

支持非居住存量房屋改建为租赁住房



2026年4月23日,全市城市更新工作推进会发布《关于支持城市更新的若干政策措施(第二批)》(以下简称政策措施),其中第一条提到:支持非居住存量房屋改建为租赁住房。

——【政策原文】——

充分发挥市场机制作用,引导市场主体按照规定将符合条件的已建成闲置低效的商业办公用房、旅馆存量房屋改建用于租赁住房。

案例一 闲置商业办公楼 改造成长租公寓

位于东湖高新区高新五路的龙湖冠寓新壹城店公寓项目,是两栋商业办公楼改造而来,被评为武汉首个全国长租公寓综合性能五星级认证的商改租项目。

项目相关负责人介绍,改造前,因原有两栋商业办公楼长期空置,物业资产低效闲置,考虑到光谷青年租住刚需缺口大,当时按照规划将该商业办公楼改造为青年公寓,但在改造过程中发现;存量商业楼宇盘活路径不足。

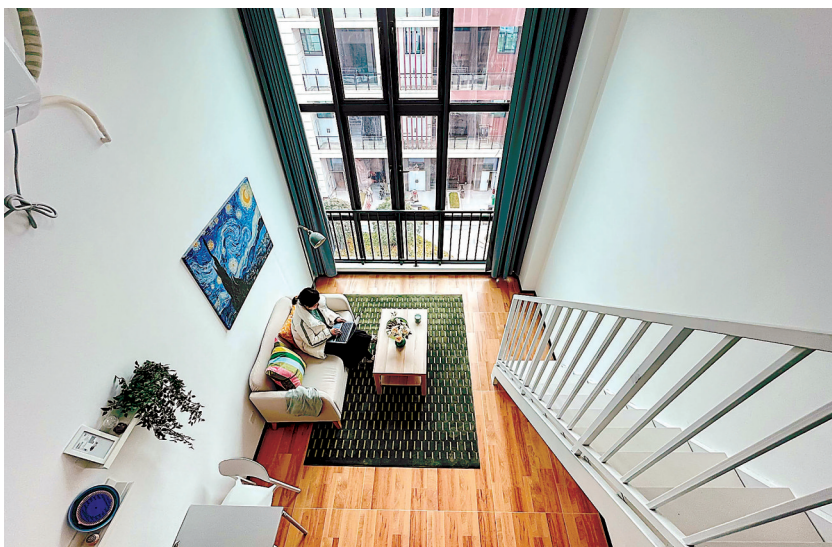
《市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》提到:闲置低效商办、旅馆、仓储等非居住存量可改建保租房,不改土地性质、免补缴土地出让金;《武汉市既有建筑功能转换和混合利用实施办法(试行)》《关于支持闲置商业办公用房等存量房屋改建用于租赁住房的通知》等文件也有相关规定。

目前,闲置AB栋商业办公楼已被改造为918套长租公寓,搭配平层与4.5米层高Loft房型,十分受年轻人欢迎。项目内还配建了600平方米共享空间,内设健身房、影音室、台球、咖啡、会议及屋顶运动场地,由龙湖冠寓自持运营;公寓内可享受民用水电气计价政策,纳入市级住房租赁专项资金扶持。

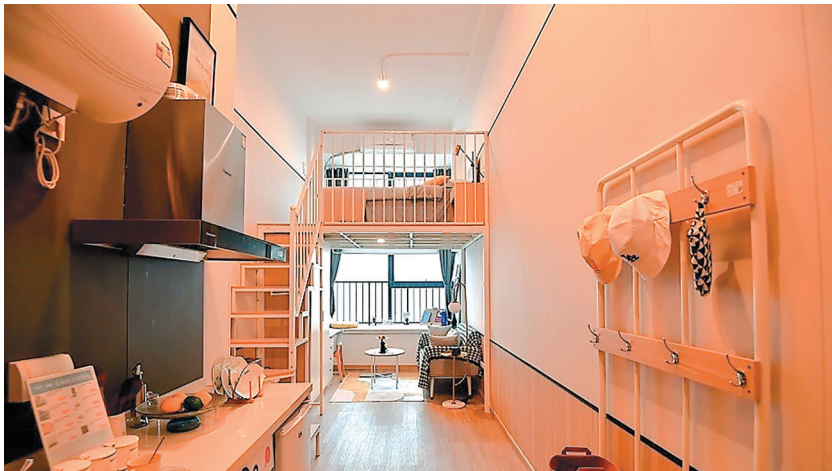
据了解,该项目开业3月出租率突破96%,精准匹配光谷青年职工居住需求。该项目的改造,形成了早期探索样本和经验积累,为之后的“商改租”项目提供了可参考的路径。



共享空间里聚了不少年轻人。



武汉安家·空港新城保租房Loft户型十分受欢迎。



龙湖冠寓新壹城店深受年轻人青睐。

案例二 全市保障性住房再贷款政策 首试项目

位于黄陂临空经济示范区空港中心三期2号楼的武汉安家·空港新城保租房项目,是全市保障性住房再贷款政策首试项目。

改造前,片区存在建成未投用闲置写字楼,存量商业资产去化盘活压力大,而临空产业青年职工租赁住房供给缺口明显,再贷款收购改造保租房无本地实操样板参照。

为突破困境,该项目探索武汉首个依托保障性住房再贷款收购闲置商办改造,定向服务航空、市政设计、

商贸等企业职工,联动临空人力资源中心、零工驿站配套推送就业创业资源,高效消化存量楼宇,完善临空片区安居配套。

记者采访了解到,该项目将8529平方米闲置写字楼改造为168套青年公寓,包括38—45平方米大开间、44平方米Loft、69平方米一室一厅多元户型;并配建有500平方米的共享空间,设置洽谈、健身、阅览自习功能区,由武汉城投悦家负责运营管理。目前,该项目已运营一年多,受到周边企事业单位年轻人欢迎。

——【专家解读】——

长江日报城市更新研究院智库专家、武汉房地产经纪与租赁协会发展研究部负责人明晶晶分析认为,这项政策是武汉城市更新里“存量空间精准补位民生”的典型制度创新,核心是跳出过去商办闲置只能靠传统招商去化的固化路径,用“不改土地性质、免补缴土地出让金”的低门槛规则,引导市场主体把低效闲置的非居住存量房屋转化为租赁住房。

从东湖高新区光谷青年聚集区的龙湖冠寓项目,到黄陂临空经济区的空港新城保租房项目,这套政策既给市场主体吃下了定心丸,通过民用水电气计价、市级专项资金扶持、保障性住房再贷款配套等支持,大幅降低了改造运营成本;又精准匹配了产业片区青年职工的租住刚需,让沉睡的商办资产直接转化为保租房供给,实现了“存量盘活”和“民生补短板”的双向共赢。

文图/记者冷靖华