附件1

保障性租赁住房运营服务企业管理办法

第一条（目的依据）

为提高居民自有住房用于保障性租赁住房运营服务水平，规范保障性租赁住房运营服务企业管理，保护租赁当事各方合法权益，按照《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）等文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条（适用范围）

在本市行政区域内开展居民自有住房用于保障性租赁住房运营服务的住房租赁企业适用本办法。

第三条（企业库）

在市住房和城乡建设局设立保障性租赁住房运营服务企业库（以下简称企业库），并由成都市公共住房服务中心（以下简称市公房中心）负责管理。

住房租赁企业可自愿申请参与居民自有住房用于保障性租赁住房的运营服务，通过比选方式择优选取纳入企业库，并实行绩效考评和动态管理。

第四条（入库条件）

报名企业应同时满足以下条件：

1．在本市行政区域内登记注册、具有独立法人资格、已在住建部门进行开业报告的住房租赁企业；

2．运营租赁住房达到500套（间）以上或建筑面积1.5万平方米以上，运营规模以企业在成都住房租赁交易服务平台入库房源数据为准；

3．企业信用良好，近3年不存在违法违规行为；

4．企业无行政处罚记录、未被列入经营异常名录；

5．法定代表人、董事、监事、股东近3年未在破产、倒闭、被吊销营业执照、责令关闭的住房租赁企业担任上述职位或作为股东。

第五条（入库程序）

（一）申请。符合入库条件的企业可提出比选申请，并提交以下资料：

1．申请书、授权委托书、经办人身份证明；

2．营业执照；

3．银行出具的不低于500万元的保函；

4．近3年经审计的企业财务报告；

5．国家公共信用信息中心出具的企业信用信息报告；

6．承诺书。

（二）比选。收到企业的比选申请后，市公房中心牵头，按照择优选取的原则组织比选。运营服务企业的数量根据房源数量动态调整。

（三）公示。经比选通过的企业名单在市住房和城乡建设局官网公示。

（四）入库。经公示无异议或异议不成立的，纳入企业库。

第六条（企业职责）

（一）负责查验居民上传的身份证明、权属证书等资料。

（二）负责实地核查住房是否具备基本入住条件，符合要求的拍摄上传影像资料。

（三）负责房源发布、房源带看、承租人资格核验、签约备案等。

（四）负责编制租赁房屋使用说明书，告知承租人房屋及配套设施的使用方式，提示消防、用电、燃气等使用事项。

（五）负责租赁情况日常巡查，定期开展消防、用电、燃气等安全隐患排查，发现隐患及时报告相应主管部门，配合做好租金、水、电、气、物业服务等费用查验。

（六）建立投诉处理机制，配合相关部门开展矛盾纠纷调处工作；

（七）配合住建部门对出租人、承租人违规行为进行核查；

（八）配合相关部门做好疫情防控、燃气安全检查等工作；

（九）履行国家和省、市关于租赁服务企业和《保障性租赁住房运营服务协议》约定的其他职责。

第七条（服务费标准）

出租人应按合同约定在完成合同登记备案后，向运营服务企业缴纳运营服务费。除服务费外，运营服务企业不得向出租人或承租人收取其他任何未经约定的费用。

运营服务企业应在成都市保障性租赁住房管理服务平台公示服务费收费标准，服务费应低于行业平均标准，鼓励运营服务企业降低服务费标准。

第八条（退出管理）

（一）主动退出。不再开展运营服务的企业，应与全部出租人协商一致并选定后续运营服务企业，完成费用清算，向市公房中心申请，经审核同意后退出企业库。

（二）违规退出。运营服务期间，存在以下情形的，由属地区（市）县责令限期整改，逾期不整改或整改不到位的，限制运营服务企业进行市场房源发布和合同备案。造成严重后果的，将从企业库中移除，5年内不得再次取得入库资格；造成损失的，由企业承担赔偿；企业未履行赔偿义务的，市公房中心可根据银行保函代为索偿后向相关利益受损人支付赔偿金。

1．通过虚假材料、恶意隐瞒信息骗取入库资格的；

2．未按约定开展保障性租赁住房运营服务，存在违法违规行为的；

3．一个季度内被有理投诉超过3次或未积极妥善处理相关投诉造成严重后果的；

4．违反国家和省、市保障性租赁住房相关规定的。

第九条 （绩效考评）

运营服务企业应定期开展运营服务绩效自评，市公房中心对企业自评情况进行核查，绩效评价结果在成都市保障性租赁住房管理服务平台公示。评价不达标的，将移除企业库且5年内不得申请入库。

第十条 （动态管理）

市公房中心可根据房源数量，结合绩效考评情况，对企业库实行动态管理，不符合要求的及时移除企业库；需增补的，通过比选方式择优选取纳入企业库。

第十一条（法律责任）

运营服务企业应遵守国家和省、市保障性租赁住房相关规定和《保障性租赁住房运营服务企业承诺书》中有关承诺事项，按照法律法规和合同约定享受相应权利并履行相关义务。运营服务企业违反本办法规定，在企业入库、运营管理、绩效考评等工作中存在违法行为的，按照国家有关规定追究法律责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

住房城乡建设部门及其工作人员在入库企业比选、绩效考评等工作中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照国家有关法律法规追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。