

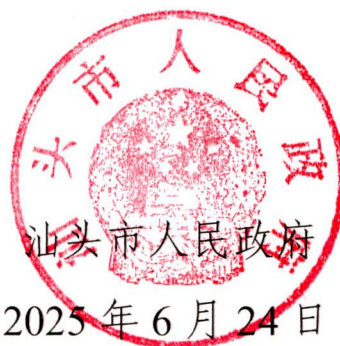
汕头市人民政府文件

汕府〔2025〕26号

汕头市人民政府关于印发汕头市保障性 租赁住房认定办法（试行）的通知

各区县人民政府，市政府各部门、各直属机构：

现将《汕头市保障性租赁住房认定办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设局反映。



汕头市保障性租赁住房认定办法（试行）

第一章 总则

第一条 为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《广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》（粤府办〔2021〕39号）和《汕头市人民政府办公室印发关于加快发展保障性租赁住房的实施意见的通知》（汕府办〔2022〕5号）文件精神，做好保障性租赁住房项目认定工作，兑现支持政策，制定本办法。

第二条 本办法适用于全市行政区域范围内保障性租赁住房项目的认定及政策兑现工作。

第三条 本办法所称保障性租赁住房主要解决本市新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

第四条 市住建部门负责指导全市保障性租赁住房项目的认定，建立全市保障性租赁住房项目库，确定年度实施计划等工作。

市发改、财政、自然资源、税务、中国人民银行汕头市分行、汕头金融监管分局等部门和单位按照各自职能配合做好保障性租赁住房项目认定、政策兑现、监督管理等相关工作。

第二章 保障性租赁住房的认定

第五条 已建成、在建（含正在办理建设工程手续）、计划新建（含改扩建）及上级规定可以认定为保障性租赁住房的租赁住房项目，产权人、建设单位、运营单位可以申请认定为保障性租赁住房。

第六条 申请认定为保障性租赁住房的项目，应当同时具备以下条件：

- （一）权属合法；
- （二）依法依规建设；
- （三）70 平方米以下户型原则上不得少于 30 套（间）且建筑面积不少于 1000 平方米；
- （四）租金低于同地段同品质市场租赁住房租金；
- （五）供应对象主要为本市新市民、青年人等住房困难群体。

第七条 有下列情形之一的项目不得认定为保障性租赁住房：

- （一）属于违法违规建筑的；
- （二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；
- （三）存在查封登记、异议登记等限制转移登记情形的；
- （四）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的；

- (五) 房屋已列入征收范围的;
- (六) 产权人不同意作为保障性租赁住房的;
- (七) 法律法规规章规定的其他情形。

第八条 申请用于保障性租赁住房的项目, 持续运营期不低于 6 年, 且运营期不超过经批准的土地使用年限和房屋设计使用年限。

已建成的, 项目自认定之日起计算运营期; 在建、计划新建(包括改扩建)的, 项目自竣工运营之日起计算运营期。

第九条 申请认定为保障性租赁住房的, 应当提交以下材料:

- (一) 保障性租赁住房项目认定申请表;
- (二) 申请人身份材料。属于自然人的应当提交本人有效身份材料, 属于企事业单位的应当提交营业执照、法人证书以及法定代表人或者负责人的有效身份材料;
- (三) 不动产证或其他合法权属材料。申请人不是产权人的, 还应当提交与产权人之间的有效租赁协议, 以及产权人同意由申请人将项目申请认定为保障性租赁住房的书面意见;
- (四) 存在抵押登记等他项权益的, 应提交所有他项权益人的身份材料及同意由申请人将项目申请认定为保障性租赁住房的书面意见;
- (五) 属于已建成的, 应提交竣工验收材料; 没有竣工验收材料的, 应当提交房屋鉴定及消防验收手续等佐证房屋符合

住用安全条件的材料。属于在建项目的，应提交建设工程规划许可文件。属于计划新建（包括改扩建）的，应提供建设方案；

（六）承诺书。承诺内容包括提供材料的真实性、按计划组织实施、运营期内不改变用途等。

第十条 计划新建（包括改扩建）的建设方案应包括但不限于以下内容：

（一）项目现状及规模、拟建房屋数量及户型等；

（二）设计方案（含项目改建、改造前后总平面图、建筑和结构施工图等）；

（三）项目投入成本、资金筹集方式及渠道、回报周期、租赁管理方案及可行性综合分析等。

第十一条 申请认定为保障性租赁住房的，属于中央、省、市属国有企事业单位在金平区、龙湖区范围内建设的项目，由申请人向市住建部门提出申请；属于高新区、华侨试验区范围内建设的项目，由申请人向市住建部门提出申请；其他项目由申请人向项目所在地区县住建部门提出申请。

第十二条 已建成、在建的保障性租赁住房项目，按以下程序办理认定手续：

（一）申请人按第九条规定提供所需资料并向住建部门提出申请；

（二）住建部门在收到申请后 5 个工作日内对申请材料进行初审。初审不合格的，一次性书面告知申请人；

（三）对初审合格的项目，由住建部门会同本级发改、财政、自然资源等相关部门和单位在 15 个工作日内进行联审认定；

（四）经认定为合格的项目，由住建部门在 5 个工作日内出具《保障性租赁住房项目认定书》。

第十三条 计划新建（包括改扩建）的保障性租赁住房项目，按以下程序办理认定手续：

（一）申请人按第九条规定提供所需资料并向住建部门提出申请；

（二）住建部门在收到申请后 5 个工作日内对申请材料进行初审。初审不合格的，一次性书面告知申请人；

（三）对初审合格的项目，由住建部门会同本级发改、财政、自然资源等相关部门和单位在 15 个工作日内结合区域总体规划、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，提出复审意见后报本级政府同意；

（四）经政府同意项目实施的，由住建部门在 5 个工作日内出具《保障性租赁住房项目认定书》。

第十四条 取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目，申请人应当与住建部门签订保障性租赁住房建设运营承诺书，承诺书应当明确其义务、运营期、违约责任等。

第十五条 运营期届满前 6 个月，保障性租赁住房项目的产权人、运营单位可以申请继续作为保障性租赁住房，申请程序按第十二条规定办理，经住建部门会同本级发改、财政、自然

资源等相关部门和单位认定为合格的项目，由住建部门重新出具《保障性租赁住房项目认定书》。

第十六条 经认定为保障性租赁住房的项目，由住建部门纳入保障性租赁住房计划管理，建立项目库，并将项目清单抄送相关部门。

第三章 保障性租赁住房的退出

第十七条 未提出续期申请或续期申请未获批准的保障性租赁住房项目，自运营期届满之日起退出。退出的房源应当恢复原状，符合条件的可以作为市场化租赁住房。

第十八条 因征收拆除以及不可抗力灭失的保障性租赁住房项目，产权人、建设单位、运营单位应申请退出，由住建部门注销项目认定书。

第十九条 保障性租赁住房产权人、建设单位、运营单位有下列情形之一的，相关职能部门依法进行处理，并由住建部门撤销（注销）保障性租赁住房项目：

（一）项目建设和筹集阶段，提供虚假资料申请建设保障性租赁住房的，以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策的。

（二）建成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的；

（三）向不符合条件的对象私自出租保障性租赁住房，屡教不改，严重失信的；

（四）擅自改变保障性租赁住房性质、用途，以及配套设施的规划用途的；

（五）保障性租赁住房运营期间未完善各项突发事件应急预案及处置制度、未落实消防安全责任制等，造成重大安全事故的；

（六）法律法规规章规定的其他情形。

第二十条 退出（包括撤销、注销）的保障性租赁住房项目，由住建部门书面通知发改、自然资源、税务及相关单位终止相关支持政策。

第四章 附则

第二十一条 取得《保障性租赁住房项目认定书》的，申请人可凭《保障性租赁住房项目认定书》向相关部门和单位申请享受相关支持政策。

自然资源、税务及供水供电供气等部门和单位应当制定兑现支持政策的办事流程或指引，向社会公开。

第二十二条 各区县可结合本地实际，制定相应的实施细则。

第二十三条 本办法自 2025 年 6 月 28 日起施行，有效期至

2028 年 6 月 27 日。试行过程中上级有新规定的，从其规定。

附件：1.保障性租赁住房项目认定申请表（参考文本）

2.保障性租赁住房项目认定书（参考文本）

保障性租赁住房项目认定申请表
(参考文本)

项目名称			
项目地址或四至方位			
申请人			
申请人性质	☐ 市属国企 ☐ 区属国企 ☐ 中央及外省市国企 ☐ 其他企业(含混合所有制) ☐ 机关事业单位 ☐ 自然人		
项目类型	☐ 利用农村集体建设用地建设 ☐ 利用企事业单位自有闲置土地建设 ☐ 利用产业园区配套用地建设 ☐ 利用非居住存量房屋改建 ☐ 利用新供应国有建设用地建设 ☐ 现有租赁住房转为保障性租赁住房		
规划用地性质		规划用地面积	
土地取得方式	☐ 出让 ☐ 租赁 ☐ 划拨 ☐ 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	☐ 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。 ☐ 宿舍型, 规划总间数__间, 面积__平方米至__平方米。		
承诺事项	本单位(人)承诺, 严格按照国家、省、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; 项目租赁价格低于同地段同品质市场租赁住房租金; 面向我市新市民、青年人等住房困难群体出租。并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(县)有关单位的指导、监督和检查。 申请人: (盖章) 承诺日期: 20 年 月 日		

联系人: _____ 联系电话: _____

附件 2

保障性租赁住房项目认定书

(参考文本)

汕_____ (市本级、区县) 保租认定 (20) 号

_____ (建设单位):

(正文部分)

汕头市_____区 (县) 住房和城乡建设局 (盖章)

年 月 日

正文文本模板

已建成项目：

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）、《广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》（粤府办〔2021〕39号）和《汕头市人民政府办公室印发关于加快发展保障性租赁住房的实施意见的通知》（汕府办〔2022〕5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）。现认定为保障性租赁住房。

该项目应严格按照国家、省、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。项目租赁价格应低于同地段同品质市场租赁住房租金，并面向我市新市民、青年人等住房困难群体出租。

本项目自取得本认定书之日起，持续运营期_____年（注：申请用于保障性租赁住房的项目，持续运营期不低于6年，且运营期不超过经批准的土地使用年限和房屋设计使用年限，下同）。

在建项目：

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）、《广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》（粤府办〔2021〕39号）和《汕头市人民政府办公室印发关于加快发展保障性租赁住房的实施意见的通知》（汕府办〔2022〕5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）。现认定为保障性租赁住房。

该项目应严格按照国家、省、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。项目租赁价格应低于同地段同品质市场租赁住房租金，并面向我市新市民、青年人等住房困难群体出租。

本项目竣工运营再报住建部门备案，自备案之日起计算运营期，持续运营期限_____年。

计划新建、改扩建项目：

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）、《广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》（粤府办〔2021〕39号）和《汕头市人民政府办公室印发关于加快发展保障性租赁住房的实施意见的通知》（汕府办〔2022〕5号），经__（市、区县）政府研究同意，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 70 平方米以下户型_____套（住宅型）/间（宿舍型）且不少于_____平方米。项目应严格按照国家、省、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。项目租赁价格应低于同地段同品质市场租赁住房租金，并面向我市新市民、青年人等住房困难群体出租。

本项目竣工运营再报住建部门备案，自备案之日起计算运营期，持续运营期限_____年（注：计划新建项目认定时申请人尚未取得土地使用权的，本段表述为：你单位（人）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，本项目认定书有效；你单位（人）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）。

运营期满续办项目：

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）、《广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》（粤府办〔2021〕39号）和《汕头市人民政府办公室印发关于加快发展保障性租赁住房的实施意见的通知》（汕府办〔2022〕5号），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，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）。

该项目应严格按照国家、省、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。项目租赁价格应低于同地段同品质市场租赁住房租金，并面向我市新市民、青年人等住房困难群体出租。

本项目自取得本认定书之日起，持续运营期_____年。

公开方式：主动公开

抄送：市纪委监委，市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，汕头警备区，市法院、检察院，各民主党派，各人民团体，各大专院校，各新闻单位，中直和省直驻汕单位，驻汕部队。

汕头市人民政府办公室

2025年6月24日印发