**《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》政策解读**

  租赁管理是保障性租赁住房管理的基本方面，也是一项长期、持续实施的工作。为规范做好保障性租赁住房租赁管理工作，根据《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）精神，制定了《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》。《办法》制定过程中，先后召开四场会议，分别听取相关处室、市政府相关部门、各区房管局、部分租赁住房建设运营企业的意见，根据各方面意见进行修改完善，经市房屋管理局局长办公会、市住房城乡建设管理委主任办公会先后审议通过后实施。

  《办法》共四章十五条，主要包括三方面内容：

**一、供应和准入管理**

  1、供应条件。《办法》规定，保障性租赁住房根据项目不同类型，取得住宅交付使用许可证、竣工验收备案证明或区政府组织区相关部门联合验收的通过意见后方可供应。

  2、准入条件。《办法》规定，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确定，其中保障性租赁住房位于浦西7个中心城区、外环以内浦东新区的，申请家庭位于浦西7个中心城区、外环以内浦东新区的住房应计算住房建筑面积；保障性租赁住房位于其他郊区的，申请家庭位于项目所在区的住房应计算住房建筑面积；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。出租单位可以在基本准入条件基础上，结合项目实际，细化和增加准入条件，报项目所在地的区房屋管理部门备案。

  3、配租规则。《办法》规定，保障性租赁住房配租以公开、公平、公正为原则。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本市无房对象。集中配租后的剩余房源，实行常态化配租，符合条件对象“先到先租，随到随租”。项目全部或部分户型房源满租后，实行轮候配租，按户型建立轮候名册，并优先保障本市无房对象。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。

  4、供应标准。《办法》规定，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。

  5、资格审核。《办法》规定，申请入住保障性租赁住房的人员应提交申请表等材料，出租单位按照准入条件，在5个工作日内进行审核；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。

**二、租金、租期和使用管理**

  1、租赁价格。《办法》规定，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。初次定价时，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。调价时，价格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。

  2、租金支付。《办法》规定，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。

  3、租赁期限。《办法》规定，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。

  4、使用管理。《办法》规定，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有转借、转租保障性租赁住房等违规违约行为，否则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。

**三、其他规定**

  1、巡查检查。《办法》明确，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，各区房屋管理部门加强监督检查。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给予暂停享受保障性租赁住房支持政策等处理。

  2、数字化转型。《办法》明确，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。

  3、政策有效期。考虑到保障性租赁住房政策刚刚出台实施，《办法》是全新制定的规范性文件，为稳妥起见，采用试行的方式，试行期两年，自2022年1月至2023年12月。

  4、公租房租赁管理的特别规定。《办法》明确，本市公租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。

  此外，为便于《办法》的落实，制定了《保障性租赁住房项目供应备案表（样表）》《保障性租赁住房项目入住申请表（样表）》《保障性租赁住房项目租赁情况检查记录表（样表）》，作为《办法》的附件，分别用于出租单位办理保障性租赁住房准入条件、配租规则和租赁价格备案，保障对象申请保障性租赁住房，以及区房管局、街道、乡镇等开展保障性租赁住房使用情况的巡查检查。