

杭州市住房保障暨保障性租赁住房工作领导小组文件

杭房住保〔2022〕1号

关于印发《杭州市保障性租赁住房项目 认定指导意见（试行）》的通知

各成员单位：

为进一步做好本市保障性租赁住房项目认定工作，现将《杭州市保障性租赁住房项目认定指导意见（试行）》予以印发，请认真贯彻执行。

杭州市住房保障暨保障性租赁住房工作领导小组

2022年8月8日



抄送：桐庐县、淳安县、建德市人民政府



杭州市保障性租赁住房项目认定指导意见（试行）

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）、《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）和《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（杭政办函〔2021〕54号）的要求，规范本市保障性租赁住房项目认定工作，制定本指导意见。

一、保障性租赁住房项目认定

（一）新建类保障性租赁住房项目认定

1. 新建范围

在符合规划的前提下，可以利用以下土地建设保障性租赁住房：

（1）利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。

（2）探索利用村级留用地建设保障性租赁住房。

（3）利用工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地建设宿舍型保障性租赁住房，需符合以下条件：

①产业园区内的工业项目，以及产业园区外亩均效益A类、B类龙头骨干企业用地面积50亩以上的存量工业项目的配套设施的用地面积占项目总用地面积的比例不超过15%，建筑面积占比不超过30%。

②产业园区内集中建设保障性租赁住房的，配套设施比例对应的用地面积或建筑面积指标，可在不同工业项目间进行统筹。指标统筹的，每个工业项目配套设施合计用地面积不超过项目总用地面积的15%，合计建筑面积不得超过项目

地上总建筑面积的 30%。新建的保障租赁住房优先满足统筹指标项目企业的职工租赁。

(4) 利用企事业单位依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房。

(5) 利用地铁、公交停保基地等上盖物业新建保障性租赁住房。

(6) 利用保障性租赁住房用地建设保障性租赁住房。

(7) 新建普通商品住房项目配建保障性租赁住房。

2. 项目认定程序

(1) 项目申请。建设单位应在项目立项前(本意见实施前在建的居住房屋项目在竣工验收备案前)向区保障性租赁住房工作领导小组(以下简称“区领导小组”)办公室申请项目认定,并提交相应材料。

(2) 项目审查。

①利用保障性租赁住房用地建设、新建普通商品住房配建的项目,由区领导小组办公室在 5 个工作日内审查,并形成审查意见。

②其余项目由区领导小组办公室在 5 个工作日内对申请材料进行初审后,将申请材料发至相关部门进行并联预审,并报请区领导小组。区领导小组在 10 个工作日内组织相关部门进行统筹研究、联合审查,并形成联审意见。

(3) 项目认定书出具。审查同意的,由区领导小组在 5 个工作日内出具保障性租赁住房项目认定书(预),并报送市住房保障暨保障性租赁住房工作领导小组(以下简称“市领导小组”)办公室。建设单位凭保障性租赁住房项目认定书(预)办理建设工程项目审批手续。

3. 项目备案

建设单位应在项目竣工验收备案后 30 日内，将竣工验收备案材料提交区领导小组办公室。

区领导小组办公室在 5 个工作日内审核确认。审核通过的，建设单位将房源信息上传至市住房租赁监管服务平台。房源上传后，区领导小组办公室报请区领导小组，由区领导小组出具保障性租赁住房项目认定书，并报送市领导小组办公室。

（二）改建类保障性租赁住房项目认定

1. 改建范围

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，可改建为宿舍型保障性租赁住房，不实施配套核查。

商业办公、旅馆、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的，原则上项目应独立成栋（幢）（商业配套除外）、可封闭管理、建筑面积不少于 3000 平方米且不少于 50 套（间）。

厂房、仓储用房改建为保障性租赁住房的，需符合以下条件：

（1）产业园区内的工业项目，以及产业园区外亩均效益 A 类、B 类龙头骨干企业用地面积 50 亩以上的存量工业项目的厂房、仓储用房改建的，配套设施的用地面积占项目总用地面积的比例不超过 15%，建筑面积占比不超过 30%。

（2）产业园区内集中改建保障性租赁住房的，配套设施比例对应的用地面积或建筑面积指标，可在不同工业项目间进行统筹。指标统筹的，每个工业项目配套设施合计用地面积不超过项目总用地面积的 15%，合计建筑面积不得超过

项目地上总建筑面积的 30%。改建的保障性租赁住房优先满足统筹指标项目企业的职工租赁。

(3) 其他工业项目的厂房、仓储用房改建的，应按规定先行落实工业用地“占补平衡”。

(4) 三类工业用地和三类物流仓储用地上的非居住存量房屋不得改建为保障性租赁住房。

2. 项目认定程序

(1) 项目申请。建设单位或运营单位应在办理相关审批手续前向区领导小组办公室申请项目认定，并提交相应材料。

(2) 项目审查。区领导小组办公室在 5 个工作日内对申请材料进行初审后，将申请材料发至相关部门进行并联预审，并报请区领导小组。区领导小组在 10 个工作日内组织相关部门进行统筹研究、联合审查，并形成联审意见。

(3) 项目认定书出具。审查同意的，由区领导小组在 5 个工作日内出具保障性租赁住房项目认定书（预），并报送市领导小组办公室。建设单位凭保障性租赁住房项目认定书（预）办理相关审批手续。

3. 项目备案

建设单位或运营单位应在项目竣工验收备案后 30 日内，将消防等竣工验收材料提交区领导小组办公室。

区领导小组办公室在 5 个工作日内审核确认后，报请区领导小组，由区领导小组组织联合验收。验收通过的，建设单位或运营单位将房源信息上传至市住房租赁监管服务平台。房源上传后，由区领导小组出具保障性租赁住房项目认定书并报送市领导小组办公室。

(三) 转化类保障性租赁住房项目认定

1. 转化范围

- (1) 联合审查并验收通过的蓝领公寓。
- (2) 已竣工的人才专项租赁住房。
- (3) 现有权属清晰且可收储利用的住宅存量房源。
- (4) 验收通过的现有存量工业用地上企业自建职工宿舍或公寓。
- (5) 经市政府批准可转为保障性租赁住房的存量公租房、安置房。
- (6) 现有其他存量已建（改）租赁房。

2. 项目认定程序

(1) 项目申请。建设单位、产权单位（相关权利人）或运营单位向区领导小组办公室申请项目认定，并提交相应材料。

(2) 项目审查。

①蓝领公寓、人才专项租赁住房、住宅存量房源、公租房、安置房申请转化的，由区领导小组办公室在5个工作日内审查，并形成审查意见。

②其余项目由区领导小组办公室在5个工作日内对申请材料进行初审后，将申请材料发至相关部门进行并联预审，并报请区领导小组。区领导小组在10个工作日内组织相关部门进行统筹研究、联合审查，并形成联审意见。

(3) 项目认定书出具。审查同意的，建设单位、产权单位（相关权利人）或运营单位将房源信息上传至市住房租赁监管服务平台。区领导小组在5个工作日内出具保障性租赁住房项目认定书，并报送市领导小组办公室。

二、保障性租赁住房项目退出管理

(一) 退出条件

符合以下条件的保障性租赁住房项目可申请注销项目认定书退出保障性租赁住房管理：

(1) 非居住房屋改建的保障性租赁住房自房源上传至市租赁监管服务平台管理后运营满 8 年；

(2) 住宅存量房源转化的（人才专项租赁住房、公租房、安置房除外）保障性租赁住房自取得保障性租赁住房项目认定书运营满 5 年的；

(3) 被列入征收范围的或规划调整的；

(4) 房屋客体灭失的。

区领导小组经审查同意后，出具保障性租赁住房项目注销认定书并报送市领导小组办公室。

（二）退出后管理

保障性租赁住房项目注销认定书出具后，区领导小组办公室应将有关情况抄送规划和自然资源、财政、税收部门以及水、电、气等市政公用服务企业。

项目退出保障性租赁住房管理的，不再享受保障性租赁住房的各项支持政策，不再享受民用水、电、气价格优惠。国家、省、市对项目退出另有规定的，应按规定处理。

- 附件：1. 保障性租赁住房项目认定申请材料
2. 相关格式范本

附件 1

保障性租赁住房项目认定申请材料

一、新建类保障性租赁住房项目认定申请材料

(一) 新建普通商品住房配建项目申请时，需提交以下材料：

1. 保障性租赁住房项目认定申请表；
2. 申请人身份证明；委托申请的，需提交受托单位及法定代表人的身份证明、委托书；
3. 土地权属证明；
4. 其他必要材料。

(二) 其余新建类项目申请时，需提交以下材料：

1. 保障性租赁住房项目认定申请表；
2. 申请人身份证明；委托申请的，需提交受托单位及法定代表人的身份证明、委托书；
3. 土地权属证明；
4. 项目方案（附相关印证材料），内容应包括：项目基本信息（名称、地址、土地性质、土地面积）、建设单位及运营单位名称、项目用地面积与四至范围、土地利用现状及相关图件、用地规划及相关图件、预计开工竣工及投入使用时间、建筑面积（含总建筑面积、保障性租赁住房建筑面积、配套设施建筑面积）、筹建房屋类型、户型及套（间）数、项目可行性分析、项目投资及成本测算、招租条件、租金要求、初步运营计划等；
5. 在建项目申请项目认定的，需提交建设工程规划许可文件（记载的建设项目为租赁住房、公寓、宿舍等居住类型）；
6. 其他必要材料。

二、改建类保障性租赁住房项目认定申请材料

1. 保障性租赁住房项目认定申请表；

2. 申请人身份证明；委托申请的，需提交受托单位及法定代表人的身份证明、委托书；

3. 房屋权属证明；

4. 非产权单位申请的，需提交租赁协议或委托运营管理的相关协议，以及产权单位同意改建为保障性租赁住房的书面意见；

5. 房屋安全鉴定报告或房屋安全评估报告；

6. 项目方案（附相关印证材料），内容应包括：项目基本信息（名称、地址、土地性质、土地面积）、建设单位及运营单位名称、预计开工竣工及投入使用时间、建筑面积（含总建筑面积、保障性租赁住房建筑面积、配套设施建筑面积）、改建房屋类型、户型及套（间）数、项目投资及成本测算、招租条件、租金要求、初步运营计划等；

7. 其他必要材料。

三、转化类保障性租赁住房项目认定申请材料

1. 保障性租赁住房项目认定申请表；

2. 申请人身份证明；委托申请的，需提交受托单位及法定代表人的身份证明、委托书；

3. 非产权单位申请的，还需提交租赁协议或委托运营管理的相关协议，以及产权单位同意转化为保障性租赁住房的书面意见；

4. 项目方案（附相关印证材料），内容应包括：项目基本信息（名称、地址、土地性质、土地面积）、建设单位及运营单位名称、开工竣工及投入使用时间、建筑面积（含总建筑面积、保障性租赁住房建筑面积、配套设施建筑面积）、

房屋类型、户型及套（间）数、招租条件、租金要求、运营计划等；

5. 其他必要材料。

除上述材料外，不同项目申请转化还需提交下列材料：

1. 蓝领公寓还需提交联合审查并验收通过的材料、房屋安全鉴定报告（住宅类及新建的蓝领公寓，可不提交房屋安全鉴定报告）；

2. 住宅存量房源还需提交房屋权属证明；

3. 企业自建职工宿舍或公寓还需提交房屋权属证明、联合验收通过证明；依据项目具体情况，需提交房屋安全鉴定报告；

4. 公租房、安置房还需提交房屋权属证明、市政府批准文件。

附件 2

杭州市保障性租赁住房项目认定申请表

项目 基本 信息	项目名称			
	项目地址			
	土地/房屋来源	<input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有闲置土地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地 <input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地(出让/租赁/划拨) <input type="checkbox"/> 村级留用地 <input type="checkbox"/> 非居住存量房屋改建 <input type="checkbox"/> 住宅存量房源转化 <input type="checkbox"/> 蓝领公寓转化 <input type="checkbox"/> 新建普通商品住房配建 <input type="checkbox"/> 公交、地铁停保上盖物业 <input type="checkbox"/> 保障性安居工程转化(公租房、安置房) <input type="checkbox"/> 其他()	土地面积	亩
	总建筑面积	平方米	总投资额	万元
	保障性租赁住房建筑面积	平方米	保障性租赁住房建设规模	套(间)
	配套设施建筑面积	平方米	配套设施主要内容	
	建设方式	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 转化	房源类型	<input type="checkbox"/> 住宅型 <input type="checkbox"/> 宿舍型
	项目投资类型	<input type="checkbox"/> 政府投资 <input type="checkbox"/> 企业投资	资金来源	财政 %，国有企业 % 民营企业 %，其他 %
建设 主体	名称			
	统一社会信用代码			
	企业联系人		联系电话	
运营 主体	名称			
	统一社会信用代码			

	企业联系人		联系电话	
(计划)开工时间	年 月	(计划)投入使用时间	年 月	
租金要求	租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 % 租金年涨幅不超过 %			
运营管理模式	<input type="checkbox"/> 自主运营 <input type="checkbox"/> 托管运营 <input type="checkbox"/> 其他:			

承诺书

本单位自愿申请以上项目为保障性租赁住房，遵守保障性租赁住房相关规定，并就填报内容作如下郑重承诺：

1. 申报的项目内容及相关资料真实、合法、准确。
2. 用作保障性租赁住房期间不改变住房租赁用途，不分割登记、分割转让、分割抵押，不上市销售或变相销售。
3. 不以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。
4. 本项目建成的保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房评估租金，并遵守保障性租赁住房租金管理相关规定。
5. 如上报的信息不实或有误、违反承诺或者作出不实承诺，由本单位承担后果。

申请人（盖章）：

年 月 日

注：若申请认定的项目为配套建设项目，则上述相关内容仅需填写申请认定为保障性租赁住房项目相关的内容(含与保障性租赁住房直接相关的配套设施内容)。

杭州市保障性租赁住房项目认定书（预）

编号：33XXXX202XXXXXX

（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、本市有关规定，认定本项目为保障性租赁住房，具体信息如下：

项目 基本 信息	项目名称			
	项目地址			
	土地/房屋来源	<input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有闲置土地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地 <input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地（出让/租赁/划拨） <input type="checkbox"/> 村级留用地 <input type="checkbox"/> 非居住存量房屋改建 <input type="checkbox"/> 住宅存量房源转化 <input type="checkbox"/> 蓝领公寓转化 <input type="checkbox"/> 新建普通商品住房配建 <input type="checkbox"/> 公交、地铁停保上盖物业 <input type="checkbox"/> 保障性安居工程转化（公租房、安置房） <input type="checkbox"/> 其他（ ）	土地面积	亩
	总建筑面积	平方米	总投资额	万元
	保障性租赁住房建筑面积	平方米	保障性租赁住房建设规模	套（间）
	配套设施建筑面积	平方米	配套设施主要内容	
	建设方式	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 转化	房源类型	<input type="checkbox"/> 住宅型 <input type="checkbox"/> 宿舍型
	项目投资类型	<input type="checkbox"/> 政府投资 <input type="checkbox"/> 企业投资	资金来源	财政 %，国有企业 % 民营企业 %，其他 %
建设 主体	名称			
	统一社会信用代码			

	企业联系人		联系电话	
运营主体	名称			
	统一社会信用代码			
	企业联系人		联系电话	
(计划) 开工时间	年 月	(计划)投入使用时间	年 月	
租金要求	租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 % 租金年涨幅不超过 %			
运营管理模式	<input type="checkbox"/> 自主运营 <input type="checkbox"/> 托管运营 <input type="checkbox"/> 其他			

本项目为未竣工项目，待竣工验收后按规定另行申领保障性租赁住房项目认定书。凭此认定书，项目纳入保障性租赁住房规范管理。

1. 相关部门给予办理立项、用地、规划、施工、消防、验收等手续。
2. 符合条件项目，免收城市基础设施配套费。
3. 符合条件项目，可纳入财政资金补助范围。
4. 符合条件项目，可向金融机构申请金融支持，银行业金融机构向保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。
5. 可享受保障性租赁住房其他的支持政策。

XX 区、县（市）保障性租赁住房工作领导小组（盖章）

年 月 日

注：若认定为保障性租赁住房的项目为配套建设项目，则上述相关认定内容仅需体现与保障性租赁住房项目相关的内容（含与保障性租赁住房直接相关的配套设施内容）。

杭州市保障性租赁住房项目认定书

编号：33XXXX202XXXXXXX

〔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、本市有关规定，认定本项目为保障性租赁住房，具体信息如下：

项目 基本 信息	项目名称			
	项目地址			
	土地/房屋来源	<input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有闲置土地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地 <input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地（出让/租赁/划拨） <input type="checkbox"/> 村级留用地 <input type="checkbox"/> 非居住存量房屋改建 <input type="checkbox"/> 住宅存量房源转化 <input type="checkbox"/> 蓝领公寓转化 <input type="checkbox"/> 新建普通商品住房配建 <input type="checkbox"/> 公交、地铁停保上盖物业 <input type="checkbox"/> 保障性安居工程转化（公租房、安置房） <input type="checkbox"/> 其他（ ）	土地面积	亩
	总建筑面积	平方米	总投资额	万元
	保障性租赁住房建筑面积	平方米	保障性租赁住房建设规模	套（间）
	配套设施建筑面积	平方米	配套设施主要内容	
	建设方式	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 转化	房源类型	<input type="checkbox"/> 住宅型 <input type="checkbox"/> 宿舍型
	项目投资类型	<input type="checkbox"/> 政府投资 <input type="checkbox"/> 企业投资	资金来源	财政 %，国有企业 % 民营企业 %，其他 %
	建设 主体	名称		
统一社会信用代码				
企业联系人			联系电话	

运营主体	名称			
	统一社会信用代码			
	企业联系人		联系电话	
(计划) 开工时间	年 月	(计划) 投入使用时间	年 月	
租金要求	租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 % 租金年涨幅不超过 %			
运营管理模式	<input type="checkbox"/> 自主运营 <input type="checkbox"/> 托管运营 <input type="checkbox"/> 其他：			
<p>本项目为已竣工项目。凭此认定书，项目纳入保障性租赁住房规范管理。符合条件项目，可享受税收优惠政策、执行民用水电气价格、纳入财政资金补助范围和向金融机构申请金融支持等保障性租赁住房支持政策。</p>				

XX 区、县（市）保障性租赁住房工作领导小组（盖章）

年 月 日

注：若认定为保障性租赁住房的项目为配套建设项目，则上述相关认定内容仅需体现与保障性租赁住房项目相关的内容（含与保障性租赁住房直接相关的配套设施内容）。

保障性租赁住房项目认定书编码规则说明

项目认定书文本实行全省统一编码，编码为 15 位数字代码，其中 6 位为各区编号（33****）、4 位为年份、2 位为月份、1 位为建设类型（1 为新建类、2 为改建类、3 为转化类）、2 位为顺序（01 开始编号）。

杭州市保障性租赁住房项目注销认定 申请表

项目 基本 信息	项目名称			
	项目地址			
	认定书编号			
建设 单位	名称			
	统一社会信用代码			
	企业联系人		联系电话	
运营 单位	名称			
	统一社会信用代码			
	企业联系人		联系电话	
注销原因				

申请单位（盖章）：

年 月 日

杭州市保障性租赁住房项目注销认定书

(建设(运营)单位名称)：

经审核，注销_____项目的保障性租赁住房项目认定书(原认定书编号_____)，不再纳入杭州市保障性租赁住房管理，不再享受保障性租赁住房专门支持政策。

项目名称			
项目地址			
建设单位		统一社会信用代码	
运营单位		统一社会信用代码	
项目规模	_____套(间)		
备注			

XX区、县(市)保障性租赁住房工作领导小组(盖章)

年 月 日