湛江市利用非居住存量房屋改建为保障性租赁住房受理流程（征求意见稿）

为贯彻落实《广东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》（粤府办〔2021〕39号）、《湛江市人民政府办公室关于加快推进保障性租赁住房的实施意见》（湛府办〔2022〕33号）等文件精神，有效增加保障性租赁住房供应，拓宽保障性租赁住房筹集渠道，结合我市实际，现就我市利用非居住存量房屋改建为保障性租赁住房有关工作通知如下：

一、受理范围

全市已合法建成并办理不动产权登记的商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋拟改建为保障性租赁住房的项目。

二、受理条件

（一）权属清晰。改建项目应依法登记取得不动产权证或有其他合法权属证明。房屋不存在查封登记或违建等限制交易情况。房屋存在抵押等其他权利限制的，应取得相关权利人同意改建的书面证明材料。同一改建项目的房屋须为单一主体产权。实施单位是受委托单位（机构）的，需提供产权人书面委托证明。项目运营期间，不得分割登记、分割转让、分割抵押、分割销售。改建项目权属不变，不再办理新的用地手续。

（二）改建要求。三类工业用地、三类物流仓储用地上的非居住存量房屋不得改建为保障性租赁住房，项目实施改建，不增加原有建筑物的建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不降低建筑结构安全等级，不改变原有建设用地的主要控制性指标。改建规模应不少于 50 套（间）且项目总建筑面积不少于 2000 平方米。

（三）结构安全。项目改建实施前，实施单位应对房屋安全性能、抗震性能进行鉴定，科学评估改建项目主体结构负荷，出具有资质的第三方专业房屋检测机构提供的有效房屋安全检测报告，为房屋改造加固设计提供依据；改建过程中，实施单位应委托有相应资质等级的施工单位实施，不得损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构、影响房屋安全，保证满足安全使用的要求。

（四）消防安全。改造项目应按照非住宅类（公寓或者宿舍）居住建筑的相关标准和防火要求进行设计和施工，消防手续办理和日常消防管理应符合本市相关要求。

（五）适用标准。改建为住宅型保障性租赁住房的应执行住宅类建筑设计规范及防火规范相关标准；改建为宿舍型保障性租赁住房的应执行宿舍类或旅馆类建筑设计规范及防火规范相关标准。非中心城区的产业园区、教育基地、医疗基地的项目改建，应符合《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19 号）相关要求。

三、申请材料

（一）改建申请书。包括：原土地（房屋）性质及规模；现拟新（改）建房屋数量、户型、面积、投入成本、资金筹集、建设周期、配租人群、租金标准、回报周期、运营年限等。

（二）房屋权属证。实施人（单位）与权属人（单位）不一致的，实施人（单位）需提供权属人（单位）书面同意材料。

（三）实施人身份材料。属于自然人的，提交申请人有效身份材料。属于企事业单位的，提交营业执照、法人证书及法定代表人有效身份材料。

（四）合法建设证明。属于已建成的，提供房屋竣工验收备案表；竣工验收备案超过20年的，提供房屋安全鉴定报告。没有完成竣工验收备案的，提供房屋安全鉴定和消防验收书面意见等书面材料佐证房屋符合居住安全条件。

（五）设计方案。提供项目改造前后总平面图、项目改造平面图、立面图、剖面图以及消防、供排水、电路、燃气分析图等必要详图。相应资质单位对改建后项目结构安全、抗震性能、消防改造等设计审定报告。

（六）书面同意材料。房屋存在抵押登记等他项权益的，提交所有他项权益人的身份材料及同意改造的书面意见。房屋所在同栋建筑物存在两个以上共有人的，提交法律规定数量的共有人或者业主同意改造的书面意见。实施单位是受委托单位（机构）的，提供产权人书面委托证明。

四、项目认定

（一）提出申请。

各县（市）辖区内的项目，实施单位向项目所在地住建主管部门提出申请。市区辖区内的项目，实施单位向市住房和城乡建设局提出申请。

（二）联合审查。

各县（市）辖区内的项目，由项目所在地住建主管部门牵头开展联合审查，由属地县（市）政府出具《初审意见书》报市住房和城乡建设局。市区辖区内的项目，市住房和城乡建设局牵头开展联合审查后，形成《初审意见书》。

1. 项目认定。

市住房和城乡建设局将《初审意见书》报市政府审定，市政府授权市住房城乡建设局出具《保障性租赁住房项目认定书》。《保障性租赁住房项目认定书》自签发之日起，有效期 3 年。

1. 其他事项

 （一）竣工验收。改建工程竣工后，实施单位应按规定办理竣工验收备案手续。完成竣工验收备案前投入使用的项目，视为违规建筑处理，并依规将运营企业列入市住建部门监管对象“黑名单”。

（二）房源入库。验收合格的改建项目，统一纳入全国保障性租赁住房信息平台管理。

附：存量非居住房屋改造为保障性租赁住房项目申请书（模板）。

附件：

存量非居住房屋改造为保障性租赁住房

项目申请书

（模板）

XX县（市）住房和城乡（规划）建设局：

我方（名称）拟将位于湛江市xx（县、市）区的（项目名称）项目改造为保障性租赁住房，项目具体情况如下：

1. 项目基本介绍

（一）项目名称、地址、现使用情况、改建必要性，预计开工、竣工、投入运营时间。

（二）土地证明（性质、来源、权属）。

（三）改建设规模（幢、层、套数、单套面积比例、交付标准）。

（四）资金筹集（总投资、资金来源、经济社会效益分析）。

（五）房屋存在抵押登记等他项权益的，所有他项权益人的书面意见。实施单位是受委托单位（机构）的，产权人书面委托证明。

二、运营方案

### （一）项目运营主体、项目运营期限、经营模式。

（二）出租对象、租金水平、单次租赁期限、租金押金收取方式等。

三、承诺事项

承诺内容包括但不限于：**一是**申报主体对提供材料的真实性负责，若提供虚假材料自愿承担的法律责任；**二是**申报主体履行建设施工、消防、安全、治安的职责；**三是**运营主体健全准入退出管理机制，自觉接受属地政府和行业主管部门的监管；**四是**项目运营期满后，运营主体依法依约负责处理房屋租赁关系等事项以及因此引起的纠纷、诉讼等。

### 请予以认定，特此申请。

###  申报单位（盖章）：

 年 月 日