

如何认定 怎么退出

太原保障性租赁住房政策问答

住保租房，圆安居梦。近年来，我市锚定新市民、青年人住房需求，拓宽保障性租赁住房房源筹集方式，探索完善多层次租赁住房供应体系，持续彰显城市的关怀和温度。去年12月24日，《太原日报》刊登了《太原保租房建设跑出加速度！完成“十四五”目标八成以上》一文后，不少读者咨询什么样的项目可以纳入保租房，认定标准有哪些，退出流程是什么？对此，市房产局就读者关注的问题给予详细解答。



问：申请纳入保租房的条件及要求有哪些？

答：申请纳入保障性租赁住房的项目应为权属明晰的土地或房屋，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押等其他权利限制的，合同有约定的，按照约定执行并提供相关权利人书面同意意见。已取得预（销售）许可的项目须停止预（销）售，相关部门要严格做好监督管理工作。

土地（房屋）产权人、房源运营机构均可作为申请人，同一个项目只允许有一个申请人。产权人与实际运营机构不一致的，实际运营机构作为申请人时，应当取得产权人的书面同意。

原则上项目规模不少于50套（间），且户型面积符合规定标准。新建类项目应以项目地块申请。改建类项目住宅、商办类房屋应以地块、楼栋（梯）、独立单元或楼层申请，厂房、仓储类应以地块、楼栋申请，旅馆、科研教育类应以地块申请。

项目设计应按照国家相关技术标准执行。保障性租赁住房项目应确保房屋质量安全，并具备相应的卫生、通风等条件，应符合给排水、供电等相关要求。改建项目在确定改建设计方案前，应根据国家现行标准规定，委托具备相应资质的鉴定机构对既有建筑物的安全性能进行鉴定，并根据鉴定结果采取相应的处理措施。此外，在设计、建设等方面应符合国家、省和本市的规范和技术标准。

需要注意的是，以下情形不得申请，即拟改建房屋存在违法违规行为

未处理的（经相关部门同意改建和整改同步实施的项目除外）；利用企事业单位闲置土地建设保障性租赁住房项目与规划不符的，改建类保障性租赁住房项目与规划“五线”、城市公共服务设施相冲突的；以及其他不得纳入保障性租赁住房项目的情形。

问：保租房的认定流程是什么？

答：保障性租赁住房项目手续办理，实行市区统筹、分级审批方式，经相关部门审核，报经市政府同意后，核发项目认定书。

第一步提出申请，申请人向项目所在辖区住房保障主管部门提出申请并提交申请函；申请单位营业执照、企业法人等相关身份证明材料；不动产权证或其他权属证明材料；项目实施方案，主要包括供需平衡、运营管理等分析测算情况，项目建设或改建初步方案（含建设规模、建筑结构、户型设计等）。对于企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房的，需出具上级部门或资产主管部门的意见；实施主体运营承诺书；房屋安全鉴定报告（改建类项目提供）；其他需要提供的材料。

第二步项目初审，辖区住房保障主管部门接到项目申请后，牵头对上报的项目进行审查，通过审查相关资料、实地核查等方式，提出初步意见。

第三步项目联审，古交市、清徐县、阳曲县和娄烦县人民政府及综改示范区管委会辖区内新建项目，由辖区住房保障主管部门牵头组织项目

联合审查，形成认定报告报市保租办。如联合审查未达成一致意见的，由辖区住房保障主管部门收集各部门意见后报县（市）人民政府或管委会研究确定。

六城区辖区内新建项目，由区住房保障主管部门提出初步意见并经区政府同意后，报市保租办。市保租办牵头组织市审批和规资等部门，对上报项目进行联合审查并形成认定报告。如联合审查未达成一致意见的，由市保租办收集各部门意见后报市政府研究。通过购买方式筹集的保障性租赁住房项目，以及在建项目申请转为保障性租赁住房的项目，经联审同意后，现有建设手续可不再变更。改建项目由辖区住房保障主管部门提出初步意见，报市保租办审核并报请市政府或领导小组同意后，核发保障性租赁住房项目认定书。

第四步项目认定，市保租办要及时汇总项目认定报告及相关资料，报请经市政府或领导小组同意后，核发保障性租赁住房项目认定书。享受中央财政支持住房租赁市场发展试点资金补助的项目，符合条件的可不再重新申请，由市保租办直接核发项目认定书后纳入保障性租赁住房规范管理。

第五步手续办理及优惠政策，项目实施主体取得《保障性租赁住房项目认定书》后，可通过保障性租赁住房审批“绿色通道”办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，落实相关税收优惠政策，享受城市基础设施配套费免收及民用水电气暖价格，纳入资金补助和金融支持范围等。

问：保租房项目如何运营管理？

答：保障性租赁住房管理、运营应遵守我市住房租赁有关工作规定。房源、合同等均需纳入太原市住房租赁管理服务平台统一监管。项目投入运营后首次出租的，室内空气质量经专业检测后应符合标准。项目竣工验收后10个工作日内向市保租办提交开业报告。非改建类项目认定书的有效期应不超过土地使用期限。改建类项目，非产权单位实施的，有效期应不超过相关租赁协议约定的租赁运营期限。

保障性租赁住房项目运营年限期满后，如需继续作为保障性租赁住房，产权人应于期满前六个月，向受理单位提出续期申请。未提出申请或未获批准的，产权人应主动提出与整体运营承租人解除合同，商议退出相关工作，并于期满后30个工作日内向受理单位提出恢复土地或房屋原有用途的申请。续期时间不能超过土地使用年限，土地使用年限期满的，应按土地出让合同（或划拨决定书）相关约定执行，没有约定的，按相关法律法规规定执行。

运营年限未满时提出退出申请，且存在租赁期未满的，产权人应当与运营方和租住人达成一致意见后方可提出申请。经同意退出后，应于5个工作日内退还所有奖补资金，并及时向规划资源、税务及供水、供电等部门报备，房屋及供水、供电等纳入原用途管理，同时取消租赁备案。

运营年限期满后，产权人未续期且未按期退出的，视为擅自改变建筑物功能，非法改变土地用途，由相关部门依法查处。项目改建为保障性租赁住房期间涉及征地拆迁的，产权人和整体运营承租人应服从城市建设需求，主动配合征拆，按原产权登记用途补偿。

对提供虚假资料申请保障性租赁住房项目或将项目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”等违规行为及新增违建行为的，相关部门应采取终止改建行为、限期改正、取消奖补资格、纳入信用监管等措施。涉嫌违法的，由相关职能部门立案查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

记者 贺娟芳

讲述山西年味故事

我省全球招募春节“心”推官

本报讯（记者 贾尚志）1月5日，省文旅厅发出招募令，面向全球招募龙年春节“心”推官，邀请游客参与山西文旅中国年推介活动，体验地道山西年味，向世界讲述一个别开生面的中国年。

年味是什么？是思念漫长，乡韵悠悠，是戏班师傅一声亮嗓，是旺火垒起的喜乐安康，是奶奶刚揭锅的一笼热气腾腾的花馍，也是年货市集里的一片中国红。

龙年春节到来之际，我省热情邀

请世界各地朋友来山西旅游，做一名山西春节“心”推官。参与者将获得山西文旅品牌春节推介会首发入场资格，亲临现场参与互动演出、沉浸式体验山西多彩年俗，现场与非遗传承人零距离对话、与山西文旅官方互动直播访谈，品鉴分享全省11市非遗好物。

此外，春节“心”推官还将获得2024“欢乐中国年 地道山西味”春节精品旅游线路首发体验资格以及龙年春节主题表情包首发体验资格。

省消保联合会

招聘30名消费维权志愿者

本报讯（记者 李晓琳）1月5日，山西省消费者权益保护联合会发布消息，从即日起在太原市招聘首批30名消费维权志愿者，报名时间截止到1月25日。今后，志愿者们将在该联合会组织指导下依法开展对商品和服务的监督活动等。

省消保联合会是依法成立的商品和服务进行社会监督的保护消费者合法权益的社会组织。为了加强对商品和服务的社会监督，调动社会各界广泛参与，拟在全市招聘30

周岁至65周岁的志愿者30名，具有一定的政治、文化素质，热爱消费维权工作，热衷公益事业，能坚持原则，具有较强的社会责任感，责任心强者均可报名。聘用期间，志愿者们将在统一组织指导下参与消费调查、点评、评议、消费体验、消费教育等活动；运用专业所长、技能等，参与社会监督、维权救助、理论研究等工作。

报名地址：太原市新建南路81号汾东商务612室。联系人：全喜。联系电话：15698562869、0351-3153315。