门按照各自职责做好相关工作。住房保障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的摸查和收集工作。

四、认定流程

(一) 提出申请

申请人向项目所在辖区住房保障部门提出申请并提交以下资料：

1. 申请书（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. 不动产权证或其他合法权属证明；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. 房屋安全检测报告（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）联合审查

项目所在辖区住房保障部门受理申请，会同本级住房保障领导小组成员单位，在5个工作日内对项目资料完成联合审查，并出具审查意见（附件2）报领导小组审批。联合审查部门职责分工如下：

1. 住房保障部门负责审查申请人身份证明材料，项目建设或改造初步意见，职住平衡、供需平衡、运营管理等分析测算情况，房屋安全检测报告等内容；

2. 自然资源规划部门负责审查不动产权证或其他合法权属证明材料、不动产权相关权利人书面意见，利用自有土地建设项目变更原土地用途是否符合规划要求等内容；

3. 住房保障领导小组办公室组织专家委员会，论证确定项目可行性，并出具意见书。

（三）审核认定

对审定纳入保障房的项目，由辖区住房保障部门依法进行公示。公示期为5个工作日，公示期满且无异议的，由辖区住房保障领导小组办公室出具认定结果；市保障性安居工程工作领导小组办公室依据各县区认定结果，统一发放《信阳市保障性租赁住房项目认定书》（附件3）并报省住建厅备案。存在异议的，待异议解决后，再行申请。

对利用人才公寓、政府产权住房等转化的项目，及依据市政府有关文件规定验收合格的非居住房屋改建租赁住房项目，凭政

府部门批准文件，不再进行联合审查、审查意见公示等程序，由市保障性安居工程工作领导小组办公室审核后，对符合条件的项目出具《信阳市保障性租赁住房项目认定书》。

业主单位凭《信阳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，落实相关政策，享受免收城市基础设施配套费、税收减免等优惠政策，纳入资金补助和金融支持范围等。

五、监督管理

（一）建设管理

建设单位要按照基本建设程序、有关技术标准和强制性规定实施保障性租赁住房建设，保障工程质量、施工安全和建设进度。保障性租赁住房项目投入运营前，应按照本市房屋建筑工程联合验收有关规定办理竣工验收。

（二）运营管理

利用保障性租赁住房土地支持政策，在集体经营性建设用地、企事业单位依法取得使用权的土地、产业园区配套用地和新供应国有建设用地上新建的保障性租赁住房，不得改变保障性租赁住房性质，不得上市销售或变相销售。

设置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使用，也可申请退出保障性租赁住房管理。经批准退出管理的项目，由市保障性安居工程工作领导小组办公室出具《信阳市保障性租赁住房项目注销通知书》（附件4），恢复原有房屋用途，并注销不动产登记簿上有关保障性租赁住房的注

记内容。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享受的民用水电气暖价格、金融贷款、税收减免等优惠政策。

(三) 权属管理

具备整体确权条件的保障性租赁住房项目,在办理房屋确权时不得分割登记,不动产登记部门在不动产登记簿附记栏备注“保障性租赁住房,未经原审核部门批准不得办理转移、变更等登记”。对于存量房屋在取得认定书前已完成确权的,需在取得认定书后60日内,在不动产登记簿附记栏完成上述内容的注记。

(四) 信息管理

各级住房保障部门应当督促指导土地(房屋)产权人或运营机构将保障性租赁住房房源信息及时录入保障性租赁住房管理系统,未完成信息录入的项目,不得开展业务运营。

本办法自公布之日起施行。

附件:1. 申请书

2. 信阳市保障性租赁住房项目联合审查表

3. 信阳市保障性租赁住房项目认定书

4. 信阳市保障性租赁住房项目注销通知书

附件 1

申请书

_____县（区）住房保障领导小组办公室：

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 2

信阳市保障性租赁住房项目联合审查表

项目名称		项目位置	
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 ²
土地来源类型		原房屋用途(改建类填报)	
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	
申报单位办公地址		联系人及电话	
县(区)自然资源规划部门意见(盖章)日期		县(区)住建部门意见(盖章)日期	县(区)住房保障部门意见(盖章)日期
经办人及电话		经办人及电话	经办人及电话
公示情况			

备注：此表一式四份，自然资源规划、住建、保障部门各一份，报市保障性安居工程工作领导小组办公室一份

附件 3

信阳市保障性租赁住房项目认定书

证书编号：

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、本市有关规定，现认定_____建设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	
建设单位统一社会信用代码		运营单位统一社会信用代码	
土地性质		土地面积	m ²
项目总投资		项目总建筑面积	m ²
建设方式			
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 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			

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，纳入资金补助和金融支持申请范围等。

信阳市保障性安居工程工作领导小组办公室（盖章）

年月日

附件 4

信阳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登记变更，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。

信阳市保障性安居工程工作领导小组办公室（盖章）

年 月 日

信阳市人民政府办公室

2023年6月17日印发

