

# 三明市沙县区人民政府文件

沙政规〔2026〕2号

---

## 三明市沙县区人民政府 关于印发加快发展保障性租赁住房 实施意见的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构：  
《加快发展保障性租赁住房实施意见》已经区政府研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

三明市沙县区人民政府

2026年3月16日

（此件主动公开）

# 加快发展保障性租赁住房实施意见

为加快发展保障性租赁住房，完善住房保障体系，有效解决沙县区新市民、青年人、小吃从业人员及产业工人等群体住房困难问题，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）、《住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关政策的通知》（建保〔2024〕44号）、《住房和城乡建设部财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10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《福建省保障性租赁住房建设实施办法（试行）》（闽建住〔2024〕8号）等文件精神，结合我区实际，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，坚持以人民为中心的发展思想，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，聚焦沙县区小吃产业从业人员、产业园区工人等重点群体住房需求，加大保障性租赁住房建设力度，扩大供给规模，持续提升住房保障水平，推进以人为核心的新型城镇化，助力实现人民群众住有所居目标，推动我区经济社会高质量发展。

## 二、目标任务

按照“租得到、租得起、住得好、留得下”的工作导向，立

足沙县区人口结构特点一户籍人口 27 万,超过 6 万居民常年在外从事小吃行业,返乡创业就业及本地产业发展持续带来住房需求,鼓励和支持专业化、规模化住房租赁企业参与保障性租赁住房(以下简称“保租房”)建设和运营管理,多渠道增加保租房供给。重点盘活各类存量资源,稳步推进保租房发展,助力人才、人口引进,推动小吃产业、园区产业提质增效,促进我区经济健康发展,持续提升城市竞争力和群众归属感。

### **三、房源筹集**

(一) 新增国有建设用地建设保租房;

(二) 盘活存量非居住房屋改建保租房;

(三) 利用产业园区配套用地集中建设保租房,重点保障园区产业工人住房需求;

(四) 按规定盘活闲置安置房和公房,用作保租房;

(五) 收购已建成存量商品房用作保租房,结合我区房地产市场去库存工作,合理确定收购规模。

### **四、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。**按照“以需定量、以需定供”原则,结合我区商品住房库存去化周期,若现有存量房源无法满足市场需求,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,重点布局在产业园区及周边、交通便利区域和小吃产业创业就业集中片区。

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时，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，可配建一定比例保租房，具体配建比例可在土地出让合同中约定。

**2.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，报经区政府批准后改建（改造）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。结合我区产业园区整合提升工作，优先盘活园区周边闲置非居住房屋，保障产业工人住房需求。

**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、合理配套原则，统一建设宿舍型保租房，重点满足园区产业工人住宿需求。根据《福建省自然资源厅关于发布福建省工业项目建设用地控制指标的通知》（闽自然资发〔2024〕31号）文件要求，支持将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的建筑面积占项目总建筑面积的比例上限提高至15%，提高部分主要用于建设宿舍型保租房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区内各工业项目配套比例对应的用地面积或建筑面积集中整合，统一

建设宿舍型保租房。

**4.利用闲置安置房和公房转化建设。**针对棚户区改造、旧城改造、危旧房改造等项目中未安置完毕的剩余安置房，以及已建成未分配的闲置安置房、行政事业单位和国有企业名下闲置的直管公房、周转用房、职工宿舍等公房，经住建部门核查认定后，可纳入保租房房源库。房屋出租前须完成必要维修改造，确保符合租赁住房建设适用标准，配套完善基本生活设施，优先保障小吃返乡创业人员、新就业青年人住房需求。

**5.收购已建成存量商品房用作保租房。**收购房源需满足已建成竣工验收、法律关系清晰、无抵押查封等权利限制等条件。收购价格应遵循市场化、法治化原则，由收购主体与房地产企业协商确定。收购价格评估应参照同地段、同品质商品住房或二手房的市场价格，并综合考虑房屋状况、所在区域等因素合理确定，具体评估办法由区住建局会同区财政局等部门另行制定。鼓励各类主体按照市场化原则参与收购，区属国有企业可作为收购主体，通过财政注资、银行低息贷款、自有资金等方式开展收购工作，助力房地产市场去库存，同时增加保租房供给。

## **（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，可申报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。

### **(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建设运营主体提供中长期贷款。支持向改建、改造存量房屋形成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融资；鼓励金融机构提供收购贷款支持，对符合国家相关支持政策的项目，按规定享受财税、金融等优惠政策。

## **五、项目建设**

**(一) 实行联审认定。**由区发改局、财政局、住建局、自然资源局，对保租房申报项目进行联合审查。建立健全由区财政局、住建局、自然资源局、税务局、电力公司、金融机构等组成的联动机制，及时共享保租房项目认定、验收、开业及企业名录等信息，简化审查流程，提高审查效率。

**(二) 年度计划安排。**建立保租房年度项目库和项目储备库，做好储备项目与年度计划的衔接，实行项目滚动调整机制，结合我区小吃产业、园区产业发展规划和人口流动趋势，科学确定年

度建设计划。

**（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”原则，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；结合我区企业入园进区集中发展政策，积极引导企业参与园区周边保租房建设。

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保租房，或通过入股、合营、联营等方式，与民营企业等市场主体合作，利用民营企业自有闲置土地建设保租房；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。**新建保租房规划设计，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，户型设计以70平方米为主，适当配置90平方米以内三房型（90平方米以内三房型套数不超过单个项目套数的20%）；已开工或建成项目可适当放宽面积标准，户型大且不适合改造的可按间出租。其中，利用存量房屋改建、改造类及

盘活存量住房项目，在保障安全、方便居住及合理布局的前提下，可适当放宽面积标准，探索大面积户型租赁，满足二孩家庭、多孩家庭、多代同堂家庭及小吃从业者家庭等不同群体的多样化需求；适合改造成小户型的，应优先改造。新建保租房需按照《福建省绿色建筑发展条例》要求，采用全装修成品住房建设，配备床、桌、椅等基本生活家具，具备拎包入住条件，贴合新市民、产业工人居住需求。新建保租房小区参照新建住宅小区，配套相应商业、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，可配套相应商业、公共服务设施，重点完善餐饮、便民超市等基础配套，方便群众生活。

**（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流程，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。保租房项目经审核通过后，按规定分别办理立项、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，不再重复办理用地手续；探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，实行相关各方联合验收。

**（六）加强质量监管。**住建部门（联系电话：0598-5822576）加强项目建设全过程监督，将保租房纳入工程建设质量安全重点监管范围，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、改造建筑进行消防技术可

行性研究，并持有具备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。**一是转变经营模式。鼓励支持房地产开发企业转变经营方式，从单一开发销售向“租售并举”模式转型，在新建商品房项目中，自持部分未售商品住宅用作租赁住房，助力房地产市场平稳健康发展。二是收购存量房转作保租房。鼓励国有企业在充分摸清实际需求和存量房源的基础上，积极参与收购已建成存量商品房、闲置安置房等用作保租房，加快存量房源去化，有效缓解房地产市场库存压力，同时增加保租房供给，实现一举两得。

## 六、运营管理

**（一）明确保障对象。**保租房主要面向在我区辖区内工作生活且无房的新市民、青年人、从事基本公共服务的住房困难群体（含乡镇医生、乡镇教师、乡镇辅警等）、在本区无自有住房的公职人员（含聘用干部）和国有企业人员、城市所需引进人才、来大陆就业创业的台湾青年，以及沙县区小吃从业人员、产业园区产业工人等群体，不设收入门槛。支持符合条件的新市民、青年人、小吃从业人员、产业工人所在单位，统一向保租房项目运营主体申请，提高配租效率。鼓励符合保租房申请条件的公租房轮候家庭或已入住家庭，申请退出公租房后承租保租房。

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，重点保障产业工人、小吃产业从业人员住房需求。

**（二）强化租金管控。**保租房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，实行动态调整，根据《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）文件要求，年度涨幅不超过5%；必要时，可由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构评估确定，确保租金水平符合保障对象承受能力，贴合新市民、产业工人、小吃从业人员收入特点。

**（三）规范运营管理。**保租房投资建设单位或其委托、授权的第三方运营企业，作为保租房管理主体，整体持有并持续出租运营保租房项目，承担运营期内部管理相关文件草拟，以及房源核查、房源发布、选房配租、入住退出、巡查监管等工作。支持专业化、规模化住房租赁企业参与保租房建设和运营管理，提升运营管理水平，重点优化入住服务、维修服务，保障居住品质。

**（四）严格权属管理。**保租房项目在不动产权属证明书上注明“保障性租赁住房”字样，不得违规登记、转让、抵押，未经许可不得上市销售或变相销售，严禁以保租房名义违规经营或骗取优惠政策。保租房项目整体转让的，须经区人民政府批准，转让后保租房性质、土地用途和土地取得方式保持不变；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的，按原土地用途和取得方式进

行评估补偿。

**（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；利用新供应国有建设用地、产业园区配套用地和企事业单位自有土地建设的保租房，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。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，经区人民政府同意后，报区财政局、住建局备案退出。

## 七、保障措施

**（一）加强组织领导。**区住建局会同区发改局、财政局、自然资源局、税务局，做好保租房发展情况监测评价；区发改局、财政局、自然资源局、税务局、人民银行沙县营管部等部门，按照各自职责加强政策协调、业务指导和监督考核，结合我区实际细化工作举措，确保各项政策落实到位、工作有序推进。

**（二）强化监督管理。**发改、住建、市场监管部门按照部门职责，加强对保租房各方主体的监督管理，加大监督检查力度，严厉查处未经批准擅自改变用途、违规出租出售、骗取优惠政策等违法违规行为，切实规范保租房建设运营管理秩序。

**（三）做好政策衔接。**梳理现有住房保障政策，衔接国家、省、市住房保障体系，全面落实各类支持政策，结合福建省促进房地产市场稳定发展相关措施，做好与住房“以旧换新”“收旧换

新”等政策的衔接。对符合规定的保租房项目，全部纳入规范管理，及时兑现各类政策资金和税费减免，确保政策落地见效。

**（四）加强宣传引导。**各级各相关部门充分利用报刊、宣传手册、互联网、官网、官微等载体，大力宣传保租房相关政策知识；结合春节、元宵等返乡高峰期，针对返乡小吃从业者、返乡创业就业人员开展专项政策宣传，提高政策知晓度，充分调动各方参与积极性，形成社会广泛支持、各类主体主动参与的良好工作局面。

## 八、其他事项

本意见自印发之日起执行，有效期两年，由区住建局会同区发改局、财政局、自然资源局等部门负责解释。

---

抄送：区委各部门，区人武部，各人民团体。

区人大常委会办公室，区政协办公室，区监委，区法院，区检察院。

---

三明市沙县区人民政府办公室

2026年3月16日印发

---