

# 济源市人民政府办公室文件

济政办〔2022〕16号

---

## 济源市人民政府办公室 关于印发济源市加快发展保障性租赁住房 实施意见和济源市保障性租赁住房项目认定 办法（试行）的通知

各开发区管理办公室，各镇人民政府，各街道办事处，市人民政府各相关部门，各有关企业：

《济源市加快发展保障性租赁住房实施意见》和《济源市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

2022年12月10日

# 济源市加快发展保障性租赁住房实施意见

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）和《河南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》（豫政办〔2022〕6号）精神，扎实推进保障性租赁住房建设，着力解决新市民、青年人等群体住房困难，结合济源实际，制定本实施意见。

## 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力加大保障性租赁住房供给，加快构建以公共租赁住房“兜底”、保障性租赁住房“过渡”的住房保障新格局，形成梯度保障、密切衔接的住房保障制度，不断提升住房保障水平。

## 二、主要任务

### （一）确定保障对象

保障性租赁住房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。其中，面向社会供应的保障性租赁住房，主要面向本市无房新市民、青年人供应，原则上不设户籍和收入限制；产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，应优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。

### （二）明确建设标准

新建和改建的保障性租赁住房，以建筑面积不超过70平方米

的小户型为主（原则上 70 平方米以下的户型不低于 70%），已开工或通过既有住房改造的，可依据实际建筑面积适当放宽标准。单套建筑面积较大的户型可以按间为单位出租。保障性租赁住房实行全装修，并结合新市民、青年人需求特点，配置必要的配套设施，提升居住品质。

### （三）多渠道筹集房源

发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，支持利用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、适当利用新供应国有建设用地建设，存量闲置房屋改建、改造等方式筹集房源。鼓励市场主体通过回购、回租等方式，将富余的安置房改建、改造为保障性租赁住房；鼓励将既有市场租赁住房、公寓、单位宿舍、人才公寓及政府闲置住房等纳入保障性租赁住房管理。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。通过改建、改造及既有住房认定等方式筹集的保障性租赁住房项目租赁运营期限不得低于 5 年。未经省政府确定建设保障性租赁住房，只享受本意见确定的土地支持政策中的第 4 条。

### （四）规范租金价格

保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金。面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房，租金价格可进一步降低。保障性租赁住房租金价格由投资主体或运营机构确定，住房保障部门应当予以监督管理。保障性租

赁住房租金及押金须按照租赁住房有关管理规定进行资金监管。

### 三、支持政策

#### (一) 土地支持政策

1.支持集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。在尊重农民意愿，保障农民集体权益且符合规划、依法登记、权属清晰的前提下，可利用城区、靠近产业园区或交通便利等区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。农村集体经济组织可以通过自建或联营、入股等方式，合作建设运营保障性租赁住房；建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

2.支持企事业单位利用依法取得使用权的自有土地(三类工业用地、三类物流仓储用地除外)建设保障性租赁住房。在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿前提下，允许建设保障性租赁住房，按照规划变更(或部分变更)土地用途为城镇住宅用地(保障性租赁住房)，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

3.支持产业园区配建保障性租赁住房。在确保安全、符合产业发展政策且有保障需求的前提下，可将产业园区中工业项目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上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑

面积集中起来，统筹园区内企业需求，统一规划建设宿舍型保障性租赁住房。

4.支持非居住存量房屋改建保障性租赁住房。在符合规划原则、权属不变、主体明确、规模适当、安全环保、尊重群众意愿且有保障需求的前提下，允许闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房；在用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

5.支持租赁房源不能满足职工住房需求的用工密集区域建设保障性租赁住房。市自然资源和规划局在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划，优先安排、应保尽保。围绕产业发展，在产业园区、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等周边租赁房源不能满足职工住房需求的用工密集区域，统筹安排保障性租赁住房建设用地计划。保障性租赁住房建设用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可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。新建普通商品住房项目，可按不低于项目总规划建筑面积 10%的比例配建保障性租赁住房。

## （二）简化审批流程

1.精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，在工程建设项目审批管理系统中增设保障性租赁住房项目类别，制定专门审批流程，提高项目审批效率。

2.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，由住房和城乡建设、自然资源和规划等部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书后，由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。

3.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的，取得保障性租赁住房项目认定书后，可将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，推行告知承诺制审批，实行联合验收。利用非居住存量土地建设保障性租赁住房的，建设单位作出承诺后，可一并核发建设工程规划许可证和施工许可证；利用非居住存量房屋建设保障性租赁住房，符合规划要求的，建设单位作出承诺后可直接办理施工许可证。

### （三）资金税费支持政策

1.支持符合条件的保障性租赁住房项目积极争取中央、省级财政的各项补助资金。市财政可根据实际情况，制定保障性租赁住房资金支持措施，加大资金支持力度。

2.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的，取得保障性租赁住房项目认定书后，按照《财政部税务总局住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 第 24 号）等有关规定执行税费减免政策。用水、用电、用气、用暖价格按照居民标准执行。保障性租赁住房免收城市基础设施配套费。

#### （四）金融支持政策

1.支持银行业金融机构以市场化方式，向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。鼓励商业银行创新，向相关住房租赁企业提供综合金融服务。落实保障性租赁住房贷款统计制度，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

2.支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。鼓励符合条件的企业发行公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。支持商业保险资金参与保障性租赁住房建设运营。

#### （五）公共服务政策

保障性租赁住房承租人可凭半年以上住房租赁备案合同，按规定享受义务教育、医疗卫生等基本公共服务。

### 四、保障措施

#### （一）加强组织领导

市保障性安居工程领导小组加挂市保障性租赁住房工作领导小组牌子，负责全市保障性租赁住房工作推进中的重大事项决策。办公室设在市住房和城乡建设局，负责工作的统筹协调，并做好保障性租赁住房发展规划、政策指导、项目认定、督导检查等日常工作。市财政金融局负责落实工作经费。各职能部门加强协作，依据各自工作职责，共同做好保障性租赁住房建设、出租和运营

管理全过程监管及政策支持。

## （二）强化监督管理

保障性租赁住房只租不售，不得办理分户不动产登记，不得上市销售或通过“以租代售”等形式变相销售。将保障性租赁住房纳入全市房屋租赁平台统一监管。加强对建设单位监督，严禁以保障性租赁住房名义集资建房或进行“小产权房”、商品房开发，违规经营或骗取优惠政策。将违反保障性租赁住房政策的行为记入诚信体系。

## （三）狠抓部门协作

市住房和城乡建设局会同市自然资源和规划局、发展改革和统计局等单位，负责制定年度计划、拟定政策并监督实施；市发展改革和统计局负责指导申报中央、省、市预算内投资补助，指导水、电、气、暖按居民价格标准执行；市财政金融局负责申请中央、省专项补助资金，制定、执行市级补助资金标准，加强资金使用监管；市自然资源和规划局负责审核保障性租赁住房土地供应计划，做好用地保障工作，监督落实各项土地支持政策；税务局负责落实税收优惠政策；人行济源中心支行负责研究落实相关金融信贷支持政策；其他各职能部门按照各自职能做好相关工作。

# 济源市保障性租赁住房项目认定办法（试行）

为规范本市保障性租赁住房项目认定，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）、《河南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》（豫政办〔2022〕6号）文件精神，结合本市实际，制定本办法。

## 一、适用范围

济源市行政区域内，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）存量房屋土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地；
- （二）土地剩余使用年限低于5年；
- （三）土地、房屋已列入征收、拆迁范围；
- （四）存量土地不符合控制性详细规划；
- （五）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

存在抵押等其他权利限制，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）规模及面积标准

原则上项目规模不少于 50 套（间），以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主（原则上 70 平方米以下的户型不低于 70%）。申请主体同时申报多个项目时，可集中统一核算。

### （四）租金标准

租金应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的运营成本综合评估确定。

### （五）其他条件

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

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工作中的重大事项决策。市住房和城乡建设局负责项目认定工作的相关政策制定、项目审核认定、业务指导和监督管理等工作，承担市保障性租赁住房工作领导小组办公室职责；市自然资源和

规划局协助负责项目认定工作的相关政策制定、项目审核认定、业务指导和监督管理等工作。

发展改革和统计、财政金融、税务、金融、电力等有关部门依据各自职责和权限做好相关工作。

各开发区管理办公室、各镇人民政府、各街道办事处应加强保障性租赁住房项目认定的政策宣传，牵头开展各自辖区保障性租赁住房项目的摸查和收集工作，并根据认定标准筛选项目，建立辖区项目储备库。

#### 四、认定流程

##### （一）提出申请

申请人向市住房和城乡建设局提出申请并提交以下资料：

- 1.济源市保障性租赁住房项目认定申请表（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（附件2）。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

申报材料齐全的项目，市住房和城乡建设局受理后，牵头开展联合审查，并报告市政府申请启动联合审查程序（附件3）。经市政府批准后，由市住房和城乡建设局会同自然资源和规划等部门，在5个工作日内对项目资料完成联合审查，并出具审查意见（附件4）。联合审查部门职责分工如下：

1.市住房和城乡建设局负责审查申请人身份证明材料，项目建设或改造初步意见，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.市自然资源和规划局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.联合审查部门共同论证确定项目可行性意见。

## (三) 审核认定

联合审查通过后，由市住房和城乡建设局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，由市住房和城乡建设局（市保障性租赁住房工作领导小组办公室）核发《济源市保障性租赁住房项目认定书》（附件5）；存在异议的，待异议解决后，由申请人再行申请。

对利用人才公寓、政府产权住房等转化的项目及依据市政府

有关文件规定验收合格的非住宅改建租赁住房项目，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，由市住房和城乡建设局（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《济源市保障性租赁住房项目认定书》。

项目单位凭《济源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。

#### （四）续期认定、撤销认定及注销认定

1.续期认定。保障性租赁住房项目运营期限达到规定年限，建设运营主体可以在期满三个月前向市住房和城乡建设局（市保障性租赁住房工作领导小组办公室）提出续期申请，符合标准的，按规定重新核发项目认定书。

2.撤销认定。保障性租赁住房项目有下列情形之一的，撤销项目认定书：对于不符合标准，拒绝整改或限期整改后仍达不到标准的；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。

3.注销认定。保障性租赁住房项目运营期限达到规定年限，建设运营主体可以在期满三个月前向市住房和城乡建设局（市保障性租赁住房工作领导小组办公室）提出注销申请。

撤销认定和注销认定由市住房和城乡建设局（市保障性租赁住房工作领导小组办公室）出具《济源市保障性租赁住房项目撤

销/注销认定书》(附件6),取消保障性租赁住房居民用水、电、气、暖价格及金融贷款、税收优惠等手续。

## 五、监督管理

### (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。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) 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。

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,由市住房和城乡建设局(市保障性租赁住房工作领导小组办公室)出具《济源市保障性租赁住房项目撤销/注销认定书》,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。

### (三) 权属管理

保障性租赁住房项目在办理房屋登记时，具备整体登记条件的，按照《不动产登记暂行条例实施细则》(中华人民共和国国土资源部令第63号)办理首次登记，但不得分割登记。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。

本办法自公布之日起施行。

- 附件：1.济源市保障性租赁住房项目认定申请表  
2.济源市保障性租赁住房新增/既有项目建设运营  
可行性分析（参考模板）  
3.关于启动保障性租赁住房项目联合审查的请示  
4.济源市保障性租赁住房项目联合审查表  
5.济源市保障性租赁住房项目认定书  
6.济源市保障性租赁住房项目撤销/注销认定书



## 附件 2

# 济源市保障性租赁住房新增/既有项目建设 运营可行性分析

(参考模板)

### 一、项目概况

### 二、开发建设方案/现状

建设主体、建设规模、房源面积、建设标准、资金来源等。

### 三、出租运营方案/现状

运营主体、出租对象、租金水平、运营期限、租金押金收取方式等。

### 四、承诺事项

承诺执行保障性租赁住房的相关标准。

附件 3

## 关于启动保障性租赁住房项目联合审查的 请 示

市人民政府：

（单位名称） 申请在 （项目位置），利用 （土地/房屋类别） 建设/改建/改造保障性租赁住房 （套数、面积），项目名称为：（项目名称）。

经审验，该单位提交资料齐全，依据我市有关规定，现申请启动联合审查程序。

妥否，请批示。

（附：申报资料）

市住房和城乡建设局（盖章）

年 月 日

## 附件 4

## 济源市保障性租赁住房项目联合审查表

项目名称		项目地址	
建设单位名称		运营单位名称	
统一社会信用代码		统一社会信用代码	
土地性质		土地使用权面积	平方米
土地使用权年限		土地来源类型	
原房屋用途 (改建类报)		项目总建筑面积	平方米
项目总投资	万元	筹建方式	
保障性租赁住房 建筑面积	平方米	保障性租赁住房套(间) 数	
配套设施建筑面积	平方米	配套设施主要内容	
申报单位		申报人及电话	
自然资源和规划部门意见:          <div style="text-align: center;">(盖章)</div> <div style="text-align: center;">日期:</div>		住房和城乡建设部门意见:          <div style="text-align: center;">(盖章)</div> <div style="text-align: center;">日期:</div>	

备注：此表一式叁份，自然资源和规划、住房和城乡建设部门各壹份，报市保障性租赁住房领导小组办公室壹份。

## 济源市保障性租赁住房项目认定书

济源保租房认定〔20 〕号

（单位名称）：

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）和省、市有关规定，从即日起，\_\_\_\_\_

项目认定为保障性租赁住房，具体信息如下：

项目名称		项目地址	
建设单位名称		运营单位名称	
统一社会信用代码		统一社会信用代码	
土地性质		土地使用权面积	平方米
土地来源类型		项目总建筑面积	平方米
项目总投资	万元	筹建方式	
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	平方米	保障性租赁住房 套(间)数	
配套设施建筑 面积	平方米	配套设施主要 内容	
租金要求		最低运营年限	

凭此认定书，有关部门单位给予办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，落实相关税收优惠政策，免收城市基础设施配套费，执行民用水电气暖价格，纳入资金补助和金融支持申请范围等。

市保障性租赁住房工作领导小组办公室（盖章）

年 月 日

抄送：发展改革和统计、财政金融、自然资源和规划、税务、供水、供电、供气、供暖及相关金融部门。





---

主办：住房和城乡建设局

督办：市政府办公室六科

---

抄送：市委各部门，市人武部，驻济有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，中级法院，  
检察分院，市法院，市检院。

---

济源市人民政府办公室

2022年12月19日印发

---