

合肥市住房保障和房产管理局 合肥市城乡建设局 文件 合肥市自然资源和规划局

合房〔2020〕88号

合肥市住房保障和房产管理局 合肥市城乡建设局 合肥市自然资源和规划局关于非住宅 改建为租赁住房工作的通知

各区（开发区）住房和城乡建设局（建设发展局）、自然资源和规划分局，各有关单位：

为加快培育和发展住房租赁市场，支持和规范非住宅改建为租赁住房行为，有效解决供需错配和职住平衡问题，根据国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办

发〔2016〕39号)、住房和城乡建设部等6部门《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》(建房规〔2019〕10号)和《住房和城乡建设部办公厅、财政部办公厅关于中央财政支持住房租赁市场发展试点有关工作安排的通知》(建办房函〔2019〕483号)等文件精神,结合我市实际,现就允许部分非住宅存量用房改建为租赁住房有关事项通知如下:

一、改建范围

市区范围内,不动产权证或其他合法权属材料用途为商业(办公)、工业(厂房、仓储)、科研教育等非居住类型,且两年内无征收计划的已建成闲置存量房屋,可以改建为租赁住房。

二、改建条件

(一)权属清晰。非住宅改建项目应为依法取得不动产权证或其他权属材料的合法建筑,改建房屋不存在查封登记、异议登记等限制交易的情形,存在抵押登记等他项权利的,还应取得所有他项权利人的书面同意。

(二)改建原则。非住宅改建项目应当符合区域功能定位和产业发展等要求,原则上应在租赁住房需求集中、交通便捷、生产生活便利、公共和生活配套设施完善的区域开展实施。非住宅改建项目不改变原有建设用地规划性质、房屋类型和建筑容量等控制指标。

(三)改建主体。申请非住宅改建为租赁住房的改建主体应

具备企业法人主体资格，具备一定经营规模、较强管理能力和良好社会信誉的住房租赁企业。

（四）改建规模。非住宅改建项目应当以整栋、整单元、整层为基本改建单位，并具备物业管理条件。改建规模原则上不少于50套（间）且建筑面积3000平方米以上。

（五）技术标准。非住宅改建项目应具备良好的卫生、通风和采光等条件，其他设计、建设和管理要求应符合国家相关规范和我市住房租赁管理要求。

（六）改建要求。非住宅改建项目应按不低于宿舍建筑设计规范标准与要求进行设计和施工，不得破坏和变动房屋承重结构和外立面。改建项目验收通过后，应统一纳入我市住房租赁交易服务平台监管。

三、改建程序

（一）提出申请。改建主体向各区（开发区）住房和城乡建设（建设发展）局提出改建申请，并提交下列材料：

1. 申请函；
2. 房屋权利人身份证，委托实施的还需提交授权委托书；
3. 房屋权属材料、土地权属材料和《建设工程规划许可证》；
4. 项目改建方案。主要内容包括项目现状及规模、改建思路、改建方法、改建区域平面设计方案，投入成本、回报周期、改建后的房源量、租赁群体、租金水平、租金租期如何设定，经营模式（自主经营、联合经营或委托经营）、项目推广方式，以及项

目总平面图、改造区域建筑和结构施工图等；

5.存在抵押登记等他项权利的，提交所有他项权利人同意改建的书面意见；

6.书面承诺。包括对提供材料的真实性负责、按规定履行相关建设程序、改建后只用于住房租赁且不“以租代售”、不骗取奖补资金和无条件服从城市建设发展等内容；

7.其他所需的材料。

（二）联合会审。各区（开发区）住房和城乡建设（建设发展）局收到改建主体提供的申请材料后，会同区（开发区）自然资源和规划部门联合审核，5个工作日内形成审核意见。初步符合改建条件的应在辖区网站和拟改建项目周边公示，公示期5个工作日，公示期满，出具是否同意改建的会审意见。

（三）施工验收。改建主体应当根据会审意见实施改建，依法办理二次装修改建施工许可手续。项目改建完成后，改建主体依法办理消防验收（备案与抽查）、竣工验收等手续。

各区（开发区）住房和城乡建设（建设发展）局应及时将验收合格的改建项目相关材料，报市住房保障和房产管理局、市城乡建设局和市自然资源和规划局备案。

（四）运营管理。非住宅改建项目竣工验收后10日内，改建主体应当将相关项目信息录入市住房租赁交易服务平台。改建后的租赁住房首次出租的，须经专业检测并符合室内空气质量标准。房屋出租后，应在3日内办理租赁合同网签备案。非住宅改

建项目除恢复原有用途外，不得改变住房租赁用途，运营期间不得办理分割登记和分割抵押。

四、保障措施

（一）对明显加大使用荷载或调整荷载分布等可能危及使用安全的，应由原设计单位或具有相应资质等级的设计单位进行结构安全性复核。

（二）对改变原设计使用性质，导致荷载增加或需要提高抗震设防类别的，应当委托有相应资质的单位进行抗震验算、修复或加固。需要进行工程检测的，应由委托具有相应资质的单位进行检测。

（三）对轻钢、砖混结构和大跨度的工业厂房（仓储）等非居住类型，改建为租赁住房的，应在改建实施前进行结构安全性鉴定，确保结构安全。

（四）非住宅改建项目验收通过后，改建主体凭区（开发区）住房和城乡建设（建设发展）局验收意见到供水、供电部门，申请按居民标准执行用水、用电价格。

（五）经审核同意的非住宅改建项目可按规定享受支持住房租赁市场发展相关专项奖补政策。

（六）房产、建设、自规等部门要分别建立非住宅改建后续监管机制，加强对经营活动、履约行为监管。对提供虚假资料申请改建、将改建后的租赁住房用于非租赁住房用途、分割销售转让和抵押、“以租代售”等违规行为的，需采取终止改建行为、限

期改正、取消奖补资格、纳入诚信惩戒名单等措施；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理，并依法承担相应的法律责任。

本意见具体由合肥市住房保障和房产管理局负责解释，自2020年9月1日起正式实施，有效期2年。

附件：合肥市非住宅改建为租赁住房联合审核表



附件

合肥市非住宅改建为租赁住房联合审核表

项目名称			
项目所在位置			
拟开工日期		拟竣工日期	
投资额（万元）		资金来源	
申报单位		联系人 联系电话	
申报单位统一社会信用代码			
项目情况 简要说明			
联合审核意见 （可附页）	区（开发区）住建部门 审核意见：		区（开发区）自规部门 审核意见：
	（签章）		（签章）
牵头单位 业务经办人		联系电话	

抄送：安徽省住房和城乡建设厅、安徽省自然资源厅，合肥市人民政府办公室，各区人民政府、开发区管委会。

合肥市住房保障和房产管理局办公室

2020年8月13日印发

规范性文件登记号：HFGS-2020-087