

石狮市住房和城乡建设局
石狮市发展和改革局
石狮市财政局文件
石狮市自然资源局
国家税务总局石狮市税务局

狮住建〔2022〕73号

石狮市住房和城乡建设局等5部门关于印发
《石狮市保障性租赁住房建设与管理规定》的通知

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，市直各有关单位：

现将《石狮市保障性租赁住房建设与管理规定》印发给你们，请认真贯彻执行。

石狮市住房和城乡建设局

石狮市发展和改革局

石狮市财政局

石狮市自然资源局

国家税务总局石狮市税务局

2022 年 12 月 5 日

（此件主动公开）

石狮市保障性租赁住房建设与管理规定

一、总则

（一）本规定所指的保障性租赁住房（以下简称“保租房”），是指由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，多主体投资、多渠道供给，面向符合条件的新市民、青年人等阶段性住房困难群体，限定租赁用途、户型面积和租金标准的保障性住房。

（二）石狮辖区管理范围内的保租房的规划、建设、供应、运营、监督和管理，适用本规定。

（三）市政府参照省发展保障性租赁住房情况监测评价办法，对各相关成员单位发展保租房工作实施监测评价，并视情况对进度落后的单位开展提醒、约谈。

（四）保租房运营主体为投资建设单位或其委托、授权的第三方运营企业，是保租房项目的建设、运营、管理的责任主体。

二、房源筹集

（五）保租房以小型、适用、满足基本居住需求为原则，严格控制套型面积。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 平方米以内的三房户型配比不高于 20%。产业园区及各工业项目要着重配建宿舍型保租房。

（六）建设保租房必须权属明晰、满足安全要求、尊重群众意

愿，利用新供应国有建设用地、产业园区配套用地、存量闲置房屋、企事业单位自有土地和集体经营性建设用地建设。

房源筹集渠道主要包括：

1. 新供应国有建设用地配建或单列租赁住房用地新建的房源；
2. 政府组织新建、改建（改造）、收购和长期租赁的社会房源；
3. 产业园区配套新建、改建（改造）的房源；
4. 企事业单位自建或与其他市场主体合作建设的房源；
5. 村集体（农村集体经济组织）新建、改建（改造）的房源；
6. 住房租赁企业、房地产开发企业等机构新建、收购、改建（改造）、配建、长期租赁的房源；
7. 政府及各类社会主体闲置的公租房、闲置的棚户区改造安置房，各级政府筹集的人才公寓，以及行政、企事业单位、产业园区建设的职工宿舍等经各级政府批准纳入保租房使用、管理的房源；
8. 经政府批准由其它房屋纳入保租房使用、管理的房源；
9. 社会捐赠及其他渠道筹集的房源。

（七）要按照“合理布局、综合配套、优美舒适、安全方便”的原则，做好保租房空间规划布局，优先规划在商业中心、产业园区以及交通节点等需求旺盛的重点区域。结合城市更新改造、工业（产业）园区标准化建设等工作发展保租房，有效提升租住品质。

（八）市住建部门要支持和引导市场各类主体参与保租房建设、运营，多渠道增加保租房供给。市属国有企业要发挥引领带动作用。

三、认定审批

（九）保租房项目准入认定实行“先申报认定，后纳入计划”工作机制，纳入保租房年度计划应先取得项目认定书。

（十）申请认定的项目应满足如下基本要求：

1. 项目应权属清晰、无争议，不存在查封、异议、冻结等情形，且未纳入政府土地征收或储备计划，可以为在建或已建成的房屋，也可以为依法取得使用权的土地。

2. 土地剩余使用年限不少于 8 年。

3. 涉及共有或建筑物区分所有权，或存在抵押等其他权利限制的，应依法取得相关权利人同意申请的书面意见。

4. 利用闲置低效房屋改建的保租房项目规模一般不低于 100 套（间）或建筑面积不少于 5000 平方米。

5. 住房租赁企业、房地产开发企业、物业服务企业等机构运营通过盘活存量住房资源作为保租房的，应符合保租房户型面积要求、相对集中且单个项目规模不低于 20 套（间），持有房源的运营期限不低于 10 年。

6. 项目应符合现行建设工程规范标准的有关要求。

（十一）对于拟申请认定为保租房的在售项目和住房租赁企业长期租赁的个人住房项目，应当先办理暂停销（预）售、交易转让手续，再申请认定。

（十二）项目认定按以下流程进行：

1. 提出申请。项目运营主体向市住建部门提交以下申请资料：

(1) 石狮市保障性租赁住房项目认定申请表（附件1）。

(2) 项目权属材料:

①土地、房屋的不动产权证或土地使用权证、房屋所有权证;

②涉及共有或建筑物区分所有权的,依法提交其他共有人或业主的书面意见;

③存在抵押等权利限制的,提交所有他项权利人同意改建为保租房的书面意见;

④项目改造平面图、立面图、剖面图和消防、供水、电路、燃气分布图等必要设计详图,房源测绘图;

⑤利用存量房屋改建(改造)的项目,提交第三方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》和结论为“抗震鉴定结果满足规范要求”的《抗震鉴定报告》;

⑥盘活存量住房作为保租房的,自持房源应提供不动产权证或房屋所有权证;受委托运营的应提交房屋所有权人的委托运营协议。

(3) 项目建设运营方案。包括项目现状及规模说明、设计方案、建设(含装修)标准、改建(改造)后房源数量、户型设计、投资成本及回报估算、建设周期、可行性综合分析、风控措施、运营管理方案等。

(4) 证件材料:

①产权人的营业执照或居民身份证等证件,委托他人申请的还应提供受委托人的身份证件及产权人的委托书;

②办理具体业务的代理人的身份证件及授权委托书。

(5) 其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

2. 初步认定。住建部门会同本级发改、财政、自然资源等部门，对申请项目的建设方案进行确认并提出初步意见，报市政府同意后，提交到市住建局。

3. 项目认定。市住建局每月将各地提交的项目申请材料等汇总上报市保租房工作领导小组。市保租房工作领导小组办公室（以下简称“市保租办”）组织市发改、财政、住建、自然资源部门进行联合审查，取得一致意见后，在市人民政府政务公开网站进行公示，公示期为 5 个工作日。公示期满无异议的，由市保租办出具《石狮市保障性租赁住房项目认定书》（附件 2），同时抄送市财政、发改、税务、自然资源、城管等部门以及供水、供电、燃气等市政公用服务单位。

（十三）项目认定后，项目运营主体应做好项目登记信息，纳入政府统一管理。

（十四）利用存量房屋改建（改造）类项目的，认定期限为 8 年以上，自出具项目认定书之日起计算（下同）；盘活存量住房资源作为保租房的，认定期限为 10 年以上；利用新供应国有建设用地、企事业单位闲置用地、集体土地、产业园区用地建设项目的，认定期限原则上与土地剩余使用年限一致（土地出让合同、土地划拨决定书另有规定的除外）。

（十五）项目认定书证载事项发生变化的，项目运营主体应自证载事项变更之日起 10 个工作日内向市住建部门申请变更项目认

定书，并提供《保障性租赁住房项目认定变更申请书》及相应佐证材料，经市政府审核同意后报市保租办，市保租办根据市政府审核意见出具变更后的项目认定书，原项目认定书由市住建部门收回作废。

（十六）运营主体应于认定期限届满之日前 6 个月，向市住建部门书面申请延续认定，并提交相关材料，申请延续认定的期限不超过土地的剩余使用年限。相关单位按照本规定第十二条规定的项目认定程序进行重新认定，对符合条件的重新出具项目认定书并抄送相关单位。

（十七）保租房项目取得项目认定书后，由运营主体向市发改、自然资源、住建等相关部门，分别办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。不涉及土地权属变化的项目，可以已有的用地手续作为土地证明文件，不再办理用地手续。

（十八）各审批部门要按照“放管服”改革要求，优化保租房项目审批机制，提高项目审批效率。

四、建设管理

（十九）保租房建设应符合设计、消防、安全等相关标准和有关规定，符合给排水、供电等相关要求，具备良好的通风、采光条件。

保租房应为全装修成品住房，具备拎包入住条件。其中，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）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。首次出租的保租房应按照规范标准进行室内空

气检测。

同一项目内的保租房原则上应独立成栋、相对集中配置。土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑，不得改建为保租房。

保租房的建设应积极应用新技术、新工艺、新材料、新设备，推广采用装配式建筑。

（二十）保租房项目应严格按照国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序进行勘察、设计、施工和验收，工程质量应达到设计文件和承包合同规定的质量标准，未通过联合验收的，不得使用。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。存量房屋改建（改造）前应进行房屋安全性和抗震鉴定，改建（改造）方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。

（二十一）市住建部门应当在项目竣工验收合格之日起 30 日内，督促指导项目运营主体将房源信息审核确认后及时对外公布。

五、产权管理

（二十二）保租房坚持“谁投资，谁所有，谁受益”，只租不售。新建保租房产权实行整体确权，房屋及土地不得分割登记、分割转让、分割抵押。

（二十三）属于新建（在建）或改建的保租房项目，在完成工程竣工验收备案后，产权人应向不动产登记部门申请办理不动产初

始登记或变更登记，在不动产权证附记备注“保障性租赁住房”等字样。

（二十四）在认定期限内，保租房项目需整体转让、主要投资人转让股权或抵押的，由转让人和受让人（抵押权人）共同向市住建部门提出申请，经市政府批准同意后，抄报市保租办。在办理不动产转让或抵押登记时，产权人、受让人（或抵押权人）应当向不动产登记部门提交受让人（或抵押权人）知悉且同意房屋继续用于保租房的书面文件。

产权人未履行如实告知义务的，应当承担相应的法律责任以及赔偿责任。完成不动产转让登记后应按本规定要求，申请变更项目认定书。

转让后保租房项目的使用性质、土地用途和土地取得方式不变。尚在运营期限内的，受让人应当继续用于保租房经营。

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允许转让的，需与配套服务的工业项目用地按宗地整体转让。

（二十五）因运营主体合并、重组、股权转让、破产清算或依据司法机关生效法律文书等涉及处置保租房运营权转让的，按照有关法律法规规定办理。

（二十六）如遇征收拆迁，保租房项目用地按原土地用途和取得方式进行评估补偿。

六、运营管理

（二十七）保租房项目运营主体应当具备持续运营保租房的能力，并持续提供优质的租赁管理服务。

（二十八）运营主体应制定项目具体运营管理办法并报送市住建部门，按照运营管理办法对符合资格的申请人进行配租。

（二十九）保租房承租人应与项目运营主体签订租赁合同，明确双方的权利、义务和违约责任，承租期间须遵守房屋使用安全规定及租赁合同相关约定。

（三十）保租房租赁合同单次签订期限一般为 3 年，最长不超过 5 年；合同期满，经审查符合条件的，可以续租。

（三十一）承租人通过购买、获赠、继承、租赁公租房等各种方式在本市拥有住房的，要主动向运营主体申请退租，同时可根据实际情况申请不超过 6 个月的过渡期；过渡期后未退出保租房的，不再享受保租房租金优惠，按市场租赁住房租金标准收取租金。

（三十二）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，由项目运营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一年评估一次，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%。市住建部门负责对租金标准的落实情况进行抽查。

运营主体应严格执行租金标准，并在经营场所公示各项收费标准，不得变相哄抬租金。租金、押金的收取方式按住房租赁相关规定执行。

（三十三）运营主体应按规定落实开业报告、合同签订、资金监管等工作，并按规定做好租赁合同备案；要建立完善各项突发事件应急预案及处置制度，落实消防安全责任制，配备符合规定的消防设施、器材，保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，定期开展消防安全检查，并接受市有关主管部门的监督。

七、退出管理

（三十四）利用存量房屋改建（改造）类及盘活存量住房资源作为保租房的项目在认定期限届满后可申请退出保租房清单。新供应国有建设用地、企事业单位闲置用地、集体土地、产业园区用地建设的保租房不得退出保租房清单。

（三十五）在认定期限届满后退出保租房的，运营主体应当在认定期限届满之日前3个月发布退出公示公告，并同步向市住建部门提交注销项目认定书，且应当在认定期限届满之日前1个月通知承租人退出保租房，确保承租人有序退租。

（三十六）利用新供应国有建设用地、企事业单位闲置用地、集体土地、产业园区用地建设的保租房因片区改造征迁、土地使用年限届满等客观原因需退出清单管理的，由项目运营主体向市住建部门提出申请，经市政府审核同意后，由市保租办出具《石狮市保障性租赁住房项目认定书注销（撤销）通知》（附件4）并抄送相关部门和单位，报省级相关部门备案，项目退出保租房清单。

（三十七）项目运营主体未按要求建设、运营保租房的，市住建部门应向运营主体出具书面通知并限期整改；收到通知后，运营

主体没有按期完成整改，或在规定期限内运营主体没有实施整改工作的，视为房屋不按照保租房用途使用，由市住建部门报经市政府同意后，由市保租办出具撤销项目认定书，并通知产权人，项目退出保租房清单，取消各项优惠支持政策。

（三十八）运营主体负责清退承租人，因没有履行清退义务或违反租赁合同而产生的纠纷、诉讼，由运营主体与承租人自行协商处理或依法法律途径解决。

（三十九）项目退出保租房清单后，运营主体不再享受保租房相关优惠政策，不得再以保租房名义经营项目。

八、租赁对象、准入条件和申请审核

（四十）保租房的承租人主要为在石狮市辖区内工作生活且无房的新市民、青年人等群体。鼓励高层次人才、产业人才、企业引进人才等人才承租保租房，符合我市高层次人才安居保障相关政策的，可按规定申请住房补贴。鼓励符合保租房申请条件的公租房轮候家庭可以申请退出公租房轮候后，承租保租房。

（四十一）利用集体经营性建设用地、新供应国有建设用地和利用非居住存量土地、非居住存量房屋建设的保租房应面向社会配租。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，分配对象范围可以为本单位、本园区职工，也可在优先满足本单位、本园区职工需求后向社会配租。支持用人单位根据需求集中申请承租保租房。

（四十二）保租房租赁对象应满足以下条件：

1. 申请人及共同居住人须提供身份证。
2. 申请人及共同居住人名下石狮市辖区内无住房（含自有住房、租住的公房、普通商品住房），并签订授权核查书。
3. 申请人及共同居住人未享受公租房政策。
4. 申请人及共同居住人未享受过经济适用住房（含已上市的经济适用住房和已退回经济适用住房补贴款）等政策。
5. 申请人及共同居住人未享受共有产权住房政策。

（四十三）申请人向保租房项目运营主体提出申请，并提供申请材料，由保租房项目运营主体对申请人资格审核配租。

九、财税、金融支持政策

（四十四）对符合规定的保租房项目，积极争取上级专项资金支持，主要包括：

1. 中央城镇保障性安居工程专项资金等中央专项资金和省级专项补助资金。
2. 可申请中央预算内投资配套基础设施、发行政府专项债券。

（四十五）保租房项目免收城市基础设施配套费。

（四十六）税收优惠政策，具体按照《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》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）执行。

（四十七）利用非居住存量土地建设和非居住存量房屋改建（改造）保租房，取得项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民用水、用电、用气价格标准执行。存在混合性质情况的应分表

计量，未分表计量的，由供用双方协商混合用量比例，执行分类价格。

（四十八）支持银行业金融机构以市场化方式向符合条件的保租房自持主体提供多样化金融产品，提升金融扶持力度：

1. 鼓励和引导金融机构加大对保租房建设运营的信贷支持力度，按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，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。

2. 支持银行业金融机构发行住房租赁专项金融债券、募集资金，以用于对保租房项目的贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、中期债券等债券产品用于保租房建设和运营。企业持有运营的保租房具有持续稳定现金流的，在合法合规的前提下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租房建设。

3. 支持保租房项目建设、改造、运营企业发行基础设施不动产投资信托基金（REITs）融资。

十、监督管理

（四十九）保租房由运营主体自行管理，维修养护费用自行承担。运营主体应当做好保租房及其配套设施的维修、养护工作，确保保租房正常使用。运营管理接受项目所在地县级住建部门监督。

（五十）市住建部门应加强保租房运营动态监管，每年对辖区内保租房项目进行不少于 2 次的检查；每年对承租保租房的对象进行资格复审，及时清退不符合条件的承租对象。对于利用集体经营性建设用地、企事业单位自有用地建设等项目，市住建部门召集市

自然资源、城管部门开展联合检查，检查发现问题的，应当依法依规及时整改。

（五十一）市政府会同市住建、自然资源、消防救援、城管部门加强指导、检查和督促保租房房源使用安全管理工作。

保租房运营主体为房屋使用安全责任人，市本级财政投资、产权归市政府（含授权委托有关单位代为持有产权的）所有的保租房，其经营主体为房屋使用安全责任人。房屋使用安全责任人可以与承租人就房屋使用安全责任等事项进行约定，由承租人承担相应的房屋使用安全责任。

（五十二）探索建立保租房信用体系，建立健全保租房运营主体和保障对象信用档案。

十一、附则

（五十三）对提供虚假资料申请改建（改造），且将改建（改造）后的保租房用于非保租房用途；以保租房为名违规经营或骗取政策优惠；在保租房建设、运营期间，运营主体未在泉州市住房租赁服务监管平台上备案、未按要求执行租金标准或者擅自改建、扩建、改变房屋用途、分割抵押、分割转让、上市销售、变相销售等违法违规行为，相关职能部门应依法采取终止其违法违规行为、限期改正、取消奖补资格、依法纳入信用监管等措施进行处理。情节严重的，予以撤销项目认定；涉嫌违法的，由相关职能部门立案查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

（五十四）对于出具虚假证明的单位或个人，由监管部门追究

相关责任；涉嫌违法犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

（五十五）有关行政管理部门、运营单位的工作人员违反本规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害申请人、承租人合法权益的，由其所在单位或者上级主管部门给予处分，涉嫌违法犯罪的，移送司法机关，依法追究其刑事责任。

（五十六）本规定未作规定的，按照国家、省和泉州市关于保障租房管理的相关规定执行。

（五十七）本规定由市住房和城乡建设局会同相关部门负责解释，自202 年 月 日起施行，有效期至202 年 月 日。

- 附件：
1. 石狮市保障性租赁住房项目认定申请表
 2. 石狮市保障性租赁住房项目认定书
 3. 保障性租赁住房项目认定变更申请书
 4. 石狮市保障性租赁住房项目认定书注销（撤销）通知
 5. 关于房屋转让（抵押）的告知书

附件 1

编号:

石狮市 保障性租赁住房项目认定申请表

申请单位（人）名称:

项 目 名 称:

申报日期: 二〇 年 月 日

申请单位（人）名称				
身份证明文件	证件类型	居民身份证【】 护照【】 营业执照【】 其他：【】		
	证件号码			
联系人			联系电话	
通讯地址				
项目现状	项目名称		项目坐落	
	项目层数		结构现状	
	土地房屋权属证明材料		权利类型、性质	
	土地房屋所有权（使用权）人		土地用途及土地使用期限	
建设方式	利用集体经营性建设用地建设【】 利用自有闲置用地建设【】 利用非居住存量房屋改建【】 产业园区配套【】 国有建设用地建设【】 按现状投入使用【】 其他：【】			
项目建设	建设内容		计划工期	自 年 月 日至 年 月 日
	计划总投资	万元	资金筹集方式	
项目规模	套数		建筑面积	
认定期限	自 年 月 日至 年 月 日，合计 年			
为保证保障性租赁住房工作有效落实，本单位（人）郑重承诺： 一、项目权属清晰、无争议且不存在查封、异议、冻结等情形； 二、按规定履行相关建设程序，按时保质完成工程建设； 三、投入使用后只用于保障性租赁住房，不得直接上市销售或变相销售，用于保障性租赁住房期间不得分割登记、分割抵押、分割销售； 四、无条件服从城市建设发展需要，如对于项目退出保障性租赁住房或相关政策依据被撤销而引起的清退承租人等事项，自行负责相关纠纷、诉讼； 五、对提交的各项申请材料的真实性、有效性负责，复印件与原件一致。				
附件：1. 项目土地房屋权属证明材料； 2. 项目改建运营方案； 3. 身份证明材料； 4. 其他需要提供的材料。				
经办人：		单位盖章：		

附件 2

石狮市保障性租赁住房项目认定书

_____：
经研究，同意你（单位）_____项目列为石狮市保障性租赁住房项目。请凭项目认定书到自然资源、住建、供水、供电、燃气等部门申请办理规划、施工许可、消防以及民用水、电、气价格等手续。项目投入使用后只能用作保障性租赁住房使用，执行保障性租赁住房有关管理规定。

本项目认定书自出具之日起生效。认定期限届满后，项目认定书自动失效。

项目基本情况：

项目名称	
项目地址	
建设单位名称	
统一社会信用代码	
土地房屋所有权 （使用权）人	
土地面积	
权利性质	国有/集体、出让/划拨等
建设概况	
建设方式	利用集体经营性建设用地建设【 】 利用自有闲置用地建设【 】 利用非居住存量房屋改建【 】 产业园区配套【 】 国有建设用地建设【 】 按现状投入使用【 】 其他：【 】
用地规划设计条件	（容积率、建筑密度、建筑高度等）
计划工期	
认定期限	_____年 月-_____年 月

石狮市保障性租赁住房工作领导小组办公室
_____年 月 日

附件 3

保障性租赁住房项目认定变更申请书

(参考版本)

_____:

因本单位 _____ 项目以下事项发生变化, 现申请变更保障性租赁住房项目认定书(编号: _____ 市 XXXX-XXXX):

- 1. XXXXX
- 2. XXXXX

本单位承诺变更事项合法、真实、准确, 对佐证材料可靠性负责, 并自愿承担因此产生的法律责任。

附件: XXXXX

(产权人名称)

年 月 日

附件 4

石狮市保障性租赁住房项目认定书注销 (撤销) 通知

(参考版本)

(产权人名称):

《关于注销_____项目的申请》收悉。经研究,同意你单位_____项目退出石狮市保障性租赁住房项目,并注销(撤销)保障性租赁住房项目认定书。(项目认定书编号:_____)

石狮市保障性租赁住房工作领导小组办公室

年 月 日

附件 5

关于房屋转让（抵押）的告知书

（参考版本）

石狮市不动产登记中心：

产权人_____已如实向本单位告知，属于其所有的房屋（不动产权证书号：_____，项目地址：_____，保障性租赁住房项目认定书编号：_____）已认定为保障性租赁住房，且本单位同意房屋继续用于保障性租赁住房。

特此告知。

受让人（抵押权人）名称

年 月 日

