附件1

深圳市保障性租赁住房项目认定指引

市政府或者区政府组织认定的项目，按照本指引有关规定开展依申请认定或者直接认定；市住房主管部门根据市政府授权开展认定的项目，参照本指引有关规定开展依申请认定或者直接认定。

一、依申请认定项目

（一）非居住存量土地新建项目。

非居住存量土地新建项目主要包括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）新建的项目，利用交通场站、变电站和消防站等公用设施和交通设施用地新建的项目。

1．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文件。

（4）项目规划研究方案，明确项目规划依据、土地用途规划调整的可行性和安全性、建设内容、建设规模以及有关规划指标等内容。

2．认定程序。

由市政府按照以下程序组织认定，从项目受理到完成认定原则上不超过30个工作日：

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

（2）核查。区住房主管部门应当自受理之日起5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）初审。经核查满足条件的，区住房主管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市规划和自然资源部门派出机构、区生态环境、区教育等部门初审。

（4）审查。经初审通过的，由区政府报市住房主管部门，市住房主管部门组织市相关部门提出审查意见。

（5）认定。市住房主管部门提请市政府决策。市政府认定后，由区政府出具项目认定书。

（二）产权明晰居住存量房屋项目。

除直接认定的项目外，按照以下规定申请认定。

1．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。

（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）收储或者委托运营的，提交正在生效的房源收储合同或者委托运营合同等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。

（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。

2．认定程序。

对材料齐全、格式规范的，区住房主管部门应当自收到申请之日起1个工作日内予以受理，并自受理之日起5个工作日内进行核查；街道办事处对房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查情况进行核查。经核查满足条件的，由区住房主管部门提请区政府予以认定并出具项目认定书。从项目受理到完成认定原则上不超过15个工作日。

（三）已改造的城中村改造项目。

1．申请材料。

（1）项目认定申请书。

（2）申请人身份材料。

（3）收储或者委托运营的，提交正在生效的房源收储合同或者委托运营合同等取得完整出租经营权和收益权的书面协议。

（4）建设、施工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）。

（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。

（6）具有相关资质的鉴定机构出具的、房屋满足安全使用的安全鉴定报告。

2．认定程序。

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30个工作日：

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

（2）核查。区住房主管部门应当自受理之日起5个工作日内，组织街道办事处对照认定条件完成核查。其中，申请主体资格、房源规模以及所涉及的城中村房屋结构的安全性情况等，由区住房主管部门核查；改造的城中村房屋是否位于城中村范围内以及其消防、地质灾害安全隐患情况（包括对排查发现的安全隐患是否进行整治且整治后满足消防、地质安全要求），由街道办事处核查。

（3）审查。经核查满足条件的，区住房主管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查。

（4）认定。经审查通过的，由区政府予以认定并出具项目认定书。

（四）正在办理改造手续的城中村改造项目。

1．申请材料。

（1）项目认定申请书。

（2）申请人身份材料。

（3）收储或者委托运营的，提交正在生效的房源收储合同或者委托运营合同等取得完整出租经营权和收益权的书面协议。

（4）相关政府部门出具的开工备案文件。

2．认定程序。

由区政府按照以下程序组织认定，从项目受理到完成认定原则上不超过30个工作日。

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

（2）核查。区住房主管部门应当自受理之日起5个工作日内，组织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、开工备案等情况，由区住房主管部门核查；改造的城中村房屋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，经核查存在安全隐患的，应当责令整治。

（3）审查。经核查满足条件的，区住房主管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查。

（4）认定。经区政府审查通过，由区政府予以认定，并出具项目认定书。项目认定书可以栋为单位出具。

3．有关要求。

申请人取得项目认定书后，应当按照深圳市城中村保障性住房规模化品质化改造提升相关指引、标准实施改造；项目改造竣工后，申请人应当按规定申请办理竣工验收备案、取得备案回执，并提交项目房源信息材料（包括项目房源的房号、户型、面积等内容）。

二、直接认定项目

（一）本办法第九条第一项规定的用地新增建设且用地批准文件明确建设保障性租赁住房的项目，属于招标拍卖挂牌出让的新供应用地，签订土地成交确认书后，区政府即可出具项目认定书；属于划拨、协议出让、租赁等方式出让的新供应用地，核发土地划拨决定书或者签订土地使用权出让合同、土地租赁合同后，区政府即可出具项目认定书；属于城市更新、旧住宅区更新改造、土地整备等用地新建的，签订土地使用权出让合同或者核发土地划拨决定书后，区政府即可出具项目认定书。

本办法第九条第一项规定的用地新增建设且用地批准文件明确建设住宅、宿舍等居住房屋的项目，区政府通过与土地使用权人签订相关协议等形式确认用地上的居住房屋作为保障性租赁住房后即可出具项目认定书；土地使用权人应在出具项目认定书时提供所在地块的土地使用权出让合同、土地划拨决定书等用地文件。

（二）本办法第九条第二项、第三项规定的项目，由区政府在相关权利人提供房屋权利人或者运营管理单位身份材料、正在生效的房源收储合同或者委托运营合同以及项目房源的房号、户型、面积等信息材料后出具项目认定书。