关于《关于做好保障性租赁住房租金管理

工作的通知》的起草说明

为贯彻落实《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）和《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》（杭政办函〔2021〕54号）文件精神，紧密围绕国家、省大力发展保障性租赁住房的安排部署，加快推进保障性租赁住房工作，缓解我市新市民、青年人等群体阶段性住房困难,我局结合实际，牵头制定了《关于做好保障性租赁住房租金管理工作的通知》（以下简称《通知》）。现将起草情况说明如下：

一、《通知》起草背景

 2021年6月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号，以下简称《意见》），提出加快发展保障性租赁住房，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。我市认真贯彻落实《意见》要求，紧密围绕国家、省大力发展保障性租赁住房的安排部署，有效推进保障性租赁住房工作，缓解我市新市民、青年人等群体阶段性住房困难。2021年10月25日，我市出台《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》（杭政办函〔2021〕54号），为贯彻落实文件精神，全面推进我市面向社会出租的保障性租赁住房租金管理工作，制订本《通知》，拟将包括租金标准等在内的租金管理和要求予以明确。

二、《通知》主要内容

《通知》内容共十条，主要包括：租金标准、租金评估、租金备案、租金调整及涨幅控制、争议处置、违规处理等方面。

1. ：明确租金标准，规定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，实行一套（间）一价。其中蓝领公寓、人才专项租赁住房等保障性租赁住房项目的租金价格另有规定的，从其规定。

第二条：明确租金确定方式，规定同地段同品质市场租赁住房评估租金由运营单位委托第三方房地产估价机构评估确定，实行一套（间）一价。

第三条：明确租金备案，要求运营单位通过杭州市住房租赁监管服务平台向项目所在地的区房产行政主管部门提交备案保障性租赁住房租金，并提交同地段同品质市场租赁住房评估租金的评估报告。

第四条：确定租金调整相关要求，规定备案的保障性租赁住房租金可以按年度调整。租金调整的，运营单位应委托房地产估价机构重新评估确定同地段同品质市场租赁住房评估租金，并提交备案。租金调增的，每套（间）年增幅不得超过5%，且应低于同地段同品质市场租赁住房评估租金。

第五条：明确租金疑议解决方式，项目所在地的区房产行政主管部门对运营单位提交的评估报告有疑议的，可以委托评估行业协会等专业机构进行专业技术评审。

第六条：明确租金及相关费用收取要求，运营单位实际收取的租金不得高于备案租金。运营单位以床位出租的，自行确定每床位的租金，但房间内所有床位总租金不得高于该房间的备案租金。水费、电费、燃气费、网络费、物业服务费等不计入备案租金。

第七条：明确备案租金调整处理方式，规定租赁合同有效期内备案租金发生调整的，继续按照合同约定价格执行，合同对租金调整另有约定的，从其约定。

第八条：明确租金收取要求，要求租金可以按月或季度收取，运营单位不得预收一个季度以上的租金，收取的押金不得超过一个月租金。运营单位在租金之外，向承租人提供增值服务或对房屋（房间）及公共区域范围内的设备设施使用另行收费的，应在醒目位置放置标价牌、价目表，由承租人自愿选择并支付相应费用，但不得通过租金拆分等方式变相提高租金。

第九条：明确违规处理方式，规定运营单位未按要求落实本通知做好保障性租赁住房租金管理要求的，相关职能部门按照职责采取约谈告诫、责令限期整改、列入风险警示名单、纳入失信联合惩戒等措施处理。

第十条：明确施行日期，规定通知自2022年 月 日起施行。