关于既有非居住房屋改造保障性租赁住房
的通知

（征求意见稿）

为了规范既有非居住房屋改造保障性租赁住房行为，切实增加保障性租赁住房供给，有效缓解新市民、青年人等群体住房困难，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）文件精神，结合我市实际，现就既有非居住房屋改造保障性租赁住房有关事项通知如下：

一、适用范围

既有非居住房屋改造保障性租赁住房，是指将闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓库等非居住存量房屋改造为保障性租赁住房的行为。

工业用地或者物流用地上厂房、研发用房、仓库等既有非居住房屋应当在保障产业发展需求的前提下进行改造。

深圳经济特区高新技术产业园区的厂房、研发用房、仓库等既有非居住房屋，以及对居住和公共环境有严重干扰、污染或者安全隐患的工业用地或者物流用地上的厂房、研发用房、仓库等既有非居住房屋不得实施改造。

二、基本原则

（一）合理选址，供需匹配。既有非居住房屋改造保障性租赁住房，应当符合城市总体规划、区域功能定位和产业发展等要求，重点在产业功能区、商业商务聚集区、城市建设重点片区等就业岗位集中片区，以及轨道交通站点附近等交通便捷区域开展和实施，有效缓解供需匹配问题。

（二）市场运作，政策支持。充分发挥市场机制作用，积极引导市场主体将既有非居住房屋改造作为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限、建筑面积规划指标以及不动产登记信息，不补缴土地价款，按照国家规定享受土地、财税、金融等对保障性租赁住房的专门支持政策。

（三）市级统筹，区级实施。市住房建设部门牵头制定改造政策，统筹推进改造工作。区政府建立相关部门联动协调机制，落实本区改造项目的建设和管理工作，引导、督促企业规范实施改造。

三、改造条件

既有非居住房屋改造保障性租赁住房应当同时符合以下条件：

（一）不动产权证（或建设工程规划许可证）证载用途为商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房或者仓库等非居住用途。

（二）不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；存在抵押登记等他项权益的，应当取得所有他项权益人同意。

（三）商业、办公、旅馆（酒店）、研发用房应以栋、座或者层为单位进行改造，厂房、仓库应以栋或者座为单位进行改造。单个项目改造建筑面积不低于1000平方米。

（四）改造项目所在宗地或改造房屋所在同栋建筑物存在两个以上共有人的，应当经全体共同共有人或者占份额三分之二以上的按份共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外；建筑物区分所有权的，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并取得参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意改造。

（五）法律、法规和规章规定的其他条件。

四、改造要求

（一）结构安全。改造项目实施前，房屋所有权人应当委托有资质的鉴定机构进行房屋安全鉴定，确定房屋结构安全现状和实施改造的安全性，为房屋改造加固设计提供依据；应当委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，出具施工图，并委托有相应资质等级的施工单位实施，确保房屋结构安全。

（二）消防安全。改造项目按照非住宅类（公寓或者宿舍）居住建筑的相关标准和防火要求进行设计、施工，办理消防审批手续。

（三）设计施工技术标准。改造项目的设计和施工应当符合国家、省和本市现行相关标准和规范。改造项目的户型建筑面积以不超过70平方米的小户型为主。改造为宿舍形式租赁住房应当执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准。

（四）水电气设施。项目供水、供电、供气设施改造应当符合国家、省和本市相关标准、规范，并实行抄表到户。改造项目符合优质饮用水入户改造条件的，改造后的供水设施（含供水管网、二次供水设施等）应当符合我市《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。项目改造后，供水、排水等需求不得超过现状市政设施的承载范围，并且排水设施应当符合雨污分流要求。

（五）环保卫生。改造后的保障性租赁住房应当具备良好的卫生、通风、采光等居住条件，并且符合国家、省和本市的相关标准。项目竣工验收时应当按照《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB50325-2020）进行室内环境污染物浓度检测，符合规定标准后方可对外出租。

（六）节能与绿色改造。改造后的门窗等围护结构以及设施设备，应当满足国家、省和本市现行建筑节能的相关规范要求。以栋为单位改造的项目应当按照《既有建筑绿色改造评价标准》（GB/T 51141）进行改造，改造后至少达到既有建筑绿色改造评价一星级的要求。

（七）物业规范。改造后的物业管理区域应当具备物业管理条件，并且具备符合《深圳经济特区物业管理条例》等规定的物业管理用房。

五、改造程序

既有非居住房屋改造保障性租赁住房项目的申请人可以是房屋所有权人，也可以是受其委托实际开展住房租赁运营的专业化住房租赁企业等市场主体。申请人按照以下程序向区住房建设部门申请项目认定：

1. 认定申请

改造项目申请人应当向项目所在辖区住房建设部门提交以下材料申请项目认定：

1.书面申请书。

2.申请人身份材料：

（1）申请人是房屋所有权人的，属于自然人的应当提交本人有效身份材料，属于企事业单位的应当提交营业执照、法人证书以及法定代表人或者负责人的有效身份材料；

（2）申请人是受委托的住房租赁企业等市场主体的，应当提交受托企业营业执照、法定代表人有效身份材料以及房屋所有权人有效身份材料、授权委托书；

（3）委托代理人办理的，还需提供申请人授权委托书、代理人有效身份材料。

3.不动产权属证书或者其他合法权属资料；无法提供前述权属资料的既有非居住房屋，提供建设工程规划许可证。

4.已竣工验收备案的，提供建设工程规划验收合格证。

5.存在抵押登记等他项权益的，提交所有他项权益人的身份材料及同意改造的书面意见。

6.改造项目所在宗地或者改造房屋所在同栋建筑物存在两个以上共有人以及建筑物区分所有权的，提交法律规定数量的共有人或者业主同意改造的书面意见。

7.改造设计图纸，包括项目改造平面图、立面图、剖面图以及消防、供排水、电路、燃气分析图等必要详图。

8.房屋安全鉴定报告。

9.承诺书。承诺内容包括但不限于拟改造房屋所有权和使用权来源合法、不存在依法应当停止使用或者整体拆除的情况、项目运营期间不改变保障性租赁住房用途、项目停止运营后依法依约处理房屋租赁关系等事项以及因此引起的纠纷、诉讼等。

（二）项目认定

区住房建设部门统一受理本区的项目申请，并组织本辖区规划和自然资源、产业、教育、水务等部门，市不动产登记机构，以及水、电、燃气等市政公用服务企业按照认定指引（详见附件1）对改造项目进行初审后，在其官网、区政府网站和改造项目所在区域显著位置公示5个工作日。公示期限届满后，由区住房建设部门将改造项目（含公示情况）报区政府审核同意后，报市住房建设部门。市住房建设部门按规定组织市相关部门研究提出复核意见，报经市政府同意后，由区住房建设部门出具项目认定书并向社会公告。已取得项目认定书的项目不得改变改造主体及改造设计图纸。

（三）项目实施

申请人取得项目认定书后，应当按照规定办理相关报建手续：

1.按照规定取得社会投资项目备案。

2.属于特殊建设工程的，应当向区住房建设部门申请消防设计审查；属于其他建设工程的，在申请建设工程施工许可时提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料，并纳入消防备案检查对象。

3.按规定将具有相应资质的设计单位出具的施工图设计文件、房屋安全鉴定报告等材料上传至深圳市建设工程勘察设计管理系统后，凭项目认定书，参照未改变建设工程规划许可的二次装修工程相关要求，向区住房建设部门办理建设工程施工许可手续。

4.改造项目工程设计、施工、监理、检测等活动应当遵循建设工程质量安全管理等有关规定。

（四）竣工联合验收。项目竣工并且经申请人组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收后，经申请人提出申请，由区住房建设部门组织本辖区规划和自然资源等部门按照《深圳市建设工程竣工联合（现场）验收管理办法》有关规定进行竣工联合验收。竣工联合验收时，区住房建设部门应当委托具有资质的第三方检测机构对改造项目室内环境污染物浓度进行监督抽检，且抽检数量不得少于3间。

六、监督管理

（一）改造后的保障性租赁住房通过竣工联合验收后方可投入使用，原则上自竣工联合验收之日起5年内（含本数）不得改变用途，并按照我市保障性租赁住房管理相关规定进行管理，不得上市销售或变相销售，不得进行分拆登记、分拆转让、分拆抵押，租赁合同中不得包含期限届满自动续租条款。使用期间，因土地整备或者城市更新等需拆除的，按照改造前的房屋用途和建筑面积予以补偿。

（二）改造后的保障性租赁住房面向本市的新市民、青年人等群体出租，租金标准按照相关规定执行，年度租金涨幅不超过5%；对外出租单次租赁期限原则上不低于30天，经承租人同意，可按月、季、年收取租金，并按照住房租赁资金监管规定进行监管。改造为宿舍形式的保障性租赁住房，原则上应当趸租给用工单位，作为单位员工宿舍使用。

（三）改造后的保障性租赁住房用水、用电、用气价格按照居民标准执行。出租人应当编制房屋使用说明书，告知承租人房屋及配套设施的使用方式，提示消防、用电、燃气等使用事项，并在出租前书面告知承租人房屋的教育、医疗等公共配套情况。

（四）区住房建设部门出具项目认定书后，应当及时录入改造项目基本信息、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。改造后的保障性租赁住房统一纳入我市住房租赁监管服务平台管理，由平台提供相应的房源信息发布、资格审核、合同备案（信息申报）等服务。

（五）区住房建设部门应当建立既有非居住房屋改造保障性租赁住房后续监管机制，加强对租赁经营活动、履约行为监管，重点对已取得认定书项目未经竣工联合验收或者竣工联合验收未通过即投入使用、通过“以租代售”等形式违规转让、改造后用于非保障性租赁住房用途等违规行为进行检查，并依法将其作为不良信用记录列入信用目录，并且可要求退回已获得的专项资金补助。区住房建设部门应当对改造完成的项目进行定期检查；根据工作需要，可会同市场监管部门、规划土地监察机构等进行联合检查。

七、项目退出

（一）改造后的保障性租赁住房自竣工联合验收通过之日起满5年，或者虽然不满5年但项目出租率不足60%且持续6个月以上，部分或者全部房源不再作为保障性租赁住房用途的，可以申请变更或者注销项目认定。

（二）申请变更或者注销项目认定的，房屋所有权人应当向区住房建设部门提交以下材料：

1.变更或者注销项目认定申请书;

2.原项目认定书；

3.委托运营的，需提交与受托的住房租赁企业变更委托事项或者解除委托关系的证明材料；

4.住房租赁合同尚未到期且不再作为保障性租赁住房的，需提交依法依约解除或者终止住房租赁合同的相关证明材料。

（三）区住房建设部门经审核后，核发注销项目认定文件，并且抄送水、电、燃气等市政公用服务企业。改造项目注销后，取消其民用水、电、气价格优惠，不再享受国家对保障性租赁住房的其他专门支持政策。

（四）房屋所有权人应当将不再作为保障性租赁住房的房源恢复至改造前的状态；在施工前，房屋所有权人应当按照燃气管理有关要求做好燃气设施保护工作。房屋所有权人未在规定期限内将保障性租赁住房恢复至改造前状态的，视为擅自改变建筑物功能、非法改变土地用途，由相关职能部门依法查处。

八、保障措施

（一）市住房建设部门应当加强对各区既有非居住房屋改造保障性租赁住房工作的指导和监督，建立项目跟踪评估机制，研究解决相关疑难问题，及时总结经验，完善实施机制。区住房建设部门应当于每年12月31日前将年度既有非居住房屋改造保障性租赁住房工作情况报市住房建设部门。

（二）区政府应当组织住建、规划、产业、教育、水务等相关主管部门，以及水、电、燃气等市政公用服务企业建立联动协调机制，负责统筹研究、协调解决改造项目推进的困难和问题。各区可以结合本区实际情况，制定细化分解方案，推进工作落地。

九、其他事项

（一）本通知发布前将权属清晰的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房或者仓库等既有非居住房屋（不含农村城市化历史遗留违法建筑）改建或改造为租赁住房的项目，经规划土地监察机构依法查处后可继续使用的，各区可参照本通知要求组织评估，对符合相关要求的，经市政府同意后，纳入保障性租赁住房管理。

（二）本通知自x年x月x日起施行，有效期5年。

附件：1.深圳市既有非居住房屋改造保障性租赁住房项

目认定指引

2.相关格式范本

附件1

深圳市既有非居住房屋改造保障性租赁住房
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造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《通知》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）组织初审。区住房建设部门应当自受理申请之日起10个工作日内组织联合初审。区住房建设部门确定联合初审会议时间后，根据改造项目具体情况，提前将项目申请材料分送本辖区规划和自然资源、产业、教育、水务等主管部门，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预审。

（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.区住房建设部门

（1）商业、办公、旅馆（酒店）、研发用房改造的，是否以栋、座或者层为单位；厂房、仓库改造的，是否以栋或者座为单位；整个项目改造建筑面积是否不低于1000平方米；拟改造房屋是否存在改扩建、加层、是否临近高边坡等情况；厂房、仓库改造的，拟改造房屋与周边建筑防火间距是否符合相关防火要求。

（2）拟改造房屋是否已取得房屋安全鉴定报告;是否委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案,并在改造设计图纸予以明确。

（3）项目改造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，是否满足改造后的卫生、通风、采光等居住要求。

（4）改造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

将厂房、研发用房或者仓库进行改造是否影响产业发展需求；拟改造房屋是否属于创新型产业用房以及对其进行改造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、研发用房或者仓库的，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

拟改造房屋建筑外立面变更设计是否影响城市景观；拟改造房屋的建筑面积规划指标是否改变；拟改造房屋的总平面布局是否符合规划管控要求。

4.区教育部门

改造后房屋的学前教育和义务教育学位情况。

5.区水务部门

项目改造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.市不动产登记机构

（1）拟改造房屋是否已办理不动产首次登记，不动产权证载用途是否为商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓库等非居住用途。

（2）拟改造房屋是否存在查封登记或者异议登记等限制转移登记情形。

（3）拟改造房屋是否存在抵押登记等他项权益，以及申请人提交的同意改造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。

（4）拟改造项目所在宗地或改造房屋所在同栋建筑物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造；拟改造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造。

7.市水务集团

项目是否具备优质饮用水入户改造的条件；具备改造条件的，项目改造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、规范要求进行设计；改造后的项目供水需求是否在现状市政设施的承载范围内等。

8.市供电局

项目改造设计图纸是否按照建筑电气、接地等相关标准和规范进行设计。

9.市燃气集团

项目改造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。

（四）出具初审意见。区住房建设部门根据项目情况组织需要参会的主管部门或者单位召开联合初审会议，原则上每个月组织一次。相关主管部门或者单位应当指定对项目初审具有决定权的人员参加联合初审。参会人员在听取改造项目的情况说明后，应当发表明确的意见。

（五）公示与审议。经联合初审通过后，区住房建设部门应当在其官网或者区政府网站和改造项目所在区域显著位置公示5个工作日。公示期限届满后，区住房建设部门应当将改造项目以及项目公示情况，报区政府审议。审议通过的，上报市住房建设部门；审议不通过的，由区住房建设部门驳回申请并书面告知理由。

三、项目复核

（一）项目上报。改造项目经区政府审议通过后，由区住房建设部门将项目基本情况、各部门或者单位的意见情况、公示情况以及区政府审议情况等一并报送市住房建设部门。

（二）组织复核。市住房建设部门收到区住房建设部门上报的改造项目后，组织市规划和自然资源、产业、教育、水务等部门或者有关单位研究提出复核意见，并报市政府审议。

四、项目认定

市政府审议后，由市住房建设部门将市政府审议情况通报区住房建设部门。改造项目经审议通过的，由区住房建设部门出具项目认定书；审议未通过的，由区住房建设部门驳回申请并书面告知理由。

五、其他事项

（一）区住房建设部门出具项目认定书后，应当及时录入改造项目基本信息、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。

附件2

**相关格式范本**

既有非居住房屋改造保障性租赁住房项目
申请书

xx区住房和建设局：

我方*（名称）*拟在深圳市xx区*（项目名称）*项目实施既有非居住房屋改造保障性租赁住房，项目具体情况如下：

**一、项目基本情况**，包括项目名称、所在宗地、地理位置以及项目所含房屋的楼栋编码、竣工时间、建设单位、现状用途、产权人情况、使用状况、与周边建筑的间距等。

**二、拟改造房屋情况**，包括产权情况或者使用权来源、他项权益情况、现状用途类别、建筑体量（栋、座、层数及建筑面积）等。

**三、改造方案**，包括改造后保障性租赁住房的户型、面积、规模、配套以及污染物控制设计和说明等。

**四、运营方案，**包括经营模式、租赁群体、租期设定、租金标准等。

**五、投资情况**，包括计划总投资以及资金筹集方式等。

**六、改造可行性**，包括所在建筑区划内其他业主的意见情况以及项目的经济社会效益分析等。

**七、申请人认为需要说明的其它内容。**

特此申请。

 申请人（签章）：

年 月 日

既有非居住房屋改造保障性租赁住房项目
承诺书

xx区住房和建设局：

本承诺人（房屋所有权人）拟在深圳市xx区*（具体地址和项目名称）*实施既有非居住房屋改造保障性租赁住房，根据《关于既有非居住房屋改造保障性租赁住房的通知》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、项目所涉房屋所有权和使用权来源合法；

三、项目所涉房屋不存在依法应当停止使用或者整体拆除的情况；

四、项目运营期间不改变保障性租赁住房用途；

五、项目停止运营后，本承诺人将依法依约处理房屋租赁关系等事项并且妥善解决因此引起的纠纷；

六、项目退出后，将退出的保障性租赁住房恢复至改造前的状态；

七、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）：

年 月 日

深圳市XX区既有非居住房屋改造保障性租赁住房项目认定书

编号：xx区 xx年xx 号

*（申请人）*：

你方申请的（*项目名称*）项目列为深圳市xx区既有非居住房屋改造保障性租赁住房项目。你方可凭此认定书按规定办理建设工程相关报建手续和民用水、电、燃气价格调整手续。

**项目具体情况**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目地址 |  |
| 楼栋编码 |  |
| 改造房屋所在楼层 |  |
| 改造面积 |  |
| 改造后房屋数量 |  |
| 退出要求 |  |
| 其他要求 |  |

xx区住房和建设局（盖章）

年 月 日

关于变更既有非居住房屋改造保障性租赁住房项目认定的申请书

xx区住房和建设局：

我方*（名称）*申请变更深圳市xx区*（地址）（项目名称）*项目（项目认定书编号：x区x年x号），具体情况如下：

**一、项目基本情况**，包括项目所在宗地、地理位置，以及项目建设单位、产权人情况、竣工联合（现场）验收时间等。

**二、项目房屋情况**，包括改造保障性租赁住房的房源量、户型、面积等。

**三、项目运营情况**，包括截止申请日期出租房屋数量、承租人数量、租赁合同到期或者终止情况等。

**四、申请变更范围**，包括拟继续运营的保障性租赁住房的楼栋编码、楼层、房屋数量、房屋面积、承租人数量、租赁合同情况等。

**五、申请人认为需要说明的其它内容。**

特此申请。

申请人（签章）：

年 月 日

关于注销既有非居住房屋改造保障性租赁住房项目认定的申请书

xx区住房和建设局：

我方*（名称）*申请注销深圳市xx区*（地址）（项目名称）*项目（项目认定书编号：x区x年x号），具体情况如下：

**一、项目基本情况**，包括项目所在宗地、地理位置，以及项目建设单位、产权人情况、竣工联合（现场）验收时间等。

**二、项目房屋情况**，包括改造保障性租赁住房的房源量、户型、面积等。

**三、项目运营情况**，包括截止申请日期出租房屋数量、承租人数量、租赁合同到期或者终止情况等。

**四、申请人认为需要说明的其它内容。**

特此申请。

申请人（签章）：

年 月 日

深圳市XX区既有非居住房屋改造保障性租赁住房项目注销认定书

编号：xx区xx年xx号

（*房屋所有权人*）：

《关于注销既有非居住房屋改造保障性租赁住房项目认定的申请书》收悉。经研究，现同意你方全部注销*（项目名称）*（项目认定书编号：x区x年x号）。注销保障性租赁住房情况为：项目地址为xx，楼栋编码为xx，房屋所在楼层为xx，房屋数量为xx套（间），房屋面积为xx平方米。

xx区住房和建设局（盖章）

年 月 日

深圳市XX区既有非居住房屋改造保障性租赁住房项目认定书（变更）

编号：xx区xx年xx号

（*房屋所有权人*）：

根据《深圳市XX区既有非居住房屋改造保障性租赁住房项目注销认定书》（注销认定书编号：x区x年x号），你方已部分注销（*项目名称*）。继续作为保障性租赁住房使用的房屋，其具体情况认定如下：

**项目具体情况**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目地址 |  |
| 楼栋编码 |  |
| 继续作为保障性租赁住房所在楼层 |  |
| 继续作为保障性租赁住房面积 |  |
| 继续作为保障性租赁住房数量 |  |
| 退出要求 |  |
| 其他要求 |  |

xx区住房和建设局（盖章）

年 月 日