住房和城乡建设部
国家发展改革委
公安部
市场监管总局
国家网信办
银保监会
文件

建房规〔2021〕2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

各省、自治区、直辖市人民政府，新疆生产建设兵团：

近年来，我国住房租赁市场快速发展，市场运行总体平稳，租金水平稳中有降，为解决新市民住房问题发挥了重要作用。同时，部分从事转租经营的轻资产住房租赁企业（以下简称住房租赁企业）利用租金支付期限错配建立资金池，控制房源，哄

抬租金，有的甚至利用承租人信用套取信贷资金，变相开展金融业务。近期，少数住房租赁企业资金链断裂，严重影响住房租赁当事人合法权益。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强住房租赁企业监管，引导住房租赁企业回归住房租赁服务本源，防范化解金融风险，促进住房租赁市场健康发展，经国务院同意，现提出以下意见。

一、加强从业管理

从事住房租赁经营的企业，以及转租住房10套（间）以上的自然人，应当依法办理市场主体登记，取得营业执照，其名称和经营范围均应当包含“住房租赁”相关字样。住房租赁企业跨区域经营的，应当在开展经营活动的城市设立独立核算法人实体。住房租赁企业应当具有专门经营场所，开展经营前，通过住房租赁管理服务平台向所在城市住房和城乡建设主管部门推送开业信息，由所在城市住房和城乡建设主管部门通过住房租赁管理服务平台向社会公示。

二、规范住房租赁经营行为

住房租赁企业[illegible]各项政策要求，接入所在城市住房租赁管理服务平台。住房租赁企业应当将经营的房源信息纳入住房租赁管理服务平台管理，并[illegible]合同信息。住房租赁企业单次收取租金的周期原则上不[illegible]人的押金原则上不高于[illegible]承租人的租金，提供住房租赁服务的

网络信息平台应当核验房源信息发布者的真实身份信息及主体资格，不得为信息不实或者未提交开业报告、被列入经营异常名录的住房租赁企业及其从业人员发布房源信息。

三、开展住房租赁资金监管

住房租赁企业应当在商业银行设立1个住房租赁资金监管账户，向所在城市住房和城乡建设部门备案，并通过住房租赁管理服务平台向社会公示。住房租赁企业发布房源信息时，应当同时发布住房租赁资金监管账户信息。住房租赁企业单次收取租金超过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，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。商业银行应当通过系统对接等方式，向所在城市住房和城乡建设部门推送监管账户资金信息。纳入监管账户的资金，在确保足额按期支付房屋权利人租金和退还承租人押金的前提下，可以支付装修改造相应房屋等必要费用。城市住房和城乡建设部门要会同当地金融监管部门建立住房租赁资金监管制度，强化日常监督管理，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。

四、禁止套取使用住房租赁消费贷款

住房租赁企业不得变相开展[illegible]

查借款人身份信息，评估还款能力，核实借款意愿，并做好记录。发放贷款时应明确向借款人告知相关业务的贷款性质、贷款金额、年化利率以及有关违约责任，切实保护借款人的知情权、选择权和公平交易权。金融机构发放住房租赁消费贷款，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，同时强化贷款资金用途管理，避免资金挪用风险。对于已实际发放给住房租赁企业的存量住房租赁消费贷款，金融机构应制定妥善处置方案，稳妥化解存量。住房和城乡建设部门要与金融机构共享有“高进低出”、“长收短付”等高风险经营行为的住房租赁企业名单，金融机构要对企业进行风险评估，加强名单式管理，对列入上述名单的企业不得发放贷款。

五、合理调控住房租金水平

住房租金上涨过快的大城市住房和城乡建设部门应当建立住房租金监测制度，定期公布不同区域、不同类型租赁住房的市场租金水平信息，积极引导住房租赁双方合理确定租金，稳定市场预期。发挥住房租赁企业，尤其是大中型国有住房租赁企业在稳定市场租金水平方面的示范作用。加强住房租赁市场租金监测，[illegible]异常上涨情况，[illegible]可以[illegible]租金稳定合理。

六、妥善化解住房租赁矛盾纠纷

各有关方面应当加强矛盾纠纷调处，[illegible]化解住房租赁纠纷

盾纠纷，妥善处置相关风险。相关部门对有高风险经营行为的住房租赁企业经营情况依法开展调查，企业应当积极配合。街道办事处、社区充分发挥基层网格管理人员作用，督促住房租赁合同备案，协助排查有高风险经营行为的住房租赁企业情况。发挥住房租赁相关行业协会作用，完善住房租赁行业执业规则，配合相关部门处理住房租赁矛盾纠纷，净化住房租赁市场环境。综合运用人民调解、行政调解、行业性专业调解、司法调解等多元调解机制，维护住房租赁当事人合法权益。

七、落实城市政府主体责任

城市政府对整顿规范住房租赁市场秩序负主体责任。要建立住房和城乡建设、发展改革、公安、市场监管、金融监管、网信等多部门协同的住房租赁联合监管机制，并将相关部门监管工作纳入政府绩效考核体系。住房和城乡建设部门要研究完善住房租赁合同示范文本，建立健全住房租赁管理服务平台，通过平台实施网签备案监管，会同金融监管部门对住房租赁企业违规开展租金贷业务等违法违规行为加大查处力度，推进信用体系建设。发展改革部门要建立住房租赁企业及其从业人员信用评价体系，对住房租赁企业进行分级分类，实施差异化监管措施。市场监管部门要加大监管力度，依法查处虚假广告、哄抬租金等违法违规行为，严厉打击垄断行为。金融监管部门要指导金融机构加强住房租赁消费贷款管理。公安部门要对涉嫌合同诈骗等犯罪行为依法查处，必要时对企业法定代表人、实际控制人等相关人员依法采取相应措施。网信部门要对发布虚假信息的网络信息平台依法处理。

处置措施。各地要继续深入开展住房租赁市场秩序整治，推动部门信息共享，形成监管合力，净化市场环境。

[illegible]　[illegible]　[illegible]

市场监管总局　国家网信办