

上海市住房和城乡建设管理委员会  
上海市房屋管理局  
文件

沪建房管联〔2018〕782号

---

关于印发《关于本市非居住存量房屋  
改建和转化租赁住房工作的指导意见  
(试行)》的通知

各有关单位：

经市政府同意，现将《关于本市非居住存量房屋改建和转化租赁住房的指导意见（试行）》印发给你们，请认真按照执行。

二〇一八年十二月五日

# 关于本市非居住存量房屋改建 和转化租赁住房工作的指导意见 (试行)

为加快培育和发展本市住房租赁市场，建立租购并举的住房制度，有效缓解供需适配和职住平衡问题，按照国务院办公厅《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）、上海市《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》（沪府办〔2017〕49号）以及《落实〈关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见〉工作任务分解表》（沪房健联办发〔2017〕1号）等规定，制定本指导意见。

## 一、适用范围

非居住存量房屋改建和转化租赁住房，是指具有一定规模且不动产权证载用途为办公、商业、旅（宾）馆、厂房、仓储等非居住类型的现有存量房屋，在其现有用地性质经区政府根据《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的规划土地管理细则（试行）》（沪规土资规〔2017〕3号）评估认为暂无法转型为租赁住房用地的，由实施单位按照有关要求对其进行改建和装修，未取得或已注销《特种行业许可证》，且经政府相关部门审核认定为租赁住房并允许在一定时间内向市场提供住房租赁服务的行为。

非居住存量房屋改建和转化租赁住房的最小规模原则上不少于50套。实施单位可以是房屋的不动产权利人，也可以是受房屋不动产权利人委托、今后将实际开展租赁运营的，具备企业法人主体资格，具备一定经营规模、较强管理能力和良好社会信誉，能依法履行租赁住房治安和人口管理责任的相关机构。

## 二、改建和转化原则

**（一）职住平衡和供需适配的原则。**非居住存量房屋改建和转化租赁住房，应符合城市总体规划、区域功能定位和产业发展等要求，原则上应重点在高校及科研院所周边、科创园区、产业集聚区、商业商务集聚区，以及交通枢纽地区（含轨交站点周边）等交通便捷、生产生活便利、租赁住房需求集中的相关区域开展和实施，有效缓解供需匹配和职住平衡问题。鼓励实施单位充分考虑城市运行和服务保障行业务工人员的住房需求。

**（二）以区为主、守住底线、规范运营的原则。**在保证房屋结构安全、消防安全、治安管理安全、配套满足的前提下，由区政府指定部门牵头，组织区其他相关部门进行联合会审，建立审核认定通道，引导企业按要求实施改建和转化，规范有序地开展运营。

**（三）用地性质、房屋类型和建筑容量不变的原则。**非居

住存量房屋改建和转化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。不得采用“拆落地”方式。使用期间若按城市规划需要拆除的，按改建和转化前的房屋用途和建筑面积予以补偿。

### 三、改建和转化要求

申请非居住存量房屋改建和转化租赁住房的项目应满足以下基本要求：

**（一）权属合法。**申请项目应为依法登记取得不动产权证或有其他合法权属证明的合法建筑。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。房屋已完成抵押登记的，应取得抵押权人同意改建和转化的书面证明材料。

**（二）结构安全。**申请项目房屋结构上应符合安全牢固的要求，同时应由有资质的第三方专业房屋检测机构提供有效的房屋安全检测报告，确保房屋结构安全。

**（三）消防安全。**申请项目应按照旅馆的消防技术标准进行设计和施工，消防手续办理和日常消防管理应符合本市相关要求。

**（四）技防安全。**申请项目应做好安全技术防范系统建设，并按照不低于《住宅小区安全技术防范系统要求》（DB31/T294-2018）和《关于做好公共租赁住房技防系统建设工作的通知》（沪房管保〔2012〕319号）等文件、技术标准中

公共租赁住房的技防要求配置设施。

**(五) 环保卫生。**申请项目应符合环保、卫生部门关于室内空气质量和生活饮用水等相关要求并办理环评手续，选址应远离各类污染源，避开机场70dB以上噪声影响区等不宜居住区域；改建和转化后的租赁住房应当具备良好的卫生、通风和采光等居住条件，具备污水纳管条件。

**(六) 设施配套。**申请项目应符合不同产业空间的功能定位、发展方向和用地结构的引导要求，能满足基本公共服务和市政基础设施配套要求。

**(七) 面积合规。**申请项目人均承租面积、居住人数限制等应当符合国家和本市的相应规定（参照宿舍标准改建和转化的，人均承租面积不得低于4平方，每间房间居住人数不得超过8人；其他的，人均承租面积、居住人数限制等应当符合《上海市居住房屋租赁管理办法》的相应规定）。

**(八) 技术标准。**除消防技术标准外，租赁住房的其他设计、建设和管理要求应分别按照国家及本市的规范和技术标准开展改建和转化工作。

#### 四、改建和转化程序

**(一) 提出申请。**非居住存量房屋改建和转化租赁住房，应由不动产权利人或受其委托的实施单位向区指定的租赁住房管理部门提出改建和转化申请。

申请材料包括：

- 1、申请改建和转化的书面申请报告；
- 2、房屋不动产权证或其他合法权属证明（复印件）、不动产权利人申请实施改建和转化的委托授权书（如有）、房屋租赁合同（复印件，如有）；
- 3、项目方案，包括项目改建和转化方案、项目运营方案、租赁管理方案等。其中房屋改建和转化方案需附相关的设计图纸；
- 4、房屋质量检测单位出具的有效的房屋结构检测合格证明；
- 5、不动产权利人、享有房屋权属的合法权利人等相关实施单位的法定代表人身份证复印件；
- 6、其他需要提供的资料。

**（二）审核和认定。**非居住存量房屋改建和转化租赁住房项目由区政府指定管理部门牵头，组织区相关部门组成联合会审小组，各部门按照各自职责进行项目审核。项目经联合会审小组审核并报区政府审议通过后，由区政府指定的管理部门核发相关项目认定文件。

项目认定文件应明确房屋租赁运营管理类型及坐落、面积、套数、权利人等基本信息以及项目改建和转化方案、项目运营方案、租赁管理方案等改建和转化要求。

**（三）实施和验收。**实施单位应当按照审核意见及认定文件要求及时开展项目改建和转化实施工作。实施单位在规定的时间内，按照相关程序完成项目的改建和转化实施工作后，应由区政府指定的租赁住房管理部门组织其他相关部门开展联合验收，并形成联合验收意见。

## **五、运营管理**

（一）改建和转化项目经验收通过后，实施单位应当向项目所在地的区住房租赁服务中心提出申请，通过本市住房租赁公共服务平台发布房源，并按《上海市住房租赁合同网签备案试行办法》规定，进行住房租赁合同网签备案，租赁期限一般应不低于30天。网签备案后，承租人（居住使用人）可按规定申领上海市居住证、办理人户分离人员居住登记。

（二）参照宿舍标准改建和转化的项目，实施单位不得将房源直接出租给个人或家庭，在与本市注册、具备一定条件的企事业单位达成对接协议后，方可与该单位安排的职工签订租赁合同。

（三）改建和转化项目对外出租的，实施单位应当建立内部的日常管理制度，并及时向项目所在地的乡、镇人民政府或街道办事处报备，纳入社区综合管理的范围，同时按规定向公安部门申报租住人员信息。

（四）实施单位在对外租房时，应明确告知租房者周边环

境及相关公共服务配套情况，并在房屋租赁合同中附书面告知单予以备案，不得发布虚假信息。

（五）实施单位应当遵循诚信经营、合规经营的原则，不得以欺瞒等不正当手段，诱导租房者签订违背真实意思的“租金贷”等分期支付协议，不得擅自扣押、占用租房者支付的押金。

（六）非居住存量房屋按规定改建和转化租赁住房后，区指定的租赁住房管理部门原则上应当组织每一年进行一次检查，每二年进行一次集中核查；发现有违规情形的，可责令实施单位限期整改直至取消认定。

六、本意见由市相关部门负责解释。各区可结合本区实际，制订非居住存量房屋改建和转化租赁住房的具体操作办法。

本意见自印发之日起施行。

---

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室      2018年12月5日印发

---