

## 附件：《关于既有非住房屋改造保障性租赁住房的通知（征求意见稿）》主要意见采纳情况

序号	主要意见	采纳情况	说明
1	建议放宽并明确保障性租赁住房的申请条件和要求。	采纳	目前我市正在研究制定保障性租赁住房建设管理相关政策，将对承租对象条件进行统一规定。
2	建议明确保障性租赁住房的租金标准。	采纳	目前我市正在研究制定发展保障性租赁住房建设管理相关政策，将对租金标准进行统一规定。
3	建议非住房屋改造后可以长租，让更多人安心稳定在深圳就业创业。	采纳	非住房屋改造为保障性租赁住房后，租赁期限由租赁双方协商确定。《通知》相关表述已修改为“改建后的保障性租赁住房……原则上自竣工联合验收之日持续运营6年以上”，鼓励将保障性租赁住房用于长期租赁。
4	建议将城中村住房纳入改建保障性租赁住房的范围，对于增加深圳市保租房房源有积极意义。	采纳	我市正在研究制定保障性租赁住房建设管理相关政策，根据制度设计，城中村住房规模化租赁改造将作为保障性租赁住房建设筹集的重要渠道。
5	能否给予改造奖励、税收、财政补贴、金融等相关政策的支持以减轻企业负担？	采纳	《国务院办公厅关于关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号，以下简称22号文）已明确保障性租赁住房相关税收、财政、金融支持政策。我市已根据《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告2021年第24号），发布《深圳市住房和建设局 国家税务总局深圳市税务局关于实施住房租赁税收优惠政策有关事项的通告》，落实税收优惠政策。

序号	主要意见	采纳情况	说明
6	将非居住房屋改造为保障性租赁住房应当做好隔音降噪。	采纳	《通知》提出，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。在隔声降噪方面，除《声环境质量标准》（GB-3096-2008）之外，《住宅设计规范》（GB 50096-2011）、《宿舍建筑设计规范》（JGJ 36-2016）、《旅馆建筑设计规范》（JGJ 62-2014）以及《公寓建筑设计标准》（T/CECS 768-2020）等均对各类型居住房屋隔声降噪要求作出具体规定。
7	拟改造非居住房屋存在共有人或者多个业主的，建议征求相关业主意见，同时考虑适当放宽同意改造的业主数量要求。	部分采纳	《通知》根据《民法典》规定，提出拟改造房屋存在共有人或者存在建筑物区分所有权的，需取得全体房屋共有人或者项目所在宗地内一定数量业主的同意。
8	项目无不动产权证和建设工程规划许可证，是否能纳入既有非居住房屋改造保障性租赁住房改造范围。	解释	既有非居住房屋改造保障性租赁住房项目需权属清晰，申请人应提交不动产权属证书，不能提供不动产权属证书的，可提供土地使用权出让合同、用地规划许可证、工程规划许可证等能证明合法权属的资料。
9	实践中可能存在将酒店旅馆改建为保障性租赁住房的情形。鉴于旅馆的消防设计标准高于公寓或者宿舍的消防设计标准，建议非居住房屋改建为保障性租赁住房可参照旅馆的消防设计标准。	采纳	《通知》相关表述已修改为“改造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”。
10	非居住房屋因建筑自身硬件条件限制，改建为保障性租赁住房恐难达到既有建筑绿色改造星级的高标准，建议删除改造后至少达到既有建筑绿色改造评价一星级的要求。	部分采纳	《通知》将结合《既有建筑绿色改造评价标准》的新要求，对改建为保障性租赁住房的绿色改造要求进行优化，相关表述已修改为“以栋为单位改造的项目应当按照既有建筑绿色改造相关评价标准进行改造，改造后至少达到既有建筑绿色改造基本等级的要求”。
11	改造后的保障性租赁住房是否都必须按规定配备物业管理用房，能否沿用原来物业管理区域内的物业管理用房，建议予以明确。	采纳	《通知》提出，改建后的保障性租赁住房所在的物业管理区域应当具备符合《深圳经济特区物业管理条例》等规定的物业管理用房。

序号	主要意见	采纳情况	说明
12	<p>“非居改保”项目认定需要经过区住建局、产业、水务、消防、教育、规划、燃气、供电局等部门联合会审，区政府审批，市住建、市产业、市教育、市水务等部门复核，最后报市政府审议。总体审批环节耗时较长，建议简化流程缩短审批时间。</p>	采纳	<p>22号文明确要求，利用非居住存量房屋建设保障性租赁住房，可由市人民政府组织有关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书。我市正在研究制定保障性租赁住房建设管理相关政策，将根据22号文“构建快速审批流程，提高项目审批效率”的要求，对保障性租赁住房项目认定程序进行统一规定，《通知》将与相关政策保持一致。</p>
13	<p>建议将非居住房屋改建为保障性租赁住房项目的运营年限在目前规定的5年的基础上进一步延长。</p>	采纳	<p>《通知》对改造保障性租赁住房项目的运营最低年限作出规定，已修改相关表述为“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，原则上自竣工联合验收之日持续运营6年以上”。</p>
14	<p>改造后的项目在退出保障性租赁住房前，需要恢复到改建前的状况。但项目改造很多都涉及结构加固，如果项目退出时要求恢复原状，加固的部分如果需要拆除，不太合理，且也会造成浪费。</p>	采纳	<p>《通知》提出，改造项目退出后，房屋所有权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，不得作为居住用途使用；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，由产业主管部门、规划土地监察机构等依法查处。</p>