

# 三明市沙县区人民政府文件

沙政规〔2026〕3号

## 三明市沙县区人民政府 关于印发沙县区公共租赁住房建设 管理办法的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构：  
《沙县区公共租赁住房建设管理办法》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17日

（此件主动公开）

# 沙县区公共租赁住房建设管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步完善住房保障体系，加强公共租赁住房建设管理，根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《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）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11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）、《福建省保障性租赁住房建设实施办法（试行）》（闽建住〔2024〕8号）等规定，结合本区实际，制订本办法。

**第二条** 沙县区公共租赁住房的筹集、规划、建设、分配、运营、使用、退出和管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工（含外地籍大专及以上学历毕业生）和在城镇稳定就业的外来务工人员等出租的保障性住房。

**第四条** 本办法所称的申请人必须年满十八周岁，作为共同申请人的家庭成员应包括申请人配偶及未成年子女。

**第五条** 区住房和城乡建设局（以下简称“区住房保障主管部门”）负责本区公共租赁住房的监督和管理等工作。区民政局会同区发改、公安、财政、人力资源和社会保障、自然资源、教育、税务、市场监管、人行、证券、保险、公积金管理中心等相关部门，按照《沙县人民政府办公室关于进一步加强保障性住房建设和管理工作的意见》（沙政办〔2021〕7号）及本办法规定的职责，共同做好收入、财产认定等相关工作。各乡镇（街道）共同负责本辖区内公共租赁住房受理及初审等工作。

## **第二章 房源筹集**

**第六条** 公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁及调剂其他保障性住房等方式筹集。经营性房地产项目配建公共租赁住房的，应当在土地使用权出让合同中约定公共租赁住房的配建规模、套型结构、竣工交付时间、收购方式和价格等事项。

## **第三章 规划建设**

**第七条** 公共租赁住房发展规划和年度计划由区住房保障主管部门会同区发改、自然资源等部门共同编制，报区政府批准后公布实施，并按照统一规划、合理布局、综合配套、方便生活的

原则规划建设。

**第八条** 公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，在申报年度用地指标和用地审批时单独列出，优先保障。按照以下方式予以供地：

(一)政府投资集中建设的公共租赁住房建设用地，实行划拨供地；

(二)采取其他方式投资集中建设的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用；

(三)经营性房地产项目配建的公共租赁住房用地性质按所在宗地主要用途的供地方式确定。

**第九条** 公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积应当控制在 60 平方米以下，高层住宅允许增加 10% 以内的建筑面积。

**第十条** 公共租赁住房建设、装修、验收、保修要符合《福建省公共租赁住房建设导则（试行）》的规定。

#### 第四章 政策支持

**第十一条** 公共租赁住房建设项目，比照经济适用住房政策免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金；配建的公共租赁住房项目按配建的建筑面积免收有关费用。

**第十二条** 新建公共租赁住房小区应配套建设有线电视和供

水、供电、供气、排水、通讯、网络、道路等市政公用设施。

**第十三条** 公共租赁住房建设和运营的税收优惠，按《财政部 税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 4 号）确定的相关政策执行。

**第十四条** 政府投资建设的公共租赁住房，按《住房公积金管理条例》（第 350 号国务院令）、《福建省住房公积金管理规定》（闽建〔2024〕13 号）确定的相关政策执行。

**第十五条** 新建公共租赁住房可以按照一定比例在底层配建商业店铺用于出租出售，出租出售收入用于弥补公共租赁住房建设和运营成本。具体出租出售办法另行制定。

**第十六条** 鼓励用工单位投资购买住房，优先面向本单位职工和外来务工人员租住；鼓励各类企业、院校和科研院所等单位在符合城市规划和土地利用规划的前提下，经依法批准利用自用土地建设公共租赁住房，或者对闲置厂房、仓库、办公楼等非住宅进行改建（改造）用于公共租赁住房。改建（改造）非住宅为公共租赁住房的，需满足规划要求，并按照规定办理报批手续。

**第十七条** 鼓励、引导和组织各类投资主体在外来务工人员集中的开发区、工业园区和其它需求相对集中的区域，按照集约节约用地的原则，统筹规划，投资建设、运营公共租赁住房。

**第十八条** 鼓励、引导乡镇企事业单位按照公共租赁住房建设标准建设职工周转房、宿舍，解决乡镇干部、职工临时住宿问

题，支持各类人才扎根基层、服务基层。

## 第五章 申请审核

**第十九条** 沙县区公共租赁住房供应对象的家庭收入、财产和住房困难标准，由区政府结合人均可支配收入、人均住房水平、住房价格和经济社会发展水平等因素确定和公布，实行动态管理。

**第二十条** 沙县区户籍家庭（非农业户）申请政府提供的公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）具有沙县区户籍居民常住户口满3年以上（含3年），农村村民和农村集体经济组织成员除外；

（二）申请人已在沙县区就业（含所辖乡镇），与沙县区用人单位签订正式任（聘）用合同并正在实际履行中；

（三）家庭人均年收入低于统计部门确认的上一年度当地居民人均可支配收入。单身申请人个人年收入低于统计部门确认的上一年度当地居民人均可支配收入1.5倍；

（四）家庭人均财产8万元以下，单身申请人12万元以下；

（五）在沙县城区无住房或者家庭人均住房建筑面积低于15平方米以下（含15平方米），且申请之日前5年内在城区没有房产交易行为的；

（六）未享受过房改房、集资房、经济适用住房、限价商品住房等政策性优惠购房或其他待遇，且没有机动车辆（不含二轮摩托

车、三轮摩托车)、店面的;

(七)已享受政策性优惠购房但离婚析产时未分得政策性住房,满足以下条件之一的,在新申请公共租赁住房时,视同未享受政策性住房政策:①离异后重新组建家庭;②离异满5年且单身;

(八)申请人与共同申请人未被人民法院列入失信被执行人名单的。

(九)申请人必须在沙县区承租市场租赁住房;

(十)其他条件。

**第二十一条** 具有沙县区户籍的申请人向其户籍所在地的乡镇人民政府、街道办事处提出书面申请,并提交下列材料:

(一)《沙县区公共租赁住房申请表》;

(二)书面诚信承诺及书面授权书,声明同意审核机关及相关部门、单位调查核实其家庭成员的住房和收入、财产等情况;

(三)家庭成员身份证和户口簿的原件及复印件;

(四)婚姻状况证明原件及复印件,离异或丧偶的提供相应证件或证明原件及复印件;

(五)家庭成员收入证明(有单位的由单位出具,无单位的由户籍所在地的居民委员会通过入户调查或邻里访问并公示后出具);

(六)有房户提供房屋产权证原件及复印件,无房户的住房状况证明由房屋权属登记部门统一核查;

(七)经区级以上人社部门认定的紧缺急需人才和在沙县城区

工作的区级以上劳模及获得部队军一级以上命名的战斗英雄、模范、荣立二等功以上的复转军人、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员，应提供由区民政局、人社局、总工会、部队、残联等部门出具的证明；

(八)其他必要材料。

**第二十二条** 沙县新就业大专以上（含大专）毕业生申请政府提供的公共租赁住房，应当符合以下条件：

(一)在沙县区无房；

(二)具有国家承认的大专以上学历（含大专）；

(三)已在沙县区就业（含所辖乡镇），与沙县区用人单位签订正式任（聘）用合同并正在实际履行中；

(四)家庭人均年收入低于统计部门确认的上一年度当地居民人均可支配收入的2倍以下（含2倍），且申请人财产在12万元以下；

(五)未享受过房改房、集资建房、经济适用住房、限价商品住房等政策性优惠购房或其他待遇，且申请之日前5年内在沙县城区没有房产交易行为的，没有机动车辆（不含二轮摩托车、三轮摩托车）、店面的。

(六)申请人与共同申请人未被人民法院列入失信被执行人名单的。

(七)其他条件。

**第二十三条** 在沙县新就业大专以上（含大专）毕业生向其户籍或工作单位所在地的乡镇人民政府、街道办事处提出书面申请，并提交下列材料：

(一)《沙县新就业大专以上（含大专）毕业生公共租赁住房保障申请表》；

(二)书面诚信承诺及书面授权书，声明同意审核机关及相关部门、单位调查核实其家庭成员的住房和收入、财产等情况；

(三)本人身份证原件与复印件；

(四)单位出具的收入证明原件；

(五)最高学历证书原件与复印件及县教育部门的认定证明；

(六)劳动合同或者其他能够证明人事劳动关系的材料原件与复印件；

(七)其他必要材料。

**第二十四条** 外来务工人员申请政府提供的公共租赁住房，应当符合以下条件：

(一)家庭人均年收入低于统计部门确认的上一年度当地居民人均可支配收入；

(二)家庭人均财产 8 万元以下，单身申请人 12 万元以下；

(三)在城区工作并累计缴交养老等社会保险或个人所得税纳税满 3 年以上（含 3 年）；

(四)已被沙县城区用人单位录用或招工；

(五)申请人与共同申请人在城区无房，且申请之日前5年内在沙县城区没有房产交易行为的，没有机动车辆（不含二轮摩托车、三轮摩托车）、店面的。

(六)申请人及共同申请人未被人民法院列入失信被执行人名单的。

(七)其他条件。

**第二十五条** 外来务工人员向工作单位所在地的乡镇人民政府、街道办事处提出书面申请，并提交下列材料：

(一)《沙县城区外来务工人员公共租赁住房保障申请表》；

(二)书面诚信承诺及书面授权书，声明同意审核机关及相关部门、单位调查核实其家庭成员的住房和收入、财产等情况；

(三)家庭成员身份证、户口簿原件与复印件；

(四)单位出具的收入证明原件及单位未提供住房租住证明；

(五)劳动合同原件与复印件；

(六)在沙县城区缴纳满3年以上（含3年）基本养老保险缴纳证明或者个人所得税纳税证明；

(七)其他必要材料。

**第二十六条** 沙县区城区户籍低保低收入家庭申请政府提供的公共租赁住房，应当符合以下条件：

(一)家庭成员中至少有1人具有沙县城区居民常住户口，且至申请之日已满3周年；

(二)家庭人均年收入低于沙县区当年城镇低保标准 3 倍;

(三)家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米 (含);

(四)家庭人均财产 4 万元以下;

(五)未享受过房改房、集资建房、经济适用住房、限价商品住房等政策性优惠购房或其他待遇;

(六)已享受政策性优惠购房但离婚析产时未分得政策性住房,满足以下条件之一的,在新申请公共租赁住房时,视同未享受政策性住房政策:①离异后重新组建家庭的;②离异满 5 年且单身的;

(七)申请之日前 5 年内没有房产交易行为的,没有机动车辆(不含二轮摩托车、三轮摩托车)、店面的;

(八)申请人与共同申请人未被人民法院列入失信被执行人名单的;

(九)申请人必须在沙县区承租市场租赁住房;

(十)其他条件。

**第二十七条** 沙县区城区户籍低保低收入家庭向其户籍所在地的社区提出书面申请,并提交下列材料:

(一)《沙县区公共租赁住房申请表》;

(二)书面诚信承诺及书面授权书,声明同意审核机关及相关部门、单位调查核实其家庭成员的住房和收入、财产等情况;

(三)家庭成员身份证和户口簿的原件及复印件;

(四)婚姻状况证明原件及复印件，离异或丧偶的提供相应证件或证明原件及复印件；

(五)家庭成员收入证明（有单位的由单位出具，无单位的由户籍所在地的居民委员会通过入户调查或邻里访问并公示后出具）；

(六)有房户提供房屋产权证原件及复印件，无房户的住房状况证明由房屋权属登记部门统一核查；

(七)经区级以上人社部门认定的紧缺急需人才和在沙县城区工作的区级以上劳模及获得部队军一级以上命名的战斗英雄、模范、荣立二等功以上的复转军人、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员，应提供由区民政局、人社局、总工会、部队、残联等部门出具的证明；

(八)其他必要材料。

**第二十八条** 申请政府提供的公共租赁住房，其承租资格应当按照《沙县人民政府办公室关于进一步加强保障性住房建设和管理工作的意见》（沙政办〔2021〕7号）及相关文件确定的申请、审核程序执行。

经审核和公示无异议或者异议不成立的，区住房保障主管部门予以登记，纳入轮候配租范围，并向社会公布。申请人对审核结果有异议的，可以向区住房保障行政主管部门申请复核，区住房保障主管部门应当会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告之申请人。

## 第六章 配租管理

**第二十九条** 公共租赁住房实行轮候、摇号相结合或者其他公开、公平、公正的配租管理制度。区住房保障主管部门应根据房源数量、轮候配租户数等制定公共租赁住房配租选房方案并统一组织选房，选房方案及选房结果向社会公布。

已通过廉租住房资格审查且本人自愿申请政府提供的公共租赁住房的，可以向区住房保障主管部门申请，核准后直接进入公开摇号程序，在选定房号并签订《公共租赁住房租赁合同》后，其原先获得的廉租住房保障权益自动终止。

**第三十条** 经区级以上人社部门认定的紧缺急需人才和在沙县城区工作的区级以上劳模及获得部队军一级以上命名的战斗英雄、模范、荣立二等功以上的复转军人以及享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员，予以优先配租。

**第三十一条** 承租人选定承租房号后，应签订并领取《公共租赁住房配租确认书》，领取配租确认书的申请人应在收到入住通知后的30日内签订《公共租赁住房租赁合同》。

**第三十二条** 承租人未按时选房或选房后未按时签订租赁合同的，视为自动放弃承租资格，其配租资格取消，且自选房之日起2年内不得重新申请包括公共租赁住房在内的各类保障性住房。

**第三十三条** 企事业单位投资的公共租赁住房的供应对象可规定为本单位职工。具体配租办法由单位自行制订，报职工代表

大会或董事会通过后自行组织配租，配租办法及配租结果报区住房保障部门备案，剩余房源可交由政府统一配租，权属不变。

公共租赁住房房源在城区范围以外乡镇（含开发区、工业园区），用于解决在乡镇、开发区、工业园区工作的干部、职工临时住房的，可以参照本公共租赁住房建设管理暂行办法的规定执行，将在房源地无房的人员纳入保障范围。

**第三十四条** 经区级以上人社部门认定的紧缺急需人才以及新就业大专以上（含大专）毕业生、外来务工人员、环卫、公交等行业的住房困难家庭，可由政府提供一定数量的公共租赁住房予以定向保障。定向分配规程另行制订。

## 第七章 租赁管理

**第三十五条** 政府提供的公共租赁住房租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理，租金收入专项用于公共租赁住房的维护、管理、偿还建设贷款和投资补助等。公共租赁住房经营单位应按有关规定，书面向区住房保障和财政部门报送公共租赁住房租金执行情况和收支情况。各类企业和其他机构投资建设、运营管理的公共租赁住房租金收入，应优先用于公共租赁住房的维护、管理和偿还建设贷款。公共租赁住房租金收入及使用情况接受有关部门的监督检查。

**第三十六条** 《公共租赁住房租赁合同》应统一使用省住房

和城乡建设（住房保障）主管部门制定的合同示范文本。

(一)合同有效期最长不超过5年，初次承租期为1至3年。

(二)承租人应于签订租赁合同当日缴交租赁保证金，租赁保证金按每平方米建筑面积50元标准收取。逾期15日不缴交租赁保证金的，视为自行放弃承租资格，承租期若有违反租赁合同的相关规定，经劝阻无效，保证金予以没收。

(三)租赁保证金应在租赁合同期满或解除合同时，在扣除应由承租人缴纳的各项费用后一次性退还给承租人。

(四)承租人享有按合同约定的租赁期限使用公共租赁住房的权利，同时承担本办法及合同规定的义务。

**第三十七条** 承租人不得改变公共租赁住房用途，不得转租、转借、闲置。承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修，增设防盗网的应采用隐形防盗网或户内安装办法且不得超出阳台。因使用不当、擅自装修造成房屋或附属设施损坏的，应负责修复或赔偿。

**第三十八条** 承租人应当按时交纳公共租赁住房租金、水、电、气、有线电视、网络、卫生、以及物业服务费等相关费用。拖欠租金和有关费用的，由公共租赁住房所有人或者其委托运营单位依据合同约定收取违约金，也可以向人民法院提起诉讼或者依法采取其它处理措施。

**第三十九条** 承租人租赁合同期满愿意续租的，应当在合同

期限届满前 3 个月内，按照本办法规定重新申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。审核不合格的或未按规定重新申请的，承租人应当按时退房。

**第四十条** 政府投资建设并运营管理的公共租赁住房租金实行政府定价，租金标准按同地段或同区域、同类别住房市场租金 50%-70% 的比例确定，具体由区住建、财政等部门提出，经同级人民政府批准后确定，并向社会公布。租金标准实行动态管理，一般 3 年调整公布一次。

**第四十一条** 符合住房公积金提取相关规定的，承租人可以申请提取公积金用于支付公共租赁住房租金。

## 第八章 退出管理

**第四十二条** 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- (一)转借、转租或者擅自调换所承租的公共租赁住房的；
- (二)改变所承租公共租赁住房用途的；
- (三)破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- (四)在公共租赁住房内从事违法违规活动的；
- (五)无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。

有本款所列行为的，由区住房保障主管部门责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理诚信

档案，并依照《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）第三十六款规定予以处罚。承租人拒不退回公共租赁住房的，住房保障主管部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，可以申请人民法院强制执行。

**第四十三条** 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，住房保障主管部门不予受理、予以警告，并记入公共租赁住房管理诚信档案。以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象的，取消其登记资格；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租的公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以申请人民法院强制执行，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房。

**第四十四条** 租赁期满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向住房保障主管部门提出申请。住房保障主管部门应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

**第四十五条** 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

- (一)未按规定提出续租申请的；
- (二)提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
- (三)租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的；

(四)租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的；

(五)承租人累计6个月以上拖欠租金的。

承租人有前款情形之一的，应当在1个月内腾退住房。确有特殊困难的，可向公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位申请再延期1个月，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。承租人确无其他住房的，搬迁期满后应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

## 第九章 物业管理

**第四十六条** 政府集中新建的公共租赁住房由住房保障主管部门委托的公共租赁住房运营单位接收并管理；公共租赁住房运营单位可通过招标方式选聘或确定专业物业服务公司进行物业管理，物业服务费按区发改、区城管局制定的标准收取。社会力量投资建设的公共租赁住房物业管理按照相关规定执行。

**第四十七条** 承担公共租赁住房物业服务的企业，应当按照本办法、物业服务委托合同和其它公共租赁住房管理的相关规定履行对承租人合法使用房屋及其它行为规范的指导、监督、记录、劝告并定期向公共租赁住房运营单位报告的责任。

**第四十八条** 政府投资建设的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租、售收入

解决，不足部分由区财政预算安排解决；社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

## 第十章 法律责任

**第四十九条** 为申请人出具虚假证明材料申请政府公共租赁住房的，由住房保障部门提请相关部门对直接出具虚假证明材料的单位负责人及直接责任人依法依规追究责任。

**第五十条** 房地产经纪机构及其经纪人员为公共租赁住房承租人接受委托代理转让、出租或者转租的，按照《房地产经纪管理办法》第三十七条规定处理。

**第五十一条** 公共租赁住房的规划、计划、建设、分配、使用和管理工作接受社会的监督。有关部门接到对违法违纪行为检举和控告的，应当依照各自职责及时核实并做出处理。

**第五十二条** 政府相关部门的工作人员在公共租赁住房规划、计划、建设、分配、使用和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，依法依规追究责任。

## 第十一章 附则

**第五十三条** 本办法由区住房和城乡建设局负责解释，自发布之日起施行，有效期十年，新增申请事项按本办法执行。

**第五十四条** 沙县区就业创业台胞申请住房保障，按照沙县区政府颁布的相关优惠政策执行。

---

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，区法院，区检察院。

---

三明市沙县区人民政府办公室

2026年3月17日印发

---