附件1

保障性租赁住房项目认定、审批流程

1. 项目认定。申请单位向市、县（区）保障性租赁住房工作领导小组提出申请。

（一）存量住房改造：1.申请书；2.申请人营业执照等相关身份材料；3.项目建设方案；4.项目运营方案；5.项目有关材料.

（二）非居住存量房屋改建：1.申请书；2.申请人营业执照等相关身份材料；3.房屋合法权属材料；4.申请人与房屋权利人不一致的需提交授权委托书和房屋权利人身份材料；5.房屋所有权人、抵押权人等相关权利人同意改建的书面意见；6.项目建设方案；7项目运营方案；8.其他所需的材料。

（三）存量土地建设：1.申请书；2.申请人营业执照等相关身份材料；3.土地权属材料；4.项目建设方案；5.项目运营方案；6.项目有关材料。

（四）产业园区配套用地建设：1.申请书；2.申请人营业执照等相关身份材料；3.土地权属材料；4.项目建设方案；5.项目运营方案；6.项目有关材料。

（五）新供应国有建设用地建设：1.申请书；2.申请人营业执照等相关身份材料；3.土地权属材料；4.项目建设方案；5.项目运营方案；6.项目有关材料。

（六）集体经营性建设用地建设：1.申请书；2.申请人营业执照等相关身份材料；3.土地权属材料；4.项目建设方案；5.项目运营方案；6.项目有关材料。

改建项目建设方案应包含拟改建房屋现状及规模说明、设计方案、改建后房源数量、房屋安全性能鉴定书、户型设计及可行性综合分析等内容；新建项目建设方案应包括设计方案、建设计划及可行性综合分析等内容，项目设计、建设、管理等方面应符合国家、省、市的规范和技术标准。

项目运营方案应包括但不限于本项目的出租对象、项目所在区域市场租金水平、本项目的租金标准、年度资格审查、物业管理费用、保障对象申请流程及所需提交的资料等内容；改建项目运营方案，其产权单位或运营管理单位应在项目申请时提交；新建项目运营方案其产权单位或运营管理单位应在项目投入使用前向辖区住房保障部门提交项目运营方案。

1. 联合审查。向市发展保障性租赁住房工作领导小组和县（区）发展保障性租赁住房工作领导小组申请的项目，由市、县（区）发展保障性租赁住房工作领导小组组织住建、发改、财政、自规等部门对申请单位提交材料进行研究讨论和联合审查，审查通过的出具《保障性租赁住房项目认定书》，审查未通过的，书面告知未通过原因。

 三、项目立项。申请单位凭《保障性租赁住房项目认定书》，向属地发改等部门申请办理立项手续。

四、规划审查。项目立项后，申请单位持《保障性租赁住房项目认定书》和立项手续，向属地自然资源部门提出申请，自然资源部门对符合条件的项目予以核定。新建项目按法定程序办理故规划审批手续，改建项目出具规划核定意见。

五、施工图设计和审查。申请单位委托设计单位按照城乡规划文件及规委会审定的建筑方案进行施工图文件设计并送审查机构进行施工图技术审查（含特殊建筑工程消防图纸审查），审查合格后由审查机构直接出具施工图审查合格书。

六、施工许可。申请单位凭自然资源部门的规划手续或者规划核定意见、施工图审查合格文件等要件，向属地住建部门申请质量监督和安监登记手续办理施工许可。

七、建设监督。由属地建设工程质量、安全监督机构对建设工程施工质量、安全进行监督。

八、竣工验收。工程竣工后，申请单位应向属地县（区）政府、经开区管委会申请联合验收，验收合格后纳入保障性租赁住房管理服务平台进行管理。