

郑州市保障性租赁住房项目认定及管理办法 (试行)

(征求意见稿)

为规范保障性租赁住房项目认定及管理,根据国家、省有关规定,结合本市实际,制定本办法。

一、适用范围

郑州航空港区、郑州经开区、郑州高新区、郑东新区、中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区辖区内,利用保障性租赁住房土地支持政策新建以及利用存量房屋改建、改造和运营的租赁住房,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) 土地剩余使用年限低于 5 年;
- (三) 房屋已列入征收范围;
- (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的,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）具有一定规模

原则上项目规模不少于 50 套（间），且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）其他条件

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

市保障性租赁住房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。市住房保障局（市保障性租赁住房工作领导小组办公室）负责项目认定工作的相关政策制定、中心城区项目审核认定、业务指导和监督管理等工作。市内五区政府、开发区管委会负责辖区内房源筹集、申请受理、联合审查、审查意见公示、项目推进和监管执法等工作。各级发展改

革、财政、资源规划、城建、住房保障、城管、税务、电力等有关部门依据各自职责和权限做好相关工作。

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. 申请函（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

市内五区、开发区住房保障部门接到申请后，需在3个工作日内，完成资料收集，并报告区政府、开发区管委会申请启动联

合审查程序（附件 2）。经区政府、开发区管委会批准后，由区、开发区住房保障部门会同本级资源规划、城建等部门，在 5 个工作日内对项目资料完成联合审查，并对项目是否可行提出意见（附件 3）。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，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. 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. 城建部门负责审查项目建设或改造初步意见等内容；
4. 联合审查部门共同论证确定项目可行性意见。

（三）审查意见公示

联合审查通过后，由区、开发区住房保障部门在政府网站和项目现场对审查意见进行公示，公示期为 5 个工作日。公示期满，无异议的，由区政府、开发区管委会将项目情况和审查情况函告市住房保障局（市保障性租赁住房工作领导小组办公室）审核认定（附件 4）；存在异议的，待异议解决后，由申请人再行申请。

（四）审核认定

市住房保障局（市保障性租赁住房工作领导小组办公室）接到区政府、开发区管委会审查意见后，在 10 个工作日内完成项目审核。对符合条件的新建、改建类项目报市保障性租赁住房工作领导小组批准后，由市住房保障局（市保障性租赁住房工作领

导小组办公室) 出具《郑州市保障性租赁住房项目认定书》(附件 5); 对符合条件的改造类项目, 由市住房保障局(市保障性租赁住房工作领导小组办公室) 直接出具《郑州市保障性租赁住房项目认定书》。

对利用人才公寓、公租房、政府产权住房等转化的项目, 对依据市政府及部门有关文件规定验收合格的非居住房屋改建租赁住房项目, 及在政策性租赁住房试点期间, 已申报取得保障性租赁住房中央预算内投资的项目, 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, 由市住房保障局(市保障性租赁住房工作领导小组办公室) 审核后, 对符合条件的出具《郑州市保障性租赁住房项目认定书》。

项目单位凭《郑州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, 落实相关税收优惠政策, 享受城市基础设施配套费免收及民用水电气暖价格, 纳入资金补助和金融支持范围等。

五、项目管理

(一) 建设管理

项目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。各相关部门要充分运用工程建设项目审批改革成果, 切实提高保障性租赁住房项目审批效率。对非居住存量土地建设的保障性租赁住房项目、非居住存量房屋改建的保障性租赁住房项目, 逐步

探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。保障性租赁住房项目投入运营前，项目单位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）权属管理

保障性租赁住房项目在办理房屋确权时，具备整体确权条件的，不得分割登记。不动产登记部门在不动产登记簿附记栏注记“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。

（三）信息管理

市内五区、开发区住房保障部门应当督促指导产权单位或运营机构，将保障性租赁住房房源信息及时录入市房屋租赁平台；未完成信息录入的项目，不得开展业务运营。

（四）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。利用非居住存量房屋改建的保障性租赁住房项目以及利用盘活安置住房、人才公寓、既有租赁住房转化的保障性租赁住房项目，租赁运营期限不得低于 5 年。保障性租赁住房项目运营期间，确需整体转让的，须报经市住房保障局（市保障性租赁住房工作领导小组办公室）批准，

转让后仍作为保障性租赁住房使用。政府产权的公租房与保障性租赁住房，可根据公租房实际保障需求互相转化。因征收拆除及不可抗力等原因灭失的保障性租赁住房，自动退出管理；被征收拆迁项目仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

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，由市住房保障局（市保障性租赁住房工作领导小组办公室）出具《郑州市保障性租赁住房项目注销通知书》（附件6），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民用水电气暖价格以及金融贷款、税收的优惠政策。

本办法自公布之日起施行。各县（市）、上街区可参照执行。

- 附件：
1. 申请函
 2. 关于启动保障性租赁住房项目联合审查的请示
 3. 郑州市保障性租赁住房项目联合审查表
 4. XX 区政府（管委会）关于提请 X 保障性租赁住房项目审核认定的函
 5. 郑州市保障性租赁住房项目认定书
 6. 郑州市保障性租赁住房项目注销通知书

附件 1

申请函

_____区住房保障局（中心）：

我公司拟利用_____（土地/房屋类别/在运营租赁住房项目）建设/改建/改造/纳入保障性租赁住房，项目名称为_____（项目名称），具体情况如下：

一、项目土地/房屋/运营基本情况。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、项目运营情况等相关内容。

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

关于启动保障性租赁住房项目联合审查的 请 示

_____区政府（管委会）：

_____（公司名称）申请在我辖区_____（项目位置），利用
（土地/房屋类别/在运营租赁住房项目）_____建设/改建/改造/纳入保
障性租赁住房（套数、面积），项目名称为：_____（项目名称）。经审
验，该公司提交资料齐全，依据市有关规定，现申请启动联合审
查程序。

妥否，请批示。

（附公司申报提交资料）

_____区住房保障局（中心）（盖章）

_____年__月__日

附件 3

郑州市保障性租赁住房项目联合审查表

项目名称		项目位置	
产权单位名称		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	万元
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	
区资源规划部门意见 (盖章) 日期	区城建部门意见 (盖章) 日期	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		经办人及电话	

备注：此表一式四份，区资源规划、城建、住房保障部门各一份，报市保障性租赁住房工作领导小组办公室一份。

附件 4

XX 区政府（管委会）
关于提请 X 保障性租赁住房项目审核认定的函

市保障性租赁住房工作领导小组办公室：

____（公司名称）申请在我辖区____（项目位置），利用____（土地/房屋类别/在运营租赁住房项目）____建设/改建/改造/纳入保障性租赁住房____（套数、面积），项目名称为：____（项目名称）。经我区审查，项目资料齐全，基本符合保障性租赁住房相关要求，现提请审核认定。

特此函告。

（附公司申报提交资料）

____区政府（管委会）（盖章）

____年____月____日

附件 6

郑州市保障性租赁住房项目注销通知书

编号：ZX4101XX20XXXXXX 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：4101XX20XXXXXX 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登记簿注记变更，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。

市保障性租赁住房工作领导小组办公室（盖章）

_____年____月____日

抄送：区政府（管委会），市发展改革、财政、资源规划、城建、城管、税务、供电等部门，相关金融单位