**兰溪市关于加快发展保障性租赁住房的**

**实施意见(征求意见稿)**

为推动我市保障性租赁住房工作，完善住房保障体系，有效缓解新市民、青年人等群体的住房困难，根据《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）精神，结合我市实际，现就加快发展保障性租赁住房工作，提出如下实施意见：

**一、指导思想**

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实中央和省委、省政府决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，进一步深化住房供给侧结构性改革，推动建立多主体供给、多渠道保障，租购并举的住房制度。我市将根据实际情况量力而行、尽力而为，政府引导、市场运作，规范治理、精细管理，着力扩大保障性租赁住房建设筹措和供应规模，努力满足新市民、青年人对美好居住生活的向往，从供给端发力促进房地产市场健康平稳发展，为服务兰溪人才引领发展战略、提升城市竞争力和软实力提供支撑保障。

**二、工作目标**

“十四五”期间，新增保障性租赁住房供应套（间）数占新增住房供应套（间）数的比例达到15%以上，全市建设筹集保障性租赁住房5000套（间）。2025年，住房保障体系基本完善，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解。

**三、基本要求**

**（一）保障对象**

保障性租赁住房主要面向在我市就业，在城区无房的新市民、青年人。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房主要面向新引进人才、从事基本公共服务人员等群体；产业园区或工业项目配建的保障性租赁住房，应当优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。

保障性租赁住房申请时不得同时享受本市公共租赁住房保障。

**（二）建设标准**

保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，其中住宅型保障性租赁住房建筑面积70平方米以下户型占比不少于80%，宿舍型保障性租赁住房建筑面积20～45平方米户型占比不少于80%。已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房的，可以适当放宽面积标准，适合改造成小户型的应予以改造。新开工的保障性租赁住房，原则上应独立成栋（幢）、建筑面积不少于3000平方米且不少于50套（间）。保障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，有条件的项目可配置家具、电器等，实现拎包入住。

**（三）租金标准**

保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准应按低于同地段同品质的市场租赁住房租金的标准执行。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的85%；其他主体投资或持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的90%。具体租金标准由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构评估确定（原则上每两年评估一次），或依据市政府发布的参考价格确定，报市保障性租赁住房工作领导小组办公室备案。

**（四）发展方式**

保障性租赁住房建设应充分发挥市场机制作用，坚持“谁投资、谁所有”原则，积极引导市场主体参与投资建设。可以利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋和新供应国有建设用地发展保障性租赁住房。支持政府或者国有企事业单位投资的人才租赁住房、蓝领公寓、安置房等保障性安居工程住房调整作为保障性租赁住房使用管理。新开工的保障性租赁住房，应按照职住平衡原则，主要安排在产业园区及周边、交通站点附近和城市建设重点片区等区域。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

**四、奖励与支持政策**

**（一）土地支持政策**

1.支持农村集体经济组织在尊重农民集体意愿的前提下，经市政府批准，通过自建或联营、入股等方式，利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权，可以办理抵押贷款用于项目建设。

2.支持企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求的前提下，经市政府批准，利用依法取得使用权的闲置土地建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

3.支持产业园区内的存量工业项目，以及产业园区外亩均效益A、B类龙头骨干企业用地面积50亩以上的存量工业项目，在确保安全、满足职工居住需求、符合产业发展政策的前提下，经市政府批准，可将配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高到30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。产业园区内的新建工业项目，可结合实际和职工居住要求，充分利用上述支持政策建设宿舍型保障性租赁住房。鼓励产业园区统筹各工业项目配套比例对应的用地面积或建筑面积，按照优化布局、合理配套的原则，统一规划、建设宿舍型保障性租赁住房，打造工业邻里中心。项目可由产业园区投资建设或与工业项目企业联合投资建设，其中小微企业园区必须由园区统一规划、建设。利用产业园区配套用地和非居住存量闲置房屋建设的保障性租赁住房，应为宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

4.对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划、权属不变、满足安全要求的前提下，经市政府批准，允许改建为宿舍型保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限，不补缴土地价款。

5.在编制年度住宅用地供应计划时，单列保障性租赁住房用地计划，并结合城市功能定位和产业布局，合理安排保障性租赁住房用地，优先保障，应保尽保。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，允许出让价款分期收取。新建普通商品住房项目可配建一定比例的保障性租赁住房。

**（二）简化审批流程**

保障性租赁住房项目实行部门联审制，明确项目审批操作指引，组织发改、经信、资规、生态环境、建设等相关部门，对申报认定为保障性租赁住房项目的建设、分配、运营管理方案实施联合审查，形成联审意见后由市保障性租赁住房工作领导小组办公室出具保障性租赁住房项目认定书。

1.已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，主要审查分配、运营管理方案。项目建设主体取得项目认定书后，由发改、资规、生态环境、建设等相关部门分别办理项目立项、用地、规划、环保、施工、消防等审批手续。优化保障性租赁住房项目审批，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率，并及时兑现各类政策资金和税费减免。

2.对于新建的保障性租赁住房项目，组织发改、经信、资规、生态环境、建设等相关部门，对项目立项（备案）、选址定点、建设分配、运营管理方案、环境影响等进行联合审查，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书。允许已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。

3.对于利用非居住存量房屋、企业既有职工宿舍或公寓改建为保障性租赁住房的，组织发改、经信、资规、生态环境、建设、消防、水务、供电、供气等部门，重点审查结构安全、消防安全、建设、分配和运营管理方案，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书。

4.对于利用现有建成或在建住房转为保障性租赁住房的，组织发改、人力社保、资规、建设等部门，重点审查建设、分配、运营管理方案，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书。

**（三）财政补助**

保障性租赁住房及其配套基础设施在项目建设阶段，未享受其他中央财政资金补助的，可以申请中央预算内投资专项资金，具体标准按照《国家发展改革委关于印发〈保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法〉的通知》（发改投资规〔2021〕696号）和浙江省有关要求执行。对符合规定的保障性租赁住房建设项目，积极争取中央、省级财政的各项补助资金，市级财政视情予以配套支持，并根据本地情况统筹从土地出让收益或土地出让收入总额中提取的保障性住房建设资金用于发展保障性租赁住房。

对符合规定的当年保障性租赁住房项目，应积极争取中央、省级财政的各项补助资金，市级财政予以住宅型保障性租赁住房2000元/套、宿舍型保障性租赁住房1000元/间补助资金。

1. **税费及金融**

加大保障性租赁住房运营的信贷支持力度，支持金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款。支持金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持符合条件的保障性租赁住房建设运营企业在银行间债券市场发债融资。支持符合条件的保障性租赁住房项目，申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。保障性租赁住房项目有关税收优惠政策，按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021第24号）等有关规定执行。利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋）建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，住房租赁企业向个人出租上述保障性租赁住房的全部收入，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税；企事业单位、社会团体以及其它组织向专业化住房租赁企业出租上述保障性租赁住房的，减按4%的税率征收房产税。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费和政府性基金。专业化住房租赁企业标准为：企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房500套（间）及以上或者建筑面积1.5万平方米以上。

**（五）水电气优惠**

保障性租赁住房取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民分类标准执行。区块内存在混合性质情况的，应分表计量，未分表计量的，由供用双方协商混合用量比例，执行分类价格。保障性租赁住房应按套、间安装相应的计量设备，产权所有人或运营管理主体严格按优惠价收取，不得额外计收费用，有条件的保障性租赁住房项目应由承租对象直接支付给水、电、气等公司。

**（六）公共服务**

保障性租赁住房承租人可以按照规定申领居住证，居住证持有人按规定享受义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务。

**五、监督管理**

**（一）准入管理**

 政策支持的项目在取得保障性租赁住房项目认定书后，纳入保障性租赁住房规范管理，录入保障性租赁住房数据化管理信息平台，享受保障性租赁住房相关支持政策。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。保障性租赁住房的管理要符合我市出租房屋的有关规定。

**（二）建设管理**

各建设主体要做好施工组织和项目管理，抓好项目工程质量和施工安全管理。相关责任部门应加强新建、改建、改造保障性租赁住房项目工程质量、消防安全以及安全生产的监管，将其作为监督检查的重点，加大监督检查力度，实行全过程监管。落实保障性租赁住房所有权人房屋使用安全主体责任，保障性租赁住房所有权人和使用权人（或运营管理企业）应按设计用途使用房屋，严禁擅自变动保障性租赁住房建筑主体和承重结构，督促保障性租赁住房物业服务企业协助有关部门做好物业管理区域内的安全防范工作。保障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，集中式保障性租赁住房项目应遵照《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，提升住房品质。

**（三）租住管理**

 加强对保障性租赁住房项目申报、认定、建设、出租和运营管理的全过程管理，防止以租代售。保障性租赁住房项目认定书、房源、租金价格，租赁合同等信息应通过平台备案，实行一房一码，租住人员信息应按要求填报。提高保障性租赁住房使用效率，减少空置率。承租对象获得我市公租房保障或取得我市其他产权型住房的，应及时退出保障性租赁住房，不得破坏其承租的保障性租赁住房设施设备，不得擅自装修或者转租、转借，也不得改变租住用途。推进信用体系建设，建立健全涵盖投资主体、建设单位、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。国有新建或改建、利用集体经营性建设用地建设的保障性租赁住房项目可委托市城投集团、文旅集团、交投集团，兰创集团等国企运营管理。其他权属保障性租赁住房运营机构必须为经注册登记的租赁住房租赁管理企业。鼓励产权单位选聘经验丰富、运营能力强的第三方专业机构负责运营管理，加强保障性租赁住房小区安保、清洁和维修养护，打造安全、卫生、舒适的居住环境。人、房实现动态数据化实时管理。

**（四）权属管理**

 保障性租赁住房项目须整体确权，权证应附记保障性租赁住房的内容，严格按照“只租不售”管理模式，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。涉及整体转让的，须经市政府审核批准，并报市保障性租赁住房工作领导小组办公室备案，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。工业项目范围内的保障性租赁住房与生产性厂房一并转让，不得单独转让。利用集体经营性建设用地、企事业单位依法取得使用权的土地、产业园区工业项目配套建设用地、闲置和低效利用非居住存量房屋建设（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。

**六、组织实施**

**（一）组织领导**

成立市保障性租赁住房工作领导小组，市政府分管领导任组长，市府办分管副主任、市建设局主要负责人任副组长，市发改局、市经信局、市资规局、市财政局、市建设局、市人力社保局、市生态环境分局、市公安局、市农业农村局、市行政执法局、市应急管理局、市消防救援大队、市国资办、市税务局、市教育局、市人行、市银保监组、乡镇（街道）、市经济开发区、市供电、供水、供气等相关单位等部门单位分管负责人为成员，统筹、协调推进全市保障性租赁住房工作。领导小组下设办公室，由市建设局具体承担领导小组办公室日常工作，各部门（单位）按照各自职责牵头做好相关工作。

各相关部门和单位要。市发改局负责牵头指导做好项目立项审批、中央预算内投资申请和管理、房地产投资信托基金（Reits）试点申报等工作；市经信局负责牵头指导做好工业项目建设保障性租赁住房相关工作；市财政局负责牵头落实市级财政资金支持、加强资金监管、扩大资金筹措渠道等工作，牵头指导做好上级资金的争取以及地方财政资金支持、行政事业性收费减免等工作；市资规局负责牵头指导做好规划编制审批、用地供应等工作，并做好保障性租赁住房项目不动产登记等工作；市建设局负责牵头制定相关政策，并指导抓好项目工程质量和施工安全管理等工作；市人力社保局负责指导做好保障性租赁住房与人才招引政策结合工作，以及人才公寓等人才型租赁住房建设保障性租赁住房项目的相关工作；市生态环境分局负责指导做好保障性租赁住房项目生态环境合法合规的相关工作；市公安局负责牵头指导做好公共经营场所治安管理等工作；市应急管理局负责牵头指导做好安全管理架构、隐患排查制度、安全生产责任制、应急救援预案，突发事件演练等相关管理制度的制定和建立；市消防救援大队负责牵头指导做好消防检查、消防安全培训、消防演习，消防设施设备配置检查等工作；市行政执法局负责牵头指导做好项目违法建设装修等管理工作；市国资办指导国有企业参与保障性租赁住房建设、运营管理等工作；市税务局牵头指导税收减免政策落实工作；人行兰溪市支行、兰溪银保监组负责牵头指导做好金融支持等工作；市经济开发区牵头指导做好经济开发区范围内保障性租赁住房项目的相关工作；市供电公司负责落实保障性租赁住房项目用电价格按照居民分类标准执行；市钱江水务公司负责落实保障性租赁住房项目用水价格按照居民分类标准执行；市新奥燃气公司负责落实保障性租赁住房项目用气设计安装，用气价格按照居民分类标准执行。

发改、公安、财政、资规、经信、建设、农业农村、行政执法、税务、消防救援等部门要按职责分工加强政策协调和业务指导，确保项目建设、房源供给等各项工作落实。市城投集团、文旅集团、交投集团、兰创集团等国企参与国有新建改建或利用集体经营性建设用地建设的保障性租赁住房项目的运营和管理。

**（二）主体责任**

 各相关部门要建立健全联动协调机制，明确职责分工，加快项目建设和房源供给，加强对保障性租赁住房供应主体的市场监管。全市要全面建立保障性租赁住房市场主体信用记录，落实信用评价和联合奖惩机制，加大对未经批准擅自改变用途等违法违规行为查处力度。

**（三）监测评价**

市保障性租赁住房领导小组办公室会同有关部门组织做好保障性租赁住房建设、管理情况的监测评价。重点监测评价发展保障性租赁住房对于促进解决新市民、青年人等群体住房困难情况成效。

**（四）监督管理**

 加强对保障性租赁住房项目申报、认定、建设、出租和运营管理的全过程管理，防止以租代售。完善保障性租赁住房管理服务平台，保障性租赁住房项目认定书、保障对象、房源情况、租金价格，租赁合同等信息应通过平台备案，实行一房一码，人房对应，同时按要求申报租住人员信息。推进信用体系建设，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

**（五）宣传引导**

充分利用报刊、宣传手册等传统媒体及互联网、官网、官微等新媒体，多渠道、广覆盖大力宣传报道保租房相关政策，畅通线上线下沟通交流渠道，主动收集整理市场主体和群众的意见建议，加强舆情监测，严肃查处散布谣言、恶意炒作等违法违规行为，营造良好舆论环境。

本实施意见自 年 月 日起实施。

附：《兰溪市保障性租赁住房项目认定及管理准则》

**附：**

兰溪市保障性租赁住房项目认定及管理准则

**一、项目申请及认定**

**（一）认定书申请材料**

**1.新供应国有建设用地建设项目**

利用新供应国有建设用地新建保障性租赁住房项目，申请必须满足以下条件：依法取得土地出让合同或划拨决定书；设计方案应符合国家、省和本市的规范和技术标准。

建设运营单位需持以下材料向市保障性租赁住房工作领导小组办公室申请项目认定：

①新供应国有建设用地建设项目申请书；

②国有建设用地使用权出让合同/划拨决定书；

③建设运营单位营业执照（法人证书）；

④其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

**2.集体经营性建设用地建设项目**

利用集体经营性建设用地新建保障性租赁住房项目，申请必须满足以下条件：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；设计方案应符合国家、省和本市的规范和技术标准。

建设运营单位需持以下材料向市保障性租赁住房工作领导小组办公室申请项目认定：

①集体经营性建设用地建设项目申请书；

②土地权属证明或其他合法权属证明；

③村集体同意情况证明；

④建设运营单位营业执照（法人证书）；

⑤项目建设方案（附项目总平面图、施工图等）、项目分配方案、项目运营方案；

⑥其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

**3.企事业单位依法取得使用权的闲置土地建设项目**

利用企事业单位依法取得使用权的闲置土地新建保障性租赁住房项目，申请必须满足以下条件：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；设计方案应符合国家、省和本市的规范和技术标准。

建设运营单位需持以下材料向市保障性租赁住房工作领导小组办公室申请项目认定：

①企事业单位自有闲置土地建设项目申请书；

②土地权属证明或其他合法权属证明；

③建设运营单位企业营业执照（法人证书）；

④项目建设方案（附项目总平面图、施工图等）、项 目分配方案、项目运营方案；

⑤其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

**4.产业园区配套用地建设项目**

利用产业园区配套用地新建保障性租赁住房项目，申请必须满足以下条件：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；设计方案应符合国家、省和本市的规范和技术标准；配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例不超过15%，建筑面积占比上限不超过30%。

建设运营单位需持以下材料向市保障性租赁住房工作领导小组办公室申请项目认定：

①产业园区配套用地建设项目申请书；

②土地权属证明或其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；

③建设运营单位营业执照（法人证书）；

④项目建设方案（附项目总平面图、施工图等）、项目分配方案、项目运营方案；

⑤园区管委会项目规划（小微企业园区）；

⑥其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

**5.利用存量闲置房屋改建项目**

利用存量闲置房屋改建保障性租赁住房项目，申请必须满足以下条件：依法取得土地且建设手续齐全的合法建筑，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；建设单位为房屋产权人或受房屋产权人委托的实施单位；改建后的保障性租赁住房单套建筑面积，原则上不超过100平方米；现有建成住房应确保房屋质量安全，具备相应居住条件。

建设运营单位需持以下材料向市保障性租赁住房工作领导小组办公室申请项目认定：

①闲置住宅改建项目申请书；

②申请人身份材料，申请人可以是不动产权利人或其委托代理人（委托实施的需提交授权委托书）；

③不动产权证或其他合法权属证明；

④建设运营单位营业执照（法人证书）；

⑤房屋安全检测报告或竣工验收合格证明（已建成的提供）；

⑥项目建设方案（附项目总平面图、施工图等）、项目分配方案、项目运营方案；

⑦其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

**6.非居住存量房屋改建项目**

利用闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目，申请必须满足以下条件：依法取得土地且建设手续齐全的合法建筑，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；建设单位应为房屋产权人或受房屋产权人委托的实施单位；改建后的保障性租赁住房单套建筑面积，原则上不超过100平方米；现有建成住房应确保房屋质量安全，具备相应居住条件。

建设运营单位需持以下材料向市保障性租赁住房工作领导小组办公室申请项目认定：

①非居住存量闲置房屋改建项目申请书；

②不动产权证或其他合法权属证明（委托实施的需提 交授权委托书）；

③实施单位企业营业执照（法人证书）；

④房屋安全检测报告；

⑤项目改建方案（明确原房屋规模、改建设计方案、 及可行性综合分析，附项目改建前后总平面图、施工图等）、 项目分配方案、项目运营方案；

⑥需求调查报告；

⑦其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

**（二）项目认定审批流程**

市保障性租赁住房工作领导小组办公室在收到申请后20个工作日内完成申请资料核验、实地查勘等工作。对符合申请条件的项目，由市保障性租赁住房工作领导小组办公室负责保障性租赁住房组织开展认定工作，会同发改、经信、资规、生态环境、建设等部门对申请项目进行联审：

1.利用新供应国有土地、集体经营性建设用地、企事业单位依法取得使用权的闲置土地、产业园区配套用地建设保障性租赁住房的，由发改、经信、资规、生态环境、建设等部门，对项目立项（备案）、选址定点、建设、分配、运营管理方案、环境影响等进行联合审查，形成联审意见，由市保障性租赁住房工作领导小组办公室负责出具保障性租赁住房项目认定书。

2.利用非居住存量房屋、企业既有职工宿舍或公寓改建为保障性租赁住房的，由发改、经信、资规、生态环境、建设、消防、水务、供电、供气等部门，重点审查结构安全、消防安全、建设、分配和运营管理方案，形成联审意见，由市保障性租赁住房工作领导小组办公室负责出具保障性租赁住房项目认定书。

3.利用现有建成或在建住房转为保障性租赁住房的，由发改、人力社保、资规、建设等部门，重点审查建设、分配、运营管理方案，形成联审意见，由市保障性租赁住房工作领导小组办公室负责出具保障性租赁住房项目认定书。

**（三）项目认定要求**

市保障性租赁住房工作领导小组办公室根据联合审查结果，出具项目认定书。项目认定书由市保障性租赁住房工作领导小组统一印制。

1.对取得项目认定书的保障性租赁住房项目，由发改、资规、生态环境，建设等相关部门，通过省投资项目在线审批监管平台，分别办理立项、用地、规划、环评、施工、消防等手续。

2.对符合相关规定的保障性租赁住房建设项目，建设运营单位凭项目认定书申请免收基础设施配套费、税费减免等优惠政策，申请按照居民标准执行用水、用电、用气价格。

3.对取得项目认定书的保障性租赁住房建设项目，由市保障性租赁住房工作领导小组根据项目规模，视情予以资金补助。

**（四）项目退出管理**

推进信用体系建设，建立健全涵盖投资主体、建设单位、运营管理单位、用人单位、承租对象等主体的诚信档案，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。对提供虚假资料申请认定保障性租赁住房项目的、将认定为保障性租赁住房的项目用于其他用途、分割转让或分割抵押、“以租代售”、违建等违规行为的，经市保障性租赁住房领导小组认定，立即退出保障性租赁住房项目管理，退还违法所得。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。

项目取得保障性租赁住房项目认定书后，在办理立项、用地、规划、环评、施工、消防等手续过程中，因不符合审批条件确实无法办理相关手续的，或因征收拆迁等不可抗力因素灭失的，可申请退出保障性租赁住房管理。经领导小组审查同意后，注销项目认定书。

保障性租赁住房项目认定书注销后，需及时抄送税务、金融等管理部门以及水、电、气等市政公用单位。项目退出后，不再享受对保障性租赁住房的专门支持政策。

**二、项目建设管理及要求**

市保障性租赁住房工作领导小组办公室应当会同相关职能部门，把加强保障性租赁住房项目安全管理监管工作，作为监督检查重点，建立健全项目联合检查机制，加大监督检查力度，强化对保障性租赁住房项目工程建设质量、消防安全以及安全生产监管，实行全过程监管，发现问题及时处置。

**三、强化项目规范化管理**

**（一）房源准入管理。**政府给予政策支持的租赁住房项目, 在取得保障性租赁住房项目认定书后,统一纳入保障性租赁住房规范管理,享受保障性租赁住房相关支持政策。对已取得项目认定书的项目均要纳入项目库规范管理,实行全生命周期动态管理，各相关部门负责对现有各类政策支持的租赁住房(如蓝领公寓、高端人才租赁住房和闲置公租房、安置房等保障性安居工程住房)进行全面梳理, 符合规定的均应申报取得保障性租赁住房项目认定书，纳入保障性租赁住房项目库管理，不纳入的不得享受对保障性租赁住房的专门支持政策。

**（二）全程数字化管理。**根据省建设厅统一部署，不断提升数字化管理水平，建立完善保障性租赁住房管理服务平台，将市区保障性租赁住房项目统一纳入全省保障性租赁住房管理平台管理,并结合工作实际需求进行完善，加强对保障性租赁住房项目申报、认定、建设、出租和运营管理的全过程管理。房源、租金价格、租赁合同等信息应通过平台备案，实行一房一码，同时按要求申报租住人员信息。

**（三）加强运营管理。**保障性租赁住房主要面向就业所在城区无房，有租住需求的新市民、青年人。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房优先保障新引进人才、从事基本公共服务人员等群体；产业园区或工业项目配建的保障性租赁住房，重点解决企业员工居住问题。承租对象获得当地公租房保障或取得当地产权型住房的，应在取得住房的6个月内退出保障性租赁住房。保障性租赁住房面向公共服务行业等特定行业的租赁对象出租的，用人单位要配合项目投资主体做好申请、配租、租金收缴、退出等日常管理工作，面向本单位、本系统职工出租的，用人单位要做好日常管理工作。

保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准应按低于同地段同品质的市场租赁住房租金的标准执行。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的85%；其他主体投资或持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的90%。

**（四）建立保障项目库。**建立保障性租赁住房项目库,市保障性租赁住房工作领导小组办公室负责对保障性租赁住房项目进行入库、退出全程管理，项目库按照项目成熟度进行晋位排序，根据项目进度（项目进度分筹备(立项前)、前期(立项)、建设(开工)、建设(竣工)、认定（运营）5 个阶段），统一纳入年度计划管理,排序靠前的优先享受政策支持，确保应纳尽纳、应管尽管。

附件1

保障性租赁住房项目认定申请表

（参考样板）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 基本信息 | 项目名称 |  |
| 项目地址 |  |
| 土地来源 | □集体经营性建设用地 □产业园区配套用地 □企事业单位自有闲置土地 □新供应国有建设用地（出让/租赁/划拨）  | 土地面积 | 亩 |
| 总建筑面积 |  平方米 | 总投资额 | 万元 |
| 保障性租赁住房建筑面积 |  平方米 | 保障性租赁住房建设规模 |  套（间） |
| 配套设施建筑面积 |  平方米 | 配套设施主要内容 |  |
| 建设方式 | □新建 □改建 □转化 | 房源类型 | □住宅型 □宿舍型 |
| 项目投资类型 | □政府投资 □企业投资 | 资金来源 | 财 政 %，国有企业 %民营企业 %，其 他 % |
| 建设主体 | 名 称 |  |
| 统一社会信用代码 |  |
| 企业联系人 |  | 联系电话 |  |
| 运营主体 | 名 称 |  |
| 统一社会信用代码 |  |
| 企业联系人 |  | 联系电话 |  |
| （计划）开工时间 |  年 月 | （计划）投入使用时间 |  年 月 |
| 租金要求 | 租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 %租金年涨幅不超过 % |
| 运营管理模式 | □自主运营 □托管运营 □其他：  |
|  承诺书本单位自愿申请以上项目为保障性租赁住房，遵守保障性租赁住房相关规定，并就填报内容作如下郑重承诺：1.申报的项目内容及相关资料真实、合法、准确。2.用作保障性租赁住房期间不改变住房租赁用途，不分割登记、分割转让、分割抵押，不上市销售或变相销售。3.不以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。4.本项目建成的保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房评估租金。5.如上报的信息不实或有误，如违反承诺或者作出不实承诺，由本单位承担后果。 |

申请人（盖章）：

 年 月 日

注：若申请认定的项目为配套建设项目，则上述相关内容仅需填写申请认定为保障性租赁住房项目相关的内容（含与保障性租赁住房直接相关的配套设施内容）。

附件2

保障性租赁住房项目认定书

（参考样板）

证书编号：15位编码

〔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，现认定\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目为保障性租赁住房，具体信息如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 基本信息 | 项目名称 |  |
| 项目地址 |  |
| 土地来源 | □集体经营性建设用地 □产业园区配套用地 □企事业单位自有闲置土地 □新供应国有建设用地（出让/租赁/划拨）  | 土地面积 | 亩 |
| 总建筑面积 |  平方米 | 总投资额 | 万元 |
| 保障性租赁住房建筑面积 |  平方米 | 保障性租赁住房建设规模 |  套（间） |
| 配套设施建筑面积 |  平方米 | 配套设施主要内容 |  |
| 建设方式 | □新建 □改建 □转化 | 房源类型 | □住宅型 □宿舍型 |
| 项目投资类型 | □政府投资 □企业投资 | 资金来源 | 财 政 %，国有企业 %民营企业 %，其 他 % |
| 建设主体 | 名 称 |  |
| 统一社会信用代码 |  |
| 企业联系人 |  | 联系电话 |  |
| 运营主体 | 名 称 |  |
| 统一社会信用代码 |  |
| 企业联系人 |  | 联系电话 |  |
| （计划）开工时间 |  年 月 | （计划）投入使用时间 |  年 月 |
| 租金要求 | 租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 %租金年涨幅不超过 % |
| 运营管理模式 | □自主运营 □托管运营 □其他：  |
| 支持政策凭此项目认定书，项目纳入保障性租赁住房规范管理，可享受下列支持政策：1.相关部门给予办理立项、用地、规划、施工、消防、验收等手续。2.比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，免收城市基础设施配套费。3.用水、用电、用气价格按照居民标准执行。4.符合条件项目，可纳入财政资金补助范围。5.符合条件项目，可向金融机构申请金融支持，银行业金融机构向持有项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。 |

 兰溪市保障性租赁住房领导小组办公室（盖章）

 年 月 日

注：若认定为保障性租赁住房的项目为配套建设项目，则上述相关认定内容仅需体现与保障性租赁住房项目相关的内容（含与保障性租赁住房直接相关的配套设施内容）。附件3

保障性租赁住房项目注销认定书

〔建设（运营）单位名称〕：

经审核，注销\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目的保障性租赁住房项目认定书（原认定书编号：\*\*），不再纳入\*\*市、县（市、区）保障性租赁住房管理，不再享受保障性租赁住房专门支持政策。

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目地址 |  |
| 建设单位 |  | 社会信用代码 |  |
| 运营单位 |  | 社会信用代码 |  |
| 项目规模 |  套（间） |
| 备 注 |  |

 兰溪市保障性租赁住房领导小组办公室（盖章）

 年 月 日