

南宁市住房租赁试点项目入库认定指南(试行)

一、设定依据

《住房和城乡建设部办公厅 财政部办公厅关于加快推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作的函（建办房函〔2021〕49号）、《南宁市支持住房租赁市场发展试点财政专项资金管理办法》（南住建规〔2021〕3号）、《南宁市人民政府关于规范房屋租赁行为有关事项的通知》（南府规〔2020〕22号）等有关文件。

二、申请主体

（一）依法登记，具备独立法人资格，在本市设立的独立核算法人实体；

（二）未被列入经营异常名录、失信被执行人名单；

（三）无“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为；

（四）实施项目运营的住房租赁企业，营业范围包含“住房租赁”（或相似表述）业务；

（五）开展居间代理的房地产经纪机构，营业范围包含“房地产经纪”业务。

三、申请条件

（一）项目类型

1. 新改建类项目。应为取得建筑工程施工许可证，且为申报年度内开工、竣工、已开工未竣工的项目。“城中村”“城边村”及闲置毛坯住宅改造提升租赁住房品质项目，房源规模不少于50套（间）或建筑面积合计不少于1500平方米且位置相对集中。

2. 购买商品住房作为租赁住房项目。应为申报年度内收购筹集的项目，认定时间以购买合同签订的时间为准。

3. 盘活存量住房项目（含企事业单位自持、租赁企业托管、经纪机构居间代理租赁住房项目等）。应为在申报年度内筹集的项目且租赁合同期限仍在存续期内。认定时间以收储（托管、租赁）合同签订时间、项目装修开工时间或年度内投入运营并在南宁市住房租赁服务监管平台房源发布（或网签备案）时间为准。项目总规模不小于50套（间）。

（二）项目运营期

项目持续运营起始时间以在南宁市住房租赁服务监管平台发布房源（或网签备案）之日起计算。新建项目应承诺租赁持续运营期限不少于10年，其中，企业购买商品住房作为租赁住房的视为新建项目；改建项目应承诺持续运营期限不少于8年；住宅类改造项目应承诺持续运营期限不少于5年；自持住房项目应承诺持续运营期限不少于3年。

四、入库流程

（一）申请

申请企业应按照材料清单向市房屋租赁服务中心递交相关申请材料，并对相关材料的真实性、准确性和完整性负责。

（二）核验

项目入库应进行项目现场核验，新改建项目需出具《现场核验报告》。核验内容包括以下几个方面：

1. 项目唯一性、真实性、准确性的核实；
2. 项目租赁住房建筑面积的预核；
3. 盘活项目需核实地板抹平、墙面粉刷、通水通电等情况；
4. 拍摄项目现场照片。其中，新改建项目应对项目基本情况、项目进度、房屋内部结构等情况进行现场拍照；盘活项目应对小区大门、楼栋外立面、单套住房门口、房屋室内等情况进行现场拍照。

（三）入库

1. 材料收集。由市房屋租赁服务中心收集企业申报材料后，及时提交南宁市住房租赁市场发展工作领导小组办公室联席会议（以下简称：联席会议）进行审定；

2. 项目审定。由市住建局牵头组织市自然资源局、市行政审批局、市财政局、城区（开发区）住建局等相关部门对申报项目基本情况、项目规模、项目进度、土地情况、房源情况、租赁情况等内容进行联审；

3. 项目入库。由市住建局根据联席会议纪要，将项目纳入南宁市住房租赁房源项目储备库。

五、入库材料

（一）新建类租赁住房项目

1. 国有建设用地新建租赁住房项目

包括租赁住房用地新建租赁住房项目、存量国有土地新建租赁住房项目。

（1）南宁市住房租赁试点项目房源入库认定表；

（2）项目营运方案及企业营业执照（或统一社会信用代码证）、法定代表人身份证；

（3）用地资料、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证资料；

（4）设计资料及现场施工照片；

（5）其他需要提交的材料。

2. 集体建设用地新建租赁住房项目

（1）南宁市住房租赁试点项目房源入库认定表；

（2）项目营运方案及项目企业营业执照（或统一社会信用代码证）、法定代表人身份证；

（3）合作开发项目需提供合作协议；

（4）用地资料、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证资料；

(5) 设计资料及现场施工照片;

(6) 其他需要提交的材料。

3. 购买商品住房筹集租赁住房项目

(1) 南宁市住房租赁试点项目房源入库认定表;

(2) 企业营业执照(或统一社会信用代码证)、法定代表人身份证;

(3) 房源清单;

(4) 其他需要提供的材料。

(二) 改建、改造类租赁住房项目

1. 非住宅用房改建改建租赁住房项目

包括含集中式厂房(仓库)改建租赁住房项目、集中式商办改租等非住宅用房改建租赁住房项目。

(1) 南宁市住房租赁试点项目房源入库认定表;

(2) 房屋权属证明文件及现状照片;

(3) 企业营业执照(或统一社会信用代码证)、法定代表人身份证;

(4) 项目改建方案,包括建筑改造设计方案、租赁运营管理方案;

(5) 建筑工程施工许可证;

(6) 其他需要提交的材料。

2. “城中村”“城边村”及闲置毛坯房屋改造租赁住房项目

(1) 南宁市住房租赁试点项目房源入库认定表;

(2) 房屋权属证明文件及现状照片;

(3) 企业营业执照(或统一社会信用代码证)、法定代表人身份证;

(4) 项目改造方案,包括建筑改造设计方案、租赁运营管理方案;

(5) 建筑工程施工许可证;

(6) 其他需要提交的材料。

(三) 盘活存量住房项目

1. 盘活存量住房项目

包括自持租赁住房项目、住房租赁企业托管租赁住房项目、从试点期开始至“非改租”政策实施前在建的非住宅用房改建租赁住房项目、试点期竣工的竞配产权移交住房改造租赁住房项目。

(1) 南宁市住房租赁试点项目房源入库认定表;

(2) 企业营业执照(或统一社会信用代码证)、法定代表人身份证;

(3) 房源清单;

(4) 其他需要提供的材料。

六、受理部门

南宁市房屋租赁服务中心

七、受理地点

青秀区园湖北路 35 号房产大厦三楼 16 号窗

八、咨询电话

0771-5656158

九、受理时间

上午：9:00-12:00，下午：13:30-17:30（周一至周五，法定节假日除外）

- 附件：1. 南宁市住房租赁试点项目房源入库认定表
2. 南宁市租赁试点项目房源清单（模版）

附件 1

南宁市住房租赁试点项目房源入库认定表

受理编号：

填表日期： 年 月 日

一、项目类型 (请勾选需入库类型)	新建类	<input type="checkbox"/> 租赁住房用地新建 <input type="checkbox"/> 存量国有土地新建 <input type="checkbox"/> 集体建设用地新建 <input type="checkbox"/> 购买商品住房筹集	
	改建类	<input type="checkbox"/> 工业仓储改建 <input type="checkbox"/> 商办改建 <input type="checkbox"/> “城中村”“城边村”改造 <input type="checkbox"/> 闲置毛坯住宅改造	
	盘活类	<input type="checkbox"/> 企事业单位自持租赁住房项目 <input type="checkbox"/> 租赁企业托管租赁住房项目 <input type="checkbox"/> 试点期开始至“非改租”政策实施前在建的非住宅用房改建租赁住房项目 <input type="checkbox"/> 试点期竣工的竞配产权移交住房改造租赁住房项目	
二、单位基本情况			
单位名称		单位性质	
注册地址			
社会信用代码		工商登记注册类型	<input type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 民营 <input type="checkbox"/> 其它
注册资本		实缴资本	
法定代表人		联系方式	
联系人		联系方式	
是否备案	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	电子邮箱	
三、项目基本情况			
项目名称		投资额度	
项目位置		所属县区 (开发区)	
项目负责人		联系电话	
建设用地规划 许可证号		国有土地使用证号	
开工时间		(预计)竣工时间	
地块总面积 (m ²)		建筑总面积 (m ²)	
项目楼楼总数	_____套/□间	租赁住房楼栋号	
租赁住房套(间)数		租赁住房总面积 (m ²)	

其它补充说明情况

承诺事项

我单位自愿将_____ (项目名称) 纳入南宁市住房租赁市场发展试点项目储备库。

现郑重承诺：

1. 对申报项目及佐证材料均真实、合法、有效性负责。
2. 严格按照项目进度安排进行项目建设，落实自筹资金来源，不随意缩减项目建设规模、拖延项目建设周期、变更项目建设内容。
3. 该项目将持续运营____年，住房租金涨幅不高于南宁市当年城镇居民人均可支配收入增幅，签约租金不得比同时期同地段租金参考价高 50%。该项目属于租赁住房项目的，在持续运营期限内只租不售。新增房源租赁网签备案率 100%。
4. 如实提供项目执行进度、情况报告等材料，接受住建等有关部门的监督检查、评估、验收等工作。

申报单位名称（盖章）：

法定代表人（签名）：

日期： 年 月 日

附件 2

南宁市租赁试点项目房源清单（模版）

单位：套（间），平方米，个

单位名称	小区名称	坐落（含区县、街道、门牌号、楼栋、单元、室号）	所在楼层	证载面积	规划用途	房间数	户型	租赁方式	备注

公开方式：主动公开

南宁市住房和城乡建设局办公室

2021年6月9日印发
