

福建省住房和城乡建设厅
福建省发展和改革委员会
福建省财政厅
福建省自然资源厅

文件

闽建住〔2024〕8号

福建省住房和城乡建设厅等4部门关于印发
《福建省保障性租赁住房建设实施办法
(试行)》的通知

各设区市住建局、发改委、财政局、自然资源局（自然资源和规划局），平潭综合实验区交通建设局、经济发展局、财政金融局、资源生态局：

为深入推进新型城镇化建设，进一步规范保障性租赁住房的建设管理，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）等有关规定，我们制定了《福建省保障性租赁住房建设实施办法（试行）》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

福建省住房和城乡建设厅

福建省发展和改革委员会

福建省财政厅

福建省自然资源厅

2024年8月19日

（此件主动公开）

福建省保障性租赁住房建设实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为推动完善由保障性租赁住房、公共租赁住房和配售型保障性住房构成的住房保障体系，规范保障性租赁住房的建设，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）等有关规定，制定本办法。

第二条 本办法所指的保障性租赁住房（以下简称“保租房”），是指由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，多主体投资、多渠道供给，面向符合条件的新市民、青年人等阶段性住房困难群体，限定户型面积和租金水平的配租型保障性住房。

第三条 本办法适用于发展保租房市、县的保租房年度计划、规划建设、房源筹集、项目认定等工作。

第二章 年度计划

第四条 发展保租房的市、县应当在摸清保租房需求和存量土地、房屋资源的基础上，合理制定发展规划以及分年度实施计划，并向社会公布。

第五条 发展保租房的市、县应当建立保租房项目储备库，对入库项目建立档案，根据项目成熟度进行量化排序，明确纳入

计划的优先顺序。

纳入年度保租房计划的保租房项目，应当通过住房城乡建设部保租房系统进行项目管理。

第六条 对于已获得中央财政支持住房租赁市场发展奖补资金的租赁住房、按规定盘活后用作保租房的闲置棚改安置住房和公租房等已享受其他财政支持的房源，均应纳入年度保租房计划，但不得重复享受补助资金支持。

对于其他已获得中央预算内投资、地方政府专项债券、国债等支持的租赁住房，符合条件的均应当纳入保租房计划进行规范管理。

第七条 发展保租房的市、县应当于每年第四季度，确定下年度保租房计划（包括项目建设清单和租赁补贴发放数量），经设区市人民政府（含平潭综合实验区管委会，以下不再列出）汇总研究同意后，报省级相关部门备案。实施过程中项目发生变化的，包括项目名称、地址、建设主体、规模、标准、内容等变化或项目推进困难、无法继续实施或严重滞后的，应当及时调整、重新报备。

发展保租房的市、县应当于每年第一季度，对上年度已列入计划的保租房项目进行固化，经设区市人民政府汇总研究同意后，报省级相关部门备案。

第三章 规划建设

第八条 发展保租房的市、县应当充分发挥政府、企业、社会组织等各类主体作用。支持和引导市场各类主体参与保租房建设、运营，多渠道增加保租房供给。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保租房。

第九条 发展保租房的市、县应按照职住平衡原则，结合人口和就业岗位分布、公共交通和公共服务设施布局情况，优先利用位于城市中心区、产业园区、交通便利区或医院、学校、商业综合体等租赁需求多的区域存量土地、房屋。

支持通过新建、改建、改造等方式筹集建设保租房，定向分配给在乡镇工作的教师、医生、民警和其他机关事业单位工作人员，“三支一扶”人员等。

第十条 发展保租房的市、县在编制年度住宅用地供应计划时，应当根据国土空间规划和保租房年度建设计划，确定年度保租房用地供应规模和时序，优先安排、应保尽保。福州、厦门、泉州和省政府确定的其他重点发展保租房市、县应当单列租赁住房用地计划、优先安排。

保租房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将保租房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。

第十一条 新建保租房项目以建筑面积不超过 70 平方米的

小户型为主，可以配比不高于 20%且面积不超过 90 平方米户型。

第十二条 重点发展具备一定规模、实行整体运营并集中管理的保租房（以下简称“集中式保租房”），主要可分为宿舍型和住宅型。

对于新建宿舍型集中式保租房，应当执行《宿舍建筑设计规范》以及有关工程建设标准；改建宿舍型集中式保租房应当执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》以及有关工程建设标准，并可在建筑内公共区域增加公用厨房、文体活动、商务、网络宽带、日用品零售、快递收取等服务空间，可在房间内设置卫生间、洗浴间和起居室。

对于新建或改建住宅型集中式保租房应当执行《住宅建筑规范》以及现行有关工程建设标准。当项目规模未达到标准规定应当配建配套设施的最小规模时，宜与相邻居住区共享教育、社区卫生服务站等公共服务设施。

第十三条 保租房项目应当严格按照国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序进行勘察、设计、施工和验收，未通过联合验收的，不得投入使用。

保租房项目应当纳入工程建设质量安全监管，并作为监督检查的重点。

对已竣工但还未进入室内装饰装修阶段或不具备入住条件的房源，应当明确装饰装修时序安排和交付出租使用的时间节

点，并建立定期调度工作机制。

第十四条 非居住存量房屋改建为保租房前，应当进行房屋可靠性鉴定，改建方案必须满足安全使用要求。

第四章 房源筹集

第十五条 发展保租房的市、县可采用以下渠道筹集房源：

（一）适当利用新供应国有建设用地建设保租房；

（二）在新建普通商品住房项目中，配建一定比例的保租房，也可批量收购符合条件的已建成存量商品房用作保租房；

（三）经城市人民政府同意，对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保租房；用作保租房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款；

（四）可在产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积内建设宿舍型保租房，也可在产业园区按照租赁住房用地统一建设保租房；

（五）可将政府的闲置棚改安置住房、公租房等盘活作为保租房。

第十六条 福州、厦门、泉州和省政府确定的其他重点发展保租房市、县还可采用以下渠道筹集房源：

（一）经城市人民政府同意，对企事业单位依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保租房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；

（二）经城市人民政府同意，在确保安全的前提下，可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7% 提高到 15%，提高部分主要用于建设宿舍型保租房，严禁建设成套商品住宅。

第十七条 纳入农村集体经营性建设用地入市试点市、县（区），在尊重农民集体意愿的基础上，可探索利用集体经营性建设用地建设保租房。

第十八条 福州、厦门和纳入城中村改造扩围城市在实施城中村改造中，可将村民富余的安置房以小户型为主单独设计、集中建设，并长期租赁用作保租房；也可在妥善做好原有租户安置搬迁、租金基本稳定的前提下，将城中村房屋整体长期租赁并改造提升用作保租房。

第五章 项目认定

第十九条 保租房项目实行“先储备，再认定，后入库”工作机制，纳入年度保租房计划应当先取得项目认定书。

第二十条 发展保租房的市、县应当制定公布保租房项目认

定实施细则，并建立政府牵头、有关部门参与的联合审查建设方案工作机制。对符合保租房条件的项目，应当出具保租房项目认定书。

第二十一条 相关部门可凭保租房项目认定书给予办理立项、用地、规划、施工、消防等手续和落实税费优惠、民用水电气价格政策。

第六章 支持政策

第二十二条 保租房实行项目清单制管理，纳入年度保租房计划的保租房项目，作为落实政府投入、土地、税费、水电气价格、信贷、债券等方面支持政策的重要依据。

第二十三条 依法依规落实好各项住房租赁税收优惠政策，对符合条件的保租房项目免征城市基础设施配套费。

第二十四条 支持银行保险机构以市场化方式向符合条件的保租房项目，提供多样化、有针对性的金融产品和服务。

第七章 监督管理

第二十五条 保租房不得上市销售或变相销售，严禁以保租房为名违规经营或骗取优惠政策。

第二十六条 新建保租房产权实行整体确权，不得办理分户产权，在完成工程竣工验收备案后，办理不动产登记时，在不动产权属证书上写明“保障性租赁住房”，明确用地性质和权利性

质，不得通过分割或者合并的方式办理变更登记、转移登记和抵押登记。

第二十七条 发展保租房的市、县应当出台保租房项目整体转让或主要投资人转让股权等权属转让的管理细则，确保转让后原保租房性质、土地用途不变。

工业企业在生产生活配套设施用地范围内配建的保租房不得单独转让，对符合法律法规及合同约定条件允许转让的，必须与配套服务的工业项目用地按宗地整体转让。

第二十八条 省级相关部门每年组织对发展保租房市、县工作情况实施监测评价，评价工作纳入绩效考评。

第八章 附则

第二十九条 本办法由福建省住房和城乡建设厅会同相关部门负责解释。

第三十条 本办法自 2024 年 9 月 1 日起施行，有效期 3 年。

抄送：省委组织部、金融办，省教育厅、公安厅、卫健委、市场监管局，人行福建省分行，省税务局，福建金融监管局，福建证监局，国网福建省电力有限公司。

各设区市人民政府、平潭综合实验区管委会。

福建省住房和城乡建设厅办公室

2024 年 8 月 19 日印发
