

關於橫琴粵澳深度合作區既有非居住房屋改建保障性租賃住房的通知（試行）

來源：橫琴粵澳深度合作區城市規劃和建設局

發布日期：2023-12-29

執委會各工作機構及各有關單位：

為了規範橫琴粵澳深度合作區（以下簡稱合作區）既有非居住房屋改建保障性租賃住房行為，切實增加合作區保障性租賃住房供給，有效緩解合作區新市民、青年人等群體住房困難，根據《國務院辦公廳關於加快發展保障性租賃住房的意見》（國辦發〔2021〕22號）、《廣東省人民政府辦公廳關於加快發展保障性租賃住房的實施意見》（粵府辦〔2021〕39號）、《橫琴粵澳深度合作區保障性租賃住房管理辦法（試行）》（粵澳深合規建〔2023〕146號）等文件規定，結合合作區實際，現就合作區既有非居住房屋改建保障性租賃住房有關事項通知如下：

一、適用範圍

合作區既有非居住房屋改建保障性租賃住房，是指將合作區閑置和低效利用的商業、辦公、旅館（酒店）、廠房、研發用房、倉儲、科研教育、新型產業等非居住存量房屋改建為保障性租賃住房的行為。

辦公、工業用地或者物流倉儲用地上廠房、研發用房、倉儲、新型產業等既有非居住房屋應當在符合產業發展需求的前提下進行改建。

對居住和公共環境有嚴重干擾、污染或者安全隱患的工業用地和存放易燃、易爆和劇毒等危險品的倉儲用地上的廠房、研發用房、倉儲等既有非居住房屋，不得實施改建。

二、基本原則

（一）合理選址，供需匹配。既有非居住房屋改建保障性租賃住房，應當符合規劃原則、區域功能定位和合作區產業發展等要求，重點在產業功能區、商業商務聚集區等就業崗位集中區域開展和實施，有效緩解供需匹配問題。

（二）市場運作，政策支持。充分發揮市場機制作用，引導市場主體將符合條件的既有非居住房屋改建作為保障性租賃住房。用作保障性租賃住房期間，不變更土地使用性質、土地使用年限以及原已批規劃許可文件，不補繳土地價款，按照國家規定享受土地、財稅、金融等對保障性租賃住房的專門支持政策。

(三) 執委會統籌，各部門實施。合作區執委會統籌推進合作區保障性租賃住房發展，合作區城市規劃和建設局落實改建項目的建設和管理工作，引導、督促企業實施改建，牽頭制定完善改建政策，統籌推進改建工作。合作區有關機構按職責予以配合。

三、改建條件

合作區既有非住房屋改建保障性租賃住房應當同時符合以下條件：

(一) 具有不動產權屬證書，且房屋用途為商業、辦公、旅館（酒店）、廠房、研發用房、倉儲、科研教育或者新型產業等。

(二) 不存在查封登記、異議登記等情形；存在抵押登記等他項權益的，應當取得所有他項權益人同意。

(三) 未被納入城市更新單元計劃、棚戶區改造計劃、土地整備計劃和房屋徵收計劃。

(四) 商業、辦公、旅館（酒店）、科研教育、研發用房應當以棟、座或者相對獨立的整層為單位進行改建，廠房、倉儲、新型產業用房應當以棟或者座為單位進行改建。單個項目改建原則不得少於五十套。

(五) 改建項目所在宗地存在兩個以上共有人的，應當經全體共同共有人或者佔份額三分之二以上的按份共有人同意，但是共有人之間另有約定的除外；建築物區分所有權的，應當由宗地內或樓棟內專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主參與表決，並取得參與表決專有部分面積四分之三以上的業主且參與表決人數四分之三以上的業主同意改建。

(六) 法律、法規和規章規定的其他條件。

四、改建要求

(一) 結構安全。改建項目不涉及拆改、變動房屋結構的，由房屋所有權人或者受其委託實施改建、運營的單位委託原設計單位或者具有相應資質等級的設計單位對擬改建房屋的荷載、抗震等原結構設計是否滿足改建後房屋安全使用要求進行復核。改建項目導致荷載增加或需要提高抗震設防類別的，應當委託有相應資質的單位進行抗震性能鑑定、抗震驗算、修復或加固。改建項目涉及拆改、變動房屋結構，或者雖不涉及拆改、變動房屋結構但擬改建房屋原結構設計不滿足改建後房屋安全使用要求的，房屋所有權人或者受其委託實施改建、運營的單位應當按規定委託符合要求的鑑定機構進行房屋安全鑑定，並在改建設計方案中通過加固設計等方式確保房屋結構安全。房屋所有權人或者受其委託實施改建、運營的單位應當委託原設計單位或者具有相應資質等級的設計單位提出設計方案、出具施工圖，並委託有相應資質等級的施工單位實施改建。

(二) 消防安全。改建項目按照不低於非住宅類（公寓或者宿舍）居住建築的相關標準和防火要求進行設計、施工，並按規定辦理消防審查備案手續。消防技術標準的適用，可參照《住房和城鄉建設部辦公廳關於開展既有建築改造利用消防設計審查驗收試點的通知》（建辦科函〔2021〕164號）有關規定執行。

(三) 設計施工技術標準。改建項目的設計和施工應當符合《住房和城鄉建設部辦公廳關於集中式租賃住房建設適用標準的通知》（建辦標〔2021〕19號）及國家、省、珠海市和合作區現行相關標準和規範。改建項目中建築面積（不動產權證或改建圖紙中套內面積）70平方米以下的套（間）佔比原則上不低於80%。改建為宿舍形式租賃住房應當執行《宿舍建築設計規範》或者《旅館建築設計規範》及相關標準。

(四) 水電冷設施。改建項目供水、供電、供冷設施改建應當符合國家、省、珠海市和合作區相關標準、規範，並實行抄表到戶。按層改建的項目經水、電、供冷等市政公用服務企業認定具備抄表到戶條件的，應當實行抄表到戶；不具備抄表到戶條件的，應當實行分戶計量。改建項目符合優質飲用水入戶改建條件的，改建後的供水設施（含供水管網、二次供水設施等）應當符合珠海市相關標準、規範要求。“項目改建後供電設施改建應當符合國家、省、珠海市和合作區相關標準、規範，並具備不同電價類別安裝計費總表的條件，原則上同一電價只安裝一個計費總表，有關電力用戶對其終端用戶分戶計量並收費。項目改建後，供水、排水等需求不得超過現狀市政設施的承載範圍，並且排水設施應當符合雨污分流要求。符合條件的項目可申請採用分體空調。改建項目不得加裝燃氣。

(五) 環保衛生。改建後的保障性租賃住房應當具備良好的衛生、通風等居住條件，並且符合國家、省、珠海市和合作區的相關標準。改建項目竣工驗收時應當按照《民用建築工程室內環境污染控制標準》（GB 50325-2020）進行室內環境污染物濃度檢測，符合規定標準後方可對外出租。

(六) 節能與綠色改造。改建後的門窗等圍護結構以及設施設備，應當滿足國家、省和本市現行建築節能的相關規範要求。以棟為單位改建的項目應當按照《既有建築綠色改造評價標準》（GB/T 51141）進行改建，改建後至少達到既有建築綠色改造評價一星級的要求。

五、改建程序

合作區既有非居住房屋改建保障性租賃住房項目的申請人可以是房屋所有權人，也可以是受其委托實際開展住房租賃運營的專業化住房租賃企業等市場主體。申請人按照以下規定申請項目認定、實施改建。

(一) 認定申請。

改建項目申請人應當向合作區城市規劃和建設局提交以下材料申請項目認定：

1. 書面申請書。

2. 申請人身份材料：

(1) 申請人是房屋所有權人的，企事業單位應當提交營業執照、法人證書以及法定代表人或者負責人的有效身份材料；

(2) 申請人是受委託的住房租賃企業等市場主體的，應當提交受託企業營業執照、法定代表人有效身份材料以及房屋所有權人有效身份材料和同意改建的書面材料；

(3) 申請人委託代理人辦理的，還需提供申請人授權委託書、代理人有效身份材料。

3. 不動產權屬證書。

4. 存在抵押登記等他項權益的，提交所有他項權益人的身份材料及同意改建的書面意見。

5. 改建項目所在宗地存在兩個以上共有人或者建築物區分所有權的，提交法律規定數量的共有人或者業主同意改建的書面意見。

6. 改建設計圖紙，包括項目改建平面圖、剖面圖以及結構、消防、給排水、暖通、強弱電分析圖等必要詳圖；改變建築外立面的，需提供立面圖。

7. 房屋安全鑑定報告或者原設計單位或者具有相應資質等級的設計單位對擬改建房屋原結構設計滿足改建後房屋安全使用要求的書面意見（蓋公章）。

8. 承諾書。承諾內容包括但不限於擬改建房屋所有權和使用權來源合法、不存在依法應當停止使用或者整體拆除的情況、項目運營期間不改變保障性租賃住房用途、項目停止運營後依法依約處理房屋租賃關係等事項以及因此引起的糾紛、訴訟等。

（二）項目認定。

合作區城市規劃和建設局統一受理改建項目申請並（產業項目徵求合作區產業主管部門改建意見）組織專家對改建項目進行專業技術評審。專家評審通過後合作區城市規劃和建設局組織合作區住房保障、規劃、市場管理、工程質量和安全、消防、執法、能源、不動產登記等部門按照認定指引（詳見附件1）對改建項目進行初審，初審通過後報合作區住房保障專責領導小組。合作區住房保障專責領導小組辦公室按規定組織專責領導小組成員單位等研究提出複核意見，報經執委會同意後，由合作區城市規劃和建設局出具保障性租賃住房項目認定書並向

社會公示。保障性租賃住房項目認定書有效期原則上為改建項目竣工聯合驗收之日起 8 年，期滿後符合條件的可續期。

（三）項目實施。

申請人取得保障性租賃住房項目認定書後，應當按照經認定的改建方案實施改建並辦理相關報建手續：

1. 按照《建設工程消防設計審查驗收管理暫行規定》（住房和城鄉建設部令第 51 號）等有關規定向合作區城市規劃和建設局申請消防設計審查、消防驗收或者消防驗收備案。按照規定進行消防驗收備案的項目納入消防驗收備案檢查對象。

2. 按照規定將具有相應資質的設計單位出具的施工圖設計文件、房屋結構安全複核意見等材料提交專業審圖機構取得施工圖審查合格證，憑保障性租賃住房項目認定書及施工圖審查合格證等材料，參照二次裝修工程相關要求，向合作區城市規劃和建設局申請辦理建設工程施工許可手續。

3. 改建項目工程設計、施工、監理、檢測等活動應當遵循建設工程質量安全管理等有關規定。

（四）竣工聯合驗收。

改建項目竣工並且經申請人組織設計、施工、監理等單位進行竣工驗收後，經申請人提出申請，由合作區城市規劃和建設局組織有關部門按照有關規定進行竣工聯合驗收。竣工聯合驗收前，申請人應當委託具有資質的第三方檢測機構對改建項目室內環境污染物濃度進行監督抽檢，且抽檢數量不得少於 10 間。

六、監督管理

（一）改建後的保障性租賃住房通過竣工聯合驗收後方可投入使用；用作保障性租賃住房期間，按照合作區保障性租賃住房管理相關規定進行管理，不得上市銷售或變相銷售，不得擅自改變保障性租賃住房用途。申請人自竣工聯合驗收之日持續運營 8 年以上。使用期間，因土地整備或者城市更新等需拆除的，按照改建前的房屋用途和建築面積予以補償。

（二）保障性租賃住房項目認定書出具後，合作區城市規劃和建設局應當及時錄入改建項目基本信息、開工建設日期、竣工驗收日期等情況並上傳保障性租賃住房項目認定書等材料至合作區保障性租賃住房服務平台。

（三）改建後的保障性租賃住房用水、用電價格按照居民標準執行，出租人不得以管理費、超出價格標準等形式向承租人收取額外的水、電費用。改建後的保障性租賃住房如使用區域集中供冷作為冷源，出租人不得在冷費中加收其它費

用。出租人應當編制房屋使用說明書，告知承租人房屋及配套設施的使用方式，提示消防、用電等使用事項，並在出租前書面告知承租人房屋的車位等公共配套情況，作為住房租賃合同附件。

（四）合作區城市規劃和建設局應當建立既有非居住房屋改建保障性租賃住房監管機制，對提供虛假材料申請改建、已取得認定書項目未經竣工聯合驗收或者竣工聯合驗收未通過即投入使用、通過“以租代售”等形式違規轉讓、改建後用於非保障性租賃住房用途等違規行為以及申請人取得保障性租賃住房項目認定書後不實施改建的，依法採取終止改建行為、限期改正等措施；構成違法行為的，依法予以處罰。合作區城市規劃和建設局應當對改建完成的項目進行定期檢查；根據工作需要，可會同商事服務局等部門進行聯合檢查。

七、項目續期與退出

（一）改建項目有效期屆滿前 6 個月，申請人可以向合作區城市規劃和建設局提出續期申請，並按照本通知規定重新申請項目認定。

（二）改建項目有效期屆滿未申請續期或者申請續期未獲通過的，註銷項目認定。

（三）申請註銷項目認定的，房屋所有權人應當向合作區城市規劃和建設局提交以下材料：

1. 註銷項目認定申請書；
2. 原保障性租賃住房項目認定書；
3. 委托運營的，需提交與受託的住房租賃企業變更委託事項或者解除委託關係的材料；
4. 住房租賃合同尚未到期且不再作為保障性租賃住房的，需提交依法依約解除或者終止住房租賃合同的相關材料。

（四）合作區城市規劃和建設局經審核後，報住房保障專責小組審核通過後核發註銷項目認定文件，並且抄送水、電等市政公用服務企業。改建項目註銷後，取消其民用水、電價格優惠，不再享受國家對保障性租賃住房的其他專門支持政策。

（五）房屋所有權人應當將不再作為保障性租賃住房的房源恢復為原用途使用，不得作為居住用途使用；涉及拆除工程的，房屋所有權人應當委託有相應資質的企業實施。房屋所有權人未將保障性租賃住房恢復為原用途使用的，視為擅自改變建築物功能、非法改變土地用途，由商事服務局依法查處。

八、其他事項其他事項

本通知自 2023 年 12 月 12 日起施行，有效期 3 年。

橫琴粵澳深度合作區城市規劃和建設局

2023 年 12 月 29 日

相關附件：

[附件 1：既有非居住房屋改建保障性租賃住房項目認定指引細則.docx](#)

[附件 2：相關格式範本.docx](#)

[附件 3：保障性租賃住房改建項目認定審批流程圖.docx](#)