

附件 1

深圳市既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目认定指引

一、适用范围

本指引适用于既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目初审、审核和认定。

二、项目初审

(一) 项目受理。申请人向区住房建设部门提交《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知(试行)》(深建规〔2022〕8号)规定的项目申请材料后,由区住房建设部门自收到申请材料之日起1个工作日内进行核查,对申请人符合申请资格并且申请材料齐全、格式规范的,予以受理;对材料不齐全或者格式不规范的,应当一次性告知申请人需要补齐或者完善的资料。

(二) 组织核查。区住房建设部门应当自受理申请之日起2个工作日内,根据改建项目具体情况,将项目申请材料分送本辖区规划和自然资源、更新整备、产业、教育、水务等主管部门,区规划土地监察机构、市不动产登记机构以及水、电、燃气等市政公用服务企业进行核查。相关部门或者单位应当自收到区住房建设部门分送的材料之日起3个工作日内完成核查。区住房建设部门可根据项目情况,组织相关的部门或者单位进行现场勘查;现场查勘期限不计入核查期限。

(三) 职责分工。各部门或者单位按照以下职责分工对相关

事项出具意见，具体如下：

1. 区住房城乡建设部门

(1) 商业、办公、旅馆（酒店）、科研教育、研发用房改建的，是否以栋、座或者层为单位；按层改建的，拟改建楼层的消防疏散、管道设施等是否相对独立。厂房、仓储用房改建的，是否以栋或者座为单位，拟改建房屋与周边建筑防火间距是否符合《建筑设计防火规范》中关于民用建筑防火间距的要求；项目改建总建筑面积是否不低于 1000 平方米。

(2) 改建项目是否纳入棚户区改造计划。

(3) 申请人提交的同意改建书面意见中的他项权益人信息是否与不动产登记簿记载的一致；拟改建项目所在宗地存在两个以上共有人的，是否取得法律规定数量的共有人同意改建；拟改建建筑物区分所有权的，是否取得法律规定数量的业主同意改建。

(4) 项目单位是否提供房屋安全鉴定报告或者委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位对拟改建房屋的荷载、抗震等原结构设计是否满足改建后房屋安全使用要求进行复核。

(5) 项目改建设计图纸是否按照非住宅类居住建筑的相关标准和防火要求、建筑节能、既有建筑绿色改造评价一星级的相关标准和要求等进行设计，是否满足卫生、通风等居住要求。

(6) 改建后的物业管理区域是否具备符合《深圳经济特区物业管理条例》等规定的物业管理用房。

2. 区产业部门

(1) 将厂房、研发用房或者仓储用房进行改建是否影响产业发展需求。

(2) 拟改建房屋是否属于创新型产业用房以及对其进行改建是否符合工业区块线、创新型产业用房管理规定等。

涉及市产业部门管理的厂房、研发用房或者仓储用房的，区产业部门应当征求市产业部门意见。

3. 区规划和自然资源部门（含区城市更新和土地整备部门）

(1) 拟改建项目是否符合规划原则。

(2) 拟改建房屋建筑外立面变更设计是否影响城市景观。

(3) 改建设计中是否存在屋顶加层或者室外加建行为（必要的交通、消防疏散设施除外）。

对通过城市更新、棚户区改造等方式建设的非居住房屋进行改建的，由区城市更新和土地整备部门对前述三方面事项出具意见。

改建项目是否纳入城市更新单元计划、土地整备计划和房屋征收计划，由区城市更新和土地整备部门出具意见。

4. 区教育部门

改建后房屋的学前教育和义务教育学位情况。

5. 区水务部门

项目改建设计图纸是否按照排水系统雨污分流等相关标准和规范进行设计，排水需求是否在现状市政设施的承载范围内等。

6. 区规划土地监察机构

改建项目实施前是否存在扩建、加层等违反规划管理的情形。

7. 市不动产登记机构

查询与改建项目相关的不动产登记信息。

8. 市水务集团

(1) 项目是否具备优质饮用水入户改建的条件；具备改建条件的，项目改建设计图纸是否按照我市《优质饮用水工程技术规程》《二次供水设施技术规程》等相关标准、规范要求设计；

(2) 按层改建的项目是否具备抄表到户条件；

(3) 改建后的项目供水需求是否在现状市政设施的承载范围内等。

9. 深圳供电局

改建项目变配电系统的相关设计图纸是否按照相关标准和规范进行设计；按层改建的项目是否具备抄表到户条件。

10. 市燃气集团

项目改建设计图纸是否按照燃气管道及设施等相关标准和规范进行设计；按层改建的项目是否具备抄表到户条件。

(四) 出具初审意见。经核查满足条件的，区住房城乡建设部门应当自完成核查之日起3个工作日内提请区政府组织审核。根据项目情况，区政府统筹组织本辖区住房城乡建设、规划和自然资源、更新整备、产业、教育、水务等部门，区规划土地监察机构、市不动产登记机构，以及水、电、燃气等市政公用服务企业进行专

题审议，形成项目初审意见。区政府可根据项目情况，组织前述规定以外的部门或者单位一并参加专题审议。

（五）审议结果。审议通过的，由区住房建设部门报市领导小组办公室；审议不通过的，由区住房建设部门书面告知理由。

三、项目复核

（一）项目上报。改建项目经区政府审议通过后，由区住房建设部门于审议通过之日起3个工作日内，将项目基本情况、各部门或者单位的意见情况以及区政府审议情况等一并报送市领导小组办公室。

（二）组织复核。市领导小组办公室应当自收到区住房建设部门报送的改建项目材料之日起5个工作日内，组织市规划和自然资源、更新整备、产业、教育、水务等部门或者有关单位研究提出复核意见，并报市领导小组审议。

四、项目认定

市领导小组审议后，由市领导小组办公室将市领导小组审议情况通报区政府。改建项目经审议通过的，由区政府出具项目认定书，并按规定进行公示；审议未通过的，由区住房建设部门书面告知理由。

五、其他事项

（一）项目认定书出具后，区住房建设部门应当及时录入改建项目基本信息、开工建设日期、竣工验收日期等情况并上传项目认定书等材料至市住房租赁监管服务平台。

（二）区政府可结合本辖区实际情况，在本指引基础上细化完善项目初审相关工作要求。