附件16

**十六、加快保障性租赁住房项目审批的**

**实施细则**

**（一）支持对象**

**1.既有项目**

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：①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；②集体经营性建设用地上建设的租赁住房；③非居住建设用地上配套建设的租赁住房；④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；⑤居住用地上配建的租赁住房和建设的其他租赁住房。

**申请材料：**

（1）建设单位（产权单位）已建成的项目应提交：①《保障性租赁住房项目认定申请表》；②建设单位营业执照和《不动产权证》等权属证明材料。

（2）在建的项目应提交：①《保障性租赁住房项目认定申请表》；②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）。

（3）其中非居住存量房屋改建的应提交：①《保障性租赁住房项目认定申请表》；②建设单位营业执照；③《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；④《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；⑤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。

**2.新实施项目**

**（1）一般认定程序**

新实施保障性租赁住房项目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申请项目认定。

**申请材料：**

建设单位（产权单位）应提交：①项目认定申请表；②建设单位营业执照；③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）。

**（2）简易认定程序**

建设单位商品住房项目按不低于15%的比例配建保障性租赁住房；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。

**申请材料：**

建设单位（产权单位）应提交：①项目认定申请表；②建设单位营业执照及土地出让合同。

**3.新实施的非居改建类项目认定**

非居住存量房屋申请认定为保障性租赁住房的，应由非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的实施单位提出认定申请。

**申请材料：**

①保障性租赁住房项目认定申请表；②房屋不动产权证或其他合法权属证明（复印件）、不动产权利人申请实施改建的委托授权书（如有）、房屋租赁合同（复印件，如有）；③不动产权利人、享有房屋权属的合法权利人等相关实施单位的法定代表人身份证复印件，代理人授权委托书（如有），代理人身份证复印件（如有）；④项目实施方案：应包括项目单位及拟改建项目的基本情况、具体技术方案、相关管理预案等内容，并对生态环境影响、经济影响和社会影响等内容进行分析和评估。

**（二）申请认定流程**

1.建设单位按认定项目类型，将材料通过电子邮件提供扫描件或通过快递向宝山区房管局提交纸质原件。

2.项目由宝山区保障性租赁住房工作领导小组统一审核，按照项目类型进行认定，并在规定时间内出具《保障性租赁住房项目认定书》。

**（三）优惠政策支持**

**1.规划和土地支持政策**

在符合规划、依法登记、权属清晰的前提下，支持乡镇统筹利用城区、靠近产业园区或交通便利等区域的集体经营性建设用地，建设保障性租赁住房，并切实尊重农民意愿，保障农民集体权益。农村集体经济组织可以通过自建或联营、入股等方式，合作建设运营保障性租赁住房；稳妥推进通过集体经营性建设用地出让等方式，建设运营保障性租赁住房。探索构建集体建设用地建设租赁住房融资渠道以及收益分配和利益平衡机制。

对企事业单位依法取得使用权的自有闲置土地，在联合认定且符合规划、权属不变、满足安全要求、公共服务和市政交通等配套设施可承载、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可以继续保留划拨方式。

在确保安全的前提下，可以将产业园区中产业类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由7%提高到15%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。鼓励产业园区加强统筹规划，将各产业类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。

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，允许非居住存量房屋改建为保障性租赁住房，在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。对既有的非居住存量房屋改建租赁住房项目，经区政府组织区相关部门联合验收合格的，可以办理保障性租赁住房认定手续。对新实施的非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目，由区政府组织区房屋管理、规划资源、建设管理、消防等部门联合审查改建方案后，办理保障性租赁住房认定手续以及立项、规划、施工、消防等手续，竣工后实施联合验收。非居住存量房屋改建保障性租赁住房的租赁运营期限应当达到5年以上。

新出让商品住房用地继续配建不少于5%的保障性住房，无偿移交政府，主要用作公共租赁住房；继续配建不少于15%的开发企业自持租赁住房，主要用作保障性租赁住房，在土地出让合同中进行约定，并鼓励各区统筹配建面积，集中实施配建。集中实施配建的保障性租赁住房，应当先于商品住房供地或者同时供地。单独选址的租赁住房用地，主要用于建设保障性租赁住房，在土地出让合同中进行约定，土地出让价款可以分期收取。

**2.财税支持政策**

按照政策申请和使用中央补助资金，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。优化中央财政支持住房租赁市场发展试点资金分配使用，对市场化租赁住房中认定纳管的保障性租赁住房予以重点支持。

落实保障性租赁住房税收优惠政策，可以享受税收优惠政策的单位和项目名单由市住房城乡建设管理、房屋管理部门按照国家规定，汇总提供税务部门。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。对保障性租赁住房项目，免收城市基础设施配套费。

**3.水电气价格政策**

非居住用地上新建、改建的保障性租赁住房，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，项目名单由市住房城乡建设管理、房屋管理部门汇总提供用水、用电、用气价格主管部门。

**4.金融支持政策**

支持银行业金融机构按照规定向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款，向改建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，鼓励商业银行创新对相关住房租赁企业的综合金融服务。落实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的政策。积极配合推进落实保障性租赁住房贷款统计调查制度，在实施房地产信贷管理时，予以差别化对待。

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。鼓励符合条件的企业发行公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。支持商业保险资金参与保障性租赁住房建设。加大住房公积金对保障性租赁住房的支持力度。

在确保保障性租赁住房资产安全和规范运行的前提下，试点推进以保障性租赁住房为基础资产的基础设施不动产投资信托基金。

**5.国资支持政策**

充分发挥国资在发展保障性租赁住房中的示范引领和“稳定器”“压舱石”作用。支持引导中央在沪企业，市、区国有企业和机关、事业单位在符合规划的前提下，通过多种方式，参与保障性租赁住房建设供应。主业从事住房建设的市、区国有企业，应当发挥集中新建全自持租赁住房的主力军作用。对市、区国有企业参与的上述专项工作任务，统筹兼顾对业绩指标的影响，由市、区国资监管部门按照管理权限，纳入国有企业考核评价范围。

**6.配套公共服务支持政策**

保障性租赁住房承租人、居住使用人可以按照规定，在租赁房屋所在地办理居住登记、《上海市居住证》（非本市户籍）或社区公共户落户（本市户籍），并相应享受未成年子女义务教育等基本公共服务政策。

街道（乡镇）应当将保障性租赁住房纳入城市网格化管理和社区管理服务范围，组织开展各项便民利民服务和社区志愿服务，指导落实物业服务，提升保障性租赁住房的居住品质，促进承租人、居住使用人融入社区。

**（四）受理单位及联系方式**

受理单位：区住房保障和房屋管理局

联系人：杨金秀、朱佳华

联系电话：56118065、56675550

地址：盘古路572号