

南安市人民政府办公室文件

南政办规〔2022〕5号

南安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

各乡镇（街道）人民政府（办事处），经济开发区、雪峰开发区管委会，市直各单位：

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，为加快发展我市保障性租赁住房，经市政府研究同意，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，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进保障性住房建设，扩大保障性租赁住房（以下简称“保租房”）供给，持续提升住房保障水平，推进以人为核心的新型城镇化，使新市民、青年人“租得到、租得起、住得好、留得下”，促进实现人民群众住有所居。

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，促进南安经济健康发展，持续提升城市竞争力。

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。资源局在编制年度国有建设用地供应计划时，按“优先安排、应保尽保、布局合理”单列保障性租赁住房用地计划。力争按年度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，市政府要统筹园区企业需求，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。工业（产业）园区应在配套用地中划出独立地块统一规划建设宿舍保租房，在完成区域性覆盖的配套用房建设后经论证满足区域性配套时，用地面积 20 亩以下的单个工业项目不再审批规划员工宿舍等生活服务设施。

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《中央预算内投资保障性安居工程专项管理暂行办法》（发改投资规〔2019〕1035号）规定的，可申报保障性安居工程配套基础设施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。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）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。保租房项目报经市政府研究同意并纳入保租房预备项目库后，由市保租房领导小组组织市发改、财政、住建、资源局对保租房申报项目进行联合审查，经联合审查同意的，由市保租房领导小组办公室出具保租房项目认定书。建立健全由住建、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。

（二）年度计划安排。每年9月底前，要确定下一年度保租房建设计划，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。

（三）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、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，探索民企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。支持市级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，由国资部门按照管理权限，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。

（四）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。新建保障性住房应按照《福建省绿色建筑发展条例》要求，按全装修成品住房建设，并配备床、桌、椅等基本生活家具，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。

（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、资源、住建局通过泉州市工程建设审批平台或福建省投资项目在线审批监管平台，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。

（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。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。国有企业将企业持有的国有住房或通过租赁、购买等方式作为保租房供应的，可通过泉州市住房租赁服务监管平台直接出租，不用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区域无房的新市民、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 2 年评估一次，最长不超过 3 年，必要时可根据情况适时评估，租金涨幅不超过 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，整体持有并持续出租运营保租房项目。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，在不动产权属证明书上注明“保障性租赁住房”字样及用地性质，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。中心市区新供应国有建设用地集中配建的保租房，产权应无偿移交给市住房保障管理中心。

（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，报上级相关部门备案。

六、保障措施

（一）加强组织领导。市政府成立南安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，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、市税务局、银保监管组等部门以及水、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。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，要加大保租房监督检查，对未经批准擅自改变用途等违法违规行为的加大查处力度。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。市政府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。各级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，提高广大群众和社会各界对保租房政策的知晓度，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执行，有效期至 2025 年 12 月 31 日，

本意见由南安市住房和城乡建设局会同相关部门负责解释。

附件：南安市保障性租赁住房工作领导小组成员名单及工作职责


南安市人民政府办公室
2022年12月13日

（此件主动公开）

附件

南安市保障性租赁住房工作 领导小组成员名单及工作职责

为贯彻《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)、省住建厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》(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,为加强对我市保障性租赁住房发展工作的统筹组织、协调推进、督促指导和监测评价,统筹协调保障性租赁住房政策落地实施,决定成立南安市保障性租赁住房工作领导小组,领导小组成员名单如下:

一、人员组成

组	长:	吴振强	市人民政府常务副市长	
副	组	长:	郑曙熙	市住房和城乡建设局局长
成	员:	石林海	市发展和改革委员会	
		王碧珍	市财政局党组成员	
		王阿河	市自然资源局副局长	
		陈欣	市住房和城乡建设局副局长	
		杨毅洪	市市场监督管理局副局长	
		陈振德	市城市管理局副局长	

陈俊杰 市税务局副局长

周泉星 中国人民银行南安支行副行长

蔡向真 南安银保监组副组长

谢思发 国网南安市供电公司副总经理

领导小组下设办公室，设在市住建局，承担领导小组的日常工作，负责沟通协调，并按照例会会商机制，统筹协调推进保障性租赁住房项目征集、认定、建设、运营、监管工作。办公室主任由郑曙熙同志兼任，办公室副主任由陈欣同志兼任，成员由领导小组成员单位业务科室负责同志担任。

按实现保租房运营管理专业化、精细化、现代化、规模化的要求，选择1家国有企业专门负责中心市区国有保障性租赁住房的统一规划、建设、运营、管理等具体工作，由领导小组办公室对其进行业务管理和日常考核。

二、工作职责

（一）贯彻落实党中央、国务院、省政府及泉州市关于发展保障性租赁住房决策部署以及市委、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）统筹、协调、推进我市保障性租赁住房工作，协调解决保障性租赁住房推进工作中遇到的问题。

（三）研究制定我市保障性租赁住房年度工作计划并组织实施。

（四）研究申报中央、省级补助资金需求规模，提出市级配

套资金的建议。

（五）跟踪掌握、汇总统计保障性租赁住房建设情况，指导各有关单位做好实施保障性租赁住房有关工作，并督促检查地方保障性租赁住房实施进度。

（六）完成市委市政府交办的发展保障性租赁住房其他事项。

三、部门分工

（一）市住房和城乡建设局：承担专项工作小组日常工作，负责牵头会同有关部门提出保障性租赁住房规划和年度计划，会同发改部门指导项目单位做好中央预算内项目策划申报，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；牵头指导协调推进全市保障性租赁住房建设、管理工作，研究制定保障性租赁住房分配、使用管理办法；牵头会同市发改局、财政局、资源局对各有关单位发展保障性租赁住房工作实施监测评价。

（二）市发展和改革委员会：负责牵头指导落实保障性租赁住房项目立项审批（备案）管理，会同财政、住建部门落实保障性租赁住房中央预算内投资管理办法，提高资金使用效率；督促项目单位加强申报中央预算内投资补助；支持符合条件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。

（三）市财政局：牵头落实好财政资金直达机制，及时拨付中央、省级及市本级财政专项补助资金；强化对资金分配、使用

的跟踪监控，指导督促绩效评价工作；配合市住建局做好上级专项资金申报和分配下达工作；督促落实保障性租赁住房涉及的各项降费措施；负责牵头指导市属国有企业推进闲置土地和房屋改建、改造为保障性租赁住房，进一步盘活国有资产；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，协助推进保障性租赁住房项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目。

（四）市自然资源局：衔接上级资源规划部门关于落实保障性租赁住房的土地支持政策，做好不动产登记工作。负责拟定年度国有建设用地供应计划（其中单列保障性租赁住房用地计划），落实保障性租赁住房用地计划，加快项目用地审批，做好规划选址工作。

（五）市市场监督管理局：负责牵头加强保障性租赁住房的民用水电气价格监管检查，依法查处不按规定明码标价和不执行保障性租赁住房的民用水电气价格政策违法行为。

（六）市城市管理局：负责依法对未取得或未按照建设工程规划许可证进行建设的保障性租赁住房项目进行查处；落实保障性租赁住房项目用水、用气价格按照居民标准执行。

（七）人民银行南安支行：拓宽保障性租赁住房项目融资渠道；根据国家房地产金融政策，完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，指导金融机构开展金融产品和服务创新。

（八）市税务局：负责牵头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）南安银保监组：引导银行业金融机构加大对符合信贷条件的保障性租赁住房项目的信贷支持力度，并做好相关金融服务。

（十）国网南安供电公司：落实利用非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用电价格按照居民标准执行。

领导小组组成人员如有变动，由各单位确定的相应负责同志担任，不再另行发文。