附件1

深圳市社会主体出租保障性租赁住房
租赁管理细则

（征求意见稿）

第一条【依据及目的】为了规范社会主体出租的保障性租赁住房（以下简称“社会类保租房”）租赁、管理活动，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《深圳市保障性租赁住房管理办法》等规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条【适用范围】本细则适用于本市行政区域内社会类保租房的租赁、管理等活动。

深汕特别合作区社会类保租房租赁、管理等活动参照本细则执行。

第三条【工作分工】市住房主管部门负责统筹、协调各区开展社会类保租房租赁管理工作，建立完善社会类保租房信息化管理机制，开展住房租赁资金监管，指导各区对社会类保租房租金进行备案。

区住房主管部门负责本辖区社会类保租房租赁管理工作，指导运营管理单位按要求上传房源、落实租金备案、核查承租人条件，组织开展租金备案等工作，依法对社会类保租房的租赁运营进行监督管理，妥善化解与社会类保租房相关的矛盾纠纷。

第四条【运营管理单位职责】社会类保租房的运营管理单位应当与项目认定书中记载的运营管理单位一致。运营管理单位发生变更的，应当按照《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》（深建规〔2023〕4号，以下简称《认定办法》）规定办理变更手续。

运营管理单位对外出租社会类保租房的，应当履行以下职责：

（一）及时上传、更新房源信息；

（二）办理租金备案以及租赁合同备案或者信息申报；

（三）核查承租人条件；

（四）接受住房租赁资金监管；

（五）依法履行租赁住房及其附属设施安全管理责任；

（六）不擅自改变社会类保租房用途或者将社会类保租房上市销售、变相销售；

（七）法律、法规、规章及上位政策规定的其他事项。

第五条【项目认定】社会类保租房项目应当按照《认定办法》规定取得项目认定书。市住房主管部门应当及时将社会类保租房的认定情况推送给同级发展改革、财政、规划和自然资源、税务、水务、供电、燃气等有关单位。

第六条【房源信息录入】属于《认定办法》规定的新建项目、既有非居住房屋改建项目等新增房源项目竣工验收后、首次对外出租前，运营管理单位应当将项目的竣工验收备案证明、房源现场图片、具有资质的第三方检测机构出具的室内环境污染物浓度检测合格报告及房源基础信息按要求上传至深圳市住房租赁监管服务平台（以下简称市租赁平台）。室内环境污染物浓度检测按照《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB50325-2020）等标准执行。

房源基础信息包括楼栋信息（含行政区划、地址、楼栋编码、楼栋名（号）、建筑面积、产权类型、套（间）建筑面积等）和套（间）信息（含房屋编码、所在楼层、房号、户型、建筑面积等）。

本细则发布前已取得项目认定书并对外出租运营的社会类保租房项目未提交或者上传本条第一款、第二款规定的房源信息材料的，运营管理单位应当自本细则发布之日起三十日内在市租赁平台完成录入规定的房源信息材料。

第七条【租金评估】社会类保租房租金由运营管理单位确定，不高于同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的百分之九十。

运营管理单位应当委托有资质的房地产估价机构评估确定社会类保租房项目的同期同区域同品质租赁住房市场参考租金，并按照本条第一款规定的标准确定项目平均租金。

第八条【租金备案】社会类保租房备案的租金包含房屋使用费、家具家电使用费以及租赁税费等，不包含水费、电费、燃气费、网络费、物业服务费等费用。

运营管理单位通过市租赁平台向项目所在区住房主管部门提交备案申报，分别录入租赁住房市场参考租金、拟定的项目平均租金，上传专业房地产估价机构出具的评估报告、项目内各套（间）租金、项目平均租金测算过程等与租金备案相关的材料。拟定的项目平均租金不高于项目租赁住房市场参考租金的百分之九十的，市租赁平台自动即时备案。

运营管理单位可以根据项目运营情况，以楼栋为单位分批或者以项目为单位进行备案，但项目平均租金应当不高于项目租赁住房市场参考租金的百分之九十。

第九条【备案调整】社会类保租房运营期间项目内所有房源的平均租金不得高于备案的租金。运营管理单位可以按年度调整备案的租金；需上调备案的租金的，应当按照本细则规定在市租赁平台重新提交备案。

区住房主管部门应当采取抽查等方式加强对租金备案情况的监督检查。因对租赁住房市场参考租金有疑议或者因租赁住房市场参考租金引发重大信访纠纷的，由区住房主管部门委托本市设立的具有房屋租赁价格评估职能的专业机构对租赁住房市场参考租金进行评估，并对评估结果予以确认后，重新确定备案的租金。

运营管理单位对区住房主管部门确认的评估结果有疑议的，可以向市不动产估价协会房地产估价专家委员会申请鉴定。经鉴定不存在评估技术问题的，维持已确认的评估结果；经鉴定存在评估技术问题的，由本市设立的具有房屋租赁价格评估职能的专业机构根据鉴定意见重新评估，区住房主管部门对评估结果予以确认后重新确定备案的租金。

第十条【备案时限要求】作为社会类保租房的新建项目、既有非居住房屋改建项目等新增房源项目，运营管理单位应当在按照本细则第六条规定录入房源信息后首次对外出租前完成租金备案。作为社会类保租房的产权明晰居住存量房屋项目等存量房源项目，运营管理单位应当在取得项目认定书之日起十个工作日内完成租金备案。

第十一条【房源发布】运营管理单位对外发布社会类保租房房源信息的，应当同步通过市租赁平台发布，确保各渠道发布的社会类保租房房源相同且同一房源的挂牌租金（非促销价格）和租赁状态相同。房源已出租的，运营管理单位应当即时撤销相应房源招租信息。

对外发布的房源信息应当标识“保障性租赁住房”，并注明房源所属项目的名称、地址、建筑面积、所在楼层、朝向、家私家电配置、最小出租单元（套、间、床位）、租金、押金支付比例以及其他个性化租住条件等信息。

保障性租赁住房广告宣传应当真实、准确，不得含有夸大或者误导公众的内容，不得含有上市销售及类似内容。

第十二条【租赁方式】运营管理单位可以采取线上、线下方式开展租赁业务，也可以根据经营需要按套、按间或者按床位出租。

社会类保租房项目可以直接面向符合承租条件的个人出租，也可以面向用人单位整体出租并由用人单位安排符合承租条件的员工入住。

社会类保租房为产业园区配套宿舍或者其他单位宿舍的，应当优先面向本园区、本单位符合承租条件的员工出租。

第十三条【承租条件】申请承租社会类保租房应当符合《深圳市保障性租赁住房管理办法》规定的条件。申请人应当签署诚信承诺书，承诺申请人及其配偶、未满十八周岁子女未正在本市租住具有保障性质的住房、未在本市规定区域内拥有自有住房。申请人为非应届大中专毕业生的，应当在本市正常缴纳社会保险（养老保险或者医疗保险，不含少儿医疗保险），但在本市退休的除外。

企业自用产业园区配套宿舍作为社会类保租房的，入住人员不受承租条件限制，但运营管理单位应当将入住人员信息按要求录入市租赁平台，每季度更新一次：

（一）属于存量产业园区配套宿舍项目的，应当在取得项目认定书后五个工作日内首次录入；

（二）属于新建产业园区配套宿舍项目的，在首次投入使用并安排人员入住之日起三十日内首次录入。

第十四条【平台网签的承租条件核查】通过市租赁平台网签租赁合同的，由运营管理单位根据个人意向承租人或者承租单位安排的入住人员本人身份信息，通过市租赁平台对其承租条件进行核查。经系统核查，意向承租人满足承租条件的，由市租赁平台形成经双方签字确认的租赁合同；不满足承租条件的，终止租赁合同网签，并将核查结果反馈给运营管理单位。

第十五条【非平台网签的承租条件核查】运营管理单位利用自有平台、第三方交易平台或者通过线下方式签订租赁合同的，个人意向承租人在签订租赁合同前、承租单位的员工在入住前应当提交以下信息材料，由运营管理单位对其承租条件进行核查：

（一）本人及其配偶、未满十八周岁子女的身份信息、婚姻信息；

（二）属于非应届大中专毕业生的，提交社会保险缴纳信息；

（三）深圳市不动产登记中心出具的本人及其配偶、未满十八周岁子女的不动产信息查询结果；

（四）经本人签署的诚信承诺书。

个人意向承租人、承租单位安排的入住人员及其配偶、未满十八周岁子女租住具有保障性质住房的情况，由运营管理单位提交市、区住房主管部门按照职责分工进行核查。

对个人承租社会类保租房的，运营管理单位在核查过程中可以与个人意向承租人签订租赁合同，并在租赁合同中明确约定，入住人员违反诚信承诺，由运营管理单位解除租赁合同。经核查，承租人不符合承租条件的，由运营管理单位按照租赁合同约定解除租赁合同。

对用人单位承租并安排员工入住社会类保租房，经核查，入住人员不符合承租条件的，运营管理单位不予安排入住。

第十六条【租赁合同】运营管理单位与承租人单次签订租赁合同约定的期限原则上不短于一个月，最长不超过三年且不超过项目认定书有效期限。

第十七条【租赁合同备案和信息申报】运营管理单位应当办理租赁合同备案或者信息申报：

（一）运营管理单位利用自有平台、第三方交易平台或者通过线下方式签订租赁合同后，应当凭房屋租赁合同、当事人有效身份证明材料、不动产权属证书或者其他合法权属材料，通过市租赁平台办理租赁合同备案；所出租房屋无不动产权属证书或者其他合法权属材料的，运营管理单位应当凭房屋租赁合同、当事人有效身份证明材料、房屋来源材料，通过市租赁平台办理租赁信息申报。

（二）运营管理单位与承租人通过市租赁平台网签租赁合同的，自动办理租赁合同备案或者信息申报。

不动产权属证书或者其他合法权属材料以及房屋来源材料在申请项目认定时已提交的，免予再次提交。

当事人提交的材料齐全且符合法定形式的，予以出具房屋租赁合同备案凭证或者信息申报回执。房屋租赁信息申报回执不作为房屋权属的法律凭证。

当事人应当对提交材料的真实性、合法性负责。提供虚假材料骗取房屋租赁合同备案凭证或者信息申报回执的，经核实后，撤销房屋租赁合同备案凭证或者信息申报回执并予以公示。

第十八条【租赁收费】运营管理单位出租社会类保租房收取费用应当明码标价，并在经营场所、网络服务端醒目位置放置价目表，将收费标准以及分摊原则告知承租人。增值服务由承租人自愿选择接受后支付相应的费用。

社会类保租房水、电、燃气费用应当按照政府定价收取，并遵守《深圳经济特区居民生活用水电燃气价格管理若干规定》的规定。

第十九条【租赁资金监管】运营管理单位应当按照《深圳市住房和建设局等部门关于开展住房租赁资金监管的通知》（深建规〔2023〕2号）等规定，开立专户并实行住房租赁资金监管。

### 第二十条【租赁安全】社会类保租房的产权单位、运营管理单位应当遵守房屋租赁管理的法律、法规、规章和有关规定，依法承担房屋租赁安全责任，并接受有关部门的监督管理。

第二十一条【承租规范】社会类保租房承租人应当遵守下列规定：

（一）按照规定提交承租条件信息材料，对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责；

（二）合理使用房屋及其附属设施，不得擅自转租、破坏社会类保租房或者改变社会类保租房用途，不得擅自改变房屋结构、实施违法搭建行为或者在社会类保租房内从事违法活动；

（三）依法履行房屋租赁安全责任，按照约定配合出租人定期检查社会类保租房的使用情况。

承租人违反上述规定的，运营管理单位可以依法依约解除租赁合同，并按照合同约定追究承租人违约责任。

第二十二条【续期与腾退】租赁合同到期前，承租人可以提出续期申请，经审核仍符合承租条件的可以续租，续租合同期限应当符合本细则第十六条规定。

租赁合同履行期间，承租人及其配偶、未满十八周岁的子女因购买、继承、接受赠与、婚姻状况变化等方式在本市规定区域内获得自有住房或者在本市租住具有保障性质的住房的，应当自该情形发生之日起三个月内腾退住房。因获得自有住房需要腾退的，可以向运管管理单位申请延期腾退住房，腾退期限最长不得超过自有住房交付使用之日起十六个月，但不得超过项目认定书有效期限。

腾退期限未超过原租赁合同期限的，按照原合同约定的租金计收；腾退期限超过原租赁合同期限的，按照原评估确定的租赁住房市场参考租金计收。

第二十三条【纠纷调处】运营管理单位应当履行社会类保租房矛盾纠纷首要调处责任，建立完善纠纷处理机制，在经营场所或者网络服务端显著位置、住房租赁合同以及其他便于承租人查阅的地方明示投诉处理电话及方式，及时妥善处理租赁矛盾纠纷。运营管理单位与承租人的租赁矛盾纠纷无法协商解决的，应当通过调解、仲裁、诉讼等法律途径解决，不得采取暴力威胁、恐吓、断水断电等暴力手段驱逐承租人。

第二十四条【监督检查】区住房主管部门应当建立动态监管制度，指导街道办事处对辖区内社会类保租房的使用管理情况建立巡查制度，发现运营管理单位存在违法违规行为或者未按规定运营管理的，及时依法依规处理。区住房主管部门可以对巡查的频率和要求等提出指导意见，并加强监督检查。

市住房主管部门加强对各区社会类保租房租赁管理工作的监督指导，不定期对各区开展的监督检查情况进行抽查；不符合社会类保租房管理规定的，出具书面整改意见并督促区住房主管部门进行整改。

第二十五条【项目退出】社会类保租房项目认定书依法被撤销或者注销，对租赁合同期限未届满的，运营管理单位应当尊重承租人意愿，继续履行或者解除租赁合同。运营管理单位应当自前述情形发生之日起三个工作日内通过市租赁平台申请更新相应的房源信息。

第二十六条【带租项目管理规则】社会类保租房项目在取得项目认定书时已经对外出租且租赁合同约定期限未届满的，原租赁合同继续履行至期限届满；原租赁合同期限届满后，运营管理单位应当按照社会类保租房租赁管理的相关规定重新出租该房源。原租赁合同期限届满前，承租人与运营管理单位协商一致解除原租赁合同的，可以重新签订社会类保租房租赁合同，执行社会类保租房租赁管理的相关规定。

第二十七条【已认定项目过渡期】《深圳市保障性租赁住房管理办法》实施后、本细则实施前已取得项目认定书并对外出租运营的社会类保租房项目，运营管理单位应当自本细则发布之日起三个月内按照本细则规定完成租金备案、承租人条件核查等手续。《深圳市保障性租赁住房管理办法》实施前已取得项目认定书的社会类保租房项目可以延长三个月完成前述相关手续。

第二十八条【有效期限】本细则自2024年 月 日起施行，有效期三年。

附件：诚信承诺书参考范本

附件

**诚信承诺书**

（范本）

□本人□本人及共同申请人拟申请租住社会主体出租的保障性租赁住房，现就有关事项承诺如下：

一、□本人□本人及共同申请人已了解我市社会主体出租的保障性租赁住房申请条件，对所提交的信息材料的真实性、准确性、合法性负责。

二、□本人□本人及共同申请人在本市规定区域内未拥有任何形式自有住房（含住房建设用地），未正在本市租住具有保障性质的住房。

三、□本人为非应届大中专毕业生，已在本市正常缴纳社会保险。

四、□本人□本人及共同申请人自愿配合住房主管部门进行承租条件核查，包括但不限于向公安、民政、规划和自然资源等部门调查核实相关情况；经核查，不符合承租条件的，自愿按照与运营管理单位签订的租赁合同的约定解除租赁合同。资格核查期间，在本市租住具有保障性质的住房情况或者在本市规定区域内拥有自有住房情况发生变化的，本人将第一时间告知运营管理单位。

五、租赁合同履行期间，□本人□本人及共同申请人在本市规定区域内获得自有住房或者在本市租住具有保障性质的住房的，自愿按照规定时限如期腾退住房。

上述陈述是本人的真实意思表示；如果违反承诺或者作出不实承诺，本人将依法承担相应的法律责任，并依法纳入信用管理。

承诺人签名：

身份证号码：

### 联系地址：

### 联系电话：

### 年 月 日