

上海市浦东新区建设和交通委员会文件

浦建委住保〔2024〕26号

关于进一步加强浦东新区保障性租赁住房运营服务管理工作的通知

各保障性租赁住房出租单位：

根据《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》（沪府办规〔2021〕12号）、《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕3号）以及《关于组织开展保障性租赁住房申请审核和网签备案专项检查行动的通知》等文件规定，为打造社会主义现代化建设引领区相适应的高水准保障性租赁住房（以下简称“保租房”），构建形成“规范租赁、优质服务、安全使用、高效治理、严格监管”的浦东新区保租房标杆样板，现就相关工作要求通知如下：

一、聚焦规范优质、打造高水平运营

（一）严格执行准入资格审核

保租房的出租单位是准入资格审核的第一责任人，出租单位应认真规范执行准入条件，严格落实线上、线下审核流程，1-2个工作日内完成“随申办”申请资格审核，3-5个工作日内完成其他路径申请资格审核。加强对工作人员的培训和教育，

提高其业务能力和专业素养。对新申请及续租对象应当全部开展准入资格审核，对不符合条件的续租对象，应当及时予以清退。建立电子化审核资料“一户一档”，确保资格审核工作的规范性、准确性、严肃性。

(二)全面依托信息化管理

出租单位应当通过新区保租房信息化平台开展信息维护、价格申报、报表统计、日查上报等工作，并积极与市、区信息化系统对接，实现数据共享、流程互通。已完成项目备案的保租房必须纳入上海市保障性租赁住房信息管理系统，并逐步上线“随申办”平台。所有保租房项目必须在市保租房业务审核系统内进行合同网签并完成备案，新供应项目3个月内、已供应项目1年内，网签备案率应达到100%。

(三)严格执行合同示范文本和“三金”管理要求

出租单位应当使用保租房租赁合同示范文本，合同未尽事宜，可与承租人协商一致后签订补充协议，补充协议条款内容应公平合规，不得与合同正文条款相违背，不得利用企业强势地位，将补充协议和示范文本捆绑签订。出租单位应当在项目接待处（窗口）显著位置公示备案后的租赁价格（租金），租金可以按月或按季度收取，不得硬性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；原则上提前一个月（30天）告知退租，全额退还押金，不额外收取违约金。

(四)依法依规房源信息发布

“随申办”平台是本市保障性租赁住房线上房源发布唯一官方平台，各出租单位也可利用互联网平台、企业公众号等新媒体发布房源信息，但应确保所发布房源的真实性，价格、图片、描述等信息的准确性，不得利用任何网络平台发布保租房房源短租信息。

二、坚持党建引领、完善融合型治理

(一)落实社区服务管理体系建设

保租房项目应单独设置居民委员会和相应的居民党组织，或者以相邻居委会纳管、成立专门工作站形式纳入属地社区管理。出租单位应协调产权单位提供办公活动物资场所等便利条件，街镇应落实属地责任，积极构建社区服务管理体系，加强自治组织建设、制度建设和队伍建设，探索成立保租房租委会，构建属地党组织、出租单位、租委会“三驾马车”治理结构，提升社区治理效能，为租赁社区居民提供全覆盖、精细化的优质服务。

(二)开展多样化社区服务

围绕服务设施布局，一体建设、融合推进党群服务站与公共服务区。党建活动空间主要用于党组织和党员开展“三会一课”、主题党日和党员教育；公共服务空间为群众开展文体活动、社区交友、阅读自习、亲子活动等提供空间支撑；条件允许的，可根据实际设置政务服务、健康卫生、就业培训、工会保障服务等功能，各类服务空间应融合设置，努力提升政治引领、基层党建、基层治理、为民服务功能。

(三)提供完备的配套公共服务

出租单位应积极协助承租人按规定办理租赁备案、居住证、提取住房公积金、子女入学入园和托育服务等基本公共服务，加快配置青年驿站，优化完善特色商业、文体娱乐、短驳交通等配套服务项目，合理设置非机动车充电设施和消防、电力安全控制设备，委托物业服务企业提供专业优质物业服务，不断提升保租房的居住品质。

三、夯实综合施策，实施全过程监管

(一)实行运营行为负面清单制度

出租单位应严格执行本市保租房租赁管理各项规定制度，浦东新区建立保租房运营管理负面清单制度，明确保租房经营

管理、配租行为、资格审核、租金收取、合同管理、房屋使用、宣传发布等方面禁止性行为，预防保租房运营违规行为，不断提升浦东新区保租房的美誉度。

(二)建立“三查”监管制度

出租单位应开展定期自查，对资格审核、网签备案、“三金”管理、安全使用、房屋租赁状态等运营行为做到全面自查，确保严格按相关规定执行。街镇或承担社会管理事务的管委会应落实属地管理职责，委派下属机构定期对辖区内保租房的使用管理情况开展巡查。区住房保障部门应开展专项检查和抽查，依托区保租房信息系统落实“三查”制度。

(三)落实违规惩戒措施

区住房保障部门应当落实保租房运营管理负面清单监管机制，利用市民热线工单、随申办好差评、信访投诉等，抓实明责、定责、履责等各环节，对于违反负面清单的行为，一经查证，即落实责令整改，情节严重者移送执法管理部门处理。

特此通知。

附件：浦东新区保障性租赁房运营管理负面清单（出租单位 1.0 版）

上海市浦东新区建设和交通委员会
2024 年 6 月 14 日

（此件主动公开）

抄送：市房管局、市住房保障中心。

发