

郑州市住房保障和房地产管理局 郑州市自然资源和规划局 文件 郑州市城乡建设局

郑房〔2021〕75号

关于印发《关于闲置商业办公用房、工业 厂房等非住宅改建租赁住房工作指导意见》的 通知

各开发区、区县（市）住房保障部门、自然资源和规划部门、
建设行政主管部门，各有关单位：

现将《关于闲置商业办公用房、工业厂房等非住宅改建
租赁住房工作指导意见》印发给你们，请认真贯彻落实。

郑州市住房保障和房地产管理局

郑州市自然资源和规划局

郑州市城乡建设局

2021年7月12日

关于闲置商业办公用房、工业厂房等非住宅 改建租赁住房工作指导意见

为积极培育和发展住房租赁市场，进一步拓宽租赁住房筹集渠道，科学利用闲置商业办公用房、工业厂房等非住宅房源，有效解决租赁住房紧缺区域职住平衡问题，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）与住房和城乡建设部办公厅、财政部办公厅《关于加快推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作的函》（建办房函〔2021〕49号）有关要求，结合我市实际，现就允许部分闲置商业办公用房、工业厂房等非住宅改建为租赁住房工作提出以下意见：

一、改建范围

（一）郑州市中原区、二七区、金水区、管城区、惠济区、郑东新区、高新技术产业开发区、经济技术开发区范围内具有一定规模的闲置商业办公用房、工业厂房等非住宅存量房屋，在符合一定条件并经过审核批准后可改建租赁住房。

（二）城市重点功能区和主干道沿线临街的商业办公用房等，不得改建为租赁住房。

（三）土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑，不得改建为租赁住房。

（四）富余安置房源或租赁房源充足区域的非居住建

筑，不得改建为租赁住房。

二、改建条件

（一）非住宅改建租赁住房项目应产权明晰，并已取得不动产权证书，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，应取得他项权利人的书面同意。

（二）非住宅改建租赁住房项目须以整栋、整层、整单元为基本改建单位，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（含）以上。

（三）非住宅改建租赁住房项目应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。

（四）非住宅改建后的租赁住房土地性质不变、原不动产登记内容不变，如遇土地或房屋征收等情形，应按照原确认用途予以执行。

（五）设计结构改动或荷载增加的项目，是否进行房屋安全鉴定由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出确定意见。如遇设计整体房屋结构变动或较大荷载增加的项目，改建单位应当委托在住房保障部门备案的房屋安全鉴定机构进行可靠性鉴定，并出具鉴定报告，确认房屋结构安全状况，再结合改建需要进行整体设计、施工。

（六）非住宅改建租赁住房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。改建后的项目应具备良好的卫生、通风和

采光等条件，其设计、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。

三、改建流程

非住宅改建租赁住房工作以开发区管委会、区县（市）政府为主体，区住房保障部门作为牵头部门，联合区自然资源和规划部门、建设行政主管部门等相关单位联合开展，具体程序如下：

（一）提交申请

1. 新改建项目：由房屋权利人或受其委托的实施单位备齐资料向区住房保障部门提出申请，申请资料包括：

（1）改建申请书（见附件1）；

（2）不动产权属证书和房屋安全鉴定报告；

（3）项目改建方案。主要内容应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、消防设计文件和消防安全综合评估报告、项目运营方案、经具有施工图审查资质的第三方机构审查通过的改建区域建筑和结构施工图等；

（4）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；

（5）书面承诺书，内容包括对提交材料的真实性负责、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。

（6）申请人身份材料：

①申请人是自然人的，应当提交本人有效身份材料，申请人是单位的，应当提供统一社会信用代码，个体工商户、农村集体经济组织和军队事业单位可提交未加载统一社会信用代码的材料（个体工商户营业执照或组织机构代码证），以及法定代表人有效身份材料；

②委托实施的还需提交授权委托书，由代理人办理的，还需提供代理人有效身份材料。

2. 已改建在运营项目：本意见发布前的已改建在运营项目，须先通过市房屋租赁平台登记录入项目信息，再持以下材料到项目所在区住房保障部门补办《非住宅改建为租赁住房项目确认书》，审核、验收和备案程序与新改建项目一致。未在市房屋租赁平台登记录入的，不得补办相关手续：

（1）《改建申请书》；

（2）不动产权证书、现状照片和房屋安全鉴定报告；

（3）消防验收意见或开业前消防检查合格证；

（4）项目运营方案和书面承诺书，承诺书内容包括对提交材料的真实性负责、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。

（5）房屋产权人身份材料（相关要求见本意见第三款第一条）、负责项目运营的住房租赁企业营业执照（或统一社会信用代码）和企业备案信息。

（二）联合会审。各区住房保障部门在接到改建主体提交的申请材料后，在5个工作日内会同区自然资源和规划部门、建设行政主管部门联合审核，并出具联合审核表（见附

件 2)，通过初步审核的新改建项目，应在辖区网站和拟改建项目周边公示，公示期为 5 个工作日。公示期满后，无异议的，由区住房保障部门将项目相关情况和审核情况报区政府同意后方可启动改建程序，存在异议的由审核单位收回联合审核表，待异议解决后，由申请单位再行申请。已改建在运营项目在区政府同意后可略去公示程序。

（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，改建主体应依法办理消防验收、竣工验收等手续。验收通过后，各区住房保障部门、自然资源和规划部门、建设行政主管部门应联合出具《非住宅改建为租赁住房项目确认书》（见附件 3）。

（四）项目备案。区级相关部门应在出具《非住宅改建为租赁住房项目确认书》3 日内，将验收合格的改建项目相关材料，报市住房保障部门、自然资源和规划部门备案。备案完成后，由不动产权利人向市自然资源和规划部门（不动产登记部门）提出变更登记（增加注记）申请，不动产登记部门在不动产登记簿附记栏注记“非住宅改建租赁住房，未经原审核部门批准不得办理转移、变更等登记”。改建单位凭《非住宅改建为租赁住房项目确认书》、验收合格手续到相关部门办理供水、供电、供气、供暖等执行标准变更的相关手续。

四、运营管理

（一）非住宅改建后的租赁住房项目应纳入郑州市房屋

租赁信息服务与监管平台统一管理，通过平台发布房源信息，进行房源核验、房屋租赁合同网签备案。

（二）非住宅改建租赁住房项目的租赁运营期不少于 8 年，运营期自项目投入运营起计算。最低运营年限期满后确需退出的，应由房屋权利人或受其委托的运营单位提出恢复原有用途申请，原审核部门根据政策要求允许退出。退出后的项目由原审核部门核发注销、撤销项目认定文件（见附件 4），相关部门同时取消民用水、电、气、暖价格的优惠文件。同时，由不动产权利人持注销、核销项目认定文件等材料，向市资源和规划部门（不动产登记部门）提出变更登记（取消注记）申请，取消不动产登记簿“非住宅改建租赁住房，未经原审核部门批准不得办理转移、变更等登记”内容。

五、其他事项

（一）改建后的租赁住房不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售、以租代售等。对存在以上问题的，须采取终止改建行为、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。

（二）本意见发布实施后，国家法律、法规、政策对非住宅改建为租赁住房另有规定的，按新的规定执行。

附件 1

关于_____项目改建租赁住房项目的申请书

_____区住房保障局：

我公司拟在郑州市_____区投资改建_____项目，项目具体情况如下：

- 一、项目名称、所处地理位置、改建必要性。
- 二、项目的产权或使用权来源、现用途类别、体量大小（栋、层数，建筑面积）。
- 三、项目改建内容和规模，改建的总面积。
- 四、计划总投资，资金筹集方式。
- 五、改建相关承诺（包括对提交材料的真实性负责、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、不诱导承租人签订“租金贷”或类似消费协议、不一次性收取一年以上租金、同意在不动产登记簿加注“非住宅改建租赁住房，未经原审核部门批准不得办理转移、变更等登记”等，如项目因申请退出或相关部门依据政策撤销，清退租赁关系等事项及因此引起的纠纷、诉讼自行负责）。

请予以立项，特此申请。

- 附件：
1. 不动产权属证书和房屋安全鉴定报告
 2. 项目改建方案
 3. 他项权利人同意改建的书面同意意见
 4. 书面承诺书
 5. 申请人身份材料
 6. 其它材料

_____公司（盖章）
_____年__月__日

附件 2

郑州市非住宅改建租赁住房项目 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	
申报单位办公地址		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	开发区、区县（市）住房保障部门审核意见 （签章） 日期：	开发区、区县（市）自然资源和规划部门审核意见 （签章） 日期：	开发区、区县（市）建设行政主管部门审核意见 （签章） 日期：
公示情况			
牵头单位 业务经办人		联系电话	

附件 3

郑州市_____区非住宅改建租赁住房项目 确认书

编号：_____区____年____号

_____公司：

经认定，你单位_____项目列为郑州市_____区非住宅改建租赁住房项目。请凭此认定书到相关职能部门办理施工许可、消防和民用水、电、气、暖价格调整等手续。

项目具体情况

项目地址	
结构	
改建部位	
改建面积	
其它	

_____区住房保障局(盖章) _____区自然资源和规划局(盖章) _____区建设局(盖章)

_____年____月____日

抄送：区供水、供电、燃气、供暖部门

附件 4

郑州市_____区非住宅改建租赁住房项目 注销（撤销）项目通知

_____公司：

《关于注销_____项目的申请》收悉。经研究，同意你司_____项目退出我区非住宅改建租赁住房项目。（项目认定书编号：_____区_____年_____号）。

_____区住房保障局（盖章） _____区自然资源和规划局（盖章） _____区建设局（盖章）

_____年____月____日

抄送：区供水、供电、燃气、供暖部门

