

# 《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》起草说明

根据市政府工作安排，我局牵头起草了《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》（以下简称《细则》），目前该《细则》已征求我局内部相关业务处室和市直有关部门意见，按照工作流程，拟于近期面向社会公开征求修改意见后印发，现将有关情况说明如下。

## 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。上述两个文件是在我市住房租赁试点期间印发，目前，由于试点已经结束，这两个文件已经废止。

为加快推进我市非住宅改建租赁住房工作，按照市政府要求，我局在参考郑房〔2021〕75号和郑房〔2022〕78号文件的基础上，于2023年9月5日代市政府起草印发了《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）。此次起草的《细则》是落实《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）有关要求。

## 二、文件起草的目的和意义

此次起草的《细则》一是为了贯彻落实《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）有关要求，二是对《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）的进一步细化，为落实该文件提供有力抓手。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，加快推进我市非住宅改建租赁住房工作进度，持续提升城市发展品质。

## 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)

(五)《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)

#### 四、文件起草过程

2023年9月5日,我局在参考郑房〔2021〕75号和郑房〔2022〕78号文件的基础上,代市政府起草印发了《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),为贯彻落实该通知精神,我局借鉴深圳、青岛、宁波、合肥等城市先进做法,起草了本《细则》。按照工作程序,该《细则》已征求我局内部相关业务处室意见,两次征求市直有关部门意见建议,并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。目前,拟面向社会公开意见。

#### 五、文件主要内容

《细则》从改建范围、申报要求、改建程序、验收标准、运营管理、相关要求6个方面对非住宅改建租赁住房工作进行了明确。

（一）改建范围。该部分明确市内五区、经开区、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。

（二）申报要求。该部分主要对非住宅改建租赁住房的规模、产权情况、人防要求、限制条件等进行了明确。规模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；产权登记应当清晰，且不存在查封登记、异议登记等法律法规限制交易的情况，不存在安全隐患，不得擅自破坏和变动建筑主体或房屋承重结构及外立面；有人防工程的要符合人防要求；厂房、研发用房、仓储等非住宅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。按照改建流程，将改建程序分为五个步骤：改建项目申请人向辖区住房保障部门提交申请；辖区住房保障部门受理初审并组织资源规划、建设行政主管部门共同审核；辖区住房保障部门上报属地政府（管委会）同意后公示；纳入辖区改建项目台账并按改建方案实施改建；建设行政主管部门组织相关部门联合验收后备案。

（四）验收标准。依据《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），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。**一是要求改建为租赁住房的项目租赁运营期不少于8年；二是项目改建后，不动产权利人要对不动产登记簿办理变更登记；三是改建项目退出的，需提出申请，取消不动产登记簿相关内容；四是退出后的项目原则上应恢复为原有用途，不再享受相关优惠政策；政府主导回购的项目，满足一定条件的，可改变土地性质，作为普通住宅销售。

**（六）相关要求。**该部分是对各相关单位推进该项工作提出的要求，主要包括协调配合、容缺办理、法律责任等内容。