

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
沈阳市营商环境建设局
沈阳市城市管理综合行政执法局

文件

沈房发〔2021〕1号

关于非住宅改建为租赁住房的若干意见

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、租购并举的住房新体制,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)、《沈阳市建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制工作方案》、《沈阳市住房租赁试点工作方案》及相关法律法规规定,现就非住宅改建为租赁住房提

出以下意见：

一、适用范围

(一)本意见适用于利用办公楼、商业、宾馆等已取得不动产权证书的非住宅改建为租赁住房项目。

(二)全市范围内,权属清晰,不动产权证书记载的用途或其他合法权属证明材料证明的用途为办公楼、商业、宾馆等非住宅存量房屋,在土地使用年限内允许改建为租赁住房。

(三)本意见所称改建的租赁住房为将非住宅存量房屋改建为居住用途的面向市场租赁的房屋。

二、改建要求

(四)非住宅改建为租赁住房必须以企业法人主体实施。不动产权利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。

(五)改建项目的选址应充分考虑项目所在地的区域功能定位、产业发展要求,以及住房租赁市场需求。

(六)非住宅改建为租赁住房必须以整栋、整单元、整层为基本改建单位,改建规模建筑面积不得低于1000平方米,改建的独立成套(间)的不得低于40套(间),每套(间)建筑面积不低于20平方米。

(七)非住宅改建为租赁住房的,不得增加建筑面积,不得改变原不动产登记信息;未取得不动产权证书的非住宅存量房屋或原规划性质为非住宅的未竣工闲置建筑物,确须改建为租赁住房的,

由相关部门共同另行议定。

(八)改建项目不得改动房屋的承重结构、主体结构,影响房屋安全;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改建为租赁住房。

(九)改建项目的设计、建设、施工、消防等安全技术防范应当按照国家和我市的相关规范和标准执行。

(十)室内装饰装修材料标准应符合国家现行标准的相关规定。

三、改建程序

(十一)改建申请。项目改建单位向市房产局提出改建申请,并由市房产局对申报材料进行初审。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,或房屋租赁合同(原件),或其他房屋来源合法的证明(复印件),不动产权利人同意改建的书面意见(原件)。不能提供准确改建项目建筑面积证明的,须提供具有测绘资质的机构出具的改建项目实测图纸。

3. 不动产权利人的身份证明、住房租赁企业营业执照副本、法定代表人身份证明(复印件)。

4. 改建方案。内容包括改建项目的现状和规模、计划投资、租金水平等可行性及市场需求分析等。

5. 其他需要提供的资料。

(十二)改建审核。市房产局对申报材料初审后,以《非住宅改建为租赁住房项目审核意见书》的方式推送给市自然资源局,由市自然资源局对企业提供的原房屋规划用途是否与登记档案信息一致进行核查。

市自然资源局核查后,由市住房租赁试点工作领导小组出具审核意见,申请单位凭《非住宅改建为租赁住房项目审核意见书》到建设行政主管部门办理改建项目的相关审批手续。

(十三)房屋安全检测。经审核允许改建的,申请单位须委托有房屋安全检测资质的机构进行安全检测,出具包括实地勘测的建筑面积、结构、承重等内容的房屋安全检测报告。

(十四)施工图设计文件和消防设计审查。房屋安全检测通过后,申请单位应当办理施工图设计文件联合图审,取得《施工图设计文件审查合格意见》后,按照管理权限,向建设行政主管部门申请消防设计审查。申请材料包括:

- 1.《非住宅改建为租赁住房项目审核意见书》。
- 2.房屋结构安全检测报告。
- 3.装修改造施工图纸等。

(十五)施工许可审批。施工图审查和消防设计审查完成后,申请单位应当按管理权限,向市、区两级城乡建设主管部门办理施工许可手续(建设工程质量监督、安全监督与施工许可证合并办理)。申请材料如下:

1. 建设工程质量监督申报登记书。
2. 四方责任主体(建设、施工、监理、设计单位)项目负责人的法定代表人授权书和质量终身责任承诺书。
3. 建设工程安全监督登记表。
4. 施工安全监督告知书。
5. 《房屋建筑和市政基础设施工程施工许可申请表》。
6. 已经具备开工条件意见书及现场照片。
7. 辽宁省房屋建筑工程施工图设计文件审查合格书。
8. 建设工程施工中标通知书或已备案的直接发包通知书,建设工程施工合同。
9. 建设资金已经落实承诺书。
10. 落实农民工工资支付制度情况意见书。
11. 《非住宅改建为租赁住房项目审核意见书》。

(十六)竣工验收。改建单位在规定的时限内完成项目改建后,按管理权限,向建设行政主管部门申请办理消防验收(备案)、竣工验收等手续;验收合格后到市房产局办理《非住宅改建为租赁住房项目确认书》。

四、运营管理

(十七)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服务平台管理,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

享受我市相关公共服务事项。

(十八)非住宅改建为租赁住房后,不得分割抵押、分割转让、分割确权或以租代售。

(十九)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治理。

(二十)非住宅改建为租赁住房运营享受国家、省、市关于租赁住房运营的相关财税等政策。

(二十一)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《非住宅改建为租赁住房项目确认书》、验收合格手续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。

五、其他事项

(二十二)相关部门应当根据各自职责,对非住宅改建为租赁住房行为实施监督管理。

(二十三)本意见发布前,依据国务院办公厅《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》已改建的项目,持消防验收(备案)、竣工验收等材料到市房产局办理《非住宅改建为租赁住房项目确认书》。

(二十四)本意见发布实施后,国家法律、法规、政策对非住宅改建为租赁住房另行规定的,按新的规定执行。

(二十五)本意见自印发之日起施行,《关于闲置非住宅房屋改

建为租赁住房有关问题的通知》(沈房发〔2019〕60号)废止。

附件:非住宅改建为租赁住房项目审核意见书



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



沈阳市营商环境建设局



沈阳市城市管理综合行政执法局

2021年2月7日

(此件公开发布)

沈阳市房产局办公室

2021年2月7日印发
