

GZ0320220064

广州市住房和城乡建设局文件

穗建规字〔2022〕9号

广州市住房和城乡建设局关于印发广州市 保障性租赁住房项目认定办法的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

现将《广州市保障性租赁住房项目认定办法》印发给你们，
请认真贯彻执行。实施中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局
反映。

广州市住房和城乡建设局

2022年8月22日

广州市保障性租赁住房项目认定办法

第一章 总 则

第一条 为规范本市保障性租赁住房项目认定工作，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）等要求，制定本办法。

第二条 本办法所称的保障性租赁住房项目，是指政府给予土地、财税、金融等政策支持，主要由市场主体建设运营，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，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题的租赁住房项目。

第三条 本办法适用于通过以下渠道筹建的保障性租赁住房项目认定：

- （一）集体经营性建设用地新建；
- （二）企事业单位自有存量土地新建；
- （三）产业园区工业项目配套用地新建；
- （四）非居住存量房屋改建；
- （五）新供应国有建设用地新建；
- （六）城市更新项目配置；
- （七）城中村住房等存量房屋依法整租运营；

（八）其他途径，包括中央财政支持住房租赁市场发展试点、发展政策性租赁住房试点建设的租赁住房以及闲置棚户区改造安置住房、公共租赁住房等政府闲置住房用作保障性租赁住房等。

第四条 保障性租赁住房项目分为新增项目和既有项目。

（一）新增项目是指本办法实施前尚未办理建筑工程施工许可证（含建筑工程施工备案）的项目。

（二）既有项目是指本办法实施前已经运营或已办理建筑工程施工许可证（含建筑工程施工备案）尚未运营的项目。

第五条 保障性租赁住房项目认定工作按照全市统筹、各区负责的原则。

市住房城乡建设部门是本市保障性租赁住房项目认定工作的行政主管部门，负责本市保障性租赁住房项目认定的政策制定和监督考核工作。

市规划和自然资源部门协助本市保障性租赁住房项目认定的政策制定和监督考核工作。

市住房保障办公室是本市保障性租赁住房项目认定的统筹协调部门，负责保障性租赁住房管理服务平台建设管理、年度建设计划编制等工作。

区住房城乡建设部门负责辖区保障性租赁住房年度建设计划编制、项目认定等工作。

发展改革、财政、税务、金融、国资监管等有关单位按照职责分工做好相关工作。

第二章 认定条件

第六条 认定为保障性租赁住房的新增项目应当同时符合下列标准：

（一）面积标准。以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。

（二）租金标准。租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具体由市场主体按照“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运营成本综合评估确定。租金每年涨幅不超过 5%，且不高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅。

（三）对象标准。出租对象应当为在本市工作或生活的新市民、青年人等住房困难群体。

（四）规模标准。采取集中式租赁方式，且房源规模原则上不少于 10 套（间）。

（五）建设标准。按照《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）要求执行。

（六）运营标准。运营期限（含建设时间）具体标准为：

1.新供应国有建设用地新建项目的房源，按土地供应手续约定产权登记为保障性租赁住房的，自持年限内按照保障性租赁住房运营管理；

2.企事业单位自有存量土地新建、产业园区工业项目配套用地新建和集体经营性建设用地新建项目的房源，运营期限原则上不少于 10 年，其中，按土地供应手续约定产权登记为保障性租赁住

房的，土地使用年限内按照保障性租赁住房运营管理；

3.非居住存量房屋改建项目运营期限原则上不少于8年；

4.城中村住房等存量房屋依法整租运营、城市更新项目配置和其他途径筹集项目运营期限原则上不少于5年。

利用集体建设用地建设租赁住房试点、中央财政支持住房租赁市场发展试点、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点、发展政策性租赁住房试点建设的租赁住房有运营期限要求的按照原运营期限执行。

经批准的土地使用年限和租赁合同年限未达到以上运营期限标准的，按照经批准的土地使用年限和租赁合同年限执行。

第七条 既有项目原则上执行新增项目认定标准，确有困难的，在满足租金标准、对象标准、运营标准以及结构安全、消防安全的前提下，可适当放宽认定标准，具体由区政府审议决定，并向市住房保障办公室报备。

第三章 项目认定

第八条 保障性租赁住房项目认定实行“先申请认定，后纳入计划”的工作机制，纳入保障性租赁住房年度建设计划原则上应取得项目认定书。

各区住房城乡建设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摸查和收集工作，根据认定标准筛选项目，建立辖区项目储备库，支持采取集中组织申请的方式加快推进项目认定。

第九条 保障性租赁住房项目认定常年接受申请，认定程序如下：

（一）申请。申请人可以通过市保障性租赁住房管理服务平台或者各区住房城乡建设部门，提交项目认定的基本资料和建设运营方案或建设运营报告。

同一市场主体经营多个保障性租赁住房项目的，可将位于同一区级行政区内地理位置相邻的多个项目，整合为一个项目整体申请认定。

（二）审查。申请材料齐全的项目，区住房城乡建设部门受理后，牵头开展联合审查。

非居住存量房屋改建和城中村住房等存量房屋依法整租运营项目可按照国家和省的有关要求，由市住房城乡建设部门会同有关部门共同研究确定不同功能类型的既有建筑改造利用消防技术要点，作为消防设计审查验收的依据。

（三）认定。符合标准的项目，报区政府同意后，由区住房城乡建设部门核发项目认定书，并抄送发展改革、规划和自然资源、税务、金融等相关部门。项目认定在受理之日起 30 个工作日内完成。不符合标准的项目，将申请材料退回申请人并以书面形式告知原因。

（四）报备。区住房城乡建设部门通过市保障性租赁住房管理服务平台将认定的保障性租赁住房项目向市住房保障办公室报备。

第十条 保障性租赁住房项目认定书不作为产权确认的依据。

取得项目认定书后，新增项目申请人到相关部门办理各项建设手续；既有项目建设手续不完善的，申请人按照筹集渠道的有关规定补充完善相关手续。

支持银行业金融机构以市场化方式向取得项目认定书的申请人提供长期贷款。

第十一条 取得项目认定书后，新增项目申请人按规定申请享受如下优惠政策：

（一）土地政策。建设保障性租赁住房的集体经营性建设土地使用权可以办理抵押贷款；企事业单位自有存量土地新建的，允许变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；非居住存量房屋改建的，允许不变更土地使用性质，不补缴土地价款；新供应国有建设用地新建的，以出让或租赁方式供应，将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。

（二）财政政策。享受中央预算内投资、中央财政城镇保障性安居工程专项资金等中央、省、市资金支持。

经批准的土地使用年限和租赁合同年限未达到运营期限标准的，中央、省、市资金按照实际运营期限与标准运营限期的比例予以支持。

（三）税费政策。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，用水、

用电、用气价格按照居民标准执行。

新供应国有建设用地新建、企事业单位自有存量土地新建、产业园区工业项目配套用地新建和集体经营性建设用地新建的保障性租赁住房免收城市基础设施配套费。

（四）国家、省、市规定的其他优惠政策。

第十二条 取得项目认定书后，既有项目申请人按规定申请享受如下优惠政策：

（一）财政政策。享受中央预算内投资、中央财政城镇保障性安居工程专项资金等中央、省、市资金支持。

经批准的土地使用年限和租赁合同年限未达到运营期限标准的，中央、省、市资金按照实际运营期限与标准运营限期的比例予以支持。

（二）税费政策。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

（三）国家、省、市规定的其他优惠政策。

第十三条 按照国有企业物业租赁管理有关规定，国有企业采取租赁方式出租自有物业作为保障性租赁住房的，单次租赁期限可放宽至 12 年。

第四章 监督管理

第十四条 新建保障性租赁住房应以栋为最小单元办理产权登记，整体确权、整体转让，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。各区住房城乡建设部门应牵头对保障性租赁住房项目建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管，不定期开展督导，督导内容如下：

（一）项目建设期，重点督促项目按计划推进、按标准建设等；

（二）项目运营期，重点监督项目出租对象、租金水平等符合标准。

第十五条 保障性租赁住房项目在运营期限内，确需整体转让的，建设运营主体应当向区住房城乡建设部门提出转让申请，变更项目认定书，转让后仍作为保障性租赁住房使用，原运营期限不变。

第十六条 保障性租赁住房项目有下列情形之一的，撤销项目认定书：

（一）对于实施过程中出现与申报承诺不一致的行为，拒绝整改或限期整改后仍不一致的；

（二）运营期限未达到规定年限，因破产清算、征收拆迁等其他原因确需退出的。

第十七条 保障性租赁住房项目运营期限达到规定年限，不再作为保障性租赁住房使用的，建设运营主体应当在期满三个月前向区住房城乡建设部门提出注销申请，区住房城乡建设部门按规定注销项目认定书。

第十八条 保障性租赁住房项目运营期限达到规定年限，继续

作为保障性租赁住房使用的，建设运营主体应当在期满三个月前向区住房城乡建设部门提出续期申请，符合标准的，区住房城乡建设部门按规定重新核发项目认定书；不符合标准的，区住房城乡建设部门按规定注销项目认定书。

第五章 附 则

第十九条 在本办法实施前，已纳入年度建设计划的项目，参照本办法第二章和第三章的相关要求，由各区住房城乡建设部门采取集中组织申请的方式，加快推进建设运营主体申请认定。

第二十条 各区可参照本办法结合本区实际，细化保障性租赁住房项目认定程序。

第二十一条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。

公开类别：主动公开

抄送：市政协城建资源环境委员会

广州市住房和城乡建设局办公室

2022 年 8 月 23 日印发
