

福州市人民政府办公厅文件

榕政办〔2021〕124号

福州市人民政府办公厅 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各县（市）区人民政府，各工业（产业）园区管委会，市直有关单位：

为进一步完善我市住房保障体系，加强保障性租赁住房的建设和管理，有效增加房源供给，着力缓解新市民、青年人等群体的阶段性住房困难，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）精神，结合我市实际，制定本实施意见。

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，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，多渠道增加保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，保持房地产市场平稳健康发展，促进实现全体人民住有所居。

二、工作目标

对标福州都市圈建设，进一步加大住房保障工作力度，鼓励和支持企事业单位和专业化规模化住房租赁机构参与保障性租赁住房建设运营管理，多渠道增加保障性租赁住房供给，积极解决新市民、青年人等群体阶段性住房困难，助力人才引进，促进本地经济健康发展，持续提升城市竞争力。

“十四五”期间全市计划筹集建设保障性租赁住房 15 万套（间）。

三、工作机制

保障性租赁住房是政府给予土地、财税、金融等政策支持，市场主体参与建设，面向城镇无房居民特别是新市民、青年人租住并给予一定租金优惠的租赁住房。

（一）对象标准

保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，重点面向新落户的新市民和青年人，优先保障

新市民中从事基本公共服务的困难群众。

（二）租金标准

保障性租赁住房租金接受政府指导和管控，低于同地段同品质社会化租赁住房，且年度涨幅不超过 5%。其中：

1. 由政府部门或国有企事业单位提供的房源，向特定青年人和新市民群体配租，租金按相关规定执行。

2. 由集体组织、租赁机构或企业投资建设的保障性租赁住房，享受过中央财政支持住房租赁市场发展试点、中央预算内投资资金等资金补助优惠政策的项目，原则上租金应低于同地段同品质社会化租赁住房；仅享受税费、水电气等优惠政策的项目，租金应不高于同地段同品质社会化租赁住房。

3. 利用企事业单位自有土地或产业园区工业项目配套用地、存量闲置房屋建设的保障性租赁住房，享受免补缴土地出让金等优惠政策的，租金应低于同地段同品质社会化租赁住房，其中面向本单位员工出租的，由所在单位自行确定。

4. 专业化住房租赁机构以承租方式取得上述保障性租赁住房项目的，业主方（出租方）收取的原始租金应低于同地段住房租赁市场平均水平。

市场租金标准由所在地房地产主管部门会同发改部门确定。

（三）建设标准

保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。

园区配套宿舍以间为单位建设，户型面积以 40 平方米以下为主。

建设标准按照《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）执行。根据使用对象和使用功能，保障性租赁住房可分宿舍型和住宅型 2 类。新建宿舍型保障性租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》及相关标准；改建宿舍型保障性租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准，但采光、通风应满足《宿舍建筑设计规范》的相关要求。新建或改建住宅型保障性租赁住房应执行《住宅建筑规范》及相关标准。

土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住存量房屋不得改建为保障性租赁住房。

（四）参与主体

充分发挥市场化运作机制，积极引导多方主体投资，坚持“谁投资、谁所有”，多渠道增加保障性租赁住房供给。特别是鼓励市场主体在现代物流城、福州大学城、东南汽车城、丝路海港城（江阴港城、罗源湾港城）等区域以及工业（产业）园区、轨道交通站点附近、商业商务聚集区等区域，充分利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房，实现人城产融合发展，促进实现职住平衡。

（五）审批机制

建立保障性租赁住房项目联审机制，简化审批流程。建立保障性租赁住房认定书制度，市级项目由市政府授权市发展保障性

租赁住房工作领导小组办公室组织市直相关部门进行联合会审，并报市政府备案，其他项目由所在地县（市）区政府组织联合审查。经审查同意的，出具保障性租赁住房项目认定书；项目建设主体凭保障性租赁住房项目认定书，由发改、资源规划、建设、生态环境等部门按规定办理立项、用地、规划、施工、消防、环保等审批手续，税务、金融、水电气等部门按政策落实税收优惠、金融支持政策和民用水电气价格。

四、支持政策

（一）土地支持

1. 资源规划部门在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划，优先安排、应保尽保。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住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。

2. 报经批准后，可将闲置和低效利用的商业办公用房、厂房等非居住存量房屋，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，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

3. 报经批准后，可将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，允许用于建设保障性租赁住房，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。

4. 报经批准后，工业（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可由 7% 提高到 15%，建筑面积占比上限可提高到 30%，提高部分全部用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将工业（产业）园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，按照优化布局、合理配套的原则，由园区统一建设宿舍型保障性租赁住房。

（二）财政支持

1. 对符合规定的保障性租赁住房建设项目，可以申请中央、省级财政资金补助。

2. 保障性租赁住房及其配套基础设施在项目建设阶段，符合政策规定的，可以申请中央预算内投资专项资金，具体标准按照国家发展改革委《关于印发〈保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法〉的通知》（发改投资规〔2021〕696 号）有关要求执行。

（三）税费支持

对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。保障性租赁住房项目认定书由市、县（市、

区) 人民政府组织有关部门联合审查出具后, 传递给同级税务部门。

(四) 金融支持

1. 建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

2. 加大对保障性租赁住房的信贷支持力度。支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款, 按照依法合规、风险可控、商业可持续原则, 向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。

3. 支持银行业金融机构发行金融债券, 募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券, 用于保障性租赁住房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的, 可将物业抵押作为信用增进, 发行住房租赁担保债券。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

4. 支持符合条件的保障性租赁住房项目申报试点发行基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs)。

(五) 执行民用水电气价格

符合国家规定, 纳入保障性租赁住房的, 用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

(六) 优化审核流程

不断完善福州市住房租赁市场服务监管平台，实行房源统一核验、统一发布、统一网签和统一备案。加强与大数据平台的互联互通和共建共享，实现人员准入退出、项目审批、房源信息发布等“一站式”办理，让数据“多跑路”，群众“少跑腿”，切实方便群众办理。

五、保障措施

（一）加强组织领导。成立福州市发展保障性租赁住房工作领导小组，负责统筹推进全市保障性租赁住房工作。由市政府主要领导任组长，市政府分管领导任副组长，市直相关部门主要负责人任成员；领导小组下设办公室，依托市房管局，负责日常工作。各县（市）区政府也相应成立发展保障性租赁住房工作领导小组，负责推进本辖区保障性租赁住房建设和管理。

（二）加强宣传引导。多渠道宣传报道保障性租赁住房相关政策，在市政府门户网站和市房地产联合信息网上征集市场主体和群众的意见建议，及时回应社会关切，严肃查处散布谣言、恶意炒作等违法违规行为，营造良好舆论环境。

（三）加强监督检查。加强建设管理，将保障性租赁住房纳入工程建设质量安全监管。加强行业信用体系建设，落实信用评价和联合惩戒机制，加大违法违规行为查处工作力度。加强信息系统建设，规范合同登记备案，严格租金管理，坚决防止保障性租赁住房上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名

违规经营或骗取优惠政策。

附件：福州市发展保障性租赁住房工作领导小组成员名单



（此件主动公开）

附件

福州市发展保障性租赁住房工作 领导小组成员名单

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），加强对我市发展保障性租赁住房工作的组织协调、监督检查、督促指导，统筹协调相关政策落地实施，成立福州市发展保障性租赁住房工作领导小组。

一、领导小组成员

组 长：吴贤德 市政府市长

副组长：朱训志 市政府副市长

成 员：罗若谷 市住房保障和房产管理局局长

李小荣 市财政局局长

陈漠诚 市城乡建设局局长

吴建青 市自然资源和规划局局长

陈志毅 市工业和信息化局局长

郭建国 市发展和改革委员会主任

张仁杭 市税务局局长

杨猛猛 市地方金融监督管理局局长

刘 锋 市国有房产中心主任

陈宏景 市水务公司董事长

徐福聪 福州供电公司总经理

二、领导小组办公室及工作职责

领导小组办公室设在市房管局，负责具体组织协调落实工作，成员和联络员由市直各有关单位业务处室（部门）负责同志担任。主要职责：

（一）贯彻落实党中央、国务院关于发展保障性租赁住房决策部署以及省委和省政府、市委和市政府工作要求，研究提出我市发展保障性租赁住房的政策措施。

（二）组织制定并实施保障性租赁住房年度工作计划。

（三）组织申报中央补助资金。

（四）跟踪掌握、汇总统计保障性租赁住房建设情况，指导县（市）区做好保障性租赁住房实施有关工作，并督促检查县（市）区保障性租赁住房实施进度。

（五）市委、市政府交办的发展保障性租赁住房有关事项。

三、领导小组成员单位职责

（一）市房管局：承担专项工作小组日常工作，会同有关部门提出保障性租赁住房规划和年度计划，牵头组织实施保障性租赁住房规划和计划，汇总统计保障性租赁住房建设情况。

（二）市建设局：加强对保障性租赁住房项目特别是非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目的建设工程质量监管。

（三）市发改委：做好保障性租赁住房项目立项审批管理，简化审批流程，会同有关部门制定保障性租赁住房中央预算内投资资金支持政策及管理办法，规范中央预算内投资支持保障性租赁住房资金管理，提高资金使用效率；申报中央预算内投资补助，编制和下达预算内投资计划；支持符合条件的保障性租赁住房项目申报基础设施不动产投资信托基金（REITs）试点。

（四）市财政局：会同有关部门制定保障性租赁住房专项补助资金支持政策及管理办法，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。

（五）市自然资源和规划局：落实保障性租赁住房土地支持政策，指导保障性租赁住房项目不动产登记工作；指导督促落实保障性租赁住房用地计划，加强项目用地审批；督促指导各县（市）区落实工程建设项目规划审批改革措施，优化规划审批流程。

（六）市地方金融监管局：引导金融机构加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度；支持和鼓励金融机构创新保障性租赁住房扶持政策，协助推进保障性租赁住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）市税务局：落实国家有关税收优惠政策。

（八）福州供电公司：落实保障性租赁住房项目用电价格按照居民标准执行。

（九）市水务公司：落实保障性租赁住房项目用水价格按照居民标准执行。

（十）市国有房产中心：加强保障性租赁住房租赁合同备案监管工作，做好保障性租赁住房租金指导。

（十一）市工业和信息化局：加强园区配建租赁住房项目的指导工作。

