

沈阳市房产局
沈阳市发展和改革委员会
沈阳市自然资源局
沈阳市城乡建设局

文件

沈房发〔2019〕60号

沈阳市房产局 沈阳市发展和改革委员会
沈阳市自然资源局 沈阳市城乡建设局
关于闲置非住宅房屋改建为租赁住房
有关问题的通知

各区、县（市）人民政府，各有关部门：

为发展住房租赁市场，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，规范我市闲置非住宅房屋改建租赁住房

房行为，根据国务院办公厅《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），《沈阳市住房租赁试点工作方案》（沈政办发〔2017〕53号）文件精神，现将有关问题通知如下：

一、允许房屋所有权人、住房租赁企业在符合不影响城市功能和整体风貌前提下，将权属清晰的闲置非住宅房屋改建为租赁住房。

非住宅房屋改建租赁住房应当以企业法人主体实施。房屋所有权人可自行注册住房租赁企业实施，也可以入股、合作、委托、租赁等方式，由住房租赁企业实施。

二、非住宅房屋是指整体建筑的房屋所有权证记载用途为办公楼、商业、宾馆、酒店等非居住用途的房屋。改建的非住宅房屋，改建规模不低于50套，建筑面积不低于1000平方米。

三、改建项目的基本要求

（一）改建项目的选址应充分考虑项目所在地的住房租赁市场需求。

（二）改建项目不得损坏或者擅自改动房屋承重结构、主体结构，影响房屋安全，不得改变建筑物外立面。

（三）改建项目的设计、建设、施工、安全技术防范等应当按照国家和我市的相关规范和标准执行，应当具备良好的卫生、通风等居住条件。

(四) 不得将地下室、半地下室, 不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的非住宅房屋改建成租赁住房。

(五) 室内装饰装修材料标准应符合国家现行标准的相关规定。

(六) 改建的独立成套的租赁住房建筑面积不低于 20 平方米。按宿舍标准改建的, 人均建筑面积不低于 6 平方米, 每个房间居住不得超过 4 人。

四、改建程序

(一) 改建申请。非住宅房屋改建为租赁住房项目, 应由房屋所有权人或受其委托的实施改建的住房租赁企业向市住房租赁领导小组办公室提出申请。申请材料包括:

1. 申请改建的书面申请报告;
2. 不动产权证书或其他房屋来源合法的证明(复印件), 权利人委托改建合同(原件), 房屋租赁合同(原件);
3. 不动产所有权人、住房租赁企业登记证明, 法人代表身份证明(复印件);
4. 改建方案, 包括改建设计图纸(含物业管理用房)、改建后效果图, 投资计划书等。达到相应改建标准的, 应提供教育、民政(含社区管理用房、居家养老用房)、环卫等公共配套设施布局方案或相关行政主管部门意见。
5. 由有资质的房屋质量检测机构出具的拟改建房屋的结构安全检测报告;

6. 其他需要提供的资料。

(二) 审核确认。非住宅房屋改建为租赁住房项目，由市住房租赁试点工作领导小组办公室牵头，市房产局、城乡建设局、自然资源局联合审核通过后，核发改建项目确认书。

(三) 实施和验收。改建项目的实施人应按照改建项目确认书要求组织实施，在规定的时限内完成项目改建后，报市住房租赁试点工作领导小组办公室组织联合验收，验收合格后报住房租赁管理部门整体备案。

五、改建项目应按照旅馆的消防标准进行设计和施工，办理相关消防手续，实施消防管理。不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施。

六、闲置非住宅房屋改建为租赁住房符合改建审批条件，涉及土地用途调整的，在符合规划的前提下，可调整为居住用地，保持土地使用年限，容积率不变。但划拨决定书或出让（租赁）合同，法律、法规、行政规定等明确不能改变用途的除外。

非住宅房屋改建为租赁住房后，原建设用地使用权期间届满的，改建项目仍按租赁住房运营，且符合福利性住宅条件的，可采取划拨方式供地。

七、改建后的租赁住房按照民用标准执行用水、用电、用气、供热等公共服务价格。改建单位凭改建项目确认书到相关部门办理供水、供电、供气、供热等执行标准变更的相

关手续。

八、非住宅房屋改建为租赁住房的持有期限不得低于 10 年。改建后的租赁住房项目运营期满后，运营单位可根据实际情况，向租赁管理部门提出终止运营申请，终止运营后不再享受租赁住房的相关政策。

九、经住房租赁管理部门同意，改建项目在持有期限内可以整体转让，但不得改变租赁住房用途和持有期限。可以改建的项目担保、抵押、以其他方式融资。

十、房屋所有权人或住房租赁企业合并、重组、股权转让、破产清算或依据司法机关生效法律文书等涉及处置改建的租赁住房的，按照有关法律法规规定办理。但受让人不得改变租赁住房的用途和期限。

十一、改建项目验收合格的租赁住房应统一纳入沈阳市住房租赁交易平台管理，通过平台发布房源信息，进行身份核验、住房租赁合同网签（网上签约）网备（网上备案），凭登记备案证明享受我市各项公共服务，办理相关公共服务事项。

十二、改建项目运营后，运营单位应建立日常管理制度，按规定实施社会综合管理，向公安部门报备租住人员信息。住房租赁管理部门原则上每一年应组织相关部门对改建项目进行一次综合检查，保证改建项目的安全运营。

十三、改建项目在持有期限内征收的，按改建前的房屋

用途和建筑面积予以补偿。

十四、本通知发布前已投入运营的非住宅改建为租赁住房项目，按上述相关规定补办相关手续。

十五、集体土地上的闲置非住宅改建为租赁住房的，经土地管理部门批准，可参照本通知执行。

本通知自印发之日起施行。



沈阳市发展和改革委员会



沈阳市城乡建设局



2019年10月17日

沈阳市房产局办公室

2019年10月17日印发