附件1

非居住存量房屋改建为

保障性租赁住房审批操作细则

按照国家和省、市有关要求，现就非居住存量房屋改建为保障性租赁住房相关审批手续办理操作细则明确如下。

一、项目认定

在符合《关于印发〈关于鼓励国有企业加快发展保障性租赁住房的实施方案〉的通知》（成住建规〔2021〕4号）改建范围和改建条件的前提下，申请单位提出申请后，各区（市）县政府（管委会）或其指定的单位、机构组织属地住建、发改、规划和自然资源、国资等部门对项目进行研究讨论和认定，符合要求的，出具改建项目认定书，主要认定标准为：

（一）申请单位。各级国有企业、大中专院校、科研院所、事业单位、民营企业。

（二）土地权属。建设项目应为已取得合法权属证明的土地。

（三）面积规模。改建项目以整栋、整单元或整层为基本改建单位。原则上改建后的保障性租赁住房不少于50套（间）或建筑面积不低于2000平方米。户型面积以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，最大不超过90平方米，其中70平方米以内户型建筑面积占比原则上不低于80%。

（四）区域位置。非居住存量房屋改建为保障性租赁住房原则上应选取在租赁需求集中、交通便捷、公共服务设施完善的区域，优先选取区域相对独立、满足安全、消防使用要求的项目。

（五）产业条件履约情况。对附带有产业条件的项目，项目主体应当先行完成产业开发履约，经招商引资主体及属地区（市）县人民政府（管委会）确认后，仍有闲置非居住存量房屋的，可申请改建为保障性租赁住房。

（六）其他要求。符合纳入保障性租赁住房范畴的国家和省、市其他规定要求。

二、项目立项

申请单位凭《保障性租赁住房项目认定书》及办理改建项目立项所需的其他要件，按照现有审批、备案、核准等立项报批流程，向属地发改等部门申请办理改建项目的立项手续。

三、审批流程

（一）规划意见。非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的，无需办理建设工程规划许可证。项目方案由属地规划和自然资源主管部门参与项目会审出具规划审批情况说明。

（二）施工手续。申请单位依据《保障性租赁住房项目认定书》、立项手续、改建工程设计方案等材料办理施工图审查、施工许可等手续。

（三）竣工验收。项目完工后，建设业主（申请单位）按照现行房屋建筑工程竣工验收及备案流程，完成竣工验收和备案后，由项目认定单位对建设项目进行确认，并纳入保障性租赁住房管理服务平台进行管理。

四、其他事项

各区（市）县政府（管委会）可结合属地实际对本细则进行细化完善。