

# 关于《广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局关于推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作的通知（征求意见稿）》的起草说明

市规划和自然资源局

## 一、编制背景

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》（国办发〔2021〕22号）、《广东省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》（粤府办〔2021〕39号）、《广州市人民政府办公厅关于进一步加强住房保障工作的意见》（穗府办〔2021〕6号）等政策文件要求，切实推进商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房工作，强化资源要素服务保障，扩大保障性租赁住房供给，市规划和自然资源局会同市住房和城乡建设局于2021年11月启动《关于推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作的通知》（下称《通知》）制定工作。

## 二、编制过程

我局与市住房和城乡建设局在全面研究分析我市商业、商务办公等非住宅存量用房改造租赁住房工作的实施情况及存在问题的基础上，参考天津等城市已印发的政策文件，经2021年11月、2022年3月两轮征求局内、外相关单位意见，以及2021年12月组织省住建厅、专家、市场主体召开

座谈会征询意见后，结合各方意见修改、完善，形成《通知》（征求意见稿）。

### **三、重点内容**

《通知》包括工作目标、适用范围及类型、工作原则、工作流程、监督管理、附则六个部分，重点内容如下：

#### **（一）加强住房保障**

《通知》以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，强化资源要素服务保障，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，加快培育和发展我市住房租赁市场，建立租购并举的住房制度。

#### **（二）扩大适用范围**

按照国办发〔2021〕22号、粤府办〔2021〕39号、穗府办〔2021〕6号文件精神，《通知》第二条明确改建保障性租赁住房工作的适用范围为已建成的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等合法非居住存量房屋，较早期我市2019年-2021年间开展商业、商务办公等非住宅存量用房改造租赁住房工作的房屋类型进一步扩大。

#### **（三）明确改建要求**

《通知》第三条进一步细化了非住宅存量房屋改建保障性租赁住房的具体要求，提出权属清晰、性质不变、结构安全、消防安全、环保卫生、完善配套等改建要求。若改建项

目确实无法满足上述要求的，将不能通过联合审查。

#### **（四）细化办理流程**

《通知》第四条对改建项目的立案申请、联合会审、审查认定、施工许可、房源入库、项目退出、项目续期等各项流程进行全面介绍，明晰职责分工和工作指引，加快推进非住宅存量房屋改建保障性租赁住房工作。

#### **（五）强化监督举措**

《通知》第五条对改建项目的监督管理工作制定了具体措施，以加强对改建项目建设、出租、运营等行为的监管。其中，通过建立日常巡查检查机制，以及每年不少于一次的全覆盖检查和每两年一次的集中核查，有助于及时发现问题并处置；发现存在提供虚假资料、分割销售、分割转让、分割抵押、“以租代售”等违法违规行为的，责令限期改正，逾期不改正的，撤销项目认定书，并纳入信用监管；改建项目经注销或撤销项目认定书后未按期退出的，以及涉及违法建设、违规经营等其他违法行为的，由相应的行政主管部门依法查处。