杭州市保障性租赁住房租金管理规则（试行）
（征求意见稿）

为进一步规范杭州市保障性租赁住房租金管理，根据《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），制定本规则。

一、面向社会出租的保障性租赁住房的租金管理适用本规则。

二、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。

运营单位首次确定保障性租赁住房租金的，应按同地段同品质市场租赁住房评估租金九折及以下的标准执行。

三、同地段同品质的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。

四、运营单位应在发布保障性租赁住房招租公告前三个月内委托房地产估价机构评估确定项目的市场租赁住房评估租金并将评估报告上传至杭州市住房租赁监管服务平台。

五、区保障性租赁住房工作领导小组办公室（以下简称“区领导小组办公室”）对评估结果有疑议的，可以委托专业机构进行专业技术评审。

六、运营单位根据本规则第二条，确定本项目的保障性租赁住房租金[一套（间）一价]。

七、运营单位首次确定或调整的保障性租赁住房租金价格，应通过杭州市住房租赁监管服务平台提交备案。运营单位首次确定保障性租赁住房租金价格的，应提交市场租赁住房租金评估报告。

经备案的保障性租赁住房租金价格通过杭州市住房租赁监管服务平台公布。

八、水费、电费、燃气费、网络费、物业服务费及其他增值服务费用等不得计入租金计算。

九、备案的保障性租赁住房租金价格调增的，每套（间）年增幅不得超过5%，且应低于市场租赁住房租金。调增后的租金价格达到前次市场租赁住房评估租金的，运营单位应委托房地产估价机构重新评估确定项目的市场租赁住房评估租金，并将评估报告上传至杭州市住房租赁监管服务平台。

备案的保障性租赁住房租金价格调减的，有效期内的住房租赁合同按照调减后的租金价格执行。

十、房地产估价机构有以下情况之一的，其市场租赁住房评估租金的评估报告两年内不能作为保障性租赁住房租金确定依据：

（一）受到主管部门行政处罚或行业协会整改通知的；

（二）因违法违规从事估价业务被司法部门依法追究刑事责任的；

（三）评估报告被两次以上确认疑议成立的；

（四）因评估活动造成租赁市场严重不良社会影响的。

十一、房地产估价机构或者评估专业人员在评估过程中存在违法违规行为的，有关评估行政管理部门或者行业协会按规定查处。

十二、运营单位实际收取的租金不得高于备案租金价格。运营单位以床位出租的，自行确定每床位的租金价格，但房间内所有床位总租金不得高于该房间的备案租金价格。

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。

十三、运营单位提供的增值服务或就房屋（房间）及公共区域范围内的设备设施使用，在租金之外另行收费的，应在醒目位置放置标价牌、价目表。

运营单位可以向承租人或入住人提供增值服务，由承租人或入住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。

十四、本办法自2022年 月 日起施行。