

上海市保障性租赁住房租赁管理办法

(试行)

第一章 总 则

第一条 (制定依据)

为规范做好保障性租赁住房租赁管理工作,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)和《上海市人民政府办公厅印发〈关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见〉的通知》(沪府办规〔2021〕12号),制定本办法。

第二条 (出租单位)

本办法所称“出租单位”,指保障性租赁住房产权单位,或与保障性租赁住房产权单位签订协议取得完整的出租经营权和收益权的单位。

产权单位通过购买服务委托专业运营企业实施租赁运营的,仍以产权单位作为“出租单位”。

第二章 供应和准入管理

第三条 (供应条件)

取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目,完成全装修并符合以下条件可以投入供应:

(一) 需要办理住宅交付使用许可证的项目,应取得住宅交付使用许可证;

(二) 不需要办理住宅交付使用许可证的项目（改建类项目除外），应取得竣工验收备案证明；

(三) 利用非居住存量房屋改建的项目，应取得区政府（区保障性租赁住房工作领导小组）组织区相关部门联合验收的通过意见。

第四条（准入条件）

保障性租赁住房的供应对象是在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。住房困难面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面积低于 15 平方米确定。家庭人均住房建筑面积根据本人和配偶、子女拥有产权住房和承租公有住房情况核定。计算住房建筑面积的区域范围结合通勤因素按以下标准确定：

(一) 保障性租赁住房位于浦西 7 个中心城区、浦东新区（外环以内）的，申请家庭位于浦西 7 个中心城区、浦东新区（外环以内）的住房应计算住房建筑面积。

(二) 保障性租赁住房位于宝山区、闵行区、嘉定区、金山区、松江区、青浦区、奉贤区、崇明区、浦东新区（外环以外）的，申请家庭位于项目所在区的住房应计算住房建筑面积。

(三) 保障性租赁住房位于五个新城范围内的，计算住房建筑面积的区域范围可结合新城发展和职住平衡需要进一步优化；具体由项目所在区房屋管理部门提出方案，报市房屋管理部门批准后实施。

(四) 面向全市公开供应的保障性租赁住房项目，投入供应超过半年后出租率仍低于 80%的，可以适当调整计算住房建筑面积的区域范围；具体由项目所在地的区房屋管理部门提出方案，报市房屋管理部门批准后实施。

出租单位可以在上述基本准入条件基础上，结合项目实际，细化和增加准入条件。产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，应优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。出租单位应将制定的具体准入条件报项目所在地的区房屋管理部门备案。

第五条（配租规则）

保障性租赁住房既可以面向符合准入条件的对象配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合准入条件的对象入住。保障性租赁住房配租以公开、公平、公正为原则，一般按照以下两个阶段实施：

（一）集中配租阶段。项目达到供应条件后，出租单位发布公告，启动集中配租；集中配租期间应优先保障在本市无房且符合其他准入条件的对象。

（二）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，并优先保障在本市无房且符合其他准入条件的对象。

出租单位应根据上述原则，制定项目配租的具体规则，报项目所在地的区房屋管理部门备案。

出租单位不得对符合条件的申请对象挑客拒租。

第六条（供应标准）

合理控制住宅型保障性租赁住房的供应标准。三人以下家庭和单身人士可以入住二居室及以下户型，二孩、三孩家庭可以入住三居室及以下户型。根据供需匹配情况，出租单位也可以将多居室户型拆套安排使用。

一个家庭或单身人士只能入住一套保障性租赁住房。

第七条（申请材料）

申请入住保障性租赁住房的人员应向出租单位提交以下申请材料：

（一）《保障性租赁住房项目入住申请表》；

（二）本人有效期内的劳动合同（或劳务合同、聘用协议、录用通知、自主创业的工商登记）等证明合法就业的资料；

（三）在本市拥有产权住房的，提交本人、配偶及子女最近 10 个工作日内《本市房屋查询结果证明》（可通过本市“一网通办”门户网站或“随申办”APP“我的不动产”在线查询服务获取）；在本市承租公有住房的，提交《租用居住公房凭证》；

（四）出租单位根据准入条件要求提交的其他材料。

上述申请材料中，根据“两个免于提交”的原则，能够通过大数据手段获取的材料，申请人无需重复提供。

面向本单位、本系统职工定向供应的宿舍型保障性租赁住房，以及由用人单位整体租赁的宿舍型保障性租赁住房，申请材料可以适当简化，具体由项目所在地的区房屋管理部门结合实际确定。

第八条（资格审核）

出租单位应按照准入条件，在 5 个工作日内对申请入住人员提交的申请材料进行审核；其中住房情况提交项目所在地的区住房保障机构核查，区住房保障机构在 3 个工作日内出具核查结果。对审核未通过的申请入住人员，出租单位不予签订租赁合同。

区住房保障机构每年对本区全部保障性租赁住房项目的资格审核情况实施检查。市住房保障机构对各区住房保障机构开展核查、检查的情况进行抽查。

市、区住房保障机构在核查、检查、抽查中发现相关单位和人员提供虚假材料、隐瞒真实情况的，出租单位应立即对相关对象予以清退，相关信息按本市社会信用管理相关规定提供本市公共信用信息服务平台。

出租单位应将申请、审核的材料随同租赁合同建档，保留至合同期结束。

第三章 租金、租期和使用管理

第九条（租赁价格）

保障性租赁住房租赁价格（一房一价）由出租单位制定，初次定价和调价应报项目所在地的区房屋管理部门备案，并向社会公布；实际执行的租赁价格不得高于备案价格。

面向社会供应的保障性租赁住房, 租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。初次定价前, 出租单位应委托专业房地产估价机构对项目同地段同品质市场租赁住房租金进行评估; 区保障性租赁住房工作领导小组办公室对评估结果有疑议的, 可另行委托估价机构进行评估, 并对评估结果予以确认; 出租单位对区保障性租赁住房工作领导小组办公室确认的评估结果有疑议的, 可以向市房地产估价师协会房地产估价专家委员会申请鉴定。出租单位对保障性租赁住房租赁价格可以按年度调整; 价格调增的, 调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅, 且年增幅应不高于 5%。

面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房, 租赁价格可在前款规定基础上进一步降低, 并相应建立随租赁年限增加的租赁价格累进机制和管理规则。

市房屋管理部门加强对保障性租赁住房初次定价和调价的监督检查, 加强对估价机构租金评估质量的监督检查; 发现问题的, 责令整改纠正。

第十条 (租金支付)

保障性租赁住房租金可以按月或按季度收取, 不得预收一个季度以上租金; 租赁保证金 (押金) 不得超过一个月租金。

保障性租赁住房承租人可以按规定提取住房公积金支付租金。

出租单位不得在保障性租赁住房租金以外向承租人强制收取其他任何费用。承租人不另支付保障性租赁住房物业服务费用。出租单位可以向承租人提供增值服务, 由承租人自愿选择并支付相应费用。

第十一条（租赁合同和租赁期限）

保障性租赁住房出租单位应与承租人签订租赁合同，租赁合同应使用保障性租赁住房租赁合同示范文本，并办理网签备案手续。

保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于 1 年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过 3 年，鼓励出租单位与承租人签订 2 年或 3 年期的租赁合同。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。

第十二条（使用管理）

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相关规定。

出租单位应当根据本市相关规定，落实对保障性租赁住房的治安和人口管理要求，落实房屋维修保养和消防安全等责任。

保障性租赁住房承租人及居住使用人不得转借、转租保障性租赁住房，不得擅自增加同住人，不得改变保障性租赁住房用途，不得破坏或者擅自装修保障性租赁住房，不得在保障性租赁住房内从事违法活动，不得无正当理由连续 6 个月以上闲置保障性租赁住房。违反上述规定的，出租单位可立即解除租赁合同，并按照合同约定追究承租人及居住使用人的违约责任，同时通报承租人所在单位。

第四章 其他规定

第十三条（巡查检查）

保障性租赁住房全面纳入城市网格化管理和社区综合治理。保障性租赁住房所在地的乡、镇人民政府以及街道办事处、园区管委会等政府派出机构，应对辖区内保障性租赁住房的使用管理情况建立巡查制度，落实属地管理责任。各区房屋管理部门应对巡查的频率和要求等提出指导意见，并加强监督检查。

巡查、检查中发现出租单位存在未按照规定的供应对象、准入条件、租赁价格、租赁期限出租保障性租赁住房等情况的，由区房屋管理部门责令整改或移送执法管理部门进一步处理；情节严重的，报市房屋管理部门通知相关部门暂停出租单位享受保障性租赁住房财税支持政策和民用水电气价格政策，责令出租单位退回已收到的财政奖补资金，并按税收征收管理法等予以处理。

第十四条（数字化转型）

依托市政府“一网通办”门户网站和市住房租赁管理服务平台，推进保障性租赁住房可供应房源统一上平台发布，市民提交申请材料、出租单位审核资格和住房保障机构核查住房情况统一上平台办理，租赁合同网签备案统一上平台实施，为市民提供“一站式”保障性租赁住房租赁管理服务。

加强保障性租赁住房智能化管理，积极拓展“一网统管”应用场景在保障性租赁住房落地。

第十五条（有效期及政策衔接）

本办法自印发之日起试行，有效期至 2023 年 12 月 31 日。

本市公共租赁住房的租赁管理继续按照《上海市发展公共租赁住房的实施意见》（沪房规范〔2021〕5号）执行；《实施意见》未规定的事项，按照本办法执行。

已供应入住的租赁住房项目申请认定为保障性租赁住房的，应在申请项目认定的同时办理准入条件和租赁价格备案手续；取得《保障性租赁住房项目认定书》后，新签订租赁合同（含续签）应按照本办法规定执行。

各区房屋管理部门可结合本区实际，制定本区保障性租赁住房租赁管理的具体细则。