

附件：

《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）（征求意见稿）》主要意见采纳情况

序号	主要意见	处理情况	说明
1	建议《办法》中明确既有非居住类长租公寓等高品质房源项目认定的规定。	采纳	我局会同市规划和自然资源局起草了《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》，明确规定了非居住房屋改为保障性租赁住房的改建条件、改建要求、认定程序、实施机制和退出机制等内容。该文件已于近日出台。
2	建议明确租金水平较高的项目是否可以纳保，如市核心地段办公改造、预计月租金在7000元以上的项目。	部分采纳	各渠道建设筹集的项目，符合《办法》规定的认定条件，可按程序认定为保障性租赁住房。取得认定书后，租金应按照《深圳市人民政府办公厅印发〈关于加快发展保障性租赁住房的实施意见〉的通知》（深府办函〔2022〕23号）等有关规定执行，即，租金低于同期同地段同品质市场参考租金。
3	建议明确租房项目认定只可通过市租赁平台或者向区住建部门提出申请，还是也可以向市住建部门申请，并明确通过“市租赁平台”申请的具体情形和条件。	部分采纳	1. 相关内容已修改为：申请人可以通过市租赁平台或者向住房城乡建设部门提出认定申请。 2. 各类项目均可选择通过市租赁平台或者向住房城乡建设部门提出申请。
4	单一物业标的存在产权主体、建设主体、承租主体、委托运营主体等，建议明确申报主体如何确定；否则，可能存在财政、税收等优惠政策落地主体纠纷。	解释	1. 《办法》第6条规定，项目申请人为产权人或者取得项目完整的出租经营权和收益权的运营管理单位。 2. 保障性租赁住房项目认定书是针对房屋出具的认定凭证。取得认定书后，认定项目的产权单位、运营单位等可按照税收、财政等规定分别享受优惠政策。
5	运营管理单位作为申请人的，建议申请时需提供所有权人同意本项目申请认定为保障性租赁住房的确认函，确认知悉房屋将申请	部分采纳	附件《深圳市保障性租赁住房项目认定指引》“申请人身份材料”中明确，申请人为运营管理单位的，需提交取得完整出租经营权和收益权的书面协议以及房屋所有权人知悉相关房屋将作为保

	保障性租赁住房的认定,且在认定期间内不得上市销售或变相销售。		障性租赁住房的确认函等材料。
6	建议明确租房项目享受优惠政策的具体政策内容和办理方式。	部分采纳	《办法》聚焦于保障性租赁住房项目认定具体规则,关于项目取得认定书后享受相关优惠政策等内容,《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)、《深圳市人民政府办公厅印发<关于加快发展保障性租赁住房的实施意见>的通知》(深府办函〔2022〕23号)已明确规定了土地、财政、税收、金融等优惠支持政策内容。
7	《办法》未明确说明对于直接认定的保障性租赁住房项目是否出具认定书,与后文认定书续期与注销的相关内容不对应,建议明确,直接认定和依申请认定的保障性租赁住房项目均出具项目认定书。	采纳	《办法》第五条规定,按照本办法认定的保障性租赁住房项目予以出具项目认定书。
8	《办法》第八条【市级认定范围】第(三)点内容,建议纳入供燃气设施用地等特殊类用地,并明确相应的认定要求。	采纳	1. 第八条第三项相应修改为:“利用轨道车辆段和停车场、公交场站、变电站、消防站和供燃气设施等交通设施和市政设施综合开发新建的项目”。 2. 该类项目的认定要求按照《办法》有关依申请认定的新建项目的条件、材料和程序规定执行。
9	对于前期纳入中央财政奖补的项目以及产业园区配套宿舍项目,建议区分产权所有人,对非国有企业项目不强制要求认定为公租房。	部分采纳	1. 《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)、《深圳市人民政府办公厅印发<关于加快发展保障性租赁住房的实施意见>的通知》(深府办函〔2022〕23号)规定,已纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点的租赁住房项目,符合基本要求的均纳入保障性租赁住房管理。 2. 《办法》第10条规定,除直接认定项目外,其他项目实行依申请认定。产业园区配套宿舍项目除属于纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点的情形外,其他依申请认定。
10	建议明确利用土地整备用地新增建设项目	采纳	《办法》附件1《深圳市保障性租赁住房项目认定指引》规定,

	直接认定的具体流程。		属于土地整备用地新建项目的，土地使用权人可凭土地使用权出让合同或者土地划拨决定书向区住房城乡建设部门申领项目认定书。
11	新建项目的建筑面积及套数比例应根据不同单位的客观需求确定，并在项目认定书中明确，建设标准建议参照《深圳市公共住房建设标准》及《住宅设计规范》等相关规范执行。	部分采纳	1. 新建项目的建筑面积及套数比例相应修改为：房源以建筑面积不超过七十平方米的小户型为主。 2. 新建项目需签订建设监管协议书，具体建设标准、建设规模等将在监管协议书中予以明确。
12	“依申请认定的产权明晰居住房屋筹集项目”“依申请认定的历史遗留建筑改造项目”的认定条件中要求“保障性租赁住房建筑面积七十平方米以下套数占比原则上不低于总套数百分之八十”。建议：面向本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房，户型标准可以结合本单位、本系统住房保障实际需求适当调整。	部分采纳	相应修改为：房源以建筑面积不超过七十平方米的小户型为主。
13	已完成改造的历史遗留建筑改造项目可能因业主自住、底层设置公区等原因无法整栋纳保，建议原则上以栋为单位，房源不少于15套或者总面积不少于350平方米；如单栋房源无法整体纳保的，可剔除不纳保部分。	采纳	《办法》第11条修改为，历史遗留建筑改造项目“原则上以栋为单位，且房源规模不少于十五套或者总建筑面积不少于三百五十平方米”，即以栋为申请单位，其中改造后房源规模满足前述要求，即可申请认定。
14	“历史遗留建筑改造项目”要求提交房屋满足安全使用的安全鉴定报告及室内环境污染浓度检测合格报告，建议明确房屋安全的等级标准（如B级以上）、室内污染物检测要求及合格的标准。对无需加固改造且安全检测报告在有效期内的房屋，建议装修改造后无需再进行房屋安全鉴定。	部分采纳	1. 房屋是否满足安全使用根据鉴定报告描述的鉴定结论确定。 2. 《民用建筑工程室内环境污染控制标准》等对室内环境污染浓度检测的数量、要求和标准作出了具体规定。 3. 历史遗留建筑项目提供本市房屋安全鉴定机构名录内的鉴定机构出具的、房屋满足安全使用的安全鉴定报告即可。

15	对历史遗留建筑改造项目的核查，建议明确核查是否属于历史遗留建筑的具体标准和需提交的材料、流程；建议街道仅对改造的历史遗留建筑是否位于城中村范围内以及其地质灾害安全隐患进行核查，不对结构和消防进行重复核查，结构、消防安全的核查合并到小散工程备案中。	部分采纳	1. 《办法》附件1《深圳市保障性租赁住房项目认定指引》中针对历史遗留建筑改造项目具体核查内容、改造竣工后需提交的材料和有关流程作出了规定。 2. 历史遗留建筑改造项目的房源是否属于历史遗留建筑，区查违办可根据其掌握的历史遗留建筑情况进行核查。 3. 对历史遗留建筑的结构、消防、地质灾害安全隐患排查是街道办的职责，改造的历史遗留建筑是否位于城中村范围内以及其结构、消防、地质灾害安全隐患排查情况，由街道办根据日常排查结果进行核查，与小散备案的核查不交叉。
16	建议在《办法》中增加项目预认定环节。申请项目预认定只需提供基础信息及产权证明等资料即可，目前《办法》规定的规划研究方案等，国企等单位需要委托专业机构完成，该资料在项目正式出具认定书环节提供即可。	部分采纳	我局将协调市国资部门进一步优化国企内部保障性租赁住房项目立项管理流程。
17	建议相关部门可为保租房项目发放统一标示，提升租客信任和粘度，降低住房空置率。	采纳	我局将在保障性租赁住房项目认定具体操作中研究落实。
18	保租房运营期间企业因故要对保租房实施二次改造的，是否需要重新走纳保流程。	解释	保障性租赁住房运营期间需改造的，应当遵守装修改造的相关规定；涉及项目产权单位或者运营单位发生变更的，按照《办法》相关规定办理变更手续。
19	建议在项目认定书中增加项目配套设施、认定有效期限等内容；学校自有用地建设的保租房项目，在认定书中明确，100%面向校内教职工配租。	部分采纳	1. 项目认定书模板中已明确要填写配套设施、认定书有效期限相关内容。 2. 《深圳市人民政府办公厅印发〈关于加快发展保障性租赁住房的实施意见〉的通知》（深府办函〔2022〕23号）明确，利用企事业单位自有用地建设的保障性租赁住房，优先面向本单位符合条件的职工出租。
20	建议产业园区配套宿舍项目在纳入保租房	部分采纳	1. 除土地出让合同中明确建设保障性租赁住房的项目外，其他项

	体系范围前，应建立配套的地价减免及运营管理租金补贴的政策机制。		目作为保障性租赁住房的期限仅原则上要求不少于6年，期满后可以退出，不变更土地性质，不涉及地价减免。 2. 我局正在会同市财政局研究制定保障性租赁住房的财政支持政策。
--	---------------------------------	--	---