

附件 1:

郑州市住房租赁资金监管办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 **【制定依据】**为加强住房租赁市场监管，规范住房租赁企业行为，防范住房租赁企业经营风险，保障住房租赁资金安全，维护房屋租赁当事人的合法权益，根据《住房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 国家发展改革委 公安部 市场监管总局 银保监会 国家网信办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）等有关规定，制定本办法。

第二条 **【监管范围】**本市行政区域内从事住房租赁业务的住房租赁企业，其住房租赁资金的监督管理适用本办法。

本办法所称的住房租赁资金，是指住房租赁企业与承租人签订的房屋租赁合同中约定的租金、押金。

第三条 **【监管原则】**对住房租赁资金的监管遵循安全、便捷、便民、无偿的原则。

第二章 监管账户设立

第四条 **【开立专户】**住房租赁企业应在本市范围内，选择一家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”）。该账户不得支取现金、不得透支、不得归集其他性质的资金、不得开通具有转账功能的网上银行。同时，要在该银行开立银行结算账户（基本结算账户或一般结算账户），用于承接监管专户释放的资金。

第五条 **【签订监管协议】**住房租赁企业在银行设立住房租赁资金监管专户时，应与银行签订《郑州市住房租赁资金监管协议》（见附件），按要求明确监管内容、方式及程序。

第六条 **【信息推送】**监管银行向市房屋租赁平台推送专户信息后，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。监管银行应当实时向市房屋租赁平台推送专户资金信息。

第七条 **【专户公示】**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。

第三章 资金监管

第八条 **【租赁合同明确使用专户】**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。

第九条 【住房租赁交易资金收取】住房租赁企业及其从业人员应当协助承租人将租金（含利用“租金贷”获得的租金）、押金存入专户，不得通过其他银行账户或者第三方支付平台收取。资金在专户停留期间，由监管银行按照规定利率计息。

第十条 【“租金贷”要求】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账户。

第十一条 【租金的释放】监管银行按照住房保障部门推送的房屋租赁合同网签备案信息，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，自租赁合同生效满一个月起，将租金按月释放给住房租赁企业。若住房租赁企业已向房东支付一定周期的租金，且支付周期长于出租周期，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。

第十二条 【资金监管解除】监管资金按以下规定解除监管：

租赁企业与承租人租赁合同期满后，住房租赁企业在 10 个工作日内未提出异议则该合同对应的资金监管自动解除，监管银行向住房租赁企业释放剩余租金并将押金退回给承租人。有异议的，住房租赁企业在合同资金监管自动解除前向监管银行提出异议申请，监管银行冻结剩余租金、押金，待双方达成书面协议或凭生效的法律文书、协助执行书向监管银行申请解除资金监管，监管银行释放或退回相应资金。

住房租赁企业与承租人协商一致提前解除住房租赁合同的，租赁双方凭双方达成的解除合同协议向房屋所在辖区住房保障部门申请撤销房屋租赁合同网签备案、解除资金监管，监管银行收到市房屋租赁平台信息后释放或退回相应监管资金。无法达成书面协议，主张单方解除合同的，住房租赁企业或承租人可以凭生效法律文书或者协助执行通知书申请撤销房屋租赁合同网签备案、解除资金监管。

合同有效期内，因住房租赁企业停业或经营不善导致租客无法继续租住的，首先由房屋所在辖区住房保障部门通过市房屋租赁平台告知监管银行暂停该企业资金释放，并要求企业整改。企业无法联系或十五日内未整改完毕的，辖区住房保障部门依据房屋租赁合同和承租人撤销房屋租赁合同网签备案及资金监管的申请，出具书面意见，并通过市房屋租赁平台向监管银行推送相关信息，监管银行向当事人释放或退回相应的资金。

合同有效期内，承租人单方停止缴纳租金，无法联系的，由

住房租赁企业向房屋所在辖区住房保障部门提出撤销房屋租赁合同网签备案及资金监管申请，辖区住房保障部门依据申请和房屋租赁合同出具书面意见，并通过市房屋租赁平台向监管银行推送相关信息，监管银行向当事人释放或退回相应的资金。

第十三条 **【监管银行服务】**监管银行应当为住房租赁企业、承租人提供已在市房屋租赁平台网签备案的租赁合同信息查询、资金便捷支付、监管资金到账通知等服务。

第四章 监督管理

第十四条 **【专户监督】**开发区、区县（市）住房保障部门对住房租赁企业的监管账户日常收支情况进行监督，会同金融监管部门按照职责分工，分别督促住房租赁企业和商业银行落实责任，确保资金监管到位。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。监管银行获取房屋租赁合同网签备案信息后，发现租赁企业 30 日内未使用专户收付资金的，通过市房屋租赁平台向市房屋租赁交易中心反映相关情况。

第十五条 **【企业违反规定的处理】**住房租赁企业及其从业人员违反本办法的，由辖区住房保障部门会同相关部门查处，包括但不限于采取约谈告诫、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（未按规定开设专户、逃避

资金监管的，每发现一次扣除 10 分) 等措施进行处理，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。

第十六条 **【对不备案发布房源的处理】**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，由网信部门根据住房保障等部门的意见，依法暂停发布房源。

第十七条 **【金融机构违反规定的处理】**监管银行和其他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。

第十八条 **【虚假材料责任】**住房租赁企业、承租人双方提供虚假信息导致监管资金损失的，交易双方自行承担交易资金风险。

第五章 附则

第十九条 **【文件解释】**本办法由市住房保障和房产管理局负责解释。

第二十条 **【文件实施】**本办法自 2021 年月日起施行。

附件：郑州市住房租赁资金监管协议书

附件：

郑州市住房租赁资金监管协议书

甲方（租赁企业）：

统一社会信用代码：

地址：

法定代表人或授权代理人：

乙方（银行）：

统一社会信用代码：

地址：

法定代表人或授权代理人：

为维护郑州市住房租赁交易秩序，规范住房租赁企业行为，防范住房租赁企业经营风险，保障住房租赁资金安全，维护住房租赁当事人合法权益，根据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《郑州市住房租赁资金监管办法(试行)》（郑房****）等文件精神，甲、乙双方遵循自愿平等和诚实守信的原则，经协商一致，就进行住房租赁资金监管事项设立本协议。

一、监管账户的开立和撤销

1. 乙方为甲方在郑州市行政区域内唯一住房租赁资金监管银行；乙方为甲方开立监管专用账户，作为住房租赁资金的唯一专用存款账户，该账户不得支取现金、不得透支、不得归集其他性质的资金、不得开通具有转账功能的网上银行。同时，乙方为甲方开立银行结算账户（基本结算账户或一般结算账户），用于承接监管专用账户释放的资金。

监管专用账户名称_____住房租赁监管资金，账号_____，开户银行_____。

银行结算账户名称_____，账号_____，开户银行_____。

2. 甲方终止住房租赁业务的，可在郑州市房屋租赁信息服务与监管平台本企业房屋租赁网签备案合同全部履行完毕，且在该平台企业备案注销后，向乙方提出专户撤销申请，乙方应予以办理。

二、监管帐户资金收支

1. 乙方依照《郑州市住房租赁资金监管办法（郑房****）》，负责实施监管租金、押金的收存、释放、退回，并进行租赁资金的日常监管。资金释放、退回应及时、准确。

2. 甲方有义务在租赁合同显著位置告知并督促承租人将应付租金、押金按照监管银行指定的方式存入企业监管账户。甲方不得擅自将监管资金收存到其他账户。

3. 乙方有权要求甲方协助核实不明入账款的资金来源，及时

调整，确保资金的准确。

4. 乙方按照人民银行规定的同期人民币活期存款基准利率，对监管账户内的资金进行结息。乙方不得从监管账户中扣除管理费、划款手续费等银行收费项目。

5. 乙方为甲方、承租人提供已在郑州市房屋租赁信息服务与监管平台备案的租赁合同信息查询、资金便捷支付、监管资金到账通知、对账信息等服务。

三、争议解决

本协议在履行过程中发生争议的，双方协商解决，协商不成的，可以要求监管项目所在地住房租赁行政主管部门和金融监管部门共同调解，协商或者调解不成，或者当事人不愿调解的，按照下列第____项处理：

(一) 向有管辖权的人民法院起诉。

(二) 向_____仲裁委员会申请仲裁。

四、保密约定

甲乙双方应当对协议内容、因履行本协议或在本协议期间获得的租赁当事人信息（包括但不限于租赁房源信息、合同信息、房屋权利人（出租人）姓名、联系电话、承租人姓名、联系电话、租金、租期等）进行保密。

五、其他事项

1. 其他约定： _____

2. 本协议一式三份，双方各执一份，另一份由监管银行上传至市房屋租赁信息服务与监管平台，具有同等法律效力。

3. 本协议由协议双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

甲方（公章）

乙方（公章）

法定代表人/授权签字人：

法定代表人/授权签字人：

年 月 日

年 月 日