

洛阳市住房保障工作领导小组文件

洛住保〔2024〕1号

签发人：李新红



洛阳市住房保障工作领导小组办公室 关于印发洛阳市保障性租赁住房项目认定及 管理办法的通知

各县区人民政府、市人民政府有关部门、各有关单位：

经洛阳市住房保障工作领导小组同意，我们结合洛阳实际，对《洛阳市保障性租赁住房项目认定及管理办法》进行了修订。现印发给你们，请认真贯彻执行。



洛阳市保障性租赁住房项目认定及管理办法

为规范保障性租赁住房项目认定及管理，根据国家、省有关规定，结合本市实际，制定本办法。

一、适用范围

洛阳市辖区内的7县7区，即：新安县、宜阳县、洛宁县、伊川县、汝阳县、嵩县、栾川县、瀍河区、老城区、西工区、涧西区、洛龙区（含洛阳市城乡一体化示范区管委会）、孟津区、偃师区，利用保障性租赁住房土地支持政策新建；利用存量房屋改建、改造；利用其他类型住房转化的租赁住房，符合条件的均可列入认定范围。

二、认定条件

（一）项目产权明晰。项目土地和房屋应产权明晰，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，应取得相关权利人书面同意。

（二）申请主体明确。新建、改建、改造保障性租赁住房的，其建设单位作为申请人办理保障性租赁住房项目认定书。

非居住存量房屋改建、闲置存量住房改造保障性租赁住房的建设单位应为房屋产权人或合法使用权（管理权）的机构；新建保障性租赁住房的建设单位应为土地使用权人或与其合作建设运营保障性租赁住房的房地产开发企业、住房租赁企业等其他市

场主体。

(三) 具有一定规模。原则上项目规模不少于 2000 平方米或 50 套（间），且户型面积符合规定标准。申请主体同时申报多个项目时，可集中统一核算。

(四) 符合建设标准。项目应满足职住平衡、供需平衡要求，位于交通便利、基础配套设施齐全、有住房保障需求的区域；项目设计应符合《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设使用标准的通知》（建办标〔2021〕19 号）等有关要求，执行《住宅建筑规范》或《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关技术标准，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；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。

(五) 禁止情形。有以下情形之一的，不得列入认定范围：

1. 存量房屋土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地；
2. 房屋已列入征收范围；
3. 经认定不符合规定的其他情形。

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及管理工作中的重大事项决策。市保障性租赁住房工作领导小组办公室负责政策制定、项目认定、项目认定书审核发放、对各县（区）保障性租赁住房工作进行业务指导和监督管理等工作；

各县（区）人民政府（管委会）对本辖区保障性租赁住房建设管理工作负主体责任，负责辖区内房源筹集、申请受理、联合审查、项目推进和监管执法等工作；发展改革部门负责保障性租赁住房立项审批、指导确定租金价格等；资源规划部门负责保障性租赁住房项目规划审批等；各级住建（住房保障）、城管、税务、金融、水务、燃气、供热、电力等有关部门应依职责加强保障性租赁住房项目审批后的规划、建设、施工等全过程监管服务，发现问题及时处置。

四、认定流程

（一）提出申请。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、改造的保障性租赁住房项目，申请方应当在办理建设用地或建设工程手续之前向项目所在地县（区）人民政府提出申请；由项目所在县区人民政府根据保障性租赁住房项目类别（新建、改建/改造、回购等）要求，统一向市保障性租赁住房工作领导小组办公室提供如下的申请材料：

1. 申请函（申请企业向项目所在县区人民政府上报）；

2. 项目审核认定的函（项目所在县区人民政府向市保障性租赁住房工作领导小组办公室上报）；

3. 洛阳市保障性租赁住房项目联合审查表（项目所在县区人民政府完成联合审查后向市保障性租赁住房工作领导小组办公室上报）；

- 4.申请企业营业执照、企业法人身份证明等相关材料；
- 5.不动产权证或其他合法权属证明（新建项目除外）；
- 6.项目建设计划（新建项目：规划总平面图、建筑设计方案等；改建、改造项目：改建、改造前后总平面图、建筑设计方案等；回购项目无须提供）；
- 7.项目建设运营计划。项目现状及规模、建设改造思路、投入成本、资金筹集方式及渠道、拟建的房源量、供应群体、经营模式（自主经营、联合经营或委托经营）、项目运营管理等分析测算情况；
- 8.房屋安全检测鉴定报告（新建项目除外）；
- 9.允许回购的会议纪要、购买合同（仅回购项目提供）；
- 10.其他需要提供的材料。

（二）联合审查。各县（区）人民政府接到新建、改建、改造项目申请后，应组织发展改革、资源规划、住建、住房保障等部门，结合区域总体规划、保障性租赁住房发展计划、项目地块的现状条件等统筹研究，在10个工作日内完成联合审查并上报市保障性租赁住房工作领导小组办公室。

（三）审核认定。市保障性租赁住房工作领导小组办公室接到县（区）政府（管委会）审查意见后，在10个工作日内完成项目审核。对符合条件的新建、改建、改造类项目报市政府批准后，由市保障性租赁住房工作领导小组办公室出具《洛阳市保障

性租赁住房项目认定书》（附件4）。

对政府及各类社会主体闲置的公租房、闲置的棚户区改造安置房、各级政府筹集的人才公寓,以及行政、企事业单位、产业园区建设的职工宿舍(周转住房、倒班房)以及经政府批准由其它房屋纳入保障性租赁住房使用、管理的房源,房屋产权人、合法使用权(管理权)人向项目所在辖区人民政府提出申请后,不再进行联合审查等程序,由辖区政府直接予以认定,报市保障性租赁住房工作领导小组办公室审核,经市政府批准后,发放《洛阳市保障性租赁住房项目认定书》。

五、项目管理

（一）规划建设管理。建设单位凭项目认定书报送相关部门办理立项、用地、规划、人防、施工、消防设计等手续。各相关部门要为取得项目认定书的保障性租赁住房项目开辟绿色通道,采取优先审批、容缺审批、告知承诺等方式加快办理项目建设手续。对于符合社会投资小型低风险建设项目条件的保障性租赁住房项目,要按照《洛阳市社会投资小型低风险建设项目审批服务实施意见(试行)》,简化办理项目相关手续。

1.工程规划和用地手续

规划部门根据项目认定书,出具保障性租赁住房项目工程规划意见函,核定建设项目外立面设计、总平布置和其他必要的规划设计控制条件。对于改建、改造项目,规划部门出具工程规划

意见函作为保障性租赁住房项目工程规划许可证。对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，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；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。对于新建的保障性生活项目应按照相关程序办理建设工程规划许可证。对于改建、改造项目，不涉及增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数以及不降低建筑结构安全等级、不涉及修改外立面的，不再办理规划审批手续；涉及增加建筑面积、建筑总高度或建筑层数发生变化的，应当按程序办理行政许可变更；仅涉及外立面修改的项目由辖区规划部门审核并出具意见。

2.施工图设计和审查

申请人根据项目认定书及规划部门出具的项目工程规划意见函，委托设计单位进行施工图设计。施工图设计完成后，按规定报送施工图审查机构审查，审查合格的，审查机构出具施工图审查合格成果文件。消防、人防设计技术审查纳入施工图联合审查。改建、改造不涉及人防设计的项目，不再进行人防审查。

3.施工许可

新建保障性租赁住房项目开工前应当按照相关程序办理建筑工程施工许可证。改建、改造类项目(非特殊建筑工程),经施工图设计单位认定不涉及建筑主体结构变动,未改变原防火分区及

消防设施的内部改造装修的项目,申报施工许可证时,施工图审查合格意见书不作为前置条件,实行告知承诺制,容缺后补。市、县(区)建设部门核发施工许可证后应同步安排质量监督。

4.施工监管

保障性租赁住房项目建设单位应当按照基本建设程序、有关技术标准和强制性规定实施保障性租赁住房建设,按规定选择具备承接资质的施工、监理单位等参建单位,及时开展项目建设实施工作,各部门(单位)应加强项目建设过程的监管和技术服务,对质量结构安全、消防安全等进行重点监管。

5.项目验收

新建保障性租赁住房按现行房屋建筑工程竣工验收程序办理。非居住存量房屋改建、闲置存量住房改造保障性租赁住房竣工后,建设单位应向县(区)住建(住房保障)部门申请联合验收。县(区)住建(住房保障)部门应通知参与项目联合审查的部门参加联合验收。工程项目实行质量终身负责制。

(二) 权属管理。保障性租赁住房项目在办理房屋确权时,具备整体确权条件的,不得分割登记。不动产登记部门在不动产(房屋)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,在房屋不动产(房屋)登记簿附记栏完成上述内容的注记。

（三）信息管理。各县（区）住房保障部门应当督促指导产权单位或运营机构，在项目竣工验收后 10 个工作日内，将保障性租赁住房房源信息及时录入洛阳市房屋租赁信息服务平台；未完成信息录入的项目，不得开展业务运营。房屋出租后，应在 10 个工作日内办理租赁合同网签备案。

（四）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。保障性租赁住房项目运营期间，确需整体转让的，须报经市保障性租赁住房工作领导小组办公室批准，转让后仍作为保障性租赁住房使用。政府产权的公租房与保障性租赁住房，可根据公租房实际保障需求互相转化。因征收拆除及不可抗力等原因灭失的保障性租赁住房，自动退出管理；被征收拆迁项目仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

（五）退出管理。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。经市政府批准退出管理的项目，由市保障性租赁住房工作领导小组办公室出具《洛阳市保障性租赁住房项目注销

通知书》（附件5），恢复原有房屋用途，并注销不动产权证上有关保障性租赁住房的注记内容。其中，对于非居住存量房屋改建的保障性租赁住房项目，同时取消保障性租赁住房民用水、电、气、暖价格以及金融贷款政策，不符合有关税收政策规定的，不再享受相关的税收优惠。

本办法自公布之日起施行，有效期3年。

附件：1. 申请函

2. 洛阳市保障性租赁住房项目联合审查表

3. XX县（区）政府（管委会）关于提请 X 保障性租赁住房项目审核认定的函

4. 洛阳市保障性租赁住房项目认定书

5. 洛阳市保障性租赁住房项目注销通知书

附件 1

申请函

县（区）人民政府：

我公司拟利用 （土地/房屋类别） 建设/改建/改造保障性租赁住房，项目名称为 （项目名称），具体情况如下：

一、项目土地/房屋基本情况。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等相关内容。

二、我单位承诺：项目列入保障性租赁住房后，按规定履行相关建设程序，其建设、运营、管理等工作严格遵守保障性租赁住房的有关规定；在规定期内，项目只用于保障性租赁住房，不作其他用途，不骗取保障性租赁住房政策支持，无条件服从城市建设发展；我单位提供的资料全部为真实资料，如存在虚假，我单位将承担由此产生的一切责任。

三、其他需说明情况。

公司（盖章）

年 月 日

附件 2

洛阳市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	
建设单位名称		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	m ²
土地来源类型		原房屋用途 (改建类填报)	
项目总建筑面积	m ²	项目总投资	万元
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	m ²	保障性租赁住房套 (间)数	
配套设施 建筑面积	m ²	配套设施 主要内容	
申报单位 办公地址		联系人及电话	
县(区)发展改革 部门意见	县(区)资源规划 部门意见	县(区)住建部门 意见	县(区)住房保障 部门意见
(盖章) 日期	(盖章) 日期	(盖章) 日期	(盖章) 日期

备注：此表一式 5 份，县（区）发改、资源规划、城建、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 3

XX 县（区）政府（管委会） 关于提请 X 保障性租赁住房项目审核认定的函

市保障性租赁住房工作领导小组办公室：

（公司名称） 申请在我辖区 （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）。经我县（区）审查，项目资料齐全，基本符合保障性租赁住房相关要求，现提请审核认定。

特此函告。

（附公司申报提交资料）

XX 县（区）政府（管委会）（盖章）

年 月 日

洛阳市保障性租赁住房项目认定书

编号：4103XX20XXXXXX 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			
项目位置			
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	m ²
土地来源类型		项目总建筑面积	m ²
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	m ²	保障性租赁住房套（间）数	
配套设施建筑面积	m ²	配套设施主要内容	
租金要求		最低运营年限	
项目认定书有效期			

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：各县（区）政府（管委会），市发展改革、财政、资源规划、住建、城管、税务、水务、燃气、供热、供电等部门，相关金融单位

洛阳市保障性租赁住房项目注销通知书

编号：ZX4103XX20XXXXXX 号

_____公司：

经研究，同意你单位_____项目从即日起退出保障性租赁住房管理（项目认定书编号：4103XX20XXXXXX 号），恢复原有房屋用途；并凭此注销通知书，主动前往相关部门办理不动产权证注记变更，取消保障性租赁住房民用水、电、气、暖价格以及金融贷款等手续，不符合有关税收政策规定的，不再享受相关的税收优惠。

市保障性租赁住房工作领导小组办公室（盖章）

年 月 日

抄送：各县（区）政府（管委会），市发展改革、财政、资源规划、住建、城管、税务、水务、燃气、供热、供电等部门，相关金融单位