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：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **所需提供资料** | **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 |  |

改建企业：

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，不存在违法违章建筑。 |
| 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。**