关于《深圳市保障性租赁住房项目认定办法

（试行）》（征求意见稿）的起草说明

为规范我市保障性租赁住房项目认定工作，加快发展保障性租赁住房，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，以下简称国办22号文）、《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，以下简称广东省39号文）、《深圳市人民政府办公厅印发<关于加快发展保障性租赁住房的实施意见>的通知》（深府办函〔2022〕23号，以下简称《实施意见》）等有关文件规定，结合我市实际，我局组织起草了《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》（征求意见稿，以下简称《办法》），现就有关情况说明如下。

一、起草的必要性

一是贯彻落实国家、省、市发展保障性租赁住房决策部署的需要。保障性租赁住房项目认定制度是国办22号文、广东省39号文和《实施意见》确立的重要制度，是各渠道建设筹集的保障性租赁住房能否享受土地、金融、税收等优惠政策的重要依据。《住房和城乡建设部办公厅关于加快做好保障性租赁住房项目认定书发放工作的通知》（征求意见稿）提出，“列入保障性租赁住房规划计划、拟开工建设或正在建设和已建成运营、纳入保障性租赁住房规范管理的项目，均应发放项目认定书予以认定”；广东省39号文提出，“各地级以上市要结合实际制定保障性租赁住房项目认定审批流程及操作指引”；我市《实施意见》原则性规定，保障性租赁住房项目按照建设筹集渠道分别实行市联审认定、区联审认定或者直接认定，需要结合项目情形细化认定条件和程序。制定《办法》是落实上述文件要求、以先行示范区的责任担当，全速推进发展保障性租赁住房项目认定工作的应有举措。

二是推动完成“十四五”保障性租赁住房建设筹集目标的需要。发展保障性租赁住房是“十四五”时期住房建设的重点任务。《深圳市住房发展“十四五”规划》提出，我市“十四五”期间建设筹集保障性租赁住房40万套，供应保障性租赁住房20万套。目前我市保障性租赁住房发展刚起步，社会主体参与保障性租赁住房建设运营存在困境。制定出台《办法》，明确保障性租赁住房项目申请主体资格、准入条件、认定程序、退出机制等内容，有助于引导社会主体预期，激发社会主体参与建设运营保障性租赁住房，切实增加保障性租赁住房供给。

二、主要内容

《办法》以明确项目认定范围、条件、方式和程序为主线，同步规范认定书有效期限、变更、撤销、续期和注销管理，共四章、十九条。主要内容如下：

（一）明确适用范围。按照国办22号文、《实施意见》明确的各类渠道，结合目前正在制定的《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》（以下简称《通知》），《办法》明确适用于我市新建和居住存量房屋筹集项目的认定，非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目的认定按照《通知》执行。其中，居住存量房屋筹集项目包括产权明晰的居住房屋筹集和城中村具有居住功能的农村城市化历史遗留违法建筑改造项目（以下简称历史遗留建筑改造项目）。在前述项目分类基础上，全面摸排我市新供应用地、存量土地、既有房屋等情况，充分挖潜可发展保障性租赁住房的各类路径，针对利用新供应用地新建、城市更新配建、自有存量土地新建以及居住存量房屋筹集等渠道分别明确了相应的认定方式；同时梳理各类政策支持租赁住房，将符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理。针对不同渠道项目，社会主体可根据自身项目情况“对号入座”，按照对应认定方式进行认定。

（二）规范申请主体。结合实践中在租项目权属、运营主体情况，《办法》对依申请认定项目的申请主体范围、条件予以明确。鼓励土地使用权人、房屋所有权人或者取得完整的出租经营权和收益权的运营管理单位积极参与发展保障性租赁住房。针对历史遗留建筑租赁改造主体参差不齐，部分中小微企业专业性不强、经营管理能力偏弱、存在违规改造等问题，为保障改造后房屋能够较好地满足居住条件，《办法》落实《实施意见》关于“经规模化租赁改造且符合条件的历史遗留违法建筑可纳入保障性租赁住房”要求，适当设置改造企业准入门槛，提出历史遗留建筑改造项目的申请人须是在我市持有或者经营500套以上或者建筑面积1.5万平米以上租赁住房的住房租赁企业。

（三）划分市区认定范围。按照国办22号文、《实施意见》有关规定，明确市住房建设部门和区政府负责认定的项目范围。市住房建设部门认定的项目主要是利用各类非居住存量土地新建的项目；此外，按照本办法规定属于区政府认定的项目，市住房建设部门也可以根据需要开展认定。区政府负责认定的项目主要是各类具有居住功能的新建或者存量房屋，包括居住用地上新建或者存量的居住房屋和产业园区配套宿舍项目、其他产权明晰的存量居住房屋筹集以及历史遗留建筑改造筹集作为保障性租赁住房的项目。

（四）明确项目认定方式。我市保障性租赁住房项目实行直接认定和依申请认定。除已纳入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的租赁住房项目，已开工建设和已建成（含规模化租赁筹集）出租的人才住房项目，政府权属清晰的闲置住房项目，以及新供应用地、城市更新、旧住宅区拆除重建、土地整备等新增建设且用地批准文件明确建设保障性租赁住房的项目，采取直接认定外，其他项目依申请认定。

（五）规范项目认定程序。根据国办22号文、《实施意见》等有关项目认定规定，针对各类项目制定了相应的认定程序指引。

1.非居住存量土地新建的项目。考虑到非居住存量土地新建项目涉及变更土地用途或者规划建设指标等，《办法》严格设置该类项目的审核程序：由区住房建设部门受理并组织相关部门核查后，报区政府审查；审查通过后报市住房建设部门，由其组织相关部门提出意见并认定。市住房建设部门可根据项目情况提请市领导小组认定。实践中，企业事业单位有意愿将自有用地上已建成的变电站、消防站等交通设施和市政设施拆除后综合开发为保障性租赁住房的，可按照非居住存量土地新建渠道实行市级联审。

2.各类具有居住功能的新建或者存量房屋。其中，居住用地上新建或者存量的居住房屋和产业园区配套宿舍、其他产权明晰的存量居住房屋筹集项目，这些项目产权明晰，适当简化认定程序，由区住房建设部门核查通过后提请区政府予以认定。对于历史遗留建筑改造项目，重点考虑房源规模、户型面积以及安全使用等方面要求设置认定条件，并按照属地管辖原则，由区政府认定，具体如下：

一是申请时已完成改造的历史遗留建筑改造项目，区住房建设部门受理并组织相关部门核查后，报区政府审查；审查通过后，由区政府认定。

二是申请时计划实施改造的历史遗留建筑改造项目，采取“先审核、再改造、后认定”模式；申请人在改造前提出申请，按照联审程序受理、核查、审查后，由区住房建设部门出具同意将申请的历史遗留建筑改造为保障性租赁住房的复函；改造中，明确可按项目范围内多栋打包批量申请的方式申请办理小散工程安全生产备案，由区政府开通绿色通道，解决城中村租赁改造普遍面临的备案周期长、程序复杂问题，以更好支持项目改造；改造后，要求申请人履行房屋安全鉴定、空气质量检测、竣工验收等手续，提交规定材料申请认定。

需要补充说明的是，历史遗留建筑改造项目的认定不涉及对其权属的确认，为防止误读，《办法》在此类项目认定书中特别注明，“认定书不涉及历史遗留建筑权属问题，不作为历史遗留建筑确权依据。”

（六）项目认定书出具与管理。根据《实施意见》，《办法》明确规定，保障性租赁住房项目认定书原则上由区政府统一出具，市住房建设部门可以根据需要出具项目认定书。此外，《办法》针对不同类型项目分别明确了项目认定书的有效期、最低运营期限以及项目续期、退出等具体规则，形成了保障性租赁住房项目认定从准入、退出的闭环管理机制。

特此说明。