

石狮市人民政府办公室文件

狮政办规〔2024〕3号

石狮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

各镇人民政府、街道办事处，石狮高新技术产业开发区管委会，
市直有关单位：

为加快发展我市保障性租赁住房，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），根据《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）、《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），现结合我市实际，经市政府同意，制定如下实施意见：

一、工作目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持“房住

不炒”定位，突出民生属性，增强保障能力，因地制宜发展保障性租赁住房（以下简称“保租房”），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，“十四五”期间，全市计划筹集建设保租房 0.3 万套（间）。

二、保障标准

（一）保障对象

保租房供应重点面向在石就业创业，且在工作所在镇（街道）无房，有租住需求的新市民、青年人等群体。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。

（二）建设标准

保租房以小户型为主，原则上新建保租房建筑面积 70 平方米以内的占比不低于 70%。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。保租房项目要提供简约、环保的基本装修，有条件的项目可配置家具、电器等。

（三）租金标准

保租房租金原则上按同地段同品质市场租赁住房评估租金的 90% 左右确定，由市住建局面向社会公布。具体租金标准由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构评估确定，原则上每两年评估一次，并报市保障性租赁住房工作领导小组办公室。

三、项目管理

（一）运营租赁管理。非居住存量房屋改建保租房的租赁运营期应不少于 8 年，期满后可按规定申请办理延期手续；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。保租房租赁合同期限一般为 3 年，最长可设置到 5 年。合同到期后仍符合保障条件的可继续租住。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。

（二）质量安全管理。市住建局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检查的重点，强化对参建各方建设行为和工程实体质量安全的监督检查，确保工程质量和施工安全。利用存量房屋改建（改造）的项目，须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，及持有资质的房屋安全鉴定机构出具《安全性鉴定报告》和《抗震鉴定报告》。

（三）严格权属管理。保租房项目须整体确权，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。涉及整体转让的符合条件项目，须经市政府批准，转让后原保租房性质和土地用途不变。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。利用企事业单位自有闲置土地、非居住存量房屋及其它性质的房屋建设的保租房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。不动产权证应附记保障租赁住房项目，并附记上述内容。

（四）加强市场引导。坚持“谁投资、谁所有”，引导多方市场主体参与投资建设，多渠道增加供给。同时，充分发挥国有企业示范引领作用，带动社会资本积极参与保障性租赁住房建设。

四、要素保障

（一）加强用地支持

1. 加大用地保障力度，提高保租房用地供应比例，市自然资源局在编制年度住宅用地供应计划时，应单列保障性租赁住房用地计划，优先安排，应保尽保。鼓励利用新供应国有建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地建设保租房，并合理配套商业服务设施。

2. 支持企事业单位在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿等前提下，经批准后允许利用依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房。变更土地使用性质，不补缴土地价款，原划拨性质的土地可继续保留划拨方式。

3. 支持将闲置和低效商业办公用房、厂房、科研教育用房等非居住存量房屋和存量土地，在符合规划、权属不变、确保安全并尊重群众意愿前提下，经批准后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。

4. 在确保安全前提下，经批准后的工业配套用地面积占比上限可由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限提高到 30%，提高部分用于宿舍型保障性租赁住房建设；鼓励利用产业园区工业项目配套用地集中整合，统一建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

（二）简化审批流程

建立快速审批绿色通道，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。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，市保障性租赁住房工作领导小组组织相关部门对保租房申报项目进行联合审查，经联合审查通过并报市政府同意后，出具保租房项目认定书，纳入保租房项目储备库。

（三）加强财税金融支持

全面落实上级关于保租房税费优惠和金融支持，积极争取中央和省级补助资金、申报发行政府专项债券以及土地、财税等政策支持。引导政策性银行和商业银行提供贷款支持。对符合国家规定的保租房项目，免收城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金。

（四）其他政策支持

利用存量房屋改建（改造）的保租房项目用水、用电、用气价格按照居民标准执行。鼓励引导、积极支持国有、民营企业参与新建、改建保租房。具体支持政策由市住建局牵头，市自然资源局、发改局、财政局等部门支持配合，另行制定细化措施。

五、保障措施

（一）加强组织领导。进一步完善市保障性租赁住房工作领导小组，统筹领导全市保租房工作，领导小组办公室挂靠市住建局，负责领导小组日常工作。

（二）加强部门联动。市住建局要加快制定“十四五”保障性租赁住房年度建设计划，建立项目清单，明确责任主体、细化

工作任务。发改、财政、自然资源、税务、金融等部门要加强协调联动，强化业务衔接，各司其职，形成工作合力。

（三）加强政策引导。市住建局在现有住房保障政策的基础上衔接好国家住房保障体系，落实各类支持政策。对符合规定的保租房项目均应纳入保租房规范管理，并及时引导兑现各类政策资金和税费减免。

本实施意见自印发之日起施行，未尽事宜按照《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）有关规定执行，由市住建局负责解释，有效期至2025年12月31日。《石狮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》（狮政办规〔2023〕1号）同时废止。

附件：石狮市保障性租赁住房工作领导小组成员名单

石狮市人民政府办公室

2024年4月30日

（此件主动公开）

附件

石狮市保障性租赁住房工作领导小组成员名单

组 长：蔡俊龙 市政府副市长
副 组 长：余明涵 市住房和城乡建设局局长
成 员：高培榕 市发展和改革局副局长
蔡金郡 市自然资源局副局长
林耀茂 市住房和城乡建设局副局长
余泗水 市市场监督管理局二级主任科员
郭晓锋 市金融工作局二级主任科员
陈成立 国家税务总局石狮市税务局一级主办
邱凉凉 市国有资产发展服务中心主任
李志伟 市城市管理综合执法大队长
许宝珠 国家金融监督管理总局石狮监管支局
郭秋华 国网石狮市供电公司副总经理
林拥军 石狮供水股份有限公司总经理
蔡金发 石狮市新奥燃气有限公司总经理

领导小组下设办公室，挂靠市住建局，承担领导小组日常工作，负责沟通协调，并按照会商机制统筹协调推进保障性租赁住房项目的征集、建设、运营、监管工作。办公室主任由余明涵同志兼任，副主任由高培榕、蔡金郡、林耀茂、邱凉凉同志兼任，

成员由领导小组成员单位业务股室（部门）负责人担任。

领导小组成员随工作变动而自然调整，不再另行发文。