景德镇市中心城区保障性租赁住房 建设和管理实施办法

第一章 总 则

第一条 为推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的 住房制度， 完善住房保障体系，有效满足“景漂”“景归”新市民、 青年人等群体的住房需求，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《江西省人民 政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》(赣府厅 发〔2021〕46 号) 精神， 因城施策，结合我市实际，制定本办 法。

第二条 本办法所称保障性租赁住房，是指政府提供政策支

持，多主体投资建设，面向符合条件的新市民、青年人等阶段性 住房困难群体，限定租赁用途、户型面积和租金标准的租赁住房。

第三条 保障性租赁住房的筹集主体主要包括政府和住房 租赁企业、房地产开发企业、产业园区企业、高等院校等各类企 事业单位、集体经济组织等多方主体。坚持“谁投资、谁所有”， 以盘活为主、挖掘存量。

第四条 本市中心城区 (含高新区、昌南新区 ) 范围内保障 性租赁住房的规划、建设、租赁、运营、监督和管理，适用本办 法。

第五条 保障性租赁住房建设应当遵循“政府支持、市场运

作，政策统筹、统一监管，布局合理、交通便利，完善体系、有

效衔接”的原则。建立健全住房租赁管理服务平台(以下简称租 赁平台 )，将保障性租赁住房项目纳入平台统一管理，对本市保 障性租赁住房项目建设、出租、运营管理实施全过程监督管理。

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。鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业等各类 市场主体设立子公司拓展保障性租赁住房业务，提高住房租赁企 业规模化、集约化、专业化水平。支持相关国有企业转型为住房 租赁企业，发挥国有企业的引领和带动作用。对开展保障性租赁 住房业务的国有租赁企业，适当放宽经营业绩考核要求。

第六条 成立景德镇市推进保障性租赁住房工作领导小组 (以下简称市领导小组) 及其办公室(以下简称市保租办)，负 责对涉及全市保障性租赁住房的重大事项进行决策、协调和监 督。

市住建部门是本市保障性租赁住房行政主管部门，负责牵头 组织制定全市保障性租赁住房政策及相关配套措施；会同相关部 门编制保障性租赁住房发展规划和年度建设计划；负责督促、指 导全市保障性租赁住房保障工作。

市发改委、市财政局、市自然资源规划局、市政务服务数据 管理局、市人社局、市公安局、市农业农村局、市生态环境局、 市人防办、市应急局、市民政局、市国资委、市教体局、市卫健 委、市市场监管局、市统计局、市税务局、市林业局、市城管局、 市金融服务中心、市机关事务管理中心、景漂景归人才服务局市 招才引智局、市住房公积金管理中心、景德镇银保监分局、人行

景市中心支行等部门和单位，按照各自职能负责相关工作。 第二章 房源筹集

第七条 保障性租赁住房以小型、适用、满足基本居住需求 为原则。保障性租赁住房可以是住宅型租赁住房，也可以是宿舍 型租赁住房。建设标准以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为 主，最高不超过 90 平方米；70 平方米(不含) 至 90 平方米的

户型面积不超过全市保障性租赁住房总规模的 15%。

第八条 保障性租赁住房主要利用存量土地和存量房屋建 设保障性租赁住房，包括利用集体经营性建设用地、企事业单位 自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利 用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。政府、 机关、企事业单位的闲置住房可用作保障性租赁住房。新建普通 商品住房项目，可配建一定比例的保障性租赁住房，具体配建比 例和配建方式由市政府确定。

房源筹集渠道主要包括:

(一)利用企事业单位的自有存量土地新建；

(二)产业园区新建、配建、改造员工宿舍、人才公寓等；

(三)新增租赁住房用地新建；

(四)利用闲置和低效利用的商业办公、旅馆、工业厂房、 仓储、科研教育等非居住存量房屋改建；

(五)利用城区、靠近园区的集体经营性建设用地新建；

(六)利用闲置的直管公房改造；

(七 ) 政府及国有企业闲置的住房、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房，以及机关、企事业 单位、产业园区建设的职工宿舍 (周转住房、倒班房 ) 等，经各 级政府批准纳入保障性租赁住房使用、管理的住房；

(八)住房租赁企业或房地产开发企业等机构新建、收购、 改建、改造、配建、长期租赁；

(九)企事业单位自建或与其他市场主体合作建设；

(十)其他渠道筹集的房源。

第九条 建设保障性租赁住房必须权属明晰、满足安全要 求、尊重群众意愿。根据建设方式，可享受相应的政策支持:

(一)利用集体经营性建设用地。在尊重农民集体意愿的基 础上，经市、区人民政府 (管委会) 同意，符合规划原则，可利 用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 可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。支持 利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地 建设保障性租赁住房。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。

(二)利用企事业单位自有闲置土地。经市、区人民政府(管 委会) 同意，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众 意愿的前提下，企事业单位可利用依法取得使用权的土地，建设 保障性租赁住房，并变更土地用途，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。对已出让的商业用地或商住 混合用地，在符合政策规定的基础上，经市自然资源规划部门研

究并报市政府同意后，可将商业用地调整一定比例建设保障性租 赁住房。

(三 )利用产业园区配套用地。经市、区人民政府(管委会) 同意，在确保安全的前提下，利用产业园区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 限可由 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， 统一建设宿舍型保障性租赁住房。

(四)利用存量闲置房屋。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，经市、区人民 政府 (管委会) 同意，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。

(五)利用新供应国有建设用地。利用新供应国有建设用地 建设保障性租赁住房的，按照职住平衡原则，在符合规划的前提 下， 可采取出让、租赁或划拨等方式供应保障性租赁住房用地， 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， 并在出让合同中具体约定，在约定期限内可不收取第二期及以后 各期土地出让价款相应的利息。

第十条 保障性租赁住房建设用地。应在土地供应计划中单 列计划、优先安排、应保尽保，并在土地利用年度计划中予以重

点保障，确保供应。国家陶瓷文化传承创新试验区建设重点片区、 产业园区及周边应优先适量建设保障性租赁住房。

第三章 政策支持

第十一条 保障性租赁住房资金来源与保障性安居工程资 金接轨，主要包括中央补助资金、省奖励资金、政府专项债和融 资贷款资金。财政部门统筹利用土地出让净收益和住房公积金增 值收益等现有住房保障资金，用于租赁平台建设、维护及保障性 租赁住房相关工作等。

第十二条 保障性租赁住房上级补助资金由市财政局按市 保租办核定的建设项目完成情况拨付到市保租办，具体办法根据 上级政策执行，再由市保租办根据建设项目在租赁平台完成房源 发布后一次性拨付。

第十三条 保障性租赁住房资金补助拨付后，建设单位须严 格按照规定用途使用，不得截留、挤占、挪作他用。

第十四条 保障性租赁住房建设免征城市基础设施配套费 等各项行政事业性收费和政府性基金。对符合防空地下室易地建 设的项目可减免防空地下室易地建设费。

第十五条 保障性租赁住房取得保障性租赁住房项目认定书 后， 住房租赁企业增值税、房产税可享受税收优惠政策。

自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的增值税一般纳 税人向个人出租保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择 适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值 税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增

值税小规模纳税人向个人出租保障性租赁住房， 按照 5%的征收 率减按 1.5%计算缴纳增值税。住房租赁企业向个人出租保障性 租赁住房适用简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5%预征率预 缴增值税。

对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模 化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，减按 4%的税率征收房 产税。

第十六条 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，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、 用气价格按照居民标准执行。

第十七条 支持银行业金融机构以市场化方式向符合条件 的保障性租赁住房自持主体提供长期贷款。

第十八条 鼓励和引导金融机构加大对保障性租赁住房建 设运营的信贷支持力度，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。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统 计，保障性租赁住房有关贷款暂不纳入房地产贷款占比计算。

第十九条 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。支持企业发行企业债券、公司债券、 非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住 房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金 流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。

第二十条 支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性

租赁住房建设。

第二十一条 鼓励保障性租赁住房项目申报基础设施领域 不动产投资信托基金和房地产投资信托基金(REITs)试点。

第二十二条 支持承租人提取住房公积金支付房租，承租人 连续足额缴存住房公积金满 6 个月，本人及配偶在市区无自有住 房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。根据租金价格和租 住住房面积，合理确定住房公积金提取额度。同时，简化住房公 积金提取流程，提高提取审核效率。

第二十三条 承租人在租赁平台进行租赁的电子租赁合同可 作为承租户办理户口迁入登记或申领居住证，提取住房公积金、 按规定享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务的有效依 据。

第四章 审批程序

第二十四条 建立保障性租赁住房项目联合审批机制，从项 目申请到完成认定原则上不超过 10 个工作日，保障性租赁住房 项目按以下流程审批:

1．提出申请。建设单位向市保租办申报保障性租赁住房项 目建设方案。

2．联合审查。市保租办向相关单位发送保障性租赁住房项 目建设方案。市保租办组织相关单位召开保障性租赁住房项目评 审会，决定是否将其列入保障性租赁住房建设计划。

3．发放项目认定书。通过评审的项目，经市领导小组审批

后，由市保租办出具保障性租赁住房项目认定书；未通过评审的

项目，发放不符合保障性租赁住房项目通知书。

4．办理建设手续。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 门为取得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。

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。探索将工程建设许可和施工 许可合并为一个阶段。改造类项目(非特殊建设工程 )，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。消 防、人防设计技术审查纳入施工图联合审查。

第二十五条 根据保障性租赁住房建设方式，办理建设手续 时须分类提供不同的材料。

新建类项目按国家规定提供报建材料。

改建、改造类项目按要求提供材料。

对于改建、改造类项目，材料齐全的，审批时限原则上不超 过 10 个工作日；对于新建类项目，原则上按法定承诺时限进行 审批。

第二十六条 对保障性租赁住房的竣工验收，应由建设单位 提出申请验收，相关各方联合验收。

第二十七条 对存量闲置非居住房屋改建作为保障性租赁 住房的，不改变其原批准的土地用途、规划性质、房屋类型和建

筑容量等控制指标。商办类、科研教育类房屋改建应以地块、楼 栋、单元或独立楼层为单位申请；厂房、仓储类改建应以地块或 楼栋为单位申请。

第五章 项目建设

第二十八条 将保障性租赁住房纳入工程质量安全监管，对 质量结构安全、消防安全等进行重点监管。保障性租赁住房建设 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 相关标准，应提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。其中， 新建保障性租赁住房小区应参照新建住宅小区配套相应的商业、 公共服务设施；改建、改造保障性租赁住房小区，在符合规划的 前提下，可酌情配套相应的商业、公共服务设施。

第二十九条 建设保障性租赁住房项目应严格按照国家有 关建筑工程质量安全标准和建设程序进行勘察、设计、施工和验 收， 工程质量应达到设计文件和承包合同规定的质量标准。

存量房屋改建、改造前应对房屋结构等安全性能进行鉴定， 改建、改造方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程 质量潜在缺陷保险。运营管理单位要加强维护，落实消防安全责 任制，完善应急预警及处置机制，定期开展消防安全检查。

工程项目实行质量终身负责制。

第三十条 保障性租赁住房建设单位在办理项目竣工验收 合格后 15 日内，将房源信息录入租赁平台，市住建部门并及时

进行房源审核确认。

保障性租赁住房新建项目，应当根据《基本建设财务规则》 《基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法》规定办理竣工决 算。

第六章 租赁规定

第三十一条 保障性租赁住房一般面向社会公开租赁。产业 园区筹集的保障性租赁住房，可以优先面向本园区符合条件人员 公开租赁；企事业单位利用自有土地自筹资金建设的保障性租赁 住房，可以优先面向符合条件的本企事业单位人员或指定条件人 员租赁。保障性租赁住房既可以直接面向符合准入条件的对象配 租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合准入条 件的对象入住。保障性租赁住房配租以公开、公平、公正为原则。

第三十二条 保障性租赁住房租赁对象主要为本市城镇常 住人口在中心城区内符合条件的新市民、青年人等阶段性住房困 难人员。

保障性租赁住房对象原则上以个人为基本申请单位，并应满 足以下条件之一：

1．租赁对象在市中心城区无住房；

2．符合公租房资格条件但未享受公租房保障。

第三十三条 申请人须通过租赁平台或市住房保障中心窗 口向产权(投资) 或经营管理单位提出申请， 并提供相关材料。 经租赁平台审核通过后，由产权 (投资) 或经营管理单位与申请 人签订租赁合同。

第三十四条 租赁合同应明确产权所有人 ( 法人) 和运营单 位与承租人的权利和义务，承租期间须遵守房屋使用安全规定及 租赁合同相关约定。

第三十五条 保障性租赁住房租赁期限一般不少于半年，合 同期满，经审查符合条件的，可以续租。

第三十六条 保障性租赁住房租金接受政府指导，按照“租 户可负担、企业可持续”的原则，建立保障性租赁住房租金确定 机制。保障性租赁住房租金以单套(间)建筑面积计算。

第三十七条 保障性租赁住房的租金按照单个项目市场租 赁住房租金的一定比例确定，原则上不高于同地段同品质市场租

赁住房租金的 90%。

租金价格由产权(投资)或经营管理单位向市住建部门提出 申请，由市住建部门委托有资质的第三方评估机构，对单个保障 性租赁住房项目的市场租赁住房租金进行评估，再由产权(投资) 或经营管理单位根据评估结果拟订租金标准，报市发改部门备案 后执行。市场租金实行动态管理，原则上每两年调整一次，并向 社会公布。

产权 (投资) 或经营管理单位不得违规收取其他费用，不得 擅自提高或变相提高租金。

第三十八条 通过购买、获赠、继承等各种方式在中心城区 获得住房的，可给予承租人 12 个月的过渡期， 因特殊情况确需 延长的，本人提出申请，产权(投资)或经营管理单位审核同意， 可以适当延长。过渡期内的租金按同区域市场平均租金水平收

取。

第七章 监督管理

第三十九条 保障性租赁住房由其所有权人或者其委托的 运营单位自行管理，维修养护费用由所有权人或者其委托的运营 单位承担。运营管理接受市住建部门监督。

第四十条 市住建部门应加强指导、检查和督促保障性租赁 住房房源使用、安全管理等工作。

保障性租赁住房房屋所有权人和运营管理单位为房屋使用 安全责任人，市本级财政投资、产权归政府 (含授权委托有关单 位代为持有产权的 )所有的保障性租赁住房，其经营管理单位为 房屋使用安全责任人。房屋使用安全责任人可以与承租人就房屋 使用安全责任等事项进行约定，由承租人承担相应的房屋使用安 全责任。

保障性租赁住房产权单位或运营管理单位应当做好保障性 租赁住房及其配套设施的维修、养护工作，确保保障性租赁住房 正常使用。

运营单位应确保保障性租赁住房符合运营维护管理相关要 求，建立完善各项突发事件应急预警及处置制度；落实消防安全 责任制，配备符合规定的消防设施、器材，保持疏散通道、安全 出口、消防车通道畅通， 定期开展消防安全检查。

承租人违反规定将保障性租赁住房出售、转借、出租(转租)、 闲置、改变用途且拒不整改的，按照合同约定，终止租赁合同收 回租赁住房。保障性租赁住房的使用人要按有关规定和合同约定

使用住房，不得擅自改变房屋结构，影响房屋质量安全和使用功 能等。

产权人或经营管理单位按照有关技术要求建设智能门禁管 理系统，并与租赁平台及手机移动端联通，通过技术手段进行动 态监管。

第四十一条 适时探索保障性租赁住房纳入现有信用体系 建设，建立健全保障性租赁住房运营主体和保障对象信用档案。

第四十二条 保障性租赁住房坚持“谁投资，谁所有，谁受 益”，只租不售。新建保障性租赁住房产权应按幢为最小单位整 体确权， 由不动产登记部门在不动产权证上注明“保障性租赁住 房，不得分割、销售、转让”字样及用地性质，可整体抵押登记， 不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记。

第四十三条 新建、配建保障性租赁住房项目原则上不得退 出，存量房屋改建、改造类项目在运营满 8 年后经市政府批准可 退出保障房序列，恢复原有房屋性质和用途，作为保障性租赁住 房期间享受的水、电、气等优惠政策同步取消。运营期间自项目 投入运营之日起计算。

运营期间应全部用于对外租赁，不得以一次性收取租赁期限 内全部租金或超长期限合同等形式以租代售、变相销售。

第四十四条 产权(投资)或经营管理单位运营保障性租赁 住房期限未满，无正当理由(或未经批准)退出或无正当理由(或 未经批准 ) 单方中止租赁合同的，取消其相关优惠政策，并退回 所获得保障性租赁住房建设补助资金，发改、住建、自然资源规

划等行业主管部门依法处理。相关项目期限未满期间，不得办理 改建(不限于改建)等手续。

运营保障性租赁住房期限已满退出保障性租赁住房序列的， 应提前发布退出公示公告，并依法依规完成解除承租对象租赁合 同事宜。公示公告无异议的，应向市保租办申请，符合条件的在 3 个工作日内出具同意退出保障性租赁住房项目的文件，并抄送 市发改、财政、税务等单位，以及供水、供电、供气等企业，取 消其作为保障性租赁住房期间享受的水电气等优惠政策。

第四十五条 因住房租赁企业 (房地产开发企业) 合并、重 组、股权转让、破产清算或依据人民法院生效法律文书等涉及处 置保障性租赁住房运营权转让的，按照有关法律法规规定办理。 但尚在运营期限内的，受让人不得改变保障性租赁住房的用途， 并应当继续用于租赁经营。

第八章 法律责任

第四十六条 对提供虚假资料申请改建、改造，且将改建、 改造后的保障性租赁住房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，由相关 职能部门责令限期改正；涉嫌违法的，由相关职能部门立案查处 并依法纳入信用监管等措施；构成犯罪的，移送司法机关依法追 究刑事责任。

第四十七条 对于出具虚假证明的单位或个人，由相关职能 部门追究其违法责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事 责任。

第四十八条 有关行政管理部门、运营单位的工作人员违反 本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵 害申请人、承租人合法权益的，给予处分；构成犯罪的，移送司 法机关依法追究刑事责任。

第九章 附则

第四十九条 乐平市、浮梁县可结合本地实际，参照本办法 另行制定实施办法。

第五十条 本办法自印发之日起施行。

附件：1．市直有关单位工作职责

2．景德镇市保障性租赁住房项目申请书

3．景德镇市保障性租赁住房项目认定书

4．景德镇市申请保障性租赁住房个人承诺、申明及授权

5．改建、改造类项目提供材料目录

附件 1

市直有关单位工作职责

市住建局：负责牵头制定全市保障性租赁住房政策及相关配 套措施，会同相关部门编制保障性租赁住房发展规划和年度建设 计划，负责督促、指导全市保障性租赁住房保障工作，负责住房 租赁平台的建设、维护和管理。

市发改委：负责协调争取中央预算内投资支持，牵头指导项 目审批(核准、备案 )、落实民用水电气价格政策，做好专项债 项目梳理和企业债券储备申报，对保障性租赁住房租金进行备 案。

市财政局：负责协调争取中央、省级财政资金支持，负责制 定各级奖补资金管理办法，落实保障性租赁住房相关工作经费， 指导相关单位进行财政资金绩效评价工作。

景漂景归人才服务局市招才引智局：负责提供景归景漂人口 数据和人才数据， 了解景归景漂人员和各类人才的住房需求。

市公安局：负责提供户籍人口、外来人口等数据，指导办理 户口迁入或居住证等事宜。

市机关事务管理中心：负责提供符合条件的机关事业单位人 员数量，了解相关人员住房需求，协助相关小区或楼栋的动态监 管工作。

市人社局：负责将发展保障性租赁住房工作纳入政府激励体 系。

市自然资源规划局：负责落实保障性租赁住房项目用地和规 划相关政策，不动产登记部门负责提供申请人房产信息。

市教体局：负责统筹市属学校相关资金用于发展保障性租赁 住房，并保障承租户享受义务教育基本服务。

市民政局： 负责保障承租户享受养老基本服务。

市卫健委： 负责为承租户提供医疗卫生技术服务。

市国资委：负责统筹市属国有企业相关资金发展保障性租赁 住房，指导市属国有企业开展保障性租赁住房项目建设，指导市 属国有企业成立专业化规模化住房租赁企业。

市市场监管局：负责指导为社会各类企业参与保障性租赁住 房业务提供便利化登记服务。

市统计局：负责提供涉及保障性租赁住房规划建设管理的有 关统计数据。

市税务局：负责督促落实社会各方参与保障性租赁住房税费 优惠政策。

市林业局、市农业农村局、市生态环境局、市城管局、市人 防办、市应急局：根据各自职责负责落实保障性租赁住房项目审 批验收相关政策。

市住房公积金管理中心：负责指导落实保障性租赁住房承租 户提取公积金用于支付保障性租赁住房租金政策。

景德镇银保监分局：引导银行保险机构做好保障性租赁住房 的资金支持工作。

人行景市中心支行、市金融服务中心：负责指导保障性租赁 住房金融融资工作。

市政务服务数据管理局： 负责技术指导住房租赁平台建设， 将数据资源纳入市大数据资源中心管理。

市水务公司、市供电公司、华润燃气有限公司：负责指导落 实保障性租赁住房项目经营性经费减半收取和执行民用水电气 价格等相关政策。

附件 2

景德镇市保障性租赁住房项目申请书

景德镇市推进保障性租赁住房工作领导小组： 我单位建设(运营) 的

权证 (土地权证) 号

项目，不动产

，现申请

将 套(间)房屋列入景德镇市保障性租赁住房计划项目。

我单位承诺：项目列入保障性租赁住房后，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；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。

附： 项目简介、建设运营管理工作方案

建设单位或运营单位及产权人 (盖章)

年 月 日

注： 已建成的项目除运营单位盖章外， 还须产权人盖章。

附件 3

景德镇市保障性租赁住房项目认定书

证书编号： 20XX-XXXX

〔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、市保障性租赁住房有关规定，

现认定\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目为保障性租赁住房，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 |  | 土地面积 |  |
| 项目总建筑面积 | m2 | 项目总投资 | 亿 |
| 建设方式 |  | | |
| 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 | m2 | 保障性租赁住房套  (间)数 |  |
| 配套设施建筑面积 | m2 | 配套设施主要内容 |  |
| 租金要求 |  | | |

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

景德镇市推进保障性租赁住房工作领导小组办公室 年 月 日

附件 4

景德镇市申请保障性租赁住房 个人承诺、申明及授权

一、本人申请保障性租赁住房所提供的材料载明的住房、就 业等情况均未发生变化。如有虚假，自愿放弃申请或退出已享受 的住房保障政策待遇，并承担相应法律责任。

二、本人授权并自愿配合不动产登记和住建部门核查房产情 况。

三、本人授权并自愿配合从人力资源和社会保障、税务、市 场监管、公安、住房公积金等部门和机构获取本人的就业、户籍 (居住证)、纳税、企业注册、经营、公积金等方面的信息，并 对相关信息进行核查。

四、本《承诺、声明及授权》在申请及保障期间一直有效。 申请人签字：

我确认，以上声明及授权承诺书均为申请人本人签名并盖手 印。

受理经办人员：

年 月 日

附件 5

景德镇市保障性租赁住房 改建、改造类项目提供材料目录

一、项目建议书批复

(一 ) 如属政府投资的保障性租赁住房项目，按照政府投资 项目管理办法的有关规定，需提供如下材料：

1．市政府抄告或市政府有关文件、会议纪要。

2．保障性租赁住房项目认定书。

3．财政出资金额相关材料。

4．项目建议书文本。

(二) 如非政府投资的保障性租赁住房项目，在“江西省投

资项目在线审批监管平台”进行项目备案，不需办理可研批复及 初步设计(含概算)审查。

二、可行性研究报告批复

1．有资质的第三方专业机构提供可以进行改建、改造的房 屋安全鉴定检测报告；

2．节能审查意见；

3．规划部门出具的意见书；

4． 与该项目同类型、已建成项目的投资情况分析比较报告

(含建安工程费用和征地拆迁、管线迁改费用等，房建工程按每 平方计算 )；

5．项目建议书批复；

6．可行性研究报告文本。

三、初步设计(含概算) 审查

1．可行性研究报告批复；

2．初步设计(含概算)文本。

四、规划许可

既有建筑改造为保障性租赁住房，不涉及新增建筑，使用性 质未发生变更的，无需重新审批规划方案和核发建设工程规划许 可证。

五、消防设计审查

(一 ) 项目改建、改造后属于《建设工程消防设计审查验收 管理暂行规定》(住建部令第 51 号 )第十条规定的特殊建设工程， 需提供如下资料：

1．消防设计审查申请表；

2．消防设计文件(含施工图设计文件联合审查合格书、消 防设计说明、图纸)；

3．依法需要批准的临时性建筑， 应当提交批准文件。

(二 ) 项目改建、改造后属于其他建设工程 (非特殊建设工 程 ) 的，建设单位申请领取施工许可证或者申请批准开工报告时 应当提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料。

六、施工许可

(一 ) 工程投资额在 100 万元以下 (含 100 万元 ) 或者建筑 面积在 500 平方米以下 (含 500 平方米) 的房屋建筑工程，可以 不申请办理施工许可证。

(二 ) 应当申请领取施工许可证的建筑工程，应当提交如下

材料：

建筑工程施工许可证与工程质量、安全监督手续进行并联办 理。

1．并联审批的建筑工程施工许可申请表；

2．用地批准手续(国有土地使用证、国有土地使用权出让 批准书、建设用地批准书或建设用地规划许可证等 )；

3．建设工程规划许可证；

4． 中标通知书或直接发包告知书，最高投标限价及其成果 文件(或标底 )，施工合同(需约定安全防护、文明施工措施费 用支付计划 )，监理合同(需监理的项目则提供 )；

5．建设、勘察、设计、施工、监理单位法定代表人签署的 项目负责人授权书及项目负责人签署的质量终身责任承诺书；

6．建设、施工、监理单位法定代表人及项目负责人安全生 产承诺书；

7．危险性较大分部分项工程清单；

8．现场联合踏勘意见。施工企业主要技术负责人签署的已 经具备施工条件的现场踏勘意见原件 (需要征收房屋的，其进度 符合施工要求；施工场地已经基本具备了交通、水电等 条件， 能够满足施工企业进场的需要；有关监督机构对现场安全生产条 件核验的内容)；

9．施工组织设计(需监理的项目， 由总监理工程师签署审 查意见)；

10．施工图设计文件审查合格书；

11．建设资金已经落实承诺书。