

宁波出台指导意见 非住宅改建为租赁住房 需满足7方面要求

市住建局、市资规局日前联合制定的《宁波市关于非住宅改建租赁住房的指导意见(试行)》(以下简称“指导意见”),已经市政府同意,定于7月15日起实施。2022年12月31日前完成审批的项目,可按该指导意见实施改建。

指导意见主要明确了以下几个问题,包括:商业、办公、工业等非住宅要改建为租赁住房,需符合哪些条件?改建的程序怎么走?审批时需要提供哪些材料?改建后要满足什么样的要求?

改建范围

指导意见明确,在宁波市行政区域内不动产权证登记用途为商业、办公、工业等非居住类型,且未列入征收计划的存量闲

置建筑,可以改建为租赁住房。改建项目应符合区域功能定位、产业发展、安全条件等要求。

改建原则

1. 性质不变

申请改建的非住宅项目,不改变原有土地性质和使用年限,如遇土地或房屋征收等情形,应按照原确权用途予以执行。

改建项目不得分拆转让、分拆抵押、分割出售。涉及转让、抵押等处置的,应符合不动产登记的相关要求。

2. 分类实施

鼓励企业将闲置商业、办公改建为租赁住房,允许有条件的企业将工业厂房按法律法规和规范标准要求改建。

工业类建筑应以整栋为基本改建单位,其它非工业类建筑不能以整栋改建的,改建部分应为相对集中的连续楼层。

非住宅改建后的规模应不少于50套(间)且建筑面积不少于2000平方米。

3. 统一监管

改建租赁住房的运营管理应遵守我市租赁住房有关规定,并纳入市住房租赁监管服务平台统一管理。

鼓励、支持专业化租赁运营机构实施改建、运营和管理。

7方面改建要求

1. 权属清晰

非住宅改建项目应为依法取得不动产权证的合法建筑,改建房屋不存在查封登记、异议登记等限制交易的情形。存在抵押登记等他项权利的,还应取得所有他项权利人的书面同意。

改建项目对相邻土地、建筑物造成影响或影响利害关系人合法权益的,应征得相邻土地、建筑物产权人或利害关系人书面同意。

2. 结构和消防安全

项目改建前,改建主体应委托具有资质的第三方专业鉴定机构,对房屋结构主体开展房屋可靠性鉴定。改建主体应委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位,进行改建设计(含消防)。

改建过程中不得擅自变动房屋建筑主体结构和承重结构。

3. 卫生环保

改建后的租赁住房应当具备良好的卫生、通风、采光、给排水等居住条件,并符合环保、卫生等相关要求。

改建后的租赁住房在首次出租前,应当取得第三方专业检测机构出具的空气质量检测合格报告。

4. 管理规范

非住宅项目改建完成后,应及时将项目相关信息录入市住房租赁监管服务平台。

房屋出租后,出租人应在出租之日起3个工作日内办理租赁合同网签备案,并同时向属地公安部门申报出租房和租住人员信息。

改建后的租赁住房项目实施统一的物业化管理。

5. 期限要求

改建后的租赁住房项目,运营期不少于8年且首次审批年限不超过12年。期限届满后可按有关规定申请办理延期手续,未申请延期或申请未获批准的,应当恢复原房屋用途。

6. 面积标准

除未成年人外,居住人员人均租住的房屋建筑面积不得低于10平方米。改建项目其它设计、建设、管理等,应符合国家相关规范及我市住房租赁管理规定。

7. 负面清单

违法违规建筑,改建后不能满足结构安全和消防安全的建筑,不符合生态环境“三线一单”管控的建筑,以及土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的建筑,不得改建为租赁住房。

改建程序

1 提出申请

改建主体应为房屋所有权人或受房屋所有权人委托、已在市住房租赁监管服务平台备案的专业化租赁运营机构。

改建主体向属地联合审批小组(意见明确,各区县(市)、功能园区住建主管部门应牵头组织自然资源规划、发改、公安、经信、生态环境、卫生、消防救援、供水、供电等相关部门和单位成立联合审批小组)提出改建申请。

2

联合会审

联合审批小组在收到改建主体提供的申请材料后,应及时召开联席会议对改建项目进行联合审批。

初审同意组织批前公示,经批前公示无异议的,联合审批小组出具同意纳入改建租赁住房的审批意见。

质

3

施工许可

改建主体应当根据联合审批意见实施改建,并办理建筑工程施工许可手续(工程安全质量监督手续)。

4

竣工验收

工程建设项目具备竣工验收条件后,改建单位组织勘察、设计、施工、监理等单位按规定进行竣工验收及备案,按规定办理消防验收、备案抽查,并向联合审批小组申请联合检查。联合审批小组出具联合检查意见。

家

其他几个问题

1. 已经完成改建但没办过审批手续的项目怎么办?

意见明确,在“宁波市住房和城乡建设局宁波市自然资源和规划局关于印发非住宅改建租赁住房指导意见(试行)的通知”(甬建发[2021]53号)印发前,已完成改建但未办理相应审批手续的项目,对供需适配且满足相关要求的,应当向属地联合审批小组补办相应审批手续。

审批通过的,联合审批小组应组织联合检查并出具联合检查意见。对不满足相关要求的,应责令其整改;逾期不整改或整改后仍不符合要求的,应停止出租运营并在规定期限内恢复原状。

2. 改建项目验收通过后,水、电、气能改成民用标准吗?

意见明确,非住宅改建租赁住房项目验收通过后,改建主体可凭联合检查意见,到供水、供电、燃气企业申请按照居民标准执行用水、用电、用气价格。

另外,在试点期间,改建项目可按改建类标准,申请中央财政支持住房租赁市场发展专项补助资金;试点之前已建成但在补办相应手续后规范运营的项目,则可按运营类标准,申请中央财政支持住房租赁市场发展专项补助资金。

3. 弄虚作假的,惩戒!

按照指导意见,各区县(市)、功能园区对提供虚假资料申请改建的、改建后的租赁住房分割销售转让和抵押的、“以租代售”的、将改建项目用于非租赁住房的,应责令停止运营和限期改正,取消财政补助资格,收回已补助的专项资金,并依法依规开展失信联合惩戒;涉嫌犯罪的,依法移送司法机关处理。

记者 周科娜

制图 雷林燕

