

# 济南市人民政府办公厅文件

济政办发〔2025〕6号

## 济南市人民政府办公厅 关于印发济南市保障性租赁住房筹集 和运营管理办法的通知

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

《济南市保障性租赁住房筹集和运营管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

济南市人民政府办公厅

2025年12月31日

(联系电话：市住房城乡建设局住房保障处，82077613)

(此件公开发布)

# 济南市保障性租赁住房筹集和运营管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范保障性租赁住房建设筹集和运营管理工作，切实解决新市民、青年人等群体住房困难，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）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于我市历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区、章丘区、济阳区、莱芜区、钢城区、济南高新区、市南部山区、济南新旧动能转换起步区（以下简称“相关区”）区域内保障性租赁住房的建设筹集和运营管理工作。

**第三条** 本办法所称保障性租赁住房，是指政府给予政策支持，经市级或区级相关部门联合审查认定，主要面向新市民、青年人等群体出租的住房。

保障性租赁住房项目应当确定运营管理机构，承担房屋出租、日常管理等具体工作。运营管理机构可以是保障性租赁住房的产权单位，也可以是取得完整出租经营权和收益权的住房租赁企业或通过购买服务等方式委托的专业运营企业等机构。

**第四条** 市住房城乡建设部门作为本市保障性租赁住房工作主管部门，负责指导区住房城乡建设部门做好保障性租赁住房管理工作。公安、发展改革、教育、财政、自然资源和规划、城管、市场监管、税务、住房公积金等部门（单位）按照职责分工，协同做好保障性租赁住房筹集和运营管理相关工作。

相关区政府（含代管镇、街道的功能区管理机构，下同）落实属地责任，做好本区域保障性租赁住房房源筹集、日常管理、监督检查等工作。

## 第二章 建设筹集

**第五条** 保障性租赁住房筹集应当充分发挥市场机制作用，实现多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”原则，鼓励专业化住房租赁企业参与保障性租赁住房筹集和运营管理相关工作。

**第六条** 保障性租赁住房主要采取新建、改造改建、转化三种方式筹集。鼓励充分利用集体经营性建设用地、产业园区配套用地、企事业单位自有空闲用地、非居住存量房屋、新供应国有建设用地等资源建设筹集保障性租赁住房。

**第七条** 新建的保障性租赁住房项目套型建筑面积原则上不超过70平方米（含），套型占比不低于项目总套数的80%（含）；本办法实施以前已建成或已立项的项目，建筑

面积原则上不超过 90 平方米（含），套型占比不低于项目总套数的 80%（含），项目套型建筑面积较大的，应依法依规改造为户型面积合适的房源。为促进重点人才引进，套型建筑面积可适当放宽，最大不超过 120 平方米（含）。

**第八条** 保障性租赁住房应当符合相关安全要求，按规定实行联合验收，纳入工程建设质量安全监管。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。已运营项目的运营管理机构应当加强维护，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。

**第九条** 建立保障性租赁住房项目联合审查认定机制，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，组织项目实施主体做好需求调研工作，并按规定开展联合审查认定。

**第十条** 市住房城乡建设部门负责会同市发展改革、财政、自然资源和规划等部门，结合保障性租赁住房发展规划，组织相关区政府做好保障性租赁住房年度计划申报工作。

### 第三章 支持政策

**第十一条** 按规定落实相关土地支持政策，鼓励各社会主体科学利用存量资源，选择适当土地供应方式和房源筹集方式。

**第十二条** 积极争取各类资金支持，加强对相关补助资金分配和使用的跟踪监督，确保合规、高效使用补助资金。支持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，鼓励符合条件的保障性租赁住房项目发行基础设施不动产投资信托基金（REITs）。

**第十三条** 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。城市基础设施配套费减免政策按照有关规定执行。

**第十四条** 利用非居住存量土地和非居住存量房屋筹建的保障性租赁住房项目，取得项目认定书后，用水、用电、用气、用暖价格按照居民价格标准执行。保障性租赁住房项目实施主体或运营管理机构可按规定向相关专营单位提出申请，市场监管部门应当做好价格监督工作，对不按规定落实优惠政策的专营单位，严格依法查处。

**第十五条** 保障性租赁住房应当及时办理住房租赁合同网签备案，承租人依法依规享受落户、医疗保障、养老保障、提取公积金等基本公共服务；同步配建基础教育设施的保障性租赁住房项目，承租人可按规定享受相应教育服务。

## 第四章 房源供应管理

**第十六条** 保障性租赁住房供应采取面向社会出租和定

向出租两种方式。面向社会出租是指各类社会主体筹集的保障性租赁住房，主要面向社会不特定人员出租。定向出租是指产业园区、企事业单位等利用自有用地、自筹资金筹集的保障性租赁住房，主要面向本单位、本园区、本系统及合作单位等人员出租。

**第十七条** 满足下列条件的保障性租赁住房，其建设（产权）单位或运营管理机构应当通过市保障性租赁住房信息系统完成项目及房源信息录入工作，并及时更新完善：

- （一）项目列入年度计划范畴的；
- （二）通过保障性租赁住房项目认定的；
- （三）完成项目竣工验收备案的。

**第十八条** 对具备招租条件的保障性租赁住房，运营管理机构通过保障性租赁住房信息系统上传租金评估报告、室内空气质量检测报告后，可自行出租。

**第十九条** 保障性租赁住房租金原则上不得高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%，面向社会出租的保障性租赁住房项目租金标准由该项目运营管理机构委托专业房地产估价机构，依据本项目实际享受的支持政策逐项测算，运营管理机构应对其委托评估材料的真实性、全面性负责。经评估测算的市场租金及保障性租赁住房租金标准通过市保障性租赁住房信息系统向社会公布。

保障性租赁住房租金标准实行动态调整，调整周期不超

过二年。年度涨幅原则上不高于5%，租金调整后应及时对外公布。

定向出租的保障租赁住房，运营管理机构确定的租金明显低于市场租赁住房租金水平的，可不委托房地产估价机构进行评估。

**第二十条** 保障租赁住房可整体转让，转让后继续用作保障租赁住房使用。建设（产权）单位或运营管理机构应当申请变更保障租赁住房项目认定书，并及时在市保障租赁住房信息系统更新相关信息。

## 第五章 房源租赁管理

**第二十一条** 面向社会出租的保障租赁住房的运营管理机构，营业执照经营范围应当包含住房租赁相关业务。

**第二十二条** 面向社会出租的保障租赁住房，具备招租条件后，运营管理机构应当通过市保障租赁住房信息系统发布招租公告，明确产权单位、运营管理机构、项目地址、房源套数及套型、房屋面积（按套/间计）、房源配置标准、收费事项及标准（租金价格要按套/间计）、租赁期限、承租条件、租赁流程、房屋实景图以及公共服务配套情况等事项。

定向出租的保障租赁住房，优先向本单位或合作单位职工出租，分配范围、分配方式、租赁期限等事项经对房源



有处分权的机构审议通过后，由运营管理机构实施招租。保障性租赁住房的公共服务配套情况应向供应群体公开。有剩余房源的，运营管理机构征得对房源有处分权的机构同意后，可向所在区住房城乡建设部门申请将剩余房源面向社会出租，具体事宜按照本办法相关规定执行。

**第二十三条** 对面向社会出租的保障性租赁住房，运营管理机构按照市场化原则开展租赁活动，核实承租人是否符合承租条件。承租人应当符合以下条件：

（一）申请人具有济南市相关区户籍或持有相关区内派出所核发的《山东省居住证》；

（二）申请期间，申请人及其配偶、未满十八周岁的子女在本市未正在享受其他具有保障性质的住房（已购买配售型保障性住房但未交付使用的除外）。

定向出租的保障性租赁住房，承租条件由运营管理机构结合分配范围确定，经对房源有处分权的机构同意后执行。

**第二十四条** 租赁双方应当按照《住房租赁条例》（国务院令 第 812 号）相关规定开展租赁活动。对通过保障性租赁住房项目认定前已经运营的租赁住房项目，运营管理机构与承租人或用人单位已签订住房租赁合同的，在合同有效期内继续履行原合同。

**第二十五条** 运营管理机构按照合同约定收取租金和押金。夫妻双方在本市无自有住房且符合相关条件的，可提取

公积金用于支付保障性租赁住房租金。

整小区或整栋保障性租赁住房项目配建停车设施的，车位租金及停车服务费不得高于同时期、同区域普通商品住房小区相关收费标准。

运营管理机构不得收取或变相收取中介费、服务费等未经约定的费用。提供增值服务的，承租人可自愿选择并支付费用。

定向出租的保障性租赁住房相关收费事宜，在符合相关规定的基础上，可结合实际自行确定，经对房源有处分权的机构同意，由运营管理机构组织实施。

**第二十六条** 面向社会出租的保障性租赁住房承租人，同时符合新市民、青年人租赁住房补贴申请条件的，可在承租保障性租赁住房后，按规定申领租赁住房补贴。

## 第六章 监督管理

**第二十七条** 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等行为。

**第二十八条** 市住房城乡建设部门应当加强指导，按照上级工作要求对发展保障性租赁住房情况开展年度监测评价，具体工作可委托第三方评估机构组织实施。区住房城乡建设部门负责本辖区保障性租赁住房的运营监管工作，对保

障性租赁住房租金水平等情况开展抽查，抽查比例参照“双随机、一公开”工作相关要求执行。在抽查过程中，发现存在未按规定出租保障性租赁住房等情况的，相关部门应当及时责令整改、依法处置；情节严重的，可依法依规采取暂停享受保障性租赁住房优惠政策、责令退回财政奖补资金等措施。

## 第七章 附 则

**第二十九条** 平阴县、商河县保障性租赁住房项目的筹集和运营管理工作，可参照本办法执行。

**第三十条** 本办法自 2026 年 1 月 1 日起施行。

---

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。  
各民主党派市委会，市工商联。

---

济南市人民政府办公厅

2025 年 12 月 31 日印发

---