揭阳市保障性租赁住房项目认定

审批流程及操作指引

为规范我市保障性租赁住房项目认定审批流程，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《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）的有关精神，结合我市实际，特制定本操作指引。

一、适用范围

利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房项目。

二、办理流程

**（一）提交申请**

申请单位按照《揭阳市保障性租赁住房项目所需资料清单》（附件1）的要求，备齐资料向项目所在地县级保障性租赁住房行政管理部门提出保障性租赁住房项目认定的申请（附件2）。

**（二）初审**

县（市、区）保障性租赁住房行政管理部门收件后，按照职能分工将收件资料分发到各相关部门进行初审。

1.自然资源部门查询房屋权属及他项权益情况；审查建设方案，于5个工作日内提出是否符合规划建设条件的书面意见；如涉及第三方技术审查的，将在第三方技术审查意见出具后的第二日出具意见。

2.住房和城乡建设部门审查申请项目的规模条件、房屋租赁合同，项目营运、租赁管理方案，受理申请项目建筑工程施工许可证的报建申请，审查改建工程消防设计初步意见，于5个工作日内提出是否同意建设的审查意见。如涉及第三方技术审查的，将在第三方技术审查意见出具后的第二日正式出具意见。

**（三）联合会审**

对通过初审的项目，由县（市、区）保障性租赁住房行政管理部门上报县（市、区）人民政府或保障性租赁住房领导小组进行联合会审。

**（四）核发项目认定书**

会审合格项目，由县（市、区）人民政府授权本级保障性租赁住房行政管理部门出具《揭阳市XX县（市、区）保障性租赁住房项目认定书》（附件3，以下简称《项目认定书》），从项目申请到完成认定原则上不超过30个工作日，《项目认定书》原则上要设置认定年限，到期后重新认定。《项目认定书》要及时抄送项目所在地自然资源部门（不动产登记机构），自然资源部门（不动产登记机构）收到《项目认定书》后，对已登记产权的项目在不动产档案中备注‘自XX年XX月XX日至XX年XX月XX日，XX部位或楼层作保障性租赁住房，不得分割、销售、转让’注记，同时在系统中设定限制、提示。

**（五）优惠政策**

申请单位凭《项目认定书》到相关部门、企业申请办理相关审批手续，并按《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》规定享受土地、税费、金融、民用水电气价格等优惠政策。

**（六）日常管理**

项目审核通过后的申请单位要遵守承诺书的条款进行项目运营，项目所在地县（市、区）保障性租赁住房行政管理部门负责日常监督管理巡查工作，发现违规及时纠正并报县（市、区）人民政府或保障性租赁住房领导小组处理。

三、退出

《项目认定书》认定期限届满3个月前，由申请人向出具《项目认定书》的保障性租赁住房行政管理部门申请重新认定。经认定合格的，继续享受相关优惠政策；经认定不合格或没有按期申请重新认定的，《项目认定书》自动失效，相关部门、企业按照规定取消优惠政策。

各县（市、区）可参照本流程，结合本地实际制定具体流程。

附件1

揭阳市保障性租赁住房项目

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 材料形式 | 材料要求 | 接收情况 |
| 1 | 申请函 | 原件  （加盖公章） | 申请人可以是房屋权利人或受其委托的实施单位（模版参照附件2） |  |
| 2 | 申请人身份证明或法人、其他组织登记注册证明 | 复印件  （加盖公章） | 有效身份证明，只需提供复印件，由收件工作人员核验原件。   1. 申请人是自然人的，应出具本人有身份证明（身份证、军官证、警官证、护照或其他身份证明）； 2. 申请人是法人或其他组织的，应出具加载统一社会信用代码的登记证照和法定代表人有效身份证明。 3. 授权委托申请的，应出具加盖公章的授权   委托书和代理人有效身份证明。 |  |
| 3 | 房地产权属证明文件 | 复印件  （加盖公章） | 有效文件包括：不动产权证（或房地产权证、国有土地使用证）、建设用地批准书、同意使用土地通知书或者土地权属证明书、集体土地使用证或者集体土地房产证等文件及其他证明资产所有、运营等相关文件。  存在抵押登记等他项权益的，还应取得他项权益人对项目建设的书面同意意见。 |  |
| 4 | 建设工程规划许可证 | 复印件  （加盖公章） | 未取得建设工程规划许可证可提供立项批复（或政府批文）；取得规划验收需一并提供《规划条件核实合格证》或《规划条件核实意见书》。 |  |
| 5 | 建设工程消防审批文件 | 复印件  （加盖公章） | 包括新建、扩建、改建（含室内外装修、建筑保温、用途变更）等建设工程消防设计意见及验收合格资料。 |  |

所需资料清单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6 | 建设工程施工许可证 | 复印件  （加盖公章） | 完成工程竣工验收备案需一并提供建设工程竣工验收备案表。 |  |
| 7 | 项目营运、租赁管理方案 | 原件  （加盖公章） | 文字描述项目现状及规模、运营思路、资金运营模式、项目运营可行性、项目目标群体、租金水平、包含经营模式（自主经营、联合经营或委托经营）、租金押金收取方式、租期设定等内容。 |  |
| 8 | 项目承诺书 | 原件  （加盖公章） | 需承诺项目运营后与承租人租赁合同期限不得超过二十年。一次性收取租金的不得超过一年，租金不得高于同时期同地段市场房屋租金，押金最高不超过月租金三倍。 |  |
| 9 | 其它补充资料 |  |  |  |

申请人（单位）名称：

注：由收件人填写，资料接收栏填√证明该资料，填×证明该资料无。

附件2

# 关于××保障性租赁住房项目的申请

（模板）

××县（市、区）保障性租赁住房行政管理部门：

　　我单位拟在揭阳市××县（市、区）投资××租赁住房项目，项目具体情况如下：

　　一、项目名称、所处地理位置、必要性。

　　二、项目的产权或使用权来源、现用途类别、体量大小（栋、层数、建筑面积）。

三、项目内容、规模和总面积。

四、计划总投资，资金筹集方式。

五相关承诺(包括房屋已建成的情况说明和承诺。承诺不限于权属来源合法、结构、消防、环保安全；不一次性收取一年以上租金；同意由不动产登记机构在不动产档案做“自XX年XX月XX日至XX年XX月XX日，XX部位或楼层作保障性租赁住房，不得分割、销售、转让”注记，并在系统中设定限制、提示；如项目因申请退出或相关部门依据政策撤销，清退租赁关系等事项及因此引起的纠纷、诉讼自行负责)。

六、其它。

请予以立项，特此申请。

附件：参照附件1揭阳市保障性租赁住房项目所需资料清单

XX(申请主体单位公章或个人签名）

××年×月×日

附件3

# ××县（市、区）保障性租赁住房

# 项目认定书

证书编号：×保租（20XX）X号

：

经认定，你单位 项目列为××县（市、区）保障性租赁住房项目。项目投入使用后作为保障性租赁住房，执行保障性租赁住房有关管理规定。项目具体信息如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目地址 |  |
| 建设单位 |  |
| 运营单位 |  |
| 土地性质和来源 | 集体经营建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、新供应国有建设用地、存量闲置房屋等。 |
| 不动产权/房产证 |  |
| 项目规模 | 建筑面积、套数等 |
| 建设方式 | 新建、配建、改建、改造 |
| 计划工期 | 工期开始-结束时间 |

本项目认定书自出具之日起生效。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。认定期限届满后，项目认定书自动失效。

××县（市、区）保障性租赁住房行政管理部门

××年×月×日