

# 济南市人民政府办公厅文件

济政办发〔2020〕11号

---

## 济南市人民政府办公厅 关于印发济南市国有建设用地租赁住房建设和 运营管理办法（试行）的通知

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

《济南市国有建设用地租赁住房建设和运营管理办法（试行）》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

2020年6月15日

（此件公开发布）

# 济南市国有建设用地租赁住房建设和运营 管理办法（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为加快培育和发展我市住房租赁市场，切实做好租赁住房建设、运营管理工作，按照《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）和我市关于培育和发展住房租赁市场试点工作的意见精神，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于我市各区（含济南高新区、市南部山区、济南新旧动能转换先行区、莱芜高新区，下同）租赁住房的建设和运营管理。平阴县、商河县可按照本辖区住房租赁市场发展实际参照执行。

**第三条** 市住房城乡建设部门负责指导、监督全市租赁住房建设管理工作。自然资源和规划部门负责办理租赁住房建设用地规划手续，并依职责予以监管；各区政府（含代管镇、街道的功能区管理机构，下同）负责监督和管理辖区内租赁住房建设。

**第四条** 租赁住房建设按照政府指导、市场参与的原

则，各级政府应加大财政资金投入，支持住房租赁市场发展，吸引社会资本参与租赁住房建设，引导社会资本与国有投融资平台合作建设租赁住房。

**第五条** 市住房城乡建设部门会同市发展改革、财政、自然资源和规划等部门，结合我市经济社会发展情况、国土空间规划以及不同区域住房租赁供需形势，编制租赁住房建设发展规划及年度计划，报市政府批准后实施。各区政府根据年度计划将任务分解落实到地块。

## 第二章 土地供应及规划建设管理

**第六条** 为进一步培育和发展我市住房租赁市场，对需要新增建设用地指标的，实行应保尽保。

**第七条** 租赁住房重点布局在产业聚集区、商业商务聚集区、交通枢纽地区（含轨道交通站点周边）、高校、科研园区等交通便捷、生产生活便利、租赁住房需求集中的区域；轨道交通沿线车辆基地上盖物业应配建不低于20%的租赁住房。

**第八条** 新建租赁住房可采取整地块规划、商品住房开发项目配建以及工业（产业）园区工业项目配套等方式建设。

**第九条** 土地供应采取协议出让、招拍挂出让两种方式。整地块规划建设的租赁住房项目应在规划居住用地内选

址，采取协议出让方式供地；如有两个以上意向人，应采取招拍挂方式。商品住房开发项目配建租赁住房应采取招拍挂出让方式供地。

**第十条** 协议出让用地价格评估以收益还原法、成本法评估为主。租赁住房用地出让应在评估价的基础上结合地块取得和直接开发成本以及本市住房租赁市场实际情况，经市国有建设用地使用权招标采购挂牌出让工作联席会议集体决策，综合确定最终出让价格。

**第十一条** 整地块规划建设的租赁住房项目用地出让前，市住房城乡建设部门应就租赁住房的套型面积、套型比例、自持年限、装修标准等提出要求；配建租赁住房的普通商品住房用地出让前，应明确配建比例、配建方式、产权移交等内容。以上要求报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）审核同意后，由熟化主体列入土地出让方案，土地竞得人按方案要求组织实施。

**第十二条** 鼓励自有土地权属人在符合规划的前提下建设租赁住房。建设方案经市领导小组同意并报市政府批准后，按协议出让方式与原产权人签订土地出让合同。

**第十三条** 在租赁住房需求旺盛区域，城中村改造保障用地按程序调整为居住用地后可用于租赁住房建设。

**第十四条** 土地出让后，市住房城乡建设部门、各区政府应严格按照土地出让条件中列明的具体要求，与土地受让

人签订监管协议。

**第十五条** 租赁住房建设主体主要包括市区两级投融资平台、房地产开发企业、专业化住房租赁运营机构、自有土地权属人、集体经济组织等。

**第十六条** 新建商品住房开发项目原则上应按照不小于地上建筑面积 10% 的比例配建租赁住房，轨道交通站点半径 1 公里范围内的商品住房开发项目配建比例原则上不低于 20%（其中面积小于 3 公顷（含）地块应全部用于租赁住房建设）。竣工验收合格后，租赁住房产权移交给政府，并委托市国有房屋租赁运营管理机构管理。确因区域、规模等条件限制，不宜配建租赁住房的，房地产开发企业应在其他适合配建的商品住房开发项目中补建。

**第十七条** 工业（产业）园区中工业项目应严格控制配建租赁住房。经市领导小组同意的，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%。配建的租赁住房应为职工集体宿舍，不得建设成套住宅，建筑面积不得超过地上总建筑面积的 15%，单间使用面积控制在 25 平方米左右。

**第十八条** 租赁住房建设应统筹考虑基础设施、公共服务设施的承载能力，针对租赁使用特点，做好项目相关配套设施规划布局。居住人口按照人均 35 平方米居住建筑面积

估算，社区服务、文化教育等配套设施的人均配建标准原则上不得低于同等规模普通商品住房标准，车位按照每百平方米租赁住房建筑面积不低于 1.1 个的标准配套。相关配套设施须与租赁住房建设同步规划、同步设计、同步建设、同步交付使用。

**第十九条** 为便于管理和使用，商品房开发项目配建的租赁住房应相对集中，以整幢为最小单位，并合理设置居住及配套服务功能区。分期开发建设的商品房项目，其配建的租赁住房原则上应纳入首期建设及交付。

**第二十条** 租赁住房户型建筑面积不得超过 90 平方米，户型设置原则上为 90 平方米、60 平方米、35 平方米。要合理设置项目户型配比，35 平方米左右的户型原则上应占项目总套数的 50%。

### 第三章 登记及转让管理

**第二十一条** 办理租赁住房不动产登记应当以整栋楼为最小单元，产权证书用途栏登记为城镇住宅用地（租赁住房用地）/住宅（租赁住房）。

**第二十二条** 租赁住房在自持年限内不得销售、转让及拆分抵押，不得分割登记、分割抵押，相关限制性内容应在不动产登记簿和不动产权证书上载明。城中村改造保障用地及自有土地上建设的租赁住房不得分割、转让，且不得调整

为普通商品房。城中村改造保障用地上建设的租赁住房产权归集体经济组织所有。

**第二十三条** 租赁住房可整体用于抵押。抵押权实现时，抵押物买受人须到市住房城乡建设部门备案。确因企业合并重组、股权转让、破产等特殊情形导致租赁住房产权发生实际转移的，产权承接人须到市住房城乡建设部门备案。

买受人（承接人）申请办理不动产登记的，需携带市住房城乡建设部门出具的备案材料。买受人（承接人）应继续履行原土地出让合同、原监管协议，并在合同期内继续履行相应住房租赁合同。

**第二十四条** 不动产权利人办理变更登记时，需经住房城乡建设部门同意。

## 第四章 运营管理

**第二十五条** 整地块规划建设的租赁住房，建设单位应在建设完成后，组建或委托专业化运营单位对租赁住房实施管理。除自有用地、城中村改造保障用地上建设的租赁住房，整地块规划建设的租赁住房自持年限不得少于10年（自取得房屋产权登记起计算），自持期满后可通过补缴土地出让金的方式调整为普通商品住房出售，具体办法另行制定。

**第二十六条** 商品住房开发项目配建的租赁住房竣工验收

收合格后，由市国有房屋租赁运营管理机构统一运营管理，除保障特定入住条件的承租人外，其余房屋通过市场化运作面向社会出租。

**第二十七条** 工业项目配套的职工集体宿舍由工业（产业）园区物业管理单位或委托的专业化运营单位统一管理，不得销售、“以租代售”或作为职工福利房。

**第二十八条** 所有新建（配建）租赁住房应纳入市住房租赁综合服务平台统一管理，并按照我市住房租赁企业登记及合同网签备案管理有关规定进行租赁合同网签备案。

**第二十九条** 逐步建立租赁住房租金水平调查监测和定期公布制度，提高租金透明度，为租赁当事人提供参考，引导市场预期，稳定市场租金。享受财政资金补贴的租赁住房，租金按照政府相关部门制定的指导价格标准执行。

**第三十条** 所有新建（配建）租赁住房均不得“以租代售”。运营单位不得一次性收取3个月（不含）以上租金，收取押金金额不得超过1个月租金，不得以收取保证金等方式变相出售。

**第三十一条** 租赁住房运营单位除收取押金、租金、物业管理费和其他使用房屋所产生的合理费用外，不得以任何名目向承租人收取其他费用。

**第三十二条** 新建（配建）租赁住房的运营单位应使用备案时提供的企业银行账户收取租金，并接受住房城乡建设

部门对房源租金水平、租赁期限及经营状况的监管。

## 第五章 物业服务管理

**第三十三条** 新建（配建）租赁住房按照“谁建设、谁管理”原则，结合租赁住房规模、分布、承租人需求等情况提供物业服务。

**第三十四条** 整地块规划建设的租赁住房物业服务可由运营单位自行提供，也可聘请其他物业服务企业承担。

**第三十五条** 商品住房开发项目配建的租赁住房，物业服务由市国有房屋租赁运营管理机构提供或委托配建租赁住房所在小区的物业服务企业承担。

商品房开发项目配建的租赁住房应预留满足租赁住房规划要求的停车位，并优先出租给承租人使用。

**第三十六条** 工业项目配套的职工集体宿舍，由园区物业服务单位或其委托的专业性服务企业结合工业（产业）园区企业员工职住需求提供物业服务。

**第三十七条** 租赁住房物业服务费由承租人承担，物业服务收费标准与服务标准相对应，在租赁住房合同中具体约定。物业服务企业应与租赁住房运营单位签订物业服务协议，明确服务内容、服务标准、收费标准和收取方式、合同期限、权利义务、违约责任等。

**第三十八条** 物业服务企业应健全物业共用部位、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。电梯等特种设备及自动消防设施，由物业服务企业聘请专业服务单位维护、保养，并明确各方安全管理责任。

**第三十九条** 租赁住房产权单位要落实房屋安全管理、养护维修责任，完善相关制度，做好房屋和附属设施设备的日常养护维修、突发应急事件处理等工作。

## 第六章 监督管理

**第四十条** 市住房城乡建设部门会同相关部门对市级投融资平台、市国有房屋租赁运营管理机构建设、运营的租赁住房实施监督管理；各区住房城乡建设部门会同相关部门对区级投融资平台及房地产开发企业建设运营的租赁住房、工业项目配套职工集体宿舍实施监督管理。

**第四十一条** 租赁住房应当按照《济南市工程建设项目审批制度改革实施方案》（济政发〔2019〕12号）相关规定实施建设并验收，相关部门按规定进行流程监管。

**第四十二条** 存在下列行为的，市住房城乡建设部门要责令限期整改，拒不整改的，记入信用档案，并会同相关部门采取追缴奖补资金、缴纳违约金、收回土地、限制网签等措施，依法依规予以处理：

1. 违反土地出让合同、监管协议约定的；

2. 不配建或少配建的；
3. 不按规定时间和进度建设租赁住房的；
4. 不移交或少移交租赁住房的；
5. 不按规定标准装修的；
6. “以租代售”的；
7. 未到合同约定自持年限擅自售房的；
8. 其他违反国家、省、市相关规定的。

## 第七章 附 则

**第四十三条** 本办法自2020年6月15日起施行，有效期至2022年6月14日。

**第四十四条** 本办法由市住房城乡建设局、市自然资源和规划局负责解释。

---

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

2020年6月15日印发

---