

《关于加快推进闲置和低效利用的非住宅改建为租赁住房、文体场馆、产业租赁用房的通知（试行）》起草说明

根据市政府工作安排，我局牵头起草了《关于加快推进闲置和低效利用的非住宅改建为租赁住房、文体场馆、产业租赁用房的通知（试行）》（以下简称《通知》），目前《通知》已两次征求相关部门和各开发区管委会及区县（市）政府的意见。

一、文件起草背景

为多渠道筹集租赁住房，住房和城乡建设部分别于 2019 年和 2021 年印发通知，要求相关城市特别是住房租赁试点城市要制定出台闲置商业、办公、厂房改建租赁住房的办法，明确项目条件、申报流程、和验收程序等。2021 年 7 月和 2022 年 7 月，我局已联合市城建局、市自然资源和规划局以部门名义联合印发了《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（郑房〔2021〕75 号）》和《关于优化我市非住宅改建租赁住房相关工作的补充通知》（郑房〔2022〕78 号），对“非住宅改建租赁住房”相关事项进行了明确。

近期，市政府印发了《郑州市城市更新实施办法（试行）》（郑政办〔2023〕18 号），明确我市既有建筑在符合规划和确保安全的前提下，经相关行政主管部门批准后，可进行用途转换。

二、文件起草的目的和意义

此次研究起草的将闲置非住宅改建为租赁住房、文体场馆和产业租赁用房的政策文件，一是对我市住房租赁试点期间出台的“非住宅改建租赁住房”这一单项工作的扩展。试点期间，改建的主要任务是将闲置商业办公用房、工业厂房等非住宅改建为租赁住房，此次拟出台的《通知》是将闲置和低效利用的商业、办公、厂房等非住宅，除可改建为租赁住房外，还可改建为文体场馆、产业租赁用房等，扩展了非住宅改建的范围。二是非住宅改建工作是对城市更新相关工作要求的进一步细化落实。我市近期已出台的《郑州市城市更新实施办法》（郑政办〔2023〕18号），对盘活利用和充分激发存量资源潜能进行了明确规定，通过转换既有建筑用途、转变空间功能等方式，打造发展新兴产业、文化旅游等业态，促进产业优化升级，增强城市活力。此次研究起草的《通知》从本质上正是对我市城市更新相关工作要求的进一步细化落实，此项工作的推行，可有效盘活我市闲置和低效利用的非住宅房源，加快实施城市更新行动战略部署，持续提升城市发展能级和品质。

三、主要依据

（一）《郑州市城乡规划管理条例》

（二）住建部办公厅、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）

（三）住建部办公厅、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)

(四)《郑州市城市更新实施办法(试行)》(郑政办〔2023〕18号)

四、文件起草过程

我局依据住建部、财政部关于培育和发展住房租赁市场试点工作要求,以及市委、市政府近期关于加快推进非住宅改建工作的最新精神,结合《郑州市城市更新实施办法(试行)》(郑政办〔2023〕18号)规定,在借鉴深圳、青岛、南京等城市先进做法的基础上,起草了本《通知》。按照工作程序,该《通知》已两次征求相关单位意见建议,王鸿勋副市长近期也组织相关局委对《通知》进行了研究讨论。目前《通知》已根据反馈意见进行了修改完善,未采纳意见已与相关单位进行了协商。

五、文件主要内容

《通知》从总体要求、工作内容、后期管理、支持政策、保障措施、相关说明6个方面对“非住宅改建”工作进行了明确。

(一)总体要求。该部分明确“非住宅改建”工作的改建原则为“政府引导、市场运作、政策支持、有序推进”,建议牵头单位为市资源规划部门,负责在确保符合规划和确保安全的前提下把好改建项目的准入关,具体实施工作由各辖区负责。

(二)工作内容。该部分主要对非住宅改建为租赁住房、文体场馆或产业租赁用房的改建范围、改建类别、改建程序、改建要求和验收标准进行了明确。初步确定改建工作在市内八区推行,其它县(市)、上街区和航空港区可参照执行。改建类别以

闲置非住宅改建为租赁住房、文体场馆或产业租赁用房为主。改建程序明确由企业向辖区资规部门提交申请，辖区政府组织相关部门联审，公示无异议后实施改建并联合验收。改建要求申请的项目须产权清晰，且在资源规划部门确定的允许改建的正面清单内，改建标准明确以各行业相关规定为准。

（三）后期管理。该部分主要对改建项目的只租不售、运营管理、期满退出情况等进行了明确。

（四）支持政策。该部分主要对改建项目可享受的金融支持、税收减免优惠政策，以及改建租赁住房项目可享受民用水、电、气、暖等收费标准等进行了明确。

（五）保障措施。该部分主要对各相关职能部门提出了工作要求，对资规、城建、住房保障、文广旅、体育、财政、金融等相关部门的责任进行明晰。

2023年7月27日