

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市规划和自然资源委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市消防救援总队

文件

京建发〔2021〕159号

## 关于进一步推进非居住建筑改建宿舍型 租赁住房有关工作的通知

各区人民政府，各有关部门，各有关单位：

为进一步贯彻《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）精神，结合《关于发展租赁型职工集体宿舍的意见（试行）》（京建法〔2018〕11号，以下简称“11号文”）要求，经市政府同意，现就进一步推进全市非居住建筑改建宿舍型租赁住房有关工作通知如下：

### 一、进一步明确工作要求

（一）非居住建筑改建宿舍型租赁住房，是指具有一定规模、不动产权（房屋所有权）证（或建设工程规划许可证）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建筑，由实施主体按照有关要求对其进行装修改建，经政府有关部门验收后，面向周边单位员工或从事基本公共服务人员提供的宿舍。改建完成投入运营后，应按照“11号文”规定签订租赁合同。

集体建设用地上依规建设的建筑，经区人民政府认定，可适用本通知。

实施主体将现有建筑物拆除重建的不适用本通知。

非居住建筑改建宿舍型租赁住房项目运营期间因城市规划建设需要征收、拆迁的，按原用途和建筑面积予以补偿。

（二）坚持规划引领，必要的公共服务配套设施、产业用房不得改建。非居住建筑改建宿舍型租赁住房应重点分布在商务区、科学园区、产业园区、交通枢纽等重点功能区周边以及合理通勤圈交通枢纽周边区域，促进产城融合、职住平衡。

（三）坚持“以区为主、市级统筹”工作原则，各区政府应建立完善宿舍型租赁住房改建工作部门联席会议制度，由区住房城乡建设部门牵头，会同规划自然资源、消防等相关单位及供水供电等专业公司定期召开会议，重点围绕项目市场需求、结构安全、消防安全、公共配套等方面会商项目实施的可行性，确保改建运营工作规范有序开展。

对于规模大、情况复杂、影响面广的重点难点改建项目，各区难以解决的，应及时反馈市住房城乡建设委，市住房城乡建设委牵头组织市有关部门研究解决。

## 二、完善改建标准

(四)实施主体应委托具备相应资格的房屋安全鉴定机构依法对原建筑进行安全鉴定。设计单位应依据鉴定结果进行施工图设计。施工过程中不得擅自改变原建筑主体结构和承重结构；确需改变的，应委托不低于原资质等级的设计单位进行结构安全核算并出具设计方案，确保工程结构安全。

(五)消防设计原则上按照现行法律法规、标准规范执行。满足现行消防标准规范确有困难的，实施主体应当对申请项目本身的结构安全、消防安全、使用功能及其周边环境现状开展改建技术可行性研究，可行性研究结果纳入设计方案编制依据的内容。设计方案编制完成后应当组织专家评审，经专家评审通过的设计文件，作为改建工程施工、验收的依据。

(六)改建项目在符合规划要求前提下，应设置公共配套设施，以满足居住、活动、公共交往等需求；可按照设计使用需求对外墙进行通风、采光改造，以更好满足采光、节能的要求。

根据周边需求，允许同一建筑物内分区域改建为宿舍型租赁住房 and 公寓型租赁住房，其中宿舍型租赁住房建筑面积比例不少于50%。

鼓励宿舍型租赁住房改建项目业态混合兼容，建设宜居宜业综合社区。同一项目内可兼容多种功能，租赁住房、研发、办公、商业等用途可混合利用，促进产业融合和新业态发展。

## 三、细化改建程序

(七)实施主体向项目所在区的住房城乡建设部门提出申

请，并提供以下资料：

1. 改建申请意见；
2. 实施主体身份证明；
3. 房屋权属证明文件，非产权人的还需提交产权人同意意见和租赁合同，涉及他项权益的应提交他项权益人书面同意意见；
4. 项目改建方案，应包括建筑设计方案图、项目运营方案、租赁管理方案，需改变原建筑主体结构和承重结构的，设计单位出具的结构安全核算及设计方案；
5. 对产权人不能自主处置的项目，应提供产权人主管部门允许处置的意见。

（八）实施主体提交申请材料完备后，区住房城乡建设部门会同区规划部门召开联席会议进行审核。对于审核通过，并满足规划、土地及相关政策要求的，由区住房城乡建设部门与区规划部门共同出具同意意见，并纳入我市政策性住房建设筹集计划，及时将有关材料报市住房城乡建设委和市规划自然资源委。

（九）实施主体可依据同意的意见，办理施工图审查、施工许可手续。位于重要区域和主要道路两侧改变建筑物外立面的项目，应取得规划部门认定意见后，方可办理施工许可手续。

（十）实施主体应严格按照审定的改建方案和施工图实施。项目改建完成后由区住房城乡建设部门组织验收。验收通过的改建房源，实施主体应及时录入全市住房租赁监管平台。

#### **四、加大支持政策**

（十一）按照中央支持我市发展住房租赁市场财政补贴资金

使用要求，符合条件的改建项目可申请使用中央财政补贴资金。

(十二)纳入全市政策性住房建设筹集计划的宿舍型租赁住房改建项目，运营期间相对应的土地视同城镇居住用地管理，租赁住户使用水、电、气、热执行居民价格。

## 五、加强监督管理

(十三)各区住房城乡建设部门应依法将非居住建筑改建宿舍型租赁住房工程纳入建设工程安全质量监督范围，严格履行监管职责，进一步加大监督检查力度，督促工程参建各方落实主体责任，确保工程质量安全。

(十四)实施主体为项目改建后运营管理第一责任人，应要求运营管理部门或委托的运营管理公司严格按照规定，纳入全市住房租赁监管平台管理。

各区要对本区改建宿舍型租赁住房项目运营情况进行现场检查，原则上每年至少一次。凡擅自将改建后的宿舍型租赁住房以租代售、分割销售、违法转让的，或弄虚作假将改建项目用于非租赁住房的，各区住房城乡建设部门要责令其限期改正，情节严重的列入负面清单。

对于不再作为宿舍型租赁住房使用的项目，由有关部门按照规定取消其享受的政策支持资格。

## 六、做好政策衔接

(十五)本通知发布时已完成改建的项目，各区可按“11号文”及本通知要求进行重新评估，能够纳入我市政策性住房建设筹集计划的，可参照本通知有关要求组织实施验收及管理。

本通知自印发之日起施行。此前规定与本通知不一致的，以本通知为准。



(此件主动公开)

---

北京市住房和城乡建设委员会办公室

2021年5月31日印发