

# 济宁市人民政府办公室文件

济政办发〔2022〕10号

---

## 济宁市人民政府办公室 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各县（市、区）人民政府，济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区、曲阜文化建设示范区管委会（推进办公室），市政府各部门，各大企业，各高等院校：

为贯彻落实《山东省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》（鲁政办发〔2021〕17号）精神，大力发展保障性租赁住房，有效缓解新市民、青年人住房困难，结合我市工作实际，制定本实施意见。

### 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，全面贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持以人民为中心的发展理念，坚持“房住不炒”定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断提升住房保障水平，推动实现全市城镇居民住有所居的目标。

（二）发展目标。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，坚持“谁投资、谁所有”，引导多主体投资、多渠道供给。鼓励和支持专业化规模化住房租赁企业建设、运营和管理保障性租赁住房。“十四五”期间，全市计划新增保障性租赁住房5000套（间）、发放保障性租赁住房租赁补贴3000户（人），有效缓解新市民、青年人等群体住房困难。

## **二、建立健全基础制度**

（一）明确对象标准。保障性租赁住房重点保障在城区工作生活、正常缴纳养老保险和住房公积金、在当地无自有住房的新市民、青年人，特别是符合当地住房困难标准的从事基本公共服务的外来务工、新就业人员。保障性租赁住房户型以建筑面积不超过70平方米为主。（市住房城乡建设局牵头，市人力资源社会保障局、市住房公积金管理中心配合）

（二）合理确定租金。保障性租赁住房租金按照“可负担、

可持续”原则，可通过委托第三方机构，依据享受的各类支持政策逐项目测算，租金标准原则上不高于同区域住房市场租金的80%确定，并向社会公示。保障性租赁住房租金实行动态调整，调整周期不超过2年。（市住房城乡建设局牵头）

（三）多方参与供给。各县（市、区）政府（管委会）要结合辖区保障性租赁住房需求、存量土地、存量房屋情况，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，多渠道筹集房源，切实增加供给。符合保障性租赁住房政策标准的租赁型人才住房等项目，可纳入保障性租赁住房房源管理。〔各县（市、区）政府（管委会）牵头〕

（四）严格质量安全监管。保障性租赁住房应符合集中式租赁住房建设适用标准，实行联合验收。非居住存量房屋改建、改造前应对房屋安全性能进行鉴定，改建、改造方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。运营管理单位要加强维护，落实消防安全责任制，完善应急预案及处置机制，定期开展消防安全检查。（市住房城乡建设局、市消防救援支队牵头）

（五）规范运营管理。建立健全住房租赁服务监管信息平台，市、县两级住房城乡建设部门要落实监督责任，将保障性租赁住房统一纳入住房租赁服务监管信息平台，加强对保障性租赁住房出租和运营管理的全过程监督。依托政务资源共享平台，加强相

关部门信息互联互通，提高审核时效和信息化服务水平。推进信用体系建设，建立健全各主体诚信档案，完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。（市住房城乡建设局牵头，市发展改革委、市大数据中心配合）

### 三、加大政策支持力度

#### （一）加大土地政策支持。

1. 对企事业单位依法取得使用权的土地，经项目所在地城市人民政府同意，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿等前提下，可用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨性质的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。〔市自然资源和规划局牵头，各县（市、区）政府（管委会）配合〕

2. 经项目所在地城市人民政府同意，在确保安全的前提下，产业园区内工业项目配套的行政办公及生活配套服务设施用地面积占项目总面积的比例上限可由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高的部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建设面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。〔市自然资源和规划局牵头，各县（市、区）政府（管委会）配合〕

3. 对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经项目所在地城市人民政府同意，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。〔市自然资源和规划局、市住房城乡建设局牵头，各县（市、区）政府（管委会）配合〕

4. 加大用地保障力度。在编制年度住房用地供应计划时，单列指标、优先安排、应保尽保，进一步加大保障性租赁住房用地供应。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许在一年内分期缴清出让价款。在新出让商品住房用地中配建一定比例的保障性租赁住房或者提供面积、标准等同的商品住房转为保障性租赁住房。〔市自然资源和规划局牵头，各县（市、区）政府（管委会）配合〕

## （二）落实税费和中央补助资金支持政策。

1. 积极向上争取中央补助资金，对符合规定的保障性租赁住房建设项目予以资金支持。〔市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局牵头，各县（市、区）政府（管委会）配合〕

2. 对住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房，或者企业事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁

企业出租保障性租赁住房，符合规定条件的，落实相应增值税、房产税优惠政策。住房租赁企业有关税收优惠政策按照《财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号》文件执行。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。（市财政局、市税务局、市住房城乡建设局牵头）

3. 利用非居住存量土地或房屋改建为保障性租赁住房的项目，在取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气、用暖价格按照居民标准执行。加强价格监督检查，对专营单位不按规定落实优惠政策的违法违规行为，严格依法查处。（市发展改革委、市市场监管局牵头）

（三）完善金融政策配套。加大对保障性租赁住房建设的信贷支持力度。鼓励银行业金融机构以市场化方式向建设、自持运营的保障性租赁住房的主体提供长期低息贷款；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等用于保障性租赁住房建设和运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券；支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。（市发展改革委、市地方金融监管局、人民银行济

宁市中心支行、济宁银保监分局牵头)

(四) 优化审批流程。精简审批事项和环节，提高项目审批效率，加快保障性租赁房源转化投用速度。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，可由项目所在县(市、区)政府(管委会)组织相关部门联合审查建设方案。根据保障性租赁住房项目认定书核发规则出具项目认定书后，按程序办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。不涉及土地权属变化的项目，已有用地手续等材料可作为土地证明文件，不再办理用地手续。〔各县(市、区)政府(管委会)牵头，市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市行政审批服务局配合〕

#### 四、保障措施

(一) 加强组织领导。市住房保障工作领导小组负责保障性租赁住房政策制定、规划建设、资金使用、租赁管理等重大事项的决策、协调。各县(市、区)政府(管委会)要落实好主体责任，切实提高政治站位，高度重视发展保障性租赁住房，成立相应工作机制，摸清辖区内保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，加强对保障性租赁住房的规划、建设、出租、运营的全过程管理，严格监督监管。

(二) 强化部门协作。市住房城乡建设部门要加强对全市发展保障性租赁住房工作的组织协调和指导，会同有关部门组织做好发展保障性租赁住房情况监测评价。市发展改革、财政、自然

资源和规划、税务、金融、行政审批、消防、大数据等部门、单位要加强政策协调和业务指导，尽快出台相关配套文件，确保政策落实到位。

（三）做好宣传引导。各级各有关部门要广泛开展宣传，充分调动各方推进发展保障性租赁住房的积极性和创造性，形成全社会广泛支持、各类主体积极参与的良好氛围。

济宁市人民政府办公室

2022年11月10日

（此件公开发布）

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院，济宁军分区。

各民主党派市委会（总支部），市工商联。

---

济宁市人民政府办公室

2022年11月10日印发