

# 关于横琴粤澳深度合作区既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）

来源：横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局

发布日期：2023-12-29

执委会各工作机构及各有关单位：

为了规范横琴粤澳深度合作区（以下简称合作区）既有非居住房屋改建保障性租赁住房行为，切实增加合作区保障性租赁住房供给，有效缓解合作区新市民、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）、《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）、《横琴粤澳深度合作区保障性租赁住房管理办法（试行）》（粤澳深合规建〔2023〕146号）等文件规定，结合合作区实际，现就合作区既有非居住房屋改建保障性租赁住房有关事项通知如下：

## 一、适用范围

合作区既有非居住房屋改建保障性租赁住房，是指将合作区闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育、新型产业等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的行为。

办公、工业用地或者物流仓储用地上厂房、研发用房、仓储、新型产业等既有非居住房屋应当在符合产业发展需求的前提下进行改建。

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和存放易燃、易爆和剧毒等危险品的仓储用地上的厂房、研发用房、仓储等既有非居住房屋，不得实施改建。

## 二、基本原则

（一）合理选址，供需匹配。既有非居住房屋改建保障性租赁住房，应当符合规划原则、区域功能定位和合作区产业发展等要求，重点在产业功能区、商业商务聚集区等就业岗位集中区域开展和实施，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，引导市场主体将符合条件的既有非居住房屋改建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、土地使用年限以及原已批规划许可文件，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) 执委会统筹，各部门实施。合作区执委会统筹推进合作区保障性租赁住房发展，合作区城市规划和建设局落实改建项目的建设管理工作，引导、督促企业范实施改建，牵头制定完善改建政策，统筹推进改建工作。合作区有关机构按职责予以配合。

### 三、改建条件

合作区既有非住房屋改建保障性租赁住房应当同时符合以下条件：

(一) 具有不动产权属证书，且房屋用途为商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育或者新型产业等。

(二) 不存在查封登记、异议登记等情形；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) 未被纳入城市更新单元计划、棚户区改造计划、土地整备计划和房屋征收计划。

(四) 商业、办公、旅馆（酒店）、科研教育、研发用房应当以栋、座或者相对独立的整层为单位进行改建，厂房、仓储、新型产业用房应当以栋或者座为单位进行改建。单个项目改建原则不得少于五十套。

(五) 改建项目所在宗地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，应当由宗地内或楼栋内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建。

(六) 法律、法规和规章规定的其他条件。

### 四、改建要求

(一) 结构安全。改建项目不涉及拆改、变动房屋结构的，由房屋所有权人或者受其委托实施改建、运营的单位委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位对拟改建房屋的荷载、抗震等原结构设计是否满足改建后房屋安全使用要求进行复核。改建项目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性能鉴定、抗震验算、修复或加固。改建项目涉及拆改、变动房屋结构，或者虽不涉及拆改、变动房屋结构但拟改建房屋原结构设计不满足改建后房屋安全使用要求的，房屋所有权人或者受其委托实施改建、运营的单位应当按规定委托符合要求的鉴定机构进行房屋安全鉴定，并在改建设计方案中通过加固设计等方式确保房屋结构安全。房屋所有权人或者受其委托实施改建、运营的单位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改建。

（二）消防安全。改建项目按照不低于非住宅类（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，并按规定办理消防审查备案手续。消防技术标准的适用，可参照《住房和城乡建设部办公厅关于开展既有建筑改造利用消防设计审查验收试点的通知》（建办科函〔2021〕164号）有关规定执行。

（三）设计施工技术标准。改建项目的设计和施工应当符合《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）及国家、省、珠海市和合作区现行相关标准和规范。改建项目中建筑面积（不动产权证或改建图纸中套内面积）70平方米以下的套（间）占比原则上不低于80%。改建为宿舍形式租赁住房应当执行《宿舍建筑设计规范》或者《旅馆建筑设计规范》及相关标准。

（四）水电冷设施。改建项目供水、供电、供冷设施改建应当符合国家、省、珠海市和合作区相关标准、规范，并实行抄表到户。按层改建的项目经水、电、供冷等市政公用服务企业认定具备抄表到户条件的，应当实行抄表到户；不具备抄表到户条件的，应当实行分户计量。改建项目符合优质饮用水入户改建条件的，改建后的供水设施（含供水管网、二次供水设施等）应当符合珠海市相关标准、规范要求。“项目改建后供电设施改建应当符合国家、省、珠海市和合作区相关标准、规范，并具备不同电价类别安装计费总表的条件，原则上同一电价只安装一个计费总表，有关电力用户对其终端用户分户计量并收费。项目改建后，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。符合条件的项目可申请采用分体空调。改建项目不得加装燃气。

（五）环保卫生。改建后的保障性租赁住房应当具备良好的卫生、通风等居住条件，并且符合国家、省、珠海市和合作区的相关标准。改建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》（GB 50325-2020）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。改建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。以栋为单位改建的项目应当按照《既有建筑绿色改造评价标准》（GB/T 51141）进行改建，改建后至少达到既有建筑绿色改造评价一星级的要求。

## 五、改建程序

合作区既有非居住房屋改建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。申请人按照以下规定申请项目认定、实施改建。

（一）认定申请。

改建项目申请人应当向合作区城市规划和建设局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，企事业单位应当提交营业执照、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和同意改建的书面材料；

(3) 申请人委托代理人办理的，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。

4. 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建的书面意见。

5. 改建项目所在宗地存在两个以上共有人或者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建的书面意见。

6. 改建设计图纸，包括项目改建平面图、剖面图以及结构、消防、给排水、暖通、强弱电分析图等必要详图；改变建筑外立面的，需提供立面图。

7. 房屋安全鉴定报告或者原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位对拟改建房屋原结构设计满足改建后房屋安全使用要求的书面意见（盖公章）。

8. 承诺书。承诺内容包括但不限于拟改建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。

合作区城市规划和建设局统一受理改建项目申请并（产业项目征求合作区产业主管部门改建意见）组织专家对改建项目进行专业技术评审。专家评审通过后合作区城市规划和建设局组织合作区住房保障、规划、市场管理、工程质量和安全、消防、执法、能源、不动产登记等部门按照认定指引（详见附件1）对改建项目进行初审，初审通过后报合作区住房保障专责领导小组。合作区住房保障专责领导小组办公室按规定组织专责领导小组成员单位等研究提出复核意见，报经执委会同意后，由合作区城市规划和建设局出具保障性租赁住房项目认定书并向

社会公示。保障性租赁住房项目认定书有效期原则上为改建项目竣工联合验收之日起 8 年，期满后符合条件的可续期。

### （三）项目实施。

申请人取得保障性租赁住房项目认定书后，应当按照经认定的改建方案实施改建并办理相关报建手续：

1. 按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第 51 号）等有关规定向合作区城市规划和建设局申请消防设计审查、消防验收或者消防验收备案。按照规定进行消防验收备案的项目纳入消防验收备案检查对象。

2. 按照规定将具有相应资质的设计单位出具的施工图设计文件、房屋结构安全复核意见等材料提交专业审图机构取得施工图审查合格证，凭保障性租赁住房项目认定书及施工图审查合格证等材料，参照二次装修工程相关要求，向合作区城市规划和建设局申请办理建设工程施工许可手续。

3. 改建项目工程设计、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。

改建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，由合作区城市规划和建设局组织有关部门按照有关规定进行竣工联合验收。竣工联合验收前，申请人应当委托具有资质的第三方检测机构对改建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 10 间。

## 六、监督管理

（一）改建后的保障性租赁住房通过竣工联合验收后方可投入使用；用作保障性租赁住房期间，按照合作区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，不得擅自改变保障性租赁住房用途。申请人自竣工联合验收之日持续运营 8 年以上。使用期间，因土地整备或者城市更新等需拆除的，按照改建前的房屋用途和建筑面积予以补偿。

（二）保障性租赁住房项目认定书出具后，合作区城市规划和建设局应当及时录入改建项目基本信息、开工建设日期、竣工验收日期等情况并上传保障性租赁住房项目认定书等材料至合作区保障性租赁住房服务平台。

（三）改建后的保障性租赁住房用水、用电价格按照居民标准执行，出租人不得以管理费、超出价格标准等形式向承租人收取额外的水、电费用。改建后的保障性租赁住房如使用区域集中供冷作为冷源，出租人不得在冷费中加收其它费

用。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、用电等使用事项，并在出租前书面告知承租人房屋的车位等公共配套情况，作为住房租赁合同附件。

（四）合作区城市规划和建设局应当建立既有非居住房屋改建保障性租赁住房监管机制，对提供虚假材料申请改建、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、改建后用于非保障性租赁住房用途等违规行为以及申请人取得保障性租赁住房项目认定书后不实施改建的，依法采取终止改建行为、限期改正等措施；构成违法行为的，依法予以处罚。合作区城市规划和建设局应当对改建完成的项目进行定期检查；根据工作需要，可会同商事服务局等部门进行联合检查。

## 七、项目续期与退出

（一）改建项目有效期届满前6个月，申请人可以向合作区城市规划和建设局提出续期申请，并按照本通知规定重新申请项目认定。

（二）改建项目有效期届满未申请续期或者申请续期未获通过的，注销项目认定。

（三）申请注销项目认定的，房屋所有权人应当向合作区城市规划和建设局提交以下材料：

1. 注销项目认定申请书；
2. 原保障性租赁住房项目认定书；
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材料。

（四）合作区城市规划和建设局经审核后，报住房保障专责小组审核通过后核发注销项目认定文件，并且抄送水、电等市政公用服务企业。改建项目注销后，取消其民用水、电价格优惠，不再享受国家对保障性租赁住房的其他专门支持政策。

（五）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为原用途使用，不得作为居住用途使用；涉及拆除工程的，房屋所有权人应当委托有相应资质的企业实施。房屋所有权人未将保障性租赁住房恢复为原用途使用的，视为擅自改变建筑物功能、非法改变土地用途，由商事服务局依法查处。

## 八、其他事项

本通知自 2023 年 12 月 12 日起施行，有效期 3 年。

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局

2023 年 12 月 29 日

### 相关附件：

[附件 1：既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目认定指引细则.docx](#)

[附件 2：相关格式范本.docx](#)

[附件 3：保障性租赁住房改建项目认定审批流程图.docx](#)