

济南市人民政府办公厅文件

济政办发〔2025〕3号

济南市人民政府办公厅 关于印发济南市公共租赁住房配租和使用 管理办法的通知

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

《济南市公共租赁住房配租和使用管理办法》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7月9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)

济南市公共租赁住房配租和使用管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强公共租赁住房使用管理，维护租赁双方合法权益，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 市政府筹集建设的市本级公共租赁住房（含原廉租住房）及其配套设施的配租管理、租后管理、维修管理、社区管理和物业服务、资金管理、监督管理等适用本办法。

各区县人民政府及济南高新技术产业开发区管理委员会、济南市南部山区管理委员会、济南新旧动能转换起步区管理委员会可参照本办法做好自行筹集建设公共租赁住房的使用管理工作。

第三条 公共租赁住房使用管理按照政府主导、部门联动、机构运作、社会参与的原则，实行属地化管理。

第四条 市住房城乡建设局是我市公共租赁住房工作主管部门，负责公共租赁住房管理工作的协调指导。

市公安、民政、财政等部门（单位）依据各自职责明确管理责任，共同做好公共租赁住房使用管理相关工作。

区人民政府具体承担公共租赁住房管理工作，指导街道办事处（镇政府）做好公共租赁住房服务，将公共租赁住房承租家庭纳入网格化社会管理体系，协助做好公共租赁住房承租家庭的资格核查、入户调查等工作。区住房城乡建设部门负责做好公共租赁住房承租家庭的资格核准等工作。

残联、志愿者、慈善、法律援助等社会组织应当充分发挥自身作用，积极参与公共租赁住房社区服务活动。

第五条 市住房城乡建设部门可采取政府采购方式明确公共租赁住房的运营管理单位，实施专业化运营。

第六条 任何单位和个人不得改变公共租赁住房的保障性质、用途，公共租赁住房不得用于从事生产经营活动。

第二章 配租管理

第七条 公共租赁住房主要面向住房困难家庭提供，家庭成员应符合低收入、无房、稳定就业等条件。具体申请条件由市住房城乡建设部门会同有关部门确定，报市政府批准后公布实施，并根据实际情况动态调整。

第八条 公共租赁住房配租由住房城乡建设部门按照“常态受理、定期分配”的原则组织实施。申请公共租赁住房原则上以家庭为单位，每个家庭确定1名申请人，申请人的配偶及未婚子女作为共同申请人，其中未满18周岁的子女必须作为共同申请人。符合条件的单身家庭可由个人提出

申请，本人为申请人。

每个家庭限申请 1 套公共租赁住房，配租户型由住房城乡建设部门根据申请家庭具体家庭成员人数予以确定。

第九条 申请人可向户籍所在地、经常居住地街道办事处（镇政府）或用人单位提出申请，由街道办事处（镇政府）或用人单位提交至区住房城乡建设部门核准。核准通过的家庭纳入摇号范围，由市住房城乡建设部门统一组织摇号选房，并按规定办理合同签订、交房入住等手续。

第十条 市住房城乡建设部门负责组织签订租赁合同，合同内容包括：

- （一）合同当事人身份信息；
- （二）房屋位置、用途、建筑面积、结构、室内设施和设备及使用要求；
- （三）租赁期限、租金和押金标准及数额、支付方式及动态调整租金有关规定；
- （四）房屋维修责任；
- （五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；
- （六）退回和腾退公共租赁住房的情形；
- （七）违约责任及争议解决办法；
- （八）其他应当约定的事项。

承租家庭符合租金优惠政策的，可另行签订租金优惠补

充合同。

第十一条 市住房城乡建设部门通过官方网站发布办理入住手续的通告，办理入住时，申请人需持居民身份证和签订的公共租赁住房租赁合同，并交纳相关费用。

第十二条 公共租赁住房租赁期限不超过5年。承租家庭符合租金减免条件的，签订租金优惠补充合同，并根据家庭收入认定情况确定租金优惠补充合同期限。

第十三条 租金标准由市价格主管部门会同市住房城乡建设部门、市财政部门根据相关规定，按照略低于同地段住房市场租金水平的原则评估确定，结合实际动态调整，经市政府批准后实施。

承租家庭租金标准一般按建筑面积计算，原则上不超过同地段、同标准住房平均租金的70%。

第十四条 符合下列条件的城镇低收入住房困难家庭，承租公共租赁住房的，租金标准参照原廉租住房租金政策执行：

（一）享受城市最低生活保障家庭和城市分散供养特困人员，租金标准按使用面积计算，为0.8元/月·平方米；

（二）家庭人均年可支配收入低于我市上年度城镇居民人均可支配收入的40%（含）的，租金标准按使用面积计算，为1.6元/月·平方米。

第十五条 符合下列条件的城镇低收入住房困难家庭，

承租公共租赁住房的，享受相应租金优惠：

（一）家庭人均年可支配收入低于我市上年度城镇居民人均可支配收入的 50%（含）的，租金标准按建筑面积计算，不超过同地段、同标准住房平均租金的 30%；

（二）家庭人均年可支配收入低于我市上年度城镇居民人均可支配收入的 60%（含）的，租金标准按建筑面积计算，不超过同地段、同标准住房平均租金的 50%。

公共租赁住房储藏室租金标准按照地上住宅租金标准的一半收取。

第十六条 公共租赁住房租金可按月、按季、按年收取。

第三章 租后管理

第十七条 公共租赁住房承租家庭需调换住房的，应当提出调换申请，经区住房城乡建设部门核准同意的，可进行调换。调换住房可选择下列方式：

（一）双方互换。在双方自愿的情况下，按照相同户型或其中一方户型配置标准进行互换。互换双方与运营管理机构重新签订租赁合同。

（二）空房调换。市住房城乡建设部门对有调房需求的承租家庭实行常态化申请受理，符合条件的承租家庭可申请调换。

（三）家庭拆分。承租家庭因婚姻、生育等原因导致三代直系亲属同住，且家庭成员符合公共租赁住房承租条件的，可申请分户。

房屋调换完成后，原则上 2 年内不得再次申请调换。

第十八条 因死亡、离异等原因，承租家庭需变更申请人的，其他共同申请人应提出变更申请，经区住房城乡建设部门审核，符合公共租赁住房复审条件的，重新签订租赁合同。因对公共租赁住房使用权有异议，未能在规定时限内提出申请的，租赁合同自动失效。在签订租赁合同前，租金由该房屋使用人缴纳。

第十九条 市住房城乡建设部门应当加强公共租赁住房监督检查，不定期组织入户检查，每年对所有承租家庭检查 1 次，及时掌握承租家庭履行合同、家庭状况变化、房屋使用、室内设备设施状况等情况。入户检查应当做好检查记录，检查记录纳入档案管理。

承租家庭应当积极配合入户检查，户内至少安排 1 名年满 18 周岁且具有完全民事行为能力的家庭成员在家。

第二十条 承租家庭有下列违规使用情形之一的，应当退回公共租赁住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （三）损毁、破坏住房，擅自装修、改变房屋结构和配

套设施，拒不恢复原状或者不当使用的，拒不配合房屋室内及相邻区域进行检查维修的；

（四）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；

（六）隐瞒家庭情况或提供虚假材料骗取公共租赁住房的。

承租家庭有上述情形之一的，市住房城乡建设部门应当依法作出责令限期退回的决定。自作出决定之日起，按照市场价格收取相关租住费用。承租家庭拒不退回公共租赁住房的，市住房城乡建设部门可依法申请人民法院强制执行。

第二十一条 承租家庭拖欠租金累计 6 个月以上的，应当腾退公共租赁住房，市住房城乡建设部门应出具腾退住房的决定书，承租家庭拒不腾退公共租赁住房的，市住房城乡建设部门可依法申请人民法院强制执行。腾退住房决定书生效之日起，原配租公共租赁住房租金按照市场价格执行。

第二十二条 承租家庭需要续租公共租赁住房的，应当于租赁合同期限届满前三个月提出续租申请。区住房城乡建设部门应当对承租家庭资格进行审核，符合条件的，签订续租合同。承租家庭收入、成员等发生变化的，应向公共租赁住房运营单位如实告知相关情况，区住房城乡建设部门应当对承租家庭资格进行审核，符合条件的，重新签订合同。

第二十三条 承租家庭有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）未在规定时间内提出续租申请或者提出续租申请但经审核不再符合承租条件的；

（二）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房不再符合承租条件的；

（三）租赁期内，承租或购买其他保障性住房的；

（四）存在法律、法规和规章规定的其它应当腾退住房的行为的。

有上述情形之一的，市住房城乡建设部门应出具腾退住房的决定书，并安排不超过 6 个月的搬迁期，搬迁期内租金按原租赁合同标准执行。承租家庭取得住房为预售商品房的，搬迁期不超过购房合同约定交房后的 6 个月。搬迁期满不腾退住房且承租家庭确无其他住房的，经市住房城乡建设部门核查，可签订租赁合同并按市场价格缴纳租金；承租家庭有其他住房但拒不腾退公共租赁住房的，市住房城乡建设部门可依法申请人民法院强制执行，自搬迁期满之日起，按照市场价格收取相关租住费用。

第二十四条 承租家庭拖欠房屋租金等相关费用的，市住房城乡建设部门应出具补缴欠款决定书，责令限期补缴，对无正当理由逾期仍不缴纳的，可依法申请人民法院强制执行。

第二十五条 承租家庭退出、调换公共租赁住房前应保持房屋及设施设备完好，结清房租、水、电、燃气、网络、有线电视、物业服务等费用，办理户口迁移等相关手续。

第二十六条 市住房城乡建设部门应将下列资料动态收集管理，并实施专业化保存，逐步建立住房保障档案管理信息系统：

- （一）公共租赁住房房源档案；
- （二）保障对象的审核、租赁档案；
- （三）公共租赁住房维修养护档案；
- （四）公共租赁住房租金收缴档案；
- （五）经营性用房租赁和公共用房使用管理档案；
- （六）工作中形成或依法取得的具有保存价值的文字、图表、声像等历史记录资料。

第四章 维修管理

第二十七条 公共租赁住房维修管理、施工、工程咨询、造价咨询、房屋及设施设备安全鉴定检测等工作，市住房城乡建设部门可委托第三方专业机构实施。第三方专业机构的选定应符合财政部门有关要求。

第二十八条 公共租赁住房建设单位负责实施质保期内的维修工作。市住房城乡建设部门负责质保期外公共租赁住房共用部位、共用设施设备的维修及更新、改造；质保期外

公共租赁住房室内（不含房屋出租后承租家庭负责的维修项目）维修及室内配套设施的更新；质保期外公共租赁住房的专项整修、应急维修及空房维修。物业使用人负责水嘴、灯具、开关、插座、软管等易损品和油烟机、炉灶、热水器等自用设备的维修。

第五章 社区管理和物业服务

第二十九条 公共租赁住房实行属地化管理，统一纳入所在区、街道、居委会管理，市住房城乡建设部门负责提供办公用房。

建设规模超过 200 套的小区原则上通过配套建设或利用未分配公共租赁住房等方式配备房屋管理服务站等办公用房。

用于公共租赁住房管理的办公用房按照集约节用、满足功能、方便服务、预留空间的原则配置，配置规模原则上参照物业用房配置标准进行安排。

第三十条 市住房城乡建设部门应指导运营单位合理开发利用公共租赁住房共用设施设备和共用部位方案，在小区中优先配置公益设施设备，引入多种类型的宣传渠道，用于公益宣传和社区服务。

第三十一条 市住房城乡建设部门按照便民利民、市场运作、保值增值的原则对公共租赁住房经营性用房进行配置

管理，负责制定经营性用房商业业态配置、招租方案和租赁合同文本。

第三十二条 拟迁入户籍的承租家庭符合现行户籍迁移条件的，可持相关材料到公安部门办理户籍迁移手续。对公共租赁住房到期退租或取消承租资格退回所承租住房的，原承租家庭应当及时按照有关规定办理户口迁移。

第三十三条 市住房城乡建设部门应当在集中建设的公共租赁住房社区完善监控设备、电动自行车集中充电设备等涉及公共安全的设施。

第三十四条 公共租赁住房社区公益性岗位、各类服务机构招聘人员时，优先安排符合条件的公共租赁住房承租家庭成员。居家养老等公共服务项目优先保证公共租赁住房社区中符合条件的承租家庭。

第三十五条 公共租赁住房社区办公管理、服务用房不得出租、出售、抵押、转让，任何组织和个人不得擅自改变其用途。

第三十六条 公共租赁住房物业服务可由运营管理机构自行管理，也可以委托物业服务人或其他管理人承担小区内的全部或部分专项服务。

第三十七条 公共租赁住房物业服务费由承租家庭承担。市政府集中建设公共租赁住房物业服务标准不低于我市普通住宅物业服务三星级，物业服务收费标准与服务标准相

对应，按照市政府相关规定在公共租赁住房租赁合同和物业服务协议中约定具体收费标准。

公共租赁住房经营性用房物业服务费收费标准由双方合同约定。

第三十八条 符合本办法第十四条、第十五条的承租家庭，根据家庭收入水平，可对应享受物业服务费优惠：

（一）享受城市最低生活保障家庭和城市分散供养特困人员，物业服务费全额免除；

（二）家庭人均年可支配收入低于我市上年度城镇居民人均可支配收入的 40%（含）的，物业服务费按照物业服务合同约定标准的 20% 执行；

（三）家庭人均年可支配收入低于我市上年度城镇居民人均可支配收入的 50%（含）的，物业服务费按照物业服务合同约定标准的 70% 执行；

（四）家庭人均年可支配收入低于我市上年度城镇居民人均可支配收入的 60%（含）的，物业服务费按照物业服务合同约定标准的 80% 执行。

物业费减免部分由市住房城乡建设部门负责交纳。其他承租家庭，物业服务费按照物业服务合同约定全额交纳。

第三十九条 物业服务费按照房屋建筑面积（不含与住宅配套的地下室面积）计收，自物业交付之日起按月计算。已纳入物业服务范围但物业尚未交付的，物业服务费由开发

建设单位负责交纳。空置房屋的服务费标准按照《山东省物业服务收费管理办法》关于住宅的相关规定执行，由市住房城乡建设部门负责交纳。

物业服务人不得擅自扩大收费范围、提高收费标准。物业服务人依约履行义务的，公共租赁住房承租（使用）人应当按照物业服务合同约定按时交纳物业服务费，拒不交纳物业服务费的，物业服务人可依法提起诉讼或申请仲裁。

第四十条 集中建设的公共租赁住房物业管理区域内规划设置的车库内车位，应当通过租赁形式优先满足承租家庭停车需要，租赁费标准按照不低于我市普通住宅小区共用车库内车位租赁费基准价格的 80% 执行，具体标准在合同中约定。

集中建设的公共租赁住房物业管理区域规划设置的地上停车位除预留部分临时停车位和公共停车位外，应当满足承租家庭停车需要；规划建设车位不足的，市住房城乡建设部门可在物业管理区域内共有道路或者其他场地设置停车泊位，但不得占用消防车通道和妨碍道路通行。承租家庭利用停车位或停车泊位停车的，应当交纳车位场地使用费，车位场地使用费标准按照不低于我市普通住宅小区共用车库内车位租赁费基准价格的 40% 执行。

集中建设的公共租赁住房小区的停车服务可由物业服务人管理，车库内车位停车服务标准和收费按照我市普通住宅

小区共用车库停车服务有关规定执行。地上车位停车服务费标准按照不高于我市普通住宅小区共用车库内停车服务费基准价格的 60% 执行，具体标准在合同中约定，停车服务费由车位承租方承担。

临时停放、外来车辆停放管理参照我市普通住宅小区外来车辆管理相关规定执行。

第四十一条 对于公共租赁住房，应当保持入住时房屋和设施设备原状，严禁擅自装修。公共用房及经营性用房确需装饰装修的，应当向运营管理单位提出申请，报主管部门批准后方可实施。未经批准的，物业服务人禁止装饰装修施工人员进行物业管理区域。

第四十二条 物业服务人应当健全物业共用部位、共用设施设备管理养护制度，按照合同约定加强日常检查、养护，并做好记录。电梯等特种设备和自动消防设施，由物业服务人根据合同约定，聘请专业服务单位负责维护、保养，并明确各方安全管理责任。

第六章 资金管理

第四十三条 公共租赁住房租金收入主要包括公共租赁住房和非住宅租金收入、按相关规定收取的租金、违约金、利息收入，以及共用部位、共用设备的有偿使用费，共用车库车位租赁费和车位场地使用费等收入。

第四十四条 公共租赁住房租金收入属政府非税收入，纳入一般公共预算，全额缴入市级国库，实行“收支两条线”管理。

第四十五条 公共租赁住房支出包括运营管理费用、应退还的租金、物业费减免补贴、维修维护和全面提升费用、新增附属设施设备费用及其他相关支出。

第四十六条 市住房城乡建设部门为公共租赁住房租金收入的执收单位，租金收入通过山东省非税收入征收和财政票据信息管理系统进行征收。承租家庭完成缴款后，可通过财政电子票据查验平台查验和下载财政电子票据。

第四十七条 市住房城乡建设部门应建立公共租赁住房租金收缴制度，设置租金收缴台账，指定专人负责租金收缴管理，做好公共租赁住房租金收缴的数据统计分析工作；负责制定年度公共租赁住房租金收入、维护和管理支出等预算计划，按规定程序报市财政部门审批。

第四十八条 市市场监管部门应当对公共租赁住房租金和物业服务费标准、共用车库车位租赁费、车位场地使用费和停车服务收费标准执行情况加强监管。

第七章 监督管理

第四十九条 相关部门、单位及其工作人员在公共租赁住房管理工作中玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊

的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法依规予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十条 市住房城乡建设部门应当对运营管理部门建立考核制度，对于考核不合格的，应当责令其限期整改或重新选聘。

第五十一条 房地产中介服务机构、中介服务人员以及其他人员有从事公共租赁住房转让、出租或者转租代理业务等违规行为的，由市住房城乡建设部门责令限期改正，将有关情况记入房地产经纪信用档案，并移交城管执法部门依法予以处罚。

第八章 附 则

第五十二条 本办法自 2025 年 8 月 10 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，市工商联。

济南市人民政府办公厅

2025 年 7 月 9 日印发