-1-

南昌市保障性租赁住房建设和管理实施办法

第一章总则

第一条为落实城市人民政府对本地区发展保障性租赁住

房主体责任，完善本市住房保障体系，规范保障性租赁住房的建

设和管理，促进解决新市民、青年人等群体住房困难，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），因城施策，

结合本市实际，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保障性住

房。

保障性租赁住房的筹集主体主要包括政府、村集体（农村集

体经济组织）、企事业单位、开发区（工业园区、产业园区）、

住房租赁（房地产开发）企业等。

第三条本市各区（不含新建区）、开发区、湾里管理局管

理范围内的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。

第四条保障性租赁住房建设应当遵循“多方参与、政府支

持，供需匹配、属地负责，产城融合、职住平衡，部门联审、安

-2-

全环保”的原则。符合条件的保障性租赁住房项目统一纳入住房

租赁服务管理平台管理，享受保障性住房建设相关配套政策。

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。

第五条市政府统筹全市保障性租赁住房工作，通过保障性

住房建设领导小组及其办公室，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。

市住房和城乡建设部门系本市保障性租赁住房行政主管部

门。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。

发改、财政、自然资源规划（不动产登记）、政务服务数据、

人社、公安、农业农村、生态环境、人防、城管、民政、国资、

教育、卫健、市场监管、统计、税务、金融办、银保监、证监、

人民银行南昌中心支行、市政公用集团、市轨道集团、南昌供电

公司等单位，按照各自职能负责相关工作。

各区人民政府、各开发区管委会、湾里管理局负责辖区内保

障性租赁住房房源筹集、信息录入、资格审核、实物租赁、档案

-3-

管理、动态管理、政策培训等具体工作。

第二章房源筹集

第六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%。

第七条保障性租赁住房主要利用集体经营性建设用地、企

事业单位自有存量土地、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。支持农村集体经济组织、

企事业单位、园区企业、住房租赁企业、房地产开发企业等各类

主体按规定建设保障性租赁住房。

房源筹集渠道主要包括：

1.村集体（农村集体经济组织）新建、改建和改造；

2.企事业单位自建或与其他市场主体合作建设；

3.产业园区配套新建、改建和改造；

4.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；

5.政府组织新建、改建、改造和收购社会房源；

6.已获得中央财政支持住房租赁市场发展奖补资金的租赁

住房、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

-4-

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；

7.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；

8.社会捐赠及其他渠道筹集。

第八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：

1.利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的，在符合

规划的前提下，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。

2.在符合规划的前提下，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的，应变更土地用途，不补缴土地价款，

权属不变，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，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。

3.利用产业园区工业项目配套用地建设保障性租赁住房的，

在符合规划的前提下，其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

-5-

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。

4.在符合规划原则的前提下，利用非居住存量闲置房屋（商

业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等）建设保障性租赁住

房的，在改建为保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，权

属不变，不补缴土地价款。其中，土地性质为三类工业用地和三

类物流仓储用地的非居住建筑，不得改建为保障性租赁住房。

5.利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房的，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。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。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住

房。

第九条现有各类政策支持租赁住房（包括通过利用集体建

设用地建设租赁住房试点、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

租赁住房试点建设的租赁住房等）符合规定的均纳入保障性租赁

住房规范管理，不纳入的不得享受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不补缴土地价款等国家对保障性

-6-

租赁住房的专门支持政策。

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。产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市

建设重点片区应优先适量建设保障性租赁住房。

第十一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

符合集中式租赁住房建设使用标准，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。

保障性租赁住房的建设应积极应用新技术、新工艺、新材料、

新设备，推行全装修成品交房，提供基本生活设施。

第十二条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。

-7-

第十三条各区（开发区、湾里管理局）住房保障部门应当

在项目竣工验收合格后 60日内，督促指导产权（投资）或经营

管理单位将房源信息录入住房租赁服务管理平台，并及时进行房

源审核确认。

第三章审批政策

第十四条按照“放管服”改革和“五型政府”建设要求，建立

保障性租赁住房联合审批机制，由市保障性住房建设领导小组召

集成员单位联合审查建设方案，由市住房城乡建设部门出具保障

性租赁住房项目认定书，从项目申请到完成认定原则上不超过

10个工作日。凭保障性租赁住房项目认定书可到相关部门按程

序办理立项、用地、规划、人防、施工、消防设计和民用水、电、

气价格等手续。

第十五条保障性租赁住房项目按以下流程审批：

1.提出申请。建设单位向项目所在地的区（开发区、湾里管

理局）住房保障部门提出申请，申请通过后由项目所在地的区（开

发区、湾里管理局）政府（管委会）向市保障性住房建设领导小

组办公室申报保障性租赁住房项目建设方案。

2.联合审查。市保障性住房建设领导小组办公室向各成员单

位发送保障性租赁住房项目建设方案。市保障性住房建设领导小

组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，由市住房城乡建设部

-8-

门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可不

作为前置条件，实行告知承诺制，容缺后补，开工前补齐。消防、

人防设计技术审查纳入施工图联合审查。

如属政府投资（使用预算安排的资金）的保障性租赁住房项

目，前期决策和项目审批程序等参照南昌市政府投资项目管理办

法的有关规定办理。

第十六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，审批时限不超过 10

-9-

个工作日；对于新建类项目，按法定承诺时限进行审批。

第十七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。联合验收办法参照有关文件执

行。

第十八条对存量闲置非住宅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。

第四章资金、补助支持政策

第十九条保障性租赁住房资金来源与原廉租住房、公共租

赁住房资金筹集渠道接轨，主要包括：

1.上级补助资金；

2.各级财政保障性住房专项资金；

3.地方政府债务；

4.通过银行贷款等方式的建设融资，保险资金、信托资金和

房地产信托投资基金；

5.其他方式筹集的资金。

第二十条对纳入保障性租赁住房建设任务的项目，可依申

请，区分新建、改建、改造项目，按不超过建安成本、工程建设

其他费、装饰装修费用总和的 30%予以资金补助。

政府投资的保障性租赁住房需要市财政投入的部分在市级

-10-

保障性住房资金中统筹安排。

第二十一条区住房保障部门根据项目进度向市保障性住

房建设领导小组办公室申请补助资金，经市保障性住房建设领导

小组批准后，由市保障性住房建设领导小组办公室向市财政部门

提出资金拨付计划，市财政部门按照《南昌市本级财政资金审批

管理试行办法》有关规定报市政府审批后，在 15个工作日内将

补助资金拨付至区财政专户，再由区财政拨付到项目建设账户。

第二十二条新建、改建、改造项目补助资金由财政部门实

行分阶段拨付，按规定施工阶段给予 50%的补助资金，项目竣工

验收完成再给予 30%的补助资金，在住房租赁服务管理平台完成

房源登记后给予剩余 20%的补助资金。

长期租赁类项目补助资金原则上由财政部门按照合同规定

的租赁期限分年度分批次补助租赁企业。

第二十三条保障性租赁住房项目获得保障性租赁住房资

金补助的，使用补助资金须严格按照规定用途使用，不得截留、

挤占、挪作他用。

第五章税费减免

第二十四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。经营性收费参照公共

租赁住房有关政策，按低限减半收取。

第二十五条保障性租赁住房取得《保障性租赁住房项目认

-11-

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住房适用上述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住房的，减按 4%的税率征收房产税。

按规定向住建部门进行开业报告或者备案的从事住房租赁

经营业务的企业，在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁

住房 500套（间）及以上或者建筑面积 1.5万平方米及以上的，

认定为专业化规模化住房租赁企业。

第六章金融信贷政策

第二十六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。

第二十七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，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

-12-

第二十八条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。

第二十九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。

第三十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。

第七章其他政策

第三十一条保障性租赁住房承租人可以按照规定办理户

口迁入登记或申领居住证，按规定享受义务教育、医疗卫生、养

老等基本公共服务。

第八章租赁对象、准入条件和申请审核

第三十二条政府、村集体（农村集体经济组织）、住房租

赁（房地产开发）企业筹集的保障性租赁住房主要面向社会公开

租赁；开发区（工业园区、产业园区）筹集的保障性租赁住房，

主要面向本园区公开租赁；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，主要面向本单位的人员租赁。

第三十三条保障性租赁住房租赁对象主要为本市城镇常

住人口中符合条件的新市民、青年人等阶段性住房困难人员。

保障性租赁住房租赁对象原则上以个人为基本申请单位，并

应满足以下条件：

-13-

1.申请人为新市民的（非本市户籍或者取得本市户籍 3年

内），须提供身份证、居住证（可承租保障性租赁住房 15日内补

办）、就业证明（劳动合同、缴纳社会保险证明、单位证明其中

之一，无法提供就业证明的按照告知承诺制签订诚信承诺书），

签订授权核查书。

2.申请人为青年人的（本市户籍，40周岁（含）以下的成年

人），须提供身份证、户口簿、就业证明（劳动合同、缴纳社会

保险证明、单位证明其中之一，无法提供就业证明的按照告知承

诺制签订诚信承诺书），签订授权核查书。

3.租赁对象个人名下在东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖

区、红谷滩区无住房（含自有住房、租住的公房）；

4.租赁对象未享受公租房（廉租房）政策；

5.租赁对象未享受过经济适用住房（含已上市的经济适用住

房和已退回经济适用住房补贴款）政策；

6.租赁对象未享受共有产权住房政策。

第三十四条申请人须通过住房租赁服务管理平台（或政府

指定窗口）进行申请，并提供相关材料。保障性租赁住房产权（投

资）或经营管理单位须通过住房租赁服务管理平台，对申请人资

格自行制定流程、自行审核。

第九章租赁管理

第三十五条保障性租赁住房由产权（投资）或经营管理单

位自行选择租赁方式，自行实施，并通过住房租赁服务管理平台

-14-

及时将租赁人员名单等租赁情况报所在区（开发区、湾里管理局）

住房保障部门留存。由区（开发区、湾里管理局）住房保障部门

建立住房保障对象档案，将相关情况报送市住房保障部门存档。

其中，村集体（农村集体经济组织）、住房租赁（房地产开发）

企业的租赁数据应当与公安部门流动人口管理系统对接。

第三十六条保障性租赁住房承租人应与产权（投资）或经

营管理单位签订租赁合同，明确产权所有人（法人）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。

第三十七条保障性租赁住房租赁合同单次签订不超过 3

年；合同期满，经审查符合条件的，可以续租。

第十章租金管理

第三十八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。

第三十九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，最高不超过 90%。

由区（开发区、湾里管理局）住房保障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，再根据评估结果拟订租金标准，报区（开发区、湾里

管理局）价格主管部门备案后执行。市场租金实行动态管理，适

时向社会公布。

-15-

第十一章退出管理

第四十条通过购买、获赠、继承、租赁公房等各种方式在

东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区、红谷滩区拥有住房的，

可给予 12个月过渡期；过渡期后未退出保障性租赁住房的，不

再享受保障性租赁住房租金优惠，按市场租赁住房租金标准收取

租金。承租人自然死亡的，自动退出所承租的保障性租赁住房。

第四十一条保障性租赁住房的退出管理办法，由其产权

（投资）或经营管理单位自行制定、实施。

第十二章监督管理

第四十二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。运营管理接受所在区（开发区、湾里管理局）住房保

障部门监督。

第四十三条市、区、开发区和湾里管理局住房保障部门应

加强指导、检查和督促保障性租赁住房房源使用安全管理工作。

保障性租赁住房房屋所有权人为房屋使用安全责任人，市本

级财政投资、产权归市政府（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。

-16-

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。

第四十四条适时探索保障性租赁住房信用体系建设，建立

健全保障性租赁住房运营主体和保障对象信用档案。对拒不服从

退出管理、严重违反保障性租赁住房管理规定以及严重违约行为

的，由住房保障主管部门或者具体实施机构计入个人不良信用档

案，并在本部门政府网站公示，同时将公示内容告知当事人所属

单位和上传省公共信用信息系统。

第十三章附则

第四十五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整体确权，由不动

产登记部门在房屋所有权证上注明“保障性租赁住房，不得分割、

销售、转让”字样及用地性质，不得分割登记、分割转移登记和

分割抵押登记。

第四十六条新建、配建保障性租赁住房项目不允许退出；

存量房屋改建、改造类项目在运营不少于 8年后可退出保障房序

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，允许办理改建（不限于改建）

等手续。运营期自项目投入运营日起计算。

运营期限内应全部用于对外租赁，不得以一次性收取租赁期

-17-

限内全部租金或超长期限合同等形式以租代售、变相销售。

第四十七条产权（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）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，发展改革、住建、自然资源规

划等行业主管部门依法处理。

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，应向市保障性住房建设领导小组办

公室申请，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。

第四十八条因住房租赁企业（房地产开发企业）合并、重

组、股权转让、破产清算或依据司法机关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。

第四十九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，相关职

能部门应依法采取终止其改建、改造行为，限期改正、依法纳入

-18-

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。

第五十条对于出具虚假证明的单位或个人，由住房保障部

门提请其上级主管部门或其他监管部门追究相关责任；涉嫌违法

犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第五十一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，由其所在单位或者上级主管部门

给予处分，涉嫌违法犯罪的，依法追究其刑事责任。

第五十二条南昌县、进贤县、安义县、新建区可结合本地

实际，参照本办法另行制定实施办法。

第五十三条本办法自 2022年 3月 16日起施行。

附件：1.南昌市保障性租赁住房项目申请书

2.南昌市保障性租赁住房项目认定书

3.南昌市申请保障性租赁住房个人承诺、申明及授权

4.室内装修具体标准

5.改建、改造类项目提供材料目录

-19-

附件1

南昌市保障性租赁住房项目申请书

南昌市保障性住房建设领导小组：

我单位建设（运营）的

项目，不动产

，现申请

权证（土地权证）号

将

套（间）房屋列入南昌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。

-20-

附件2

南昌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

统一社会信用代码

土地性质

运营单位名称

统一社会信用代码

土地面积

项目总建筑面积

建设方式

m

2

项目总投资

亿

月

投入使用（预计）

时间

开工（预计）时间

年

月

年

保障性租赁住房

建筑面积

保障性租赁住房套

(间)数

m

m

2

2

配套设施建筑面积

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

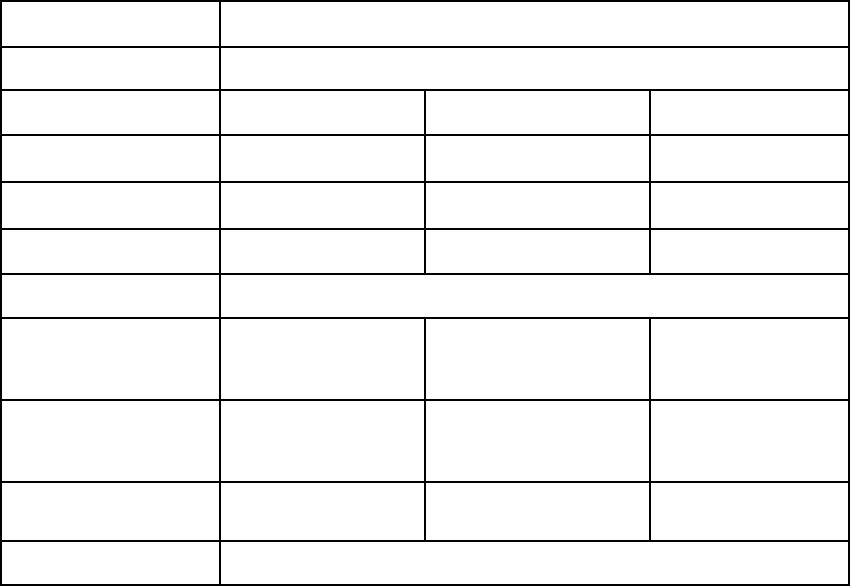
设施配套费，执行民用水电气价格，纳入资金补助和金融支持申

请范围等。

南昌市保障性住房建设领导小组办公室

XXXX年 XX月 XX日

-21-



附件3

南昌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

-22-

附件4

南昌市保障性租赁住房室内装修标准

1.入户门安装符合消防要求的防火防盗门;室内门安装木门，

包门套。

2.客厅、餐厅、过道、卧室墙面、天棚为内墙乳胶漆;客厅、

餐厅、过道地面为防滑地砖;卧室地面为木地板或防滑地砖。

3.厨房、卫生间墙面贴瓷砖;地面为防滑地砖;天棚为防火防

水集成吊顶。

4.阳台墙面贴瓷砖;地面为防滑地砖;天棚为内墙乳胶漆。

5.厨房设置橱柜、吊柜、洗菜池，配置燃气灶、抽油烟机。

6.卫生间设置淋浴器、洗脸盆、浴室柜、节水型便器，配置

浴霸、排气扇。

7.阳台内配置晾晒衣物的设施。

8.窗户安装金刚网防盗纱窗，配置窗帘。

9.开关、插座、节能照明灯具等应合理设置、安装到位。

10.给排水管道、水龙头应合理设置、安装到位。

11.燃气、有线电视、电话、网络应合理设置、安装到位。

-23-

12.按居室空间合理配置沙发、茶几、电视柜、餐桌、餐椅、

床、床垫、床头柜、衣柜、书桌、椅子等家具。

13.酌情配置热水器、洗衣机、电冰箱、空调、电视等家电。

上述所用材料及设施，同一项目原则上采用统一品牌，规格、

型号及装修细节由建设单位根据房屋实际情况确定。

-24-

附件5

南昌市保障性租赁住房改建、改造类项目

提供材料目录

一、立项

1.如属政府投资的保障性租赁住房项目，参照南昌市政府投

资项目管理办法的有关规定，需提供如下材料：

（1）市政府或市发改委下达的项目建设意见书。

（2）项目建议书文本。

（3）节能审查意见。

2.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.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）；

4.项目建议书批复；

-25-

5.可行性研究报告文本。

三、初步设计（含概算）审查

1.自然资源规划主管部门批准的项目建设工程规划方案总

平面图；

2.可行性研究报告批复；

3.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

1.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）依法需要办理建设工程规划许可的，应当提交建设工

程规划许可文件；

（4）依法需要批准的临时性建筑，应当提交批准文件。

2.项目改建、改造后属于其他建设工程（非特殊建设工程）

-26-

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、人防审批手续

改建、改造为保障性租赁住房，办理人防审批手续需提供如

下材料：

1.自然资源规划主管部门批准的项目建设工程规划方案总

平面图。

2.建设工程规划许可证。

七、施工许可

1.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。

2.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）工程项目立项批准文件及环评审批文件；

（2）用地批准手续（国有土地使用证或有关批准文件）；

（3）建设工程规划许可证（涉及使用性质变更的，提供自

然资源规划部门规划许可意见）；

（4）施工图设计文件审查报告；

-27-

（5）中标通知书、施工合同（需约定安全防护、文明施工

措施费支付计划）、监理合同（需要监理的项目提供）；

（6）建设资金已经落实承诺书；

（7）工程项目明细表；

（8）经确认的各参建单位项目负责人本人签署的工程质量

终身责任承诺书及法定代表人授权书；

（9）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；

（10）经安全监督机构检验合格的工程现场安全生产条件审

查意见及危险性较大分部分项工程清单。

-28-