

晋江市保障性租赁住房工作领导小组文件

晋保租房〔2022〕1号

晋江市保障性租赁住房工作领导小组关于 加快发展保障性租赁住房的实施意见

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会，市有关单位：

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）、《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》（闽建住〔2022〕2号）和《泉州市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（泉政办规〔2022〕4号）等文件精神，加快发展我市保障性租赁住房，现结合实际提出如下实施意见：

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，多渠道增加保障性租赁住房（以下简称“保租房”）供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，

加快构建以公租房、保租房和共有产权住房为主体的住房保障体系，推进以人为核心的新型城镇化建设，使新市民、青年人“租的到、租得起、住得好、留得下”，促进实现全体人民住有所居。

二、目标任务

按照“合理布局、综合配套、优美舒适、安全方便”的原则，多渠道增加保租房供给，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，助力人才、人口引进,促进本地经济健康发展,持续提升城市竞争力。

“十四五”期间，筹集建设保租房 1.2 万套（间），新增保租房套数占新增住房供应总套数的比例力争达到 15%，逐步解决租赁住房存量需求。

三、支持政策

（一）落实土地支持政策

1.利用新供应国有建设用地集中建设。自然资源部门在编制年度商品住宅用地供应计划时，按“优先安排、应保尽保、布局合理”单列租赁住房用地计划，力争按年度新商品住宅用地供应计划供地面积的 5%以上单列保租房用地集中建设保租房，或在年度新供应商品住宅用地中规划合适地块按供地面积的 10%配建独立成栋、成小区保租房。

2.利用产业园区配套用地集中建设。产业园区中工业项目配建行政办公及生活配套服务设施的用地面积占比上限由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限提高到 30%，提高的部分主要用于

建设宿舍型保租房，严禁建设成套商品住宅。其中单一生产功能的产业集聚区可按《福建省人民政府办公厅关于强化规划引领和用地支撑促进城市建设品质提升的通知》（闽政办〔2022〕5号）规定，将园区统一建设的公共生活服务设施用地面积占项目总用地面积比例提高到30%。

在工业（产业）园区标准化建设中，统筹园区企业需求，在园区配套用地内统一规划、集中建设运营宿舍型保租房，着力解决产业工人的住房困难问题。

3.利用企事业单位自有闲置土地建设。企事业单位依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变、满足安全要求的前提下，允许用于建设保租房，并变更土地使用性质，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。

4.利用存量非居住房屋改造建设。在权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许将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改建（改造）为保租房，不变更土地使用性质，不补缴土地价款，改造规模原则上不少于100套（间）或项目总建筑面积不少于5000平方米。土地性质为三类工业用地或三类物流仓储用地的非居住存量房屋，不得改建（改造）为保租房。

5.利用集体经营性用地建设。探索利用集体经营性建设用地建设保租房；支持利用城中村、工业聚集区和产业园区周边、交通便利区域的集体经营性建设用地建设保租房；农村集体经

济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保租房；建设保租房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

（二）落实财税支持政策

列入年度目标任务或年度建设计划的保租房项目可获得中央及省级专项补助资金；符合《国家发改委关于城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程中央预算内投资专项管理暂行办法的通知》（发改投资规〔2022〕910号）规定的，可申报中央预算内投资资金补助；可申报发行政府专项债券；享受《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）规定的税收优惠政策；免收城市基础设施配套费；利用存量房屋改建（改造）的保租房项目用水、用电、用气价格按照居民用水、用电、用气价格标准执行。

（三）落实金融支持政策

加大对保租房建设的金融支持力度，鼓励银行业金融机构以市场化方式向保租房的主体提供中长期贷款。支持向改建（改造）存量房屋形成非自有产权保租房的住房租赁企业提供贷款；支持符合条件的保租房建设运营企业在银行间债券市场发债融资；支持保租房建设、改造、运营企业发行基础设施不动产投资信托基金(REITs)融资。

四、项目建设

（一）加强年度计划安排。市保租房领导小组办公室每年第三季度要确定下年度保租房计划，经市政府同意后，上报泉

州市转报省级相关部门；要建立保租房年度项目库和项目储备库，做好储备项目和年度计划的衔接，实行项目滚动调整机制。对于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。

（二）引导多方参与。充分发挥政府、企业、社会组织等各类主体作用，坚持“谁投资、谁所有”。鼓励房地产开发企业、住房租赁企业、社会事业单位等多方主体参与保租房建设运营。

支持国有企业在工业（产业）园区配套用地中建设运营保租房，工业（产业）园区内的国有企业工业用地，要充分利用行政办公及生活配套比例提高部分足额配建保租房。支持国有企业利用自有闲置土地建设保租房或通过入股、合营、联营等方式，与民营企业、农村集体经济组织等市场主体合作利用民营企业自有闲置土地或集体经营性建设用地建设保租房，探索民营企业或农村集体经济组织出地、国企出资、金融机构提供金融配套服务、专业化运营企业提供运营的“国企+运营+金融”“国企+民企+运营+金融”等多种“1+N”的混合型发展模式。支持国有企业组建以建设运营租赁住房为主营业务的专业化住房租赁企业，提高租赁住房建设运营规模化、集约化、专业化、精细化水平，发挥国有企业的引领带动作用。对国有企业参与保租房建设运营的，由国有资产主管部门按照管理权限，将其参与的专项工作任务纳入国有企业考核评价范围，统筹兼顾其

业绩指标影响。

（三）严格设计要求。保租房规划设计要严格落实《住房和城乡建设部关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）要求，户型设计主要以30-45平方米的一房型为主，适当配置45-70平方米二房型和90平方米以内的三房型，其中90平方米以内的三房型套数不超过单个项目套数的20%，以满足单身、家庭、多孩家庭等不同群体的多样化需求。新建保租房应按照《福建省绿色建筑发展条例》要求，按全装修成品住房建设，并具备拎包入住条件。新建保租房小区应参照新建住宅小区配套相应的商业、公共服务设施；改建（改造）的保租房小区，在符合规划的前提下可配套相应的商业、公共服务设施；探索推行“房间+共享设施+基础配套”的“1+N”租赁社区模式，配套建设图书阅览室、食堂、会客室、健身房等共享设施及机动车位等设施，提升居住品质。

（四）实行联审认定。保租房项目准入认定实行“先申报认定，后纳入计划”的工作机制，纳入保租房年度计划应先取得项目认定书。由市保租房领导小组办公室组织市发改、财政、住建、自然资源等部门对保租房申报项目进行联合审查，报经市政府同意后，由市保租房领导小组办公室出具保租房项目认定书，并纳入保租房项目储备库。建立健全由住建、自然资源、财政、税务、电力、金融等部门组成的联动机制，及时共享保租房项目认定、验收、开业及企业名录等信息。

（五）优化审批流程。按照“放管服”改革要求，优化保租房项目审批，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率，加快保租房供给。保租房项目取得项目认定书后，由市发改、自然资源、住建部门通过泉州市工程建设审批平台，分别办理立项、用地、规划、设计、施工、消防等手续。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。项目审批完成后纳入保租房年度项目库，列入年度建设计划。将符合条件的存量非居住用房改建为保租房纳入《既有建筑功能业态可调整互换清单》，项目改建或项目退出时，参照《泉州市人民政府办公室关于转发市住建局 市资源规划局简化房屋和市政基础设施工程审批手续的意见的通知》豁免办理相关规划手续。

（六）加强质量监管。住建部门应加强项目建设过程的监督，将保租房纳入工程建设质量安全监管，并作为监管检查的重点，督促建设各方责任主体落实质量安全责任，确保工程质量和施工安全。利用存量房屋改建（改造）的项目，需委托具备建筑设计资质的技术机构对拟改建（改造）的建筑进行消防技术可行性研究及持有在泉州市备案登记的有资质的房屋安全鉴定机构出具的安全性评级为 Asu 或 Bsu 的《安全性鉴定报告》、结论为“抗震鉴定结果满足规范要求”的《抗震鉴定报告》。

（七）盘活存量住房资源。鼓励个人将存量商品住房通过泉州市住房租赁服务监管平台长期委托专业化住房租赁企业运

营；鼓励物业服务企业将自持存量房源作为租赁住房向市场供应；鼓励支持房地产开发企业改变经营方式，从单一的开发销售向“租售并举”模式转变，在新建商品房项目中自持部分租赁住房。对上述盘活存量住房符合保租房户型面积要求、相对集中、单个项目规模不低于20套（间）且持有房源运营期不低于10年的，可申请纳入保租房管理，同等享受保租房财税、金融等各项扶持政策。国有企业将持有的国有住房或通过租赁、购买等方式取得的住房作为保租房供应的，可通过泉州市住房租赁服务监管平台直接出租，无需通过市产权交易平台招标挂牌出租。

五、运营管理

（一）明确保障对象。保租房供应重点面向本地区无房的新市民、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。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，可优先或定向供应本园区、本单位符合条件的职工；其他用地建设的保租房，重点面向符合条件的新就业青年人和公共服务行业从业人员。

（二）强化租金管控。保租房租金实行政府指导价。租金标准按不高于同地段同品质的市场租赁住房评估租金的90%执行，并实行动态调整，由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构定期评估确定，市场评估租金原则上1年评估1次，最长不超过2年，必要时可根据情况适时评估，租金年度涨幅

不超过 5%。

（三）规范运营管理。保租房投资建设单位或其委托的、授权的第三方运营企业是保租房的管理主体，应制定具体运营管理办法，加强对保租房申请人配租资格的审核，按要求将运营管理办法和配租结果报送市保租房领导小组办公室。所有保租房项目均应纳入泉州市住房租赁服务监管平台统一管理，保租房房源公布、申请、配租、合同签订和合同登记备案，全程在泉州市住房租赁服务监管平台上办理，合同期限一般为 3 年，最长可设置到 5 年。支持专业化、规模化住房租赁企业建设和运营管理保租房，提升运营管理水平。

（四）严格权属管理。保租房项目应整体确权，在不动产权属证书附记上注明“保障性租赁住房”字样，不得分割登记、分割转让、分割抵押，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。保租房项目整体转让的，须经市政府批准，保租房性质、土地用途和土地取得方式不变。其中，工业项目范围内建设的保租房须与生产性厂房一并转让，不得单独转让。保租房项目遇征收拆迁，按原土地用途和取得方式进行评估补偿。

（五）健全退出机制。利用存量非居住房屋改建（改造）的保租房，运营期限不得超过其土地使用年限，且持续运营期限不低于 8 年；盘活存量住房资源作为保租房的持续运营期限不低于 10 年；利用新供应国有建设用地、产业园区配套用地、

企事业单位自有土地和集体经营性建设用地建设的保租房，原则上不得退出保租房清单，运营期限与土地使用年限一致。对保租房运营年限期满或因房屋征收、土地使用年限到期等客观原因需退出清单管理的，由项目投资建设单位或运营主体提出申请，经市政府审核同意后，报泉州市转报省级相关部门备案。

六、保障措施

（一）加强组织领导。市保租房领导小组统筹领导全市保租房工作，办公室设在市住建局，负责领导小组的日常工作。市住建局会同市发改局、财政局、自然资源局、税务局做好发展保租房情况监测评价工作；市发改局、财政局、自然资源局、金融局，市税务局、晋江银保监管组以及水、电、气主管部门按照各自职责，加强政策协调、业务指导、降费保障和监督考核，确保各项政策落实到位。

（二）强化监督管理。市发改、住建、城管、市场监督、消防救援部门要根据部门职责加强保租房各方主体的监督管理，加大保租房监督检查，加大对未经批准擅自改变用途等违法违规行为的查处力度。全面建立保租房市场主体信用记录，落实信用评价和联合惩戒机制。

（三）做好政策衔接。市保租房领导小组办公室要梳理现有住房保障政策基础，衔接好国家住房保障体系，落实好各类支持政策。对符合规定的保租房项目均应纳入保租房规范管理，并及时兑现各类政策资金和税费减免。

（四）加强宣传引导。各相关部门要利用报刊、宣传手册及互联网、官网、官微等媒体大力宣传报道保租房相关政策和知识等，让广大群众和社会各界知晓政策规定、熟知办理流程，充分调动各方推进发展保租房的积极性，形成社会广泛支持、各类主体积极参与的良好局面。

七、其他事项

本意见自印发之日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

晋江市保障性租赁住房工作领导小组

2022 年 12 月 21 日





抄送：泉州市住建局，市委办、政府办，市有关领导。

晋江市保障性租赁住房工作领导小组

2022年12月21日印发
