

青岛市住房制度改革和住房保障工作领导小组

青住房组发〔2022〕3号

关于支持存量非居住房屋改建 保障性租赁住房的通知

各有关单位：

为加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，解决好新市民、青年人住房困难问题，助力我市城市更新和城市建设三年攻坚行动实施，根据《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）、《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）等文件精神，结合我市实际，现就支持存量非居住房屋改建为保障性租赁住房有关事项通知如下：

一、改建范围

本市范围内国有建设用地上已建成并具有一定规模的商业、办公、酒店（宾馆）、厂房、仓储、科研教育等非居住用途的房屋，结构安全且消防等配套设施完善的可申请改建为保障性租赁

住房。

二、实施主体

改建工作实施单位（以下简称“实施单位”）可以是不动产权利人，也可以是受不动产权利人委托实际开展租赁运营的企业（机构）。受委托单位（机构）应具备企业法人主体资格，具备较强运营管理能力和良好社会信誉。

三、改建类型

非居住房屋可改建为宿舍型保障性租赁住房。居住区公共服务设施、公共绿地内建筑，三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑，以及经区（市）政府认定且已纳入低效片区再开发范围内的建筑，不得改建。

四、改建原则

（一）性质不变。改建项目用作保障性租赁住房期间，不动产权、土地使用年限、用地性质、建筑面积、建筑高度、建筑层高不变，不补缴土地价款。

（二）权属合法。改建项目应具有不动产权证或其他合法权属证明，且不存在查封登记、异议登记等限制转移登记情况。存在抵押、质押等其他权利限制的，应取得相关权利人书面同意。实施单位是受委托单位（机构）的，需提供产权人书面委托证明。

（三）供需适配。改建项目应重点在高等院校、科研院所、商业商务集聚区、产业园区以及交通枢纽等交通便利、租赁需求集中的区域实施。

（四）权责一致。实施单位应当依法履行出租房屋登记、管理等治安责任，并建立自控机制，对于管理不严造成损失或发生侵害其他权利人的行为，承担相应整改和赔偿责任。

（五）结构安全。改建前，应对房屋安全性能进行鉴定，科学评估改建项目主体结构负荷，出具有资质的第三方专业房屋检测机构提供的有效房屋安全检测报告；改建过程中，不得损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构、影响房屋安全，保证满足安全使用的要求。

（六）消防安全。改建项目应执行宿舍类或旅馆类建筑设计规范及防火规范相关标准，日常消防管理应符合本市相关要求。项目设计和施工的技术标准原则上不低于相应建筑设计规范的标准与要求。

（七）环保卫生。改建项目应符合环保、卫生、水务部门关于空气质量、饮用水质、辐射、噪声等方面要求，远离各类污染源，确保具备良好的居住条件。首次出租前，应当取得第三方专业检测机构出具的空气质量检测合格报告。

（八）完善配套。改建项目应先期按照不低于《关于进一步加强公共租赁住房建设工程管理有关问题的通知》（青建房字〔2020〕88号）有关装修及配套标准实施装修。在新标准实施后，执行最新标准要求。

五、实施程序

（一）申请受理。实施单位向项目所在区（市）住房城乡建设

设部门提出改建申请，提报申请材料。其中：

申请项目应以整栋、整层或整单元为单位实施改建，改建的最小规模原则上不少于 30 套（间），且建筑面积不少于 1200 平方米。

申请材料主要包括：1. 书面申请；2. 不动产权证或其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；3. 实施单位企业营业执照；4. 项目改建方案（主要内容包括项目现状及规模，投入成本、回报周期、改建后房源量，及项目总平面图等）；5. 房屋安全检测报告；6. 运营方案（主要内容包括经营模式，房源推广方式，目标租赁群体，及租金和租赁周期拟设定情况等）；7. 租赁需求调查报告；8. 其他需要提供的材料。

（二）项目认定。区（市）住房城乡建设部门收到申请后，在 5 个工作日内完成资料审查、实地查看等工作，对符合条件的项目，报区（市）政府申请联合审查。由区（市）政府组织住房和城乡建设、发展改革、自然资源和规划等相关主管部门，对项目所在地区公共服务设施和交通、市政设施的承载力以及规划功能转变的可行性、必要性进行论证，对租赁需求和项目安全等方面进行充分评估和审核。审核通过的项目，由区（市）住房城乡建设部门会同相关部门按规定程序出具《保障性租赁住房项目认定书》。

（三）实施改建。实施单位应委托具有相应资质的设计单位进行改建方案设计。经自然资源和规划主管部门在《保障性租赁

住房项目认定书》中出具使用功能调整确认意见后，实施单位可直接按规定办理施工图设计审查、质量监督、安全监督和建筑工程施工许可等手续，开展房屋改建工作；外立面等确需变更的，按相关规定办理规划手续。

（四）竣工验收。改建工程竣工后，实施单位按规定办理竣工、消防等验收手续，并报区（市）住房城乡建设部门。

（五）房源入库。验收合格的改建项目，应统一纳入青岛市住房租赁交易信息服务平台管理，并通过平台进行开业备案、房源发布、租赁合同网签备案等。改建项目租金标准、出租对象、运营期限等应当符合保障性租赁住房有关规定。

（六）项目退出。改建项目运营期限不低于10年，运营期自项目投入运营起计算。运营期届满后，可向区（市）住房城乡建设部门申请继续作为保障性租赁住房出租，也可申请恢复原有用途或申请转为市场化租赁住房出租。因征收以及不可抗力灭失的保障性租赁住房项目，需视情况整体或部分申请退出，并注销或变更项目认定书。

六、其他事项

（一）改建项目的原使用年限和容积率保持不变。若按城市规划需要拆除的，按改建前的房屋用途和建筑面积予以补偿。

（二）取得《保障性租赁住房项目认定书》后，实施单位可按有关规定享受补助资金、税费减免、民用水电气暖及金融信贷等优惠政策支持。

（三）区（市）住房城乡建设部门应定期组织对改建项目进行核查，发现问题及时处置。对存在提供虚假资料申请改建，改变用途、分割转让或分割抵押、“以租代售”等违规行为的改建项目，应责令其限期改正。拒不改正的，依法依规纳入信用管理；涉嫌违法的，由相关主管部门立案查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

（四）本政策同时适用中央财政支持住房租赁试点的改建项目。

（五）本通知自发布之日起实施，有效期至2025年6月14日。

附件：保障性租赁住房项目认定书

青岛市住房制度改革和住房保障

工作领导小组

2022年6月15日

附件

保障性租赁住房项目认定书

项目编号：202X-001（例）

项目名称						
建设类型	xxx 改建	固定资产投资代码				
申请单位 基本信息	企业名称			统一社会信用代码		
	联系人			联系电话		
	办公地址					
项目信息	房屋用途			土地性质		
	项目位置					
	建设套数 (套/间)		房屋建筑面积 (平方米)		建设投资 (万元)	
	计划开工时间			计划竣工时间		
建设概况	建筑结构（如砖混结构、钢混结构、钢结构、装配式等）、占地面积、总建筑面积、总楼层、户型情况、周边交通、教育和医疗设施等。					
发展改革部门 审核意见						日期：年 月 日
自然资源和规划 部门审核意见						日期：年 月 日
住房和城乡建设 部门审核意见						日期：年 月 日