

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

郑政办〔2023〕32号

各开发区管委会，各区县（市）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为盘活闲置和低效利用的非住宅房源，积极培育和发展长租房市场，加快实施城市更新行动战略部署，持续提升城市发展能级和品质，依据《郑州市城乡规划管理条例》《住房和城乡建设部办公厅 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）、《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市城市更新实施办法（试行）的通知》（郑政办〔2023〕18号）等文件精神，现就我市闲置和低效利用的商业、办公、厂房等非住宅改建为租赁住房、文体场馆、产业租赁用房（以下简称“非住宅改建”）有关问题通知如下：

一、总体要求

本市非住宅改建工作坚持“政府引导、市场运作、政策支持、

有序推进”的原则，在符合规划和确保安全的前提下统筹推进。市资源规划部门作为本市非住宅改建工作主管部门，具体协调推动本市非住宅改建工作。以开发区管委会、各区县（市）政府为单位负责改建项目的实施工作，具体由辖区资源规划部门牵头，建立部门联动协调机制，组织实施各类非住宅改建工作，引导、督促企业规范实施改建。

二、工作内容

（一）改建范围

市内五区、郑州经开区、郑州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，可按程序申请改建。其中，工业用地或物流仓储用地上厂房、研发用房、仓储等非住宅应当在保障产业发展需求的前提下进行改建，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。

（二）改建类别

1. 申请改建为租赁住房的项目，应位于需求集中、交通便捷、生产生活便利、公共和生活配套设施完善的区域，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。

2. 申请改建为室内文体场馆的项目应不少于1000平方米，馆内应设立体育休闲吧、青少年体育培训、公益健身房以及文化、生活等服务设施，打造满足多元化需求的服务空间。

3. 申请改建为研发、创意、设计、孵化、中试等用途的产

业租赁用房项目，其改建类别应符合我市新型产业发展要求。

（三）改建程序

改建项目申请人向辖区资源规划部门提交改建申请和项目改建方案；辖区资源规划部门上报辖区政府，并组织辖区相关部门进行联合初审；初审通过的项目由项目所在地开发区管委会、区县（市）政府认定，并按程序向社会公示；公示无异议的项目纳入辖区改建项目台账，并按改建方案实施改建；改建完成后，由辖区资源规划部门组织辖区相关部门进行联合验收，并纳入日常管理。

（四）改建要求

申请改建的项目应产权登记清晰，且不存在查封登记、异议登记等法律法规限制交易的情形；申请改建的项目应在正面清单范围内，且不存在房屋安全隐患或通过加固、维修已消除房屋安全隐患；实施改建时不得擅自破坏和变动建筑主体或房屋承重结构及外立面。确需变动的，改建单位应当在施工前委托原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，并在工程竣工验收前取得资源规划部门出具的规划核实通过的书面意见；仅涉及使用功能改变的项目，免于办理规划核实通过的书面意见；享受政策性人防工程易地建设费减免的项目，不得擅自改变原批准的设计方案所确定的使用性质。确需改变的，需按照首次办理人防审批手续时适用政策履行人防义务。

（五）验收标准

改建的租赁住房项目，应根据《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），按照宿舍型或住宅型两类标准进行联合验收。其中，改建宿舍型租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准，改建住宅型租赁住房应执行《住宅建筑规范》及相关标准；改建的其它类型项目，由牵头部门负责，会同市级行业主管部门进一步明确改建要求和验收标准，指导辖区做好项目验收工作。

三、后期管理

（一）改建为租赁住房项目的租赁运营期不少于8年。项目统一纳入郑州市房屋租赁监管服务平台统一管理，不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售、以租代售。对于政府主导回购的改建租赁住房项目，运营年限期满后，经市政府研究同意，符合建办标〔2021〕19号规定住宅型标准的项目可改变土地性质，补缴土地出让金后，可作为普通住宅销售。

（二）改建为文体场馆的项目应创新运作机制，合理确定收费标准，实施智能化和亲民化管理，运用“智能设施+智慧管理+大数据”等措施，进一步节约运营成本，提升管理效能。

（三）改建为产业租赁用房的项目，鼓励签订长期租赁合同，并按规定办理租赁合同网签备案。产业租赁用房的承租对象应符合片区产业规划和产业发展导向，租赁价格原则上不高于最近年度发布的租金指导价。

（四）改建项目应当按照审查通过的实施方案进行更新和运营，不得擅自改变用途，分割销售。分类项目所对应的行业主管

部门应将改建项目纳入台帐,加强对改建项目的全过程监督管理。

(五) 改建项目达到最低运营年限期满后或因运营等其它原因确需退出的, 应由房屋权利人或受其委托的运营单位提出退出申请。退出后的项目由原审核部门出具撤销认定书, 相关部门对退出项目停止实施优惠政策。同时, 由不动产权利人持撤销认定书等材料, 向不动产登记部门提出取消注记申请, 取消不动产登记簿相关内容。

四、支持政策

改建项目可申请政策性金融贷款支持和专项债资金, 运营期间可凭《改建项目确认书》享受税收减免优惠。其中, 改建租赁住房项目可按照《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号) 规定, 享受增值税、房产税等优惠政策, 享受民用水、电、气、暖等收费标准; 持有或者运营租赁住房500套(间)及以上或者建筑面积1.5万平方米及以上的住房租赁备案企业, 将按照规模化住房租赁企业标准予以税收减免优惠; 符合条件的改建租赁住房项目可认定为保障性租赁住房, 享受保障性租赁住房相关政策支持。

五、保障措施

(一) 提高认识

各开发区管委会、各区县(市)人民政府要高度重视非住宅改建工作, 应建立专项工作机制, 成立议事协调机构推动相关工作开展。各相关职能部门要切实提高认识, 强化责任担当, 按照责任分工有效推动项目尽快落地。

（二）加强指导

市级各相关部门要加强对非住宅改建工作的组织协调和监督指导，定期开展调研、督导，及时协调解决非住宅改建工作中遇到的问题。辖区各相关部门要在市级主管部门和开发区管委会、区县（市）政府的领导下，进一步细化工作措施和工作流程，切实负起属地管理责任，积极推动本辖区非住宅改建工作。

（三）明晰责任

1. 资源规划部门负责制定非住宅项目改建的正、负面清单并受理企业改建申请，负责项目所属区域用地性质、规模大小核实和项目的规划验收、用途变更、不动产变更等工作；城建部门负责项目改造施工、消防手续办理等工作；住房保障部门负责核实项目房源分布、产权信息、房屋租赁合同备案等工作；人防部门负责项目人防手续办理等工作；体育、文化广电旅游等部门分别负责各自职责范围内项目的改建手续审批工作。

2. 市财政局负责会同行业主管部门落实非住宅改建相关优惠政策；市发展改革委负责会同市财政局指导改建项目做好专项债申报工作；金融监管部门负责督促银行落实信贷支持政策。

3. 税务部门负责对验收合格的项目落实税收优惠政策；有关部门负责对验收合格的租赁住房等项目执行民用水、电、气、暖收费标准。

（四）优化流程

各开发区管委会、各区县（市）政府和各相关部门要对改建工作建立绿色通道，精简审批事项和环节，科学简化审批流程，

实施并联审批，切实提高工作效率，保障项目顺利落地。

六、相关说明

（一）各开发区管委会、各区县（市）政府要组织对辖区内闲置商业、办公、厂房等非住宅项目进行详细的摸底调查，建立已改建项目台帐和拟改建项目台帐报市资源规划部门备案。本通知印发前，已改建项目应当提供符合要求的竣工验收合格资料或房屋安全鉴定报告、消防现场评定报告及其他相关功能性检测资料，由辖区资源规划部门按照属地管理原则，组织城建、住房保障等部门进行联合评估审查，经审查符合条件的，由各开发区管委会、各区县（市）政府出具认定意见，纳入台帐管理；经审查不符合条件的已改建项目，由辖区政府督促相关主体在本通知印发后3个月内进行整改，无法达到要求的依法依规予以处置。

（二）本通知明确的相关事项，各县（市）、上街区、郑州航空港区可参照执行。

（三）本通知自公布之日起施行，有效期2年，原有文件与本通知不一致的，按本通知执行。

郑州市人民政府办公厅

2023年9月5日