

济南市人民政府办公厅

济政办字〔2018〕 89 号

济南市人民政府办公厅 关于培育和发展住房租赁市场的实施意见

各区县人民政府，市政府各部门：

为加快培育和发展住房租赁市场，根据《山东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（鲁政办发〔2017〕 73 号）精神，经市政府同意，现提出以下实施意见。

一、总体要求

（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二中、三中全会精神，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，以建立

租购并举的住房制度为主要方向，以满足新市民居住需求为主要着力点，坚持增加供应与合理布局相协调，开拓创新与依法规范相统一，市区联动与属地负责相结合，建立健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，促进住房租赁市场健康有序发展。

（二）发展目标。到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系和保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本建立市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居目标。

二、培育租赁市场运营主体

（一）培育规模化、专业化住房租赁企业。充分发挥市场作用，鼓励发展国有、民营的规模化、专业化住房租赁企业，鼓励房地产开发企业、物业服务企业、房地产经纪机构设立子公司开展住房租赁业务，以提供中小户型、中低价位住房租赁服务为主，形成大、中、小住房租赁企业协同发展格局。发挥国有企业的引领和带动作用，支持市、区县两级投融资平台和具有一定规模的国有企业组建或转型为住房租赁企业。住房租赁企业申请工商登记时，经营范围统一规范为住房租赁经营。（责任单位：市住房保障管理局、市国资委、市工商局、各区县政府（含代管镇、街的功能区管理机构，下同））

（二）鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成商品住房或新建商品住房开展租赁业务，从单一的开发销售向租售并举模式转变；支持房地产开发企业与住房租赁企业合作发展租赁业务。（责任单位：市城乡建设委、市住房保障管理局、市工商局）

（三）支持物业服务企业开展住房租赁经营。鼓励物业服务企业协助配合业主出租空置房源。支持物业服务企业发挥信息、人员、服务等优势，拓展业务范围，通过代管、租赁、购买等方式筹集房源，依法开展住房租赁经营。（责任单位：市住房保障管理局、市工商局）

（四）规范发展住房租赁中介机构。充分发挥中介机构作用，提供规范的住房租赁居间代理服务。引导开展行业自律，加强业务培训，促进中介机构依法经营、诚实守信、公平交易。（责任单位：市住房保障管理局、市工商局）

（五）支持和规范其他经济组织、个人出租住房。鼓励其他经济组织和个人依法自行出租符合消防安全基本要求、满足基本使用功能的自有住房。鼓励住房持有人与住房租赁企业、中介机构、物业企业建立长期稳定的合作关系，由企业代为出租住房。（责任单位：市住房保障管理局、市消防支队、市国土资源局、市工商局）

三、多渠道增加租赁住房

（一）灵活提供公租房保障方式。完善租赁住房补贴制度，支持公租房保障对象通过市场租房，结合我市市场租金水平和保障对象实际情况，按照分档补贴的原则合理确定租赁补贴标准，不断加大租赁补贴发放力度。支持符合条件的社会组织利用自有土地建设公租房。（责任单位：市住房保障管理局、市发改委、市财政局、市民政局、市规划局、市国土资源局、市城乡建设委、各区县政府）

（二）积极盘活存量住房用于租赁。支持和鼓励居民出租闲置住房。鼓励住房租赁企业以收购、长期租用、受托经营等方式筹集闲置住房、库存商品住房、公寓等房屋用作租赁房源。允许市、区县两级投融资平台将自建、代建或购买的剩余安置住房用于对外租赁。回收闲置的公有住房（直管公房）转为租赁房源。（责任单位：市住房保障管理局、市城乡建设委、市国资委、市财政局、市工商局、各区县政府）

（三）允许改建存量房屋用于租赁。允许将既有存量房屋（含住宅和非住宅）按照国家和地方的住宅设计规范改造后按间出租。鼓励住房租赁国有企业和社会组织将闲置和低效利用的工业厂房、商业用房、写字楼等，在符合消防、结构等相关安全规定的前提下，按规定程序审批后改建为租赁住房。改建后的租赁住房，用水、用电、用气执行民用价格标准。（责任单位：市规划局、市城乡建设委、市国资委、

市国土资源局、市公安局、市消防支队、市住房保障管理局、市城管执法局、各区县政府)

(四) 新建租赁住房。结合我市住房供需状况、需求人群分布等因素，将新建租赁住房纳入住房发展规划，合理确定租赁住房建设规模，有序开展租赁住房建设。对在我市作出突出贡献的大型企业和高校院所，在符合城市规划的前提下，可以按照一事一议的原则，经市政府审批，在建设租赁住房方面给予适当政策支持。对于符合条件的实施城中村改造的集体经济组织，根据所处区位、市场需求、规划性质等因素，按照规定标准建设一定比例的租赁住房，产生收益用于改造后村民生产生活保障。(责任单位：市住房保障管理局、各区县政府、市国土资源局、市规划局、市城乡建设委、市发改委)

四、加大政策支持力度

(一) 进一步提高行政审批效率。为有效增加新建、改建、改造租赁住房供给，各相关职能部门要立足本部门职能，在征收拆迁、项目储备、环评报告、土地招拍挂、规划审批、消防、用水用电用气用暖、施工、综合验收等方面制定配套措施，进一步优化工作流程，减少中间环节，提高审批效率。(责任单位：市政务服务中心管理办公室、市城乡建设委、市发改委、市规划局、市国土资源局、市环保局、市住房保障管理局、市公安局)

（二）完善住房租赁配套政策。各相关职能部门要结合实际，制定优惠政策，支持住房租赁消费，引导居民通过租房解决居住问题。在居住落户、义务教育、基本医疗、计划生育、基本养老、就业服务、社会保障、社区事务、住房保障、公积金提取、税收优惠和金融支持等方面，适时研究制定相关优惠政策措施。（责任单位：市公安局、市教育局、市发改委、市卫生计生委、市人力资源社会保障局、市民政局、市财政局、市住房保障管理局、济南住房公积金管理中心、市税务局、市金融办、人民银行济南分行营管部）

五、强化住房租赁监管

（一）健全法规制度。严格落实住房租赁有关法律法规，适时制定住房租赁管理办法，规范出租人、承租人、租赁企业等市场主体行为，稳定租赁关系，完善住房租赁市场监管体制机制。（责任单位：市住房保障管理局、市法制办、市工商局）

（二）构建全市统一住房租赁交易服务平台。积极推进住房租赁“互联网+”行动，融合住房保障、不动产登记、公安等市政府相关部门服务功能，依托市级政务服务平台，实现信息共享，建立涵盖住房租赁房源信息发布、房源核验、网上签约、行业监管、市场监测、信用评价、补贴发放的全市统一住房租赁交易服务平台，提供移动客户端服务，为广大市民提供智慧化、个性化的住房租赁服务。（责任单

位：市住房保障管理局、市信息中心、市国土资源局、市财政局、市公安局、各区县政府）

（三）严格租赁合同备案。建立健全住房租赁企业和房地产经纪机构备案制度，完善各类住房租赁市场主体的信用记录和信用档案，逐步形成守信联合激励和失信联合惩戒机制。严格落实住房租赁合同备案制度，并作为享受住房租赁优惠政策的必要条件。明确住房租赁备案管理工作机构，建立市、区县、街道（镇）三级工作网络，委托街道办事处（镇政府）办理租赁备案业务。公安、工商、教育、国土资源等部门配合做好住房租赁备案工作。（责任单位：市住房保障管理局、市编办、市财政局、市公安局、市教育局、市民政局、市国土资源局、市工商局、市发改委、市城管执法局、市城乡建设委、各区县政府）

（四）规范住房租赁行为。推广使用《山东省住房租赁合同示范文本》，住房租赁合同期限内，出租人无正当理由不得擅自解除、变更合同，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金；承租人应当按照合同约定使用住房和室内设施，并按时交纳租金。住房出租的，单间居住人数不得超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外），单间人均使用面积原则上不得少于6平方米。原始设计为厨房、卫生间、阳台、地下储藏室、车库等非居住空间不得出租供人居住，不得改造后出租供人居住。租赁住房改造不得破坏消防设施

的完好有效，不得私自改变配电设施，不得将一间原始设计为居住空间的房间分割、搭建后出租，或按床位出租。（责任单位：市住房保障管理局、市城乡建设委、市规划局、市城管执法局、市公安局、市消防支队、各区县政府）

六、保障措施

（一）加强组织领导。市政府成立以分管副市长任组长，各有关责任单位相关负责人为成员的市培育和发展住房租赁市场工作小组，工作小组办公室设在市住房保障管理局，负责协调各责任单位制定配套政策、督促各项措施落实和信息沟通等工作。工作小组及其办公室根据城市发展总体规划和土地利用规划研究制定租赁住房发展规划和年度建设计划，定期召开例会，研究讨论发展住房租赁市场的重大事项。各区县要建立相应组织推进机制，并按照属地管理原则，抓好工作落实。

（二）健全管理体制机制。市相关职能部门负责制定住房租赁相关支持政策，建立联合监管机制，依据职责分工，相互配合协作，信息共享；指导、监督各区县住房租赁管理工作，共同推进住房租赁市场规范有序发展。各区县政府为属地范围内住房租赁市场管理的责任主体，负责指导、协调和监督住房租赁工作，建立协调机制，完善管理制度，加强对辖区住房租赁市场的日常检查和违法违规行为查处工作。

（三）完善督查落实机制。各区县政府、市有关部门对

承担的工作任务要制定具体推进计划，明确责任领导和具体责任人，定期向工作小组报送工作进展情况。工作小组及其办公室根据本实施意见明确的任务分工，对相关工作落实情况实施跟踪督查推进，并适时通报督查结果。

济南市人民政府办公厅

2018 年 11 月 29 日

（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，济南
警备区，市法院，市检察院。
各民主党派市委。

济南市人民政府办公厅

2018 年 11 月 29 日印发
