

苏州市发展保障性租赁住房工作领导小组办公室

苏保障租赁办〔2022〕4号

关于进一步加强保障性租赁住房 运营管理工作的通知

各县级市（区）人民政府、苏州工业园区管委会，各有关单位：

为确保保障性租赁住房长期稳定发展，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）、《省政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（苏政办发〔2021〕101号）、《苏州市发展保障性租赁住房实施办法（试行）》（苏府规字〔2022〕9号）等文件精神，结合我市实际，就进一步加强保障性租赁住房运营管理工作相关事项通知如下：

一、本通知所称“出租人”，指保障性租赁住房产权人，或与保障性租赁住房产权人签订协议取得完整的出租经营权和收益权的法人、其他组织或自然人。“供应对象”是在本市行政区域范围内名下无自有产权住房的群体。“承租人”，指获得保障性租赁住房的供应对象。

二、保障性租赁住房项目（以下称项目）纳入保障性租赁

住房管理系统后，由项目所在地县级市（区）发展保障性租赁住房工作领导小组办公室（以下称领导小组办公室）出具《同意运营通知书》。

取得《同意运营通知书》后，出租人经营保障性租赁住房项目，根据承诺内容不得将项目用于非保障性租赁住房用途，不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

三、保障性租赁住房应优先保障符合条件从事基本公共服务行业的人员。产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，应当优先或定向供应本园区、本单位符合条件的职工。

四、供应对象应向出租人提交以下材料申请：

- （一）《保障性租赁住房入住申请》；
- （二）本人、配偶及未成年子女的《无房证明》；
- （三）出租人要求提交的其他材料。

出租人收到入住申请后应于 3 个工作日内完成审核，通过审核的应根据房源情况出租或实行轮候，不得出租给不符合条件的申请人。

五、出租人根据申请入住的先后次序出租，项目房源满租的，应实行轮候，按户型建立轮候名册，并以申请入住的先后次序并结合优先供应条件轮候出租。

六、租金标准应满足《苏州市发展保障性租赁住房实施办法》（苏政办发〔2022〕号）相关要求。租赁价格由出租人报项目所在地县级市（区）住建部门核定，以核定的租赁价格，完成备案。备案的租赁价格应包含物业服务费用。

出租人对保障性租赁住房租赁价格可以按年度调整，并报住建部门备案。价格调增的，调增幅度应不高于 5%。

租赁价格完成备案后应向社会公布，实际执行的租赁价格不得高于备案价格。

七、保障性租赁住房租金可以按月或按季度收取，不得预收 3 个月以上租金；租赁保证金（押金）不得超过 1 个月租金。出租人不得向承租人强制收取除保障性租赁住房租金、押金以外的其他任何费用。

承租人可以按规定提取住房公积金支付租金。

八、出租人应与承租人签订租赁合同，并按照相关规定及时将相关信息录入“苏州市住房租赁信息服务与监管平台”。

九、出租人要明确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。

保障性租赁住房居住人数和人均居住面积满足《苏州市出租房屋居住安全管理条例》中相关要求。

保障性租赁住房租赁合同期限原则上最长不超过 5 年。

十、承租人不得转借、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，出租人可解除租赁合同，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。

十一、运营期内项目涉及整体转让的，转让后原使用性质、土地用途和土地取得方式不变，转让后向项目所在地县级市

(区)领导小组办公室申请重新取得《同意运营通知书》后，可继续作为保障性租赁住房运营。

十二、各县级市(区)应按《苏州市出租房屋居住安全管理条例》要求落实属地管理责任。

各县级市(区)领导小组办公室应加强辖区内保障性租赁住房的监督检查，每两年对已运营项目至少复核一次，确认项目符合保障性租赁住房相关要求。

十三、出租人存在擅自运营、擅自退出运营、项目用于非保障性租赁住房用途、未按规定审核、租金价格未执行备案价等违规情况的，由各县级市(区)住建部门责令整改或将信息推送有关部门进一步处理。情节严重的，应当追缴已享受的相关奖补资金，不得再享受奖补资金，并由有关部门进行查处，纳入租赁企业信用考评。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

相关单位和人员提供虚假材料、隐瞒真实情况承租保障性租赁住房的，出租人将相关对象予以清退，相关信息可按本市社会信用管理相关规定提交公共信用信息服务平台。

十四、各县级市(区)可参照本通知，制定适应本辖区实际情况的细则。

苏州市发展保障性租赁住房工作领导小组办公室

2022年12月13日

