

福州市人民政府办公厅文件

榕政办规〔2022〕6号

福州市人民政府办公厅
关于印发《进一步加强中心城区
公共租赁住房配租和管理工作的方案》
《加快发展保障性租赁住房的实施细则》
《“好年华 聚福州”人才住房保障办法》的通知

各县（市）区人民政府、高新区管委会，市直有关部门：

《进一步加强中心城区公共租赁住房配租和管理工作的方案》《加快发展保障性租赁住房的实施细则》《“好年华 聚福州”人才住房保障办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织

织实施。

福州市人民政府办公厅

2022年8月15日

(此件主动公开)

进一步加强中心城区公共租赁住房 配租和管理工作的方案

为进一步完善我市住房保障体系，规范公共租赁住房（以下简称“公租房”）的配租和管理工作，保障群众合法权益，现就《福州市人民政府印发关于进一步完善福州市中心城区住房保障体系实施方案（试行）的通知》（榕政综〔2020〕49号）有关事项进行调整，具体调整方案如下：

一、调整保障范围

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）及住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》，结合我市经济社会发展水平、居民收入、住房状况，进一步优化和调整保障范围，统一保障对象标准，不再分设保障类别。

（一）符合公租房保障对象标准的以下两类家庭，可申请中心城区公租房保障：

1. 户籍家庭：具有我市鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区（以下简称“四城区”）户籍，家庭人均年收入低于我市上年度城镇人均可支配收入，家庭人均住房建筑面积15平方米以下。

2. 非户籍家庭：家庭主申请人在四城区稳定就业，在四城区累计缴交养老等社会保险满3年；家庭成员在福州工作、学习，

取得福州市居住证，家庭人均年收入低于我市上年度城镇人均可支配收入，家庭成员在四城区无住房。

（二）申请家庭成员已享受过经济适用住房、限价房、集资房、解困房、房改房等政策性实物住房保障以及租住公有住房的，或在申请之日前3年内有住房交易记录的，不得申请公租房保障。

（三）本方案印发之前，已按照榕政综〔2020〕49号文件取得原B、E型保障资格的家庭，保留其保障资格，实行3年过渡期，过渡期自本方案印发之日起算，过渡期内对其开展租后复核时仍适用原定的保障条件，3年期满执行届时公租房保障对象的统一准入标准。

（四）经市政府同意的定向配租对象及经民政部门认定的各类“兜底保障”（含低保对象、低保边缘家庭以及困境儿童家庭等）的住房救助对象（以下简称“住房救助对象”），按我市现行政策执行。

二、优化保障方式

坚持实物配租和租赁补贴并举，大力推行货币化租赁补贴发放，多渠道解决住房困难群体的居住问题。

（一）实物配租

1. **配租对象。**符合公租房保障条件的我市四城区户籍居民家庭均可申请实物配租。住房救助对象、二级以上重度残疾、70周岁以上老人、失独家庭、优抚对象等群体以及其他政策规定应予

以优先保障的家庭，在同等条件下优先配租，低保家庭应落实应保尽保。

选择实物配租家庭轮候6个月以上仍无房源配租的，可先行发放租赁补贴，待房源筹集到位后转实物配租。

2. 配租标准。1人、2人、3人及以上户分别配租45、55、65平方米左右户型。

3. 租金标准。统一按市场租金标准（按公租房小区周边同等级社会化租赁住房租金价格进行评估）的50%收取。经民政部门认定的住房救助对象免收租金和物业服务费；享受国家定期抚恤补助的优抚对象，可以根据规定适当减免租金，申请对象享受其他政策法规明确租金优惠的，按“就高不重复”原则执行。

保障对象可自愿申请配租下靠档次的公租房。

（二）租赁补贴

1. 租赁补贴对象。符合我市中心城区公租房保障条件的非户籍家庭以发放租赁补贴实施保障；户籍家庭也可以选择租赁补贴。

2. 租赁补贴标准

1人户、2人户、3人及以上户保障面积标准分别为45、55、65平方米，每月每平方米保障面积补贴市场租金标准的50%（非户籍家庭以在福州工作、学习且取得居住证的家庭人口作为保障家庭人口依据）。租赁补贴的市场租金标准按上年度四城区社会化租赁住房租金平均价计算，由市房管局会同市财政局、市国有房产

中心依照相关统计数据每年公布一次。

本方案印发实施后在保家庭的公租房租金和租赁补贴仍按原有效合同（协议）执行，合同（协议）期满后依照新政策执行。

三、优化审核程序

保障对象的受理审核工作依托我市公租房管理信息系统，新增线上方式受理审核，进一步便利群众申请。申请人可登陆“e福州”APP，实名注册后进入公租房申请板块进行线上申请，如实填报相关信息，提交申请材料扫描电子图档。

四、强化租后监管

（一）严格租后动态管理

1. 健全日常巡查制度，提升数字化管理水平。由市国有房产中心负责，通过加强现场管控、监控自来水使用情况、推行人脸识别门禁系统等方式，有效遏止转租、转借、长期无故空置等违规行为。建立租赁合同履行情况巡查抽检制度，每年抽检不少于10%保障家庭。

发现违规使用、违规装修、转租转借、空置等违规行为，要及时约束、限期整改，逾期拒不整改的，转属地区房管局取消保障资格。

2. 由市国有房产中心负责，依托大数据平台，强化保障家庭相关信息的日常筛查力度，力争通过数字化手段，动态掌握保障家庭住房、车辆等变化情况。发现保障家庭疑似不再符合保障条

件的，转属地区房管局会同区民政局复审认定；确系不符合条件的，由区房管局依法取消保障资格。

3. 由市国有房产中心负责，每年年初组织距合同期满不足1年的保障家庭申报家庭人口、住房、收入、车辆等变化情况，并抽取一部分家庭通过民政部门提交省民政厅居民经济状况比对中心协查。经核查不符合保障条件的，转属地区房管局依法取消保障资格。

（二）严格依法依规履职

1. 公租房动态管理、清退工作涉及面广，与保障家庭的切身利益相关，各级相关部门要切实提升法律意识，市国有房产中心和各区在开展租后复核工作，以及属地区房管局在作出资格取消、清退处理决定前，对有关保障家庭要做到提前告知、积极沟通，充分维护群众申诉、举证等合法权益。

2. 各级各部门要做到严格履职，杜绝推诿、敷衍和不作为、乱作为，确保审核、认定的适用标准恰当，既做到严格把关又不增添群众无谓的负担，更不能在超出政策规定的范围之外擅自增设把关条件、标准和申报材料。

五、健全惩戒机制

对于在公租房申请或租赁期间，通过弄虚作假、隐瞒不报等方式骗取住房保障资格或续租（续保）资格的，一经查实，立即予以严肃处理。

1. 属于申请阶段的，由审核单位予以取消申请资格、退回申请材料，并在公租房信息系统中予以记载，有关家庭成员5年内将由系统自动甄别无法再次通过公租房审核。同时，由市房管局定期汇总名单，结合信用体系建设相关工作，将有关人员计入个人信用档案。

2. 属于轮候阶段的，由原登记其保障资格的区房管局取消其保障资格，5年内不得新申请公租房保障，并计入个人信用档案。

3. 属于配后阶段的，由原登记其保障资格的区房管局取消其保障资格，并转市国有房产中心解除公租房租赁合同，依照合同约定收回公租房、要求有关当事人补齐骗租期间的市场化租金差额（对于租赁补贴对象，追缴其骗取的租赁补贴）；拒不执行的，向人民法院提起诉讼。同时，原保障家庭5年内不得新申请公租房保障，并计入个人信用档案。

六、其他事项

本方案自公布之日起施行，有效期至2025年12月31日。我市原有公租房政策与本方案不一致的，按本方案执行，公租房其他事宜，按榕政综〔2020〕49号文件执行。

加快发展保障性租赁住房的实施细则

为深入贯彻落实《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），进一步完善我市住房保障体系，根据市委、市政府关于加快推进保障性租赁住房发展的工作部署要求，在《福州市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（榕政办〔2021〕124号）基础上，制定本实施细则。

一、加强项目管理

加强对保障性租赁住房的监管，规范项目管理，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。新建保障性租赁住房项目，可以套或间进行规划设计，房屋及土地只能整体确权，不得办理分户产权，不得上市销售或变相销售，不动产权证应附记保障性租赁住房项目，明确不得分割登记、分割转让或分割抵押；房屋及土地可整体转让，转让后不改变保障性租赁住房性质、土地用途和土地取得方式；利用工业（产业）园区配套建设用地建设的保障性租赁住房不得单独转让。

利用集体建设用地建设租赁住房试点、中央财政支持住房租赁市场发展试点中已申领了中央财政奖补资金的房源，均纳入保障性租赁住房规范管理，未纳入规范管理的试点项目不享受国家

对保障性租赁住房的专门支持政策。

二、规范运营监管

坚持“小户型、低租金”原则，保障性租赁住房户型面积原则上不超过70平方米，以45平方米以下小户型为主，可以套或间出租，也可若干人合租，面向城区无房的新市民、青年人供应，不设收入门槛条件。

依托现有福州市住房租赁服务监管平台，加快推进数字化管理，实行房源统一核验、房源信息统一发布、租赁合同统一网签备案，着力提升保障性租赁住房服务和监管水平。租赁双方依照民事合同相关规定签订租赁合同，但租赁期限不得超过6年，期满后仍符合承租条件的可续签；租赁合同需在监管平台网签备案，接受住房保障行政主管部门监管。

按照“租户可负担、企业可持续”原则合理确定租金水平。租赁企业（运营单位）应委托第三方房地产评估机构对租赁住房租金进行评估，按照《福州市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（榕政办〔2021〕124号）有关要求提出租金标准报住房保障部门备案，租金应略低于同地段同品质市场租赁住房租金标准。

三、健全退出机制

承租对象通过获得当地公共租赁住房实物配租保障或购买商品住房、保障性住房等解决住房困难的，应及时退出租住的保

障性租赁住房；存在转租转借或改变租住用途等违反政策法规或合同约定行为的，租赁企业（运营单位）应及时予以劝退；经催告后仍不退出的，提请当地县（市）区住房保障部门进行调解；经调解后拒不退出的，由住房保障部门将其记录到个人信用档案，由出租方向人民法院依法提起诉讼。国有企事业单位投资建设、重点面向本单位本系统干部职工或特定群体出租的保障租赁住房，应制定具体的管理制度，明确准入、退出条件，每年至少开展一次租住资格核查。

建设单位应严格按照规划设计实施保障性租赁住房建设，不得偷工减料，不得违章搭建，按规定落实竣工验收工作，确保建设工程质量安全。违反我市建设项目工程管理规定的，由建设行政主管部门或城市管理部门依法予以查处；经查处后拒不整改或整改不到位的，应收回保障性租赁住房项目认定书，由自然资源和规划部门依法恢复其土地、房屋的原用途，并责令其将地上建筑或改建房屋恢复原状。

租赁企业（运营单位）申请保障性住房项目认定书时应承诺按规定出租经营，所有房源纳入监管平台接受监督管理，及时申报价格备案，配合政府部门做好相关管理工作。各县（市）区住建（房管）部门应建立联合检查制度，组织自然资源和规划、城市管理、城乡建设、工信等部门对辖区内的保障性租赁住房项目进行抽查，年抽查量不少于总量的10%。

四、其他事项

(一) 强化用地保障。各地各部门要紧紧围绕“十四五”筹集建设保障性租赁住房20万套(间)的目标任务,强化用地保障,用好用足国办发〔2021〕22号文提出的土地支持政策,多渠道筹集建设保障性租赁住房,确保圆满完成目标任务。要在住宅建设用地年度计划中单列一定数量的土地用于保障性租赁住房建设,力争新增保障性租赁住房套数占新增住房供应总套数的比例达到30%。

(二) 简化审批流程。各地各部门要强化服务意识,精简审批事项和环节,所有保障性租赁住房建设项目均纳入工程建设项目审批管理系统,落实并联审批、联合验收措施,构建快速审批流程,提高项目审批效率。市、县(市)区发展保障性租赁住房工作领导小组办公室要发挥牵头协调作用,组织相关部门联合审查保障性租赁住房项目建设、分配、运营管理方案;经审核同意的,应在5个工作日内核发保障性租赁住房项目认定书。

本实施细则自发布之日起施行,有效期2年。

- 附件: 1. 福州市保障性租赁住房项目认定书管理办法(试行)
2. 福州市非居住存量房屋改建为保障性租赁住房实施细则(试行)
3. 福州市工业(产业)园区配套用地建设保障性租赁

住房实施细则（试行）

4. 福州市机关事业单位利用自有用地建设保障性租赁住房实施细则（试行）

附件 1

福州市保障性租赁住房项目认定书 管理办法（试行）

一、适用范围

本办法适用于本市范围内合法筹建的保障性租赁住房项目，包括机关事业单位自有闲置土地建设、工业（产业）园区配套用地建设、存量非居住房屋改建、新供应国有用地建设等方式筹建的保障性租赁住房项目的认定。

二、认定标准

符合以下条件的租赁住房项目，可申请办理保障性租赁住房项目认定书：

（一）户型面积符合我市政策规定，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，其中工业（产业）园区配套用地建设保障性租赁住房以 30 平方米以下户型为主。

（二）重点面向新市民、青年人等住房困难群体出租。园区企业、机关事业单位投资建设的租赁住房，可重点面向本单位、本园区职工等特定群体出租，剩余部分应面向社会符合条件的人群出租。

（三）项目建设标准符合《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。

（四）房源应集中式建设，规模原则上不少于50套（间），且租金低于同地段同品质社会化租赁住房租金标准。

改建类项目还应符合《福州市非居住存量房屋改建为保障性租赁住房实施细则》相关规定。

三、认定程序

（一）既有项目认定程序

既有项目指本实施细则发布前已办理首次登记手续或尚在建设阶段的保障性租赁住房项目。

1. 已享受中央财政支持住房租赁市场发展试点奖补的新建、改建租赁住房项目。此类项目按规定纳入保障性租赁住房统一管理，可直接发放《福州市保障性租赁住房项目认定书》。四城区（鼓楼、台江、仓山、晋安）项目由市发展保障性租赁住房工作领导小组办公室（以下简称“保租办”）核发，其他项目由所在地县（市）区保租办核发并报市保租办备案。

2. 已经建成或在建的其他租赁住房项目。符合我市保障性租赁住房认定标准的，建设单位（产权单位）可申请办理项目认定书。申请时应提交以下材料：认定申请书、规范运营承诺书、建

设单位营业执照、前期建审材料、土地出让合同或不动产权证等权属证明材料、项目建设运营方案等。

市级项目（土地、规划、建设等审批手续由市级行政机关审批的项目）由建设单位（产权单位）向市保租办提出申请，由市保租办牵头组织相关部门进行联合审查；符合我市保障性租赁住房标准的，予以核发项目认定书。其他项目向所在县（市）区保租办提出申请，由所在地保租办对申请材料进行联合审查；符合保障性租赁住房认定标准的，报县（市）区人民政府同意后核发项目认定书，并报市保租办备案。

非居住存量房屋改建为保障性租赁住房项目的认定，按《福州市非居住存量房屋改建为保障性租赁住房实施细则》有关规定执行。

（二）新增项目认定程序

新增项目指本实施细则发布后筹建的保障性租赁住房项目，各类型项目依据实施细则审核后予以发放项目认定书。

新供地保障性租赁住房用地项目，申请人提交认定申请书、规范运营承诺书、建设单位营业执照、土地出让合同、建设运营方案等材料办理项目认定书，由保租办组织相关部门开展联合审查，符合条件的核发项目认定书。项目建审手续办理依照我市建设工程相关规定执行。四城区项目由市保租办核发，其他项目由所在地县（市）区保租办核发并报市保租办备案。

各级保租办核发项目认定书后需同步函告所在地税务及供水、供电、供气等单位，并在政务网站依法信息公开。

四、其他事项

（一）非改建类项目认定书的有效期与土地使用期限一致。租赁他人房屋实施改建的项目，项目认定书有效期应不超过相关租赁协议约定的租赁运营期限。

（二）本办法印发前有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

（三）本办法自印发之日起试行，有效期2年。

附件 2

福州市非居住存量房屋改建为保障性租赁住房实施细则（试行）

一、适用范围

本市四城区域内合法建设的商业（商务）办公、旅馆、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，可申请改建为保障性租赁住房。

以下情形不得申请改建为保障性租赁住房：

（一）已纳入政府土地征收或储备计划的；

（二）尚未按原有土地出让合同或监管协议等约定完成税收等承诺的总部办公用地项目；

（三）拟改建房屋安全鉴定为危险房屋等级 C、D 级或可靠性鉴定为Ⅲ、Ⅳ级的；

（四）其他不符合国家和本市有关规定的非居住房屋。

二、改建要求

（一）权属清晰。改建项目应为依法登记取得不动产权证的合法建筑，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。已取得预售许可的项目，产权人拟改建为保障性住房的，应先办

理预售许可变更。房屋存在抵押等其他权利限制的，应取得相关权利人书面同意。

（二）主体明确。改建主体应为房屋产权人（整体运营承租人可根据产权人的委托办理相关手续），产权人为多人的，所有产权人应共同作为申请人。运营期间不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得以租代售。

（三）规模合理。改建项目规模原则上不少于 50 套（间）且总建筑面积不少于 1500 平方米。商业、商务办公、旅馆、科研教育类房屋应以栋（座）或者层为单位进行改建。

（四）结构安全。申请人应按《福建省住房和城乡建设厅关于进一步做好房屋安全鉴定管理有关工作的通知》（闽建安〔2021〕1 号）要求开展房屋结构安全鉴定，申请改建项目房屋现状应满足结构安全及居住安全标准。

（五）消防安全。改建项目应按照工程建设相关消防技术标准进行设计和施工。改建前应委托有资质的第三方机构进行消防改造技术可行性评估，消防手续办理和日常消防管理应符合国家和省市相关要求，严禁将住宿场所与加工、生产、仓储等场所在同一建筑内混合设置。

（六）标准规范。改建项目应执行《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），并符合国家、省和本市现行相关标准和规范。改建为宿舍型

租赁住房的应当执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准；改建为住宅性租赁住房的，应当执行《住宅建筑规范》及相关标准。

三、审批流程

（一）受理申请

由房屋产权人（申请人）向区保租办提出申请。

申请材料包括：

1. 改建申请书；
2. 产权人身份证明，申请人与产权人不一致的还需提交产权人授权委托书、申请人身份证明；
3. 权属关系证明（包括土地使用权证、不动产权证或房屋权属证明、房屋租赁合同）；
4. 产权人、抵押权人等相关权利人同意改建的书面意见；
5. 改建实施主体的营业执照及法定代表人身份证件；
6. 项目改建方案、项目运营方案、租赁管理方案等，其中房屋改建方案应附相关设计图纸；
7. 房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告；
8. 第三方专业机构出具的消防改造技术可行性评估报告；
9. 规范运营承诺书；
10. 其他需要提供的材料。

（二）审核认定

区保租办收件后5个工作日内组织相关部门开展联合审查，重点审查：改建项目是否符合规划原则，土地、房屋权属是否清晰，结构、消防安全是否达到居住安全要求，规划设计是否符合标准规范，改建规模、户型结构是否达到规定要求，项目运营方案、租赁管理方案等是否符合我市保障性租赁住房的具体要求。对符合改建要求的，提出联合审查认定意见，并在官方网站和项目现场公示5个工作日。公示期满无异议的，报经所在区人民政府同意后由区保租办核发保障性租赁住房项目认定书。

（三）组织实施

申请人凭项目认定书向自然资源和规划、城乡建设等部门办理相关手续。

1. 改建项目方案审查

由自然资源和规划部门出具改建项目方案审查意见，核实改建项目外立面设计、总平布置。改建项目不涉及土地权属变化，以原项目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。

2. 施工设计和审查

申请人根据改建项目认定书及自然资源和规划部门出具的改建项目方案审查意见，委托有相应资质的设计单位进行施工图设计。原建筑物的结构安全鉴定报告和消防技术可行性评估报告应作为设计依据。

施工图设计完成后，按规定报送施工图审查机构审查，审查合格的，审查机构出具施工图审查合格成果文件。

3. 施工许可

自然资源和规划部门出具的审查意见可替代工程规划许可证，由城乡建设行政主管部门按规定核发施工许可证，并纳入质量安全监督。申请人应当依法选择具备资质的施工单位。

4. 项目验收

项目改建完成后，申请人应组织参建各方开展竣工预验收，预验收通过后，向受理单位申请项目验收。由受理单位组织自然资源和规划、城乡建设等部门开展联合验收，各部门按职责出具验收意见。

四、项目监管

（一）强化日常监管。申请人可自行成立住房租赁机构，也可委托专业化住房租赁机构实施日常经营管理。区房管部门要加强对改建项目出租、运营等的监管，建立日常巡查检查机制，原则上每年对本辖区内改建项目进行全覆盖检查不少于一次，并将检查结果向社会公众公示。改建项目需退出保障性租赁住房的，产权人、实施主体和运营主体应提前与承租人积极协商并达成一致意见后，方可向受理单位申请退出。经同意退出后，受理单位应将项目情况抄送自然资源和规划、税务、供水、供电等部门（单位），明确该项目不再享受税收及水电气价格优惠。

(二) 落实安全责任。改建项目不动产权利人应当承担房屋使用安全主体责任，改建项目实施主体和运营主体依法承担相应安全责任。安全鉴定、消防评估机构及设计、施工、监理等单位对项目安全、质量负终身责任。改建项目运营主体应当建立完善的房屋安全使用管理和突发事件应急预警处置制度，定期对房屋安全进行检查，确保租赁住房符合运营维护管理相关要求；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，确保房屋住用安全。

五、附则

(一) 本实施细则印发前，利用非居住存量房屋改建的租赁住房项目，应当提供符合要求的房屋安全鉴定报告、消防验收手续及项目改建设计图纸、项目运营方案、租赁管理方案等材料，由项目属地区保租办集中组织相关部门进行联合评估审查，经审查符合条件的，出具联合认定意见，按本实施细则的相关规定认定为保障性租赁住房项目。

(二) 非居住存量房屋改建为保障性租赁住房期间，不改变原有建设用地性质、房屋类型和建筑容量控制指标，不补缴土地价款；如因城市规划建设需要实施拆除或收储的，按改建前的土地用途、房屋用途和建筑面积予以补偿。

(三) 本实施细则由市房管局会同市自然资源和规划局、市城乡建设局负责解释。

(四) 本实施细则适用于四城区(鼓楼、台江、仓山、晋安),其他县(市)区可参照执行。

(五) 本实施细则自印发之日起试行,有效期2年。

附件: 2-1. 保障性租赁住房项目改建申请书(样本)

2-2. 保障性租赁住房项目退出申请书(样本)

附件 2-1

保障性租赁住房项目改建申请书（样本）

XXXX:

我单位申请将_____项目改建为保障性租赁住房，改建项目具体情况如下：

1. 项目名称、实施主体、项目地址；
2. 房屋现状说明，包括现状用途、建筑规模等，项目权属来源情况；
3. 改建项目的投资规模、改建总面积、房源情况、运营期限；
4. 我单位承诺：对所提供材料的真实性负责；改建后只作为保障性租赁住房使用，不“以租代售”，不分割登记、分割抵押、分割销售或分割转让；落实各项安全责任；自愿服从本市房屋征收、拆除等城市建设发展需要；如产生违规行为，无条件服从政府有关部门收回保障性租赁住房项目认定书，不再作为租赁住房使用，恢复房屋原有使用功能。
5. 其他。

特此申请。

附件：1. 权属证明材料

2. 实施主体营业执照及法定代表人身份证明材料
3. 项目改建方案
4. 房屋安全鉴定报告
5. 消防评估报告
6. 其他材料

单位名称（盖章）

年 月 日

附件 2-2

保障性租赁住房项目退出申请书（样本）

XXXX:

我单位改建的****保障性租赁住房项目，于****年**月**日取得保障性租赁住房项目认定书（认定书编号：****），于****年**月**日投入运营。因【改建运营年限期满/改建运营年限未满申请提前退出】，经与运营方、承租人等各方协商并达成一致意见，申请将该项目退出保障性租赁住房，与承租方合同均已按规定解除，原有住房租赁关系已妥善处理到位，无住房租赁合同纠纷。退出后，房屋及水电气价格等纳入原用途管理。

单位名称（盖章）

年 月 日

附件 3

福州市工业（产业）园区配套用地建设 保障性租赁住房实施细则（试行）

一、适用范围

本市工业（产业）园区内合法取得工业用地（含工业仓储用地）的项目，可利用工业用地配套的行政办公及生活服务配套设施用地建设保障性租赁住房；但列入收储用地的除外。

二、建设模式

（一）由园区企业利用自有的配套建设用地申请建设。工业项目所需的行政办公及生活服务配套设施用地面积占工业项目总用地面积比例上限由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限由 15%提高至 30%，提高部分全部用于建设宿舍型保障性租赁住房，不改变原批准土地用途和使用年限，不补缴土地价款。

（二）鼓励将工业（产业）园区中不具备自建条件工业项目的配套比例对应的用地面积和建筑面积相对集中起来，按照优化布局、合理配套的原则，由园区统一建设宿舍型保障性租赁住房。此类项目征得土地产权人同意后由园区管委会提出用地申请。

工业项目建设宿舍型保障性租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》及我市相关标准，宿舍层高不小于 2.8 米且不大于 3.6 米，

套型建筑面积 30 平方米以下（含 30 平方米）的占比不小于 80%，最大套型建筑面积不得大于 45 平方米。

三、审批流程

（一）用地申请。由产权人向属地区保租办申请并提交申请报告、土地使用权证、项目设计方案和建设运营方案等材料。

（二）联合审查。项目所在区保租办组织工信、自然资源和规划、住建等部门开展联合审查。重点审查内容：工信局审核项目是否属于工业（产业）园区范围；自然资源和规划局审核土地来源是否合法，土地权属是否明晰，项目建设指标是否符合条件，设计方案中的建筑规模、宿舍套型比例是否符合要求；住建部门审核建设运营方案是否符合保障性租赁住房的相关要求。各部门联合审查后提出初步意见报区人民政府。

（三）审核决策。区人民政府在各部门联合审查的基础上作出决定。经批准同意的，由区保租办核发《福州市保障性租赁住房项目认定书》。

（四）办理手续。产权人凭《福州市保障性租赁住房项目认定书》办理规划条件变更（用地规划许可证）、工程规划许可证、施工许可证等基建审批手续。

（五）竣工验收。宿舍型保障性租赁住房项目经相关部门联合验收核验后，依照我市相关规定办理不动产登记。

四、项目监管

（一）整体确权。工业用地配建的保障性租赁住房项目须按规定办理整体产权、整体持有，如需抵押，应与主体工业项目按宗地整体办理抵押登记手续；未经市政府批准不得转让，确需转让的，须与主体工业项目用地按宗地整体转让，属地政府（或园区管委会）依法享有优先购买权；经批准转让的，原土地出让合同（含补充合同）载明的权利义务随之转移，新的受让人应当依法履约。

（二）租金标准。宿舍型保障性租赁住房可重点面向本单位或本园区职工供应，可按间或按床确定租金，租金标准应明显低于市场租金标准，园区管委会（或属地政府）负责对租金标准进行监督。

（三）日常监管。属地政府及园区管委会要加强对宿舍型保障性租赁住房的监管，建立日常巡查检查机制，原则上每年对本辖区内宿舍型保障性租赁住房项目进行全覆盖检查不少于一次，并将检查结果向社会公众公示。

五、附则

（一）本实施细则由市房管局、市自然资源和规划局负责解释。

（二）本实施细则适用于四城区（鼓楼、台江、仓山、晋安），其他县（市）区可参照执行。

（三）本实施细则自印发之日起试行，有效期2年。

附件 4

福州市机关事业单位利用自有用地 建设保障性租赁住房实施细则（试行）

一、适用范围

我市四城区范围内，机关事业单位依法取得国有建设用地使用权的土地，具备以下条件的可纳入我市保障性租赁住房年度建设计划，经市政府批准后建设保障性租赁住房。

（一）已依法登记取得不动产权证，实际使用土地（以取得用地批复之日起计算）10 年以上；以出让方式取得的，申请时点土地剩余使用年限不少于 10 年；

（二）土地权属不变；

（三）符合国土空间规划；

（四）未列入土地收储计划或城市更新改造计划；

（五）符合土壤环境质量要求；

（六）不存在土地闲置、违法建设、擅自改变土地用途和使用功能等违法违规情形（存在前述违法违规情形的，应依法依规整改到位后申请）。

（七）资产处置事宜已按照《福州市直行政事业单位国有资产处置管理实施办法》（榕财综〔2021〕62 号）规定，完成审批

程序和账务处理。

二、建设模式

保障性租赁住房由土地使用权人自行开发建设，根据宗地的空置情况，可利用整宗土地或宗地内部分土地新建、拆除重建保障性租赁住房。

项目土地用途变更为保障性租赁住房用地后，土地使用年限按剩余年限计。如遇征收或收储，土地按原用途补偿，地上建筑物、构筑物等按市场评估价格给予补偿。

三、审批流程

（一）用地申请

申请人为土地使用权人，按宗地申请。申请人向项目属地区保租办提出申请。申请材料如下：

1. 申请报告。需明确申请项目为全部拆除重建或利用宗地内空余土地新建；

2. 统一社会信用代码证书、事业单位法人证书等相关身份证明材料；

3. 不动产权证（土地使用权证、房产证）或其他合法权属证明；

4. 存在抵押的，应提供抵押权人等相关利害关系人同意建设的书面意见；

5. 建设方案：包含拟建设用地现状，建设思路、设计方案、

建设方式、建设主体、建设房源量、户型设计、租赁管理方案和可行性分析报告等；

6. 具有资质的第三方机构出具的土壤污染状况调查报告；

7. 规范运营承诺书；

8. 其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

（二）分级审查。区保租办按照区域平衡、合理布局原则，提出初审意见报区政府研究同意后，报市保租办审核。市保租办综合考虑人口、规划、用地及配套等因素，提出用地、建设和运营方案报市政府决策。

（三）项目认定。市政府研究同意后，由市保租办核发《保障性租赁住房项目认定书》。

（四）组织实施。申请单位持《保障性租赁住房项目认定书》办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。

市自然资源和规划局出具项目规划设计条件，将土地用途变更为住宅用地（保障性租赁住房），不补缴土地价款，原划拨土地可继续保留划拨方式，原为出让土地的，与申请人签订土地出让补充合同，补充合同应约定土地使用年限届满不再延期，由政府依法收回。

四、运营监管

（一）整体确权。租赁住房项目建成后，房源经房管、城乡建设、自然资源和规划、消防、人防等部门核验、验收后，办理

不动产权登记，允许按土地用途单独办理产权登记，但应整体持有、不得分割转让，并在不动产权证注明。

（二）租金标准。项目可优先满足本单位干部职工的住房需求，租金标准由单位自行确定，但不得高于市场租金标准的90%。面向社会租赁的，按我市保障性租赁住房相关规定执行。机关事业单位利用自有用地建设保障性租赁住房的租金收入应按照“收支两条线”的原则，上缴市财政。

（三）日常监管。属地区政府、市机关事务管理局应建立健全监管机制，组织房管、自然资源和规划、城乡建设、城市管理、市场监管、公安等相关职能部门，加强对项目建设、运营等全链条监管，严禁产生违法改变土地用途和建筑使用功能、违规销售等问题。涉及违法违规行为的，由相关职能部门依法查处。

五、附则

（一）本实施细则由市自然资源和规划局、市房管局负责解释。

（二）本实施细则适用于福州市四城区（鼓楼、台江、仓山、晋安）。

（三）本实施细则自发布之日起试行，有效期2年。

“好年华 聚福州”人才住房保障办法

第一章 总则

第一条 为加快实施新时代人才强市战略，改善人才居住条件，优化人才发展环境，根据《福州市人民政府办公厅关于印发鼓励高校毕业生来榕留榕就业创业七条措施的通知》（榕政办〔2021〕62号）有关规定，制定本办法。

第二条 成立人才住房保障工作领导小组，由市委、市政府主要领导任组长，市委人才办、市发改委、市人社局、市财政局、市房管局、市自然资源和规划局、市城乡建设局以及各县（市）区党委、政府领导为成员，统筹协调推进全市人才住房保障工作，拟定年度房源筹集计划。

第三条 坚持多主体供给、多渠道保障，鼓励有条件的机关事业单位通过自建方式解决人才住房问题，鼓励企事业单位通过购买商品住房方式解决人才住房问题。

第二章 保障对象和形式

第四条 人才住房保障面向以下人才提供：

1型保障对象：福建省高层次特级、A类人才；

2型保障对象：福建省高层次B、C类人才，福州市第一层次人才（D类）；

3型保障对象：福州市第二层次人才（E类）、全日制博士研究生、副高级及以上职称专业技术人才，高级技师职业资格技能人才；

4型保障对象：双一流高校全日制硕士研究生；

5型保障对象：2020年10月27日以后引进的福州市第三层次人才（F类）、中级职称专业技术人才、技师职业资格技能人才、全日制本科及以上学历毕业生、技工院校全日制（预备）技师班毕业生。

保障对象学历、职称、业绩等条件达到新层次的，经申请认定后可按新层次住房标准予以保障。

人才以家庭（本人、配偶及未成年子女，下同）为单位进行申报，夫妻双方均符合条件的，就高享受一次。

第五条 保障对象还应符合下列条件：

（一）保障对象应在我市市属用人单位或鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区（以下简称“四城区”）区属用人单位（其中，企业单位要求企业所得税地方部分为福州市市级或四城区财政收入）工作，缴纳城镇职工养老保险满3个月且落户。其中，劳务派遣人员所在劳务派遣公司和用人单位均须为市属或四城区区属单位。人才保障家庭应在我市四城区无自有住房、未享受政策性实物住房保障，申请之日前5年内无商品住房买卖行为；申请家庭为离异的，离异时间需满2年。

(二) 省高层次特级人才、我市工作的省市引进生、科级行政挂职博士不受用人单位及社保缴交的属地限制，由市委人才办、市人社局分别认定。

第六条 人才住房保障形式有：

- (一) 闽都院士村；
- (二) 人才购房补贴；
- (三) 人才限价商品住房；
- (四) 购房贷款贴息；
- (五) 人才租赁住房；
- (六) 人才租赁补贴；
- (七) 酒店式人才公寓。

闽都院士村、酒店式人才公寓实施办法由市委人才办牵头另行制定。人才保障家庭符合我市公租房保障条件的，可以根据我市相关政策申请公租房保障。

毕业三年内有意来榕求职实习的全日制高校外地生源毕业生，可申请享受最长不超过一年的免费住宿，所需房源由市房管局筹集，交市人才发展集团运营，具体管理办法由市人社局另行制定。

第七条 人才限价房、购房贷款贴息、购房补贴只能选择一种享受；人才租赁住房、租赁补贴可选择其中一种享受，不得同时享受。享受租房政策的可再申请享受购房政策，但购房后

应退出租住的人才租赁住房或停止发放租赁补贴。现行有效的其他人才住房政策，除政策规定可叠加享受的外，与本办法按照“就高从优不重复”原则享受。

第三章 人才限价商品住房

第八条 本办法所称人才限价商品住房是指，按照人才层次提供的不同面积户型及折扣的限价商品住房。人才可自愿选择下靠户型。

1型保障对象：配售150平方米户型，售价按市场备案价或评估价的60%；

2型保障对象：配售120平方米户型，售价按市场备案价或评估价的70%；

3型保障对象：配售90平方米户型，售价按市场备案价或评估价的80%。

4型保障对象：配售70平方米户型，售价按市场备案价或评估价的90%。

第九条 人才限价商品住房按项目进行申请，项目达到销售条件后，由市房管局、市人社局牵头组织申报审核，市国有房产中心组织配售。

人才限价商品住房自取得不动产权证书之日起5年内不得上市交易、转让、赠与、互换、抵押（按揭除外）；市不动产登

记和交易中心在此期间原则上不受理人才所购房的交易、转让、赠与、互换、抵押申请（法院判决的除外）。满5年不足10年上市交易的，可向市国有房产中心提出上市交易申请，政府和购房人才各享有50%房产增值收益；1型保障对象取得不动产权证书满10年的，2、3、4型保障对象取得不动产权证书满10年且在福州市缴交城镇职工养老保险累计满10年的，可向市国有房产中心申请转为完全产权，房产增值收益归人才所有。

人才购买人才限价商品住房后，若符合我市商品房限购政策，可以购买其他商品住房。

第四章 人才购房补贴

第十条 本办法所称人才购房补贴是指，按照人才层次提供的不同标准的人才购房补贴。其中1型保障对象180万元；2型保障对象100万元；3型保障对象50万元；4型保障对象20万元。购房补贴最高不超过实际购房总价，并按年发放：第1年发放40%，第2年发放30%，第3年发放30%。

2、3、4型保障对象还需按约承诺享受政策后继续在榕工作10年及以上，承诺服务期以购房网签之日起按月计算。

人才保障家庭需自取得保障资格之日起2年内在福州行政区域（含六区六县、高新区，下同）内购房，购房时间以网签时间为准。

人才保障家庭可在办理网签合同备案、购房全款缴清后（现金全款支付或银行按揭贷款放款后）向市国有房产中心申请兑现。

第十一条 享受购房补贴的人才，需与市国有房产中心签订购房补贴发放协议，明确10年服务年限和上市交易限制等内容。

享受人才购房补贴的所购住房，10年内不得上市交易、转让、赠与、互换、抵押（按揭除外），服务年限期满后，由市不动产登记和交易中心办理解除限制的相关登记。除上述情况外，原则上不受理人才所购房的交易、转让、赠与、互换、抵押申请（法院判决的除外）。

人才承诺服务期后未履行承诺服务年限的，由市国有房产中心会同用人单位负责，要求人才按服务年限的比例退回购房补助，应退回的金额=已发放的购房补贴-购房补贴总额×（在榕实际服务月数÷承诺服务月数）。退回购房补贴后，可向市国有房产中心申请上市交易；服务满10年的，可向市国有房产中心申请上市交易，房产增值收益全部归人才所有。

第五章 购房贷款贴息

第十二条 本办法所称购房贷款贴息是指，对在福州市缴存住房公积金的，购房时给予如下支持：

（一）1、2型保障对象，购买福州行政区域内自住住房的，

自正常缴存住房公积金当月起，即可申请住房公积金贷款，贷款最高额度可放宽至福州住房公积金最高贷款额度的4倍。

（二）3、4、5型保障对象，购买福州行政区域内自住住房的，连续按月正常足额缴存住房公积金满6个月以上可申请住房公积金贷款，除按规定给予住房公积金贷款额度外，分别对其商业贷款组合部分的200万元、100万元、100万元因商业贷款与公积金贷款利率不同产生的利息差，给予10年、10年和6年的利息补贴。商业贷款不足200万元或100万元的，按实际贷款金额补贴。

（三）人才购买新建商品住房，申请公积金贷款的，按现行住房公积金贷款政策执行。

第十三条 人才工作调离福州且未继续在福州地区缴存住房公积金的，福州住房公积金中心应停止利息补贴；人才在申请住房公积金贷款购房前已享受租赁补贴优惠政策的，将在利息补贴时限中扣减相应的租赁补贴时限。

第六章 人才租赁住房

第十四条 本办法所称人才租赁住房是指，面向1、2、3型保障对象提供的不同面积户型的租赁住房，由市人才发展集团与保障家庭签订合同，开展配租。其中1型保障对象中的省高层次特级人才入住闽都院士村（面积及租金标准另行规定），

1 型保障对象中的省高层次 A 类人才配租 120 平方米户型，2 型保障对象配租 105 平方米户型，3 型保障对象配租 90 平方米户型，租金为市场租金标准的 50%。

申请人才租赁住房的人才可根据自身意愿申请上调或下靠户型。申请下靠的，按现行优惠政策实施；申请上调的，在原有保障标准之内的面积按现行优惠政策实施，超出面积部分不享受优惠政策。

各小区市场租金标准以保证政策运营和维修管理为原则，由市人才发展集团委托房地产评估机构评出，每 3 年调整一次，并报市房管局、市财政局、市发改委、市人社局备案。

第十五条 市人才发展集团负责人才租赁住房配租、房屋及配套设施的维护养护，做好日常运营监管工作。

承租人有下列行为之一的，由市人才发展集团提出，转市人社局负责取消其保障资格，并由市人才发展集团根据合同约定要求其退出人才租赁住房：

1. 通过不正当手段虚报瞒报申请资料，骗租骗保的；
2. 转借、转租所承租的租赁住房的；
3. 改变租赁住房用途的；
4. 破坏或擅自装修租赁住房，拒不恢复原状的；
5. 在租赁住房内从事违法活动的；
6. 无正当理由连续 6 个月以上闲置租赁住房的。

第十六条 人才租赁住房租赁合同期限原则上不超过 3 年。租赁期限届满需要续租的，承租人应当在租赁期限届满 3 个月前向市人才发展集团提出申请。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

第十七条 人才家庭购房、工作调离福州市或不再符合保障条件的，应主动报备，退出承租的租赁住房或停止租赁补贴。市人才发展集团应及时停止发放租赁补贴或组织清退。

第十八条 市人才发展集团应建立日常巡查制度，发现违规使用、违规装修、转租转借、空置等违规行为的，要按规定进行清退。

第七章 人才租赁补贴

第十九条 本办法所称人才租赁补贴是指，面向人才保障家庭按月发放定额货币化补贴，发放租赁补贴前需进行租赁备案。

补贴标准为：1 型保障对象 5500 元/月，2 型保障对象 3500 元/月，3 型保障对象 2500 元/月，4 型保障对象 1500 元/月，5 型保障对象 600 元/月。租赁补贴由市人才发展集团按照规定按月发放，发放期限最长不超过 5 年。

第二十条 人才工作调离福州且未继续在福州地区缴交城镇职工养老保险的，市人才发展集团将停止发放租赁补贴。

第八章 房源筹集

第二十一条 人才保障性住房的筹集建设、规划选址，应遵循交通便利、环境宜居、社区管理、配套齐全的原则，在城市产业园区、科创中心、高校、科研院所等人才聚集区建设，综合考虑城市轨道交通、产业布局、市政基础设施配套和生活服务配套等因素，建设标准应达到或高于市场普通商品房建设标准。

第二十二条 市房管局会同市委人才办、市人社局、市自然资源和规划局，根据年度人才工作计划及需求提出人才保障性住房的建设、筹集计划。

第二十三条 人才保障性住房可通过统一建设、出让地配建、向市场购买商品住房、长期租赁租赁住房等多种形式筹集。

第二十四条 人才限价商品住房、人才租赁住房户型配比根据实际需求确定，经市房管局会同市委人才办、市人社局共同核定后实施。

第九章 使用监管

第二十五条 建设人才住房保障申报管理平台，人才住房保障申报、房屋管理全程网络办理。

第二十六条 申请人弄虚作假、虚报瞒报取得人才住房保障资格并获得住房保障，经核查属实的，责令退回补助资金，作

为不良信息记入其信用档案，并依法追究法律责任。对出具虚假材料的单位，依法追究单位负责人和相关工作人员的责任，取消该用人单位今后5年享受本市所有人才政策资格。

第十章 职责分工

第二十七条 市委人才办负责将人才住房保障工作落实情况纳入各县（市）区人才考核指标项目，会同市人社局根据人才发展状况提出人才保障性住房需求。

第二十八条 市人社局负责组织人才保障性住房人才保障资格的审核确认、变更工作，会同市委人才办根据人才发展状况提出人才保障性住房需求，会同市房管局建设人才住房保障监管服务平台。

第二十九条 市房管局负责落实人才保障性住房建设、供应计划，协调推进房源筹集、建设工作，牵头建设人才住房保障监管服务平台，配合做好人才相关住房政策享受情况确认工作。

第三十条 市自然资源和规划局负责按照统一规划、合理布局、综合配套、方便生活的原则，规划预留居住用地用于建设人才保障性住房，并在年度土地供应中予以保障，配合做好人才相关住房政策享受情况确认工作。

第三十一条 市城乡建设局负责人才保障性住房施工质量安全监管、竣工验收及房屋建设品质。

第三十二条 市财政局负责人才保障性住房资金保障，会同有关单位核定租赁住房租金标准。

第三十三条 市国有房产中心负责人才限价商品住房配售工作、购房补贴发放及后续管理工作；做好产权归属市国有房产中心的人才租赁住房房源验收工作；协调产权归属市国有房产中心的租赁住房房源在质保期内的修缮工作；配合做好人才保障对象审核工作。

第三十四条 市不动产登记和交易中心负责人才住房不动产权登记，配合市国有房产中心、市人才发展集团做好人才保障家庭的后续资格审核工作。

第三十五条 福州住房公积金中心负责受理人才购房贷款贴息申请、发放及后续管理工作。

第三十六条 市人才发展集团负责租赁补贴发放及后续管理工作；做好产权归属市人才发展集团的租赁住房房源验收工作；人才租赁住房的配租及日常运营监管等工作；建立租赁补贴、人才租赁住房配租家庭及轮候家庭资格年审和动态档案管理工作；建立投诉反馈机制；对违规使用租赁住房拒不整改或腾退的，可向法院提起诉讼。

第十一章 附则

第三十七条 中心城区人才住房保障所需经费，属行政、事

业单位及国有企业的人才，由同级财政承担（省高层次特级人才、我市工作的省市引进生、科级行政挂职博士由市财政全额承担）；其他符合条件的人才住房补助经费由市、区各承担一半。

第三十八条 享受人才住房保障的人员，不影响申请省城行政事业单位“新人”住房补贴。

第三十九条 人才限价商品住房在限售期内由法院判决拍卖的，政府和购房人才各享有 50% 房产增值收益；购房补贴所购住房在限售期内由法院拍卖的，由市国有房产中心收回市财政投入的购房经费后，优先用于偿还住房公积金贷款本息。

第四十条 本办法施行前已根据《福州市人民政府关于印发福州市人才共有产权住房实施方案的通知》（榕政综〔2018〕117 号）购买的人才共有产权住房，其售后管理、交易限制按原文件执行，本办法实施后，不再依据原文件新提供人才共有产权住房。原根据《福州市人民政府印发关于进一步完善福州市中心城区住房保障体系实施方案（试行）的通知》（榕政综〔2020〕49 号）购买的人才限价商品住房，取得不动产权证书满 5 年不足 10 年，或满 10 年但在福州市缴交城镇职工养老保险未满 10 年的，政府和购房人才各享有 50% 房产增值收益；取得不动产权证书满 10 年且在福州市缴交城镇职工养老保险满 10 年的，可向市国有房产中心申请转为完全产权，收益部分归人才所有。原按照榕政综〔2020〕49 号文件享受公共租赁住房、租赁补贴

的人才保障家庭，租金及补贴额度合同期内仍按原合同执行，合同期满可按照“从新兼从优”原则，享受相应政策。

第四十一条 本办法自印发之日起施行，有效期五年，由市人社局、市房管局负责解释。

第四十二条 本办法适用于本市鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区四城区。其他县（市）区、高新区可参照执行或根据本地情况另行制定政策。