

附件：

## 深圳市住房和建设局等部门关于开展住房租赁 资金监管的通知

各有关单位：

为规范住房租赁企业经营，维护住房租赁当事人合法权益，根据《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）等有关规定，经市政府同意，现就开展住房租赁资金监管有关事项通知如下：

### 一、开立银行专户

（一）本市辖区内从事住房租赁经营的企业（以下简称住房租赁企业），应当在本市辖区内的商业银行开立唯一的住房租赁资金专用账户（以下简称专户），用于收取承租人押金及租金。本通知发布前已办理企业备案的住房租赁企业，应当在本通知施行之日起两个月内确立专户。

（二）住房租赁企业开立专户时，应当与银行签订住房租赁资金监管协议（以下简称监管协议），明确专户内资金监管范围、资金释放条件及程序等。监管银行根据深圳市住房租赁监管服务平台（以下简称租赁平台）的住房租赁交易信息，按照监管协议对资金实施监管，并按规定推送监管资金收支等相关信息。

（三）住房租赁企业应当按规定将专户信息作为企业备案材

料，通过租赁平台进行备案。

住房租赁企业变更专户的，应当在自变更之日起十日内通过租赁平台完成企业备案变更。

住房租赁企业未按规定办理企业备案的，依法停止其房源发布。

（四）住房租赁企业的专户信息应当在租赁平台公示，并在经营场所显著位置、住房租赁合同以及通过自有或者第三方交易平台发布的房源信息中予以明示。

## 二、实行租赁资金监管

（五）通过受托经营、转租方式开展业务的住房租赁企业，单次收取承租人租金超过3个月，或者单次收取承租人押金超过1个月的，对于超过部分的资金，由专户开立银行（以下简称监管银行）进行监管，或者由住房租赁企业提供相应的银行保函进行担保。

（六）按照本通知规定应当实施资金监管的住房租赁交易，住房租赁企业在与承租人签订住房租赁合同前，应当向承租人书面告知本通知有关资金监管、银行保函等规定，以及押金、租金预付风险等，并由承租人签字确认。

（七）市住房建设部门推行住房租赁合同网签。住房租赁企业通过自有或者第三方交易平台进行住房租赁交易的，应当与租赁平台系统对接并实时提供住房租赁相关信息；无法通过自有平台或者第三方交易平台进行住房租赁交易的，可以通过租赁平台

网签住房租赁合同。住房租赁企业未按规定提供住房租赁相关信息或者网签住房租赁合同的，依法暂停其房源发布。

(八)按本通知规定实行资金监管的，被监管资金不得随意使用。自租赁合同生效后次月起，监管银行将租金按月释放给住房租赁企业。

有下列情形之一的，被监管资金可以用于退还承租人押金、预付租金等：

1. 住房租赁企业与承租人协商一致提前解除住房租赁合同；
2. 住房租赁企业、承租人依法或者按照租赁合同约定主张单方解除合同；
3. 人民法院、仲裁机构生效的法律文书导致租赁关系提前终止；
4. 住房租赁企业停止开展住房租赁业务；
5. 住房租赁企业经营不善，无法按照租赁合同约定向承租人退回押金和预付租金。

(九)被监管资金按以下规定解除监管：

1. 住房租赁合同期满后，资金监管自动解除，监管银行应将剩余资金释放给住房租赁企业；
2. 发生本通知第(八)条第二款第一项、第二项规定情形的，住房租赁企业、承租人凭解除住房租赁合同书面协议或者通知、生效法律文书或者人民法院协助执行通知书向监管银行申请解除资金监管，监管银行据此释放监管资金；

3. 发生本通知第（八）条第二款第三项规定情形的，住房租赁企业、承租人凭生效法律文书或者人民法院协助执行通知书向监管银行申请解除资金监管，监管银行据此释放监管资金；

4. 发生本通知第（八）条第二款第四项、第五项规定情形的，住房租赁企业及承租人可向区住房建设部门提交书面申请，经审核同意后，凭区住房建设部门出具的书面意见向监管银行申请解除资金监管，由监管银行直接向承租人释放相应的押金及预付租金。住房租赁企业或承租人无法联系的，可由另一方当事人向区住房建设部门提交书面申请。

（十）住房租赁企业按照本通知规定提供银行保函的，应当在住房租赁合同中约定银行保函提供方式、保证金额、期限及索赔等条款，并将银行保函作为住房租赁合同的附件。

银行保函保证期限届满但租赁关系仍存续的，住房租赁企业应当在银行保证期限届满前一个月内提供有效的银行保函。

### **三、规范住房租金贷款**

（十一）金融机构为承租人提供个人住房租金贷款业务的，应当与承租人单独签订贷款协议，并将贷款拨付至承租人个人账户。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住房租金贷款相关内容。

（十二）金融机构发放住房租金贷款，应当以按照有关规定备案或者信息申报的住房租赁合同为依据，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。

#### 四、加强监督管理

（十三）市住房城乡建设部门负责住房租赁企业以及住房租赁资金监管的统筹、协调、指导，并加强对租赁平台的建设和推广。

区住房城乡建设部门统筹、指导各街道办事处加强对辖区内采取“高进低出”“长收短付”等高风险经营模式以及逃避租赁资金监管的住房租赁企业的监管，并根据监管银行提供的相关信息，对住房租赁企业监管资金的收支情况进行监督。

市、区社区网格管理部门统筹组织网格员，配合主管部门对承租人进行相关政策宣传，并将发现的住房租赁矛盾纠纷线索及时通报主管部门处置。

中国人民银行驻深机构指导辖区内金融机构规范创新住房租赁融资产品，防范住房租赁金融风险。

国家金融监督管理部门驻深机构根据监管职责，加强对银行业金融机构住房租金贷款业务及银行保函业务的监管，依法查处商业银行在租赁资金监管中的违法违规行为，配合市住房城乡建设部门制定监管协议等示范文本。

市地方金融管理部门依法加强对地方金融组织的监管，依法查处小额贷款公司等违规或变相开展住房租金贷款业务的行为。

市网信部门依法加强对违法违规发布住房租赁信息行为的监督，对未进行企业备案即发布房源信息，或者未按规定提供住

房租赁相关信息、网签住房租赁合同的住房租赁企业，根据住房城乡建设等部门的意见，及时要求发布主体、第三方交易平台删除房源信息。

公安机关依法受理房屋权利人、承租人的治安违法和刑事案件报案，对涉嫌违法犯罪的行为依法予以查处，并依法协助其他主管部门开展联合执法，依法打击住房租赁交易中的合同诈骗、职务侵占或者挪用资金等违法犯罪行为。

（十四）住房租赁企业及其从业人员应当协助承租人将住房租赁资金存入专户，不得通过其他的银行账户收取承租人押金及租金。住房租赁企业未按本通知规定进行住房租赁资金监管或者提供银行保函的，承租人可以向区住房建设部门举报。

监管银行应当为监管协议签订提供便利，并与租赁平台进行系统对接，按照监管协议约定开展服务，及时将资金入账情况通知住房租赁企业。

（十五）住房租赁企业及其从业人员违反本通知的，由区住房建设部门会同相关部门依法采取约谈告诫、暂停房源发布、暂停网签备案、取消财政资金扶持、发布风险提示等措施进行处理，并依法纳入公共信用信息管理，抄送金融监管、市场监管、公安、税务和网信等部门依法实施联合惩戒。涉嫌合同诈骗、职务侵占或者挪用资金等违法犯罪的，依法追究刑事责任。

（十六）监管银行未按约定或者违反规定造成住房租赁监管资金损失的，除按照监管协议约定承担责任外，由国家金融监督

管理部门驻深机构依法处理。

（十七）住房租赁企业、承租人弄虚作假导致住房租赁资金损失的，应当自行承担。

（十八）本通知自 2021 年 6 月 11 日起施行，有效期 2 年。