

武汉市住房保障和房屋管理局文件

武房规〔2020〕1号

市住房保障和房屋管理局 市自然资源和规划局 市城乡建设局关于允许商业和办公用房等 存量用房改造为租赁住房的通知

各区房管部门、自然资源和规划（分）局、建设局，各有关单位：

为推进房地产市场供给侧结构性改革，加快培育和发展住房租赁市场，有效增加租赁住房供应，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）、《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》（鄂政办发〔2017〕18号）和《市人民政府关于开展培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》（武政规〔2017〕39号）有关规定，结合我市实际，现就允许部分商业和办公用房等存量用房改造为租赁住房

有关事项通知如下:

一、改造范围

江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、武汉东湖新技术开发区、武汉经济开发区(不含汉南区)、市东湖生态旅游风景区、东西湖区金银湖、金银潭、吴家山片(京珠高速以东、沪蓉高速以南、府河以西)、江夏区纸坊、庙山、大桥、藏龙岛片(江夏区107国道以东、沪渝高速以北)、黄陂区盘龙城片(武汉外环绕城高速以东、后湖以南、岱黄高速公路以西、府河以北)、长江新城近期起步区(东至武湖泵站河,南至长江北岸,西至滠水河、府河,西南至张公堤路,北至江北铁路)、武汉新港空港综合保税区和武汉阳逻经济开发区,已建成闲置低效的商业、办公、厂房等非住宅存量房屋,可以改造为租赁住房。

城市重点功能区和主干道沿线临街的商业和办公用房,不得改造为租赁住房。

二、改造原则

(一)以区为主,统筹协调。以各区政府为主体,区房管部门作为牵头部门,联合区自然资源和规划(分)局、建设局等相关部门,在保证房屋结构安全、消防安全、治安管理安全、公建配套需求的前提下,建立联合审核认定通道,引导企业规范实施。

(二)整体确权,性质不变。商业、办公、厂房等非住宅存量房屋改建租赁住房不改变基地原有建设用地规划性质、房屋类型和建筑容量控制指标。改建项目整体确权、整体转让,不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售、以租代售。

(三) 强化监管，纳入平台。改建租赁住房的运营、管理遵照对租赁住房有关管理工作的规定，纳入全市住房租赁管理系统统一监管。

三、改造要求

(一) 权属清晰。申请项目应为已办理首次登记或有其他合法权属材料的合法建筑。房屋不存在查封登记、异议登记和违法搭建等限制交易的情况。房屋已完成抵押等登记的，应取得抵押权人同意改造的书面意见。

(二) 结构安全。申请项目房屋结构应安全牢固，改造不得擅自改动或损坏房屋承重结构、主体结构，应确保房屋结构安全。

(三) 消防安全。申请项目应按照不低于宿舍建筑设计规划的标准与要求进行设计和施工。

(四) 环保卫生。申请项目应具备良好的卫生、通风和采光等条件，符合环保、卫生部门的专业要求。

(五) 设施配套。申请项目应按照改造建筑面积 6% 集中设置配套的公共服务设施用房，位置宜在首层，具体功能由房屋所在区政府统筹。

(六) 技术标准。申请项目其他设计、建设和管理要求、最小面积应符合国家相关规范及武汉市住房租赁管理要求。

四、改造流程

(一) 提出申请

申请人可以是房屋权利人或其委托代理人（含受委托代理的承租方）。申请人备齐资料后向区房管部门提出申请。由区房管部门收件后，按照职能分工将收件资料分发到区自然资源和规划、城乡建设等部门进行审核，由各职能部门提

出是否符合改造条件的书面意见。申请资料包括：

1. 申请函。（申请函模板见附件1）

2. 房屋权属信息及现状照片。

3. 项目改造方案。应包括施工图设计文件、消防设计文件、项目运营方案、租赁管理方案。

（1）经技术审查合格后出具的施工图设计文件审查意见书。主要包括：总平面图（首次申报设计方案审查的范围应为规划条件确定的用地红线范围）、平面图、立面图及剖面图（蓝图），总平面图应绘制在1/500现状地形图上，用地面积在20公顷以上（含20公顷）的，可以1/2000现状地形图替代。

（2）改（扩）建工程消防设计文件。包括新建设和装修设计的消防设计文件。

（3）项目营运方案。文字描述项目现状及规模、改造思路、投入成本、回报周期、设计方案、改造后的房源量、供应群体、租金水平等。

（4）租赁管理方案。内容包含经营模式（自主经营、联合经营或委托经营）、项目推广方式、租金租期如何设定。

4. 房屋安全鉴定报告。

5. 申请人身份材料。

（1）申请人身份材料：申请人是自然人的，应当提交本人有效身份材料（身份证、军官证、警官证、护照或其他身份材料），其中身份证只需提供原件核验，由窗口人员复印并加盖与原件相符章；申请人是单位的，应当提供统一社会信用代码，个体工商户、农村集体经济组织和军队事业单位可提交未加载统一社会信用代码的材料（个体工商户营业

执照或组织机构代码证证号)。

(2) 法人法定代表人或其他组织主要负责人有效身份材料。

(3) 授权委托书(由代理人办理的需提供): 应加盖公章, 包含委托内容、权限、期限、1-2 名代理人姓名、身份证件号、联系电话。

(4) 代理人身份材料(由代理人办理的需提供): 应当提交本人有效身份材料(身份证、军官证、警官证、护照或其他身份材料)。

6. 其他需要提供的资料。

(二) 审核认定

由区房管部门牵头, 会同区自然资源和规划、建设部门按照各自职责对项目进行审核。各部门具体职责为:

1. 区自然资源和规划部门

(1) 审查建筑设计方案图, 配合出具改建工程项目联合审查意见。

(2) 按照房管部门、自然资源和规划部门共享的租赁住房信息, 不得办理租赁住房项目的分割登记和抵押。

2. 区建设部门

(1) 查验房屋安全鉴定报告。

(2) 改(扩)建工程施工图设计文件审查。

(3) 依法办理消防设计文件审查、消防验收、备案、抽查和建筑工程施工许可批准文件。

3. 区房管部门

(1) 审查项目运营方案、租赁管理方案。

(2) 经区政府批准同意后, 核发项目认定文件, 并报

市房管局楼盘表管理部门予以注记，将有关信息共享至自然资源和规划部门，不得办理租赁住房项目的分割销售和转让。（项目认定书模板见附件2）

（三）实施验收

申请人按照经审定的改造方案及认定文件要求及时开展项目改造实施工作。申请人完成项目改造实施工作后，由区政府指定联合验收窗口受理验收申请，并出具联合验收意见。验收通过后，实施单位凭认定文件到供水、供电、燃气部门，申报按居民标准执行用水、用电和燃气收费价格。同时，由申请人在武汉市住房租赁综合服务平台进行住房租赁企业注册，并将房源信息上传至平台。

（四）退出机制

1. 权利人提出恢复原有用途申请。
2. 相关职能部门根据政策要求退出。

以上两种情形退出时，由区房管部门核发注销、撤销项目认定文件，相关部门同时取消民用水、电、气价格的优惠和注销不动产登记簿的注记意见。（注销、撤销项目认定文件模板见附件3、4）

五、运营管理

改造后房屋出租前，房屋权利人或其委托代理人应向房管部门、公安部门办理房源备案。房屋出租后，房屋权利人或其委托代理人必须在租赁合同订立后3个工作日内办理租赁合同备案，向公安部门申报租住人员信息。

六、惩戒措施

提供虚假资料申请改造的、将改造后的租赁住房分割销售转让和抵押的，或者弄虚作假将改造项目用于非住房租赁

的，需限期改正；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理，并依法承担相应的法律责任。

本通知自 2020 年 5 月 20 日起实施，有效期 5 年。由市住房保障和房屋管理局、市自然资源和规划局、市城乡建设局负责解释。

- 附件：1. 项目认定书模板
2. 申请函模板
3. 注销项目认定文件模板
4. 撤销项目认定文件模板



附件 1

关于_____项目的申请 (模板)

_____区房管局:

我公司拟在武汉市_____区投资改造_____项目,项目具体情况如下:

- 一、项目名称、所处地理位置、改造必要性。
 - 二、项目的产权或使用权来源、现用途类别、体量大小(栋、层数,建筑面积)。
 - 三、项目改造内容和规模,改造的总面积。
 - 四、计划总投资,资金筹集方式。
 - 五、改造相关承诺(包括房屋已建成的情况说明、不限于权属来源合法、结构、消防、环保安全、不诱导承租人签订“租金贷”或类似消费协议、不一次性收取一年以上租金、同意在不动产登记簿加注“作租赁住房使用、不得分割销售转让和抵押”等,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)。
 - 六、其它。
- 请予以立项,特此申请。

- 附件: 1. 房屋权属信息
2. 项目改造方案
 3. 权利人或委托代理人的身份材料
 4. 其它需要提交的材料

_____公司(盖章)
_____年__月__日

附件 2

武汉市____区非住宅存量用房改造 租赁住房项目认定书

(模板)

编号: ____区____年__号

____公司:

经认定,你单位____项目列为武汉市____区非住宅存量用房改造租赁住房项目。请凭此认定书到相关职能部门办理施工许可、消防和民用水、电、气价格调整等手续。

项目具体情况

项目地址	
结构	
改造部位	
改造面积	
.....	

____区房管局(盖章)

____年__月__日

抄送: 区自然资源和规划分局、建设局、供水、供电、燃气部门

附件 3

注销项目通知

(模板)

_____公司:

《关于注销_____项目的申请》收悉。经研究,同意你
司退出_____项目(项目认定书编号: _____区_____年____号)。

_____区房管局(盖章)

_____年____月____日

抄送: 区自然资源和规划分局、建设局、供水、供电、燃气
部门

附件 4

撤销项目通知

(模板)

_____公司:

根据_____规定, 区人民政府决定撤销_____区_____年__号_____项目项目认定书。

_____区房管局 (盖章)

_____年__月__日

抄送: 区自然资源和规划分局、建设局、供水、供电、燃气部门

