

郑州市闲置和低效利用的 非住宅项目改建为租赁住房实施细则 (公开征求意见稿)

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

为加快推进我市非住宅改建租赁住房(以下简称“非改租”)工作,依据《郑州市人民政府办公厅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)》(郑政办〔2023〕32号)和《郑州市人民政府关于人才公寓建设运营有关问题的会议纪要》(〔2023〕143号)有关精神,特制定本实施细则。

一、改建范围

市内五区、郑州经开区、郑州高新区和郑东新区范围内,具有一定规模,已建成闲置和低效利用的商业、办公、厂房等非住宅项目,可按程序申请改建为租赁住房(含宿舍型和住宅型)。

二、申报要求

(一)申请改建为租赁住房的项目,应位于需求集中、交通便捷、生产生活便利、公共和生活配套设施完善的区域,原则上应以整栋或相对独立的整层、整单元为基本改建单位,房源应不少于50套(间)或1500平方米。

(二)申请改建的项目应产权登记清晰,且不存在查封登记、

异议登记等法律法规限制交易的情况；不存在房屋安全隐患或通过加固、维修已消除房屋安全隐患；实施改建时不得擅自破坏和变动建筑主体或房屋承重结构及外立面。已办理过人防审批手续的改建项目，未变更土地使用性质、土地使用年限及原批复的规划许可文件，仅临时变更建筑使用功能，无需重新办理人防工程审批手续。

（三）工业用地或物流仓储用地上厂房、研发用房、仓储等非住宅应当在保障产业发展需求的前提下进行改建，原则上不得改建为住宅型租赁住房；对居住和公共环境有严重干扰、污染或者安全隐患的非住宅不得改建。

三、改建程序

（一）提交申请：改建项目申请人向辖区住房保障部门提交项目改建申请和改建方案；

（二）受理初审：辖区住房保障部门根据郑政办〔2023〕32号明确的责任分工，组织资源规划、建设行政主管部门共同审核；

（三）审核公示：初审通过的项目，由辖区住房保障部门上报属地政府（管委会）同意，并按程序向社会公示；

（四）实施改建：公示无异议的项目纳入辖区改建项目台账，并按改建方案实施改建；

（五）验收备案：改建完成后，由辖区住房保障部门牵头，建设行政主管部门按规定组织相关部门进行联合验收。验收合格的项目，出具《非住宅改建租赁住房项目确认书》，纳入辖区住

房保障部门项目台帐，并录入市房屋租赁监管服务平台接受日常监管。

四、验收标准

改建的租赁住房项目，应根据《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)，按照宿舍型或住宅型两类标准进行联合验收。其中，改建为宿舍型租赁住房的应执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准，改建为住宅型租赁住房的应执行《住宅建筑规范》及相关标准。

五、运营管理

(一) 改建为租赁住房的项目租赁运营期不少于8年，运营期自项目投入运营之日起计算。

(二) 项目改建后由不动产权利人持非住宅项目改建租赁住房审核表、非住宅项目改建租赁住房确认书等材料办理变更登记，并在不动产登记簿中注记“非住宅改建租赁住房，未经原审核部门批准不得办理转移、变更登记”。

(三) 改建项目运营期满或因运营困难、不可抗力等因素确需退出的，由不动产权利人持非住宅项目改建租赁住房注销通知书，向不动产登记部门提出取消注记换证登记申请，取消不动产登记簿相关内容。

(四) 退出后的项目原则上应恢复为原有用途，不再享受非改租相关优惠政策；对于政府主导回购，符合建办标〔2021〕19

号规定住宅型标准的改建项目,经市政府研究同意,在满足日照、消防、教育、停车配建等公服设施配套要求的前提下,可改变土地性质,补缴土地出让金后,作为普通住宅销售。

六、相关要求

(一)各相关单位要高度重视非改租工作,按照责任分工尽快明确负责科室和人员,密切协同,高效推进该项工作开展。

(二)对于已纳入政府盘活计划的在建非改租项目,可按照容缺办理原则,由企业作出书面承诺,待改建完成后再补充提交改建部分的竣工验收合格备案证明。

(三)改建项目应当按照审查通过的改建方案进行更新和运营,不得擅自改变用途、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、取消优惠政策、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。

(四)本细则明确的相关事项,各县(市)、上街区、郑州航空港区可参照执行。

(五)本细则发布实施后,国家法律、法规、政策对非改租赁工作另有规定的,按新的规定执行。

附件:1.非改租工作流程图

2.关于将_____项目改建为租赁住房申请书

3._____区非改租项目审核表

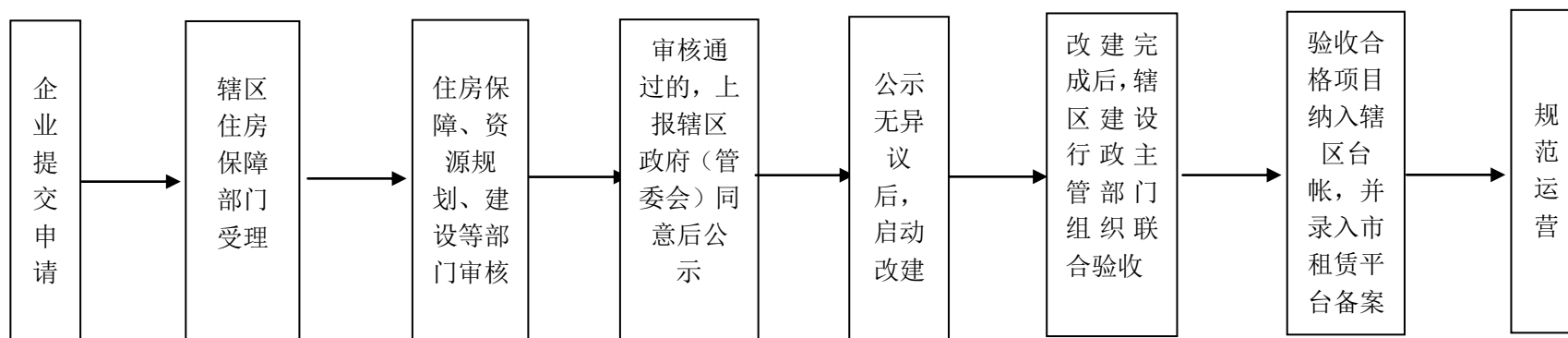
4. _____区非改租项目确认书

5. _____区非改租项目注销通知书

2024年2月7日

附件 1

非改租工作流程图



附件 2

关于将_____项目改建为租赁住房申请书

_____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、位置，改建必要性、计划总投资、资金筹集方式。

二、项目的产权或使用权来源，项目现在用途及规模大小（栋、层数、套（间）数、建筑面积），改建后相关情况。

三、改建相关承诺（包括对提交材料的真实性、有效性、完整性负责，申报项目不存在申报要求中的禁止事项，改建过程中将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”，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）。

附件：1. 申请人身份材料；

2. 他项权利人同意改建的书面同意意见;
3. 不动产权属证书和房屋安全鉴定报告;
4. 项目改建方案;
5. 其它相关材料。

_____公司（盖章）

_____年__月__日

附件 3

_____区非改租项目审核表

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			
部门审核意见	（审核部门盖章） 年 月 日		
公示情况	该项目已按要求于 年 月 日- 年 月 日在 公 示，公示期满无异议。		
业务经办人		联系电话	
备注：此表一式三份，分别由辖区住房保障、资源规划、建设部门盖章。			

附件 4

_____区非改租项目确认书

编号：_____区____年____号

_____公司：

经确认，你单位_____项目列为郑州市_____区非住宅改建租赁住房项目。请凭此确认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)

_____区自然资源和规划分局(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 5

_____区非改租项目注销通知书

_____公司:

《关于注销_____项目的申请》收悉。经研究,同意你公司_____项目退出我区非住宅改建租赁住房项目。(项目确认书编号: _____区____年____号)。

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

_____年____月____日

抄送: 区供水、供电、燃气、供暖部门