

合肥市住房保障和房产管理局
合肥市市场监管管理局
合肥市地方金融监督管理局
合肥市互联网信息办公室

文件

合房〔2023〕60号

关于进一步规范住房租赁市场 加强住房租赁资金管理的通知

各区住建局、建发局，商业银行，住房租赁企业：

根据《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）、《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,为加强住房租赁市场监管,规范住房租赁资金管理,防范住房租赁企业经营风险,结合我市实际,现通知如下:

一、本市市区范围内从事住房租赁经营活动的轻资产住房租赁机构应当纳入住房租赁资金监管。

轻资产住房租赁机构指依法办理市场主体登记,通过租赁、托管等方式获取房源,直接转租或对房源进行装修改造后转租,赚取租金价差的住房租赁机构,或以提供租赁管理、物业管理等服务名义,代收租金,变相转租,获取经营收益的住房租赁机构。

二、纳入住房租赁资金监管的轻资产住房租赁机构应当在本市范围内的商业银行开立唯一的住房租赁资金监管账户(以下简称“专户”),与银行签订住房租赁资金监管协议,明确监管内容、方式及程序,将住房租赁资金纳入监管。

三、纳入监管的住房租赁资金包括轻资产住房租赁机构单次收取承租人租金超过3个月的、押金超过1个月租金数额的,以及按住房租赁资金监管协议约定向专户缴存的最低监管额度资金。

单次收取租金不超过3个月、押金不超过1个月租金数额的,或本通知印发前轻资产住房租赁机构与承租人已签订住房租赁合同的,由租赁当事人自主决定是否纳入监管。

四、新设立的轻资产住房租赁机构,应当在开展住房租赁业务前,通过合肥市住房租赁交易服务平台向行业主管部门提交注册登记相关信息和专户信息。已设立的轻资产住房租赁机构应当

在本通知实施之日起 60 日内开立专户，并向合肥市住房租赁交易服务平台提交专户信息。

五、轻资产住房租赁机构应当在合肥市住房租赁交易服务平台、经营场所公布专户信息，同时在网络发布平台、住房租赁合同中明示专户信息和资金监管风险警示等内容，接受社会监督。

六、住房租赁机构需要变更专户的，经机构注册地所在区（开发区）行业主管部门同意后，向原开户行申请办理专户注销和重新开立，注销后再开立新专户。专户信息变更的，机构应同步更新开业报告信息。

七、住房租赁机构应主动向承租人出示其与银行签订的住房租赁资金监管协议；协助承租人将租金、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代收、代管租金和押金。

八、轻资产住房租赁机构向承租人单次收取租金超过 3 个月、押金超过 1 个月租金数额的，应全部存入专户，依据监管协议，按照住房租赁合同约定的租金支付周期将当期租金划转至住房租赁企业。

九、符合下列条件之一的，租赁资金监管解除。

（一）住房租赁合同期满、租赁关系终止；

（二）住房租赁机构与承租人经协商一致提前终止住房租赁合同，注销合同备案；

（三）依据人民法院、仲裁委员会生效的法律文书，终止住

房租赁合同，注销合同备案；

（四）法律法规规定的导致租赁关系终止的其他情形。

十、轻资产住房租赁机构未按要求设立、公示专户的或专户中的最低监管额度资金未足额到位的，行业主管部门向社会公布未设立和不能按要求存缴到位的机构名单。

十一、鼓励其他类型的住房租赁机构主动实行住房租赁资金监管，纳入住房租赁资金监管的，参照本通知执行。

十二、各房地产网络信息平台应当完善平台网页功能，加强信息发布管理，对未经实名认证、未按规定使用住房租赁资金专户、被列入异常名录的住房租赁机构，依法按照相关规定限制其发布房源信息。

十三、开展住房租赁资金监管的商业银行应当建立专户不明款项处理机制，确保资金收支及时准确。与市住房租赁交易服务平台系统对接，做好资金收缴划转、资金对账、数据分析和风险预警等工作。根据监管协议约定为住房租赁机构和承租人提供便捷的信息查询、资金收付等服务。

十四、住房租赁机构、银行、房地产网络信息平台及其从业人员，对住房租赁资金监管中涉及的商业秘密、个人信息等，应当予以保密，不得泄露或者向他人非法提供。

十五、合肥市住房保障和房产管理局是本市住房租赁行业主管部门，会同合肥市地方金融监督管理局建立本市住房租赁机构

租赁资金监管制度，指导银行建立租赁资金监管系统，监督指导各区开展租赁资金监管和机构培训工作。合肥市住房租赁服务管理中心具体负责本市住房租赁机构租赁资金监管的组织实施和管理工作。

市市场监督管理局依法加强对住房租赁机构登记管理，通过市场主体监管平台将住房租赁机构登记信息推送至住房租赁行业主管部门。

市互联网信息办公室指导当地房地产网络信息平台落实主体责任，配合行业主管部门做好住房租赁市场的监管。

各区住建局、建发局是本辖区住房租赁行业主管部门，负责建立健全辖区内租赁资金监管业务培训、指导和检查制度，指导辖区内注册的住房租赁机构与银行签订监管协议，督促住房租赁机构办理租赁合同网签备案、实施租赁资金监管业务，加强对属地住房租赁机构日常经营活动的监督管理和风险防控。

十六、租赁当事人向银行提供虚假信息导致监管资金损失的，由当事人自行承担损失。租赁当事人约定不进行资金监管的，由当事人自行承担风险。

十七、住房租赁行业主管部门会同相关部门依法查处住房租赁机构及其从业人员违规行为，视情节轻重依法采取约谈告诫、暂停房源发布、暂停网签备案、发布风险提示、实行信用扣分等处理措施。

十八、本通知由市住房保障和房产管理局负责解释，自 2024 年 5 月 1 日起施行，有效期 2 年。



2023 年 12 月 22 日

合肥市住房保障和房产管理局

2023 年 12 月 22 日印发