

福州市住房和城乡建设局 福州市自然资源和规划局 文件

榕建规〔2025〕11号

福州市住房和城乡建设局 福州市自然资源和规划局关于印发保障性租赁住房相关配套政策的通知

各县（市）区住建局（房管局）、各县（市）区自然资源和规划局：

根据市政府办公厅文件办理告知单 GZ2024CJ01422 号精神，现将《福州市保障性租赁住房项目认定书管理办法》《福州市非居住存量房屋改建为保障性租赁住房实施细则》《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》《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》等四份保障性租赁住房配套政策印发给你们，请认真组织实施。

特此通知

- 附件：1. 福州市保障性租赁住房项目认定书管理办法
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
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
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

福州市住房和城乡建设局



福州市自然资源和规划局



2025年6月30日

附件 1

福州市保障性租赁住房项目认定书管理办法

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

同时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

既有项目指本管理办法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

新增项目指本管理办法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）本管理办法自 2025 年 7 月 10 日起施行，有效期 5 年。

福州市非居住存量房屋改建为保障性 租赁住房实施细则

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印发〈福建省房屋安全鉴定活动管理办法〉的通知》（闽建〔2024〕3 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、住建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对项目改建方案出具的审查意见可作为工程规划许可证明材料，由住建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

项目改建工程竣工后，申请人应向受理单位申请项目验收，并提供相关材料。由区保租办组织自然资源和规划、住建等部门开展联合验收，各部门按职责出具相关意见。

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) 2022年8月15日前,利用非居住存量房屋改建的租赁住房项目(已列入年度建设计划),应当提供符合要求的房屋安全鉴定报告、消防审查意见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的保障性租赁住房场所执行的消防设计标准应从严要求,具体包括:如改建前场所消防设计标准高于改造后标准,应由市住房和城乡建设局按照原建筑消防验收图纸,对“非改租”项目核验后出具消防审查意见;如改建后场所消防设计标准高于改造前标准,则按照现行的消防设计标准进行设计和审图,由房屋产权人(申请人)提供改建后第三方消防设施检测报告,市住房和城乡建设局现场核验后出具意见。

(三) 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。

(四) 本实施细则由市住房和城乡建设局会同市自然资源和规划局负责解释。

(五) 本实施细则适用于四城区(鼓楼、台江、仓山、晋安), 自 2025 年 7 月 10 日起施行, 有效期 5 年。其他县(市)区可参照执行。

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/消防审查意见
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

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，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。由产权人向市保租办或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。市、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。区级项目由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。市级项目由市保租办根据各部门审查意见作出决定。区级项目由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；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）本实施细则由市住房和城乡建设局、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），自2025年7月10日起施行，有效期5年。其他县（市）区可参照执行。

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

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根据调整后的控规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，房源经住建、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，组织住建、自然资源和规划、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、市住房和城乡建设局负责解释。

（二）本实施细则适用于福州市四城区（鼓楼、台江、仓山、晋安），自2025年7月10日起施行，有效期5年。

抄送：各县（市）区人民政府、高新区管委会

福州市住房和城乡建设局

2025年6月30日印发
