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。

1. 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。