**《深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》（征求意见稿）起草说明**

为盘活存量闲置商业和办公用房，规范既有商业和办公用房改建租赁住房（以下简称“商改租”），切实增加住房租赁市场有效供给，按照《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》(国办发〔2016〕39号，以下简称39号文)、《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》(粤府办〔2017〕7号，以下简称7号文)、《深圳市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（深府办规〔2017〕6号，以下简称6号文）有关加大租赁住房建设和供应力度、允许改建非居住用房用于租赁的要求，市住房和建设局组织起草了《深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》（征求意见稿，以下简称《通知》），现就有关情况说明如下：

一、起草的必要性

（一）是贯彻落实国家、省、市有关培育和发展住房租赁市场的要求。为加强租赁住房建设，切实增加租赁住房供应，国务院39号文、省政府7号文以及市政府6号文均提出允许将商业用房按规定改建为租赁住房，以支持租赁住房建设。但“商改租”是租赁住房筹集的一种新模式，需要相应的指导性文件对改建活动的各个环节加以引导和规范，以确保该政策的落地实施。截至目前，我市尚未出台有关“商改租”的指引性文件，有必要加快推进本《通知》的制定出台，以落实国家、省、市的政策要求。

（二）是优化城市空间资源配置，提升商业办公用房使用效率的要求。在我市产业升级步伐不断加快、互联网对传统商业持续冲击以及整体经济遭遇系列负面因素的影响下，既有商业办公用房功能需随产业升级进行调整，传统工商业对空间的需求明显下降，部分区域商业办公出现闲置，原特区外商业办公空置较明显。此外，近年来城市更新工改M0（即产业研发用房，类似于商业办公）持续推进，向市场供应了大量的产业研发用房，加上已有的总部基地、商务区规划，全市商业办公供应量持续增长，可能加剧商业办公用房闲置。对此，市委市政府高度重视，要求根据国家试点工作要求，结合深圳实际，制定已建成但空置的商业办公项目改建租赁住房的政策，以盘活存量空置商业办公用房，培育住房租赁市场，解决人民群众住有所居问题。

（三）是拓宽租赁住房供应渠道，实现市民住有所居目标的要求。近年来，随着我市经济的快速发展，人口持续净流入，新市民人口规模快速增长，全市大部分常住人口主要通过租赁住房解决居住问题。但由于我市新增建设用地紧约束，商品住房供求关系严峻，无法通过新增建设用地解决租赁住房需求。尽管城市更新为我市提供了大量的住宅用地供应，但城市更新中因权利人分散、经济利益复杂、历史遗留问题多，存在建设周期长、更新成本高等问题，客观上难以实现租赁住房的有效供应。鉴于我市商业办公用房供应充足，部分地区空置率较高，且本身也存在改变房屋功能用于居住的市场需求和合理性，通过制定本《通知》，引导既有商业办公用房改建成租赁住房，可进一步拓宽我市租赁住房供应渠道，实现市民住有所居目标。

**二、主要内容**

《通知》主要从“商改租”的改建原则、改建条件、改建要求、实施程序、保障措施五个方面进行规范。

（一）改建原则

“商改租”要全面落实党中央、国务院的决策部署，坚持政府引导、市场主导，充分发挥市场的积极性，按照土地用途、土地使用年限和建筑体量不改变，严格约束产权的原则进行改建；改建过程中，应执行绿色建筑相关标准和规范，使用绿色建材、运用绿色技术实施改建，并对改建后的租赁住房实行绿色建筑评价，促进建筑领域节能减排和绿色创新发展。

（二）改建条件

为规范既有商业办公用房的改建活动，《通知》对可实施“商改租”的既有商业办公用房进行了限定。具体而言，该类用房需同时满足以下条件才能进行改建：1.已办理不动产首次登记且不动产权证载用途为办公、商业。2.不存在查封登记等限制转移登记的情形；如果存在抵押登记等他项权益的，必须同时取得所有他项权益人同意。3.以宗地或栋为单位；不能以宗地或栋为单位的，改建的部分应当是相对独立的空间且改建后的租赁住房原则上不少于50套（间）。

（三）改建要求

商业办公用房改建后作为租赁住房使用。为规范该类租赁住房的改建活动、确保该类租赁住房的基本居住条件，《通知》对商业办公用房的改建提出了七个方面的要求。

**一是结构安全。**改建项目实施前，实施主体应委托具有检测资质的第三方专业鉴定机构对房屋进行结构安全性检测鉴定，确定房屋结构安全现状情况，作为房屋改建设计的依据。项目改建过程中，项目建设单位或者设计单位不得损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构，必须确保房屋结构安全牢固。

**二是消防安全。**考虑到商业办公用房的改建多以小户型为主，且在不改变土地性质的情况下，主要是将商业办公的建筑功能调整为商务公寓功能。为此，《通知》要求，改建项目应以不低于公寓建筑设计规范和消防技术标准进行设计和施工，并按照公寓使用功能办理消防审批手续。

**三是环保卫生。**为确保改建后的租赁住房居住功能的发挥，《通知》对改建后租赁住房出租的环保、水务、卫生条件提出要求，除了必须具备良好的卫生、通风、采光、给排水等居住条件外，还应符合国家和本市有关室内空气质量等标准，以及环保、水务、卫生部门的相关专业要求（如给排水管道设置、烟道设置等方面的专业要求）。改建后的租赁住房首次出租的，须经专业检测符合室内空气质量标准后，方可对外出租。

**四是物业规范。**改建的商业办公用房以宗地、栋为单位，或者改建后至少也有50套（间），未来入住人数较多，物业管理也许加以规范。鉴于原按商业办公使用时已形成明确的物业管理区域，为保障物业管理区域内的物业办公用房和设备用房等管理条件，《通知》要求改建后的物业管理区域应当具备物业管理条件，符合我市物业管理规定。

**五是用途限制。**为鼓励将符合条件的既有商业办公用房改建为租赁住房，《通知》对“商改租”项目规定了可申请中央奖补资金、实行民用水电费价格等鼓励政策。因此，《通知》要求改建后只能用作租赁住房，且改建项目自联合会审通过之日起5年内不能改变租赁住房用途。但鉴于原建筑周边的公共配套未从“住房”角度进行规划、设计，且改建项目只是对既有建筑内部结构的微改造，不涉及周边的公共配套（尤其是教育配套），因此，《通知》明确该类租赁住房不提供学位。

**六是绿色改建。**为落实节能环保、绿色发展的要求，改建项目应按照国家和本市绿色建筑的相关技术标准和技术规范进行改建，改建后至少达到绿色建筑评价标识国家一星级或者深圳市铜级的要求。

**七是技术标准。**商业办公用房改建租赁住房虽是租赁住房筹集的一种新模式，但并未超出现行规划、设计、建设标准和规范的范畴，具体的设计、建设和管理要求以及最小租住面积应符合国家、行业和本市现行相关标准和规范。

（四）实施程序

为确保改建项目的有序实施，《通知》明确了既有商业和办公用房改建租赁住房的实施程序。

**一是实施主体。**改建项目实施主体可以是房屋的所有权人，也可以是受房屋所有权人委托、已在市住房租赁监管服务平台备案的专业化租赁运营机构。

**二是项目申请。**实施主体应按照《通知》规定，向区住建部门提交申请报告、房屋权属证明文件、建筑设计方案、申请人身份证明以及所有他项权益人同意改建的书面意见等材料进行申请。

**三是项目审核。**区住建部门收到申请后，根据改建项目的实际情况，组织规划、水务、卫生、供电、燃气等行业主管部门进行项目审核。鉴于“商改租”改建项目的土地性质、使用年限、建筑体量等均不改变，同时考虑到“商改租”项目将可解决大量新市民的住房需求问题，具有明显的民生属性，为简化审批流程、保障居住安全，改建项目经审核同意后，申请人可按照现行消防设计审查、建设工程施工许可的相关规定，备齐相关材料后，按规定的程序和方式申请消防设计审查、建设工程施工许可。区住建部门应将经审核同意的改建项目相关情况抄送市住建部门。

**四是实施和验收。**项目审核通过，且通过消防设计审查、取得建设工程施工许可后，实施主体应按照经审定的建筑设计方案进行改建。改建完成后，实施主体应根据改建项目的具体情况，组织区住建、水务、卫生、供电、燃气等行业主管部门进行联合验收、出具验收意见并抄送市住建部门。在验收时，实施主体应提交具有检测资质的第三方专业鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告。

**（五）保障措施**

为保障“商改租”工作的顺利实施，《通知》对审核管理、项目激励、实施监管等方面提出了具体的措施。

**一是审核管理。**主要是强调各区可建立联席会议制度，负责统筹制定辖区“商改租”具体操作办法、审议“商改租”重大问题和具体改建项目。

**二是项目激励。**主要是将“商改租”与中央财政奖补挂钩，明确按照《通知》进行改建并使用，改建项目可按规定申请中央财政城镇保障性安居工程专项资金，其用水、用电、用气价格均按照居民标准执行。改建后的租赁住房如纳入保障性住房体系的，可按规定享受相关政策优惠。

**三是实施监管。**主要是要求各区建立年度检查制度，加强对违规转让或者以“以租代售”等形式变相转让、将改建后租赁住房用于非租赁住房用途等违规行为进行监管。改建项目房源应通过市住房租赁交易服务平台发布。市住房建设部门应将改建项目纳入市住房租赁交易服务平台，对改建项目的申请、改建、验收、租赁、运营管理等环节实行全流程动态监管。

专此说明。

二零二零年一月