

海曙区人民政府办公室

关于加快发展保障性租赁住房的实施细则(试行)

(征求意见稿)

各镇(乡)人民政府、街道办事处,区政府各部门、各有关单位:

为加快发展我区保障性租赁住房,着力解决辖区新市民、青年人等群体住房需求,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〔2021〕22号)、《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》(浙政办发〔2021〕59号)、《宁波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》(甬政办发〔2021〕83号)和《浙江省住房和城乡建设厅等11部门关于加快推进保障性租赁住房项目认定的通知》(浙建保发〔2022〕40号)等文件规定,制定本实施细则。

本区内保障性租赁住房的房源筹集、运营、监督管理等活动,适用本细则。

一、对象标准

(一)保障对象。保障性租赁住房主要面向在本区内稳定就业的无房新市民、青年人等群体。产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房,优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工;轨道交通站点和城市建设重点片区等区域建设的保障性租

赁住房，重点面向符合条件的新就业青年人和从事公共服务行业人员。

（二）筹集方式。保障性租赁住房可通过新建、改建和转化方式筹集。利用产业园区配套用地、企事业单位自有闲置土地、集体经营性建设用地、新供应国有建设用地新建的保障性租赁住房项目为新建类项目；利用非居住存量房屋、存量住房改建、改造的保障性租赁住房项目为改建类项目；利用已建成存量住房转化的保障性租赁住房项目为转化类项目。

本区行政事业单位和国有企业持有或运营的租赁住房，应主动申报保障性租赁住房。已享受中央、地方各类政策支持的租赁住房项目且符合规定的，应纳入保障性租赁住房管理。

（三）建设标准。保障性租赁住房建设标准应遵循《宁波市住房和城乡建设局 宁波市自然资源和规划局<关于印发宁波市租赁住房设计导则（试行）>的通知》（甬建发〔2022〕27号）文件相关规定。新开工建设的保障性租赁住房，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，其中宿舍型保障性租赁住房以建筑面积不超过40平方米的小户型为主，单个项目的建筑面积不少于3000平方米且不少于50套（间）。存量房屋用作保障性租赁住房的，可以适当放宽建筑面积标准，单个项目的保障性租赁住房数量原则上不少于30套（间）。产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，以宿舍型保障性租赁住房为主。轨道交通站点附近和城市建设重点片区建

设的保障性租赁住房，要合理设计户型，配齐公共空间和配套设施。商业、办公、旅馆、科研教育等非居住既有建筑改建为保障性租赁住房的，应以地块、楼栋或相对独立部分为基本改建单元。

（四）租金标准。市场主体新建或改建保障性租赁住房，平均租金应低于同地段同品质市场租赁房的平均租金。具体租金标准由投资建设或运营单位委托第三方专业机构评估确定。面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房，租金标准在低于同地段同品质市场租赁房的平均租金基础上可自行确定。已纳入保障性租赁住房规范管理的中央财政支持住房租赁市场发展试点项目，租金已有约定的按照约定标准执行。租赁用地出让时，已在出让条件中明确保障性租赁住房租金标准的，按照约定执行。对维持城市基本运行的重点行业一线人员，对本区重点产业、企业的一线人员等重点保障对象，可在不高于同地段同品质市场租赁住房租金水平的基础上进一步降低租金标准。

（五）租赁补贴。积极探索保障性租赁住房租赁补贴工作。对未租赁保障性租赁住房的重点保障对象可给予保障性租赁住房租赁补贴保障，具体补贴办法另行制定。

二、项目管理

（一）项目认定。保障性租赁住房项目认定工作由区保障性租赁住房工作领导小组办公室（以下简称“领导小组办公室”）负责统筹协调。新建类项目由土地使用权人持土地出让合同或划拨决定

书等有关材料（详见附件 1、2，下同）提出项目认定申请，领导小组办公室对符合条件的项目直接出具项目认定书（详见附件 3，下同）；改建类项目由土地使用权人或房屋所有权人持不动产证等有关材料提出项目认定申请，领导小组办公室组织海曙自然资源规划局、区经信局、海曙生态环境分局、属地镇（乡）、街道、望春工业园区管委会等相关部门，按照职责分工对申报认定为保障性租赁住房项目的建设、分配、运营管理方案实施联合审查，符合条件的，出具保障性租赁住房项目认定书；转化类项目由房屋所有权人或委托运营单位持不动产证等有关材料提出项目认定申请，领导小组办公室组织属地镇（乡）街道对项目分配、运营管理方案联审后出具项目认定书。认定时间原则上不超过 20 个工作日，其中转化类项目认定时间原则上不超过 10 个工作日。

对已取得保障性租赁住房项目认定书的项目，因在办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等审批手续过程中，不符合审批条件确实无法办理相关手续的，或因征收拆迁、政策限制等因素无法继续运营的，经领导小组审查同意后，注销项目认定书（详见附件 4），项目退出后，不再享受对保障性租赁住房的专门支持政策。

（二）快速审批。保障性租赁住房的投资建设单位或受托运营单位凭保障性租赁住房项目认定书，通过投资项目在线审批监管平台办理审批手续。各相关部门要优化审批流程，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率。对新建的保障性租赁住房项目，鼓励采

取告知承诺制，可分阶段办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续。

（三）权属管理。新建的保障性租赁住房项目应整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押。整体转让的保障性租赁住房项目，需报领导小组办公室审核同意，海曙自然资源和规划分局根据领导小组办公室审核意见办理转移登记，整体转让后保障性租赁住房性质和土地用途不变。工业项目范围内建设的保障性租赁住房须与生产性厂房一并转让，不得单独转让。

（四）规范运营。保障性租赁住房的投资建设单位，应整体持有并持续出租运营保障性租赁住房项目，不得销售或变相销售。投资建设单位委托或授权第三方企业运营保障性租赁住房项目的，对受托第三方企业的运营负监督主体责任，并与第三方企业就租赁合同义务对承租人承担连带责任。投资建设和运营单位是保障性租赁住房的管理主体，应制定具体运营管理办法、公示租金标准，及时完成保障性租赁住房管理服务系统数据录入工作，做好申请、网签备案、入住人员登记、租金收缴和退出等日常管理工作，租金评估报告需报区住建局备案。

三、申请登记

（一）申请受理。符合条件的申请人应持身份证明、无房证明等申请材料到保障性租赁住房项目运营管理单位进行登记，由运营管理单位进行准入审核。其中，对于职工住房需求集中的企事业单

位可由单位统一提出申请，集中租赁保障性租赁住房作为职工宿舍，企事业单位负责申请入住职工的初审，运营管理单位负责准入审核。

（二）审核管理。运营管理单位应实行常态化申请登记，在优先满足保障对象的前提下，允许闲置半年（含）以上的保障性租赁住房面向市场出租。面向保障对象出租的，租期一般不超过3年；面向市场出租的，租期最长不超过1年。租赁合同期满前一个月，核验保障对象是否符合续租条件。

已入住保障性租赁住房的家庭，在获得公租房实物配租保障或取得其他产权型住房的，应及时退出保障性租赁住房。

四、支持政策

（一）土地政策方面。在编制年度住宅用地供应计划时，单列保障性租赁住房用地计划，保障性租赁住房用地供应面积占住宅用地供应面积比例应达10%以上。

在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，对企事业单位依法取得使用权的土地，按相关程序批准后，用于建设保障性租赁住房，变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨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。

闲置和低效利用的商业办公、旅馆、科研教育等非居住存量房屋，根据《海曙区非住宅改建保障性租赁住房的操作规程》（详见附件6）规定，经领导小组办公室牵头各部门联合会审，符合条件的

允许改建为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款，在项目认定期间，享受保障性租赁住房各项优惠政策。

对企事业单位自有闲置土地、存量闲置房屋建设保障性租赁住房等不涉及土地权属变化的项目，可使用已有的用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。

探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，在符合全域国土空间综合整治要求和尊重农村集体意愿的前提下，农村集体经济组织经属地镇（乡）批准，允许利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。

（二）财税政策方面。贯彻落实上级文件规定的相关财政优惠政策。列入年度目标任务或年度建设计划的新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设项目，可按规定申报中央预算内投资。统筹从土地出让收益等计提的住房保障资金、从土地出让收益提取的“腾龙换鸟”专项经费，用于发展保障性租赁住房，并积极争取中央、省、市各项补助资金或补助政策，对符合规定纳入保障性租赁住房管理的存量租赁住房给予适当补助，区级财政结合现有经费渠道予以支持。按照《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）等有关规定的要求，落实保障性租赁住房项目有关税收优惠政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

（三）金融政策方面。根据省、市政策规定，支持银行业金融机构以市场化方式为保障性租赁住房自持主体提供长期贷款，为改建、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，并在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。支持符合条件的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（REITs）试点，支持符合条件的保障性租赁住房建设运营企业在银行间债券市场发债融资。

（四）国企支持方面。国有企业应发挥示范引领作用，积极参与保障性租赁住房的建设和运营管理。鼓励国有企业参与保障性租赁住房专项工作任务，由区国资监管部门按照管理权限，纳入国有企业考核评价范围，做好统筹兼顾。

（五）民用水电气方面。符合国家、省、市相关规定，纳入保障性租赁住房管理的项目，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

五、保障措施

（一）加强组织领导。区保障性租赁住房工作领导小组负责协调解决保障性租赁住房工作推进中的重大事宜，领导小组办公室设在区住建局。具体职责如下：

区住建局：负责领导小组办公室日常工作，牵头做好保障性租赁住房监测评价及日常督查；负责牵头做好保障性租赁住房项目认定、计划上报、指导运营主体做好准入、退出、运营管理工作；

负责建设主体项目施工许可审批和质量安全监督。

区发改局：负责做好保障性租赁住房项目立项审批、中央预算内投资争取和管理、REITs 试点申报等工作；

区经信局：负责工业宿舍类保障性租赁住房的相关工作；

区财政局：负责上级财政资金支持，筹集落实区级资金；

区人力社保局：负责新市民、青年人社保认定、协助人才保障性租赁住房保障初审等相关工作。

区统计局：负责保障性租赁住房投资入统相关工作。

区综合行政执法局：落实保障性租赁住房用气价格执行居民标准、分表计量工作；

区国资中心：负责区属国有企业参与保障性租赁住房纳入国有企业考核评价工作；

区金融发展服务中心：负责保障性租赁住房金融支持政策落实工作；

海曙自然资源规划分局：负责做好保障性租赁住房项目规划审批、用地供应、权属登记等工作；落实土地支持政策，非改住项目审核工作；

海曙生态环境分局：负责保障性租赁住房项目环评等工作；

海曙区税务局：负责落实税费减免优惠政策；

区开投集团、区国投集团：负责所属保障性住房的建设和运营

管理等工作；

区供电局：负责保障性租赁住房用电价格执行居民标准、分表计量；

市水务集团海曙分公司：负责保障性租赁住房用水价格执行居民标准、分表计量；

各镇（乡）、街道、望春工业园区管委会：负责属地保障性租赁住房项目的筹集工作，参与企业改建保障性租赁住房的联审工作；做好属地保障性租赁住房运营项目的相关管理工作。

（二）加强宣传引导。充分利用报刊、宣传手册等传统媒体及互联网、官网等新媒体，多渠道、广覆盖大力宣传保障性租赁住房政策，让广大企业、群众知晓政策规定、熟知办理流程。畅通线上线下沟通交流渠道，主动收集整理市场主体和群众的意见建议，及时回应社会关切，加强舆情监测，严肃查处散布谣言、恶意炒作等违法违规行为，营造良好的社会舆论氛围。

（三）加强监督核查。按照“部门联动、属地负责”原则，将发展保障性租赁住房工作纳入区年度工作目标管理考核。落实信用评价和联合惩戒机制，加大对保障性租赁住房建设、投资和运营单位的监管力度。依托浙江省保障性租赁住房管理服务系统，落实保障性租赁住房房源核验、合同备案、保障对象核查等全过程监管。

六、附则

本细则中未明确的情形，由领导小组办公室组织相关成员单位

协商一致形成书面意见后组织实施，重大问题书面报区保障性租赁住房工作领导小组同意后组织实施。本实施细则从2022年 月 日开始实施。

- 附件：1. 海曙区保障性租赁住房项目申请资料清单
2. 海曙区保障性租赁住房项目申请认定表
3. 保障性租赁住房项目认定书
4. 保障性租赁住房项目注销认定书
5. 海曙区保障性租赁住房项目申请审核流程
6. 海曙区非住宅改建保障性租赁住房操作规程
7. 海曙区非住宅改建保障性租赁住房项目审批资料要求
8. 海曙区非住宅改建保障性租赁住房项目申请表
9. 海曙区非住宅改建保障性租赁住房项目改建申请承诺书
10. 海曙区非住宅改建保障性租赁住房项目评审标准
11. 海曙区保障性租赁住房项目联审表
12. 海曙区保障性租赁住房非改住项目联审检查表

海曙区人民政府办公室

2022年 月 日

附件 1:

海曙区保障性租赁住房项目申请资料清单

1. 海曙区保障性租赁住房项目申请认定表（附件 2）；
2. 权利人或委托代理人的证明材料；
3. 项目权属证明材料；
4. 企业营业执照；
5. 用地、规划、建设等材料（新建类）；
6. 非改住项目提供资料（附件 5、6、7）
7. 保障性租赁住房室内外照片；
8. 保障性租赁住房室内外视频文件。

附件 2:

海曙区保障性租赁住房项目申请认定表

项目 基本 信息	项目名称			
	项目地址			
	土地来源	<input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有闲置土地 <input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地（出让/ 租赁/划拨）	土地面积	亩
	总建筑面积	平方米	总投资额	万元
	保障性租赁住房 建筑面积	平方米	保障性租 赁住房建 设规模	套（间）
	配套设施 建筑面积	平方米	配套设施 主要内容	
	建设方式	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 转化	房源类型	<input type="checkbox"/> 住宅型 <input type="checkbox"/> 宿舍型
	项目投资类型	<input type="checkbox"/> 政府投资 <input type="checkbox"/> 企业投资	资金来源	财 政 %，国有企业 % 民营企业 %，其 他 %
	建设 主体	名 称		
统一社会信用代码				
联系人			联系电话	
运营 主体	名 称			
	统一社会信用代码			
	联系人		联系电话	

(计划) 开工时间	年 月	(计划) 投入使用 时间	年 月
租金要求	租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 % 租金年涨幅不超过 %		
运营管理模式	<input type="checkbox"/> 自主运营 <input type="checkbox"/> 托管运营 <input type="checkbox"/> 其他:		
<p>承诺书</p> <p>本单位自愿申请以上项目为保障性租赁住房，遵守保障性租赁住房相关规定，并就填报内容作如下郑重承诺：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申报的项目内容及相关资料真实、合法、准确。 2. 用作保障性租赁住房期间不改变住房租赁用途，不分割登记、分割转让、分割抵押，不上市销售或变相销售。 3. 不以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。 4. 本项目建成的保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房评估租金。 5. 如上报的信息不实或有误，如违反承诺或者作出不实承诺，由本单位承担后果。 			

申请人（盖章）：

年 月 日

注：若申请认定的项目为配套建设项目，则上述相关内容仅需填写申请认定为保障性租赁住房项目相关的内容（含与保障性租赁住房直接相关的配套设施内容）。

附件 3:

保障性租赁住房项目认定书

证书编号: 15 位编码

[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 基本 信息	项目名称			
	项目地址			
	土地来源	<input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有闲置土地 <input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地(出让/租赁/划拨)	土地面积	亩
	总建筑面积	平方米	总投资额	万元
	保障性租赁住房建筑面积	平方米	保障性租赁住房建设规模	套(间)
	配套设施建筑面积	平方米	配套设施主要内容	
	建设方式	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 转化	房源类型	<input type="checkbox"/> 住宅型 <input type="checkbox"/> 宿舍型
	项目投资类型	<input type="checkbox"/> 政府投资 <input type="checkbox"/> 企业投资	资金来源	财政 % , 国有企业 % 民营企业 % , 其他 %
建设 主体	名称			
	统一社会信用代码			
	联系人		联系电话	

运营 主体	名称			
	统一社会信用代码			
	联系人		联系电话	
(计划) 开工时间		(计划) 投入使用时间		
租金要求	租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 % 租金年涨幅不超过 %			
运营管理模式	<input type="checkbox"/> 自主运营 <input type="checkbox"/> 托管运营 <input type="checkbox"/> 其他;			
支持政策				
<p>凭此项目认定书，项目纳入保障性租赁住房规范管理，可享受下列支持政策：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 相关部门给予办理立项、用地、规划、施工、消防、验收等手续。 2. 比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，免收城市基础设施配套费。 3. 用水、用电、用气价格按照居民标准执行。 4. 符合条件项目，可纳入财政资金补助范围。 5. 符合条件项目，可向金融机构申请金融支持，银行业金融机构向持有项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。 				

海曙区保障性租赁住房工作领导小组办公室（盖章）

年 月 日

注：若认定为保障性租赁住房的项目为配套建设项目，则上述相关认定内容仅需体现与保障性租赁住房项目相关的内容(含与保障性租赁住房直接相关的配套设施内容)。

附件 4:

保障性租赁住房项目注销认定书

_____:

经审核，注销_____项目的保障性租赁住房项目认定书（原认定书编号：_____），不再纳入海曙区保障性租赁住房管理，不再享受保障性租赁住房专门支持政策。

项目名称			
项目地址			
建设单位		社会信用代码	
运营单位		社会信用代码	
项目规模	_____套（间）		
备注			

海曙区保障性租赁住房工作领导小组办公室（盖章）

年 月 日

附件 5:

海曙区保障性租赁住房项目申请审核流程

一、新建类

建设单位提出申请 \Longrightarrow 区保障性租赁住房工作领导小组办公室受理审核 \Longrightarrow 发放项目认定书

二、改建类

改建单位提出申请 \Longrightarrow 区保障性租赁住房工作领导小组办公室受理 \Longrightarrow 组织联审单位进行联合会审（海曙自然资源规划分局、区经信局、海曙生态环境分局、属地镇（乡）、街道、望春工业园区管委会） \Longrightarrow 发放项目认定书

三、存量住房（含宿舍）转换类

运营单位（企业）提出申请 \Longrightarrow 区保障性租赁住房工作领导小组办公室受理 \Longrightarrow 属地镇（乡）、街道、望春工业园区管委会联审 \Longrightarrow 发放项目认定书

附件 6:

海曙区非住宅改建保障性租赁住房操作规程

为规范我区非住宅改建为保障性租赁住房工作，制定本操作规程。

一、改建条件

(一) 改建项目应符合区域功能定位、产业发展、安全条件等要求，改建后能进一步优化空间布局、推动职住平衡。

(二) 改建建筑应为海曙区行政区域内不动产权证登记用途为商业、办公等非居住类型，且未列入征收计划的存量闲置建筑。

(三) 改建房屋不存在查封登记、异议登记等限制交易的情形；存在抵押登记等他项权利的，应取得所有他项权利人的书面同意。

(四) 非住宅建筑一般应整栋改建，不能以整栋改建的，改建部分应为相对集中的连续楼层，并保持楼层的完整性。非住宅改建后的规模应不少于 50 套（间）且建筑面积不少于 2000 平方米。

(五) 改建项目不得分拆转让、分拆抵押、分割出售。涉及转让、抵押等处置的，应符合不动产登记的相关要求。

(六) 下列建筑不得改建为保障性租赁住房：违法违规建筑；改建后不能满足结构安全和消防安全的建筑；不符合生态环境“三线一单”管控的建筑；未达到出让合同或开发建设投资协议约定要求的产业用地建筑；土地性质为工业用地和物流仓储用地的建筑；法律法规规定其他不能改建为保障性租赁住房的建筑。

申请改建的非住宅项目不改变原有土地性质和使用年限，如遇

土地或房屋征收等情形，应按照原确权用途予以执行。

二、改建标准

（一）结构和消防安全。改建前，改建主体应委托具有资质的第三方专业鉴定机构对房屋结构主体开展房屋可靠性鉴定。改建主体应委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位进行改建设计（含消防）。改建过程中不得擅自变动房屋建筑主体结构和承重结构。

（二）户型面积标准。改建项目的户型标准，单套（间）户型建筑面积原则上应控制在 70 平方米以内（含）。

（三）技术标准。改建项目的设计、建设应符合国家相关规范。改建过程中不得扩大原建筑面积。

（四）卫生环保。改建后的租赁住房应当具备良好的卫生、通风、采光、给排水等居住条件，并符合环保、卫生等相关要求。改建后的项目应符合城管部门关于雨污分流的相关要求。改建后的租赁住房在首次出租前，应当取得第三方专业检测机构出具的空气质量检测合格报告。

（五）期限要求。改建后的项目必须按照保障性租赁住房相关规定进行运营，首次审批运营期不少于 8 年且不超过 12 年，期限届满后可按有关规定申请办理延期手续，未申请延期或者未获批准的应退出保障性租赁住房运营，恢复原房屋用途。

（六）管理规范。非住宅项目改建完成后，应及时将项目相关信息录入保障性租赁住房管理服务系统。改建项目出租应符合保障性租赁住房管理规定。

三、改建流程

（一）提出申请。改建主体应为房屋所有权人或受房屋所有权人委托、已在市住房租赁监管服务平台备案的专业化租赁运营机构。改建主体向区保障性租赁住房工作领导小组办公室递交改建申请材料，提出改建申请。

（二）联合会审。区保障性租赁住房工作领导小组办公室在收到改建主体提供的申请材料后应及时召开联审会议对改建项目进行联合审批。初审同意的组织批前公示，经批前公示无异议的，联合小组出具同意纳入改建租赁住房的审批意见，并报区保障性租赁住房工作领导小组批准后，发放保障性租赁住房项目认定书。

（三）施工许可。改建主体应当根据联合审批意见实施改建，凭保障性租赁住房项目认定书办理建筑工程施工许可手续（工程安全质量监督手续）。

（四）竣工验收。工程建设项目具备竣工验收条件后，改建单位组织勘察、设计、施工、监理等单位按规定进行竣工验收，按规定办理消防验收、备案抽查，并向区保障性租赁住房工作领导小组办公室申请联合检查。

原已完成改建但未办理相应审批手续的项目，对供需适配且满足相关要求的，可向区保障性租赁住房工作领导小组办公室递交改建申请材料，补办相应审批手续，审批通过的，区保障性租赁住房工作领导小组办公室组织联合检查。

联合检查合格后，项目方可投入实际运营。

附件 7:

海曙区非住宅改建保障性租赁住房项目审批 资料要求

一、申请新改建的项目需提供下列资料:

- 1、改建申请表（附件 8）；
- 2、改建项目权属证明文件，权属为法人的还需提供加盖公章的企业营业执照复印件、权属为自然人的还需提供经权属人签字的身份证复印件；
- 3、改建企业营业执照复印件，委托实施的还需提供委托合同（协议）或同意委托改建的相关证明；
- 4、改建方案，主要内容应包括经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具的项目设计方案（项目现状、改建思路、改建方法、建筑设计方案等）、项目运营方案（投入成本、回报周期、房源数量、推广方式等）、租赁管理方案（经营模式、租赁群体、租金水平、租期设定等）；
- 5、房屋安全可靠鉴定报告（补办改建手续的此处可不提供）；
- 6、存在抵押登记等他项权利的，提交所有他项权利人身份证明文件及其同意改建的书面意见（补办改建手续且改建行为发生在抵押之前的可不提供）；
- 7、书面承诺，包括对提供材料的真实性负责、按规定履行相关建设程序、改建后只用于保障性住房租赁且不“以租代售”、不骗

取财政补助资金和服从城市建设发展等内容（附件9）；

8、市级相关文件要求的其他资料。

二、已完成改建补办审批手续的项目，还需提供：

1、项目施工图设计审查合格证书；

2、房屋安全可靠性鉴定报告；

3、消防安全评估的合格报告或者符合宾馆类场所要求的《消防安全检查合格证》；

4、空气质量检测合格报告。

（书面申报材料一式两份。除“改建方案”采用A3纸单面打印于左侧胶装成册外，其余资料采用A4纸双面打印并按目录顺序于左侧胶装成册；申报资料均在封面加盖申报法人公章、侧面加盖骑缝章。）

附件:8:

海曙区非住宅改建保障性租赁住房项目申请表

改建项目名称: _____

改建建筑所有权人			
改建建筑 具体地址		改建建筑 产权证号	1. 2.
改建建筑 土地获得时间		改建前建筑 竣工时间	
改建房屋 建筑面积	平方米	改 建 前 建筑用途	<input type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 工业
改建建筑 属地镇(乡)街道		改 建 后 租赁住房数量	套(间)
申请改建企业名称			
统一社会信用代码		企业性质	<input type="checkbox"/> 国有企业 <input type="checkbox"/> 民营企业 <input type="checkbox"/> 村集体股份公司 <input type="checkbox"/> 其它_____
注册地址			
实际经营地址			
法定代表人或 实际负责人姓名		联系方式	
联系人姓名		联系方式	
开工时间 (补办手续项目)	年 月 日	竣工时间 (补办手续项目)	<input type="checkbox"/> 尚未竣工 <input type="checkbox"/> 已完工(年 月 日)
改建企业申请	<p>本单位对照海曙区关于非住宅改建保障性租赁住房的改建条件和改建标准,已将改建申请材料准备齐全,特此申请改建。</p> <p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>		

附件 9:

海曙区非住宅改建保障性租赁住房项目 改建申请承诺书

本单位针对位于_____的_____非住宅改建保障性租赁住房项目，在此郑重承诺：

- 1.所有材料均依据相关改建要求据实提供。
- 2.按规定履行相关建设程序。
- 3.项目改建后只用于保障性住房租赁，不“以租代售”。
- 4.改建项目不分拆转让、分拆抵押、分割出售。
- 5.不骗取财政补助资金。

6.服从城市建设发展，申请改建的非住宅项目不改变原有土地性质和使用年限，如遇土地或房屋征收等情形，同意按照原确权用途予以执行。

我们将严格遵守本承诺，如有违反，愿意承担相应的法律责任。

改建建筑产权人：

（盖章或签字）

年 月 日

申请改建单位：

（盖章）

年 月 日

附件 10:

海曙区非住宅改建保障性租赁住房项目 评审标准

表一：改建项目评审材料

改建项目： _____

改建企业： _____

序号	需提供资料	是否提供
一、申请新改建的项目需提供资料		
1	海曙区非住宅改建保障性租赁住房项目申请表	
2	改建项目权属证明文件，权属为法人的还需提供加盖公章的企业营业执照复印件、权属为自然人的还需提供经权属人签字的身份证复印件	
3	改建企业营业执照复印件，委托实施的还需提供委托合同（协议）或同意委托改建的相关证明	
4	改建方案，主要内容应包括经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具的项目设计方案（项目现状、改建思路、改建方法、建筑设计方案等）、项目运营方案（投入成本、回报周期、房源数量、推广方式等）、租赁管理方案（经营模式、租赁群体、租金水平、租期设定等）	
5	房屋安全可靠性鉴定报告（补办手续的此处可不提供）	
6	存在抵押登记等他项权利的，提交所有他项权利人身份证明文件及其同意改建的书面意见（补办改建手续且改建行为发生在抵押之前的可不提供）	
7	书面承诺	
二、已完成改建补办审批手续的项目还需提供资料		
8	项目施工图设计审查合格证书	
9	房屋安全可靠性鉴定报告	
10	消防安全评估的合格报告或者符合宾馆类场所要求的《消防安全检查合格证》	
11	空气质量检测合格报告	

海曙区非住宅改建保障性租赁住房项目 评审标准

表二：改建项目合格性评审项目

改建项目：_____

改建企业：_____

序号	评审内容	评审部门
1	改建项目符合区域功能定位，能进一步优化空间布局。	海曙自然资源规划分局
2	改建建筑不存在查封登记、异议登记等限制交易情形。	
3	改建建筑为合法建筑，不存在违法违规建筑。	
4	改建建筑不是土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的建筑。	
5	改建项目符合产业发展要求，能进一步推动职住平衡。	区经信局
6	改建建筑为未列入征收计划的存量闲置建筑。	属地镇（乡）、街道、 功能园区
7	非未达到工业用地出让约定的产业建设指标的工业建筑	
8	改建建筑系符合生态环境“三线一单”管控的建筑。	海曙生态环境分局
9	改建项目符合消防安全、房屋安全。	区住建局
10	工业类建筑应以整栋为基本改建单位，其它非工业类建筑不能以整栋改建的，改建部分应为相对集中的连续楼层。非住宅改建后的规模应不少于 50 套（间）且建筑面积不少于 2000 平方米。	
11	改建设计方案经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位设计。	
12	按规定提交《改建申请承诺书》。	
13	承诺书承诺改建后用于保障性租赁住房运营。	
14	改建租赁住房的单套（间）户型建筑面积原则上应控制在 70 平方米以内（含）。	

上述评审内容有一项不符合的，则结论为不通过，不予批准改建。

附件 11:

海曙区保障性租赁住房项目联审表

项目形式	<input type="checkbox"/> 存量转换 <input type="checkbox"/> 非改住
项目名称	
产权单位	
运营单位	
联审单位	
联审意见:	
年 月 日 联审单位（盖章）	

附件 12:

海曙区保障性租赁住房非改住项目联审检查表

项目名称	
产权单位	
运营单位	
联审单位	
联审检查意见:	
年 月 日	
联审单位 (盖章)	