

**厦门市住房保障和房屋管理局  
厦门市自然资源和规划局文件  
厦门市建设局**

厦房租赁〔2023〕10号

---

**厦门市住房保障和房屋管理局等3部门  
关于印发存量非住宅类房屋临时改建为保障性  
租赁住房实施方案的通知**

各有关单位：

为继续发挥存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房政策的积极作用，有效增加保障性租赁住房供应，加快建立多主体供给、多渠道保障的租赁住房制度，市住房保障和房屋管理局牵头对《厦门市存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房实

施方案》（厦房租赁〔2021〕9号）进行了修订。经市政府研究同意，现将修订后的《厦门市存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房实施方案》印发给你们，请认真组织实施。

厦门市住房保障和房屋管理局      厦门市自然资源和规划局

厦门市建设局

2023年8月18日

（此件主动公开）

# 厦门市存量非住宅类房屋临时改建为 保障性租赁住房实施方案

根据《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）、《财政部 住房和城乡建设部关于加快推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作的函》（建办房函〔2021〕49号）、《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（厦府办〔2021〕6号）等精神，为有效增加保障性租赁住房供应，结合本市实际，制定本方案。

## 一、适用范围

本市行政辖区内经合法批建并已建成的商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非住宅类存量房屋，在房屋安全和消防符合要求情况下，可申请改建（或认定）为保障性租赁住房。其中，商办类、科研教育类房屋应以地块、楼栋（梯）或独立楼层为申请单元，厂房、仓储类应以地块、楼栋为申请单元，旅馆应以地块为申请单元。改建项目分为两类：

（一）新改建项目，指2023年9月1日后申请改建的项目。

（二）已改建项目，指2023年9月1日前已经完成改建但未认定的项目。

## 二、改建原则

1. 政府引导，市场参与。存量非住宅类房屋临时改建为保障

性租赁住房，由政府提供政策支持，发挥市场机制作用，引导多主体参与、多渠道供给。新改建项目原则上每套（间）建筑面积不超过70平方米，以30~45平方米的小户型为主；已改建项目可按现状认定。租金价格按本市保障性租赁住房有关规定执行。

**2. 市区统筹，分级审批。**市住房局、各区建设主管部门按市、区级项目分别受理，经审核符合条件的，报经市、区政府同意后，核发改建项目认定书。

**3. 整体产权，用地性质不变。**改建项目应保持权属不变、符合安全要求，仅临时变更建筑使用功能；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限，不补缴土地价款。改建后不得分割登记、分割抵押、分割销售。新改建项目应符合规划要求、尊重群众意愿。

**4. 纳入备案，强化监管。**改建项目的管理、运营应遵守本市保障性租赁住房有关工作规定，房源、合同等均需纳入厦门市住房租赁交易服务平台（下称市租赁平台）统一监管。

### **三、改建条件及要求**

#### **（一）权属合法**

改建项目应为依法取得土地且批建手续齐全的合法建筑，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押等其他权利限制的，应取得相关权利人书面同意。已取得预售许可的项目，申请改建部分应先在市住房局办理预售冻结手续。

## **(二) 主体明确**

改建主体应为房屋产权人或受房屋产权人委托的实施单位(含受委托代理的整体运营承租人等),同一改建项目的房屋必须为单一主体产权。

## **(三) 改建规模**

改建项目,原则上不得少于50套(间)且建筑面积不少于2000平方米。

## **(四) 安全环保**

改建后的保障性租赁住房应确保房屋质量安全,并具备相应的卫生、通风等条件,应符合给排水、供电等相关要求。厂房、仓储类改建项目须设立相应安全隔离措施,确保人员居住安全。新改建项目设计应按照国家相关技术标准执行。

## **(五) 其他技术标准**

新改建项目在设计、建设、管理和最小居住面积等方面应符合国家、省和本市的规范和技术标准。

## **(六) 新改建项目不得存在以下情形**

1. 拟改建房屋存在违法违规行为未处理的(经相关部门同意改建和整改同步实施的项目除外);
2. 已纳入政府土地征收或储备计划的;
3. 尚未按原有土地出让合同或监管协议等约定完成税收等承诺的项目;
4. 依法不得改建的情形。

## 四、工作流程

### (一) 受理申请

#### 1. 受理单位

市级项目由市住房局受理；区级项目由区建设主管部门受理。

#### 2. 申请材料包括：

(1) 新增改建项目应提供以下材料：

① 申请书；

② 申请人身份材料：

1) 申请人营业执照等相关身份证明材料；

2) 申请人与产权人不一致的需提交授权委托书和产权人的身份证明；

③ 拟改建（认定）部分房屋的产权人、抵押权人等相关权利人同意改建的书面意见；

④ 土地房屋权属证明材料，房屋改建涉及宗地内其他产权人利益的，应当征求相关利害关系人意见；

⑤ 改建项目结构安全和消防安全前期评估材料。由申请人委托原项目主体设计单位或其他具有相应资质等级的设计单位，对拟改建为保障性租赁住房涉及的结构安全和消防安全出具的复核确认文件；

⑥ 厂房、仓储类项目需提供具有资质的第三方机构出具的土壤污染状况调查报告（涉及土地用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的）；

⑦项目改建方案（含可行性分析）：包括拟改建房屋现状及规模说明、改建思路、设计方案、改建后房源量、户型设计、投入成本、回报周期、租赁管理方案及可行性综合分析等。

（2）已改建项目申请除需提供新增改建项目①—⑥项相同的材料外，还需提供：

①改建前后项目对比材料：项目改建前后的总平面图、建筑平面图及外立面现状图等材料；

②包括但不限于：市、区相关部门或街道办事处（镇人民政府）提供的证明材料，改建施工合同和工程、材料款转账凭证、发票等可证明改建时间的材料。

## （二）审核

1. 市级项目：市住房局收件后，应征求项目所在区政府意见，并通过“多规合一”平台分发资源规划、建设、行政执法、生态环保等部门审核。审核通过的，报经市政府同意后，由市住房局核发改建项目预认定书。

2. 区级项目：区建设主管部门收件后，应组织住房、资源规划、行政执法、生态环保等部门和项目所在街道办事处（镇人民政府）进行审核。审核通过的，报经区政府同意后，由区建设主管部门核发改建项目预认定书。

改建主体取得改建项目预认定书后，应当在10个工作日内在市租赁平台进行项目备案。

### **(三) 实施**

#### **1. 新改建项目**

新改建项目的改建主体凭改建项目预认定书向资源规划、建设等部门申请办理相关手续，按以下流程组织实施。

##### **(1) 建设工程规划和用地手续**

由资源规划部门出具改建项目工程规划意见函，核定改建项目外立面设计、总平布置和其他必要的规划设计控制条件。鉴于改建项目不涉及土地权属变化，可用原项目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。

##### **(2) 施工图设计和审查**

改建主体根据预认定书及资源规划部门出具的改建项目工程规划意见函，委托设计单位进行施工图设计。需要对原有建筑物进行结构安全鉴定的，应按要求进行鉴定，以此作为设计依据。

施工图设计完成后，按规定报送施工图审查机构审查，审查合格的，审查机构出具施工图审查合格成果文件。

##### **(3) 施工许可**

改建项目施工前，改建主体应以资源规划部门出具的改建项目工程规划意见函替代工程规划许可证，向建设主管部门申请办理施工许可证。由建设主管部门核发施工许可证并同步安排质量监督。

##### **(4) 施工监管**

改建主体应当按规定选择具备承接资质的施工、监理单位等

参建单位，及时开展项目改建实施工作，各部门（单位）应加强项目改建过程的监管和技术服务。

### **（5）项目验收**

项目改建完成后，改建主体应先在市租赁平台进行房源、租金备案，再通过厦门市工程建设项目审批管理系统（下称市建管系统）提交联合竣工验收相关申报材料，并经由市住房局在市建管系统上确认已完成房源、租金备案后，进入联合竣工验收受理审核环节，由建设主管部门组织验收。

### **（6）认定**

新改建项目验收通过的，由受理单位直接核发保障性租赁住房（存量非住宅类）项目认定书。

## **2. 已改建项目**

### **（1）项目审查**

改建主体凭改建项目预认定书向同级建设主管部门申请消防验收；并委托在厦门市备案的房屋安全鉴定机构进行房屋可靠性（包括结构安全性和房屋使用性）鉴定，鉴定报告应在厦门市房屋安全信息管理系统备案。

### **（2）认定**

已改建项目通过项目审查后，改建主体应先在市租赁平台进行项目房源、租金备案，再向受理单位申请保租房认定。受理单位应组织原参与审核部门对项目进行会审。会审通过的，予以核发保障性租赁住房（存量非住宅类）项目认定书。

#### **(四) 管理**

取得认定书的保租房项目,改建主体应在房屋出租后 30 个工作日内,在市租赁平台进行租赁合同备案。

改建项目自取得认定书之日起,持续作为保障性租赁住房的运营期限(下称改建运营期限)不得超过经批准的土地使用年限,且最长不高于 15 年;享受中央财政奖补资金的项目运营期限不低于 8 年,未享受中央财政奖补资金的项目运营期限不低于 6 年;运营主体与租住对象签订的租赁合同约定租期原则上不得超过 3 年,一次性收取租金数额原则上不得超过 3 个月租金,收取押金数额不得超过 1 个月租金。

#### **(五) 退出及监管**

1. 改建运营期限届满后,如需继续作为保障性租赁住房,产权人应于期满前 6 个月,向受理单位提出续期申请。未提出申请或未获批准的,产权人应主动提出与整体运营承租人解除合同,商议退出相关工作,确保分套(间)租户能有序退出,并于期满后 30 个工作日内向受理单位提出恢复原有用途的申请。续期时间不能超过土地使用年限,土地使用年限期满的,应按土地出让合同(或划拨决定书)相关约定执行,没有约定的,按相关法律法规规定执行。

2. 改建运营期限未满时提出退出申请,且存在租赁期未届满的,产权人应当与运营方和租住人达成一致意见后方可提出申请。经同意退出后,应及时向资源规划、税务及供水、供电等部门报备,房屋及供水、供电等纳入原用途管理,并取消租赁备案。

3. 改建运营期限届满后，产权人未申请续期或未获批续期，且未按期退出的，视为擅自改变建筑物功能，非法改变土地用途，由相关职能部门依法查处，并纳入信用监管。项目改建为保障性租赁住房期间涉及征地拆迁的，产权人和整体运营承租人应服从城市建设需求，主动配合征拆，按原产权登记用途补偿。

4. 改建项目审批后，属地政府应会同住房、资源规划、建设、行政执法、市场监管等部门加强项目后续监管，发现问题及时依照职责处置。

5. 对提供虚假资料申请改建（认定）、将改建（认定）后的保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途、分割转让或分割抵押、“以租代售”等违规行为及新增违建行为的，相关职能部门应采取终止改建（认定）行为、限期改正、取消奖补资格、依法纳入信用管理等措施；涉嫌违法的，由相关职能部门立案查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

## 五、其他事项

（一）加强信息共享。受理单位核发改建项目（预）认定书（保障性租赁住房项目认定书）后，应在 30 日内抄送市资源规划、建设、行政执法、生态环保等部门及项目所在区政府（市级项目）；或市住房、资源规划和区行政执法、生态环保等部门及项目所在街道办事处（镇人民政府）（区级项目）。

（二）市级项目是指拟改建房屋工程原由市级监管的项目；区级项目是指拟改建房屋工程原由区级监管的项目，以及原监管单位不明确的项目。

（三）对于具有居住功能的 SOHO 项目，可向市住房局直接申请建筑物功能临时变更为保障性租赁住房。有办理销（预）售的，应先办理暂停销（预）售手续。

（四）新改建项目除强制性规范必须增设和在原有结构空间内无法布局的消防通道、电梯等配套设施外，不得增加建筑面积、用地面积；不得改变地下空间原有用途。

（五）各部门（单位）要简化项目审批事项和环节，构建快速审批流程，充分利用政府及各部门内部数据，减轻企业负担，提高项目审批效率。

（六）取得保障性租赁住房认定书的改建项目，可以按照《厦门市住房保障和房屋管理局等 7 部门关于进一步规范保障性租赁住房优惠政策申领事项的通知》（厦房租赁〔2023〕1 号）享受金融、财政、税收、居民用水、电等各项支持优惠政策。

（七）本方案实施前已取得项目认定书但未完成改建的项目，按照厦房租赁〔2021〕9 号执行，验收环节可参照本方案新改建项目验收流程实施。

（八）本方案自印发之日起实施，有效期 5 年。

- 附件：
1. 项目改建保障性租赁住房申请书（模板）
  2. 项目认定保障性租赁住房申请书（模板）
  3. 非住宅类房屋临时改建保障性租赁住房项目预认定书（模板）
  4. 保障性租赁住房（存量非住宅类）项目认定书（模板）

## 附件 1

# 关于\_\_\_\_\_项目改建保障性租赁住房申请书 (模板)

市住房局/XX 区建设（建交）局：

我司拟将位于\_\_\_\_\_区的\_\_\_\_\_项目（非住宅）申请改建为保障性租赁住房。改建项目基本情况如下：

1. 项目名称、所处地理位置、改建必要性；
2. 项目的产权或使用权来源说明、现用途类别、体量大小（栋、层数、建筑面积等）；
3. 项目改建内容和规模，改建总面积；
4. 计划总投资，资金筹集方式；
5. 具有资质的第三方机构出具的土壤污染状况调查报告（涉及土地用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的）；
6. 改建相关承诺（包括房屋已建成的情况说明，对提供材料的真实性负责，按规定履行相关建设程序，建后只用于住房租赁且不得“以租代售”，改建后不得分割登记、分割抵押、分割销售或分割转让，以及无条件服从城市建设发展需要，如项目因申请退出或相关部门依据政策撤销，清退租赁关系等事项及因此引起的纠纷、诉讼自行负责等内容）；
6. 其他。

特此申请。

- 附件：
1. 申请人身份材料
  2. 土地房屋权属证明材料
  3. 项目改建方案
  4. 其他需要提供的材料

公司（盖章）  
年 月 日

## 附件 2

### 关于\_\_\_\_\_项目认定保障性租赁住房申请书

(模板)

市住房局/XX 区建设(建交)局:

我司在贵区的\_\_\_\_\_ (非住宅), 已改建为租赁住房, 现申请认定为保障性租赁住房。改建项目基本情况如下:

1. 项目的基本情况: 包括改建项目名称、所处地理位置、改建内容和规模、改建总面积、项目的产权或使用权来源说明等;
2. 当时改建的必要性;
3. 运营后的情况;
4. 申请认定的理由;
5. 具有资质的第三方机构出具的土壤污染状况调查报告(涉及土地用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的);
6. 安全责任、纠纷责任具结等;
7. 其他。

特此申请。

- 附件: 1. 申请人身份材料  
2. 土地房屋权属证明材料  
3. 其他需要提供的材料

公司(盖章)

年 月 日

附件 3

## 非住宅类房屋临时改建保障性租赁住房项目预认定书

(模板)

项目编号：202X-S-001(例)

\_\_\_\_\_公司：

经市（区）政府研究同意，你单位\_\_\_\_\_项目列为厦门市存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房项目，同意该项目办理改建相关手续。

### 项目具体情况

项目地址	
结构现状	
已（拟）改建情况	
.....	

新改建项目：本改建项目预认定书仅用于改建主体向资源规划、建设、住房等部门申请办理工程规划意见函、施工图审查、施工许可、质量监督、消防验收、结构安全鉴定备案等手续，有效期一年。【已改建项目：本改建项目预认定书仅用于改建主体向建设、住房等部门申请办理消防验收、房屋安全鉴定备案等手续，有效期六个月。】

市住房局 / 区建设（建交）局

年 月 日

抄送：住房、资源规划、建设、行政执法、生态环保、属地政府等相关部门。

附件 4

## 保障性租赁住房（存量非住宅类）项目认定书

（模板）

项目编号：202X-S-001(例)

\_\_\_\_\_公司：

经市（区）政府研究同意，你单位\_\_\_\_\_项目列为厦门市存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房项目。

### 项目具体情况

项目地址	
结构现状	
已改建情况	
.....	

市住房局 / 区建设（建交）局

年 月 日

抄送：住房、资源规划、建设、行政执法、生态环保、属地政府等相关部门。

