

济南市人民政府办公厅

济政办字〔2019〕67号

济南市人民政府办公厅 关于培育和发展住房租赁市场试点工作 的实施意见

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

为进一步发展和规范我市住房租赁市场，加快推进住房租赁市场试点工作，经市政府同意，现提出如下实施意见。

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，始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”战略定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住

房制度，扩大租赁住房建设和供应规模，满足多层次住房租赁需求，完善住房租赁市场体系，促进住房租赁市场健康发展，实现人人有房住、房房有人住，更好地支撑“大强美富通”现代化国际大都市建设。

（二）工作目标。通过开展3年试点工作（截至2021年底），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，实现居民住有所居目标。一是试点工作开展期间，采取盘活闲置存量住房、改建非居住存量房屋、新建租赁住房等方式，每年新增租赁住房120万平方米，实现3年新增租赁住房360万平方米。二是重点培育2家国有住房租赁企业和10家以上专业化、规模化民营住房租赁企业。三是建立住房租赁综合监管服务平台，培育和发展公平、公正、公开的住房租赁市场。四是出台住房租赁市场试点工作相关配套政策文件。五是建立适应我市住房租赁市场发展的管理体制。

（三）试点范围。本实施意见适用于我市历下区、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、济南新旧动能转换先行区、莱芜高新区等住房租赁需求旺盛的区域（以下简称“相关区”）。

二、重点工作

（一）多渠道筹集住房租赁房源，增加有效供给。

1. 支持盘活闲置存量住房作为租赁住房。鼓励专业化、规

模化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用作租赁房源（单项规模不低于50套（间））。允许直管公房以及市、区两级投融资平台将剩余安置住房、闲置的单位公有住房按照装修建设规范等相关要求盘活为租赁住房。规范个人出租房屋行为，鼓励将个人闲置自有住房长期委托专业住房租赁企业出租，并纳入我市住房租赁综合监管服务平台统一管理。（市住房城乡建设局、相关区政府负责）

2. 支持改建非居住存量房屋用作租赁住房。鼓励住房租赁企业将消防、结构等方面符合相关规定，用途为办公、商业、旅（宾）馆、厂房、仓储等的非居住存量房屋，经市相关部门审批同意后改建为租赁住房；引导房地产开发企业将开发建设的闲置或利用率低的商业办公等非住宅房屋改建为租赁住房，改建后租赁住房的水、电、气、暖执行民用价格标准。（市住房城乡建设局、市财政局、市自然资源和规划局、市生态环境局、市水务局、济南供电公司、相关区政府负责）

3. 增加租赁住房用地有效供应。完善供地方式，保证新增租赁住房用地有效供给。一是在商业商务集聚区、轨道交通站点、科研、产业园区等生产生活便利、租赁住房需求集中的区域新增租赁住房用地供应。通过公开招标或公开挂牌出让方式供地，合理控制土地价格，明确土地出让合同中的地块建设、运营管理等相关要求。二是在商品住房中配建租赁住房。土地溢价率超过一定比例后，试行由“竞价”转

为“竞自持租赁面积”，并在出让方案和合同中明确规定竞得人持有租赁住房年限等内容。配建租赁住房全部公开对外出租，不得“以租代售”。（市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、相关区政府负责）

4. 支持产业园区建设租赁住房。产业集中的开发区、产业园区中，工业项目配建行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高至15%，地上建筑面积不得超过地上总建筑面积的30%，该用地可部分用于建设租赁住房，保障园区职工居住需求。（市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、相关区政府负责）

5. “城中村”“城边村”改造新增租赁住房。鼓励住房租赁企业和产权所有人改造“城中村”“城边村”现有存量住房、保障房作为租赁住房对外出租。（市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、相关区政府负责）

6. 集体土地新建租赁住房。积极申报国家集体土地建设租赁住房试点城市，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，根据不同区域产业、人口、资源等条件，合理统筹全市利用集体建设用地建设租赁住房总量和布局。以集体经济组织为主体建设“只租不售”的租赁住房，需先行编制村庄规划，产生的收益用于村民生产生活保障。（市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、相关区政府负责）

7. 加大房源筹措力度。按照试点年度目标及前期调查

摸底情况，组织国有住房租赁企业、房地产开发企业、房地产经纪机构、专业住房租赁运营机构等从事住房租赁业务的企事业单位按程序申报住房租赁试点项目，结合申报情况明确土地出让条件，安排租赁住房供地，确保完成各年度任务目标。发挥国有企业龙头作用，在轨道交通沿线、新旧动能转换先行区等区域新建租赁住房。（市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、济南轨道交通集团有限公司、济南城市建设集团有限公司负责）

（二）培育专业化规模化住房租赁企业。

8. 支持国有企业开展住房租赁业务。鼓励市级投融资平台、国有企业参加租赁住房建设，重点培育济南轨道交通集团有限公司、济南城市建设集团有限公司2家国有龙头企业开展规模化住房租赁业务。（市住房城乡建设局、济南轨道交通集团有限公司、济南城市建设集团有限公司负责）

9. 扶持发展专业化住房租赁企业。鼓励房地产开发企业、专业住房租赁运营机构、房地产经纪机构、物业服务企业开展住房租赁业务。鼓励有条件的房地产开发企业在新建商品房项目中自持部分房源用于市场租赁。选择10家拥有租赁住房1000套（间）或面积达到3万平方米以上的住房租赁企业作为盘活闲置存量住房、改建非居住存量房屋的重点扶持对象。（市住房城乡建设局负责）

（三）建设住房租赁综合监管服务平台。

10. 完善住房租赁综合监管服务平台功能。将多渠道筹集的租赁住房统一纳入住房租赁综合监管服务平台监管，并对房源信息发布、核验以及租赁合同网上签约备案等环节实施全流程监管。强化住房租赁信用管理，定期公布住房租赁经营主体信用等信息，实现部门信息共享。为住房租赁企业、出租人、承租人提供网上“一站式”服务，利用网页、微信公众平台、APP等多种交互方式，为租赁双方提供房源产权信息核验、租赁信息发布、线上实景选房、网上签约、信用记录查询等全程服务，实现租赁房源全覆盖、租赁环节全打通、公共服务全纳入。定期公布租赁住房指导价格，引导市场合理定价。制定、推广住房租赁合同和住房租赁经纪服务合同示范文本。将试点项目纳入住房租赁综合监管服务平台，并对各环节实施动态监管。（市住房城乡建设局、市财政局、市市场监管局负责）

（四）加大住房租赁政策支持。

11. 加大金融政策支持。鼓励开发性金融机构与银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，向新建租赁住房企业发放开发建设贷款，向自持物业的住房租赁企业发放经营性贷款。支持企业发行住房租赁专项债券，用于符合国家政策的住房租赁项目。支持保险资金参与租赁住房建设，支持商业银行、金融租赁公司发行住房租赁专项金融债券。鼓励有条件、有意向的金融机构和房地产开发企业采取 REITs

(房地产信托投资基金)方式开展试点,推动住房租赁项目发展。(人民银行济南分行营业管理部、人民银行莱芜市中心支行、市地方金融监管局、市发展改革委负责)

12. 加大税收政策支持。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,对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人按规定实行税收优惠政策。落实营改增关于住房租赁的有关政策,对个人出租住房的,由按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税,个人出租住房月收入不超过10万元的,2021年年底前可按规定免征增值税;对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务的,适用6%的增值税税率;对一般纳税人出租在实施营改增试点前取得的不动产,允许适用简易计税办法,按照5%的征收率缴纳增值税。对个人出租住房所得收入,减按10%税率征收个人所得税;对个人承租住房的租金支出,结合个人所得税改革,按国家规定扣除相关费用。(市税务局负责)

13. 落实住房公积金支持政策。承租人承租纳入住房租赁综合监管服务平台管理的房屋,符合住房公积金租房提取规定的,市相关部门按照数据共享、快捷办理、方便群众的原则为其办理公积金租赁按月提取业务。(住房公积金中心负责)

14. 落实租购同权相关政策。符合条件的承租人可享有落户、教育、社保、医保等公共服务权益。承租人依法办理

我市居住证后，可提供住房租赁合同登记备案证明、户籍证明、务工证明材料，按照“以流入地政府为主、以公办学校（含政府支持的民办学校）为主”的原则，依据量化赋分积分入学政策，享有子女相对就近入学的义务教育服务，具体实施细则由教育部门制定。（市教育局、市公安局、市人力资源社会保障局、市医保局、市卫生健康委负责）

15. 建立奖补项目评审机制和奖补标准。试点期间，全市安排中央财政专项资金 24 亿元、地方财政资金 9 亿元作为住房租赁市场发展试点奖补资金。为推动住房租赁试点工作取得实效，确保财政专项资金使用安全，对纳入我市住房租赁综合监管服务平台统一管理的试点项目，从项目申请、项目审核、项目复审、项目公示、资金发放、监督考评 6 个环节严格审查和跟踪管理。盘活闲置存量住房项目的住房租赁企业，在通过资格认定且项目达到交付使用条件后可申领奖补资金；改建非居住存量房屋项目和新建租赁住房项目的住房租赁企业，按照工程进度节点申领奖补资金。奖补资金按照盘活闲置存量住房项目最高 180 元/平方米、改建非居住存量房屋项目最高 600 元/平方米、新建租赁住房项目最高 1000 元/平方米的标准，本着前期就高，后期根据实际情况适当调整的原则发放。自 2020 年起，对纳入我市住房租赁综合监管服务平台的住房租赁企业（或个人）给予一定运营补贴，具体办法另行制定。（市财政局、市住房城乡建设

局、相关区政府负责)

(五) 建立完善住房租赁制度体系。

16. 加快出台相关配套政策文件。严格落实国家关于住房租赁的有关法律法规规定，进一步完善我市住房租赁制度体系，加快出台关于支持住房租赁企业盘活社会闲置存量住房用作租赁住房的实施意见、关于支持改建非居住存量房屋用作租赁住房的实施意见、关于利用国有土地新建租赁住房的管理办法、我市出租房屋居住安全管理办法、我市发展住房租赁市场中央奖补资金使用管理办法、我市住房租赁市场发展试点财政资金绩效评价办法等配套政策文件，为住房租赁市场发展提供制度保障。(市住房城乡建设局、市财政局、市自然资源和规划局、市公安局负责)

三、保障措施

(一) 明确职责分工。市培育和发展住房租赁市场工作领导小组(以下简称“市领导小组”)负责培育和发展住房租赁市场试点工作的组织协调和推进落实。市住房城乡建设部门作为牵头部门，负责统筹协调住房租赁试点工作，会同相关部门研究出台配套政策，制定住房租赁试点项目年度计划并组织实施，推动住房租赁综合监管服务平台建设等工作；市财政部门负责建立财政资金过程性管控机制，做好中央和地方财政资金拨付、使用、核算工作；市自然资源和规划部门负责制定住房租赁试点工作土地供应及规划意见等政

策文件，落实住房租赁项目用地供应计划；市税务部门负责落实企业和个人开展住房租赁业务的税收优惠政策；市审计部门负责对住房租赁企业奖补资金使用情况进行审计；人民银行济南分行营业管理部、人民银行莱芜市中心支行、市地方金融监管部门负责协调金融机构加大对住房租赁企业的金融支持力度；市公安、教育、人力资源社会保障、卫生健康、医保部门负责落实租购同权政策；市市场监管部门负责依法打击虚假广告等租赁市场违法违规行为，制定租赁合同范本；市发展改革、住房城乡建设、水务部门以及济南供电公司负责落实改建项目水、电、气、暖执行民用价格标准；市消防救援支队、公安派出所按照职责分工，负责租赁住房消防隐患的日常监督管理；市城管部门配合相关部门对住房租赁违法违规行为依法实施行政处罚；市司法部门负责对规范性文件进行合法性审查；相关区政府作为住房租赁试点工作实施主体，负责统筹协调本辖区住房租赁工作，具体承担项目筹集、奖补资金发放、住房租赁公共服务及盘活闲置存量住房和改建非居住存量房屋项目组织等工作。

（二）建立绩效考核机制。健全培育和发展住房租赁市场工作目标和资金绩效考核机制。市领导小组办公室负责对住房租赁试点工作落实及资金使用情况开展督导考核，确保中央奖补资金和地方配套资金使用安全、规范、高效。

（三）完善管理体制。市住房城乡建设部门明确住房租

赁管理机构，负责住房租赁市场的政策制定、监督管理等工作。相关区政府负责住房租赁市场日常管理，充分发挥街道、社区等基层组织作用，将住房租赁管理和服务重心下移，实现“横向到边、纵向到底”的住房租赁网格化管理，完善纠纷调处机制，及时化解租赁矛盾纠纷。

（四）加大监管力度。建立部门联合监管机制，及时发现处理违法违规行为。健全住房租赁企业信用管理体系，对以租代售、未到合同约定期限擅自售房等行为依法依规采取限期整改、追缴奖补资金、限制网签、吊销营业执照等惩处措施，严厉打击发布虚假信息、垄断房源、哄抬租金等违法违规行为，情节严重的移送相关部门处理。要重点打击住房租赁“黑中介”，规范市场秩序，保持住房租赁市场平稳健康发展。

本意见自印发之日起施行。《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》（济政办字〔2018〕89号）同时废止。

济南市人民政府办公厅

2019年12月30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，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

2019年12月30日印发
