《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》政策解读

为规范非居住存量房屋改建为保障性租赁住房（以下简称“非居改保”）行为，切实增加保障性租赁住房供给，有效缓解新市民、青年人的阶段性住房困难，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，以下简称国办22号文)、《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，以下简称省府办39号文）及《湛江市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》（湛府办函〔2022〕33号，以下简称湛府办函33号文）等文件精神，市住房和城乡建设局制定了《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》（以下简称《受理流程》），相关政策解读如下。

**一、政策起草背景**

　　（一）贯彻落实国家、省、市工作部署的需要。国办22号文允许将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。省府办39号文要求各地出台“非居改保”具体工作指引及激励措施。湛府办函33号文提出支持非居住存量房屋建设为保障性租赁住房，加大保障性租赁住房房源供给。

　　（二）满足青年人、新市民租赁需求的重要举措。近年来，随着重点企业的进驻，新市民、青年人持续流入，此类人群收入较高，已超越公租房的保障条件；但大部分人又达不到人才公寓保障条件，新市民、青年人群体住房困难问题比较突出。制定本《受理流程》，引导闲置和低效利用的存量非居住房屋改造成保障性租赁住房，有利于进一步拓宽我市保障性租赁住房供应渠道，满足新市民、青年人等群体的住房租赁需求。

**二、政策适用范围**

全市已合法建成并办理不动产权登记闲置和低效利用商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋。房屋权属清晰，结构安全，房屋不存在查封登记或违建等限制交易情况，房屋未被纳入征收计划。改建规模不少于 50 套（间）且项目总建筑面积不少于 2000 平方米。

在三类工业用地、三类物流仓储用地上的房屋不得改建为保障性租赁住房。

1. 申请材料

书面申请、房屋权属证、实施单位的营业执照、房屋安全鉴定报告、资质公司提供的项目改造前后设计图、改造项目他项权益人同意改造的书面意见、存在租赁关系的，提供租赁合同。

1. 认定流程

各县（市）辖区内的项目，实施单位向项目所的住建主管部门提出申请，属地政府开展联合审查并出具《初审意见书》报市住建局。市区辖区内的项目，实施单位向市住建局提出申请，市住建局牵头开展联合审查并出具《初审意见书》。市住建局汇总《初审意见书》后报市政府审定，由市政府授权市住建局出具《保障性租赁住房项目认定书》。

五、建设和使用安全

**一是**项目需取得《建设工程施工许可证》后方可开展施工。**二是**改建项目需通过竣工验收备案方可投入使用。**三是**项目用作保障性租赁住房期间，按照我市保障性租赁住房管理相关规定进行管理。**四是**宿舍型租赁住房和改建住宅型租赁住房，按照《住房和城乡建设部关于集中式租赁住房适用标准的通知》相关规定执行。