随县保障性租赁住房

项目认定管理办法（试行）

 第一章 总则
 第一条 为规范保障性租赁住房项目认定审批管理，根据国家、省、市发展保障性租赁住房有关政策规定，制定本办法。
 第二条 保障性租赁住房项目由县政府组织住房和城乡建设（住房保障办公室）、发展改革、自然资源和规划等相关部门联合审查并出具项目认定书。

 第三条 本办法适用于利用国有建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、集体经营性建设用地新建保障性租赁住房项目，利用闲置住宅和非居住存量房屋改建（改造）保障性租赁住房项目，在建或已建成人才租赁房及其他在建或已建成项目纳入保障性租赁住房管理。
 第二章 申请与审核
 第四条 利用住宅用地新建保障性租赁住房，应当提交下列村料：
 1.项目申请表；
 2.国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书；
 3. 建设主体营业执照（法人证书）。
 第五条 利用非居住存量土地、集体经营性建设用地新建保障性租赁往房，应当具备以下条件：
 1.依法取得不动产权证或土地使用权证，并且符合城市控制性详细规划；
 2.产业园区中工业项目用地严禁建设成套商品住宅，可以建设宿舍型保障性租赁住房，其中建设宿舍型保障性租赁住房和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%；
 3.设计方案应符合国家、省、市、县的规范和技术标准。
 第六条 利用非居住存量土地、集体经营性建设用地新建保障性租赁往房，应当提交下列材料：
 1.项目申请表；
 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、建设主体营业执照（法人证书)；
 4.项目建设方案（附相关图纸）；
 5.运营方案；
 6.需求调查报告；
 7、其他需要提供的用地、规划、招标、施工等材料。

 第七条 利用闲置住宅和非居住存量房屋改建（改造）保性租赁住房，应当具备以下条件：
 1.依法取得土地使用权且建设手续齐全的合法建筑，不存在抵押、质押等其他权利限制，以及查封登记，异议登记等限制转移登记的情形；
 2.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（含受委托代理的整体运营承租人等）；
 3.改建（改造）后的保障性租赁住房项目原则上不得少于20套（间）且建筑面积不少于1000平方米；
 4.应确保房屋质量安全，具备相应的卫生、通风等条件，符台消防、排水、供电等相关要求。
 第八条 利用闲置住宅和非居住存量房屋改建（改造）保性租赁住房，应当提交下列材料：
 1.项目申请表；
 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.建设主体营业执照（法人证书)；；
 4.房屋安全检测报告；
 5.项目改建（改造）方案（附相关图纸)；
 6.项目环境影响评价相关手续；
 7.运营方案；
 8.需求调查报告；
 9.其他需要提供的用地、规划、招标、施工等材料。

第九条 严禁在被污染的工业和物流仓储用地上建设保障性租赁住房。
 第十条 在建或已建成人才租赁住房及其他在建或已建成项目（含收购商品房和在建工程）申请纳入保障性租赁住房应提交下列资料：

1、项目申请表；

2、申请主体营业执照（法人证书)；

3、《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《土地使用证》、《施工许可证》；

4、已建成交付项目还需提供《建筑工程竣工验收报告》或《建筑工程竣工验收备案证书》；

 5、收购的商品房和在建工程还需提供购买合同或其它证明文件；

 5、其它应提交的资料。

 第十一条 保障性租赁住房项目认定审核程序如下：
 1、向县住建局（住房保障办公室）提出申请。
 2、县住建局（住房保障办公室）在收到申请后10个工作日内对申请材料的完整性、项目现场与申报材料的一致性进行初审。初审不合格的，一次性书面告知申请主体。
 3、初审合格的项目，县住建局（住房保障办公室）报请县住房保障领导小组组织发展改革、自然资源和规划等相关部门进行联合审查，批准后出具项目认定书。
 第十二条 项目认定书作为相关部门办理保障性租赁住房项目审批（备案)、用地、规划、施工，消防、验收等手续的依据。
 第十三条 出具的项目认定书报县住房保障工作领导小组办公室备案。
 第三章 管理与监督
 第十四条 县住建局（住房保障办公室）会同各职能部门，负责保障性租赁住房需求预测，建立储备项目库，组织项目认定、建设运管监管、补助资金申请及拨付等。

第十五条 对符合规定的保障性租赁住房建设项目，取得项目认定书后，可申请各级补助资金支持；用水、用电、用气价格按照居民标准执行；比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策；可向银行业等金融机构申请贷款、债券、商业保险资金等金融政策支持；免收城市基础设施配套费。
 第十六条 建设主体应落实项目工程质量首要责任，选择具备相应资质的设计、施工、监理等单位，依据项目认定书、工程规划意见函进行施工图和消防设计，按规定进行施工图设计和消防审查。
 第十七条 新建的保障性租赁住房在办理不动产初始登记时，应在不动产权证书上附记为保障性租赁住房；改建（改造）的保障性租赁住房应及时办理用途变更登记手续，并在变更后的不动产证书中附记为保障性租赁住房。产权单位将保障性租赁住房进行抵押或转让时，需经县住建局（住房保障办公室）审核同意后方可办理实施。
 第十八条 用于保障性租赁住房的运营期不低于5年，且运营期不得超过经批准的土地使用年限和房屋设计使用年限。
 第十九条 保障性租赁住房项目运营期满或因征收拆除以及不可抗力灭失的，经县住房保障领导小组批准后，可申请退出保障性租赁住房管理，注销项目认定书，并报县住房保障工作领导小组办公室备案。
 改建（改造）项目退出管理的，应恢复原有用途；因征迁折除的，按改建（改造）前的土地、房屋性质和拆除时房屋现状依法评估后予以补偿。
 第二十条 保障性租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应对其房屋结构安全和消防安全负责，并对承租人使用过程中的房屋安全负责宣传、引导和日常检查。
 第二十一条 对提供虚假资料申请改建（改造）、将改建（改造)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”等违规行为和新增违建行为的，相关职能部门应依法予以查处。
 第四章 附则
 第二十二条 本办法由县住房保障工作领导小组办公室负责解释。
 第二十三条 本办法自印发之日起实施，试行过程中，上级另有规定的，从其规定。