附件1

咸宁市住房保障工作领导小组成员名单

组 长：杨 军 市长

副组长：杨良锋 市委常委、常务副市长

吴 刚 市委常委、副市长

成 员：金 山 市政府秘书长

万维民 市政府副秘书长

张善猛 市发改委主任

陈礼高 市教育局局长

张志才 市民政局局长

毛湘宁 市财政局局长

陈 进 市人社局局长

杨 杉 市自然资源和规划局局长

吴传清 市住建局局长

刘训林 市农业农村局局长

许关欣 市卫健委主任

林 勇 市国资委主任

王用新 市市场监管局局长

饶自斌 市乡村振兴局局长

施继武 市地方金融工作局局长

吴炳贵 市林业局局长

王 煜 市城管执法委主任

周新军 市机关事务服务中心主任

贾继平 市住房公积金中心主任

詹鹏宇 市税务局局长

郑 艺 市人行行长

周汉涛 咸宁银保监分局局长

林 彬 市消防救援支队支队长

王永红 市城发集团董事长

王兴电 市高投集团董事长

高 翔 咸宁供电公司总经理

黄四生 咸宁高新区管委会副主任

领导小组办公室设在市住建局，吴传清同志兼任办公室主任。领导小组成员因工作和职务变动不再担任的，由继任者接替，不另行发文调整。

附件2

咸宁市保障性租赁住房工作责任分工

一、市住建局。负责指导保障性租赁住房计划、项目管理、监测评价和下达中央财政补助资金。

二、市发改委。负责中央预算内投资计划申报、投资管理，落实民用水电气价格政策，指导专项债券和企业债项目申报工作。

三、市财政局。负责指导政府专项债券发行准备工作，会同市住建局下达中央财政补助资金，会同市税务局开展保障性租赁住房税费减免工作。

四、市自然资源和规划局。负责指导保障性租赁住房项目用地和规划相关政策落实。

五、市人行、咸宁银保监分局、市地方金融工作局。负责指导保障性租赁住房金融融资工作。

六、市国资委。负责指导国有企业建设保障性租赁住房建设和运营的考核工作。

七、市市场监管局。负责会同市住建局指导保障性租赁住房出租管理工作。

八、市税务局。负责指导保障性租赁住房税费减免工作。

附件3

咸宁市保障性租赁住房项目认定管理操作规程

第一章 总 则

第一条 为加强保障性租赁住房项目认定审批管理，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）、省住建厅《关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的实施意见》（鄂建〔2022〕1号）和省、市发展保障性租赁住房的有关工作部署，制定本规程。

第二条 本规程适用于利用国有建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、集体经营性建设用地新建保障性租赁住房项目，利用闲置住宅（含购买商品住房）和非居住存量房屋改建（改造）保障性租赁住房项目。

第三条 利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房项目由各县（市、区）人民政府组织发改、自然资源和规划、住建等部门联合审查建设方案,并出具保障性租赁住房项目认定书。咸宁高新区保障性租赁住房项目由市人民政府组织发改、自然资源和规划、住建等部门进行联合审查。项目认定书由咸宁市住房保障工作领导小组办公室统一印制和归口管理。

第二章　申请与审核

第四条利用住宅用地新建保障性租赁住房，应当提交下列材料：

（一）项目申请表；

（二）国有建设用地使用权出让合同或者划拨决定书；

（三）实施单位企业营业执照（法人证书）。

第五条利用非居住存量土地和集体经营性建设用地新建保障性租赁住房，应当具备下列条件：

（一）依法取得不动产权证或者土地使用权证，并符合城市控制性详细规划；

（二）产业园区中工业项目用地严禁建设成套商品住宅，可以建设宿舍型保障性租赁住房，其中建设宿舍型保障性租赁住房和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不超过15%；

（三）设计方案应符合国家、省、市的规范和技术标准。

申请时，应当提交下列材料：

（一）项目申请表；

（二）不动产权证或者其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；

（三）实施单位企业营业执照（法人证书）；

（四）项目建设方案（附相关图纸）；

（五）运营方案；

（六）需求调查报告；

（七）其他需要提供的用地、规划、施工等材料。

第六条 利用闲置的公租房、闲置的还建房、闲置住宅（含购买商品住房）、非居住存量房屋改建（改造）保障性租赁住房，应当具备下列条件：

（一）依法取得土地使用权且建设手续齐全的合法建筑，不存在抵押等其他权利限制，以及查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；

（二）建设单位应为房屋产权人或者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）；

（三）应确保房屋质量安全，具备相应的卫生、通风等条件，符合消防、排水、供电等相关要求。

申请时，应当提交下列材料：

（一）项目申请表；

（二）不动产权证或者其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；

（三）实施单位企业营业执照（法人证书）；

（四）房屋安全检测报告；

（五）项目改建（改造）方案（附相关图纸）；

（六）项目环境影响评价相关手续；

（七）运营方案；

（八）需求调查报告；

（九）其他需要提供的用地、规划、施工等材料。

第七条 严禁在被污染的工业和物流仓储用地上建设保障性租赁住房。

第八条 保障性租赁住房项目认定审核程序如下：

（一）市城区的项目，建设主体为市直机关企事业单位的，向市住建部门提出申请；项目建设主体为其他单位或者组织的，向咸安区住建部门提出申请。其他县（市）的项目，向当地住建部门提出申请。

（二）各县（市、区）住建部门在收到申请后10个工作日内对申请材料的完整性、项目现场与申报材料的一致性进行初审。初审不合格的，书面告知建设主体。

（三）初审合格的项目，由住建部门报请所属人民政府组织发改、自然资源和规划、住建等部门联合审查建设方案，批准后出具项目认定书。住建部门负责将项目认定书送达建设主体。

第九条项目认定书作为相关部门办理保障性租赁住房项目审批（备案）、用地、规划、施工、消防、竣工验收等手续的依据。

第十条各保障性租赁住房项目建设主体在取得保障性租赁住房项目认定书后，应在10个工作日内报当地住房保障工作领导小组办公室备案。

第三章　管理与监督

第十一条各县（市、区）人民政府、咸宁高新区管委会对本辖区保障性租赁住房建设管理工作负主体责任，负责保障性租赁住房需求预测、建立储备项目库，组织项目认定、建设运营监管、补助资金申请及拨付等工作。市直相关部门要根据各自职责指导落实相应支持政策。

第十二条 保障性租赁住房建设项目，在取得项目认定书后，可申请各级补助资金支持，用水、用电、用气价格可按照居民标准执行，可比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，向银行业等金融机构申请贷款、债券、商业保险资金等金融政策支持，申请新建免收城市基础设施配套费。

第十三条 建设主体应落实项目工程质量首要责任，选择具备相应资质的设计、施工、监理等单位，依据项目认定书、工程规划意见函进行施工图和消防设计，按照规定进行施工图设计和消防审查。

第十四条新建的保障性租赁住房在办理不动产初始登记时，应在不动产权证书上附记为保障性租赁住房。改建（改造）的保障性租赁住房应及时办理用途变更登记手续，并在变更后的不动产权证书上附记为保障性租赁住房。产权单位将保障性租赁住房进行抵押或者转让时，需经住建部门审核同意后方可办理实施。

第十五条 用于保障性租赁住房的运营期不得低于10年，且运营期不得超过经批准的土地使用年限和房屋设计使用年限。

第十六条保障性租赁住房项目运营期满或者因征收拆除，以及不可抗力灭失的，经各县（市、区）人民政府、咸宁高新区管委会批准后，可申请退出保障性租赁住房管理，注销项目认定书，并报咸宁市住房保障工作领导小组办公室备案。

改建（改造）项目退出管理的，应当恢复原有用途。因征迁拆除的，按照改建（改造）前的土地、房屋性质和拆除时房屋现状依法评估后予以补偿。

第十七条保障性租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当对房屋结构安全和消防安全负责，并对承租人使用过程中的房屋安全进行宣传引导和日常检查。

第四章　附 则

第十八条 本规程实施前已开工建设或者已交付使用的人才公寓等租赁住房，拟调整用作保障性租赁住房的，可参照本规程同类项目申请保障性租赁住房项目认定，取得项目认定书后可享受后续相关支持政策。

第十九条 本规程由咸宁市住房保障工作领导小组办公室负责解释。

第二十条 本规程自印发之日起施行，有效期5年。

附件：1.咸宁市保障性租赁住房项目申请表

2.咸宁市保障性租赁住房项目认定书

附件3.1

咸宁市保障性租赁住房项目申请表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目位置 |  | 不动产权证书号（其他权属证明） |  |
| 房屋/土地产权人 |  | 联系人及电话 |  |
| 申请单位基本信息 | 企业名称 |  | 统一社会信用代码 |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  |
| 项目信息 | 土地性质 | £国有建设用地£企事业单位自有闲置土地£产业园区配套用地£集体经营性建设用地£闲置住宅£非居住存量房屋 | 建设方式 | £新建£改建£改造 |
| 建设套数（套/间） |  | 建筑面积（平方米） |  | 建设投资（万元） |  |
| 计划开工时间 |  | 计划竣工时间 |  |
| 建设概况 | 房屋现状（用途、楼栋、单元）、建筑结构、占地面积、总建筑面积、总楼层、户型情况（面积、套数）等。 |
| 申请单位承诺 | 1.我单位将切实遵守国家、省、市相关规定，履行相关建设程序，严格建设标准，按照计划组织实施；2.项目建设完成后，所有房源纳入全市保障性租赁住房管理平台，其运营管理遵循我市保障性租赁住房有关管理规定，诚信、规范经营租赁业务；3.我单位提供的全部信息和资料真实、有效，并愿承担由此产生的法律责任。 签字（盖章）：  日期： 年 月 日 |

附件3.2

咸宁市保障性租赁住房项目认定书

 ：

经认定， 项目列为咸宁市 县（市、区）保障性租赁住房项目。项目建设单位凭此认定书办理项目审批（备案）、用地、规划、施工、消防和民用水、电、气价格及税费支持等手续。房屋只能作保障性租赁住房使用，不得分割销售、转让和抵押。

项目具体情况

|  |  |
| --- | --- |
| 产权单位 |  |
| 建设主体 |  |
| 运营单位 |  |
| 土地（房屋）性质和来源 |  |
| 建设方式 |  |
| 项目地址 |  |
| 不动产权证书号（权属证明） |  |
| 房屋情况（楼栋、单元、层数） |  |
| 用地面积（㎡） |  |
| 建筑面积（㎡） |  |
| 建设套数 |  |
| 建设投资（万元） |  |

（盖章）

 年 月 日

抄送：市委各部门，咸宁军分区，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，

市法院，市检察院。

咸宁市人民政府办公室 2022年7月19日印发