汕头市保障性租赁住房认定办法（试行）

(公开征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为贯彻落实《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)和《汕头市人民政府办公室印发关于加快发展保障性租赁住房的实施意见的通知》（汕府办〔2022〕5 号）文件精神，做好保障性租赁住房项目认定工作，兑现支持政策，制定本办法。

第二条 本办法适用于全市行政区域范围内保障性租赁住房项目的认定及政策兑现工作。

第三条 本办法所称保障性租赁住房主要解决本市新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

第四条 市住房保障工作领导小组为全市保障性租赁住房的组织机构，统筹全市保障性租赁住房规划建设管理，协调解决重大问题。市、区县保障性租赁住房联审专项工作小组负责本级保障性租赁住房项目认定、政策兑现、监督管理等日常工作；市住房保障工作领导小组成员单位依职责协同做好相关工作。

第二章 保障性租赁住房的认定

第五条 已经建成、在建（含正在办理建设工程手续）及计划建设的租赁住房项目，产权人、建设单位、运营单位可以申请认定为保障性租赁住房。

第六条 申请认定为保障性租赁住房的项目，应当同时具备以下条件：

（一）权属合法。

（二）依法依规建设。

（三）70 平方米以下户型原则上不得少于30套（间）且建筑面积不少于1000平方米。

（四）租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

（五）供应对象主要为本市新市民、青年人等住房困难群体。

第七条　有下列情形之一的项目不得认定为保障性租赁住房：

　　（一）属于违法违规建筑的。

　　（二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的。

（三）存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。

（四）土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑。

（五）房屋已列入征收范围。

（六）产权人不同意作为保障性租赁住房的。

（七）法律法规规章规定的其他情形。

第八条 申请用于保障性租赁住房的项目，持续运营期不低于6年，且运营期不超过经批准的土地使用年限和房屋设计使用年限。

已建成的，项目自认定之日起计算运营期；在建、计划新建（包括改扩建）的，项目竣工运营再报住建部门备案，自获批备案之日起计算运营期。

第九条 申请认定为保障性租赁住房的，应当提交以下材料：

（一）保障性租赁住房项目认定申请表。

（二）申请人身份材料；属于自然人的应当提交本人有效身份材料，属于企事业单位的应当提交营业执照、法人证书以及法定代表人或者负责人的有效身份材料。

（三）不动产证或其他合法权属材料；申请人不是产权人的，还应当提交与产权人之间的有效租赁协议，以及产权人同意项目用作保障性租赁住房的书面意见。

（四）存在抵押登记等他项权益的，应提交所有他项权益人的身份材料及同意项目用作保障性租赁住房的书面意见。

（五）属于已建成的，应提交竣工验收材料；没有竣工验收材料的，应当提交房屋鉴定及消防验收手续等佐证房屋符合住用安全条件的材料。属于在建项目的，应提交建设工程规划许可文件。属于计划新建（包括改扩建）的，应提供建设方案。

（六）承诺书，承诺内容包括提供材料的真实性、按计划组织实施、运营期内不改变用途等。

第十条 新建（包括改扩建）的建设方案应包括但不限于以下内容：

（一）项目现状及规模、拟建房屋数量及户型等。

（二）设计方案（含项目改建、改造前后总平面图、建筑和结构施工图等）。

（三）项目投入成本、资金筹集方式及渠道、回报周期、租赁管理方案及可行性综合分析等。

第十一条 申请认定为保障性租赁住房的，属于中央、省、市属国有企事业单位在金平区、龙湖区范围内建设的项目，由申请人向市住建部门提出申请；属于高新区、华侨试验区范围内建设的项目，由申请人向市住建部门提出申请；其他项目由申请人向项目所在地区县住建部门提出申请。

第十二条 已建成、在建的保障性租赁住房项目，按以下程序办理认定手续：

（一）申请人按第九条规定提供所需资料并向住建部门提出申请。

（二）住建部门在收到申请后，对申请材料进行初审。初审不合格的，一次性书面告知申请人。

（三）对初审合格的项目，由住建部门提交本级保障性租赁住房联审专项工作小组进行联审认定。

（四）经保障性租赁住房联审专项工作小组认定为合格的项目，由住建部门出具《保障性租赁住房项目认定书》。

第十三条 计划新建（包括改扩建）的保障性租赁住房项目，按以下程序办理认定手续：

（一）申请人按第九条规定提供所需资料并向住建部门提出申请。

（二）住建部门在收到申请后，对申请材料进行初审。初审不合格的，一次性书面告知申请人。

（三）对初审合格的项目，由住建部门提交本级保障性租赁住房联审专项工作小组成员单位发改、自然资源等相关部门结合区域总体规划、保障性租赁住房发展计划、项目地块的现状条件等统筹研究，提出复审意见后报本级政府同意。

（四）经政府同意项目实施的，由住建部门出具《保障性租赁住房项目认定书》。

第十四条 取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目，申请人应当与住建部门签订保障性租赁住房建设运营承诺书，承诺书应当明确其义务、运营期、违约责任等。

第十五条 运营期届满前6个月，保障性租赁住房项目的产权人、运营单位可以申请继续作为保障性租赁住房，申请程序按第十二条规定办理，经保障性租赁住房联审专项工作小组认定为合格的项目，由住建部门重新出具《保障性租赁住房项目认定书》。

第十六条 经认定为保障性租赁住房的项目，由住建部门纳入保障性租赁住房计划管理，建立项目库，并将项目清单抄送相关部门。列入项目库的项目按规定可享受相应土地、税收、金融、水电气等支持政策。

第三章 保障性租赁住房的退出

第十七条 运营期届满前6个月，保障性租赁住房项目的产权人、运营单位可以向住建部门申请退出，经保障性租赁住房联审专项工作小组审查同意后退出，退出的房源可以作为市场化租赁住房或恢复原状。

未提出续期申请或续期申请未获批准的，视为自动退出保障性租赁住房。

第十八条 因征收拆除以及不可抗力灭失的保障性租赁住房项目，产权人、运营单位应申请退出，由住建部门注销项目认定书。

第十九条 保障性租赁住房产权人、运营单位有下列情形之一的，经保障性租赁住房联审专项工作小组认定后，由住建部门注销（撤销）保障性租赁住房项目，相关职能部门依法依规予以处置：

（一）项目建设和筹集阶段，提供虚假资料申请建设保障性租赁住房的，以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策的。

（二）建成后的保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途、分割转让或分割抵押、以租代售等违规行为的。

（三）向不符合条件的对象私自出租保障性租赁住房，屡教不改，严重失信的。

（四）擅自改变保障性租赁住房性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

（五）保障性租赁住房运营期间未完善各项突发事件应急预警及处置制度的、未落实消防安全责任制等，造成重大安全事故的。

（六）法律法规规章规定的其他情形。

第二十条 退出（包括注销、撤销）的保障性租赁住房项目，由住建部门书面通知发改、自然资源、税务及相关单位终止相关支持政策。

第四章 保障性租赁住房支持政策兑现

第二十一条 取得《保障性租赁住房项目认定书》的，申请人可凭《保障性租赁住房项目认定书》向相关部门单位申请享受相关支持政策。

第二十二条 项目需享受以下土地支持政策的，由申请人向用地所在区县自然资源部门、功能区指定部门提出申请，办理流程见附件3。

（一）将依法取得使用权土地建设保障性租赁住房，需变更土地用途，不补缴土地价款的。

（二）将产业园区中工业项目配套用地建设宿舍型保障性租赁住房，需提高配套用地占比上限或总计容建筑面积的。

第二十三条 财政补助资金支持政策由市住建部门会同市财政局根据上级补助资金下达情况，结合当年度保障性租赁住房建设及实现政策功能情况，另行制定报市人民政府同意后实施。

第二十四条 项目需享受税收优惠政策的，由申请人按规定向税务部门申报，办理指引见附件4。

第二十五条 项目需享受水电气支持政策的，由申请人向供水、供电、供气单位提出申请。其中属于金平、龙湖、濠江区范围的项目，办理指引分别见附件5、6、7。

第二十六条 项目需享受金融支持政策的，属于申请贷款的，由申请人向贷款银行提出申请，办理指引见附件8。

第五章 附则

第二十七条 本办法由市住建部门负责解释。

第二十八条 各区县可结合本地实际，制定相应的认定办法，也可参照本办法执行。

第二十九条 本办法自印发之日起试行，试行期2年。试行过程中有新规定的，从其规定。

附件：1.保障性租赁住房项目认定申请表（样张）

2.保障性租赁住房项目认定书（样张）

3.土地支持政策办理流程

4.税收支持政策办理指引

5.保障性租赁住房用水业务办理指引

6.汕头供电局关于保障性租赁住房用户报装指引

7.汕头华润新奥关于保障性租赁住房报装指引

8.保障性租赁住房贷款申报指引

附件1

**保障性租赁住房项目认定申请表**

（样张）

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目地址或四至方位 |  |
| 申请人 |  |
| 申请人性质 | □市属国企 □区属国企 □中央及外省市国企 □其他企业（含混合所有制） □机关事业单位□自然人 |
| 项目类型 | □利用农村集体建设用地建设□利用企事业单位自有闲置土地建设 □利用产业园区配套用地建设□利用非居住存量房屋改建□利用新供应国有建设用地建设□现有租赁住房转为保障性性租赁住房 |
| 规划用地性质 |  | 规划用地面积 |  |
| 土地取得方式 | □出让 □租赁 □划拨 □其他： |
| 规划总建筑面积 |  平方米 | 租赁住房建筑面积 |  平方米 |
| 户型方案 | □住宅型，规划总套数 套。其中：一居室 套，面积 平方米至 平方米；二居室 套，面积 平方米至 平方米；三居室及以上 套，面积 平方米至 平方米。□宿舍型，规划总间数 间，面积 平方米至 平方米。 |
| 承诺事项 | 本单位（人）承诺，严格按照国家、省、市关于保障性租赁住房的政策规定实施项目建设和供应，不上市销售或以长期租赁等方式变相销售；项目租赁价格低于同地段同品质市场租赁住房租金；面向我市新市民、青年人等住房困难群体供应。并将全面履行出租人各项责任，确保项目规范、安全运行，接受市、区（县）有关单位的指导、监督和检查。 申请人：（盖章） 承诺日期：20 年 月 日 |

联系人： 联系电话：

附件2

保障性租赁住房项目认定书

（样张）

汕 （市本级、区县）保租认定〔20 〕 号

 （建设单位）：

 （正文部分）

汕头市 区（县）住房和城乡建设局（盖章）

年 月 日

正文文本模板

**已建成项目：**

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）和《汕头市人民政府办公室印发关于加快发展保障性租赁住房的实施意见的通知》（汕府办〔2022〕5号），经保障性租赁住房联审专项工作小组联合认定，现认定 项目为保障性租赁住房。

该项目位于 。项目用地面积 平方米，（规划）总建筑面积 平方米，其中租赁住房建筑面积 平方米、 计 套（住宅型）/间（宿舍型）。现认定为保障性租赁住房。

该项目应严格按照国家、省、市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售。项目租赁价格应低于同地段同品质市场租赁住房租金，并面向我市新市民、青年人等住房困难群体供应。

本项目自取得本认定书之日起，持续运营期 年（注：申请用于保障性租赁住房的项目，持续运营期不低于6年，且运营期不超过经批准的土地使用年限和房屋设计使用年限，下同）。

**在建项目：**

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）和《汕头市人民政府办公室印发关于加快发展保障性租赁住房的实施意见的通知》（汕府办〔2022〕5号），经保障性租赁住房联审专项工作小组联合认定，现认定 项目为保障性租赁住房。

该项目位于 。项目用地面积 平方米，（规划）总建筑面积 平方米，其中租赁住房建筑面积 平方米、 计 套（住宅型）/间（宿舍型）。现认定为保障性租赁住房。

该项目应严格按照国家、省、市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售。项目租赁价格应低于同地段同品质市场租赁住房租金，并面向我市新市民、青年人等住房困难群体供应。

本项目竣工运营再报住建部门备案，自获批备案之日起计算运营期，持续运营期限 年。

计划新建、改扩建项目：

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）和《汕头市人民政府办公室印发关于加快发展保障性租赁住房的实施意见的通知》（汕府办〔2022〕5号），经 （市、区县）政府研究同意，现认定 项目为保障性租赁住房。

该项目位于 。项目用地面积 平方米，（规划）总建筑面积 平方米，其中租赁住房建筑面积 平方米、 不少于 套（住宅型）/间（宿舍型），具体以规划设计方案批复为准。

该项目70 平方米以下户型 套（住宅型）/间（宿舍型）且不少于 平方米。项目应严格按照国家、省、市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售。项目租赁价格应低于同地段同品质市场租赁住房租金，并面向我市新市民、青年人等住房困难群体供应。

本项目竣工运营再报住建部门备案，自获批备案之日起计算运营期，持续运营期限 年（注：计划新建项目认定时申请人尚未取得土地使用权的，本段表述为：你单位（人）在本项目认定书核发之日起 12 个月内取得项目土地使用权的，本项目认定书的有效；你单位（人）在本项目认定书核发之日起 12 个月内 未取得项目土地使用权的，本项目认定书自动失效。）

运营期满续办项目：

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）和《汕头市人民政府办公室印发关于加快发展保障性租赁住房的实施意见的通知》（汕府办〔2022〕5号）， 项目于 年 月 日由 （填写原认定单位名称）认定为保障性租赁住房，经保障性租赁住房联审专项工作小组联合认定，现同意该项目继续认定为保障性租赁住房。

该项目位于 。项目用地面积 平方米，总建筑面积 平方米，其中租赁住房建筑面积 平方米、 计1 套（住宅型）/间（宿舍型）。

该项目应严格按照国家、省、市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售。项目租赁价格应继续低于同地段同品质市场租赁住房租金，并面向我市新市民、青年人等住房困难群体供应。

本项目自取得本认定书之日起，持续运营期 年。

附件3

土地支持政策办理流程

一、申请人向用地所在区（县）自然资源部门、功能区指定部门提出申请，明确用地变更后的土地用途或提高生活服务设施的用地占比，经区（县）人民政府、功能区管委会同意，由区（县）自然资源部门、功能区指定部门按有关规定重新出具建设用地规划条件。

二、由申请人和原用地出让单位签订国有建设用地使用权出让合同（补充条款）或划拨决定书（补充条款）。

附件4

税收优惠政策办理指引

**一、政策依据**

 《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年第24号）

**二、适用范围**

**（一）企事业单位、社会团体以及其他组织**

对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房或者保障性租赁住房的，减按4％的税率征收房产税。

**（二）住房租赁企业**

1.住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房或者保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5％的征收率减按1.5％计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税；

2.住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房或者保障性租赁住房，按照5％的征收率减按1.5％计算缴纳增值税；

3.住房租赁企业向个人出租住房或者保障性租赁住房，适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按1.5％预征率预缴增值税；

上述住房租赁企业是指按规定向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案的从事住房租赁经营业务的企业。

上述专业化规模化住房租赁企业是指在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房1000套（间）及以上或者建筑面积3万平方米及以上的住房租赁企业。

上述保障性租赁住房是指利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，且应取得保障性租赁住房项目认定书。保障性租赁住房项目认定书由市、县人民政府组织有关部门联合审查建设方案后出具。

**三、享受优惠方式**

自行申报享受，资料留存备查。

**四、留存备查资料**

不动产权属登记信息、保障性租赁住房项目认定书、房屋租赁合同、其他相关资料。

**五、纳税人办理流程图**



### 附件5

### 保障性租赁住房用水业务办理指引

一、适用范围

汕头市中心城区（金平区、龙湖区、濠江区）范围内的项目。

二、办理所需资料（提供证件原件进行核对）

（一）使用总表的房产，需办理总表调整水价业务：

申请书、申请人有效证件、有效权属证明（申请人不是产权人的，还应当提交与产权人之间的有效租赁协议）、《保障性租赁住房项目认定书》。

（二）使用总表的房产，需办理总表过户业务：

申请书（需原水表产权人盖章同意）、申请人及原水表产权人有效证件、有效权属证明（申请人不是产权人的，还应当提交与产权人之间的有效租赁协议）、《保障性租赁住房项目认定书》。

（三）在建或未建设项目，需办理新装用水业务：

申请书、申请人有效证件、有效土地使用证明或相关报建手续（申请人不是产权人的，还应当提交与产权人之间的有效租赁协议及产权人有效证件）、《保障性租赁住房项目认定书》。

三、办理地点

市政务服务中心四楼西大厅粤海水务窗口（咨询电话：88248261、88489852）。

四、办理时限

调整水价或水表过户申请：接到申请3个工作日内进行情况核定。

新装用水业务：不涉及外线工程施工的报装总时限不超过3个工作日。涉及外线工程施工的报装总时限不超过7个工作日（不含外线工程时间）。

五、用水价格

已建成经认定为保障性租赁住房的用水项目按照居民用水价格标准执行。

### 附件6

### 汕头供电局关于保障性租赁住房用户

### 报装指引

一、保障性租赁住房满足以下条件时，参照统建住宅要求实施抄表到户：

（一）提供政府相关项目批复文件；

（二）产权人或运营管理单位提供的住房分配表（具体到户）；

（三）提供每户用电客户有效身份证明材料（其中一项）：居民身份证、军人证（现役）、护照、驾驶证、户口本、回乡证（台胞证）、外国护照、外国永久居留证（绿卡）、其它有效身份证明文书等原件。

（四）如有专变及相关供电设施资产，项目业主出具将资产无偿移交给供电部门的证明文件，通过竣工检验后进行移交。

 二、如不满足以上条件，按总表受理报装。按《供电营业规则》有关规定，用电容量100千伏安以上居民用电，采用高压供电。

三、保障性租赁住房电价参照居民生活电价执行。

附件7

汕头华润新奥关于保障性租赁住房

报装指引

取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目，申请人按以下流程办理：

**一、民用户申报材料**

（一）业主或承租人身份证（代理人身份证）或电子证照；

（二）房产证或购房合同，或租赁合同；

**二、用气申报流程**

（一）用户携带以上证件到营业厅办理开户手续及报装业务；

（二）户内管勘查及施工(5个工作日）：施工人员根据用户装修进度上门勘察确认施工方案，并完成户内管安装，用户现场通过华润新奥微网厅或公众号缴费；

（三）置换通气：用户户内装修完毕，符合通气条件后致电86788888申请通气，具备置换通气条件时，3个自然日内完成挂表通气 。

三、保障性租赁住房的用气价格按照居民用户新用户价格标准执行（公共食堂等除外）。

附件8

保障性租赁住房贷款申报指引

**一、住房租赁系列贷款**

（一）贷款种类：包括支持贷款、购买贷款、经营贷款、抵押贷款、应收账款质押贷款。

（二）适用对象：用于租赁房源新建和装修改造。

（三）贷款期限：装修改造最长8年，新建最长25年。

**二、借款主体具备条件**

（一）经营和融资主体具备住房租赁经营资质，即营业执照经营范围有“住房租赁”、“物业租赁”或“房屋租赁”等字眼。

（二）产权清晰、明确。用途可为住房、公寓、商业用房或厂房改租赁住房等。

（三）有稳定的租金收入来源。

**三、融资流程**

（一）银行与客户确认合作意向，收集客户资料。

（二）合作条件与方案设计：1、确定贷款金额、贷款用途、贷款期限；2、确定贷款条件落实措施，如抵押、质押等。

（三）项目评估。

（四）贷款申报审批后进行投放。

（五）租赁房源新建、装修改造，确保贷款资金投入到租赁房源建设中。

**四、上述贷款申报指引，贷款银行有不同规定，按其规定办理。**