附件1

**临沂市保障性租赁住房项目认定规则**

为深入贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》《山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》等精神，规范保障性租赁住房项目认定，借鉴外地经验，结合我市实际，现制定本规则。

**一、认定范围**

本规则适用于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、新供应国有建设用地新建的保障性租赁住房项目，以及利用非居住存量房屋改建的保障性租赁住房项目的认定。拟开工建设或正在建设和已建成投入运营的租赁住房项目均可提出保障性租赁住房项目认定申请。

**二、申请条件及材料**

（一）利用住宅用地新建保障性租赁住房项目，开发建设单位取得土地出让合同或划拨决定书后，持以下材料向区（开发区）住房城乡建设部门申请项目认定：

1.申请书；2.国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书；3.实施单位企业营业执照（法人证书）；4.项目建设方案（包含设计方案、建设计划等内容，附经施工图审查机构审查合格的施工图纸）。

（二）利用非居住存量土地、集体经营性建设用地新建保障性租赁住房，应符合以下条件：

1.依法取得土地使用权，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；2.产业园区中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；3.设计方案应符合国家、省相关规范和技术标准；4.不得利用三类工业用地和三类物流仓储用地建设。

开发建设单位持以下材料向区（开发区）住房城乡建设部门申请项目认定：①申请书；②不动产权证或其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；③实施单位企业营业执照（法人证书）；④项目建设方案（包含设计方案、建设计划等内容，附经施工图审查机构审查合格的施工图纸）；⑤运营方案；⑥其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

（三）利用非居住存量房屋改建保障性租赁住房，应符合以下条件：

1.依法取得土地且建设手续齐全的合法建筑，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；2.建设单位应为房屋产权人或受房屋产权人委托的实施单位（含受委托代理的整体运营承租人等）；3.改建后的保障性租赁住房项目原则上不得少于30套（间）且建筑面积不少于1200平方米；4.应确保房屋质量安全，具备相应的卫生、通风等条件，符合给排水、供电等相关要求；5.不得利用三类工业用地和三类物流仓储用地上的房屋改建。

开发建设单位持以下材料向区（开发区）住房城乡建设部门申请项目认定：①申请书；②不动产权证或其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；③实施单位企业营业执照（法人证书）；④房屋安全检测报告；⑤项目改建方案（包含设计方案、改建计划等内容，附经施工图审查机构审查合格的施工图纸）；⑥运营方案；⑦其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

**三、认定程序**

（一）受理。区（开发区）住房城乡建设部门负责受理本辖区内保障性租赁住房项目的申请，在收到申请后5个工作日内完成资料审查、实地查看等工作。对符合受理条件的项目，报区政府（开发区管委会）申请联合审查。

（二）审查。区政府（开发区管委会）收到联合审查申请后，组织发展改革、自然资源和规划、财政、住房城乡建设等相关部门对申请项目进行联合审查并出具审查意见。经审查符合条件的项目，由区（开发区）保障性租赁住房工作领导小组提报市保障性租赁住房工作领导小组。

（三）认定。市领导小组对区领导小组提报的项目进行复核，通过的项目，由区领导小组出具项目认定书，按程序纳入市保障性租赁住房项目库和建设计划。

**四、效力和用途**

保障性租赁住房项目取得项目认定书后，由相关部门按规定办理立项、用地、规划、施工、消防等手续；适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策；免收城市基础设施配套费，用水、用电、用暖、用气价格按照居民价格标准执行；享受相关金融政策支持。

**五、其它**

各县负责辖区内保障性租赁住房项目的认定，通过的项目按程序纳入市保障性租赁住房项目库和建设计划。各县可参照本规则，结合实际，自行制定认定规则。

本规则自印发之日起实施。国家、省对保障性租赁住房项目认定另有规定的，按照国家、省相关规定执行。