

福建省住房和城乡建设厅
福建省发展和改革委员会
福建省财政厅文件
福建省自然资源厅
福建省市场监督管理局

闽建住〔2024〕9号

福建省住房和城乡建设厅等5部门关于
印发《福建省保障性租赁住房运营
管理办法》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）、市场监管局，平潭综合实验区交建局、经济发展局、财政金融局、资源生态局、市场监管局：

为进一步规范保障性租赁住房的运营管理，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运营管理办法》，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

福建省市场监督管理局

2024年9月3日

（此件主动公开）

福建省保障性租赁住房运营管理办法

第一章 总则

第一条 为规范保障性租赁住房的运营管理，按照《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”），是指获得保租房项目认定书，纳入年度保租房计划，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标准的配租型保障性住房。

第三条 本办法适用于发展保租房市、县的保租房房源出租、使用、退出、监督等运营管理工作。

第二章 房源管理

第四条 保租房项目产权单位可以通过自行运营管理，或通过联营入股、购买服务等方式，委托具有相应能力的专业运营主体实行租赁经营、专业服务一体化、全过程运营管理。

第五条 保租房运营主体负责保租房运营管理工作，按照规定要求，承担房源核查、房源发布、选房配租、签约备案、入住退出、日常巡查、隐患排查、使用监管等工作，落实消防安全责任，完善应急预警及处置机制。

运营主体应当依法办理市场主体登记，取得营业执照，其经营范围应当包含“住房租赁”相关字样。

第六条 面向社会配租的保租房，应当统一对外发布房源信息。房源信息包括：地址、户型、套数、面积、实景图、配租方式、产权人、运营主体、收费事项及标准等。

运营主体应当确保发布的房源信息真实有效，并及时更新房源信息。

第三章 配租对象

第七条 保租房重点面向城区无房新市民、青年人，特别是其中从事基本公共服务的机关事业单位和企业人员。

发展保租房市、县应将各类人才以及在闽就业创业的台湾青年纳入当地保租房的保障范围，具备条件的房源可探索实施定向供应。

第八条 保租房原则上不设收入门槛，具体准入条件由发展保租房市、县合理确定。

运营主体可以结合项目实际，细化形成配租方案，并报项目属地住建部门备案。

第九条 通过企事业单位自有用地建设、产业园区及各工业项目配建的保租房，可优先满足本单位、本园区住房困难职工租住需求。

第十条 支持符合条件的新市民、青年人所在单位统一向保租房项目运营主体申请。

第四章 租金管理

第十一条 发展保租房市、县应当按照“租赁户收入可负担、租赁企业经营可持续”的原则，对保租房租金进行指导和管控。

保租房租金应当低于同地段同品质市场租赁住房租金，可针对各个保租房项目筹集建设方式、享受政府补助、低息贷款、土地优惠等支持政策不同，确定具体租金水平并向社会公布。

第十二条 发展保租房市、县应当完善租金监测制度，定期委托第三方机构评估公布市场租赁住房租金水平。

第十三条 运营主体单次收取租金的周期原则上不超过 3 个月，单次收取押金不超过 1 个月，超过限额的应当按规定纳入住房租赁资金监管账户。

第十四条 保租房承租人可按规定提取住房公积金用于支付保租房租金。

第五章 租赁合同

第十五条 保租房租赁行为应当按照相关法律法规和租赁合同约定进行管理，保租房运营主体应当与承租人签订租赁合同，约定双方相应权利和义务。

住房租赁合同期限内，保租房运营主体无正当理由不得解除合同，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金；保租房承租人应当遵守房屋使用安全规定和租赁合同相关约定，并按时支付租金和房屋使用过程中发生的水、电等其他费用。

第十六条 运营主体应当将保租房房源纳入当地住房租赁管理服务平台管理，按要求报送面向社会配租的保租房租赁合同信息。

第六章 项目退出

第十七条 对保租房运营年限期满或其他客观原因需退出固化项目清单管理的，需商有关给予支持政策的主管部门或机构，并经设区市人民政府审核同意后，报省级相关部门备案。

第十八条 对于符合退出条件的保租房项目，发展保租房的市、县应当及时注销或收回保租房项目认定书，并向社会公布。

保租房项目退出前，运营主体应当提前通知承租人，并妥善处理退租等事宜。

保租房项目退出后，运营主体不再享受对应保租房优惠政策，不得再以保租房名义经营。

第十九条 因运营主体合并、重组、股权转让、破产清算或依据司法机关生效法律文书等涉及处置保租房运营权转让的，按照有关法律法规规定办理。但尚在运营期限内的，受让人不得改

变保租房的用途，并应当继续用于租赁经营。

第七章 监督管理

第二十条 各市、县应当建立健全住房租赁管理服务平台，实行保租房项目建设运营全过程多部门信息共享和联合监管。

运营主体开展保租房经营活动的信息系统应当落实互联网管理各项政策要求，接入所在城市住房租赁管理服务平台。

第二十一条 各市、县应当建立健全住房租赁企业及其从业人员信用评价体系，依法加强对保租房运营活动的信用评价，并依据评价结果，分级分类采取差异化监管措施。

第八章 附则

第二十二条 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。

第二十三条 本办法自 2024 年 9 月 15 日起施行，有效期 5 年。

抄送：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9月3日印发
