

福州市住房保障和房产管理局文件

榕房〔2023〕153号

福州市住房保障和房产管理局关于印发《关于 利用存量住房筹集盘活为保障性租赁住房 实施细则（试行）》的通知

各县（市）区房管局（住建局）：

《关于利用存量住房筹集盘活为保障性租赁住房实施细则（试行）》已经市政府2023年第68次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

福州市住房保障和房产管理局
2023年10月25日



抄送 市政府办公厅,各县(市)区人民政府,市保租办各成员单位。

福州市住房保障和房产管理局

2023 年 10 月 25 日印发

关于利用存量住房筹集盘活为保障性租赁住房实施细则（试行）

为有效盘活闲置存量住房，切实增加保障性租赁住房的有效供给，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》和省、市有关政策规定，结合我市实际，制定本实施细则。

一、适用范围

四城区（鼓楼、台江、仓山、晋安）内合法建设的住宅、单位宿舍等存量住房，在满足房屋安全、符合规划条件的前提下，可以装修改造后盘活为保障性租赁住房。经城中村改造后的存量房屋，符合保障性租赁住房有关认定要求的，也可以申请盘活为保障性租赁住房。

专业住房租赁机构、房地产开发企业或其他租赁住房运营管理机构可以通过向自然人、房地产开发企业或其他存量住房所有人购买或承租、合作经营等方式收集房源。

以下房屋不得申请盘活为保障性租赁住房：

（一）安全鉴定为危险房屋等级 C、D 级或可靠性鉴定为 III、IV 级的项目；

（二）纳入政府房屋征收或土地收储计划范围的项目。

二、基本要求

筹集盘活保障性租赁住房项目应满足以下基本要求：

（一）权属合法。应当依法取得不动产权证书或持有经

网签备案的商品房买卖合同（安置房需取得选房证明），房屋不存在查封登记、异议登记、违法搭建等限制交易情况。

（二）规模合理。筹集盘活的住宅或宿舍等房屋应有合理规模，原则上不少于 50 套（间），建筑面积不低于 1500 平方米。

（三）安全要求。筹集盘活后的保障性租赁住房应当符合消防、燃气、结构等方面的规定、标准和要求，并具备给排水、供电等必要生活条件。

三、工作流程

（一）机构备案。筹集盘活保障性租赁住房项目的主体是专业住房租赁机构、房地产开发企业或其他租赁住房运营管理机构。上述机构（企业）在办理工商登记时，经营范围应包含“租赁住房”，并按规定向市房管局办理住房租赁机构登记备案手续。

（二）申请受理。筹集盘活存量住房作保障性租赁住房，符合本实施细则要求的，可向项目所在地区发展保障性租赁住房工作领导小组办公室（以下简称“区保租办”）申请核发保障性租赁住房项目认定书，跨区筹集盘活存量住房作保障性租赁住房的，可向公司法人住所所在地（机构注册地）区保租办或市发展保障性租赁住房工作领导小组办公室（以下简称“市保租办”）申请核发保障性租赁住房项目认定书。

申请认定保障性租赁住房项目认定书，应提交以下材料：认定申请书、房屋权属证明、规范运营承诺书、经营（运营）

单位营业执照及住房租赁机构备案证、项目运营方案、租赁合同等材料（如产权人委托他人申请的，还应提供委托授权书）。项目运营年限原则上不得低于 6 年。

申请人可将若干个项目的存量住房归集为一个项目进行项目认定申请。

（三）审核认定。市、区保租办对材料的完整性和真实性进行初审后，组织城乡建设、发改、自然资源和规划等部门进行联合审查。符合条件的，应在政务网站公示，经公示 7 个工作日无异议或异议不成立的，核发保障性租赁住房项目认定书并向社会公告；不符合认定条件的，向申请人书面说明理由。

（四）组织实施。对原有住宅进行室内装修的，应遵守《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第 110 号）及省、市有关住宅室内装修有关规定。

四、运营管理

（一）房源监管。筹集盘活保障性租赁住房项目的房源应在福州市住房租赁信息监管服务平台统一发布，向福州市国有房产中心办理租赁备案。申请人提出退出保障性租赁住房项目经营的，应与承租人协商一致，并报原核发认定书的市、区保租办备案，市、区保租办应当收回保障性租赁住房项目认定书。存量住房恢复其原使用功能。

（二）出租管理。严禁改变原有房屋结构和功能布局变相群租。租赁期限不得超过 6 年，合同期满后重新签订

租赁合同。盘活的保障性租赁住房，重点面向在城区工作生活的新市民、青年人等住房困难群体供应。

（三）安全监管。房屋产权人为安全责任第一责任人，运营管理机构为具体责任人。运营管理机构应当设置专职服务人员进行日常管理服务，建立健全安全制度，及时配备、更换消防设备，定期开展安全检查。区房管部门要加强监管，按照有关规定开展联合检查，确保安全工作落到实处。

（四）价格监管。面向新市民、青年人等住房困难群体出租的房屋租金应低于同品质同地段社会化租赁住房的租金标准，具体按照《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）执行，其中享受了中央、省、市财政资金补助或租赁补贴的，租金应低于社会租金标准的9折。

（五）退出管理。申请人违反本实施细则相关出租价格、安全管理等规定的，市、区保租办应责令限期整改；逾期不整改或整改不到位的，可以取消其保障性租赁住房项目认定书，并按约定收回已发放的补助资金。

五、支持政策

（一）列入当年建设计划、纳入住建部年度建设项目清单，符合上级规定条件的可享受中央和省级财政资金补助；市、区财政可根据实际给予适当补贴，具体补贴办法另行制定。

（二）符合条件的住房租赁机构（企业），可享受国家有关税费优惠政策和金融支持政策。

（三）积极探索住房公积金直接抵扣租金，着力减轻承租户负担。

六、其他事项

本实施细则适用于鼓楼、台江、仓山、晋安区，其他县（市）区可参照执行，自印发之日起实施，有效期 2 年。