

太原市保障性租赁住房工作领导小组办公室文件

并保租办字〔2022〕第1号

关于印发《太原市保障性租赁住房项目认定及办理流程（试行）》的通知

各县（市、区）人民政府，综改示范区管委会，市直有关部门（单位）：

《太原市保障性租赁住房项目认定及办理流程（试行）》已经太原市保障性租赁住房工作领导小组办公室会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

太原市保障性租赁住房工作领导小组办公室

2022年5月11日



太原市保障性租赁住房项目 认定及办理流程 (试行)

为有效增加保障性租赁住房供应，加快审批办理效率，切实解决新市民、青年人住房问题，结合工作实际，制定本流程。

一、认定范围

本市范围内筹建的保障性租赁住房项目，包括集体经营性建设用地建设、企事业单位自有闲置土地建设、产业园区配套用地建设、存量房屋改建、新供应国有用地建设等方式筹建的保障性租赁住房项目。

二、申请条件及要求

(一) 权属明晰。申请纳入保障性租赁住房的项目应为权属明晰的土地或房屋，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。已取得预（销）售许可的项目须停止预（销）售，相关部门要严格做好监督管理工作。

(二) 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，应当取得产权人的书面同意。

(三) 申请规模。原则上项目规模不少于 50 套（间），且户型面积符合规定标准。新建类项目，应以项目地块申请。改建类项目，住宅、商办类房屋应以地块、楼栋（梯）、独

立单元或楼层申请，厂房、仓储类应以地块、楼栋申请，旅馆、科研教育类应以地块申请。

（四）安全环保。项目设计应按照国家相关技术标准执行。保障性租赁住房项目应确保房屋质量安全，并具备相应的卫生、通风等条件，应符合给排水、供电等相关要求。改建项目在确定改建设计方案前，应根据国家现行标准规定，委托具备相应资质的鉴定机构对既有建筑物的安全性能进行鉴定，并根据鉴定结果采取相应的处理措施。

（五）其他技术标准。改建项目在设计、建设等方面应符合国家、省和本市的规范和技术标准。

（六）以下情形不得申请：

1. 拟改建房屋存在违法违规行为未处理的（经相关部门同意改建和整改同步实施的项目除外）；
2. 利用企事业单位闲置土地建设保障性租赁住房项目与规划不符的，改建类保障性租赁住房项目与规划“五线”、城市公共服务设施相冲突的；
3. 其他不得纳入保障性租赁住房项目的情形。

三、认定依据

1. 土地性质、权属等相关资料；
2. 房屋规划相关情况资料；
3. 房屋产权相关资料；
4. 其他相关资料。

四、职责分工

市保障性租赁住房工作领导小组（以下简称领导小组）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。

领导小组办公室（以下简称市保租办）负责全市保障性租赁住房项目认定工作的相关政策制定、业务指导、全市项目认定书的发放，并组织城六区范围内的项目联合审查工作。

各县（市、区）人民政府、综改示范区管委会住房保障主管部门负责辖区内房源筹集、申请受理、意见上报、项目推进和监督管理等工作。其中：古交市、清徐县、阳曲县和娄烦县人民政府及综改示范区管委会，负责组织各辖区内项目联合审查，形成联审意见报市保租办；城六区辖区内项目，由城六区政府住房保障主管部门提出项目初审意见并经区政府同意后报市保租办，市保租办负责组织市级部门联审。

各级发改、财政、审批、规资、住建、城管、税务、电力等有关部门（单位）依据各自职责做好相关工作。

五、认定流程

保障性租赁住房项目手续办理，实行市区统筹、分级审批方式，经相关部门审核，报经市政府同意后，核发项目认定书。

（一）提出申请

申请人向项目所在辖区住房保障主管部门提出申请并提交以下资料：

1. 申请函（附件 1）；
2. 申请单位营业执照、企业法人等相关身份证明材料；
3. 不动产权证或其他权属证明材料；
4. 项目实施方案：主要包括供需平衡、运营管理等分析

测算情况，项目建设或改建初步方案（含建设规模、建筑结构、户型设计等）。对于企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房，需出具上级部门或资产主管部门的意见。

5. 实施主体运营《承诺书》（附件2）

6. 房屋安全鉴定报告（改建类项目提供）。

7. 其他需要提供的材料。

（二）项目初审

辖区住房保障主管部门接到项目申请后，牵头对上报的项目进行审查，通过审查相关资料、实地核查等方式，提出初步意见。

（三）项目联审

1. 新建类项目

古交市、清徐县、阳曲县和娄烦县人民政府及综改示范区管委会辖区内新建项目，由辖区住房保障主管部门牵头组织项目联合审查，形成认定报告报市保租办。如联合审查未达成一致意见的，由辖区住房保障主管部门收集各部门意见后报县（市）人民政府或管委会研究确定。

城六区辖区内新建项目，由区住房保障主管部门提出初步意见并经区政府同意后，报市保租办。市保租办牵头组织市审批和规资等部门，对上报项目进行联合审查并形成认定报告。如联合审查未达成一致意见的，由市保租办收集各部门意见后报市政府研究。

通过购买方式筹集的保障性租赁住房项目，以及在建项目申请转为保障性租赁住房的项目，经联审同意后，现有建设手续可不再变更。

2. 改建类项目

改建项目由辖区住房保障主管部门提出初步意见，报市保租办审核并报请市政府或领导小组同意后，核发保障性租赁住房项目认定书。

（四）项目认定

市保租办要及时汇总项目认定报告及相关资料，报请经市人民政府或领导小组同意后，核发保障性租赁住房项目认定书。

享受中央财政支持住房租赁市场发展试点资金补助的项目，符合条件的可不再重新申请，由市保租办直接核发项目认定书后纳入保障性租赁住房规范管理。

（五）手续办理及优惠政策

项目实施主体取得《保障性租赁住房项目认定书》后，可通过保障性租赁住房审批“绿色通道”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。

六、运营管理

（一）纳入备案

保障性租赁住房管理、运营应遵守我市住房租赁有关工作规定，房源、合同等均需纳入太原市住房租赁管理服务平台统一监管。

（二）投用管理

项目投入运营后首次出租的，室内空气质量经专业检测后应符合标准。项目竣工验收后 10 个工作日内向市保租办

提交开业报告。

非改建类项目认定书的有效期限应不超过土地使用期限。改建类项目，非产权单位实施的，有效期限应不超过相关租赁协议约定的租赁运营期限。

（三）退出程序

保障性租赁住房项目运营年限期满后，如需继续作为保障性租赁住房，产权人应于期满前六个月，向受理单位提出续期申请。未提出申请或未获批准的，产权人应主动提出与整体运营承租人解除合同，商议退出相关工作，并于期满后30个工作日内向受理单位提出恢复土地或房屋原有用途的申请。续期时间不能超过土地使用年限，土地使用年限期满的，应按土地出让合同（或划拨决定书）相关约定执行，没有约定的，按相关法律法规规定执行。

运营年限未届满时提出退出申请，且存在租赁期未届满的，产权人应当与运营方和租住人达成一致意见后方可提出申请。经同意退出后，应于5个工作日内退还所有奖补资金，并及时向规划资源、税务及供水、供电等部门报备，房屋及供水、供电等纳入原用途管理，同时取消租赁备案。

运营年限期满后，产权人未续期且未按期退出的，视为擅自改变建筑物功能，非法改变土地用途，由相关部门依法查处。项目改建为保障性租赁住房期间涉及征地拆迁的，产权人和整体运营承租人应服从城市建设需求，主动配合征拆，按原产权登记用途补偿。

（四）监督管理

对提供虚假资料申请保障性租赁住房项目或将项目用

于非保障性租赁住房用途、分割转让或分割抵押、“以租代售”等违规行为及新增违建行为的，相关部门应采取终止改建行为、限期改正、取消奖补资格、纳入信用监管等措施；涉嫌违法的，由相关职能部门立案查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

七、其他事项

（一）对于具有居住功能的 SOHO 项目，可向住房保障主管部门申请建筑物功能临时变更为保障性租赁住房，但应先暂停办理销（预）售手续。

（二）除强制性规范必须增设和在原有结构空间内无法布局的消防通道、电梯等配套设施外，改建项目不得增加建筑面积、用地面积，不得改变地下空间原有用途。

（三）各部门（单位）要精简项目审批事项和环节，构建快速审批流程，充分利用政府及各部门内部数据，提高项目审批效率。

八、附则

本办法自发布之日起开始施行。

附件：

1. 项目申请函；
2. 实施主体运营承诺书；
3. 关于启动保障性租赁住房项目联合审查的函；
4. 关于启动保障性租赁住房项目联合审查的请示；
5. 太原市保障性租赁住房项目联合审查表；
6. 太原市保障性租赁住房项目认定书。

附件 1:

申请函

县（市、区）/管委会保障办（住房保障主管部门）：

我公司申请利用（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：

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。

我公司申请将 XXX 项目列入太原市保障性租赁住房新建（改建）项目 XXX 年计划，望贵办批复。

特此申请。

XXX 公司（盖章）

X 年 X 月 X 日

附件 2:

xx 保障性租赁住房项目实施主体 承诺书

本公司向市保租办郑重承诺:

1. 项目基本情况: 项目名称_____, 项目类别_____, 占地_____亩, 共筹集租赁住房_____套、 m^2 , 计划开工时间_____, 承诺竣工交付时间_____。

2. 本公司系经国家市场监管部门批准登记而设立, 其经营范围、经营方式、人员构成、财务管理等均符合相关法律、法规的规定。

3. 本公司在运营期间及本项目开发建设过程中始终严格遵守相关法律法规政策及行业标准进行管理, 不存在因违反国家强制性规定或相关文件而被列入任何机构任何形式“黑名单”的情形。

4. 本公司将按时交付相关房屋, 未能按时交付使用的, 本公司将自愿全额退回相关补贴和奖补资金, 如未退回, 本公司同意贵办以此承诺书为依据向法院等申请对本公司进行强制执行。

5. 本项目自交付使用后, 持续运营时间不少于年, 且本公司承诺本公司及本项目后期运营管理均将严格按照相关规定执行。

6. 本公司向贵办提供的资料均是真实、准确、合法、

全面的，无任何虚假、隐瞒和重大遗漏，贵办发放的相关补奖资金将仅用于本项目。

7. 本公司以上信息和承诺是真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。如若违反本承诺，本公司将全额退回相关补奖资金，且自愿接受任何处罚及后果，严重失信的，同意在相关政府门户网站进行公开。

承诺人（项目实施主体）：

xxxx 年 xx 月 xx 日

附件 3:

关于启动保障性租赁住房项目联合审查的函

(参与联合审查部门名称):

(公司名称)公司申请在我辖区(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/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,依据有关规定,现于 x 年 x 月 x 日启动联合审查程序。

请贵部门安排专人按时与我部门对接。

(附公司申报提交资料)

县(市)/管委会住房保障主管部门(盖章)

年 月 日

附件 4:

关于启动保障性租赁住房项目联合审查的 请 示

市保租办:

(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/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, 经区政府同意, 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)

区住房保障主管部门 (盖章)

年 月 日

附件 5:

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			
土地来源类型		原房屋用途(改建类填报)			
项目总建筑面积		项目总投资		万元	
保障性 租赁住 房建设 规模	保障性租赁住 房建筑总面积	保障性租赁住房总套 (间)数			
	宿舍型租赁住 房建筑面积	宿舍型租赁住房套(间) 数			
	住宅型租赁住 房建筑面积	住宅型租赁住房套(间) 数			
配套设施建筑面积		配套设施主要内容			
开工(预计)时间		投入使用(预计)时间			
申报单位办公地址		联系人及电话			
资源规划部门意见		审批部门意见		住房保障部门意见	
(盖章)		(盖章)		(盖章)	
日期:		日期:		日期:	
经办人及电话	经办人及电话	经办人及电话	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,规资、审批、住房保障部门各一份,报市保障性租赁住房领导小组办公室一份

附件 6:

太原市保障性租赁住房项目认定书

编号: 202X--X--0001 号

建设 (运营) 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	
土地来源类型		项目总建筑面积	
项目总投资		万元	筹建方式
开工(预计)时间		投入使用(预计)时间	
保障性 租赁住 房建设 规模	保障性租赁住房建筑总面积	保障性租赁住房总套(间)数	
	宿舍型租赁住房建筑面积	宿舍型租赁住房套(间)数	
	住宅型租赁住房建筑面积	住宅型租赁住房套(间)数	
配套设施建筑面积		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。

太原市保障性租赁住房工作领导小组办公室(盖章)

_____年____月____日

抄送:相关县(市、区)政府(管委会)、市发改委、财政、规资、审批、住建、城管、税务、供电等相关部门