

# 常州市武进区保障性租赁住房工作领导小组办公室文件

武保租房办〔2022〕1号

## 关于印发《常州市武进区保障性租赁住房项目认定实施细则》的通知

各镇（开发区、街道）、区各有关单位：

经研究决定，现将《常州市武进区保障性租赁住房项目认定实施细则》印发给你们，请认真遵照执行。

常州市武进区保障性租赁住房工作领导小组办公室

2022年9月9日



# 常州市武进区保障性租赁住房项目认定 实施细则

为加快推进我区保障性租赁住房项目认定，增加保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，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）、《省政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（苏政办发〔2021〕101号）、《市政府办公室关于印发〈常州市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案〉的通知》（常政办发〔2022〕7号）等文件精神，结合武进区实际，现制定我区保障性租赁住房项目认定实施细则如下：

## 一、新建保障性租赁住房项目认定流程

### （一）申请条件

包含新供应国有建设用地建设、企事业单位自有闲置土地建设、产业园区工业项目配套用地集中建设、集体经营性建设用地建设保障性租赁住房项目。应具备以下条件：

1. 在武进区范围内，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. 集体经营性建设用地建设保障性租赁住房要尊重农村集

体经济组织意愿且符合规划原则；

4. 户型面积以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主；

5. 设计方案应符合国家、省和本市的规范和技术标准。

## （二）认定程序

### 1. 申请

申请人向项目所在镇（开发区、街道）建设部门提出申请并提交以下材料：

(1) 书面申请书；

(2) 申请人营业执照、法人证书等相关身份证明材料；

(3) 有偿使用合同或划拨决定书（新供应国有建设用地建设提供）；

(4) 不动产权证或其他合法可能性证明（委托实施的需提交授权委托书）；

(5) 项目建设方案（附相关图纸）；

(6) 其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

### 2. 审查

区保障租赁住房工作领导小组各成员单位分工协作、各司其职、各负其责，通过联审会议协同推进保障性租赁住房项目联合审查。其中：

各镇（开发区、街道）负责申请受理，并对申请项目是否符合保障性租赁住房发展要求等提出预审意见；

区住建局负责统筹协调、资料初审并牵头组织开展联合审查

工作；

区发改局、行政审批局，开发区负责项目立项审查，以及中央预算内投资申报等工作；

市自然资源和规划局武进分局负责用地、规划等审查工作；  
区保障性租赁住房工作领导小组明确的其他部门审查事项。  
审查未通过的，书面告知未通过原因。

### 3. 认定

经联合审查符合要求的项目，由领导小组办公室出具《常州市武进区保障性租赁住房项目认定书》并报上级部门备案。申请单位凭《常州市武进区保障性租赁住房项目认定书》，依据现行工程建设项目审批流程办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受相关税收优惠政策，执行民用水电气价格，获得金融支持等。

#### （三）主体责任

申请单位应建立健全管理机制，依法依规进行建设运营，认真履行治安、消防、安全等职责，自觉接受属地政府和行业主管部门的监管，禁止“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售。

## 二、存量房屋（含居住和非居住）改建或改造保障性租赁住房项目认定流程

### （一）申请条件

同时具备下列条件的申请单位可以申报保障性租赁住房资格认定：

1. 在武进区范围内存量房屋（含居住和非居住），可申请改建或改造为保障性租赁住房。在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重相关利害关系人意愿的前提下，允许将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、科研教育等非居住存量房屋按程序改建为宿舍型保障性租赁住房；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。改建或改造项目原则上以整栋、整单元、整层为基本改建或改造单位；

2. 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、质押等其他权利限制的，应取得相关权利人书面同意；

3. 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）；

4. 改建或改造存量房屋（含居住和非居住）应提前对房屋安全性能进行鉴定，办理房屋结构安全审批手续，确保房屋质量安全。改建或改造后符合结构、消防安全和环保、给排水、供电等相关要求，投入使用的保障性租赁住房应按拎包入住要求精装交付；

5. 技术标准。改建或改造项目在设计、建设、管理和最小居住面积等方面应符合国家、省、市的规范和技术标准；

6. 非居住存量房屋的土地性质不能是三类工业用地和三类物流仓储用地，或土地、环境和建筑有污染不满足居住条件的；

7. 存量房屋（含居住和非居住）不存在纳入政府土地征收或

储备计划等其他不得改建或改造的情形。

## （二）认定程序

### 1. 申请

申请人向项目所在镇（开发区、街道）建设部门提出申请并提交以下材料：

(1)书面申请书；

(2)实施单位营业执照（法人证书）；

(3)不动产权证或其他合法可能性证明（委托实施的需提交授权委托书）；

(4)房屋安全鉴定报告；

(5)房屋所有权人、抵押权人等相关权利人同意改建或改造的书面意见；

(6)项目改建或改造方案（项目建设方案应包含拟改建或改造房屋现状及规模说明、设计方案、改建或改造后房源数量、房屋安全性能鉴定报告、户型设计及可行性综合分析等内容）；

(7)其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

### 2. 审查

区保障租赁住房工作领导小组各成员单位分工协作、各司其职、各负其责，通过联审会议协同推进保障性租赁住房项目联合审查。其中：

各镇（开发区、街道）负责申请受理，并对申请项目是否符合保障性租赁住房发展要求，存量房屋是否列入近期征收拆迁计

划等提出预审意见；

区住建局负责统筹协调、资料初审并牵头组织开展联合审查工作；

区发改局、行政审批局，开发区负责项目立项审查，以及中央预算内投资申报等工作；

市自然资源和规划局武进分局负责用地、规划等审查工作；  
区保障性租赁住房工作领导小组明确的其他部门审查事项。  
审查未通过的，书面告知未通过原因。

### 3. 认定

经联合审查符合要求的项目，由领导小组办公室出具《常州市武进区保障性租赁住房项目认定书》并报上级部门备案。申请单位凭《常州市武进区保障性租赁住房项目认定书》，依据现行工程建设项目审批流程办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受相关税收优惠政策，执行民用水电气价格，获得金融支持等。

#### （三）主体责任

申请单位应建立健全管理机制，依法依规进行建设运营，认真履行治安、消防、安全等职责，自觉接受属地政府和行业主管部门的监管，禁止“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售。

## 三、存量房屋纳入保障性租赁住房管理的项目认定流程

### （一）申请条件

同时具备下列条件的申请单位可以申报保障性租赁住房资

格认定：

1. 在武进区范围内人才公寓、未纳入国家和省计划的公共租赁住房、闲置可转为租赁住房的拆迁安置房、机关和企业事业单位建设的租赁住房（宿舍）及其他符合条件的租赁住房；

2. 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、质押等其他权利限制的，应取得相关权利人书面同意；

3. 租赁对象为在常州市无自有住房的新市民、青年人等群体；

4. 户型面积以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主；

5. 投入使用的保障性租赁住房应达到拎包入住的精装要求。

## （二）认定程序

### 1. 申请

申请人向项目所在镇（开发区、街道）建设部门提出申请并提交以下材料：

(1) 书面申请书；

(2) 申请人营业执照等相关身份证明材料；

(3) 房屋合法权属证明材料；

(4) 申请人与房屋权利人不一致的需提交授权委托书和房屋权利人身份证明；

(5) 其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

### 2. 审查

区保障租赁住房工作领导小组各成员单位分工协作、各司其



职、各负其责，通过联审会议协同推进保障性租赁住房项目联合审查。其中：

各镇（开发区、街道）负责申请受理，并对申请项目是否符合保障性租赁住房发展要求，存量房屋是否列入近期征收拆迁计划等提出预审意见；

区住建局负责统筹协调、资料初审并牵头组织开展联合审查工作；

区发改局、行政审批局，开发区负责项目立项审查等工作；市自然资源和规划局武进分局负责用地、规划等审查工作；区保障性租赁住房工作领导小组明确的其他部门审查事项。审查未通过的，书面告知未通过原因。

### 3. 认定

经联合审查符合要求的项目，由领导小组办公室出具《常州市武进区保障性租赁住房项目认定书》并报上级部门备案，同时纳入保障性租赁住房规范管理。申请单位凭《常州市武进区保障性租赁住房项目认定书》，享受相关税收优惠政策，执行民用水电气价格，获得金融支持等。

#### （三）主体责任

申请单位应建立健全管理机制，依法依规进行建设运营，认真履行治安、消防、安全等职责，自觉接受属地政府和行业主管部门的监管，禁止“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售。

附件：1. 常州市武进区保障性租赁住房项目认定申请书  
(参考格式)

2. 常州市武进区保障性租赁住房项目认定书

附件一

常州市武进区保障性租赁住房项目  
认定申请书（参考格式）

常州市武进区保障性租赁住房工作领导小组：

我单位（公司）拟在常州市武进区利用（土地 / 存量房屋（含居住和非居住））新建 / 改建 / 改造 / 纳入保障性租赁住房。具体情况如下：

一、项目名称、地理位置等；

二、项目建设主体，产权或产权来源，现用途、体量等；

三、项目建设内容、规模，建设完成后的总面积及房源数量等情况；

四、项目建设计划总投资及资金筹措方式等；

五、相关书面承诺，包括对提供资料的真实性，按规定履行相关建设手续，建成后只用于租赁用途，不以租代售，不骗取财政补助资金等；

六、其它需要补充的说明。

特此申请。

- 附件：1. 权利人或委托代理人的身份材料；  
2. 项目权属证明材料；  
3. 项目可行性评估报告（非居住存量房屋改建项目提供）；  
4. 项目新建或改建（改造）方案；  
5. 其它需要提交的用地、规划、建设等材料。

单位（盖章）：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件二

常州市武进区保障性租赁住房项目认定书

备案号：

X X X：

经常州市武进区保障性租赁住房工作领导小组研究同意，你单位\_\_\_\_\_项目列为常州市武进区保障性租赁住房项目。

常州市武进区保障性租赁住房工作领导小组办公室

20X X年X月X X日

项目具体情况

项目名称			
项目地址			
建设单位			
运营单位			
土地性质和来源 (发展方式)	<input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地 <input type="checkbox"/> 存量闲置房屋 <input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 其他_____		
建设方式	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改造 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 其他_____		
户型情况	成套住房		不成套住房
	套	间	间
项目规模 (平方米)	土地面积：_____； 建筑面积：_____。		