

附件 2

《郑州市住房租赁资金监管办法（试行）》 （征求意见稿）起草说明

根据住房和城乡建设部《关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）、住房和城乡建设部等六部门《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）和住房和城乡建设部等部门《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2号），近期，我局牵头起草了《郑州市住房租赁资金监管办法（试行）》（以下简称《办法》）。现将有关情况说明如下：

一、起草背景

近年来，部分轻资产住房租赁企业采取“高进低出”“长收短付”“租赁贷”等高风险经营模式造成企业资金链断裂或跑路的案例屡见不鲜，给租赁当事人带来经济损失，给市场带来极大风险，严重扰乱住房租赁市场秩序，给社会稳定埋下隐患。住房和城乡建设部等六部委印发的《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）明确提出“住房租赁企业在银行设立租赁资金监管账户，将租金、押金等纳入监管。”2021年，六部委又联合印发了《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2号），再次要求对“单次收取租金超过3个月的，或单次收取押金超过1个月的，应当将收取的租金、押金纳入监管账户”。

二、主要内容

按照六部委要求，结合我市实际，以问题为导向，《办法》从监管账户设立、资金监管实施、加强监督管理三个方面做出规定，并制定了全市统一的《郑州市住房租赁资金监管协议》，重点内容如下：

（一）住房租赁企业开设资金监管专户

1. 专户设立。《办法》规定住房租赁企业应在本市范围内，选择已与郑州市房屋租赁信息服务与监管平台（以下简称“市房屋租赁平台”）对接的银行，设立全市唯一的住房租赁资金监管专用账户（以下简称“专户”），并签订全市统一的资金监管协议。

2. 专户公示。《办法》要求住房租赁企业应将专户信息在经营场所显著位置、房源发布平台、房屋租赁合同中明示；市住房保障部门应将开展住房租赁资金监管业务的银行、设立住房租赁资金专户的企业名单及其专户信息在市房屋租赁平台公布。

3. 信息推送。《办法》明确监管银行根据市房屋租赁平台推送的房屋租赁合同网签备案信息，按照监管协议对住房租赁资金实施日常监管，并实时向市房屋租赁平台推送专户资金信息。

（二）实施资金监管

1. 租赁合同和资金收取要求。《办法》规定住房租赁企业应当与承租人在租赁合同中明确约定按照本办法通过资

金监管专用帐户进行收付租金、押金，不得通过其他银行账户或者第三方支付平台收取。

2、租金贷要求。《办法》重申六部委规定：住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款，不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。金融机构发放住房租金贷款，应当以备案的住房租赁合同为依据，贷款额度不得高于住房租赁合同金额，贷款期限不得超过住房租赁合同期限，发放贷款的频率应与借款人支付租金的频率匹配。贷款资金只能划入借款人（承租人）账户。

3、租金正常释放。《办法》规定对收取承租人租金周期超过三个月（含）以上的住房租赁合同，自租赁合同生效后的满一个月起，监管银行将租金按月释放给住房租赁企业。考虑到企业经营压力，若住房租赁企业向房东支付租金周期长于收取承租人租金周期，则租金入账后次日释放。

收取承租人租金周期少于三个月的住房租赁合同，租金入账后次日释放。

4、租金非正常释放和资金监管解除。《办法》还规定了合同到期有异议、租赁双方达成协议提前结束合同、单方主张解除合同等特殊情况的资金监管解除程序。同时，对近年来住房租赁企业停业或经营不善导致的突出问题和承租人单方面退租，无法联系的情况做了规定，可由一方当事人申请，经辖区住房保障部门审核同意后，向当事人释放或退回

相应的租金、押金。

(三) 监督管理

1. 对专户的监督。《办法》明确了开发区、区县（市）住房保障部门对住房租赁企业属地管理责任，和金融监管机构对银行的监管责任。同时告知承租人，发现住房租赁企业拒绝执行住房租赁资金监管的，可向辖区住房保障部门举报。

2. 对企业违反规定的处理。《办法》明确了约谈告诫、责令整改、发布风险提示、暂停网签备案、暂停资金释放、实行信用扣分等处理措施，并依法抄送市场监管、发改、公安、城管、网信和税务等部门实施联合惩戒。其中，未按规定开设专户、逃避资金监管的，每发现一次扣除信用分 10 分。

3. 对企业不备案发布房源的处理。《办法》明确了对未进行企业备案即发布房源信息，或者未按规定进行房屋租赁合同网签备案的住房租赁企业，由网信部门依法暂停发布房源。

4. 其他。《办法》还规定了金融机构未按约定或违反规定造成监管资金损失的，应承担相应责任；租赁双方提供虚假材料的责任等相关内容。