

JNCR - 2018 - 0020019

# 济南市人民政府办公厅文件

济政办发〔2018〕30号

---

## 济南市人民政府办公厅 关于印发济南市社会组织建设公共租赁 住房管理办法的通知

各区县人民政府，市政府各部门：

《济南市社会组织建设公共租赁住房管理办法》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

2018年11月20日

（此件公开发布）

# 济南市社会组织建设公共租赁住房管理办法

**第一条** 为鼓励和支持各类社会组织建设公共租赁住房，多渠道解决中等偏下收入住房困难职工家庭、引进人才、新就业职工的住房问题，根据上级有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称社会组织指各类开发区和产业园区、大专院校、企事业单位等。

**第三条** 市住房保障管理局是社会组织建设公共租赁住房工作的主管部门，区住房保障管理部门是社会组织建设公共租赁住房的具体实施部门，市、区有关部门按照各自职责分工，做好相关工作。

**第四条** 社会组织建设和使用公共租赁住房坚持政府引导、规范运作、定向使用、只租不售的原则。

**第五条** 社会组织可以利用自用土地，自筹资金投资建设公共租赁住房，也可与政府或社会组织之间通过合作方式建设。

任何组织和个人严禁借集资、借款、预交租金等名义变相向职工筹集资金；严禁以建设公共租赁住房名义，变相进行商品住房开发、福利分房、集资建房。

**第六条** 在符合土地利用总体规划、城市总体规划的前提下，经市、县政府批准，社会组织可利用自用土地建设公共租赁住房，并确保建设用地不影响本单位未来的生产和发展。

自用土地暂不办理土地用途变更手续，土地性质原为划拨的，不改变用地性质；原为出让的，不缴纳用地差价，不得转让。

**第七条** 社会组织建设公共租赁住房规模应充分考虑利用自用土地资源，在资金筹措、用地范围、规划条件允许的前提下，根据企业自身发展需要确定公共租赁住房的规模。

**第八条** 支持人才聚集度高、自有存量用地具备条件的重点企业、产业园区利用自用存量工业用地建设公共租赁住房，但应符合国家关于工业用地利用的有关规定。确因实际需求、场地条件限制等客观原因，不能满足工业用地厂前区比例要求的，在符合城乡规划的情况下，其土地用途经批准可由工业用地调整为居住用地，用于保障房建设。

**第九条** 政府公有住房出售收入的70%用于公共租赁住房建设，社会组织可参照执行。

**第十条** 社会组织建设公共租赁住房可按规定享受行政事业性收费和政府性基金减免政策；建设和运营管理方面涉及的税费享受国家有关税收优惠。

**第十一条** 社会组织建设公共租赁住房项目，应结合实

际做好供水、供电、供气、供热、排水等公用设施配套工作，确保与主体工程同步规划、同步建设、同步交付使用。

**第十二条** 社会组织建设公共租赁住房可以是成套住房，也可以是集体宿舍或公寓。单套建筑面积标准按照国家、省有关规定执行，建筑设计要符合有关规定和技术标准。

**第十三条** 人才集聚度高的企事业单位可安排人才公寓，公寓设计应针对企业发展和人才寓居实际需求，注重实用性、灵活性，合理安排建筑布局 and 各类配套服务设施。

**第十四条** 建设单位办理公共租赁住房建设手续前，应将公共租赁住房建设意见提报本单位职代会或职工大会讨论。

**第十五条** 社会组织建设公共租赁住房按以下程序审批：

（一）建设单位持申请报告、本单位职代会或职工大会通过的公共租赁住房建设意见书、土地使用证、企业营业执照（组织机构代码证或“三证合一”后的营业执照均可）等有关材料向区住房保障管理部门提出申请，区住房保障管理部门经勘查、审核出具《社会组织建设公共租赁住房预审意见》（以下简称《预审意见》），并报市住房保障主管部门备案，纳入城市公共租赁住房管理范畴。

（二）发改、国土资源、规划、城乡建设等部门根据有

关规定，为经预审的公共租赁住房项目办理相关建设手续。公共租赁住房项目开工后，各区住房保障管理部门对开工项目进行跟踪监管，并填写《社会组织建设公共租赁住房项目跟踪记录表》。

城乡建设部门依据《预审意见》及相关资料，为符合条件的建设项目办理行政事业性收费和政府性基金减免手续。

（三）公共租赁住房项目建成后，建设单位向区住房保障管理部门提出项目审查申请，区住房保障管理部门查验建筑工程质量竣工验收报告、房屋面积测量报告、公共租赁住房项目跟踪记录表后，对项目现场进行勘察，符合要求的，出具《社会组织建设公共租赁住房审查确认意见》（以下简称《审查确认意见》），并报市住房保障主管部门备案。

（四）不动产登记部门依据《审查确认意见》及相关资料，为符合条件的公共租赁住房项目办理新建项目初始登记手续，并注明“公共租赁住房”。

**第十六条** 社会组织建设的公共租赁住房办理用地手续时，维持土地原证载用途不变，原权属主体不变，在土地登记簿及土地权属证书中注明该宗地用于公共租赁住房，此类用地不得转让、分割、抵押等，土地处置时须按原证载用途评估土地价值。

**第十七条** 社会组织建设的公共租赁住房只办理初始登记，不办理分户产权。合作建设的公共租赁住房，产权共

有，产权份额按投资比例确定；房屋权属证书中应注明共有人及共有份额，其使用权、管理权及收益权由合作各方协商确定。

**第十八条** 符合我市公共租赁住房准入标准的职工家庭、引进人才可承租成套住房，单身职工可承租集体宿舍或公寓，居住集体宿舍的人均使用面积不低于5平方米。

**第十九条** 社会组织建设的公共租赁住房向本单位符合条件的职工定向出租，不得出售，配租方案向市住房保障主管部门备案后方可组织实施。如有剩余房源，经市住房保障主管部门批准后，统一向全市符合条件的申请人出租。

**第二十条** 社会组织建设公共租赁住房有下列情形之一的，审批部门不予审批，不动产登记部门不予确权登记：

（一）未按审批要求建设，或者超标准建设的；

（二）借公共租赁住房名义，变相搞福利分房或商品房开发向社会销售的；

（三）出租对象不符合规定要求的。

**第二十一条** 建设单位擅自转变公共租赁住房用途，变相进行商品住房开发、以公共租赁住房名义变相进行实物分房、集资建房、拒绝执行相关规定的，由相关主管部门责令改正，拒不改正的，由相关主管部门依法予以处理。

**第二十二条** 规划、国土资源、城乡建设、住房保障管理等部门应按照各自职责，对社会组织建设公共租赁住房依

法依规进行监督管理；纪检监察机关应对有关部门依法履行职责情况进行监督，对失职渎职、权钱交易等违纪违法行为进行查处，构成犯罪的移送司法机关处理。

**第二十三条** 驻济中央和省直单位可参照本办法执行。

**第二十四条** 本办法自 2018 年 12 月 20 日施行，有效期至 2023 年 12 月 19 日。《济南市人民政府办公厅关于印发济南市社会组织建设公共租赁住房暂行规定的通知》（济政办发〔2011〕15 号）同时废止。

---

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20日印发

---