

广州市规划和自然资源局 文件 广州市住房和城乡建设局

穗规划资源字〔2023〕39号

广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局 关于非居住存量房屋改建保障性租赁住房 的工作指引

市直各单位、各区人民政府：

《广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局关于推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作的通知》（穗规划资源规字〔2023〕3号）已印发实施，为加快发展保障性租赁住房，扩大保障性租赁住房供给，推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作，规范申请材料、办理流程及联合审查等，现将工作指引印发给你们，请参照执行，各区人民政府可以结合本区的实际情况细化分解工作，制定相关操作细则。具体政

务服务事项设置和认领、实施部门、业务系统、具体办理流程等办事指南由市住房城乡建设局负责制定。实施中遇到的问题，请径向市规划和自然资源局、市住房城乡建设局反映。

特此通知。

附件：1.申请材料及材料说明

2.办理流程示意图

3.项目联合审查意见书

4.项目认定书模板

5.注销/撤销项目认定文件模板



附件 1：申请材料及材料说明

一、申请函（申请函模板见附件 1.1）及申请表（参考项目认定申请工作指引有关附件）。

由房屋所有权人或其委托的实施单位作为申请人；承租人申请的，应当取得房屋所有权人的书面同意意见；房屋存在抵押等其他权利负担的，应提供该权利人的书面同意意见，如房屋不存在抵押、查封、冻结等限制情形的，应提交不存在上述限制情形的声明或承诺。

二、申请人身份证明或法人、其他组织登记注册证明有效身份证明（如已关联电子证照或可通过信息共享获取的材料可免提交）。

（一）申请人是自然人的，应出具本人有效身份证明（身份证、军官证、警官证、护照或其他身份证明）；

（二）申请人是法人或其他组织的，应出具加载统一社会信用代码的登记证照和法定代表人有效身份证明。其中，个体工商户、农村集体经济组织和军队事业单位可提交未加载统一社会信用代码的证照（个体工商户营业执照或组织机构代码证）；

（三）法人和其他组织委托办理登记的，应当提交法定代表人证明书（法定代表人证明文件在登记机构备案且与授权委托人一致的免予提交）、委托书（加盖企业公章）、法定代表人身份证明和代理人的身份证明；自然人委托办理的，应当提交委托书、被代理人身份证明及代理人的身份证明。授权委托书内容应包括委托事项、委托权限、委托有效期限、代理人姓名、身份证件号、联系电话等。

三、房屋权属证明文件

（一）已办理不动产登记的，提供不动产权证（包括国有土地房地产证、集体土地房产证）。直管房可以房屋行政管理部门提供的接管材料作为权属证明文件。

（二）未办理不动产登记的，提供建设用地批准文件及竣工联合验收意见书（或建设工程规划条件核实意见书、建设工程规划验收合格证）；属于国有土地的，还应提供土地出让金缴交证明或土地划拨决定书。

（三）因客观历史原因未能提供前述第（一）或（二）项证明文件，属于历史建筑、传统风貌建筑、工业遗产等列入保护名录的建筑，需提供有关政府部门保护责任人通知书等。

四、房屋所有权人同意改建材料

通过租赁收储房屋改建、运营保障性租赁住房项目的，需同步提交包含房屋所有权人同意改建条款的房屋租赁合同或房屋所有权人同意改建的材料。

五、项目改建方案

包括如下三类材料：

（一）项目运营和租赁管理方案。文字描述项目现状及规模、改建运营思路、资金运营模式、经营模式（自主经营、联合经营或委托经营）、项目运营可行性、改建后项目规模、项目目标群体、租金水平、租金押金收取方式、租期设定等内容。

（二）提供建设工程设计方案施工图和施工图设计文件审查意见书。主要包括：总平面图、平面图、立面图及剖面图（蓝图），总平面图应绘制在 1/500 现状地形图上，用地面积在 20

公顷以上（含 20 公顷）的，可以 1/2000 现状地形图替代。

（三）房屋改建过程中，涉及变动建筑主体和承重结构，或增加使用荷载等情形的，应提供经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具的结构设计图纸。

六、申请人承诺函（模板见附件 1.2）

承诺执行《广州市保障性租赁住房项目认定办法》（穗建规字〔2022〕9 号）规定的面积标准、租金标准、对象标准、规模标准、建设标准、运营期限以及《广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局关于推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作的通知》（穗规划资源规字〔2023〕3 号）规定的工作原则、监督管理等事项。

附件：1.1 申请函模板

1.2 申请人承诺函模板

附件 1.1: 申请函模板（新申请项目模板/已自行改建完成项目模板）

关于 XX 保障性租赁住房项目的申请

（新申请项目参考模板）

XX 区住房保障部门：

我司/本人拟在广州市 XX 区投资改建 XX 保障性租赁住房项目，项目具体情况如下：

一、项目名称、所处地理位置、改建必要性。

二、项目的产权或使用权来源、现用途类别、体量大小（栋、层数，建筑面积）。

三、项目改建内容和规模，改建的总面积、保障性租赁住房套数。

四、计划总投资，资金筹集方式。

五、其它。

特此申请。

- 附件：1. 申请人身份证明或法人、其他组织登记注册证明；
2. 房屋权属证明文件；
3. 房屋所有权人同意改建证明材料；
4. 项目改建施工图纸、施工图审查意见书、结构设计图纸（如改建项目涉及变动建筑主体和承重结构或增加使用荷载等情形）；
5. 其他需要提交的材料。

XX（申请主体单位公章或个人签名）

XXXX 年 XX 月 XX 日

关于 XX 保障性租赁住房项目的申请

(已自行改建完成项目参考模板)

XX 区住房保障部门:

我司/本人在广州市 XX 区投资改建 XX 保障性租赁住房项目,项目具体情况如下:

一、项目名称、所处地理位置、改建必要性。

二、项目的产权或使用权来源、原用途类别、体量大小(栋、层数,建筑面积)。

三、项目改建内容和规模,改建的总面积、保障性租赁住房套数。

四、总投资,资金筹集方式。

五、其它。

特此申请。

附件: 1.申请人身份证明或法人、其他组织登记注册证明;

2.房屋权属证明文件;

3.房屋所有权人同意改建证明材料;

4.项目改建现状及运营情况;

5.经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具的设计复核说明或者荷载说明作为房屋安全的证明文件;

6.其他需要提交的材料。

XX (申请主体单位公章或个人签名)

附件：1.2 申请人承诺函模板

申请人承诺函

XX 区住房保障部门：

根据《广州市保障性租赁住房项目认定办法》（穗建规字〔2022〕9号）、《广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局关于推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作的通知》（穗规划资源规字〔2023〕3号）有关要求，现就项目有关事项承诺如下：

一、所提供的申请材料真实、准确、有效；

二、严格按照国家、省、市的保障性租赁住房有关政策建设和运营项目，执行保障性住房的面积标准、租金标准、对象标准、规模标准、建设标准、运营标准等要求，不分割登记、分割转让、分割抵押，不上市销售或变相销售。

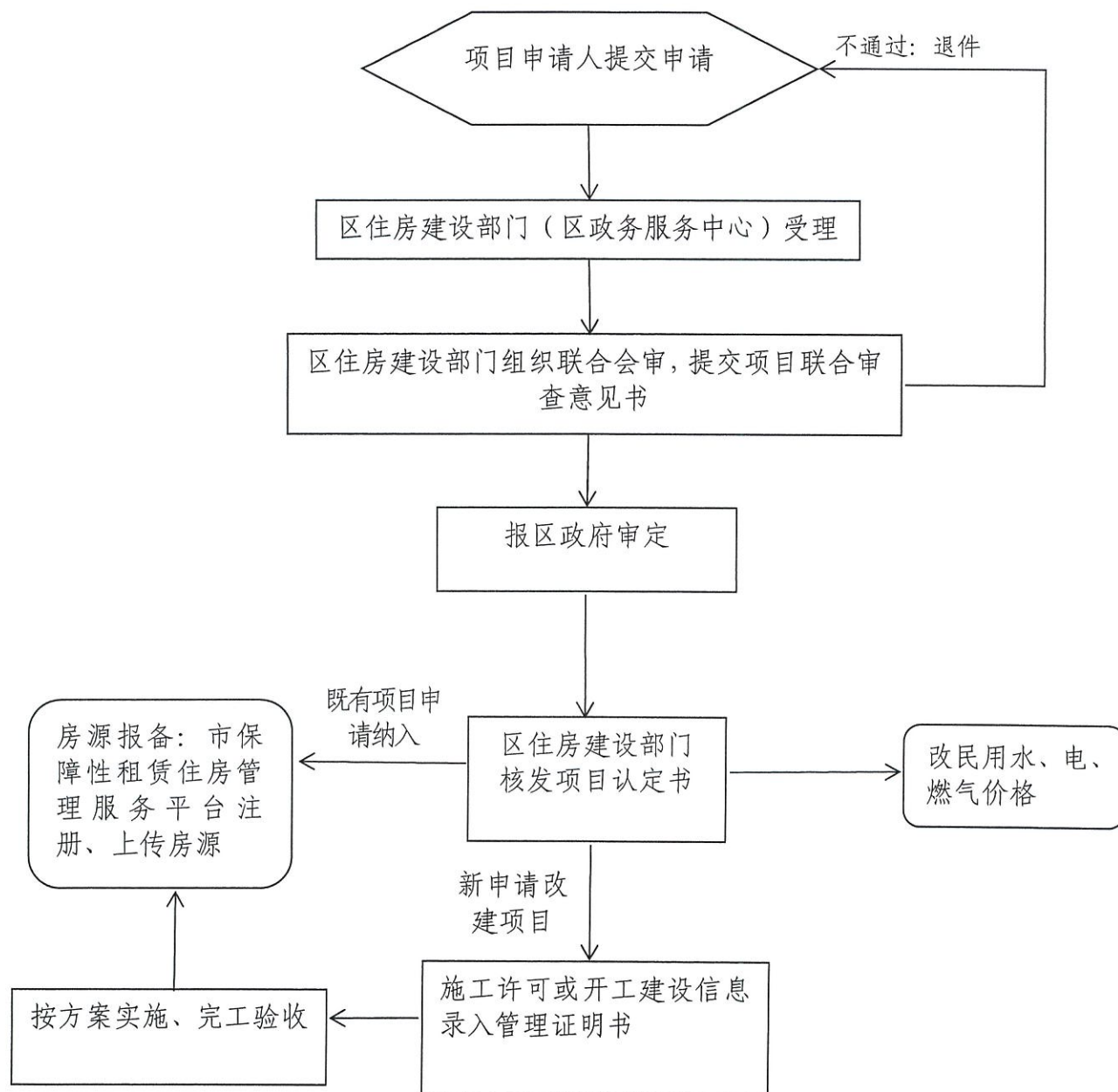
三、改建相关承诺（包括房屋已建成的情况说明和承诺。承诺不限于权属来源合法，结构、消防、环保安全；不诱导承租人签订“租金贷”或类似消费协议；不一次性收取一年以上租金；以及承诺自 XX 年 XX 月 XX 日起，XX 部位或楼层作保障性租赁住房使用，不分割销售、分割转让和分割抵押，不“以租代售”，不违规经营；如项目因申请退出或相关部门依据政策撤销，清退租赁关系等事项及因此引起的纠纷、诉讼自行负责）。

四、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。

承诺人（签章）：

XXXX 年 XX 月 XX 日

附件 2：办理流程示意图(申请办理总时限为 30 个工作日)



注：涉及办理消防设计审查、验收及备案抽查手续的项目在取得项目认定书后需按我市非居住存量房改建保障性租赁住房消防安全管理工作方案执行。

附件 3：项目联合审查意见书

审查部门	审查内容	审查意见	备注
住房和城乡建设部门	1.是否符合保障性租赁住房规划和年度建设计划； 2.项目改建规模及配套设施面积是否符合文件要求； 3.拟租赁对象是否符合保障性租赁住房要求； 4.是否存在不适合改建保障性租赁住房的情形； 5.区域租赁需求分析的科学性和合理性； 6.其他依职责应审内容。		
规划和自然资源部门	1.改建项目是否权属清晰，是否存在查封、冻结等限制情形； 2.改建项目存在抵押等其他权利负担的，是否已经解除权利负担或者取得该权利人的书面同意； 3.其他依职责应审内容。		
工业和信息化部门	1.改建项目是否属于工业遗产以及位于工业产业区块等，不得改造为保障性租赁住房的范围。 2.其他依职责应审内容。		
教育部门	1.涉及教育用房的项目是否同意改建成保障性租赁住房，应当优先满足教育需求； 2.其他依职责应审内容。		

水务管理部门	1.项目是否存在违反监管要求不宜建设情况; 2.其他依职责应审内容。		
消防救援部门	1.项目是否符合消防应急救援相关要求; 2.其他依职责应审内容。		
生态环境部门	1.项目环境准入分析; 2.其他依职责应审内容。		
卫健部门	1.涉及医疗用房的,是否符合医疗相关要求; 2.其他依职责应审内容。		
镇人民政府(街道办事处)	1.项目的改建建筑面积在 5000 平方米以上(不含 5000 平方米)的,公共服务设施用房是否由镇人民政府(街道办事处)统筹使用; 2.改建项目是否涉及违法建设; 3.其他依职责应审内容。		
土地开发部门	1.项目是否涉及应依法征收或收回,或已纳入政府收储计划或已明确以收储方式整体改造区域内; 2.其他依职责应审内容。		
城市更新部门	1.项目是否纳入城市更新改造范围; 2.其他依职责应审内容。		
其他职能部门	依职责应审内容。		

注:区住房城乡建设部门结合改建项目的实际情况,组织项目涉及的相关单位对改建项目进行联合会审。

附件 4：项目认定书模板（新申请项目模板/已自行改建完成项目模板）

广州市保障性租赁住房项目认定书

（新申请项目参考模板）

XX 区保租房新增认定〔20 〕 号

（单位/个人名称）：

根据国家、省和市有关规定，经认定，（项目名称）项目纳入广州市保障性租赁住房管理，运营期限（含建设时间）为（具体年限）。本认定书仅作为建设运营主体办理建设手续和申请享受专门支持政策的依据，不作为产权确认的依据。建设运营单位应确保本项目房屋结构安全和消防安全，并接受相关部门的监督管理。

凭此认定书，有关部门单位按规定给予办理立项、施工、消防等手续；按有关规定申请享受相关税收优惠、不补缴土地价款、执行民用水电气价格、纳入资金补助和金融支持申请范围等优惠政策。

用作保障性租赁住房期间，因征地拆迁或者城市更新改造等需要拆除的，按照改建前合法的房屋使用功能和建筑面积予以补偿。

项目具体信息如下：

建设主体名称		社会信用代码	
联系人		联系电话	
运营主体名称		社会信用代码	

联系人		联系电话	
不动产所有权人		不动产权属证明	
项目名称			
项目地址			
用地性质		用地面积	m ²
项目总建筑面积	m ²	项目总投资	万元
开工 (预计) 时间	年 月	投入使用 (预计) 时间	年 月
保障性租赁住房 建筑面积	m ²	保障性租赁住房 套(间) 数	套(间)
配套设施 建筑面积	m ²	配套设施 主要内容	
项目类型			
筹建方式			
项目规模	总共 套(间)		
	70 平方米以下 (间)	套(间)	70 平方米以上 套
出租对象			
租金水平	租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，每年涨幅不超过____%，且不高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅。		

住房和城乡建设部门

XXXX 年 XX 月 XX 日

抄送：区发展改革、规划和自然资源、税务、金融等部门，项目所属镇政府（街道办），广东电网有限责任公司广州供电局、各供水经营企业、各管道燃气经营企业。

广州市保障性租赁住房项目认定书

(已自行改建完成项目参考模板)

XX 区保租房既有认定〔20 〕 号

(单位/个人名称) :

根据国家、省和市有关规定,经认定,__(项目名称)__项目纳入广州市保障性租赁住房管理,运营期限(含建设时间)为__(具体年限)__.本认定书仅作为建设运营主体办理建设手续和申请享受专门支持政策的依据,不作为产权确认的依据。建设运营单位应确保本项目房屋结构安全和消防安全,并接受相关部门的监督管理。

凭此认定书,可按规定向有关部门单位申请补充完善相关手续;按有关规定申请享受相关税收优惠、民用水电气价格、不补缴土地价款、纳入资金补助和金融支持申请范围等优惠政策。

用作保障性租赁住房期间,因征地拆迁或者城市更新改造等需要拆除的,按照改建前合法的房屋使用功能和建筑面积予以补偿。

项目具体信息如下:

建设主体名称		社会信用代码	
联系人		联系电话	
运营主体名称		社会信用代码	
联系人		联系电话	
不动产所有权人		不动产权属证明	
项目名称			
项目地址			

用地性质		用地面积	m ²
项目总建筑面积	m ²	项目总投资	万元
开工 (预计)时间	年 月	投入使用 (预计)时间	年 月
保障性租赁住房 建筑面积	m ²	保障性租赁住房套 (间)数	套(间)
配套设施 建筑面积	m ²	配套设施 主要内容	
项目类型			
筹建方式			
项目规模	总共 套(间)		
	70 平方米以下 (间)	套(间)	70 平方米以上 套
出租对象			
租金水平	租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，每年涨幅不超过____%，且不高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅。		

住房和城乡建设部门

XXXX 年 XX 月 XX 日

抄送：区发展改革、规划和自然资源、税务、金融等部门，项目所属镇政府（街道办），广东电网有限责任公司广州供电局、各供水经营企业、各管道燃气经营企业。

附件 5：注销/撤销项目认定文件模板

广州市保障性租赁住房项目 注销/撤销认定书

(参考模板)

XX 区保租房注销/撤销〔20XX〕XX 号

_____(单位/个人名称)_____:

经核定，_____(项目名称)_____项目（原项目认定书编号 XX 区保租房认定〔20 〕 号）不再纳入广州市保障性租赁住房管理，不再享受保障性租赁住房的专门支持政策。

住房和城乡建设部门

XXXX 年 XX 月 XX 日

抄送：区发展改革、规划和自然资源、税务、金融等部门，项目所属镇政府（街道办），广东电网有限责任公司广州供电局、各供水经营企业、各管道燃气经营企业。

公开方式：主动公开