

福建省住房和城乡建设厅文件

闽建住〔2022〕2号

福建省住房和城乡建设厅印发《关于 加快发展保障性租赁住房的实施意见》的通知

各市、县（区）人民政府，平潭综合实验区管委会，省人民政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：

《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》已经省政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

福建省住房和城乡建设厅

2022年2月16日

（此件主动公开）

关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

为贯彻落实《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),现就加快我省保障性租赁住房(以下简称“保租房”)发展提出如下意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入贯彻党的十九大和十九届历次全会精神,坚持以人民为中心的发展思想,坚持稳中求进工作总基调,立足新发展阶段、贯彻新发展理念、服务和融入新发展格局,紧扣“四个更大”重要要求,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,坚持租购并举,以深化住房供给侧结构性改革为主线,加快完善以公租房、保租房和共有产权住房为主体的住房保障体系,有效增加保租房供给,缓解新市民、青年人等群体的住房困难,推进以人为核心的新型城镇化建设,促进实现全体人民“住有所居”。

二、因地制宜推动发展

(一)明确重点发展城市。各地要以需求为导向,按照“新市民、小户型、低租金、利职住、长租期”的工作方向,统筹谋划发展保租房。福州、厦门、泉州等人口净流入的大城市,要作为重点发展保租房城市,努力提高保租房在住房供给中比重;其他城市可根据当地人口规模、产业发展等变化情况发展保租房,并结合发展情况报经省政府同意后调整为重点发展城市。

(二) 科学制定发展目标。到 2025 年，全省计划新建改建保租房 36.5 万套（间）以上。福州、厦门、泉州和省政府确定的其他重点发展城市，要在全面摸清需求和存量土地、房屋资源情况的基础上，确定“十四五”期间保租房发展目标，明确规划期内主要任务和发展重点，其中福州、厦门新增保租房套数占新增住房供应总套数的比例应力争达到 30%，并向社会公布。

(三) 合理确定发展方式。福州、厦门、泉州和省政府确定的其他重点发展城市，要结合现有租赁住房供求和品质状况，坚持实物配租和租赁补贴并举，优化调整增量住房结构，盘活存量土地和房屋资源，大力发展保租房。全省其他有需求的市、县，以租赁补贴为主，重点盘活存量资源，稳步发展保租房。

三、落实各项支持政策

(四) 统筹用好土地资源。福州、厦门、泉州和省政府确定的其他重点发展城市，在符合国办发〔2021〕22 号文有关规定的情况下，可探索利用集体经营性建设用地建设保租房，其土地使用权可以办理抵押贷款；允许利用企事业单位依法取得使用权的土地建设保租房，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；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比上限由 7% 提高到 15%，提高部分主要用于建设宿舍型保租房；允许将闲置和低效利用的非居住存量房屋改建为保租房，不变更土地使用性质，不补缴土地价款；适当利用新供应国有建设用地等方式发展保租房。全省

其他有需求的市、县，可利用新增国有建设用地配建，非居住存量房屋改建，以及鼓励在产业园区按照租赁住房用地统一建设发展保租房。

(五)落实财税优惠政策。对保租房项目有关税收优惠政策，按照财政部、税务总局、住房城乡建设部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(2021年第24号)等有关规定执行。对保租房项目免收城市基础设施配套费。对利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保租房，执行民用水电气价格。对符合规定的保租房项目，积极争取中央预算内投资、中央城镇保障性安居工程专项等资金支持、积极申请专项债券支持。

(六)提高金融支持水平。建立健全与金融机构的对接机制，支持拓宽保租房项目融资渠道，引导银行业金融机构加大对符合信贷条件保租房项目的信贷支持力度，并根据国家房地产金融政策，完善与保租房相适应的贷款统计；支持金融机构开展面向保租房项目的金融产品和服务创新，支持符合条件的保租房建设运营企业在银行间市场发债融资，支持符合条件保租房项目申报基础设施不动产投资信托基金(REITs)试点。

四、加强项目建设管理

(七)积极引导多方参与。发展保租房城市人民政府要充分发挥政府、企业、社会组织等各类主体作用，按照“一地一策、一房一策”组织梳理公布符合条件的土地和房源信息以及相应的支持政策措施，促进市场主体与企事业单位、农村集体经济组织、

产业园区等有发展保租房需求的合作主体对接，坚持“谁投资、谁所有”，鼓励国有企业通过多种方式参与保租房建设供应，支持专业化市场主体参与保租房建设运营管理。

(八) 加强年度计划安排。每年第四季度，各地依据需求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)，经设区市政府同意后，上报省级相关部门。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)。

(九) 做好规划用地保障。发展保租房城市要按照职住平衡原则，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，对于新增住宅用地可以采取普通商品住房项目配建一定比例的保租房方式，也可以相对集中建设，进行保租房空间布局和用地规划。福州、厦门、泉州和省政府确定的其他重点发展城市，鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保租房。要提高住宅用地中保租房用地供应比例，在编制住宅用地年度供地计划时，福州、厦门、泉州和省政府确定的其他重点发展城市应单列租赁住房用地计划、优先安排，对保租房用地应保尽保，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。

(十) 优化户型面积标准。积极发展适合新市民、青年人特点的小户型保租房，新建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(已经开工或建成的可适当放宽面积标准，户型大且不适合改造的可按间出租)。对于集中式保租房建设，应按照《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》(建办标〔2021〕19 号)有关规定执行。

(十一) 简化项目审批流程。各地要精简保租房项目审批事项和环节，纳入工程建设项目审批管理系统，落实并联审批、联合验收、告知承诺制等改革措施。对于利用非居住存量土地和非居住房屋建设保租房的城市，要出台公布相关实施细则，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，出具保租房项目认定书后，由相关部门办理立项、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。要强化工程质量安全监管，做好消防设计审查验收，对于非居住存量房屋改建为保租房前，应进行房屋可靠性鉴定，改建方案必须满足安全使用要求。

五、严格运营过程监管

(十二) 建立租金管控机制。各地要按照“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。要完善租金监测制度，定期委托第三方机构评估公布市场租赁住房租金水平。要建立健全住房租赁企业及其从业人员信用评价体系，加强对租金水平等内容评价，分级分类采取差异化监管措施，城市住房租金年度涨幅不超过5%。

(十三)规范房屋出租运营。保租房重点面向城区无房新市民、青年人，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群体，原则上不设收入门槛条件，支持用人单位集中申请，其中利用企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地建设的保租房，保障对象可优先满足本单位、本园区职工需求。建立健全住房租赁监管服务平台，实行多部门信息共享和联合监管，租赁合同实行网上登记，租金按规定纳入监管账户，配租方案报城市住建部门备案。对保租房运营年限期满或其他客观原因需退出清单管理的，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。保租房运营管理单位要加强维护，落实消防安全责任，完善应急预警及处置机制。

(十四)加强项目权属管理。新建保租房项目实行整体确权，不得办理分户产权，并在不动产权属证明书上注明“保障性租赁住房”字样及用地性质，房屋及土地不得分割登记、分割转让或分割抵押。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。各地要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、土地用途和土地取得方式不变。其中，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，须与配套服务的工业项目用地按宗地整体转让。

六、健全组织保障机制

(十五) 夯实城市主体责任。各城市人民政府对本地区发展保租房，促进解决住房困难群体的住房问题负主体责任，要确定发展目标，出台落实土地等相关支持政策的具体操作办法，建立政府牵头、有关部门参与的工作领导和推进机制，并加强对保租房规划、建设、出租、运营等全过程监督管理。

(十六) 强化统筹协调推进。省政府成立发展保租房专项工作小组，办公室设在省住建厅，各有关部门和单位按照职责分工，加强协作、形成合力，确保各项政策落实到位。按要求定期对福州、厦门、泉州和省政府确定的其他重点发展城市发展保租房情况实施监测评价，重点评价对于促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题所取得的成效，评价工作纳入绩效考评。

附件：1. 福建省发展保障性租赁住房专项工作小组

2. “十四五”期间重点发展城市保障性租赁住房任务分解表

附件 1

福建省发展保障性租赁住房专项工作小组

为贯彻落实国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号),加强对我省发展保租房工作的组织协调、监督检查、督促指导和监测评价,明确省直相关部门的职责分工,统筹协调相关政策落地实施,建立发展保租房专项工作机制。

一、工作事项

(一)贯彻落实党中央、国务院关于发展保租房决策部署以及省委和省政府工作要求,研究提出我省发展保租房政策措施。

(二)组织制定并实施保租房年度工作计划。

(三)组织申报中央补助资金需求规模,提出省级配套资金的建议。

(四)跟踪掌握、汇总统计保租房建设情况,指导地方做好实施保租房有关工作,并督促检查地方保租房实施进度。

(五)组织开展城市人民政府发展保租房情况监测评价。

(六)省政府交办的发展保租房等有关事项。

二、工作小组组成

福建省发展保障性租赁住房专项工作小组,由省政府分管领导任组长,省住建厅、省发改委、省财政厅、省自然资源厅、省

市场监管局、省金融监管局、人行福州中心支行、省税务局、福建银保监局、福建证监局、省电力公司等相关单位为成员。

组 长：林文斌 省政府副省长
副组长：朱子君 省住建厅厅长
成 员：王 海 省住建厅副厅长
 潘乙凡 省发改委副主任
 陈 强 省财政厅副厅长
 翁惠明 省自然资源厅副厅长
 刘先义 省市场监管局副局长
 温正斌 省金融监管局副局长
 江 涛 人民银行福州中心支行副行长
 林茂椿 福建省税务局副局长
 梁洁红 福建银保监局副局长
 张 庆 福建证监局副局长
 郑佩祥 省电力公司副总经理

专项工作小组办公室设在省住建厅，负责具体协调落实，成员和联络员由省直各有关单位业务处室（部门）负责同志担任。

三、工作小组成员单位职责

（一）省住建厅：承担专项工作小组日常工作，会同有关部门提出保租房规划和年度计划，牵头组织实施保租房规划和计划，汇总统计保租房建设情况，监管建设工程质量；会同有关部门开展城市人民政府发展保租房情况监测评价；会同省级财政、

税务部门制定专业化规模化住房租赁企业的标准；加强与税务部门信息共享。

(二)省发改委：加强对保租房项目审批管理，会同有关部门落实保租房中央预算内投资管理办法，提高资金使用效率；申报中央预算内投资补助，编制下达预算内投资计划；支持符合条件保租房项目申报基础设施不动产投资信托基金(REITs)试点。

(三)省财政厅：会同有关部门制定保租房专项补助资金支持政策及管理办法，完善常态化财政资金直达机制，强化对专项补助资金分配、使用的绩效评价和监督管理；申报并转下达中央财政专项补助资金，审核转下达中央投资预算并按规定办理资金拨付。

(四)省自然资源厅：指导市、县落实保租房土地支持政策，做好不动产登记工作；督促指导市、县落实保租房用地计划，加强项目用地审批；督促指导市、县落实工程建设项目规划审批改革措施，优化规划审批流程。

(五)省市场监管局：加强保租房的民用水电气价格监管，依法查处不按规定明码标价和不执行保租房的民用水电气价格政策违法行为。

(六)省金融监管局：引导金融机构加大对保租房建设运营的信贷支持力度；支持和鼓励金融机构创新，协助推进保租房申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点项目，将相关基础设施领域不动产投资信托基金发行情况纳入金融机构服

务非金融企业直接融资评价指标体系。

(七) 人民银行福州中心支行：支持拓宽保租房项目融资渠道；根据国家房地产金融政策，完善与保租房相适应的贷款统计，支持金融机构开展金融产品和服务创新，加大保租房金融支持力度。

(八) 省税务局：落实国家有关税收优惠政策；配合有关部门制定专业化规模化住房租赁企业的标准。

(九) 福建银保监局：引导银行业金融机构加大对符合信贷条件的保租房项目的信贷支持力度，并做好相关金融服务；完善与保租房相适应的贷款统计。

(十) 福建证监局：加强对保租房企业从事与上市公司、公司债券、资产支持证券相关业务活动的监管。

(十一) 省电力公司：落实保租房项目用电价格按照居民标准执行。

附件 2

“十四五”期间重点发展城市保障性租赁住房任务分解表

单位：套/间

地区	2021年-2022年	2023年	2024年	2025年	小计
合计	139000	63000	69000	94000	365000
福州	60000	20000	20000	50000	150000
厦门	75000	40000	45000	40000	200000
泉州	4000	3000	4000	4000	15000

注：福州、厦门“十四五”保租房建设任务为全市域，泉州为市本级。

