

JNCR-2024-0150001

济南市住房和城乡建设局
济南市发展和改革委员会
济南市财政局
济南市自然资源和规划局
济南市市场监督管理局
济南住房公积金中心

文件

济建发〔2024〕8号

关于印发《济南市保障性租赁住房运营管理 办法（试行）》的通知

各有关部门、单位：

为贯彻落实市政府办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（济政办发〔2022〕1号）文件精神，完善保障性租赁住房政策体系，规范保障性租赁住房运营管理，结合我市

实际，研究制定了《济南市保障性租赁住房运营管理办法（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。



2024年3月27日

（此件公开发布）

济南市保障性租赁住房运营管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范保障性租赁住房运营管理，解决好新市民、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）、《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》（济政办发〔2022〕1号）等文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称保障性租赁住房，是指政府给予政策支持，多主体投资建设，经市级或区级保障性租赁住房工作领导小组（或规划建设保障性住房工作领导小组，下同）认定，主要面向符合条件的新市民、青年人等群体出租用于居住的房屋。

本办法所称运营管理机构，是指承担保障性租赁住房房屋出租、日常管理等具体工作的单位，具体包括保障性租赁住房的产权单位、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。

第三条 本办法适用于本市历下区、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、济南高新区以及市南部山区（以下简称“相关区”）。

第四条 保障性租赁住房运营管理按照市级统筹、属地管理的原则实施，房源统一纳入泉城安居信息服务平台（以下简

称泉城安居平台)管理。

第五条 市住房和城乡建设局是本市保障性租赁住房运营管理工作主管部门，负责指导相关区住房和城乡建设部门开展保障性租赁住房运营管理相关工作，具体实施工作可委托市保障性住房服务中心落实。市公安、发展改革、教育、财政、自然资源规划、城管、市场监管、税务、住房公积金等职能部门按照职责分工，协同做好保障性租赁住房相关工作。

相关区住房和城乡建设部门负责组织做好辖区内保障性租赁住房房源筹集、资格审查、日常管理、监督检查等工作。

第二章 房源供应管理

第六条 列入年度计划范畴的保障性租赁住房项目，取得保障性租赁住房项目筹集阶段认定书，并通过项目竣工验收备案或经联合验收后，其建设（产权）单位或运营管理机构应及时通过泉城安居平台对保障性租赁住房项目及房源信息进行完善。

录入平台的保障性租赁住房，具备以下条件后，可通过平台面向新市民、青年人等群体出租：（一）按要求测算完成同地段同品质市场租金及保障性租赁住房租金标准，并提供租金评估报告；（二）首次出租的保障性租赁住房项目应符合室内空气质量标准相关要求，并提供室内空气质量检测报告。

第七条 保障性租赁住房分为“定向出租”和“面向社会出租”两种类型。

（一）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（包含本园区、本系统等，下同）以及合作单位人员出租的房源。

（二）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的房源。其中，因战略合作、产业发展、招商引资、人才引进等工作需要，需提供批量房源支持的，运营管理机构可结合实际提出定制出租方案，报各区住房城乡建设部门后实施。

第八条 保障性租赁住房定价原则上不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%，具体租金标准可由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泉城安居平台向社会公布。

保障性租赁住房租金标准实行动态调整，调整周期不超过 2 年。年度涨幅原则上不高于 5%，租金调整后应及时通过平台对外公布。

定向出租的保障性租赁住房，运营单位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。

第三章 定向出租房源使用管理

第九条 定向出租的保障性租赁住房应由建设（产权）单

位明确运营管理机构。

第十条 项目达到供应条件后，运营管理机构应及时通过泉城安居平台对房源信息进行完善，包括产权及运营管理机构、项目位置及配置、房屋套数及套型面积、收费事项及标准、房屋实景图、公共服务配套情况、分配入住信息等，信息发生变化的，应及时通过平台进行更新。

定向出租项目的公共服务配套情况，应面向供应群体公开。

第十一条 定向出租项目优先向本单位或合作单位职工出租，分配范围、分配方式、标准条件、租赁期限、费用收取、合同签订等事项，应通过本单位职工代表大会或企业代表会议等方式，进行集体审议通过后，由运营管理机构组织实施。

第十二条 有剩余房源的，经产权单位同意，报所在区保障性租赁住房工作领导小组后，可以面向社会中符合条件的人员出租，运营管理机构应按照本办法面向社会出租的有关规定执行。

第四章 面向社会出租房源使用管理

第十三条 运营管理机构的营业执照经营范围应当包含房屋租赁相关业务。

第十四条 项目具备招租条件后，运营管理机构应通过泉城安居平台发布招租公告，公告应明确产权单位、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。

第十五条 面向社会出租的保障性租赁住房租赁合同签订期限一般不少于1个月，一次最长不超过6年。合同期满后，符合条件的承租人可申请续租。

第十六条 承租人与运营管理机构签订租赁合同，使用“济南市保障性租赁住房租赁合同示范文本”。在取得保障性租赁住房项目认定书前已运营的租赁住房项目，运营单位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。

第十七条 保障性租赁住房运营机构按合同约定收取租金和押金，押金不得超过一个月租金。夫妻双方在本市无自有住房的承租人可提取公积金用于支付保障性租赁住房租金。

第十八条 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，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气、用暖价格按照居民价格标准执行。

第十九条 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。

第二十条 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。

第二十一条 运营管理机构应结合房源实际，可按套或按

间出租。保障性租赁住房居住人数和人均居住面积应当符合国家和本市租赁住房居住有关规定。

第二十二条 用人单位整体承租的，分配房源后，用人单位自行安排本单位符合条件的人员居住，并负责做好相关管理工作，不得将保障性租赁住房转租赚取差价，不得安排其他单位人员入住。用人单位应及时通过泉城安居平台完善入住人信息，并按照人员变化情况进行更新。

第二十三条 项目所在区住房城乡建设部门应定期组织对承租人及家庭成员自有住房情况进行复核，并将结果及时反馈至承租人和运营管理机构。

租赁期限内，承租人出现不再符合保障条件情形的，应终止租赁协议，不再享受保障性租赁住房优惠租金。

第二十四条 符合保障性租赁住房申请条件的新市民、青年人等群体，同时符合租赁住房补贴申请条件的，可在承租保障性租赁住房后，按规定提出租赁住房补贴申请。

第五章 监督管理

第二十五条 市住房城乡建设部门应加强对区住房城乡建设部门相关工作的指导，相关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，加强巡查检查。在巡查检查过程中，发现存在未按照规定出租保障性租赁住房等情况的，相关职能部门按照职责及时责令整改、依法处置；情节严重的，可采

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处理。

第六章 附 则

第二十六条 济南新旧动能转换起步区、平阴县、商河县可参照本办法执行，也可结合实际自行制定管理办法。

第二十七条 本办法自 2024 年 5 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

抄送: 各区县人民政府、功能区管委会, 市直有关部门

济南市住房和城乡建设局办公室

2024年3月27日印发
