

# 余姚市人民政府办公室文件

余政办发〔2022〕41号

---

## 余姚市人民政府办公室关于印发 余姚市保障性租赁住房建设管理办法的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市直各部门：

《余姚市保障性租赁住房建设管理办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

余姚市人民政府办公室

2022年6月2日

（此件公开发布）

# 余姚市保障性租赁住房建设管理办法

## 第一章 总则

第一条 为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办〔2021〕22号)、《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》(浙政办发〔2021〕59号)、《宁波市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》(甬政办发〔2021〕83号)、《宁波市关于非住宅改建租赁住房的指导意见(试行)》(甬建发〔2021〕53号)等文件精神,加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内保障性租赁住房的规划、建设、运营和监督管理。

第三条 保障性租赁住房的保障对象为在本地没有住房的新市民、青年人等群体,其中,产业园区和用人单位配套建设的,应优先或定向供应本园区、本单位符合条件的员工;城市建设重点片区、交通站点附近等区域内建设的,主要供应符合条件的新市民、青年人等群体,优先解决公共服务行业从业人员的住房需求。

第四条 市政府成立保障性租赁住房工作领导小组,统筹协调解决全市保障性租赁住房建设和管理等工作中的重大事项。领导小组办公室设在市住建局,具体负责综合协调、政策

拟订、计划汇编、项目认定推进验收等工作。

市发改、资规、住建、财政、经信、生态环境、人社、公安、综合执法、市场监管、流动人口管理、国资、税务、人行余姚市支行等部门按照职责分工，共同做好保障性租赁住房工作。

各乡镇人民政府和街道办事处、中意宁波生态园、余姚经济开发区和工业园区等产业园区管委会具体负责本地区本园区的保障性租赁住房发展管理工作。

**第五条** 市政府直属国有企业和产业园区管委会下属国有企业应在保障性租赁住房发展中发挥示范引领作用，积极参与保障性租赁住房建设和运营管理。

对参与或承担保障性租赁住房专项工作任务的国有企业，市国资监管部门应把该项工作任务纳入考核评价范围，并统筹兼顾对业绩指标的影响。

**第六条** 保障性租赁住房建设应坚持供需适配、产城融合和职住平衡的原则，重点布局在产业园区及周边、交通站点附近和城市建设重点片区等区域。

**第七条** 保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米或套内建筑面积不超过65平方米的小户型为主，提供简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施，具备入住要求，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

新开工建设的保障性租赁住房以宿舍型为主，单间建筑面积一般为 25-45 平方米。已开工建设或现有住房改建的，可适当放宽单套（间）建筑面积标准，户型面积大的可以按间出租，适合改造成小户型的应予以改造。

## 第二章 建设

### 第一节 新建

第八条 资规部门编制年度住宅用地供应计划时，应单列保障性租赁住房用地供应计划，且保障性租赁住房用地供应面积占出让住宅用地供应面积比例应达到 10%以上。

保障性租赁住房用地可采取划拨和出让等两种方式供应，主要以出让方式供应。在出让条件中应按照本办法有关规定明确项目需建设供应的保障性租赁住房套（间）数、租金标准和确定方式等内容要求。

第九条 产业园区（包括小微企业园区）应统筹园区规划发展和企业职工居住需求，由市政府直属国有企业、园区管委会下属国有企业投资或与工业项目企业联合投资，统一规划、建设保障性租赁住房。

产业园区内的存量工业项目和产业园区外亩均效益 A、B 类龙头骨干企业用地面积 50 亩以上的存量工业项目，允许把配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高到

30%，提高部分可以通过新建、拆除重建或扩建等方式，由企业用于建设宿舍型保障性租赁住房。

涉及工业用地的容积率、建筑密度、建筑高度等指标调整的，经综合评估，按程序调整有关控制性详细规划，并依法办理相关项目审批手续。

**第十条** 在符合全域国土空间综合整治、保障性租赁住房建设规划或计划、满足安全要求前提下，农村集体经济组织经属地乡镇人民政府或街道办事处批准后，允许利用集体经营性建设用地，采取自建或联营、入股等方式建设保障性租赁住房。

**第十一条** 在符合保障性租赁住房建设规划或计划、权属不变、满足安全要求的前提下，企事业单位依法取得使用权的闲置土地，按相关程序批准后，允许土地使用权人以自建或与其他市场主体合作等方式，用于建设保障性租赁住房，不补缴土地价款，原划拨土地可继续保留划拨方式。

**第十二条** 新建的保障性租赁住房应独立成栋（幢）、可封闭管理，单个项目的建筑面积不少于 3000 平方米且不少于 50 套（间），其中宿舍型的套（间）数占比不少于 85%。利用产业园区配套用地新建的，应为宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

**第十三条** 新建保障性租赁住房所在区域符合生态环境“三线一单”管控要求，达到环境质量要求。应遵照《住房和

城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）和《宁波市建设工程停车配建指标规定》有关规定设计建设。其中宿舍型保障性租赁住房单套（间）建筑面积一般不超过45平方米，并按要求合理增加服务功能，配建会客厅、餐厨房、洗衣房等共享空间。配建的共享空间建筑面积不低于项目总面积的8%，且不少于100平方米。

## 第二节 改建

**第十四条** 闲置和低效利用的商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，符合保障性租赁住房建设规划或计划、满足安全要求等条件的，经属地乡镇、街道和园区同意并严格按照相关程序审批后，允许改建（改造）为保障性租赁住房。

非居住存量房屋改建（改造）用作保障性租赁住房期限不少于8年且首次审批年限不超过12年，期间不变更土地性质，不补缴土地价款。

**第十五条** 非居住存量房屋改建（改造）用作保障性租赁住房，应以地块、楼栋或相对独立部分为基本单位，厂房、仓储改建应以整栋为基本单位，单个项目不少于30套（间）。其中，利用产业园区非居住存量房屋改建（改造）的保障性租赁住房，应为宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

**第十六条** 非居住存量房屋改建（改造）用于保障性租赁住房，应委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位进

行项目设计，并委托具有资质的第三方专业鉴定机构对房屋结构安全开展可靠性鉴定。

**第十七条** 非居住存量房屋改建（改造）用于保障性租赁住房，应遵照《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）等有关规定设计，按照要求合理增加服务功能。

**第十八条** 具有下列情形的非居住存量房屋（建筑）不得改建（改造）用于保障性租赁住房：

- （一）违法违规修建的；
- （二）土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的；
- （三）疑似污染地块、污染地块、管控修复名录地块、土壤污染重点监控单位名录地块，不符合生态环境“三线一单”管控，达不到环境质量要求的；
- （四）已列入城中村片区改造范围或市政府征迁计划的；
- （五）已被查封登记、异议登记等限制转移登记的；
- （六）其他法律法规禁止改建或不具备改建条件的。

**第十九条** 拟改建（改造）用于保障性租赁住房的非居住存量房屋存在抵押登记等他项权利的，应取得所有他项权利人的书面同意。对相邻土地、建筑物造成影响或影响相关利害关系人合法权益的，应征得相邻土地、建筑物产权人或相关利害关系人书面同意。

第二十条 闲置的政府、国有企事业单位投资的公租房、共有产权住房、租赁型人才安居专用房、安置房可以调整为保障性租赁住房使用。

### 第三节 项目管理

第二十一条 投资建设单位或受托运营单位在实施保障性租赁住房新建改建项目前，应向市保障性租赁住房工作领导小组办公室申报，取得保障性租赁住房项目认定书。具体申报认定的流程和提交资料如下：

（一）投资建设单位或受托运营单位向市保障性租赁住房工作领导小组办公室提交项目认定申请书和新改建、分配、运营管理方案等相关资料；

（二）市保障性租赁住房工作领导小组办公室组织市发改、经信、资规、生态环境、住建、供电、供水、燃气等有关单位和属地乡镇、街道或产业园区进行现场踏勘，对项目用地和新改建、分配、运营管理方案实施联合审查，其中已经开工或建成的房屋转为保障性租赁住房使用的，主要审查分配、运营管理方案，形成联合审查意见；

（三）经联合审查同意的，由市保障性租赁住房工作领导小组办公室出具保障性租赁住房项目认定书。

第二十二条 投资建设单位或受托运营单位制定的运营管理方案应明确平均租金标准和确定方式，且平均租金标准应低于本办法第三十一条规定确定的平均租金标准。



**第二十三条** 投资建设单位或受托运营单位凭保障性租赁住房项目认定书，通过投资项目在线审批监管平台，到市发改、资规、生态环保、住建等相关单位办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等审批手续，申请办理各类政策资金补助、税费减免和金融等优惠政策。

对企事业单位利用自有闲置土地新建、存量房屋改建保障性租赁住房等不涉及土地权属变化的项目，可使用已有的用地手续等材料作为土地证明文书，不再办理用地手续。

各相关联审单位要优化审批流程，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率。鼓励采取告知承诺制办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续。

**第二十四条** 项目具备竣工验收条件后，由投资建设单位或受托运营单位组织勘察、设计、施工、监理等单位按有关规定进行竣工验收，办理消防验收、备案抽查，并向领导小组办公室申请联合检查，由领导小组办公室出具联合检查意见。

**第二十五条** 本办法出台前已开工建设和既有的其他租赁住房，按照第二十条规定经联合审查后，由市保障性租赁住房工作领导小组办公室出具保障性租赁住房项目认定书，组织联合检查并出具联合检查意见。

**第二十六条** 保障性租赁住房项目应整体确权，不得分拆转让、分拆抵押、分割出售或变相销售。整体转让的保障性租

赁住房项目，须经市人民政府批准，保障性租赁住房性质和土地用途不变。其中，工业项目范围内建设的保障性租赁住房须与生产性厂房一并转让，不得单独转让。

**第二十七条** 保障性租赁住房新建项目，待竣工验收后 60 日内申请办理不动产登记相关手续。不动产登记机构应在不动产登记簿及权属证书附记栏注明“保障性租赁住房”，其中工业用地项目注明“宿舍（保障性租赁住房）”。

### **第三章 运营管理**

**第二十八条** 保障性租赁住房的投资建设单位应整体持有并持续出租运营保障性租赁住房项目，委托或者授权第三方企业运营的，对受托第三方企业的运营负监督主体责任，并与第三方企业就租赁合同义务对承租人承担连带责任。

**第二十九条** 投资建设或运营单位应制定保障性租赁住房具体运营管理办法，做好保障对象申请受理、配租、租赁合同签订、入住登记、租金收缴、退租等日常管理服务工作，向市住建部门办理房源登记入库、房屋租赁网签备案等手续。自行或委托专业单位做好物业服务、安全管理和公共服务提供等管理服务工作，协助做好治安等工作。

**第三十条** 市住建局应加强住房租赁监管服务平台管理，实现保障性租赁住房运营单位及房源登记入库、房源信息发布和查找、租赁合同网签备案、保障对象核查、入住人员登记和

信用记录、租赁数据统计监测等一网通办和全过程监管。

**第三十一条** 在优先满足保障对象的前提下，允许闲置半年（含）以上的保障性租赁住房面向市场出租。面向保障对象出租的，租期一般不超过3年；面向市场出租的，租期最长不超过1年。租赁合同期满前1个月，核验保障对象是否符合续租条件。

保障对象获得本地公租房保障或取得本地其他产权型住房的，应及时退出保障性租赁住房，不得转租、转借，也不得改变租住用途。

**第三十二条** 新建或改建（改造）的保障性租赁住房，平均租金不高于同地段同品质市场租赁住房平均租金的90%，具体由投资建设或运营单位委托第三方专业机构评估确定，评估原则上每两年一次。面向本园区、本单位本系统职工定向供应的保障性租赁住房，租金可进一步降低。

已纳入保障性租赁住房规范管理的中央财政支持住房租赁市场发展试点项目，租金已有约定的，按照约定标准执行。保障性租赁住房用地出让时，已在出让条件中明确保障性租赁住房租金标准的，按照约定执行。

## **第四章 政策支持**

**第三十三条** 资规等有关部门和各乡镇（街道）、产业园区

要严格按照第二章有关规定，落实各项土地支持政策。

**第三十四条** 列入年度目标任务或年度建设计划的新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设项目，住建、财政等有关部门要积极支持和争取申报中央预算内投资，争取申报省、宁波等补助资金，并按规定补助投资建设或运营单位。

**第三十五条** 财政等有关部门要统筹从土地出让收益、住房公积金增值收益等计提的住房保障资金、从土地出让收入提取的“腾笼换鸟”专项经费，用于发展保障性租赁住房，对纳入保障性租赁住房管理的存量租赁房屋给予适当补助。

**第三十六条** 税务等有关部门要按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）等有关规定，落实保障性租赁住房项目税收优惠政策，投资建设或运营单位凭保障性租赁住房项目认定书和联合检查意见申请办理税收优惠。

**第三十七条** 保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费，投资建设单位凭保障性租赁住房项目认定书向财政、住建等有关部门办理免缴手续。保障性租赁住房新建项目不强制要求采用装配式建筑。

**第三十八条** 保障性租赁住房执行民用水电气价格，投资建设或受托运营单位凭保障性租赁住房项目认定书和联合检查意见，到供电、供水、供气等单位申请按照居民标准执行用水、用电和用气价格。

**第三十九条** 支持银行等金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款，为改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款，落实房地产信贷管理差别化对待政策。

**第四十条** 支持符合条件的保障性租赁住房项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点，支持符合条件的保障性租赁住房建设运营企业在银行间市场发债融资，支持国有企业建设保障性租赁住房项目申报政府专项债。

## **第五章 监督管理**

**第四十一条** 项目取得保障性租赁住房认定书后，在办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续过程中，因不符合审批条件确实无法办理相关手续的，或因征收拆迁等不可抗力因素灭失的，应退出保障性租赁住房管理。经市保障性租赁住房领导小组办公室审查同意后，注销项目认定书。

保障性租赁住房项目认定书注销后，需及时抄送税务、金融等管理部门以及水、电、气等市政公用单位。项目退出后，不再享受对保障性租赁住房的专门支持政策。

**第四十二条** 住建、资规、综合行政执法、市场监管、公安等有关部门和属地乡镇人民政府（街道办事处）应按照各自职责分工，切实加强对保障性租赁住房建设和运营管理的全过

程监督。发现违法违规行为，各部门依法依规处理。

**第四十三条** 投资建设或运营单位擅自改变保障性租赁住房用途的，由市保障性租赁住房领导小组办公室责令限期整改，拒不整改的，通知有关部门取消各项优惠政策和补助政策，补缴优惠的税费，收回补助资金，并记入企业信用记录。涉嫌违法犯罪的，依法移交司法机关处理。

## 第六章 附则

**第四十四条** 已享受中央和地方各类政策支持租赁住房项目，符合规定的，均应申报取得保障性租赁住房认定书，纳入保障性租赁住房规范管理。

**第四十五条** 本办法自7月1日起施行，实施过程中，如遇上级政策调整，以上级政策为准。

- 附件：
1. 余姚市保障性租赁住房项目认定申请表
  2. 余姚市保障性租赁住房项目联合审查意见
  3. 余姚市保障性租赁住房项目认定书
  4. 余姚市保障性租赁住房项目注销认定书
  5. 余姚市保障性租赁住房项目申请材料目录表(新建)
  6. 余姚市保障性租赁住房项目申请材料目录表(改建)
  7. 余姚市保障性租赁住房项目合格性评审标准(改建)

附件 1

## 余姚市保障性租赁住房项目认定申请表

项目 基本 信息	项目名称			
	项目地址			
	土地来源	<input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有闲置土地 <input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地 (出让/ 租赁/ 划拨)	土地面积	亩
	总建筑面积	平方米	总投资额	万元
	保障性租赁住房建筑面积	平方米	保障性租赁住房建设规模	套(间)
	配套设施建筑面积	平方米	配套设施主要内容	
	建设方式	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 转化	房源类型	<input type="checkbox"/> 住宅型 <input type="checkbox"/> 宿舍型
	项目投资类型	<input type="checkbox"/> 政府投资 <input type="checkbox"/> 企业投资	资金来源	财政 %, 国有企业 %, 民营企业 %, 其他 %
	建设 主体	名称		
统一社会信用代码				
企业联系人			联系电话	
运营 主体	名称			
	统一社会信用代码			
	企业联系人		联系电话	

(计划) 开工时间	年 月	计划) 投入 使用时间	年 月
租金要求	租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 % 租金年涨幅不超过 %		
运营管理模式	<input type="checkbox"/> 自主运营 <input type="checkbox"/> 托管运营 <input type="checkbox"/> 其他:		
<p><b>承诺书</b></p> <p>本单位自愿申请以上项目为保障性租赁住房, 遵守保障性租赁住房相关规定, 并就填报内容作如下郑重承诺:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申报的项目内容及相关资料真实、合法、准确。</li> <li>2. 用作保障性租赁住房期间不改变住房租赁用途, 不分割登记、分割转让、分割抵押, 不上市销售或变相销售。</li> <li>3. 不以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。</li> <li>4. 本项目建成的保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房评估租金。</li> <li>5. 如上报的信息不实或有误, 如违反承诺或者作出不实承诺, 由本单位承担后果。</li> </ol>			

申请人 (盖章):

年 月 日

注: 若申请认定的项目为配套建设项目, 则上述相关内容仅需填写申请认定为保障性租赁住房项目相关的内容 (含与保障性租赁住房直接相关的配套设施内容)。

## 附件 2



# 余姚市保障性租赁住房项目联合审查意见

编号: 15 位编码

申报单位	
项目名称	
产权人	
项目地址	
组织联审会议时间 及参加审查单位	
联合审查意见	
联合审查单位 代表签字	

余姚保障性租赁住房工作领导小组办公室  
(盖章)

年 月 日

附件 3

# 余姚市保障性租赁住房项目认定书

证书编号： 15 位编码

〔建设（运营）单位名称〕:

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和浙江省、宁波市、余姚市有关规定，现认定  
 \_\_\_\_\_ 项目为保障性租赁住房，具体信息如下：

项目 基本 信息	项目名称			
	项目地址			
	土地来源	<input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有闲置土地 <input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地 （出让/ 租赁/ 划拨）	土地面积	亩
	总建筑面积	平方米	总投资额	万元
	保障性租赁住房建筑面积	平方米	保障性租赁住房建设规模	套（间）
	配套设施建筑面积	平方米	配套设施主要内容	
	建设方式	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 转化	房源类型	<input type="checkbox"/> 住宅型 <input type="checkbox"/> 宿舍型
	项目投资类型	<input type="checkbox"/> 政府投资 <input type="checkbox"/> 企业投资	资金来源	财 政 %， 国有企业 %， 民营企业 %， 其 他 %
建设 主体	名 称			
	统一社会信用代码			
	企业联系人		联系电话	
运营	名 称			

主体	统一社会信用代码			
	企业联系人		联系电话	
(计划)开工时间		年 月	(计划)投入使用时间	年 月
租金要求		租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 % 租金年涨幅不超过 %		
运营管理模式		<input type="checkbox"/> 自主运营 <input type="checkbox"/> 托管运营 <input type="checkbox"/> 其他:		
<p><b>支持政策</b></p> <p>凭此项目认定书，项目纳入保障性租赁住房规范管理，可享受下列支持政策：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 相关部门给予办理立项、用地、规划、施工、消防、验收等手续。</li> <li>2. 比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，免收城市基础设施配套费。</li> <li>3. 用水、用电、用气价格按照居民标准执行。</li> <li>4. 符合条件项目，可纳入财政资金补助范围。</li> <li>5. 符合条件项目，可向金融机构申请金融支持，银行业金融机构向持有项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。</li> </ol>				

余姚市保障性租赁住房领导小组办公室

(盖章)

年 月 日

注：若认定为保障性租赁住房的项目为配套建设项目，则上述相关认定内容仅需体现与保障性租赁住房项目相关的内容（含与保障性租赁住房直接相关的配套设施内容）。

附件 4

## 余姚市保障性租赁住房项目注销认定书

[建设（运营）单位名称]:

经审核，注销\_\_\_\_\_项目的保障性租赁住房项目认定书（原认定书编号：\*\*\*），不再纳入余姚市保障性租赁住房管理，不再享受保障性租赁住房专门支持政策。

项目名称			
项目地址			
建设单位		社会信用代码	
运营单位		社会信用代码	
项目规模	套（间）		
备注			

余姚市保障性租赁住房领导小组办公室

（盖章）

年 月 日

附件 5

## 余姚市保障性租赁住房项目申请材料目录表 (新建)

开 工 前	保障性租赁住房项目认定申请书和书面承诺（主要内容、格式详见附件 1）
	新建方案（要求提供相关设计图纸）。主要内容包括项目概况、建筑设计方案（户型设计、房源数量等）、建设计划及可行性分析、项目运营可行性报告（投入成本、回收周期等）、租赁管理可行性报告（经营模式、租赁对象、租金水平、租期设定等）
	企业营业执照复印件
	国家企业信用信息公示系统出具的企业信用报告；国家税务局出具的三年五欠税证明或完税证明；中国人民银行出具的征信报告；（非国有企业需提供）
	项目单位法人身份证明，申请人为受托的相关机构的还需提供企业法人证明及法定代表人身份证明；存在抵押登记等他项权利的，提供所有他项权利人身份证证明及其同意建设的书面意见；若不存在抵押情况，提供无抵押证明
	申请项目权属证明材料
	其他需要提交的用地、规划、建设等报审材料
竣 工 后	项目权属证书或者用地、规划、建设等许可证明
	竣工交付使用备案资料
	物业交付承接查验资料（实施物业管理的，需提供）
	房源明细清单（户型、面积）或房产测绘报告
	租赁运营管理方案

提交复印件的，均需核验原件。

## 附件 6

# 余姚市保障性租赁住房项目申请材料目录表 (改建)

开工前	保障性租赁住房项目认定申请书和书面承诺(主要内容、格式参见附件 1)
	改建方案(要求提供相关设计图纸)。改建方案的内容包括项目现状、建筑设计方案(含总平面图、户型图、房源数量等)、项目运营方案(投入成本、回收周期等)、租赁管理方案(经营模式、租赁对象、租金水平、租期设定等)
	企业营业执照复印件
	改建项目权利人身份证明,委托实施的还需提交委托代理人身份证明
	改建项目不动产权属证明文件
	具有资质的第三方专业鉴定机构出具的房屋安全可靠性能鉴定报告
	存在抵押登记等他项权利的,提交所有他项权利人身份证明文件及其同意改建的书面意见;若不存在抵押情况,提供无抵押证明
竣工后	项目施工图设计审查意见
	消防合格报告
	空气质量检测合格报告
	项目权属证书或者改建规划、施工等许可证明
	竣工验收资料
	物业交付承接查验资料(实施物业管理的,需提供)
	改建后的房源明细清单(户型、面积)或房产测绘报告
租赁运营管理方案	

注:提交复印件的,均需核验原件。

## 附件 7

# 余姚市保障性租赁住房项目合格性评审标准 (改建)

序号	审核内容	审核部门
1	改建项目符合区域功能定位，能进一步优化空间布局；或者符合租赁住房建设专项规划要求	资规
2	改建建筑不存在查封登记、异议登记等限制交易情形	
3	改建建筑为合法建筑，不存在违法违章建筑	
4	不是土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的建筑	
5	符合产业政策或相关产业发展要求	发改、经信
6	不属于疑似污染地块、污染地块、管控修复名录地块、土壤污染重点监控单位名录地块；改建建筑所在区域符合生态环境“三线一单”管控要求，达到环境质量要求	生态环境
7	改建项目符合消防安全要求	住建
8	改建项目符合房屋结构性安全要求	
9	工业建筑以整栋为基本改建单位，其他非工业类建筑不能以整栋改建的，改建部分应为相对集中的连续楼层。改建后的规模应不少于 30 套（间）	
10	改建设计方案经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位设计（含消防）	
11	单套（间）户型建筑面积原则上按照国家保障性租赁住房面积标准（一般不大于 70 平方米）执行	
12	改建项目做好雨污分流改造，设置化粪池等预处理设施，污水接入市政污水管网	
13	改建项目符合出租房治安标准	公安
14	改建建筑未列入征收、拆迁计划	属地乡镇（街道）、产业园区
15	改建项目满足水、电、气供应与使用相关要求	水、电、气供应单位

---

抄送： 市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院。

---

余姚市人民政府办公室

2022年6月2日印发

---