

# 济南市人民政府办公厅文件

济政办发〔2022〕1号

---

## 济南市人民政府办公厅 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

为深入贯彻落实国务院关于加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作的决策部署，建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，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）、《山东省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》（鲁政办发〔2021〕

17号)精神,经市政府同意,提出如下实施意见。

## 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,全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神,立足新发展阶段,贯彻新发展理念,构建新发展格局,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,突出住房的民生属性,因地制宜,采取新建、改建、改造、租赁补贴等多种方式,扩大保障性租赁住房供给,推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,推进以人为核心的新型城镇化,实现住有所居、住有优居。

## 二、工作目标

“十四五”期间,采取新建、改建、改造、租赁补贴和盘活政府闲置住房等方式新增保障性租赁住房20.5万套(间),占“十四五”期间新增住房供应总量的30%;保障性租赁住房建设、出租、运营及退出管理全周期制度体系和工作机制进一步完善,搭建保障性租赁住房管理服务平台,运营管理及工程建设质量安全监管水平显著提升,住房租赁市场结构性供给不足问题得到缓解,新市民、青年人住房困难问题得到改善。

## 三、基础制度

(一)明确建设标准及供应对象。保障性租赁住房应当重点保障符合申请条件的新市民、青年人等群体,以建筑面

积在 70 平方米以下的小户型为主，占比不得低于 80%；为促进重点人才引进，可建设建筑面积超过 70 平方米的保障性租赁住房，最大不得超过 120 平方米。企事业单位利用自有土地、产业园区配套建设的保障性租赁住房，户型面积标准按照相关规定执行。以收购、长期租赁等方式筹集的保障性租赁住房，户型面积可结合实际确定。不同渠道筹集的保障性租赁住房的保障范围、申请条件，由市住房城乡建设部门会同相关部门另行制定，经市政府同意后，向社会公布。

（二）明确租金标准。保障性租赁住房租金应当按照“可负担、可持续”原则确定，可委托第三方机构依据各类支持政策逐项目测算，原则上不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%，租金年涨幅不超过 5%，租金标准需向社会公示。保障性租赁住房租金标准实行动态调整，调整周期不超过 2 年。企事业单位、各类园区建设运营保障性租赁住房，用于向本单位（园区）职工出租的，租金优惠比例由建设或运营单位自行确定，优惠部分由本单位承担。

（三）引导多方参与。依法落实土地、财税、金融等支持政策，引导多主体投资、多渠道供给，鼓励国有企业等各类主体参与保障性住房投资建设，支持专业化规模化的住房租赁企业独立或与其他主体合作建设和运营管理保障性租赁住房。

（四）完善项目及计划管理。建立保障性租赁住房项目

审批制度，已批准的项目纳入保障性租赁住房项目库，实施建设全过程、运营全流程监管。每年9月底前，市住房城乡建设部门会同市发展改革、财政、自然资源和规划等部门，结合保障性租赁住房发展相关规划，组织各区政府（含代管镇、街道的功能区管理机构，下同）申报下年度保障性租赁住房计划，制定全市保障性租赁住房年度计划，经市政府同意后，按程序报省有关部门汇总。

**（五）强化质量和安全管理。**对保障性租赁住房工程建设实施监管，确保按计划开工且相关建设手续齐全，并将建设质量安全作为督查重点。保障性租赁住房应当符合集中式租赁住房建设适用标准，实行联合验收，纳入工程建设质量安全监管。非居住存量房屋改建、改造前应对房屋安全性能开展鉴定，改建、改造方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。运营单位应当加强维护，严格落实消防安全责任制，完善应急预案及处置机制，定期开展消防安全检查。

**（六）加强运营管理。**优化提升“泉城安居”租赁住房管理服务平台，将符合规定的保障性租赁住房项目纳入平台统一管理。加大房源出租运营管理力度，规范保障性租赁住房租金标准和供应对象，确保相关优惠政策落到实处。坚决防止保障性租赁住房上市销售或变相销售，严格依法查处违规出租、假借保障性租赁住房名义违规经营或骗取优惠政策

的行为。

## 四、支持政策

### (一) 增加房源有效供给。

1. 探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。各区政府结合实际，在尊重农民集体意愿的基础上，研究确定辖区内集体土地上的保障性租赁住房建设项目。城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地可用于建设保障性租赁住房。农村集体经济组织可采取自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。建设单位应当按规定完成集体建设用地使用权审批或集体经营性建设用地入市手续，确保项目依法如期建设。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可办理抵押贷款。利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的，项目所在区政府可对应当缴纳区级财政的土地净收益依法依规予以减免。

2. 利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房。集中新建保障性租赁住房的地块可采取出让、租赁或划拨等方式供应，以出让方式供应的，可将保障性租赁住房租金及调整方式作为前置条件，并分期收取土地出让金。鼓励利用地铁上盖物业及轨道交通站点周边住宅建设用地建设保障性租赁住房，其中轨道交通站点2平方公里范围内符合规划条件的建设用地原则上优先用于建设保障性租赁住房。市自然资源和规划部门在编制年度住宅用地计划时，应当结合保障性

租赁住房相关规划和建设计划，优先安排、应保尽保。

3. 盘活城中村保障房建设用地和商业商务用地建设保障性租赁住房。产业园区、轨道交通站点附近以及商业商务聚集区周边已收储的城中村保障房建设用地可用于建设租赁型公寓。积极探索制定企业利用商业商务用地建设租赁型公寓的相关办法。

4. 利用产业园区配套用地和企事业单位自有闲置土地建设保障性租赁住房。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厂前区用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7% 提高至 15%，厂前区地上建筑面积占项目地上总建筑面积占比不超过 30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。鼓励产业园区管理机构在各工业项目对应的厂前区用地集中设置、统一建设宿舍型保障性租赁住房。

对企事业单位依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房，依法变更土地用途，不补缴土地价款，以划拨方式取得的土地可继续保留划拨方式。允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

5. 引导市场主体盘活利用存量闲置房屋。在符合有关规定、尊重群众意愿、满足消防及房屋质量安全要求等前提

下，允许住房租赁企业、房地产开发企业等市场主体改建、改造非居住存量房屋用作保障性租赁住房。鼓励住房租赁企业参与盘活政府、企业及个人闲置住房，增加保障性租赁住房房源供给。

（二）优化审批程序。成立市、区两级保障性租赁住房工作领导小组（以下简称“领导小组”），建立保障性租赁住房项目联合审查工作机制。区领导小组办公室受理保障性租赁住房新建项目申请后，由区领导小组负责组织区住房城乡建设、发展改革、教育、自然资源、规划、财政、行政审批服务等部门实施联合审查，重点审查建设方式、项目规模、建设资金筹集、质量安全保证措施、运营管理模式、成本收益分析等内容。区领导小组同意后，报市领导小组研究，项目可行的，由市领导小组办公室出具保障性租赁住房项目认定书（以下简称项目认定书），并纳入保障性租赁住房项目库。非居住存量房屋改建保障性租赁住房的，原则上由区领导小组审查认定，并出具项目认定书。保障性租赁住房项目认定前，市领导小组办公室可委托第三方机构开展项目评审。建设单位凭项目认定书按规定办理立项、规划、土地、施工图设计及审查、施工许可、施工监督和竣工验收等手续。相关部门（单位）应当进一步优化项目审批事项，完善审核数据共享机制。

（三）加强资金保障。积极争取保障性租赁住房中央预

算内投资补助、财政奖补等上级资金，加强对资金分配和使用的跟踪监控，确保合规、高效使用补助资金。按照有关规定，鼓励银行业金融机构创新金融产品、优化信贷流程，提高审核效率，加大信贷支持力度，利用保障性租赁住房基础设施不动产投资信托基金（REITs）盘活存量项目，拓宽融资渠道。

（四）降低税费负担。住房租赁企业税收优惠政策按照《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部、税务总局、住房城乡建设部公告2021年第24号）规定执行。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。进一步加大对专业化规模化住房租赁企业的支持力度，明确认定办法，由市住房城乡建设部门会同有关部门实施认定。专业化规模化住房租赁企业下调标准、共享信息等事项，按照省住房城乡建设、财政、税务等部门相关规定执行。

（五）执行民用水电气暖价格。对于利用非居住存量土地建设和非居住存量房屋改建的保障性租赁住房，取得项目认定书后，用水、用电、用气、用暖价格按照民用标准执行。市场监管部门应当做好价格监督检查工作，对专营单位不按规定落实优惠政策的，严格依法予以查处。

（六）完善基本公共服务。保障性租赁住房承租人按程序办理住房租赁合同网签备案，按规定享受落户、医疗保障、养老保障、提取公积金等基本公共服务；保障性租赁住

房同步配建基础教育设施后，承租人可按规定享受相应教育服务。

## 五、保障措施

（一）加强组织领导。市领导小组负责统筹推进保障性租赁住房工作，研究保障性租赁住房工作推进中的重大事项，拟定保障性租赁住房政策措施及发展规划，研究确定年度建设计划及建设项目。市发展改革、财政、自然资源和规划、住房城乡建设、市场监管、行政审批服务、税务等相关部门（单位）按照职责分工加强协作，形成合力，确保保障性租赁住房发展工作有序推进。

（二）落实属地责任。各区政府作为发展保障性租赁住房的责任主体，应当优先安排保障性租赁住房建设用地，足额保障所需经费，根据任务指标及时落实保障性租赁住房项目，对于未按规定要求完成房源筹集任务的，应在下批次出让商品住房用地前优先安排租赁住房用地。区领导小组按照工作安排，做好本辖区房源筹集、项目审批、质量监管、人房动态管理等工作。

（三）完善工作机制。建立保障性租赁住房工作例会制度，加强工作调度、通报及督查，做好信息报送和数据统计工作。建立监测评价机制，对承担保障性租赁住房建设运营工作的区政府、各类主体加强督促协调和业务指导，并做好保障性租赁住房工作监测考评结果运用。

(四) 做好项目衔接。对中央财政支持住房租赁市场发展试点项目、政策性租赁住房试点项目以及原企事业单位及各类园区利用自有土地建设公租房项目进行梳理，符合规定的纳入保障性租赁住房管理范畴，并予以落实国家对保障性租赁住房的相关支持政策。

平阴县、商河县可根据本意见，结合实际，自行制定保障性租赁住房政策，报市领导小组备案后实施。平阴县、商河县按程序认定的保障性租赁住房项目，纳入全市保障性租赁住房管理范畴，享受相关支持政策。

本意见自 2022 年 3 月 24 日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

济南市人民政府办公厅

2022 年 2 月 24 日

(联系电话：市住房城乡建设局住房保障处，66605567)

(此件公开发布)

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，济南警备区，市法院，市检察院。  
各民主党派市委，市工商联。

---

济南市人民政府办公厅

2022年2月24日印发

---