附件1

深圳市保障性租赁住房项目认定指引

一、非居住存量土地新建项目

利用机关企事业单位、社会组织等自有的非居住存量土地（含历史遗留未完善出让手续用地）、原农村集体经济组织继受单位保留使用的非居住存量土地的新建项目，以及利用轨道车辆段和停车场、公交场站、变电站、消防站和供燃气设施等交通设施和市政设施综合开发的新建项目，按照以下规定申请认定。

**（一）申请材料**

申请人应当提交以下申请材料：

1.项目认定申请书。

2.申请人身份材料（下同）：

（1）营业执照、法人证书以及法定代表人或者负责人的有效身份材料；

（2）申请人为运营管理单位的，提交取得完整出租经营权和收益权的书面协议以及房屋所有权人知悉相关房屋将作为保障性租赁住房的确认函等材料；

（3）申请人委托代理人办理的，提供申请人授权委托书、代理人有效身份材料。

3.所在地块的土地使用权出让合同、土地划拨决定书等用地批准文件。

4.项目规划研究方案，明确项目规划依据、建设内容、建设规模以及有关规划指标等内容。

**（二）认定程序**

市住房建设部门按照以下程序认定，从项目受理到完成认定原则上不超过三十个工作日：

1.受理。区住房建设部门对材料齐全、格式规范的，应当自收到申请之日起一个工作日内予以受理。

2.核查。区住房建设部门应当自受理之日起五个工作日内，组织市规划和自然资源部门派出机构等相关部门对照认定条件完成核查。

3.审查。经核查满足条件的，区住房建设部门应当自完成核查之日起三个工作日内提请区政府组织审查。

4.认定。经审查通过的，由区政府报市住房建设部门，市住房建设部门组织市相关部门提出意见后予以认定；确有必要的，市住房建设部门可提请市领导小组予以认定。

二、产权清晰的居住房屋项目

居住用地上的居住房屋项目（含新建和存量）、产业园区（含物流园区）配套宿舍项目（含新建和存量）以及其他产权明晰居住房屋筹集项目，除直接认定外，按照以下规定申请认定。

**（一）申请材料**

**1.居住用地上新建居住房屋项目以及新建产业园区（含物流园区）配套宿舍项目**，申请人应当提交以下申请材料：

（1）项目认定申请书。

（2）申请人身份材料。

（3）所在地块的土地使用权出让合同、土地划拨决定书等用地批准文件。

（4）规划许可材料。

**2.居住用地上存量居住房屋项目、存量产业园区（含物流园区）配套宿舍以及其他产权明晰居住房屋筹集项目**，申请人应当提交以下申请材料：

（1）项目认定申请书。

（2）申请人身份材料。

（3）不动产权属证书或者其他合法权属资料；无法提供的，提交建设工程规划许可证。

（4）收储或者受托运营的，提交房源收储合同或者委托运营合同。

（5）项目房源信息材料，包括项目房源的房号、户型、面积等内容。

**（二）认定程序**

对材料齐全、格式规范的，区住房建设部门应当自收到申请之日起一个工作日内予以受理，并自受理之日起五个工作日内进行核查；经核查满足条件的，提请区政府予以认定。从项目受理到完成认定原则上不超过十五个工作日。

三、历史遗留建筑改造项目

申请时计划实施改造的历史遗留建筑改造项目以及申请时已完成改造的历史遗留建筑改造项目，分别按照以下规定申请认定。

**（一）申请材料**

**1.申请时计划实施改造的项目，实施改造前**，申请人应当提交以下材料：

（1）项目认定申请书。

（2）申请人身份材料；

（3）收储或者受托运营的，房源收储合同或者委托运营合同。

（4）具有资质的设计单位出具的改造后套间数量及建筑面积情况材料（盖公章）。

**项目改造竣工后**，申请人应当提交以下材料：

（1）小散工程安全生产备案证明材料。

（2）建设单位组织施工、设计、监理单位出具的竣工验收文件（须含各方单位负责人签字及单位公章）。

（3）项目房源信息材料，包括项目房源的房号、户型、面积等内容。

（4）本市房屋安全鉴定机构名录内的鉴定机构出具的、房屋满足安全使用的安全鉴定报告。

（5）具有资质的第三方检测机构出具的室内环境污染物浓度检测合格报告。

**2.申请时已完成改造的项目，**提交“申请时计划实施改造项目”改造前所需提交的前三项材料以及竣工后所需提交的前四项材料。

**（二）认定程序**

**1.申请时计划实施改造的项目，**实行先审核、再改造、后认定，具体程序如下：

（1）受理。区住房建设部门对材料齐全、格式规范的，应当自收到申请之日起一个工作日内予以受理。

（2）核查。区住房建设部门应当自受理之日起五个工作日内，组织区更新整备部门、区查违办以及街道办事处对照认定条件完成核查。其中，申请主体资格、房源规模、户型面积要求等情况，由区住房建设部门核查；改造项目房源是否属于历史遗留建筑，由区查违办核查；改造项目房源是否列入城市更新和土地整备年度计划，由区更新整备部门核查；改造的历史遗留建筑是否位于城中村范围内以及其结构、消防、地质灾害安全隐患排查情况，由街道办事处核查。

（3）出具同意改造复函。经核查满足条件的，由区住房建设部门出具同意将申请的历史遗留建筑改造为保障性租赁住房的复函。

（4）实施改造。申请人取得复函后，可按项目范围内多栋打包批量申请的方式申请办理小散工程安全生产备案，并实施改造；区政府应当开通绿色通道，明确前述小散工程安全生产备案的具体办理程序。

（5）改造后认定。项目改造竣工后，申请人提交规定材料申请认定。经审查满足条件的，区住房建设部门应当自受理之日起五个工作日内提请区政府予以认定。

**2.申请时已完成改造的项目**，由区政府按照以下程序开展认定，从项目受理到完成认定原则上不超过三十个工作日：

（1）受理。区住房建设部门对材料齐全、格式规范的，应当自收到申请之日起一个工作日内予以受理。

（2）核查。区住房建设部门应当自受理之日起五个工作日内，组织区查违办以及街道办事处对照认定条件完成核查。其中，申请主体资格、房源规模、户型面积要求、室内环境污染物浓度检测情况以及所涉及的历史遗留建筑结构的安全性情况等，由区住房建设部门核查；历史遗留建筑项目的房源是否属于历史遗留建筑，由区查违办核查；历史遗留建筑是否位于城中村范围内以及其地质灾害安全隐患情况，由街道办事处核查。

（3）审查。经核查满足条件的，区住房建设部门应当自完成核查之日起三个工作日内提请区政府组织审查。

（4）认定。经审查通过的，由区政府予以认定。

四、直接认定项目

属于本办法第十一条规定的项目，无需申请，实行直接认定。其中，属于新供应用地新建项目的，签订土地成交确认书即可出具项目认定书；属于城市更新、旧住宅区拆除重建、土地整备等用地新建项目的，签订土地使用权出让合同或者核发土地划拨决定书即可出具项目认定书；属于居住存量房屋筹集项目的，相关权利人在取得项目认定书前提供项目房源的房号、户型、面积等信息材料。

五、特别认定项目

属于本办法第八条第四项规定的项目，由市住房建设部门直接认定或者参照前述各类项目认定程序径直受理后开展认定。