

# 湛江市住房和城乡建设局关于印发《湛江市住房和城乡建设局关于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》的通知

湛建保〔2023〕20 号

各县（市、区）政府（管委会），市保障性租赁住房工作领导小组各成员单位，各县（市、区）住房和城乡建设局（住房和规划建设局、规划与开发建设局）：

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，现将《湛江市住房和城乡建设局关于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》印发给你们，请认真组织实施，实施过程中遇到问题，请向我局反映。

湛江市住房和城乡建设局

2023 年 5 月 9 日

# 湛江市住房和城乡建设局关于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

## 一、受理范围

全市已合法建成并办理不动产权登记的闲置和低效利用商业、办公、旅馆（酒店）、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且证载用途为商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋。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且未被纳入房屋征收计划。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。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。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。

## 三、申请材料

（一）改建申请书。包括：原房屋性质及规模；现拟改建房屋数量、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）房屋权属材料。改建房屋的权属证。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，提供申请人有效身份材料查验。属于企事业单位的，提供营业执照、法人证书及法定代表人有效身份材料查验。

（四）合法建设证明。提供已建成房屋竣工验收备案表。如竣工验收备案超过20年的，还需提供房屋安全鉴定报告。

（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，提供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。实施人（单位）是受委托单位（机构）的，提供产权人书面委托证明。

（七）房屋租赁合同。改建项目属于实施人（单位）租赁他人物业用于改建的，实施人（单位）提供项目租赁合同。

#### **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》。

（三）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，市政府授权市住房和城乡建设局出具《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。

## 五、其他事项

（一）建设安全。项目需取得《建设工程施工许可证》后方可开展施工。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，不得损坏或者擅自改变房屋承重结构、主体结构，保证房屋满足安全使用要求。

（二）消防安全。实施单位应按《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第 51 号）等有关规定向住建部门申请消防设计审查、消防验收和备案，工程需通过消防竣工验收后方可投入使用。改建项目日常消防监管应当符合国家和我市相关要求。

（三）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。改建后的保障性租赁住房项目完成竣工验收备案方可投入使用。未完成竣工验收备案已投入使用的，由有关部门依法处理。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）适用标准。改建项目按照使用对象和使用功能，分为改建宿舍型租赁住房和改建住宅型租赁住房，其类型、适用标准和服务功能配置按照《住房和城乡建设部关于集中式租赁住房适用标准的通知》（建办标〔2021〕19 号）相关规定执行。

本文有效期 5 年，自发布之日起生效，可根据实施情况和有关法律政策依法评估修订，具体由市住房和城乡建设局负责解释。

# 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 各县（市、区）住房和城乡建设局（住房和规划建设局、规划与开发建设局）：

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：

## 一、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。实施人（单位）是受委托单位（机构）的，产权人书面委托证明。实施人（单位）租赁他人物业用于改建的，介绍项目总租赁年限及剩余租赁年限。

## 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 responsibility；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，运营主体依法依规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