

附件

深圳市住房和建设局 深圳市规划和自然资源局关于印发 《关于既有非居住房屋改建保障性 租赁住房的通知》的通知

各有关单位：

《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。

特此通知。

深圳市住房和建设局 深圳市规划和自然资源局

2025年10月29日

关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知

为了规范既有非居住房屋改建保障性租赁住房行为，切实增加保障性租赁住房供给，有效缓解新市民、青年人等群体住房困难，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）、《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号）以及《深圳市保障性租赁住房管理办法》等文件规定，结合我市实际，现就既有非居住房屋改建保障性租赁住房有关事项通知如下：

一、适用范围

既有非居住房屋改建保障性租赁住房，是指在保障产业发展需求的前提下，将闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的行为。

对居住和公共环境有严重干扰、污染或者存在安全隐患的工业用地上的既有非居住房屋，以及存放易燃、易爆和剧毒等危险品的仓储用地上的既有非居住房屋，不得实施改建。

二、基本原则

(一) 合理选址，供需匹配。既有非居住房屋改建保障性租赁住房，应当符合规划原则、区域功能定位和产业发展等要求，重点在住房供需矛盾突出的区域，以及轨道交通站点附近等交通便捷区域开展和实施，有效缓解供需匹配问题。

(二) 市场运作，政策支持。充分发挥市场机制作用，依法依规引导市场主体将既有非居住房屋改建作为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限以及原已批规划许可文件，不补缴土地价款，按照国家规定享受土地、财税、金融等对保障性租赁住房的专门支持政策。

(三) 市级统筹，区级实施。市政府统筹推进全市保障性租赁住房发展。市住房建设部门牵头制定完善改建政策，统筹推进改建工作。区政府建立相关部门联动协调机制，按规定出具项目认定书，落实本区改建项目的建设和管理工作，引导、督促企业规范实施改建。其他有关部门按职责予以配合。

三、改建条件

既有非居住房屋改建保障性租赁住房应当同时符合以下条件：

(一) 拟改建房屋具有不动产权属证书或者具有其他证明权属清晰的相关主管部文件、生效法律文书，已通过竣工验收，且房屋用途为商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储或者科研教育等。

(二) 拟改建房屋不存在查封登记、异议登记、违法建设等情形；存在抵押登记等他项权益的，应当取得所有他项权益人同意。

(三) 拟改建房屋未被纳入城市更新单元计划、土地整备计划和房屋征收计划。

（四）商业、办公、旅馆（酒店）、科研教育、研发用房应当以栋、座或者相对独立的整层为单位进行改建，厂房、仓储用房应当以栋或者座为单位进行改建。单个项目改建总建筑面积原则上不低于1000平方米。

（五）房屋改建涉及其他共有人或者业主利益的，已征得《中华人民共和国民法典》规定数量的共有人或者业主同意改建。

（六）法律、法规和规章规定的其他条件。

四、改建要求

（一）结构安全。改建项目不涉及拆改、变动房屋结构且原建筑设计文件齐全的，须经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位对拟改建房屋的荷载、抗震等原结构设计是否满足改建后房屋安全使用要求进行复核。改建项目涉及拆改、变动房屋结构，或者虽不涉及拆改、变动房屋结构但原结构设计不满足改建后房屋安全使用要求或者因原建筑设计文件缺失无法进行复核的，须经鉴定机构进行房屋安全鉴定，并在改建设计中通过加固设计等方式确保房屋结构安全。

（二）消防安全。改建项目按照不低于非住宅类（公寓或者宿舍）居住建筑的相关标准和防火要求进行设计、施工，并按规定办理消防审批手续。新旧消防技术标准的适用，按照《深圳经济特区消防条例》有关规定执行。

（三）设计施工技术标准。改建项目的设计和施工应当符合国家、省和本市现行相关标准和规范。鼓励落实民用建筑新型基础设施设计要求、按照国家及本市装配式装修标准或者规范进行室内装配式装修，鼓励有条件的改建项目推广应用全屋智能。在保障安全、满足日常生活起居活动要求的基础上，可以通过钢结构搭建、整体家居定制等装修装饰方式高效利用、合理增加室内使用空间，但禁止违规加层或者加建。

（四）水电气设施。改建项目供水、排水、供电、供气设施改建应当符合国家、省和本市相关标准、规范。水、电、燃气等市政公用服务企业可以栋或者项目为单位

安装总表并按总表抄表收费，改建单位以套（间）为单位加装水电气分表并按分表抄表收费。改建项目配套供水设施按照我市《优质饮用水工程技术规程》《二次供水设施技术规程》的相关规定进行选型、设计及施工。项目改建后，排水设施应当具备污水纳管条件，并符合雨污分流要求。

（五）环保卫生。改建后的保障性租赁住房应当具备良好的卫生、通风等居住条件，并且符合国家、省和本市的相关标准。改建项目室内空气质量符合国家规定标准方可对外出租。鼓励改建项目实施节能与绿色改建，协同推进城市第六立面提升改造，推动屋顶、露台等立体空间复合利用。

五、改建程序

既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目的申请人可以是不动产权属证书或者其他证明权属清晰的相关主管部门文件、生效法律文书记载的权利人（以下简称权利人），也可以是受权利人委托实际开展住房租赁运营的专业化住房租赁企业等市场主体。申请人按照以下规定申请项目认定、实施改建。

（一）认定申请

改建项目申请人应当向项目所在辖区住房建设部门提交以下材料申请项目认定：

1.申请书。

2.申请人身份材料：

（1）申请人是权利人的，属于自然人的应当提交本人有效身份材料，属于企事业单位的应当提交营业执照、法人证书以及法定代表人或者负责人的有效身份材料；

（2）申请人是受委托的住房租赁企业等市场主体的，应当提交受托企业营业执照、法定代表人或者负责人有效身份材料、权利人有效身份材料以及房源收储合同或者委托运营合同（合同剩余期限原则上不少于六年）；

(3) 申请人委托代理人办理的，还需提供申请人授权委托书、代理人有效身份材料。

3.不动产权属证书；无法提供的，提交其他证明权属清晰的相关主管部门文件或者生效法律文书、房屋建筑工程竣工验收合格材料以及消防、电梯竣工验收合格证明或者准许使用文件。

4.存在抵押登记等他项权益的，提交所有他项权益人同意改建的书面意见。

5.房屋改建涉及其他共有人或者业主利益的，提交《中华人民共和国民法典》规定数量的共有人或者业主同意改建的书面意见。

6.项目改建方案，包括拟改建房屋现状及规模、设计方案、改建后房源量、改建为居住房屋的可行性分析、对宗地内相关业主权益影响分析等；其中，设计方案应当重点对改建平面布局设计、外立面设计、室内空间利用设计（需含建筑、楼板承载力内容）等进行说明。

7.利用非住宅用地、非公共管理与公共服务用地上的厂房、研发用房、仓库等既有非居住房屋进行改建的，需提供土壤污染状况初步调查报告。

8.承诺书。承诺内容包括但不限于拟改建房屋所有权和使用权来源合法、不存在依法应当停止使用或者整体拆除的情况、项目运营期间不改变保障性租赁住房用途、项目停止运营后依法依约处理房屋租赁关系等事项以及因此引起的纠纷、诉讼等。

(二) 项目认定

区住房建设部门统一受理本区的改建项目申请，区政府组织本辖区住房建设、规划和自然资源、城市更新、规划土地监察、工业和信息化、科技创新、生态环境、教育、水务等有关部门，以及水、电、燃气等市政公用服务企业，按照认定指引（详见附件1）对改建项目进行联审后，由区政府出具项目认定书，并由区住房建设部门与

申请人签订改建监管协议。项目认定书有效期原则上不少于六年，但不得超过经批准的土地使用年限；期满后符合条件的可续期。

（三）项目实施

申请人取得项目认定书后，应当委托拟改建房屋原设计单位或者具有相应资质等級的设计单位，按照经审查通过的改建方案以及相关标准进行设计、出具施工图；按前述规定需进行房屋安全鉴定的，应当委托符合规定的鉴定机构进行房屋安全鉴定并根据鉴定结论进行设计。申请人凭项目认定书办理相关报建手续：

- 1.向发展改革部门申请项目核准或者备案。
- 2.按照规定将具有相应资质的设计单位出具的施工图设计文件、房屋结构安全复核意见或者房屋安全鉴定报告等材料上传至深圳市建设工程勘察设计管理系统后，凭项目认定书，参照未改变建设工程规划许可的二次装修工程相关要求，向区住房建设部门办理建设工程施工许可手续。
- 3.按照《深圳经济特区消防条例》等有关规定向区住房建设部门申请消防设计审查、消防验收或者竣工消防验收备案。实施竣工消防验收备案的改建项目，区住房建设部门应当在设计阶段提前介入、提供技术指导和服务，确保改建项目满足消防技术规范。
- 4.涉及市政供水、排水、供电、供气设施改建的，相应的改建设计需经水、电、燃气等市政公用服务企业核查或者区水务主管部门审查。
- 5.改建项目工程设计、施工、监理、检测等活动应当遵循建设工程质量安全管理等有关规定。区住房建设部门应当将改建项目纳入设计文件的抽查对象，质量安全监督机构应当加强对改建项目按图施工的监督。

（四）竣工联合验收

改建项目竣工并且经申请人组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收后，经申请人提出申请，由区住房建设部门组织相关单位按照本市建设工程竣工联合验收管理有关规定进行竣工联合验收。

六、监督管理

(一) 改建后的保障性租赁住房通过竣工联合验收后方可投入使用，按照我市保障性租赁住房管理相关规定进行管理；用作保障性租赁住房期间，不得上市销售或者变相销售，不得擅自改变保障性租赁住房用途，因土地整备或者城市更新等需拆除的，按照改建前的房屋用途和建筑面积予以补偿。改建项目在项目认定书有效期内需要转让的，应当遵循土地使用权出让合同约定并以改建项目为单位整体转让，按规定变更项目认定书、重新签订改建监管协议；受让方在项目认定书有效期内应当按照保障性租赁住房管理规定使用房屋。

(二) 改建项目建成后，申请人凭项目认定书向项目所在地水、电、燃气等市政公用服务企业申请享受居民水电气价格政策；经核查通过后，项目的用水、用电、用气费用按照居民生活用水、电、燃气政府定价和使用人实际使用数量收取。出租人应当编制房屋使用说明书，告知承租人房屋及配套设施的使用方式，提示消防、用电、燃气等使用事项，并在出租前书面告知承租人房屋的教育、车位等公共配套情况，作为住房租赁合同附件。

(三) 市住房建设部门应当健全市住房租赁监管服务平台，加强对改建项目的统筹监督管理。项目认定书出具后，区住房建设部门应当及时上传项目认定书等材料并录入改建项目基本信息、开工建设日期、竣工验收日期等情况至市住房租赁监管服务平台。

(四) 区住房建设部门应当建立既有非居住房屋改建保障性租赁住房监管机制，对提供虚假资料申请改建、取得项目认定书后不实施改建或者不按规定实施改建、未

经竣工联合验收或者竣工联合验收未通过即投入使用、通过“以租代售”等形式违规转让、改建后用于非保障性租赁住房用途、到期不恢复原用途使用等违规行为，依法采取限期改正、终止改建行为、撤销项目认定书、纳入信用监管等措施；构成违法行为的，由相关执法部门或者街道办事处依法依规严格查处。区住房建设部门应当对改建完成的项目进行定期检查；根据工作需要，可会同区市场监管部门、规划土地监察机构以及街道办事处等进行联合检查。

七、项目续期与退出

（一）改建项目有效期届满前六个月，申请人可以向区住房建设部门提出续期申请；符合结构安全、消防安全等要求的，由区政府予以续期并重新出具项目认定书。

（二）改建项目有效期届满未申请续期或者申请续期未获通过的，项目认定书自有效期届满时自动失效。

（三）项目认定书变更、撤销可参照《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》（深建规〔2023〕4号）有关规定执行。

（四）项目认定书失效、撤销后，不再享受国家对保障性租赁住房的其他专门支持政策，取消其民用水、电、气价格优惠。

（五）项目认定书失效、撤销后，权利人应当将不再作为保障性租赁住房的房源恢复为原用途使用；涉及拆除工程的，权利人应当委托有相应资质的企业实施，并在施工前按照燃气管理有关要求做好燃气设施保护工作。权利人未将保障性租赁住房恢复为原用途使用的，视为擅自改变建筑物功能、非法改变土地用途，由区规划土地监察机构会同区住房建设部门、产业主管部门等依法依规予以查处。

八、保障措施

（一）市住房建设部门应当加强对各区既有非居住房屋改建保障性租赁住房工作的指导和监督，建立项目跟踪评估机制，研究解决相关疑难问题，及时总结经验，完

善实施机制。区住房建设部门应当按要求将既有非居住房屋改建保障性租赁住房工作情况报市住房建设部门。

(二)区政府应当组织住房建设、规划和自然资源、城市更新、规划土地监察、工业和信息化、科技创新、生态环境、教育、水务等有关部门,以及水、电、燃气等市政公用服务企业建立联动协调机制,统筹研究、协调解决改建项目推进的困难和问题。各区可以结合本区实际情况,制定实施细则,推进工作落地。

九、其他事项

(一)本通知发布前已申请项目认定但尚未取得项目认定书的改建项目,申请人可以选择适用原政策规定进行认定。

(二)本通知发布前已将具有不动产权属证书的商业、办公、旅馆(酒店)、厂房、研发用房、仓储或者科研教育等既有非居住房屋(不含经依法处理取得产权的农村城市化历史遗留违法建筑)改建为租赁住房的项目,申请认定为保障性租赁住房的,由区政府组织相关部门进行联审,对符合结构安全、消防安全等要求的,经联审通过后出具项目认定书。

(三)本通知自2025年10月29日起施行,有效期5年。

附件:1.深圳市既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目认定指引

2.相关格式范本

附件 1

深圳市既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目认定指引

一、适用范围

本指引适用于既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目审核、认定。

二、项目审核

（一）项目受理。申请人向区住房建设部门提交《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》规定的项目申请材料后，由区住房建设部门自收到申请材料之日起1个工作日内进行核查，对申请人符合申请资格并且申请材料齐全、格式规范的，予以受理；对材料不齐全或者格式不规范的，应当一次性告知申请人需要补齐或者完善的资料。

（二）组织核查。区住房建设部门应当自受理申请之日起2个工作日内，根据改建项目具体情况，将项目申请材料分送本辖区规划和自然资源、城市更新、规划土地监察、工业和信息化、科技创新、生态环境、教育、水务等主管部门，以及水、电、燃气等市政公用服务企业进行核查。相关部门或者单位应当自收到区住房建设部门分送的材料之日起3个工作日内完成核查。区住房建设部门可根据项目情况，组织相关部门或者单位进行现场查勘；现场查勘期限不计入核查期限。

（三）职责分工。各部门或者单位按照以下职责分工对相关事项出具意见，具体如下：

1. 区住房建设部门

(1) 商业、办公、旅馆（酒店）、科研教育、研发用房改建的，是否以栋、座或者层为单位；按层改建的，拟改建楼层的消防疏散、管道设施等是否相对独立。厂房、仓储用房改建的，是否以栋或者座为单位，拟改建房屋与周边建筑防火间距是否符合《建筑设计防火规范》中关于民用建筑防火间距的要求；项目改建总建筑面积是否符合要求。

(2) 改建项目是否纳入棚户区改造计划。

(3) 申请人提交的同意改建书面意见中的他项权益人信息是否与不动产登记簿记载的一致。

(4) 拟改建项目是否按规定征得法律规定数量的共有人或者业主同意改建。

(5) 拟改建项目未取得不动产权证书的，是否提供其他证明权属清晰的相关主管部门文件或者生效法律文书、房屋建筑工程竣工验收合格材料以及消防、电梯竣工验收合格证明或者准许使用文件。

(6) 项目改建方案需住建部门审核的内容。

2. 区工业和信息化、科技创新等产业部门

(1) 将厂房、研发用房或者仓储用房进行改建是否影响产业发展需求。

(2) 拟改建房屋是否属于创新型产业用房以及对项目进行改建的意见。

涉及市产业部门管理的厂房、研发用房或者仓储用房的，区产业部门应当征求市产业部门意见。

3. 区规划和自然资源部门、区城市更新部门

(1) 拟改建房屋建筑外立面变更设计是否与周边建筑协调。

(2) 改建筑设计中是否存在违规加层或者加建行为（必要的交通、消防疏散设施除外）。

对通过城市更新、棚户区改造等方式建设的非居住房屋进行改建的，由区城市更新部门对前述两方面事项出具意见。

改建项目是否纳入城市更新单元计划、土地整备计划和房屋征收计划，由区城市更新和土地整备部门出具意见。

改建项目按规定需征得法律规定数量的共有人或者业主同意改建的，由区规划和自然资源部门协调不动产登记机构查询与改建项目相关的不动产登记信息。

4. 区规划土地监察机构、街道办事处

改建项目实施前是否存在扩建、加层等违反规划管理的情形。

5. 区教育部门

改建后房屋是否具有学位等教育情况。

6. 区生态环境部门

厂房、研发用房、仓库等非住宅用地、非公共管理与公共服务用地上的房屋改建项目的土壤污染状况以及相关管理要求。

7. 区水务部门

改建项目是否涉及市政排水设施改建以及相应的改建要求。

8. 水、电、燃气等市政公共服务企业

改建项目是否涉及市政供水、供电、供气设施改建以及相应的改建要求。

(四) 联合审查。经核查满足条件的，区住房建设部门应当自完成核查之日起3个工作日内提请区政府组织审核。根据项目情况，区政府统筹组织本辖区住房建设、规划和自然资源、城市更新、规划土地监察、工业和信息化、科技创新、生态环境、教育、水务等部门，以及水、电、燃气等市政公共服务企业进行联合审查。区政府可根据项目情况，组织前述规定以外的部门或者单位一并参加联合审查。

三、项目认定

经联合审查通过的，由区政府出具项目认定书；审查未通过的，由区住房建设部门书面告知理由。

四、其他事项

区政府可结合本辖区实际情况，在本指引基础上细化完善项目审核相关工作要求。

附件 2

相关格式范本

既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目认定申请书

(式样)

一、申请人信息

申请人: _____

法定代表人或者负责人: _____ (申请人为企业单位填写)

社会信用代码(或者身份证号): _____

联系地址: _____

联系人: _____ 联系电话: _____

二、项目信息表

项目名称			
项目地址			
改建单位名称		统一社会信用代码	
运营单位名称		统一社会信用代码	
产权单位名称		统一社会信用代码	
宗地号		土地使用权期限	
用地面积	㎡	总建筑面积	㎡
用地性质	<input type="checkbox"/> 商业服务业用地 <input type="checkbox"/> 工业用地 <input type="checkbox"/> 物流仓储用地 <input type="checkbox"/> 公用设施用地、交通设施用地、公共管理与服务设施用地 <input type="checkbox"/> 其他: _____		
拟改建房屋用途		拟改建楼栋或者楼层	
(预计)开工时间		(预计)投入使用时间	
保障性租赁住房建筑面积	㎡	保障性租赁住房套数	
配套设施建筑面积	㎡	配套设施主要内容	

填写说明：“总建筑面积”为“保障性租赁住房建筑面积”与“配套设施建筑面积”之和。

申请人（签章）：

年 月 日

既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目承诺书

xx 区住房和建设局：

本承诺人拟在深圳市 xx 区 (具体地址) 实施既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目 (项目名称)。根据《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》（深建规〔202x〕x 号）有关要求，现就项目有关事项承诺如下：

- 一、所提供的申请材料真实、准确、有效；
- 二、项目所涉房屋所有权、使用权来源合法，房屋所有权人对改建无异议；
- 三、项目所涉房屋不存在依法应当停止使用或者整体拆除的情况；
- 四、项目运营期间，不改变保障性租赁住房用途，严格遵守我市保障性租赁住房管理相关规定；
- 五、项目运营期间，严格遵守我市有关水、电、气价格的相关管理规定，不擅自加价；
- 六、项目停止运营后，依法依约处理房屋租赁关系等事项并且妥善解决因此引起的纠纷；
- 七、上述陈述是本承诺人的真实意思表示；如果违反承诺或者作出不实承诺，本承诺人知晓将被依法列入信用目录并且被披露，并依法承担相应的法律责任、接受失信联合惩戒。

承诺人（签章）：

年 月 日

深圳市保障性租赁住房项目认定书

(式样)

编号: (区)保租〔20xx〕xx号

(申请人):

根据《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》(深建规〔202x〕x号)有关规定,现认定(项目名称)项目为深圳市保障性租赁住房项目。

此项目认定书不涉及房屋权属问题,不作为房屋确权依据。凭此认定书,到相关部门办理改建项目立项、施工、消防等相关手续,按规定享受国家、广东省和深圳市财政、税收、金融和民用水电气价格优惠等支持政策,办理房屋租赁合同登记备案。

深圳市xx区人民政府(盖章)

年 月 日

项目信息表

项目名称			
项目类型	<input type="checkbox"/> 政府组织配租的保障性租赁住房 <input type="checkbox"/> 社会主体出租的保障性租赁住房		
项目地址			
楼栋编码			
建设单位名称		统一社会信用代码	
运营单位名称		统一社会信用代码	
产权单位名称		统一社会信用代码	
宗地号		用地性质	
建设筹集渠道	既有非居住房屋改建保障性租赁住房		
保障性租赁住房建筑面积	㎡	保障性租赁住房套数	套
有效期限	有效期至 XX 年 XX 月 XX 日		
备注			