天津市非居住存量房屋改建为保障性

租赁住房的指导意见

按照《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）、《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）和《天津市人民政府办公厅关于印发天津市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（津政办规〔2022〕7号）等有关规定，为加快发展保障性租赁住房，结合本市实际，制定本指导意见。

一、适用范围

本市行政区域内合法建设的，闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋（包括集体经营性建设用地上的非居住存量房屋），可以申请改建为保障性租赁住房。土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地及其他不符合国家和本市有关规定的非居住房屋，不得改建为保障性租赁住房。

二、工作原则

1. 实行计划调控

根据“十四五”保障性租赁住房建设目标，编制下达全市保障性租赁住房年度计划，各区人民政府依据保障性租赁住房年度计划落实本区保障性租赁住房改建项目。

（二）优化项目布局

改建项目重点布局在轨道交通沿线、工业产业园区、商业商务集聚区、高校科研院所周边等人口聚集、交通便利、配套完善、需求旺盛的区域，精准对接租赁住房需求，促进职住平衡，引导产城人融合、人地房联动。

（三）明确对象标准

改建项目出租单元建筑面积最大不超过100平方米，且70平方米以下的占比不低于80%。租金低于同地段同品质市场租赁住房租金水平，主要解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。

（四）加大政策扶持

非居住存量房屋用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、不补缴土地价款，土地使用年限和总建筑面积不变，不改变原有房屋类型和建筑容量控制指标，不改变原不动产登记信息。改建项目不得突破既有建筑外轮廓线，不改变相邻关系。改建后涉及房屋征收、拆除的，按改建前的房屋用途予以补偿。改建项目运营期限不得超过经批准的土地使用年限，涉及划拨用地且未明确划拨土地使用年限的，改建项目运营期限不得超过相应用途国家规定的最高土地使用权使用年限。

三、改建要求

1. 权属清晰

改建项目应当为依法取得不动产权属证书的合法建筑，不存在查封登记、异议登记等限制交易的情况。房屋存在抵押权、地役权登记的，申请改建前应当取得抵押权人、地役权人的书面同意。改建项目运营期间不得分割登记、分割转让、分割抵押、分割销售，不得以租代售。

（二）主体明确

改建项目的实施主体应当为房屋的不动产权利人，或受不动产权利人委托的代建单位，或受不动产权利人委托实际开展租赁运营并具有企业法人主体资格的住房租赁企业。不动产权利人为自然人的应当委托相关单位实施。

（三）规模合理

改建项目规模原则上不少于30套或建筑面积不少于1500平方米。其中，商业办公类房屋应当以整幢、整栋或整层为改建单元，厂房、仓储类房屋应当以整幢或整栋为改建单元，旅馆、科研教育类房屋应当以整幢为改建单元。

（四）功能齐全

保障性租赁住房可以根据市场需求和建筑周边商业服务网点配置等实际情况，适当增加相应服务功能。

（五）结构安全

改建项目的房屋结构应当符合安全牢固要求，改建前应当由改建实施主体委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全性能鉴定，鉴定结果需符合安全标准，确保房屋结构安全。

（六）适用标准

改建项目按照使用对象和使用功能，分为改建宿舍型租赁住房和改建住宅型租赁住房，其类型、适用标准和服务功能配置按照《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）等规定执行。

（七）面积合规

按照本市关于人均租住使用面积的规定，改建后租赁住房的人均租住使用面积不得低于5平方米；涉及参照宿舍标准改建的，人均租住使用面积应当满足国家和本市宿舍建筑设计规范要求。

（八）消防安全

改建项目应当执行建设工程法律法规规章和工程建设消防技术标准。消防手续办理和日常消防监管应当符合国家和本市相关要求。

（九）环保卫生

改建项目应当符合国家和本市关于室内空气质量的相关要求，改造和装修所使用材料和设备应当符合国家和本市技术标准和规范。改建后的租赁住房应当具备良好的卫生、通风和采光等居住条件，并符合给排水、供电等相关要求。

四、改建程序

（一）制定计划

区住建委组织改建项目的实施主体进行项目申报，将符合条件的改建项目纳入年度建设计划，上报区人民政府批准后报送市住房城乡建设委。

（二）改建申请

符合计划的改建项目，由实施主体向项目所在地的区住建委提出改建申请，并提交下列材料：

1.改建项目的书面申请。

2.不动产权属证书或其他合法权属证明（复印件）；涉及委托实施的，提交房屋产权人委托实施改建的授权委托书；涉及抵押权、地役权登记的，提交相关权利人同意改建租赁住房的书面意见。

3.改建实施主体的营业执照及法定代表人身份证复印件。

4.项目改建方案，包括拟改建项目现状、建设周期、运营期限、运营主体情况、设计方案、改建套数、户型设计、租赁管理方案、公共配套分析及可行性综合分析等内容。

5.房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告。

6.消防改建方案。

7.其他需要提供的材料。

（三）认定

区住建委在受理申请材料后3个工作日内组织政务服务、发展改革、规划资源、消防救援、城市管理等部门对改建项目进行联合认定，对符合改建要求的，提出联合认定意见，并在官方网站公示5个工作日。公示期满无异议的，区住建委上报区人民政府批准同意并出具保障性租赁住房项目认定书，明确改建项目实施主体、投资规模、房源总量、运营期限、资金来源等指标，将保障性租赁住房项目认定书报送市住房城乡建设委，按规定纳入全市统一管理。

（四）组织实施

区政务服务部门牵头组织为取得保障性租赁住房项目认定书的项目办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。

1.立项手续。由项目审批部门进行审批或备案。

2.规划用地手续。对于改建工程不涉及建筑整体风格改变的，可以免于办理建设工程规划许可手续；确需办理的可以按照本市控制性详细规划的规划执行要求办理自有土地规划条件和建设工程规划许可证。改建项目不涉及土地权属变化，可以用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。

3.施工手续。改建项目实施主体应当依法选择具备资质的施工、监理等参建单位，依法办理工程质量监督和施工许可手续，建设工程安全质量监督部门依法进行质量监督。

4.消防手续。改建项目属于特殊建设工程的，改建实施主体应当向区住建委申请消防设计审查、消防验收。其他建设工程，改建实施主体在竣工验收合格之日起5个工作日内应当报区住建委申请消防验收备案，区住建委应当按照本市有关规定进行抽查。

5.联合验收。改建项目完工后，区住建委牵头组织相关部门联合验收。改建项目联合验收合格后，实施主体应当将测绘成果报送区住建委，由区住建委录入天津市智慧住房建设租赁综合服务平台。

（五）落实支持政策

1.财政支持政策。按相关规定对改建项目给予中央财政补助。

2.税收支持政策。市住房城乡建设委定期将各区认定的改建项目抄送市税务局，由税务机关落实税收优惠政策。

3.水电气热价格优惠政策。供水、供电、供气、供热部门对取得保障性租赁住房项目认定书的项目，在项目运营期内水电气热收费价格按照居民标准执行。

（六）运营和使用管理

1.改建项目的运营主体应当为依法办理市场主体登记的住房租赁企业，项目开业运营前，应当通过天津市智慧住房建设租赁综合服务平台推送开业信息，办理住房租赁合同网签备案。改建项目应当落实本市保障性租赁住房有关要求，主要面向新市民、青年人等群体提供租住服务。

2.区住建委应当加强对改建项目出租、运营等的监管，建立日常巡查检查机制，并形成检查台账，明确问题项目、整改措施、完成时限等，各区住建委应当每年对本区改建项目进行不少于一次的全覆盖检查，每两年进行一次集中核查，对违反我市租赁住房有关规定的依法依规予以查处。

3.对存在提供虚假资料、未落实本市保障性租赁住房管理政策等违法违规行为的，区有关部门可以采取限期改正、终止改建行为、纳入信用监管、取消水电气热价格和税收优惠等处置措施；涉嫌违法的，由相应主管部门立案查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

（七）退出管理

1. 改建项目运营年限期满前1年，区住建委将项目运营年限情况向不动产权利人、运营主体等作出提示。不动产权利人应当于运营年限届满前6个月，向区住建委提出保障性租赁住房项目续期或退出申请，由区住建委报原批准单位同意。
2. 退出保障性租赁住房的项目不动产权利人、实施主体和运营主体做好承租人解约工作后，区住建委应当将退出项目情况抄送发展改革、规划资源、城市管理等部门，由相应部门将项目房屋及水电气热价格等纳入原用途管理。
3. 改建项目运营年限期满后，不动产权利人未申请续期或未获批续期，且未按期申请退出的，视为擅自改变房屋用途、非法改变土地用途，由区人民政府组织相关部门依法查处。

五、工作要求

（一）加强协同联动

市住房城乡建设委会同市有关部门编制我市保障性租赁住房年度建设计划，加强对各区改建保障性租赁住房工作的组织协调、监督指导和监测评价，定期开展调研、督导，及时协调解决改建工作中遇到的问题。各区人民政府要指导相关部门落实改建项目的立项、用地、规划、施工、消防等手续，严格保障性租赁住房建设、出租、运营全过程监督管理。各区、各有关部门应当精简项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。

 （二）落实安全责任

 改建项目不动产权利人应当承担房屋使用安全主体责任，改建项目实施主体和运营主体依法承担相应安全责任。改建项目运营主体应当建立完善的房屋安全使用管理和突发事件应急预警处置制度，定期对房屋安全进行检查，确保租赁住房符合运营维护管理相关要求。落实消防安全责任制，配备符合规定的消防设施、器材，保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，定期开展消防安全检查，确保房屋住用安全。

 （三）做好政策衔接

 2021年11月17日前，利用非居住存量房屋改建的租赁住房项目，应当提供符合要求的房屋安全鉴定报告、消防验收手续，由项目所在地的区住建委集中组织联合认定部门进行认定，经认定符合条件的，出具联合认定意见，认定为保障性租赁住房项目；经认定不符合条件的已改建项目，由区人民政府督促相关主体在本意见印发后3个月内进行改造，无法达到要求的依法依规予以处置。已按照《天津市人才公寓认定支持办法（试行）》（津人才办〔2019〕2号）认定为天津市人才公寓的利用非居住存量房屋改建项目，可以不再重复进行认定，直接出具保障性租赁住房项目认定书，按规定纳入全市统一管理。

本指导意见自印发之日起施行，有效期五年。

附件：1.保障性租赁住房项目改建申请书

2.保障性租赁住房项目退出申请书

附件1

保障性租赁住房项目改建申请书

XX区住建委：

我单位申请将天津市 区 项目改建为保障性租赁住房，改建项目具体情况如下：

1.项目名称、实施主体、项目地址；

2.房屋现状情况说明，包括现状用途、建筑规模等，项目的权属来源情况说明；

3.改建项目的投资规模、改建总面积、房源情况、运营期限；

4.承诺：对提供材料的真实性负责；改建后只用于保障性租赁住房使用，不“以租代售”，不分割登记、分割抵押、分割销售或分割转让；遵守本市住房租赁管理的相关法律法规规定；落实各项安全责任；服从本市房屋征收、拆除等城市建设发展需要。

5.其他。

特此申请。

附：1.权属证明材料

2.实施主体营业执照及法定代表人身份证明材料

3.项目改建方案

4.房屋安全鉴定报告

5.消防改建方案

6.其他材料

 单位名称（盖章）

 年 月 日

附件2

保障性租赁住房项目退出申请书

XX区住建委：

我单位改建的\*\*\*\*保障性租赁住房项目，于\*\*\*\*年\*\*月\*\*日取得保障性租赁住房项目认定书（认定书编号：\*\*\*\*\*），于\*\*\*\*年\*\*月\*\*日投入运营。因【改建运营年限期满/改建运营年限未满申请提前退出】，经与运营方、承租人等各方协商并达成一致意见，申请将该项目退出保障性租赁住房，与承租方合同均已按规定解除，已妥善处理原有住房租赁关系，无住房租赁合同纠纷。退出后，房屋及水电气热价格等申请纳入原用途管理。

 单位名称（盖章）

 年 月 日