附件

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见》（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）、《浙江省住房和城乡建设厅等11个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）和《关于印发温州市保障性租赁住房项目审批管理流程的通知》（温住房委办〔2021〕10号）等文件精神，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

本审批流程适用于利用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、新供应国有建设用地新建的保障性租赁住房项目（以下简称“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（以下简称“改建类项目”），以及已建成存量住房转化的保障性租赁住房项目（以下简称“转化类项目”），按程序进行项目认定并发放项目认定书。

目前，已经列入保障性租赁住房规划计划、拟开工建设或正在建设和已建成投入运营、纳入保障性租赁住房规范管理的项目，均应发放项目认定书予以认定。对于新建类、改建类项目，原则上应先取得项目认定书，再履行相关建设审批程序。

二、申请条件

（一）新建类项目

开发建设单位持下列材料向瓯海区保障性租赁住房工作领导小组申请项目认定书：

1.瓯海区保障性租赁住房项目认定申请表；

2.企业营业执照（法人证书）；

3.法定代表人身份证明材料；

4.土地使用权相关证明材料（已取得土地使用权的项目）；

5.项目建设方案（或文本）；

6.分配运营方案；

7.其他需要的材料。

（二）改建类项目

1.改建类项目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、消防安全，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.建设单位持下列材料向瓯海区保障性租赁住房工作领导小组申请项目认定书：

①瓯海区保障性租赁住房项目认定申请表；

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企业营业执照（法人证书）；

④法定代表人身份证明材料；

⑤项目改建方案（附相关图纸）；

⑥分配运营方案；

⑦房屋安全鉴定、荷载承受能力检测报告；

⑧项目环境影响评价相关手续；

⑨其他需要提供的材料。

（三）转化类项目

1.转化类项目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项目所有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.项目所有单位持下列材料向瓯海区保障性租赁住房工作领导小组申请项目认定书：

①瓯海区保障性租赁住房项目认定申请表；

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企业营业执照（法人证书）；

④法定代表人身份证明材料；

⑤分配运营方案；

⑥其他需要提供的材料。

（四）不得用于保障性租赁住房的情形

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在收到申请后，可根据申请项目实际情况和需要，组织发改、经信、资规、生态环境、住建等部门到实地进行查看，并应在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，由瓯海区保障性租赁住房工作领导小组办公室出具项目认定书。

项目认定书文本实行全省统一编码，编码为15位数字代码，其中6位为各区编号（33\*\*\*\*）、4位为年份、2位为月份、1位为类型（1为新建类、2为改建类、3为转化类）、2位为顺序（01开始编号）。

（三）项目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。

四、支持政策。项目认定书作为相关部门办理保障性租赁住房项目立项、用地、规划、施工、消防、验收等手续的依据。对符合规定的保障性租赁住房项目，取得项目认定书后，按规定享受税费、金融等优惠政策，水电气价格按照居民标准执行；未取得项目认定书的项目，不得享受对保障性住房的专门支持政策。

保障性租赁住房项目认定书发放后，需及时抄送税收、金融等管理部门以及水、电、气等市政公用单位，方便项目及时享受保障性租赁住房专门支持政策。

五、退出管理。项目取得保障性租赁住房项目认定书后，在办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续过程中，因审批条件不符合确无法办理相关手续的，或因征收拆迁等不可抗力因素灭失的，可申请退出保障性租赁住房管理。经领导小组审查同意后，注销项目认定书。

保障性租赁住房项目认定书注销后，需及时抄送税收、金融等管理部门以及水、电、气等市政公用单位。项目退出后，不再享受国家对保障性租赁住房的专门支持政策。

附件：1.瓯海区保障性租赁住房项目认定申请表

2.瓯海区保障性租赁住房项目认定书

3.瓯海区保障性租赁住房项目注销认定书