

# 宁德市人民政府办公室文件

宁政办规〔2024〕1号

## 宁德市人民政府办公室关于 保障性租赁住房建设管理的实施意见

各县（市、区）人民政府、东侨经济技术开发区管委会，市政府各部门、各直属机构，各大企业，大中专院校：

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）及省住建厅《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）精神，解决我市新市民、青年人等住房困难群体的租房需求，缓解新市民、青年人群体阶段性住房压力，进一步调整、完善我市住房保障体系，现就发展我市保障性租赁住房（以下简称“保租房”），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，解决居住困难和居住安全问题，加快完善以公租房（租赁补贴）、保租房和共有产权住房为主体的住房保障体系，因地制宜增加保租房供给，缓解新市民、青年人等群体的阶段性住房困难，不断提升住房保障水平。

## 二、工作目标

按照“新市民、小户型、低租金、利职住、长租期”的工作方向，鼓励和支持专业化规模化的住房租赁企业参与保租房建设和运营管理，多渠道增加保租房供给。以租赁补贴为主，重点盘活存量资源，稳步发展保租房。

## 三、房源筹集

保租房房源筹集可通过以下几种方式：

- （一）按规定盘活后用作保租房的闲置棚改安置房和公租房；
- （二）新增国有建设用地建设的保租房；
- （三）盘活存量非居住房屋改建的保租房；
- （四）产业园区配套用地集中建设保租房。

## 四、优惠政策

### （一）土地支持。

1. **利用新增国有建设用地配建。**自然资源部门在编制年度住宅用地供应计划时，应单列保租房用地计划，优先安排、应保尽保。利用新增住宅用地集中建设保租房的，用地以出让或租赁方式供应的，可将保租房租赁价格、调整方式作为出让或租赁前置条件，合理确定土地出让价款；新建普通商品住房项目，可配建一定比例的保租房，采取在普通商品住房项目配建保租房的方式，配建比例应不低于项目套数的10%。

**2. 利用存量非居住房屋改建。**报经市（县）政府批准后，可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，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，允许改建为保租房；用作保租房期间，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50套（间）或项目总建筑面积不少于2500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。

**3. 利用产业园区配套用地集中建设。**可利用产业园区中工业项目配套行政办公及生活服务设施用地，按照优化布局、合理配套的原则，统一建设宿舍型保租房。

**（二）财税政策。**列入计划的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，按居民用水、用电、用气价格标准执行。对符合规定的保租房项目，积极争取中央预算内投资、中央、省级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。

**（三）金融支持。**支持拓宽保租房项目融资渠道，根据《中国银保监会、住建部关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》（银保监规〔2022〕5号）和《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》（银发〔2022〕30号）加大对符合信贷条件保租房项目的信贷支持力度；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；开发企业自持运营的保租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；支持保租房建设、改建、改造、运营企业发行基础设施不动产投资信托基金（REITs）。

## 五、项目建设

**（一）规划选址。**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，进行保租房空间布局和用地规划。

**（二）户型标准。**保租房建设应符合城市新市民、青年人居住特点，主要以小户型为主。集中式保租房应按照《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）相关要求和标准统一建设。保租房建筑面积应以45平方米以下一房户型为主，适当配置建筑面积不超过70平方米二房户型，及比例不超过保租房项目套数20%且建筑面积不超过90平方米三房户型。新建集中式租赁住房可根据市场需求和建筑周边商业服务网点配置等实际情况，增加相应服务功能。

**（三）组织实施。**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；制定土地出让优惠政策，鼓励国有企业参与保租房建设，坚持“谁投资、谁所有”，支持专业化市场主体参与保租房建设运营管理，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。

**（四）项目审定。**成立宁德市保障性租赁住房工作领导小组，小组由市政府及发改、财政、住建、自然资源等部门组成，对利用非居住存量土地建设和非居住房屋改建的保租房项目进行联合审查，经联合审查同意的，出具保障性租赁住房项目认定书。项目认定书应包含项目名称、地址、土地性质、建设规模、建设主体、运营主体、租金管理等内容。保租房建设企业持保租房项目认定书，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。

**（五）项目审批。**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。不涉及土地权属变更的项目，可用已有用地手续材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。

**（六）质量监管。**应强化工程质量安全监管，督促各方责任主体落实质量安全责任，确保质量和施工安全。对于非居住存量房屋改建为保租房的，改建前应对房屋安全性能进行鉴定，保证满足安全使用的要求。

## 六、运营管理

**（一）租金管控。**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的90%。要完善租金监测制度，保租房运营管理单位要每3年委托第三方机构评估和公布市场租赁住房租金水平，租金年度涨幅不超过5%。

**（二）保障对象。**保租房重点面向无房新市民、青年人，不设收入门槛条件。

保租房优先保障从事公交行业、环卫行业、水电气供应行业、社区医院工作人员、乡村教育工作者等基本公共服务的住房困难群体，支持用人单位向保租房运营单位集中申请签订租赁协议，其中利用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。

**（三）房源配置。**保租房建设单位、运营单位或保租房管理主体，合理确定租金标准，租金应按规定纳入监管账户，制定配租方案报保租房主管部门备案。建立健全住房租赁监管服务平台，保租房项目应纳入宁德市住房租赁服务监管平台管理，实现房地产交易、自然资源不动产登记等部门信息共享和联合监管，保租房房源公布、申请、配租、合同签订和合同登记，在平台上办理。

**（四）项目运营。**利用存量非居住房屋改建（改造）的保租房和利用新供应国有建设用地建设保租房的，保租房运营期限不得低于 8 年或不得超过土地使用年限；对因运营期满或因房屋质量、房屋征收、土地使用年限到期等原因需退出清单管理的，保租房建设单位、运营单位或保租房管理主体应向保租房专项小组提出申请，经市（县）人民政府同意后，报省级相关部门备案退出。

**（五）权属管理。**新建保租房项目实行整体确权，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；不得办理分户产权，房屋及土地不得分割登记、分割转让或分割抵押，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或主要投资人转让股权等权属转让的，应按保租房政策规定签订权属转让合同，报经市（县）批准

后，修改保租房项目运营单位，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。

## 七、组织保障

**（一）明确工作责任。**各县（市、区）人民政府对本地发展保租房，促进解决住房困难群体的住房问题负主体责任，符合保租房发展的县（市、区）要确定发展目标，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。

**（二）强化职责分工。**市政府成立发展保租房专项工作小组，办公室设在市住建局，市发改、财政、住建、自然资源、城市管理、市场监督、税务、金融监管以及水、电、气主管部门要按照职责分工，加强协作、形成合力，确保各项税费、水电气价格减免、降费政策落实到位。按要求定期对保租房实施情况进行监测评价，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。

本意见自印发之日起施行，有效期至2029年1月19日，由市住房和城乡建设局负责解释。国家、省级保租房政策措施发生变化、调整的，本意见将按上级文件要适时调整、更新。

- 附件：1. 市（县）保障性租赁住房项目认定书（参考模板）  
2. 宁德市发展保障性租赁住房专项工作小组及其办公室

# 附件 1

## 市（县）保障性租赁住房项目认定书

（参考模板）

证书编号：0000（年份）-00（当年序列）

（建设运营管理单位名称）\_\_\_\_\_：

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）和福建省保障性租赁住房相关规定，现对保障性租赁住房\_\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_\_认定如下：

项目 基本 信息	项目名称			
	项目地址			
	土地来源	<input type="checkbox"/> 非居住房屋（商业办公、 旅馆、厂房、仓储、科研 教育等） <input type="checkbox"/> 非居住存量土地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地	土地面积	亩
	总建筑面积	平方米	总投资额	万元
	保障性租赁住房 建筑 面积	平方米	保障性租 赁住房建 设规模	套（间）
	建设方式	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建	房源类型	<input type="checkbox"/> 住宅型 <input type="checkbox"/> 宿舍型
	投资类型	<input type="checkbox"/> 政府投资 <input type="checkbox"/> 企业投资	资金来源	财政 %，国有企业 % 民营企业 %，其他 %
	建设 主体	名称		
统一社会 信用 代码				

	企业 联系人 或项目负 责人		联系电话	
运营 主体	名称			
	统一社会 信用代码			
	企业联系人 (项目负责 人)		联系电话	
(计划)开工时间	年 月 日	(计划)投入 使用时间	年 月 日	
租金要求	租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的_____%、 租金年涨幅不超过_____%			
运营管理模式	<input type="checkbox"/> 自主运营 <input type="checkbox"/> 托管运营 <input type="checkbox"/> 其他: _____			
备注				
<p><b>支持政策</b></p> <p>纳入保障性租赁住房规范管理可享受以下支持政策:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 相关部门给予办理立项、用地、规划、施工、消防、验收等手续;</li> <li>2. 享受增值税、房产税等税收优惠政策, 免收城市基础设施配套费用;</li> <li>3. 用水、用电、用气价格按照居民标准执行;</li> <li>4. 符合条件项目可纳入财政资金补助范围;</li> <li>5. 符合条件的项目可向金融机构申请金融支持, 银行金融机构向保障性租赁住房项目发放的贷款不纳入房地产贷款集中管理。</li> </ol>				
<p>_____市(县)保障性租赁住房领导小组 (盖章) 年 月 日</p>				

## 附件 2

# 宁德市发展保障性租赁住房 专项工作小组及其办公室

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）及省政府工作要求，加强对我市发展保障性租赁住房（下称“保租房”）工作的组织协调、监督检查、督促指导和监测评价，明确市直相关部门的职责分工，统筹协调相关政策落地实施，成立发展保障性租赁住房专项工作小组及其办公室，现将具体内容通知如下：

### 一、宁德市保障性租赁住房专项工作小组（简称“市保障房专项小组”）

#### （一）工作事项

1. 贯彻落实国家、省级关于发展保租房决策部署以及市委和市政府工作要求，研究提出我市发展保租房政策措施。
2. 组织制定并实施保租房年度工作计划。
3. 组织申报中央补助资金需求规模。
4. 跟踪掌握、汇总统计保租房建设情况，指导各县（市、区）、企业做好实施保租房有关工作，并督促检查保租房实施进度。
5. 组织发展保租房实施情况监测评价。
6. 市政府交办的发展保租房等有关事项。

#### （二）工作小组组成

宁德市发展保障性租赁住房专项工作小组，由市政府分管领导任组长，市住建局、市发改委、市财政局、市自然资源局、市市场监管局、市金融办、中国人民银行宁德市分行、市税务局、国家金融监管总局宁德分局、国网福建省电力有限公司宁德供电公司等相关单位分管领导为成员，因工作岗位变动而需要调整的，由调岗后分管同志接替。

组 长：包江苏 市政府副市长

副组长：吴光华 市住建局局长

成 员：倪志康 市住建局二级调研员

吴国友 市发改委总规划师

连 军 市财政局副局长

谢世勇 市自然资源局副局长

王 晖 市市场监管局副局长

周伟峰 市政府办公室副主任、市金融工作办公室主任

张惠玲 中国人民银行宁德市分行副行长

柯家雄 宁德市税务局副局长

江锦仲 国家金融监管总局宁德分局副局长

涂国梁 国网福建省电力有限公司

国网宁德供电公司副总经理

### **（三）工作小组成员单位职责**

1. **市住建局**。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；会同有关部门做好保租房情况监测评价；会同市级财政、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。

**2. 市发改委。**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。

**3. 市财政局。**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、省级财政专项补助资金，审核转下达中央投资预算并按规定办理资金拨付。

**4. 市自然资源局。**指导县（市、区）、保租房实施企业落实保租房土地支持政策，做好不动产登记工作；督促指导县（市、区）、保租房实施企业落实保租房用地计划，加强项目用地审批；督促指导县（市、区）规划审批改革措施，优化规划审批流程。

**5. 市市场监管局。**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。

**6. 市金融办。**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。

**7. 中国人民银行宁德市分行。**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。

**8. 宁德市税务局。**落实国家及省级有关税收优惠政策；配合有关部门制定专业化规模化住房租赁企业的标准。

**9. 国家金融监管总局宁德分局。**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。

**10. 国网宁德供电公司。**落实保租房项目用电价格按照居民标准执行。

## **二、宁德市保障性租赁住房专项工作小组办公室（简称“市保障房专项办”）**

### **（一）工作职责**

1. 协调落实国家、省级市委和市政府工作要求、市保障房专项小组议定事项，制定并实施保租房年度工作计划。

2. 负责与市保障房专项小组成员单位的联系、协调工作，协调落实发展保租房土地、财税、金融等支持政策。

3. 负责与各县（市、区）保障房专项办联系，指导做好保租房工作，并督促检查工作进度。

4. 负责跟踪掌握、汇总统计、定期通报保租房工作进展，开展调查研究，总结推广典型经验做法。

5. 协调有关部门申报争取中央、省级补助资金、专项债券等资金支持，具体负责保租房情况监测评价。

6. 做好市保障房专项小组交办的其他事项。

## (二) 办公室组成人员

市保障房专项办在市保障房专项小组的领导下工作，成员和联络员由市直各有关单位业务科室负责同志担任，对于因工作岗位变动而需要调整的，由所在单位安排同志接替，不另行发文。

主 任:	吴光华	市住建局局长
常务副主任:	倪志康	市住建局二级调研员
副 主 任:	林 涛	市住建局住房保障科负责人
成 员:	夏 宁	市发改委投资科科长
	黄存胜	市财政局综合科科长
	林厚兴	市自然资源局权益科科长
	林增雄	市市场监管局稽查专员
	杨金海	宁德市税务局货物和劳务税科科长
	刘本铃	国家金融监管总局宁德分局统信科科长
	吴滋兴	人民银行宁德市分行货币信贷管理科科长
	林春茂	市金融工作办公室银保科干部
	庄宜铭	国网福建省电力有限公司宁德供电公司 营销部主任
联 络 员:	叶 楠	市自然资源局权益科三级主任科员
	林金顺	市市场监管局市场监管综合执法支队东 侨大队大队长
	黄先杰	国家金融监管总局宁德分局统信科四级 主任科员

薛丹凡 宁德市税务局货物和劳务税科副科长  
刘媛君 市住建局住房保障科干部  
曾 荣 市财政局综合科干部  
詹理昊 市发改委投资科科长  
陈 伟 人民银行宁德市分行货币信贷管理科科长  
谢春华 国网福建省电力有限公司宁德供电公司  
业扩管理师

### （三）工作运行机制

1. **会议会商制度。**市保障房专项办根据工作需要由主任或副主任召集各成员或联络人不定期召开会议，各成员单位也可根据工作需要提出召开相关会议的建议。会议主要研究发展保租房有关工作和需要提交市保障房专项小组议定的有关事项，会商协调解决相关问题。

2. **信息通报制度。**市保障房专项办及时汇总各县（市、区）各部门发展保租房工作的进展情况、政策措施、典型案例、经验做法，并以市保障房专项办的名义向各成员单位和各县（市、区）发送工作动态、通报情况或向社会发布有关信息。各成员单位和各地要做好信息收集和报送工作，并建立工作联络群。

3. **工作台账制度。**市保障房专项办根据市保障房专项小组的安排部署，以及发展保租房工作需要，建立工作台账，明确工作内容、责任部门、办结时限和阶段性目标要求等，安排专人负责跟踪盯办，做到动态管理、及时跟进、全力推进工作落实。各成

员单位要结合职责分工，认真落实市保障房专项办议定的有关事项，互相配合、形成合力，共同推进发展保租房工作。

**4. 分级协调制度。**各县(市、区)在发展保租房过程中遇到的困难问题，由各县(市、区)保障房专项办向市保障房专项办反馈提出，市保障房专项办协调推动相关部门解决。需省级层面协调解决的事项、由地市保障房专项办向省保障房专项办反馈提出。属于综合性的重大问题，由市保障房专项小组向省保障房专项小组反馈提出。

**5. 督促落实制度。**市保障房专项办根据工作需要，对各县(市、区)发展保租房工作开展监督检查、督促指导和监测评价，推动各地加快发展保租房。

**6. 文电管理制度。**市保障房专项小组及其办公室制发的各类文件、按照《党政机关公文处理工作条例》执行。其中以市保障房专项小组名义或其办公室名义制发的，由相关负责人签发。

宁德市人民政府办公室

2024年2月26日

(此件主动公开)

