瓯海区保障性租赁住房项目认定

审批管理流程

为做好保障性租赁住房项目认定和管理工作，优化项目认定审批流程和环节，推进我区保障性租赁住房工作发展，根据《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》（浙政办发〔2021〕59号）、《温州市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（温政办〔2021〕75号）精神，特制定瓯海区保障性租赁住房项目认定审批管理流程。

一、适用范围

本审批管理流程适用于利用国有建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、集体经营性建设用地新建保障性租赁住房项目，利用闲置存量住宅和非居住存量建筑物改建保障性租赁住房项目。

二、申请条件

（一）利用住宅用地新建保障性租赁住房项目

开发建设单位取得土地出让合同或划拨决定书后，持下列材料向瓯海区保障性租赁住房工作领导小组办公室申请项目认定书：

1.书面申请；

2.国有建设用地使用权出让合同/划拨决定书；

3.实施单位企业营业执照（法人证书）；

4.法人身份证明材料。

（二）企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、集体经营性建设用地新建保障性租赁住房等项目

1.申请项目认定书应满足以下条件：

①依法取得土地使用权，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；

②产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例提高部分，主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；

③设计方案应符合国家、省和本市的规范和技术标准。

2.开发建设单位持下列材料向项目所在地保障性租赁住房工作领导小组办公室申请项目认定书：

①书面申请；

②不动产权证或其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；

③实施单位企业营业执照（法人证书）；

④法人身份证明材料；

⑤项目建设方案（附相关图纸）；

⑥运营方案；

⑦需求调查报告；

⑧其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

（三）利用闲置存量住宅和非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目

1.申请项目认定书应满足以下条件：

①依法取得土地且建设手续齐全的合法建筑，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押、质押等其他权利限制的，应取得相关权利人书面同意；

②建设单位应为房屋产权人或受房屋产权人委托的实施单位（含受委托代理的整体运营承租人等）；

③改建后的保障性租赁住房项目原则上不得少于50套（间）且建筑面积不少于3000平方米；

④应确保房屋质量安全，具备相应的卫生、通风等条件，符合给排水、供电等相关要求。

2.开发建设单位持下列材料向项目所在地保障性租赁住房工作领导小组办公室申请项目认定书：

①书面申请；

②不动产权证或其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；

③实施单位企业营业执照（法人证书）；

④法人身份证明材料；

⑤房屋安全检测报告；

⑥项目改建方案（附相关图纸）；

⑦项目环境影响评价相关手续；

⑧运营方案；

⑨需求调查报告；

⑩其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

（四）不得用于保障性租赁住房

有下列情形之一的不得用于保障性租赁住房：

1.土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的；

2.存在违法违规行为未处理的；

3.已纳入政府土地征收或储备计划的；

4.其他不得改建的情形。

三、审批流程

（一）瓯海区保障性租赁住房工作领导小组办公室在收到申请后10个工作日内完成资料审查、实地查看等工作。

（二）瓯海区保障性租赁住房工作领导小组办公室每月按批次组织对申请认定保障性租赁住房的项目进行联合审查，形成联审意见，出具项目认定书。

（三）瓯海区保障性租赁住房工作领导小组办公室应对认定为保障性租赁住房的项目报市保障性租赁住房工作领导小组办公室备案，并纳入全省保障性租赁住房管理服务平台统一管理。

附件：1.瓯海区保障性租赁住房项目认定申请书（集体经营性建设用地）

2.瓯海区保障性租赁住房项目认定申请书（企事业单位自有闲置土地）

3.瓯海区保障性租赁住房项目认定申请书（产业园区配套用地）

4.瓯海区保障性租赁住房项目认定申请书（非居住存量房屋）

 5.瓯海区保障性租赁住房项目认定书

附件1

瓯海区保障性租赁住房项目申请书

（集体经营性建设用地）

瓯海区保障性租赁住房工作领导小组办公室：

我单位拟将温州市瓯海区 项目申请列为 年度保障性租赁住房，项目具体情况如下：

一、项目名称、地理位置：

二、项目基本情况：土地性质、权属来源说明、现用途、周边配套情况、新建（改建）内容和规模、改建总面积、套型分布等。

三、计划总投资、资金筹集方式、计划开工时间、计划投产时间等。

四、相关承诺

（一）所提供的申请材料真实、准确、有效。

（二）项目所涉土地权属来源合法。

（三）项目运营期不少于5年，期间不改变保障性租赁住房用途。

（四）项目建设运营期间认真履行治安、消防、安全等职责，自觉接受属地政府和行业主管部门的监管，不“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售。

（五）项目停止运营后，本承诺人将妥善处理承租人安置问题，保障其合法权益，依法依约处理房屋租赁关系等事项并且妥善解决因此引起的纠纷。

（六）项目退出后，将退出的保障性租赁住房用地恢复至改造前的状态或经当地政府同意的其它处置方式。

（七）上述陈述是本承诺人的真实意思表示；如果违反承诺或者作出不实承诺，本承诺人知晓将被列入信用目录并且被披露，同时愿意接受失信联合惩戒、承担相应的法律责任。

五、其他。

附件：1．申请人营业执照等相关身份证明材料

2.申请人身份证明材料

……

 单位名称（盖章）

年 月 日

附件2

瓯海区保障性租赁住房项目申请书

（企事业单位自有闲置土地）

瓯海区保障性租赁住房工作领导小组办公室：

我单位拟将温州市瓯海区 项目申请列为 年度保障性租赁住房，项目具体情况如下：

一、项目名称、地理位置：

二、项目基本情况：土地性质、权属来源说明、现用途、周边配套情况、新建（改建）内容和规模、改建总面积、套型分布等。

三、计划总投资、资金筹集方式、计划开工时间、计划投产时间等。

四、相关承诺

（一）所提供的申请材料真实、准确、有效。

（二）项目所涉土地权属来源合法。

（三）项目运营期不少于5年，期间不改变保障性租赁住房用途。

（四）项目建设运营期间认真履行治安、消防、安全等职责，自觉接受属地政府和行业主管部门的监管，不“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售。

（五）项目停止运营后，本承诺人将妥善处理承租人安置问题，保障其合法权益，依法依约处理房屋租赁关系等事项并且妥善解决因此引起的纠纷。

（六）项目退出后，将退出的保障性租赁住房用地恢复至改造前的状态或经当地政府同意的其它处置方式。

（七）上述陈述是本承诺人的真实意思表示；如果违反承诺或者作出不实承诺，本承诺人知晓将被列入信用目录并且被披露，同时愿意接受失信联合惩戒、承担相应的法律责任。

五、其他。

附件：1．申请人营业执照等相关身份证明材料

2.申请人身份证明材料

……

 单位名称（盖章）

 年 月 日

附件3

瓯海区保障性租赁住房项目申请书

（产业园区配套用地）

瓯海区保障性租赁住房工作领导小组办公室：

我单位拟将瓯海区 项目申请列为 年度保障性租赁住房，项目具体情况如下：

一、项目名称、地理位置、产业园区基本情况。

二、项目基本情况：土地性质、权属来源说明、现用途、周边配套情况、新建（改建）内容和规模、改建总面积、套型分布等。

三、计划总投资、资金筹集方式、计划开工时间、计划投产时间等。

四、相关承诺

（一）所提供的申请材料真实、准确、有效。

（二）项目所涉土地权属来源合法。

（三）项目运营期不少于5年，期间不改变保障性租赁住房用途。

（四）项目建设运营期间认真履行治安、消防、安全等职责，自觉接受属地政府和行业主管部门的监管，不“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售。

（五）项目停止运营后，本承诺人将妥善处理承租人安置问题，保障其合法权益，依法依约处理房屋租赁关系等事项并且妥善解决因此引起的纠纷。

（六）项目退出后，将退出的保障性租赁住房用地恢复至改造前的状态或经当地政府同意的其它处置方式。

（七）上述陈述是本承诺人的真实意思表示；如果违反承诺或者作出不实承诺，本承诺人知晓将被列入信用目录并且被披露，同时愿意接受失信联合惩戒、承担相应的法律责任。

五、其他。

附件：1．申请人营业执照等相关身份证明材料

2.申请人身份证明材料

……

 单位名称（盖章）

年 月 日

附件4

瓯海区保障性租赁住房项目申请书

（非居住存量房屋）

瓯海区保障性租赁住房工作领导小组办公室：

我单位拟将瓯海区 项目申请列为 年度保障性租赁住房，项目具体情况如下：

一、项目名称、地理位置。

二、项目基本情况：原房屋及土地性质、权属来源说明、现用途、周边配套情况、新建（改建）内容和规模、改建总面积、套型分布等。

三、计划总投资、资金筹集方式、计划开工时间、计划投产时间等。

四、相关承诺

（一）所提供的申请材料真实、准确、有效。

（二）项目所涉土地权属来源合法。

（三）项目运营期不少于5年，期间不改变保障性租赁住房用途。

（四）项目建设运营期间认真履行治安、消防、安全等职责，自觉接受属地政府和行业主管部门的监管，不“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售。

（五）项目停止运营后，本承诺人将妥善处理承租人安置问题，保障其合法权益，依法依约处理房屋租赁关系等事项并且妥善解决因此引起的纠纷。

（六）项目退出后，将退出的保障性租赁住房用地恢复至改造前的状态或经当地政府同意的其它处置方式。

（七）上述陈述是本承诺人的真实意思表示；如果违反承诺或者作出不实承诺，本承诺人知晓将被列入信用目录并且被披露，同时愿意接受失信联合惩戒、承担相应的法律责任。

五、其他。

附件：1．申请人营业执照等相关身份证明材料

2.申请人身份证明材料

……

 单位名称（盖章）

 年 月 日

附件5

瓯海区保障性租赁住房项目认定书

项目编号：

XX单位：

经瓯海区保障性租赁住房工作领导小组研究同意，你单位项目列为年度瓯海区保障性租赁住房项目。

项目基本情况

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目来源 | □集体经营性建设用地、□企事业单位自有闲置土地、□产业园区配套用地、□非居住存量房屋、□其他 |
| 项目分类 | □新建、□既有建筑改建项目 |
| 项目投资类型 | □政府投资项目、□非政府投资项目 |
| 项目地址 |  |
| 地块基本情况 |  |
| 项目规模 |  |
| …… |  |

 单位名称（盖章）

 年 月 日