

上海市住房和城乡建设管理委员会 上海市房屋管理局 文件

沪住建规范联〔2022〕2号

关于印发《上海市保障性租赁住房项目 认定办法（试行）》的通知

各区住房保障房屋管理局、临港新片区管委会、各有关单位：

现将《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》
印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

2022年1月13日

（此件公开发布）

附件

上海市保障性租赁住房项目认定办法 (试行)

第一章 总 则

第一条 (制定依据)

为规范本市保障性租赁住房的项目认定,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《上海市人民政府办公厅印发〈关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见〉的通知》(沪府办规〔2021〕12号),制定本办法。

第二章 既有项目的认定

第二条 (项目类型)

既有项目指本办法实施前已经建成或在建(含正在办理建设工程手续)的租赁住房项目。以下类型的既有项目,建设单位可以申请认定为保障性租赁住房:

(一)租赁住房用地(含非居住存量建设用地转型为租赁住房用地)上建设的租赁住房;

(二) 集体经营性建设用地上建设的租赁住房;

(三) 非居住建设用地上配套建设的租赁住房;

(四) 按照本市非居住存量房屋改建租赁住房的相关规定合规纳管的改建租赁住房;

(五) 居住用地上配建的租赁住房和建设的其他租赁住房。

市、区房屋管理部门已认定的单位租赁房，直接纳管为保障性租赁住房，不再另行办理保障性租赁住房认定手续。

第三条 (申请材料)

既有项目 (改建类项目除外) 申请认定为保障性租赁住房，建设单位 (产权单位) 应向项目所在区的房屋管理部门 (区保障性租赁住房工作领导小组办公室) 提交以下申请材料:

(一) 已建成的项目，应提交《保障性租赁住房项目认定申请表》、建设单位营业执照和《不动产权证》等权属证明材料 (记载的房屋用途为租赁住房、公寓、宿舍等居住类型);

(二) 在建的项目，应提交《保障性租赁住房项目认定申请表》，建设单位营业执照和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);

(三) 正在办理建设工程手续的项目，应在取得建设工

程规划许可文件后申请认定，并提交本款第（二）项规定的申请材料。

改建类的既有项目认定保障性租赁住房，建设单位应向项目所在地的区的房屋管理部门（区保障性租赁住房工作领导小组办公室）同时提交以下申请材料：

（一）《保障性租赁住房项目认定申请表》；

（二）建设单位营业执照；

（三）《不动产权证》等权属证明材料；其中建设单位不是产权单位的，还应提交与产权单位之间的有效租赁协议，以及产权单位同意项目用作保障性租赁住房的书面意见；

（四）《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）发布前，项目已由区政府同意纳管为租赁住房的认定文件；

（五）区政府按照本市非居住存量房屋改建租赁住房相关规定组织区相关部门联合验收的通过意见。

第四条（实施认定）

既有项目认定为保障性租赁住房，由项目所在区房屋管理部门（区保障性租赁住房工作领导小组办公室）对申请材料进行审核；材料齐全的，在5个工作日内出具《保障性租赁住房项目认定书》。

第三章 新实施项目的认定

第五条（一般认定程序）

新实施保障性租赁住房项目（改建类项目除外），建设单位应当在办理建设用地或建设工程手续之前向项目所在地的区房屋管理部门（区保障性租赁住房工作领导小组办公室）申请项目认定，提交《保障性租赁住房项目认定申请表》、建设单位营业执照，以及项目地块的土地权属证明材料（建设单位为土地使用权人）或区级以上人民政府关于项目地块建设单位初步意向的意见材料（建设单位尚未取得土地使用权）。

区房屋管理部门（区保障性租赁住房工作领导小组办公室）对申请材料进行初审后，提交区人民政府（区保障性租赁住房工作领导小组）组织区房屋管理、发展改革、规划资源等相关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、联合认定。同意项目实施的，由区房屋管理部门（区保障性租赁住房工作领导小组办公室）出具《保障性租赁住房项目认定书》。

第六条（简易认定程序）

新实施保障性租赁住房项目，符合以下情形的，适用简易认定程序：

(一)商品住房项目按不低于 15%的比例配建保障性租赁住房(含按照统筹平衡方案集中配建保障性租赁住房);

(二)新建保障性租赁住房,建设单位已取得土地使用权,土地出让合同(土地租赁合同)或土地划拨决定书已明确建设内容为租赁住房或保障性租赁住房。

对适用简易认定程序的项目,建设单位应当在取得土地使用权之后、办理建设工程手续之前向项目所在地的区房屋管理部门(区保障性租赁住房工作领导小组办公室)申请项目认定,提交《保障性租赁住房项目认定申请表》、建设单位营业执照及土地出让合同等材料。区房屋管理部门(区保障性租赁住房工作领导小组办公室)对申请材料进行审核;材料齐全的,在 5 个工作日内出具《保障性租赁住房项目认定书》。

第七条(改建类项目的认定程序)

新实施非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目,按照本市非居住存量房屋改建保障性租赁住房的相关规定办理项目认定。

第八条(户型标准)

新实施保障性租赁住房项目,应规范房型设计,以中小户型为主。70 平方米以下户型住房建筑面积占项目住房建筑面积的比例,应不低于 70%。

第四章 其他规定

第九条（认定书有效期）

建设单位为产权单位的保障性租赁住房，《保障性租赁住房项目认定书》的有效期与土地使用期限一致。

非产权单位实施的改建类保障性租赁住房，《保障性租赁住房项目认定书》的有效期应不超过相关租赁协议约定的租赁运营期限。期满后不再继续租赁运营的，自动退出保障性租赁住房，并应提前三个月通知承租人，妥善处理按期退租事宜。期满后根据新的租赁协议继续租赁运营的，应向区房屋管理部门（区保障性租赁住房工作领导小组办公室）申请续办保障性租赁住房项目认定，并提交新的租赁协议（协议约定的租赁运营期限应达到5年以上，且应约定同意项目继续用作保障性租赁住房）；区房屋管理部门（区保障性租赁住房工作领导小组办公室）审核无误的，在5个工作日内重新出具《保障性租赁住房项目认定书》。

第十条（非居住用地上项目申报享受支持政策）

非居住用地上的保障性租赁住房取得《保障性租赁住房项目认定书》后，由区房屋管理部门（区保障性租赁住房工作领导小组办公室）向市房屋管理部门（市保障性租赁住房工作领导小组办公室）汇总提交相关项目享受财税支持政策

和民用水电气价格政策的申报材料：

（一）非居住建设用地上配套建设的项目，应提交《保障性租赁住房项目认定书》及建设工程规划许可文件；

（二）非居住存量房屋改建的项目，应提交《保障性租赁住房项目认定书》及区政府（区保障性租赁住房领导小组）组织区相关部门联合验收的通过意见。

市房屋管理部门（市保障性租赁住房工作领导小组办公室）汇总申报材料后，将相关保障性租赁住房项目名单和《保障性租赁住房项目认定书》统一发送市发展改革、财政、税务部门和相关公用事业单位落实财税支持政策和民用水电气价格政策。

对退出保障性租赁住房的非居住用地上项目，市房屋管理部门书面通知市发展改革、财政、税务部门和相关公用事业单位终止财税支持政策和民用水电气价格政策。

第十一条（申请材料免于重复提交）

本办法规定的项目认定申请材料中，根据“两个免于提交”的原则，能够利用大数据手段获取的材料，建设单位无需重复提供。

第十二条（有效期及政策衔接）

本办法自印发之日起试行，有效期至2023年12月31日。

本市公共租赁住房的项目认定继续按照《上海市发展公

共租赁住房的实施意见》（沪房规范〔2021〕5号）执行；《实施意见》未规定的事项，按照本办法执行。

- 附件：1. 保障性租赁住房项目认定申请表（样张）
2. 保障性租赁住房项目认定书（样张）

附件 1

保障性租赁住房项目认定申请表（样张）

项目名称			
项目地址或四至范围			
建设单位名称			
建设单位性质	<input type="checkbox"/> 市属国企 <input type="checkbox"/> 区属国企 <input type="checkbox"/> 中央及外省市国企 <input type="checkbox"/> 其他企业（含混合所有制） <input type="checkbox"/> 机关事业单位		
项目类型	<input type="checkbox"/> 集体建设用地新建 <input type="checkbox"/> 非居住用地转型租赁住房用地新建 <input type="checkbox"/> 非居住用地配套新建 <input type="checkbox"/> 非居住存量房屋改建 <input type="checkbox"/> 取得租赁住房用地或其他居住用地新建、配建		
规划用地性质		规划用地面积	
土地取得方式	<input type="checkbox"/> 出让 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 划拨 <input type="checkbox"/> 其他：_____		
规划总建筑面积	平方米	租赁住房建筑面积	平方米
户型方案	<input type="checkbox"/> 住宅型，规划总套数____套。其中： 一居室____套，面积____平方米至____平方米； 二居室____套，面积____平方米至____平方米； 三居室及以上____套，面积____平方米至____平方米。 <input type="checkbox"/> 宿舍型，规划总间数____间，面积____平方米至____平方米。		

承诺事项	<p>我单位承诺，严格按照国家和本市关于保障性租赁住房的政策规定实施项目建设和供应，不上市销售或以长期租赁等方式变相销售；项目租赁价格初次定价在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下，后续调价增幅应不高于同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅不高于5%。我单位将全面履行出租人各项责任，确保项目规范、安全运行，接受市、区房管部门和街道（乡镇）指导、监督和检查。</p> <p>单位名称：（盖章）</p> <p>承诺日期：20 年 月 日</p>
------	---

联系人： _____

联系电话： _____

附件 2

保障性租赁住房项目认定书（样张）

沪（行政区字号）保租认定〔20__〕__号（总第__号）

_____（建设单位）：

（正文部分）

_____区保障性租赁住房工作领导小组办公室（盖章）

____年__月__日

正文文本模板

类型一：既有项目

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）、《上海市人民政府办公厅印发〈关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见〉的通知》（沪府办规〔2021〕12号）和《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕2号），现认定_____项目为保障性租赁住房。

该项目位于_____。项目用地面积_____平方米，（规划）总建筑面积_____平方米，其中租赁住房建筑面积_____平方米、计_____套（住宅型）/间（宿舍型）。该项目根据_____（单位名称）核发的_____（填写不动产权证、建设工程规划许可文件、非居住房屋改建租赁住房认定文件等），明确房屋类型为_____（填写租赁住房、公寓或宿舍），现认定为保障性租赁住房。

该项目应严格按照国家和本市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售。项目租赁价格初次定价应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下，后续调价增幅应不高于同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅不高于5%。

本项目认定书的有效期与土地使用期限一致（本项目认定书的有效期至_____年__月__日）。

类型二：新实施项目（一般认定程序）

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)、《上海市人民政府办公厅印发〈关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见〉的通知》(沪府办规〔2021〕12号)、《上海市保障性租赁住房项目认定办法(试行)》(沪住建规范联〔2022〕2号)(注:改建类项目再加上本市非居住存量房屋改建保障性租赁住房的相关规定),经区政府(区保障性租赁住房工作领导小组)研究同意,现认定_____项目为保障性租赁住房。

该项目位于_____。项目用地面积_____平方米,(规划)总建筑面积_____平方米,其中租赁住房建筑面积_____平方米、不少于_____套(住宅型)/间(宿舍型),具体以规划设计方案批复为准。

该项目_____平方米以下户型住房建筑面积占项目住房建筑面积的比例应不低于_____%。(注:本段指标应按照《上海市保障性租赁住房项目认定办法(试行)》规定填写,可进一步从紧设置。)项目应严格按照国家和本市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应,不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售。项目租赁价格初次定价应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下,后续调价增幅应不高于同地段市场租赁住房租金同期增幅,且年增幅不高于5%。

本项目认定书的有效期与土地使用期限一致(本项目认定书的有效期至_____年__月__日)。(注:新建类项目认定时建设单位尚未取得土地使用权的,本段表述为:你单位在本项目认定书核发之日起12个月内取得项目土地使用权的,本项目认定书的有效期与土地使用期限一致;你单位在本项目认定书核发之日起12个月内未取得项目土地使用权的,本项目认定书自动失效。)

类型三:新实施项目(简易认定程序)

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)、《上海市人民政府办公厅印发〈关于加快发展本市保障性租赁住房的实施

意见〉的通知》（沪府办规〔2021〕12号）和《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕2号），现认定_____项目为保障性租赁住房。

该项目位于_____。项目用地面积_____平方米，（规划）总建筑面积_____平方米，其中租赁住房建筑面积_____平方米、不少于_____套（住宅型）/间（宿舍型），具体以规划设计方案批复为准。该项目根据_____（填写规划资源部门名称）与_____（填写建设单位名称）签订的《上海市国有建设用地使用权出让合同》（编号：_____），已明确房屋类型为保障性租赁住房（或填写“已明确房屋类型为租赁住房，现认定为保障性租赁住房”）。

该项目_____平方米以下户型住房建筑面积占项目住房建筑面积的比例应不低于_____%。（本段指标应按照《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》规定填写，可进一步从紧设置。）项目应严格按照国家和本市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售。项目租赁价格初次定价应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下，后续调价增幅应不高于同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅不高于5%。

本项目认定书的有效期与土地使用期限一致。

类型四：有效期满续办项目

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）、《上海市人民政府办公厅印发〈关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见〉的通知》（沪府办规〔2021〕12号）、《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕2号）（注：改建类项目再加上本市非居住存

量房屋改建保障性租赁住房的相关规定)，_____项目于____年__月__日由
_____（填写原认定单位名称）认定为保障性租赁住房，有效期至
____年__月__日。现同意该项目继续认定为保障性租赁住房。

该项目位于_____。项目用地面积
____平方米，总建筑面积____平方米，其中租赁住房建筑面积____平方米、计____套
（住宅型）/间（宿舍型）。

该项目应继续严格按照国家和本市关于保障性租赁住房的政策规定实施供应，
不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售。项目后续调价增幅应不高于同地段市
场租赁住房租金同期增幅，且年增幅不高于5%。

本项目认定书的有效期与土地使用期限一致（本项目认定书的有效期至____
年__月__日）。

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室

2022年1月14日印发
