附件2

**关于《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）》的说明**

为了进一步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》（市府第353号令，以下简称《管理办法》）等规定，结合我市实际，市住房建设局组织起草了《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，以下简称《细则》），现就相关情况说明如下。

一、背景及必要性

2021年国家作出大力发展保障性租赁住房决策部署以来，我市积极贯彻落实党中央、国务院的有关精神，加快推进保障性租赁住房相关工作，制定了《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（深府办函〔2022〕23号），明确保障性租赁住房发展思路，提出“十四五”期间规划建设筹集40万套（间）保障性租赁住房的任务目标。2023年2月，市委市政府进一步提高了“十四五”规划的任务目标，保障性租赁住房建设筹集目标调整至60万套(间)。

2023年8月，市政府发布实施了政府规章《管理办法》，将保障性租赁住房划分为政府配租的保障性租赁住房和社会主体出租的保障性租赁住房两类，并建立了社会类保租房的出租运营和监督管理基本规范。但由于社会类保租房租金标准、备案管理、承租条件核查等相关规定较为原则，社会主体普遍对保障性租赁住房市场化运作的可持续问题存在较多顾虑，参与建设筹集保障性租赁住房的积极性有待高，建设筹集保障性租赁住房任重道远。

为进一步规范社会类保租房管理规则，推进社会主体建设筹集保障性租赁住房，亟需在《管理办法》建立的制度框架下，制定出台《细则》，细化、补充社会类保租房租赁管理的具体规定，规范社会类保租房运营管理，推动我市保障性租赁住房加快发展。

二、主要内容

《细则》对社会类保租房的房源归集和发布、租赁备案、承租条件核查以及监督管理等内容作出了细化规定，共二十八条。主要内容如下：

（一）明确职责分工。根据《管理办法》相关规定，进一步明确了市、区住房主管部门及运营管理单位在社会类保租房租赁管理中的具体职责。**市住房主管部门**发挥统筹协调作用，指导各区开展社会类保租房租赁管理工作，建设完善住房租赁监管服务平台，开展租赁资金监管工作；**区住房主管部门**落实属地管理责任，指导运营管理单位按照市场化原则开展租赁活动，组织开展租金备案等工作，对社会类保租房租赁管理进行监督检查，依法依规化解与社会类保租房相关的矛盾纠纷；**运营管理单位**按规定落实房源上传、租金备案、承租人资格核查、租赁合同备案或者信息申报等工作，并接受住房租赁资金监管。为加强对社会类保租房的事后监管，《细则》进一步明确，区住房主管部门建立动态监管制度，指导街道办事处对辖区内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；市住房主管部门不定期对各区开展的监督检查情况进行抽查。

（二）规范租金定价及备案。落实《管理办法》关于社会类保租房租金不高于同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的90%的要求，按照企业定价报备、主管部门抽查监管的原则，确立租金备案机制。**首先**，由运营管理单位自行委托专业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“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”的标准确定社会类保租房项目平均租金后，通过市租赁平台办理备案。**其次**，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。**最后，**区住房主管部门建立动态监管机制，指导街道办通过巡查、检查，对保租房租金备案加强监管。

（三）明确出租要求。为规范社会类保租房出租运营，《细则》进一步明确了各类保租房对外出租的前置要求。对我市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作为社会类保租房的，应当在录入房源信息后首次对外出租前完成租金备案；其中，房源信息材料应包括竣工验收备案证明、房源现场图片、室内环境污染物浓度检测合格报告以及含楼栋信息、套间信息的房源基础信息。对我市认定办法规定的产权明晰居住存量房屋项目等存量房源项目作为社会类保租房的，取得项目认定书之日起十个工作日内应当完成租金备案。

（四）规范房源发布。落实《管理办法》关于社会类保租房房源管理的要求，《细则》要求运营管理单位对外发布房源信息的，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，并标识“保障性租赁住房”等具体房源信息。

（五）细化条件核查。落实《管理办法》关于社会类保租房承租条件核查的要求，《细则》进一步明确运营管理单位核查承租人条件的具体要求。**一是通过市租赁平台网签合同的承租条件核查。**通过市租赁平台网签租赁合同的，由市租赁平台提供承租条件核查服务。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；经系统核查符合承租条件的，完成合同网签；不满足承租条件的，则终止租赁合同网签。**二是通过其他渠道签订合同的承租条件核查。**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，由个人意向承租人、承租单位安排入住的员工提供本人及其配偶、未满十八周岁子女的身份信息和婚姻信息、不动产信息查询结果、社会保险缴纳信息（申请人属于非应届大中专毕业生的）以及经本人签署的诚信承诺书，并由运营管理单位进行审核。对于申请人租住具有保障性质住房的情况，考虑到该信息核查的复杂性，《细则》明确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；为不影响个人承租人及时入住，允许运营管理单位先行与个人意向承租人签订租赁合同，并在租赁合同中约定“入住人员违反诚信承诺的，由运营管理单位解除租赁合同”，经核查发现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的，则必须在核查入住人员符合承租条件后才予以安排入住，否则，运营管理单位不予安排入住。

需要特别说明的是，承租房源为产业园区配套宿舍的，《细则》根据《管理办法》的规定，未要求运营管理单位核查入住人员的承租条件；但为落实国家、省住建部门对保租房入住人员的监管要求，运营管理单位需将入住人员信息按要求录入市租赁平台并按季度更新。

（六）落实租赁合同备案和信息申报。《细则》落实《管理办法》关于社会类保租房租赁合同备案和信息申报的规定，实行租赁合同备案和租赁信息申报双轨制，有不动产权属证书或者其他合法权属资料的房屋，按规定办理租赁合同备案；无法按规定办理合同备案的，实行租赁信息申报，并明确了租赁合同备案或者信息申报的具体要求。

（七）补充完善续期腾退规则。《细则》落实《管理办法》关于社会类保租房续期规定的基础上，进一步明确了承租人在租赁合同履行期间不具备承租条件的腾退规则：社会类保租房承租人因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不再符合承租条件的，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，可以向运营管理单位申请延期腾退住房。延期腾退期限借鉴政府组织配租的保障性租赁住房的腾退规定，明确腾退期限最长不超过十六个月。承租人腾退社会类保租房，腾退期限未超过原租赁合同期限的可继续享受租金优惠，超过原租赁合同期限的，按照市场参考租金计收。

（八）明确带租项目的管理规则。考虑到存量居住房屋在取得社会类保租房项目认定书时存在已经对外出租且租赁合同期限未届满的情况，当前租住的人员可能不符合承租条件，《细则》明确了具体的处理规则：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；期限届满前，如果承租人与运营管理单位协商一致解除原租赁合同的，也可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。

（九）做好新旧项目政策衔接。《管理办法》对社会类保租房的房源上传、租金标准及备案、承租人条件核查等均作出了明确要求，但未对该办法实施前已取得认定书的项目如何执行前述规定进行明确。《细则》规定：**一是在《管理办法》实施前**（2023年8月1日前）已取得认定书，该部分项目在认定时，《管理办法》尚未出台，社会类保租房租金标准、承租条件等方面无明确规定，因此，对这部分项目给予6个月的过渡期，予以逐步规范；**二是《管理办法》实施后、《细则》实施前**已取得认定书并出租运营的项目，该部分项目在认定时，《管理办法》已出台，社会类保租房的租金标准、承租条件等方面已有明确规定，运营管理单位有明确的预期等待《细则》规定租金标准确定、承租条件核查等具体要求后即可实施，因此，对这些项目给予3个月过渡期完善相关手续。

特此说明。