

杭州市住房保障暨保障性租赁住房工作领导小组文件

杭房住保〔2022〕2号

关于印发《杭州市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的通知

各成员单位：

为进一步做好本市保障性租赁住房租赁管理工作，现将《杭州市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》予以印发，请认真贯彻执行。

杭州市住房保障暨保障性租赁住房工作领导小组

2022年8月8日



抄送：桐庐县、淳安县、建德市人民政府



杭州市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）

为加快推进住房保障工作，规范保障性租赁住房管理，解决好新市民、青年人住房困难，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），《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）、《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（杭政办发〔2021〕54号），制定本办法。

一、总体要求

（一）本办法适用于杭州市范围内保障性租赁住房的租赁管理。

保障性租赁住房中的蓝领公寓、人才专项租赁住房项目的承租条件、租赁程序、租金价格等有特别规定，与本办法不一致的，以特别规定为准。

（二）市住房保障和房产管理部门牵头开展全市保障性租赁住房租赁管理工作，市建设、规划和自然资源、生态环境、市场监管、公安、城管、税务、消防救援等部门按照职责分工做好保障性租赁住房租赁管理工作，对各区、县（市）政府保障性租赁住房租赁管理工作进行监督指导。

各区、县（市）政府负责本辖区内保障性租赁住房租赁管理工作，组织职能部门按照职责分工开展保障性租赁住房主体、房源、租赁等环节全过程监管，确保规范有序。

（三）本办法所称的“面向社会出租”是指公开发布招租公告面向不特定人群出租保障性租赁住房。“定向出租”是指面向本单位、本园区、本系统、本区域符合条件的特定人群出租保障性租赁住房。

二、主体管理要求

（一）面向社会出租的保障性租赁住房的运营管理单位，营业执照经营范围应当包含“住房租赁”。

保障性租赁住房项目建设单位或产权单位不符合前款要求的，应当委托具备条件的单位实施运营管理。

（二）运营单位应在发布保障性租赁住房招租公告（面向社会出租）或招租通知（定向出租）前向区住房保障和房产管理部门申请备案，并在杭州市住房租赁监管服务平台开户，取得用户操作权限，按要求录入相关信息。

（三）保障性租赁住房的承租人或用人单位整体承租后安排的入住人（以下简称“入住人”）需同时符合下列条件：

1. 承租人或入住人及其配偶、未成年子女在项目所在区域无房。所在区域范围由运营单位在招租公告中明确。已签订商品房预售合同但房屋尚未交付的，在交付前视同无房。

2. 承租人或入住人及其配偶、未成年子女在全市范围内未获得公租房实物配租等住房保障。

（四）各区、县（市）可以结合职住平衡的实际需要细化无房的具体范围，并报市住房保障暨保障性租赁住房工作领导小组备案。

运营单位可以在本办法规定的承租人或入住人条件及前款规定的基础上，结合项目实际，细化设置保障性租赁住房承租人或入住人应当符合的其他条件。运营单位设置其他条件的，应报区保障性租赁住房工作领导小组办公室审核同意，并在项目招租公告或招租通知中告知。

三、房源管理要求

（一）建设单位或运营单位将房源上传至杭州市住房租赁监管服务平台后，区保障性租赁住房工作领导小组方可发

放保障性租赁住房项目认定书。

(二) 保障性租赁住房项目应完成装修方可投入供应。

(三) 保障性租赁住房须符合《室内空气质量标准 (GB/T18883-2002)》相关要求。

面向社会出租的项目在房源首次或改建装修后发布招租公告前,企业应委托具备 CMA 检测资质的第三方机构进行室内空气质量检测,检测项目至少包含甲醛、苯、甲苯、二甲苯、总挥发性有机物 TVOC 五项指标。企业应及时将空气质量检测报告通过杭州市住房租赁监管服务平台提交备案,并应向承租人主动出示。

(四) 保障性租赁住房租金应按低于同地段同品质市场租赁住房评估租金的标准执行。

(五) 面向社会出租的保障性租赁住房的具体租金要求另行制定。

(六) 定向出租的保障性租赁住房项目,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评估本项目的市场租赁住房评估租金。运营单位应建立相应的租金管理规则,并由建设单位、园区管理单位或本系统主管部门等单位或部门盖章认可后,将租金管理规则通过杭州市住房租赁监管服务平台提交备案。

区保障性租赁住房工作领导小组办公室认为租金没有明显低于市场租赁住房租金水平的,可要求运营单位委托第三方房地产估价机构评估确定本项目的市场租赁住房评估租金。

四、租赁管理要求

(一) 保障性租赁住房取得保障性租赁住房项目认定书后,在符合供应条件前,运营单位可以通过杭州市住房租赁

监管服务平台，发布保障性租赁住房招租预公告。公告中应明确项目基本情况、整体房源情况（房屋套型、数量）、租金价格标准、预计招租时间、承租条件等内容。

（二）运营单位在招租前，确定保障性租赁住房是面向社会出租或定向出租。确定为定向出租的，需要由建设单位、园区管理单位或本系统主管部门等单位或部门书面认可。

（三）面向社会出租的保障性租赁住房招租的，运营单位应通过杭州市住房租赁监管服务平台发布招租公告。公告中应明确房源情况、租金价格[一套（间）一价]、房屋套（间）面积、租赁期限、承租条件、租赁流程等内容。

定向出租的保障性租赁住房运营前，应通过杭州市住房租赁监管服务平台上传招租通知及相关材料。通知中应明确房源情况、租金价格[一套（间）一价]、房屋套（间）面积。

（四）保障性租赁住房既可以面向符合条件的承租人出租，也可以面向用人单位整体出租，由用人单位安排符合条件的本单位员工入住。保障性租赁住房原则上实行“先到先租、随到随租”，不得挑客拒租。

用人单位整体承租的，应及时向运营单位报送入住人信息及入住人与用人单位的劳动合同，配合做好合同签订、入住人条件审核、费用收缴、退租和入住人管理等工作，不得将保障性租赁住房进行转租赚取差价。运营单位应将入住人信息上传至杭州市住房租赁监管服务平台备案。

（五）定向出租的保障性租赁住房应优先出租给本单位、本园区、本系统、本区域符合条件的特定人群，仍有多余房源的，可以面向社会出租给符合条件的其他承租人或用人单位。运营单位应按照本办法规定的面向社会出租的有关租金、房源、租赁等要求执行。

（六）运营单位可以将保障性租赁住房按套、按间或者按床位出租。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的有关规定。

（七）租赁合同签订前（用人单位整体承租的，在入住人入住前），承租人或入住人应提交本人及家庭成员符合承租（入住）条件的资料，运营单位应对承租人或入住人是否符合条件进行审核。不符合保障性租赁住房承租条件的，运营单位不得签订合同、不得安排入住。

（八）运营单位与承租人、用人单位应通过杭州市住房租赁监管服务平台签订保障性租赁住房租赁合同，或者将签订的租赁合同提交杭州市住房租赁监管服务平台备案。

运营单位与承租人或用人单位变更、终止住房租赁合同的，应当在通过杭州市住房租赁监管服务平台办理合同变更或撤销手续。

（九）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。承租人符合保障性租赁住房承租条件的，可要求运营单位按照保障性租赁住房的租金执行，并重新签订合同。

（十）积极推行使用保障性租赁住房示范文本签订租赁合同，运营单位与承租人或用人单位可以自行约定其他事项，并在合同示范文本“其他约定”中予以体现。

运营单位的格式租赁合同内容应包括租赁房屋房号（按间出租的注明房间号，按床位出租的注明床位号）、租金、相关费用的计算标准、支付期限及方式、租赁期限、房屋及其附属设施维修、房屋交割等内容。

（十一）保障性租赁住房租赁合同约定的租赁期限原

则上不得超过5年。租赁期满后，承租人或入住人经审核仍符合承租（入住）条件的，可以继续承租（入住），每次期限不得超过5年，不再符合承租（入住）条件的，应当退出。

承租人或入住人退出保障性租赁住房的，运营单位可给予最长不超过3个月的腾退过渡期，过渡期内租金按原合同约定的租金执行。过渡期满仍未腾退的，租金按市场租金缴纳直至腾退房屋。

（十二）面向社会出租的保障租赁住房运营单位应按照国家住房租赁资金监管的相关规定，落实租赁资金监管要求。

（十三）保障性租赁住房承租人应根据合同约定，按时支付租金和房屋使用过程中发生的水、电、燃气、物业服务等费用。

保障性租赁住房不作为办理落户、入学等手续的依据。

（十四）承租人或入住人不得转借、转租保障性租赁住房，不得擅自增加同住人，不得改变房屋用途，不得破坏或擅自装修房屋。违反上述规定的，运营单位可以解除租赁合同，并按照合同约定追究违约责任。

（十五）保障性租赁住房产权单位和运营单位应当做好保障性租赁住房及其配套设施的维修、养护工作，确保保障性租赁住房正常使用。

运营单位应建立完善各项管理制度及应急预案处置制度，确保保障性租赁住房项目安全合法运营；落实消防安全责任制，配备符合规定的消防设施、器材，保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，定期开展消防安全检查；落实保障性租赁住房治安和人口管理要求。

五、监督管理要求

（一）保障性租赁住房项目在取得项目认定书后，方可纳

入保障性租赁住房管理范围，享受保障性租赁住房相关支持政策。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

（二）保障性租赁住房项目不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售，不得以租代售。利用企事业单位自有闲置土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

（三）各区、县（市）政府应当加强保障性租赁住房租赁管理，建立巡查检查制度，重点查处主体备案、房源申报、承租审核、租赁价格、合同备案、挑客拒租、以租代售等方面的违规行为。对发现的问题，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，可采取通报曝光、纳入失信联合惩戒、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。

六、本办法由杭州市住房保障和房产管理局负责解释。