东阳市保障性租赁住房运营管理实施细则

（征求意见稿）

为加快推进住房保障工作，规范保障性租赁住房管理，根据《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）、《金华市人民政府办公室关于印发<金华市加快发展保障性租赁住房实施意见>的通知》（金政办发〔2021〕89 号）和《东阳市加快发展保障性租赁住房的实施办法》（东政办发〔2019〕58号）等有关规定，结合我市实际，制定本细则。

1. 总则

本细则适用于东阳市范围内保障性租赁住房（以下简称保租房）的运营管理。政府、国有企事业单位投资或持有的保障性租赁住房运营管理按照本细则规定执行，优先保障新引进人才、从事基本公共服务人员等群体。保障性租赁住房中的人才专项租赁住房承租条件、租赁程序、租金价格等有特别规定，与本细则不一致的，从其规定。其他保障性租赁住房准入标准由运营管理单位自行确定，运营管理方案经有关部门联合审核通过后，由运营管理单位负责实施。

1. 主体管理
2. “运营管理单位”，指保租房产权单位或由保租房产权单位指定的运营管理单位。保租房运营管理单位负责项目运营管理工作，按照规定要求承担房源发布、选房配租、签约备案、入住退出、日常巡查、隐患排查、安全监管等工作。政府、国有企事业单位投资或持有的保租房可自行运营管理，也可与其他市场主体合作运营或委托其他市场主体进行运营管理。
3. 运营管理单位应在保障性租赁项目投入运营前向市住房和城乡建设局申请平台备案，并在浙江省保障性租赁住房管理服务系统开户，取得用户操作权限，实行一房一码，按要求录入房源、租金价格、租赁合同等信息，申报租住人员信息。
4. 准入管理

保租房主要保障对象为符合条件的新市民、青年人等群体。

1. 申请条件

本市户籍申请人（需同时满足以下条件）：

1. 申请人具有东阳市户籍；
2. 申请人及其配偶、未成年子女在项目所在区域无房（已签订商品房预售合同但尚未交付视同有房）；
3. 申请人及其配偶、未成年子女在全市范围内未同时享受其他方式住房保障。

非本市户籍申请人（需同时满足以下条件）：

1. 申请人持有《浙江省居住证》；
2. 申请人在东阳范围内就业并缴纳社会保险费；
3. 申请人与用人单位签订一年以上劳动合同或持有营业执照等就业印证；
4. 申请人及其配偶、未成年子女在项目所在区域无房（已签订商品房预售合同但尚未交付视同有房）；
5. 申请人及其配偶、未成年子女在全市范围内未同时享受其他方式住房保障。
6. 申请资料
7. 《东阳市保障性租赁住房入住申请表》；
8. 申请人及共同申请家庭成员身份证原件及复印件；
9. 非本市户籍人员提供在东阳市的居住证、社保缴纳凭证、劳动合同或营业执照等印证资料；
10. 申请人及共同申请家庭成员婚姻状况印证资料（已婚提供结婚证，离异提供离婚证或法院民事调解书或判决书）；
11. 其他法律规定需要提供的材料。
12. 申请方式

申请人可以通过网上（浙里办 城镇住房保障）或现场两种方式申请保租房资格，提交姓名、身份证号码、工作单位等信息及相关申请资料，由市住房和城乡建设局负责审核，审核通过后取得配租资格。

1. 配租管理
2. 配租标准

单身申请人配租面积不超过40平方米；3人以下（含3人）家庭配租面积不超过70平方米。建筑面积超过70平方米的房源，优先保障引进人才或面向4人以上（含4人）家庭配租。

1. 配租规则

保租房配租以公开、公平、公正为原则，一般按照以下两个阶段实施：

1. 集中配租阶段

项目达到供应条件后，运营管理单位按照项目公告、意向登记、受理申请、选择房源、签约备案、办理入住的程序进行集中配租。

**供应对象：**所有符合准入资格的申请人。

**供应房源分类配租：**根据申请人的适配户型进行分类配租，若单房源户型数量多于申请人数，申请人按受理编号顺序依次选房签约；若单房源数量少于申请人数，申请人通过摇号配租确定“房号”后签约。

**摇号流程：**运营管理单位定期组织摇号，根据申请人适配房源类型（申请人根据配租标准选择唯一适配户型）分批摇号配租。申请人根据申请受理编号的先后顺序依次参与摇号，每个摇号号码对应一个房号或者轮空号，若摇到房号即为本次配租签约房号；若摇到轮空号，即为轮候期配租序号。未摇中房号的申请人根据房源情况按轮候顺序依次配租。

摇号及配租过程由运营管理单位组织，邀请公证处以视频影像形式全程记录，并将配租结果提交市住房和城乡建设局备案。

1. 常态化配租阶段

集中配租后的剩余房源，实行常态化配租，对符合准入条件的对象实行“先到先租，随到随租”。

配租期间，项目全部或部分户型房源满租的，应实行轮候配租，按户型建立轮候名册。

市住房和城乡建设局应将保租房配租和轮候情况及时向社会公开。

1. 禁止性规定

运营管理单位不得对符合条件的申请对象挑客拒租。

符合准入条件的申请对象发生以下情况之一的，取消其申请资格，本年度内不得再次申请（除不可抗力因素外）：

1. 未在规定的时间、地点参加配租的；
2. 参加配租但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；
3. 签订租赁合同后放弃租房的；
4. 其他放弃配租资格的情况。
5. 租赁管理
6. 租金管理
7. 租金标准

保租房租金标准由运营单位根据不同房源类型合理确定。政府、国有企事业单位投资或者持有的保租房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的80%；其他主体投资或持有的保租房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的90%。保租房的租金价格调整以一个周期年为单位且年租金涨幅不得超过5%。具体由投资主体或运营管理单位委托第三方专业机构定期评估后确定。

1. 租金收取

保租房租金可以按季度或按年收取，不得收取（预收）超过一年的租金，租赁保证金（押金）不得超过三个月租金，禁止“高收低租、长收短付”等行为。除房租和按租赁合同约定应由租户承担的水、电、燃气、物业费等费用外，项目主体不得再另行向承租人强制收取其他费用。但运营管理单位可以提供增值服务由承租人自愿选择并支付费用。

1. 合同管理
2. 合同签订

运营管理单位与承租人应通过浙江省保障性租赁住房管理服务系统签订保租房租赁合同或者将签订的租赁合同提交浙江省保障性租赁住房管理服务系统备案。

为进一步规范全市保租房合同管理，积极推行使用保租房示范文本签订租赁合同，运营管理单位与承租人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。

运营管理单位的格式租赁合同内容一般应包括：

1. 合同当事人的名称或姓名；
2. 房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；
3. 租赁期限、租金数额和支付方式；
4. 房屋维修责任；
5. 物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；
6. 退回保租房的情形；
7. 违约责任及争议解决办法；
8. 其他应当约定的事项。

运营管理单位与承租人变更、终止住房租赁合同的，应当通过浙江省保障性租赁住房管理服务系统变更或撤销合同。

1. 合同期限

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），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租房的，运营管理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。

1. 使用管理
2. 承租人职责

1.配合运营管理单位开展房屋租住工作；

2.按照合同约定规范租住保租房，所租赁房屋仅能用于居住，不得改变房屋用途，不得破坏或擅自装修房屋，不得将承租的房屋转租、转借，不得擅自增加同住人；

3.按照合同约定合理使用房屋及设施设备，自觉维护公共安全、公共秩序及环境卫生，发现消防、燃气、治安等安全隐患及时报告，并按规定及合同约定由相应责任主体进行处理；

4.按照合同约定及时缴纳租金及水、电、气、网络、物业管理费等费用。合同解除后，及时搬离所承租房屋；

5.不得在保租房内从事违法活动；

6.履行国家和省、市保租房政策规定和合同约定的其他职责。

1. 运营管理单位职责

1.建立完善各项管理制度及应急预警处置制度，确保保租房项目安全合法运营；

2.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；

3.不得改变保租房的性质、用途；

4.落实保租房治安和人口管理要求；

5.履行国家和省、市保租房政策规定、委托协议及合同约定的其他职责。

1. 退出管理

保租房承租人，有下列情形之一的，终止租赁合同，收回已承租的房屋，退出保障。

1. 不在东阳市工作、居住的；
2. 在租赁保租房项目所在区域购买、继承、赠与等获得其他房屋的；
3. 破坏、改动或者擅自装修所承租保租房拒不恢复原状的；
4. 转租、转让、转借保租房，利用保租房进行非法活动或从事违法犯罪活动的；
5. 无正当理由累计空置6个月以上的；
6. 拒不配合相关部门和运营管理单位日常管理工作的；
7. 依据合同约定符合解除合同或者退租情形的；
8. 提交个人虚假信息和资料，或者以欺骗等不正当手段承租保租房的；
9. 经核查不再符合准入条件的；
10. 其他应当终止合同，收回房屋的情形。
11. 监督管理
12. 建立日常巡查机制

加强保租房租赁管理，原则上每年度组织一次专项巡查，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，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。

1. 实施动态抽查机制

通过随机抽查、数据比对、举报专线等方式，不定期对备案的情况进行抽查核查。抽查中如发现承租对象存在提供虚假材料、隐瞒真实情况的，责令运营管理单位立即对承租对象予以清退并取消资格。

1. 附则
2. 本实施细则由东阳市住房和城乡建设局负责解释。
3. 本实施细则自公布之日起施行。