南昌市人民政府办公室文件

洪府办发〔2022〕10号

南昌市人民政府办公室关于印发南昌市保障性租赁住房建设和管理实施办法的通知

各县（区）人民政府、开发区管委会，湾里管理局，市直各有关单位:

《南昌市保障性租赁住房建设和管理实施办法》已经市政府2022年第2次常务会审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

南昌市人民政府办公室

2022年2月14日

（此件主动公开）

南昌市保障性租赁住房建设和管理实施办法

第一章　总 则

第一条　为落实城市人民政府对本地区发展保障性租赁住房主体责任，完善本市住房保障体系，规范保障性租赁住房的建设和管理，促进解决新市民、青年人等群体住房困难，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）和《江西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》（赣府厅发〔2021〕46号），因城施策，结合本市实际，制定本办法。

第二条　本办法所称保障性租赁住房，是指政府提供政策支持，多主体投资建设，面向符合条件的新市民、青年人等阶段性住房困难群体，限定租赁用途、户型面积和租金标准的保障性住房。

保障性租赁住房的筹集主体主要包括政府、村集体（农村集体经济组织）、企事业单位、开发区（工业园区、产业园区）、住房租赁（房地产开发）企业等。

第三条　本市各区（不含新建区）、开发区、湾里管理局管理范围内的保障性租赁住房的规划、建设、租赁、运营、监督和管理，适用本办法。

第四条　保障性租赁住房建设应当遵循“多方参与、政府支持，供需匹配、属地负责，产城融合、职住平衡，部门联审、安

全环保”的原则。符合条件的保障性租赁住房项目统一纳入住房租赁服务管理平台管理，享受保障性住房建设相关配套政策。

支持专业化、规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业等各类市场主体设立子公司拓展保障性租赁住房业务，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。支持相关国有企业转型为住房租赁企业，发挥国有企业的引领和带动作用。对开展保障性租赁住房业务的国有租赁企业，适当放宽经营业绩考核要求。

第五条 市政府统筹全市保障性租赁住房工作，通过保障性住房建设领导小组及其办公室，对涉及全市保障性租赁住房的重大事项进行决策、协调和监督。

市住房和城乡建设部门系本市保障性租赁住房行政主管部门。负责牵头制定全市保障性租赁住房政策及相关配套措施；会同相关部门编制保障性租赁住房发展规划和年度建设计划；负责督促、指导全市保障性租赁住房保障工作。

发改、财政、自然资源规划（不动产登记）、政务服务数据、人社、公安、农业农村、生态环境、人防、城管、民政、国资、教育、卫健、市场监管、统计、税务、金融办、银保监、证监、人民银行南昌中心支行、市政公用集团、市轨道集团、南昌供电公司等单位，按照各自职能负责相关工作。

各区人民政府、各开发区管委会、湾里管理局负责辖区内保障性租赁住房房源筹集、信息录入、资格审核、实物租赁、档案

管理、动态管理、政策培训等具体工作。

第二章　房源筹集

第六条　保障性租赁住房以小型、适用、满足基本居住需求为原则。保障性租赁住房可以是住宅型租赁住房，也可以是宿舍型租赁住房。建设标准以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，最高不超过90平方米；70平方米（不含）至90平方米的户型面积不超过全市保障性租赁住房总规模的15%。

第七条　保障性租赁住房主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有存量土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。支持农村集体经济组织、企事业单位、园区企业、住房租赁企业、房地产开发企业等各类主体按规定建设保障性租赁住房。

房源筹集渠道主要包括:

1.村集体（农村集体经济组织）新建、改建和改造;

2.企事业单位自建或与其他市场主体合作建设;

3.产业园区配套新建、改建和改造;

4.住房租赁企业或房地产开发企业等机构新建、收购、改建、改造、配建、长期租赁;

5.政府组织新建、改建、改造和收购社会房源;

6.已获得中央财政支持住房租赁市场发展奖补资金的租赁住房、政府及各类社会主体闲置的公租房、闲置的棚户区改造安置房、各级政府筹集的人才公寓，以及行政、企事业单位、产业

园区建设的职工宿舍（周转住房、倒班房）等经各级政府批准纳入保障性租赁住房使用、管理的住房;

7.经政府批准由其它房屋纳入保障性租赁住房使用、管理的房源;

8.社会捐赠及其他渠道筹集。

第八条 建设保障性租赁住房必须权属明晰、满足安全要求、尊重群众意愿。根据建设方式，可享受相应的政策支持:

1.利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的，在符合规划的前提下，农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。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。

2.在符合规划的前提下，利用企事业单位依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房的，应变更土地用途，不补缴土地价款，权属不变，原划拨的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。对已出让的商业用地或商住混合用地，经市自然资源规划部门研究并报市政府同意后，可将商业用地调整一定比例建设保障性租赁住房。

3.利用产业园区工业项目配套用地建设保障性租赁住房的，在符合规划的前提下，其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可由7%提高到15%，建筑

面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业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。

4.在符合规划原则的前提下，利用非居住存量闲置房屋（商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等）建设保障性租赁住房的，在改建为保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，权属不变，不补缴土地价款。其中，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，不得改建为保障性租赁住房。

5.利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房的，在符合规划的前提下，可采取出让、租赁或划拨等方式供应保障性租赁住房用地，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。新建普通商品住房项目，可配建一定比例的保障性租赁住房。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。

第九条 现有各类政策支持租赁住房（包括通过利用集体建设用地建设租赁住房试点、中央财政支持住房租赁市场发展试点、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点、发展政策性租赁住房试点建设的租赁住房等）符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理，不纳入的不得享受利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房不补缴土地价款等国家对保障性

租赁住房的专门支持政策。

第十条 保障性租赁住房建设用地，应在土地供应计划中单列计划、优先安排、应保尽保，并在土地利用年度计划中予以重点保障，确保供应。产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区应优先适量建设保障性租赁住房。

第十一条 将保障性租赁住房纳入工程质量安全监管，对质量结构安全、消防安全等进行重点监管。保障性租赁住房建设应符合集中式租赁住房建设使用标准，应提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。其中，新建保障性租赁住房小区应参照新建住宅小区配套相应的商业、公共服务设施；改建、改造保障性租赁住房小区，在符合规划的前提下，可酌情配套相应的商业、公共服务设施。

保障性租赁住房的建设应积极应用新技术、新工艺、新材料、新设备，推行全装修成品交房，提供基本生活设施。

第十二条 保障性租赁住房项目应严格按照国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序进行勘察、设计、施工和验收，工程质量应达到设计文件和承包合同规定的质量标准。

存量房屋改建、改造前应对房屋安全性能进行鉴定，改建、改造方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。运营管理单位要加强维护，落实消防安全责任制，完善应急预警及处置机制，定期开展消防安全检查。

工程项目实行质量终身负责制。

第十三条 各区（开发区、湾里管理局）住房保障部门应当在项目竣工验收合格后60日内，督促指导产权（投资）或经营管理单位将房源信息录入住房租赁服务管理平台，并及时进行房源审核确认。

第三章 审批政策

第十四条 按照“放管服”改革和“五型政府”建设要求，建立保障性租赁住房联合审批机制，由市保障性住房建设领导小组召集成员单位联合审查建设方案，由市住房城乡建设部门出具保障性租赁住房项目认定书，从项目申请到完成认定原则上不超过10个工作日。凭保障性租赁住房项目认定书可到相关部门按程序办理立项、用地、规划、人防、施工、消防设计和民用水、电、气价格等手续。

第十五条 保障性租赁住房项目按以下流程审批:

1.提出申请。建设单位向项目所在地的区（开发区、湾里管理局）住房保障部门提出申请，申请通过后由项目所在地的区（开发区、湾里管理局）政府（管委会）向市保障性住房建设领导小组办公室申报保障性租赁住房项目建设方案。

2.联合审查。市保障性住房建设领导小组办公室向各成员单位发送保障性租赁住房项目建设方案。市保障性住房建设领导小组召开保障性租赁住房项目评审会，决定是否将其列入保障性租赁住房建设计划。

3.发放项目认定书。通过评审的项目，由市住房城乡建设部

门出具保障性租赁住房项目认定书；未通过评审的项目，发放不符合保障性租赁住房项目通知书。

4.办理建设手续。建设单位凭项目认定书报送相关部门办理立项、用地、规划、人防、施工、消防设计等手续。各相关部门为取得认定书的保障性租赁住房项目开辟绿色通道，采取优先审批、容缺审批、告知承诺等方式加快办理项目建设手续。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。

改造类项目（非特殊建设工程），经施工图设计单位认定不涉及建筑主体结构变动，未改变原防火分区及消防设施的内部改造装修的项目，申报施工许可证时，施工图审查合格意见书可不作为前置条件，实行告知承诺制，容缺后补，开工前补齐。消防、人防设计技术审查纳入施工图联合审查。

如属政府投资（使用预算安排的资金）的保障性租赁住房项目，前期决策和项目审批程序等参照南昌市政府投资项目管理办法的有关规定办理。

第十六条 根据保障性租赁住房建设方式，办理建设手续时须分类提供不同的材料。

新建类项目按国家规定提供报建材料。

改建、改造类项目按要求提供材料。

对于改建、改造类项目，材料齐全的，审批时限不超过10

个工作日；对于新建类项目，按法定承诺时限进行审批。

第十七条 对保障性租赁住房的竣工验收，应由建设单位提出申请验收，相关各方联合验收。联合验收办法参照有关文件执行。

第十八条 对存量闲置非住宅改建作为保障性租赁住房的，不改变其原批准的土地用途、规划性质、房屋类型和建筑容量等控制指标。商办类、科研教育类房屋改建应以地块、楼栋、单元或独立楼层为单位申请；厂房、仓储类改建应以地块或楼栋为单位申请。

第四章 资金、补助支持政策

第十九条 保障性租赁住房资金来源与原廉租住房、公共租赁住房资金筹集渠道接轨，主要包括:

1.上级补助资金;

2.各级财政保障性住房专项资金;

3.地方政府债务;

4.通过银行贷款等方式的建设融资，保险资金、信托资金和房地产信托投资基金;

5.其他方式筹集的资金。

第二十条 对纳入保障性租赁住房建设任务的项目，可依申请，区分新建、改建、改造项目，按不超过建安成本、工程建设其他费、装饰装修费用总和的30%予以资金补助。

政府投资的保障性租赁住房需要市财政投入的部分在市级

保障性住房资金中统筹安排。

第二十一条 区住房保障部门根据项目进度向市保障性住房建设领导小组办公室申请补助资金，经市保障性住房建设领导小组批准后，由市保障性住房建设领导小组办公室向市财政部门提出资金拨付计划，市财政部门按照《南昌市本级财政资金审批管理试行办法》有关规定报市政府审批后，在15个工作日内将补助资金拨付至区财政专户，再由区财政拨付到项目建设账户。

第二十二条 新建、改建、改造项目补助资金由财政部门实行分阶段拨付，按规定施工阶段给予50%的补助资金，项目竣工验收完成再给予30%的补助资金，在住房租赁服务管理平台完成房源登记后给予剩余20%的补助资金。

长期租赁类项目补助资金原则上由财政部门按照合同规定的租赁期限分年度分批次补助租赁企业。

第二十三条 保障性租赁住房项目获得保障性租赁住房资金补助的，使用补助资金须严格按照规定用途使用，不得截留、挤占、挪作他用。

第五章 税费减免

第二十四条 保障性租赁住房建设免征城市基础设施配套费等各项行政事业性收费和政府性基金。对符合防空地下室易地建设的项目可减免防空地下室易地建设费。经营性收费参照公共租赁住房有关政策，按低限减半收取。

第二十五条 保障性租赁住房取得《保障性租赁住房项目认

定书》后，住房租赁企业增值税、房产税可享受税收优惠政策。

自 2021 年 10 月 1 日起，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。

按规定向住建部门进行开业报告或者备案的从事住房租赁经营业务的企业，在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房 500 套（间）及以上或者建筑面积 1.5 万平方米及以上的，认定为专业化规模化住房租赁企业。

第六章　金融信贷政策

第二十六条　支持银行业金融机构以市场化方式向符合条件的保障性租赁住房自持主体提供长期贷款。

第二十七条　鼓励和引导金融机构加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造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。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

第二十八条 支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。

第二十九条 支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

第三十条 鼓励保障性租赁住房项目申报基础设施领域不动产投资信托基金和房地产投资信托基金(REITs)试点。

第七章 其他政策

第三十一条 保障性租赁住房承租人可以按照规定办理户口迁入登记或申领居住证，按规定享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务。

第八章 租赁对象、准入条件和申请审核

第三十二条 政府、村集体（农村集体经济组织）、住房租赁（房地产开发）企业筹集的保障性租赁住房主要面向社会公开租赁；开发区（工业园区、产业园区）筹集的保障性租赁住房，主要面向本园区公开租赁；企事业单位利用自有土地自筹资金建设的保障性租赁住房，主要面向本单位的人员租赁。

第三十三条 保障性租赁住房租赁对象主要为本市城镇常住人口中符合条件的新市民、青年人等阶段性住房困难人员。

保障性租赁住房租赁对象原则上以个人为基本申请单位，并应满足以下条件：

1.申请人为新市民的（非本市户籍或者取得本市户籍3年内），须提供身份证、居住证（可承租保障性租赁住房15日内补办）、就业证明（劳动合同、缴纳社会保险证明、单位证明其中之一，无法提供就业证明的按照告知承诺制签订诚信承诺书），签订授权核查书。

2.申请人为青年人的（本市户籍，40周岁（含）以下的成年人），须提供身份证、户口簿、就业证明（劳动合同、缴纳社会保险证明、单位证明其中之一，无法提供就业证明的按照告知承诺制签订诚信承诺书），签订授权核查书。

3.租赁对象个人名下在东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区、红谷滩区无住房（含自有住房、租住的公房）;

4.租赁对象未享受公租房（廉租房）政策;

5.租赁对象未享受过经济适用住房（含已上市的经济适用住房和已退回经济适用住房补贴款）政策;

6.租赁对象未享受共有产权住房政策。

第三十四条 申请人须通过住房租赁服务管理平台（或政府指定窗口）进行申请，并提供相关材料。保障性租赁住房产权（投资）或经营管理单位须通过住房租赁服务管理平台，对申请人资格自行制定流程、自行审核。

第九章 租赁管理

第三十五条 保障性租赁住房由产权（投资）或经营管理单位自行选择租赁方式，自行实施，并通过住房租赁服务管理平台

及时将租赁人员名单等租赁情况报所在区(开发区、湾里管理局)住房保障部门留存。由区(开发区、湾里管理局)住房保障部门建立住房保障对象档案，将相关情况报送市住房保障部门存档。其中，村集体(农村集体经济组织)、住房租赁(房地产开发)企业的租赁数据应当与公安部门流动人口管理系统对接。

第三十六条 保障性租赁住房承租人应与产权(投资)或经营管理单位签订租赁合同，明确产权所有人(法人)与承租人的权利和义务，承租期间须遵守房屋使用安全规定及租赁合同相关约定。

第三十七条 保障性租赁住房租赁合同单次签订不超过3年；合同期满，经审查符合条件的，可以续租。

第十章 租金管理

第三十八条 保障性租赁住房租金接受政府指导，按照“租户可负担、企业可持续”的原则，建立保障性租赁住房租金确定机制。保障性租赁住房租金以单套(间)建筑面积计算。

第三十九条 保障性租赁住房的租金按照单个项目市场租赁住房租金的一定比例确定，最高不超过90%。

由区(开发区、湾里管理局)住房保障部门委托有资质的第三方评估机构，对单个保障性租赁住房项目的市场租赁住房租金进行评估，再根据评估结果拟订租金标准，报区(开发区、湾里管理局)价格主管部门备案后执行。市场租金实行动态管理，适时向社会公布。

第十一章　退出管理

第四十条　通过购买、获赠、继承、租赁公房等各种方式在东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区、红谷滩区拥有住房的，可给予12个月过渡期；过渡期后未退出保障性租赁住房的，不再享受保障性租赁住房租金优惠，按市场租赁住房租金标准收取租金。承租人自然死亡的，自动退出所承租的保障性租赁住房。

第四十一条　保障性租赁住房的退出管理办法，由其产权（投资）或经营管理单位自行制定、实施。

第十二章　监督管理

第四十二条　保障性租赁住房由其所有权人或者其委托的运营单位自行管理，维修养护费用由所有权人或者其委托的运营单位承担。运营管理接受所在区（开发区、湾里管理局）住房保障部门监督。

第四十三条　市、区、开发区和湾里管理局住房保障部门应加强指导、检查和督促保障性租赁住房房源使用安全管理工作。

保障性租赁住房房屋所有权人为房屋使用安全责任人，市本级财政投资、产权归市政府（含授权委托有关单位代为持有产权的）所有的保障性租赁住房，其经营管理单位为房屋使用安全责任人。房屋使用安全责任人可以与承租人就房屋使用安全责任等事项进行约定，由承租人承担相应的房屋使用安全责任。

保障性租赁住房产权单位应当做好保障性租赁住房及其配套设施的维修、养护工作，确保保障性租赁住房正常使用。

运营单位应确保保障性租赁住房符合运营维护管理相关要求，建立完善各项突发事件应急预警及处置制度；落实消防安全责任制，配备符合规定的消防设施、器材，保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，定期开展消防安全检查。

第四十四条 适时探索保障性租赁住房信用体系建设，建立健全保障性租赁住房运营主体和保障对象信用档案。对拒不服从退出管理、严重违反保障性租赁住房管理规定以及严重违约行为的，由住房保障主管部门或者具体实施机构计入个人不良信用档案，并在本部门政府网站公示，同时将公示内容告知当事人所属单位和上传省公共信用信息系统。

第十三章 附则

第四十五条 保障性租赁住房坚持“谁投资，谁所有，谁受益”，只租不售。新建保障性租赁住房产权应整体确权，由不动产登记部门在房屋所有权证上注明“保障性租赁住房，不得分割、销售、转让”字样及用地性质，不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记。

第四十六条 新建、配建保障性租赁住房项目不允许退出；存量房屋改建、改造类项目在运营不少于8年后可退出保障房序列，恢复原有房屋性质和用途，作为保障性租赁住房期间享受的水、电、气等优惠政策同步取消，允许办理改建（不限于改建）等手续。运营期自项目投入运营日起计算。

运营期限内应全部用于对外租赁，不得以一次性收取租赁期

限内全部租金或超长期限合同等形式以租代售、变相销售。

第四十七条 产权（投资）或经营管理单位运营保障性租赁住房期限未满，无正当理由（或未经批准）退出或无正当理由（或未经批准）中止租赁合同的，取消其相关优惠政策，并退回所获得保障性租赁住房建设补助资金，发展改革、住建、自然资源规划等行业主管部门依法处理。

运营保障性租赁住房期限已满退出保障性租赁住房序列的，应提前发布退出公示公告，并依法依规完成解除承租对象租赁合同事宜。公示公告无异议的，应向市保障性住房建设领导小组办公室申请，符合条件的在3个工作日内出具同意退出保障性租赁住房项目的文件，并抄送市发改、财政、税务等单位，以及供水、供电、供气等企业，取消其作为保障性租赁住房期间享受的水电气等优惠政策。

第四十八条 因住房租赁企业（房地产开发企业）合并、重组、股权转让、破产清算或依据司法机关生效法律文书等涉及处置保障性租赁住房运营权转让的，按照有关法律法规规定办理。但尚在运营期限内的，受让人不得改变保障性租赁住房的用途，并应当继续用于租赁经营。

第四十九条 对提供虚假资料申请改建、改造，且将改建、改造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”等违规行为及新增违建行为的，相关职能部门应依法采取终止其改建、改造行为，限期改正、依法纳入

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。

第五十条 对于出具虚假证明的单位或个人，由住房保障部门提请其上级主管部门或其他监管部门追究相关责任；涉嫌违法犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第五十一条 有关行政管理部门、运营单位的工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害申请人、承租人合法权益的，由其所在单位或者上级主管部门给予处分，涉嫌违法犯罪的，依法追究其刑事责任。

第五十二条 南昌县、进贤县、安义县、新建区可结合本地实际，参照本办法另行制定实施办法。

第五十三条 本办法自 2022 年 3 月 16 日起施行。

附件：1.南昌市保障性租赁住房项目申请书

2.南昌市保障性租赁住房项目认定书

3.南昌市申请保障性租赁住房个人承诺、申明及授权

4.室内装修具体标准

5.改建、改造类项目提供材料目录

附件 1

南昌市保障性租赁住房项目申请书

南昌市保障性住房建设领导小组：

我单位建设（运营）的　　项目，不动产权证（土地权证）号　　，现申请将　　套（间）房屋列入南昌市保障性租赁住房计划项目。

我单位承诺：项目列入保障性租赁住房后，其建设、运营、管理等工作严格遵守保障性租赁住房的有关规定；在规定期内，项目只用于保障性租赁住房，不作其他用途；我单位提供的资料全部为真实资料，如存在虚假，我单位将承担由此产生的一切责任。

附：项目简介、建设运营管理工作方案

建设单位或运营单位及产权人

（盖章）

年　　月　　日

注：已建成的项目除运营单位盖章外，还须产权人盖章。

附件 2

南昌市保障性租赁住房项目认定书

证书编号：20XX-XXXX

〔建设（运营）单位名称〕:

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）和省、市保障性租赁住房有关规定，现认定_____项目为保障性租赁住房，具体信息如下:

项目名称			
项目地址			
建设单位名称		运营单位名称	
统一社会信用代码		统一社会信用代码	
土地性质		土地面积	
项目总建筑面积	m^2	项目总投资	亿
建设方式			
开工（预计）时间	年　月	投入使用（预计）时间	年　月
保障性租赁住房建筑面积	m^2	保障性租赁住房套(间)数	
配套设施建筑面积	m^2	配套设施主要内容	
租金要求			

凭此认定书，有关部门单位给予办理立项、用地、规划、人防、施工、消防等手续，落实相关税收优惠政策，免收城市基础设施配套费，执行民用水电气价格，纳入资金补助和金融支持申请范围等。

南昌市保障性住房建设领导小组办公室

XXXX 年 XX 月 XX 日

附件 3

南昌市申请保障性租赁住房个人承诺、申明及授权

一、本人申请保障性租赁住房所提供的材料载明的住房、就业等情况均未发生变化。如有虚假，自愿放弃申请或退出已享受的住房保障政策待遇，并承担相应法律责任。

二、本人授权并自愿配合不动产登记和住建部门核查房产情况。

三、本人授权并自愿配合从人力资源和社会保障、税务、市场监管、公安、住房公积金等部门和机构获取本人的就业、户籍（居住证）、纳税、企业注册、经营、公积金等方面的信息，并对相关信息进行核查。

四、本《承诺、声明及授权》在申请及保障期间一直有效。

申请人签字：

我确认，以上声明及授权承诺书均为申请人本人签名并盖手印。

受理经办人员：

年　　月　　日

附件 4

南昌市保障性租赁住房室内装修标准

1.入户门安装符合消防要求的防火防盗门;室内门安装木门，包门套。

2.客厅、餐厅、过道、卧室墙面、天棚为内墙乳胶漆;客厅、餐厅、过道地面为防滑地砖;卧室地面为木地板或防滑地砖。

3.厨房、卫生间墙面贴瓷砖;地面为防滑地砖;天棚为防火防水集成吊顶。

4.阳台墙面贴瓷砖;地面为防滑地砖;天棚为内墙乳胶漆。

5.厨房设置橱柜、吊柜、洗菜池，配置燃气灶、抽油烟机。

6.卫生间设置淋浴器、洗脸盆、浴室柜、节水型便器，配置浴霸、排气扇。

7.阳台内配置晾晒衣物的设施。

8.窗户安装金刚网防盗纱窗，配置窗帘。

9.开关、插座、节能照明灯具等应合理设置、安装到位。

10.给排水管道、水龙头应合理设置、安装到位。

11.燃气、有线电视、电话、网络应合理设置、安装到位。

12.按居室空间合理配置沙发、茶几、电视柜、餐桌、餐椅、床、床垫、床头柜、衣柜、书桌、椅子等家具。

13.酌情配置热水器、洗衣机、电冰箱、空调、电视等家电。

上述所用材料及设施，同一项目原则上采用统一品牌，规格、型号及装修细节由建设单位根据房屋实际情况确定。

附件 5

南昌市保障性租赁住房改建、改造类项目提供材料目录

一、立项

1.如属政府投资的保障性租赁住房项目，参照南昌市政府投资项目管理办法的有关规定，需提供如下材料:

（1）市政府或市发改委下达的项目建设意见书。

（2）项目建议书文本。

（3）节能审查意见。

2.如非政府投资的保障性租赁住房项目，在“江西省投资项目在线审批监管平台”进行项目备案，不需办理可研批复及初步设计（含概算）审查。

二、可行性研究报告批复

1.有资质的第三方专业机构提供可以进行改建、改造的房屋安全鉴定检测报告;

2.节能审查意见;

3.与该项目同类型、已建成项目的投资情况分析比较报告（含建安工程费用和征地拆迁、管线迁改费用等，房建工程按每平方计算）;

4.项目建议书批复;

5.可行性研究报告文本。

三、初步设计（含概算）审查

1.自然资源规划主管部门批准的项目建设工程规划方案总平面图;

2.可行性研究报告批复;

3.初步设计（含概算）文本。

四、规划许可

既有建筑改造为保障性租赁住房，不涉及新增建筑，使用性质未发生变更的，无需重新审批规划方案和核发建设工程规划许可证。

五、消防设计审查

1.项目改建、改造后属于《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第51号）第十条规定的特殊建设工程，需提供如下资料:

（1）消防设计审查申请表;

（2）消防设计文件（含施工图设计文件联合审查合格书、消防设计说明、图纸）;

（3）依法需要办理建设工程规划许可的，应当提交建设工程规划许可文件;

（4）依法需要批准的临时性建筑，应当提交批准文件。

2.项目改建、改造后属于其他建设工程（非特殊建设工程）

的，建设单位申请领取施工许可证或者申请批准开工报告时应当提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料。

六、人防审批手续

改建、改造为保障性租赁住房，办理人防审批手续需提供如下材料:

1.自然资源规划主管部门批准的项目建设工程规划方案总平面图。

2.建设工程规划许可证。

七、施工许可

1.工程投资额在100万元以下（含100万元）或者建筑面积在500平方米以下（含500平方米）的房屋建筑工程，可以不申请办理施工许可证。

2.应当申请领取施工许可证的建筑工程，应当提交如下材料:

建筑工程施工许可证与工程质量、安全监督手续进行并联办理。

（1）工程项目立项批准文件及环评审批文件;

（2）用地批准手续（国有土地使用证或有关批准文件）;

（3）建设工程规划许可证（涉及使用性质变更的，提供自然资源规划部门规划许可意见）;

（4）施工图设计文件审查报告;

（5）中标通知书、施工合同（需约定安全防护、文明施工措施费支付计划）、监理合同（需要监理的项目提供）；

（6）建设资金已经落实承诺书；

（7）工程项目明细表；

（8）经确认的各参建单位项目负责人本人签署的工程质量终身责任承诺书及法定代表人授权书；

（9）建设、施工、监理单位法定代表人及项目负责人安全生产承诺书；

（10）经安全监督机构检验合格的工程现场安全生产条件审查意见及危险性较大分部分项工程清单。

抄送：江西银保监局，江西证监局，中国人民银行南昌中心支行。

南昌市人民政府办公室秘书科　　2022年2月14日印发