



## 推进住房租赁市场试点工作,保障新市民住有所居

# 济南力争实现“人人有房住、房房有人住”

近日,《中国建设报》刊登了《济南市通过多种渠道筹集租赁住房》一文,介绍济南住房租赁市场发展建设中的经验做法,同时,济南市积极推进政策性租赁住房试点工作的经验做法,也被住房和城乡建设部编发的《建设工作简报》向全国推介。

自2019年入选中央财政支持住房租赁发展试点城市以来,济南结合实际,出台11项配套政策,搭建住房租赁综合服务平台,加快推进住房租赁市场试点工作,通过创新体制机制等途径,建立市场发展长效机制,使住房租赁市场发展“有据可依”。

积极推进政策性租赁住房试点工作,培育发展住房租赁市场,济南将如何保障新市民住有所居,实现“人人有房住、房房有人住”?对此,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者进行了深入探访。



济南市住房和城乡建设局与中国建设银行山东省分行及相关企业三方签约活动。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 谷婉宁

### 解决“新市民”住房困难 推进政策性租赁住房建设

大力培育健全住房租赁市场,以解决“新市民”住房问题为出发点,济南将大力发展政策性租赁住房,推动住房保障体系与住房市场或租赁市场体系相衔接,努力使人人住有所居。

政策性租赁住房主要为在济无住房的非户籍常住人口和新落户的新就业大学生,提供小户型、低租金,建在老城区、面向新市民的住房,解决新市民阶段性住房困难,未来将由政府给予政策支持,市场主体投资建设。政策性租赁住房要求物业服务不得低于三星级服务标准,租金标准为同时期、同地段、同品质市场租赁住房租金标准的50%—70%。

为更好推进政策性租赁住房建设,加强政府对租赁市场的调控管理,济南市正组建市属国有大型住房租赁公司,统一管理政府所有产权房源,加大保障力度。济南市住房和城乡建设局、中国

建设银行济南分行也抽调7名业务骨干,组建了政策性租赁住房推进工作专班。2020年5月9日,在住房和城乡建设部推动下,济南市人民政府与中国建设银行签订《发展政策性租赁住房战略合作协议》,未来三年中国建设银行将提供不低于300亿元的贷款支持济南市筹集15万套(间)政策性租赁住房,将服务新市民等群体20余万人。

据了解,济南市住房和城乡建设局会同中国建设银行山东分行,分别与6家企业签订政、银、企三方合作协议,推动项目和资金落地。目前,已筛选出近10个政策性租赁住房储备项目,并确定了蓝海领航等4个政策性租赁住房试点项目。

### 出台11项配套政策 网上平台已有15.8万套房源

和全国大多数城市一样,济南市住房租赁市场也面临发展基础薄弱、体制机制不健全、配套政策滞后等问题。2019年7月,济南市成功入选培育和发展住房租赁市场发展试点城市,得到了中央财政专项资金的大力支持。济南市委市政府高度重视,成立了由市长任组长的济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组。在不到一年的时间,济南结合实际,先后研究制定并出台了11项配套政策,为住房租赁市场发展提供了制度保障。

在《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》(以下称《实施意见》)中,济南住房租赁市场的发展脉络逐步呈现。

《实施意见》提出,在试点工作期间,加快出台相关配套政策,建立适应济南住房租赁市场发展的管理体制,保障住房租赁市场发展“有据可依”;多渠道筹集租赁房源,增加有效供给,通过盘活、改建、新建等方式,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;培育专业化规模化住房租赁企业,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;搭建“济南住房租赁综合服务平台”(以下称“市租赁平台”),为住房租赁企业、出租人、承租人提供网上“一站式”服务,对租赁房源从信息发布、核验到租赁合同网上签约备案

全部环节实施全流程监管。市租赁平台已于今年2月上旬上线试运行,截至目前已录入超过15.8万套的房源信息。

### 商品房按比例配建租赁住房 租住后“幸福度”不低于商品房

为高效筹集房源,济南对社会闲置住房重新盘活利用,并将用途为办公、商业、旅(宾)馆、厂房、仓储等非居住存量房屋改建为租赁住房,通过出台《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(试行)》、《关于支持改建非居住存量房屋用作租赁住房的实施意见(试行)》等办法,规范盘活、改建的标准,为筹集更多房源提供了政策支持。

同时,针对新建租赁住房怎么建、在哪建、谁来建的问题,出台《济南市国有建设用地租赁住房建设和运营管理暂行办法(试行)》,在土地供应及规划、建设管理、运营管理、物业服务管理等方面做出详细要求,明确商品住房开发项目需要配建租赁住房的要求,未来可实现承租人入住后的“居住感”“幸福度”与普通商品住房保持一致。

办法中指出,商品住房在开发建设时,需要按照不小于地上建筑面积10%的比例配建租赁住房,在轨道交通站点半径1公里范围内的商品房项目,其配建比例不低于20%。同时,开发商还要做好租赁住房应有的设施、服务、文化教育等配套规划,其标准不得低于同等规模普通商品住房的标准,配套设施也要与租赁住房建设同步规划、交付等。

### 全面规范市场,加强企业监管 保障承租人落户、教育等权益

租赁住房的筹集、建设、运营有了完备的实施管理办法,济南还充分考虑市场监管,制定出台相关管理规范,维护住房租赁市场秩序,保证住房租赁市场安全有序运行。

为强化行业企业监管,出台《济南市住房租赁企业登记及合同网签备案管理办法》,提出租赁信息全采集、合同网签全覆盖、租赁交易全监管的要求,全面规范济南市房屋租赁登记备案行为,保障住房租赁利益相关方合法权

益。值得注意的是,房屋出租人委托经纪机构出租房屋时,需提供房屋产权人身份证明、房屋所有权证书或者其他合法权属证明。房屋租赁当事人提交的材料应当真实、合法、有效,不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

同时,社会公众在租房时,还可在济南市租赁平台上查询企业及从业人员信用信息,《济南市住房租赁行业信用管理办法》完善住房租赁行业信用体系,对济南住房租赁行业实施诚信度评定和分级管理,健全行业企业守信联合激励、失信联合惩戒机制,全面提高济南市住房租赁行业诚信经营意识。

为构建有利于保护承租人权益的体制机制,落实新市民基本公共服务政策,出台《济南市符合条件的租赁住房承租人相关权益保障的实施意见(试行)》,保障济南符合条件的承租人及子女享受义务教育、落户、医疗、养老、提取公积金等方面的权益,着力减少承租人“后顾之忧”,促进住房租赁市场的可持续发展。

根据文件,凡符合济南现行户口迁移政策的,可在租赁住房地址办理落户,也可自愿选择在租赁住房所在地社区集体户办理落户。各区县政府负责统筹义务教育学校学位,努力解决承租子女义务教育问题,根据经济社会发展情况制定教育发展规划,将承租子女义务教育统一纳入规划,在确保“零择校”的基础上实行免试就近入学和积分入学制度。

培育发展住房租赁市场,完善构建住房保障体系两手抓,两手都要硬,下一步,济南市住房和城乡建设局将继续优化住房租赁综合服务平台,挖掘房源供应潜力,培育专业化、规模化企业,探索建立供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。同时,重点推动政策性租赁住房项目建设,探索研究政策性租赁住房建设、分配、使用管理办法,建立有关工作机制,为新市民提供住房保障。通过推进住房租赁市场试点建设,加快住房保障体系构建,济南市住房和城乡建设局将为城市居民提供更安全的房源、更优质的住房保障,努力为全体市民解决不同阶段的住房难题,力争实现“人人有房住、房房有人住”。



蓝海领航大数据产业园职工集体宿舍