附件2

**《关于开展住房租赁资金监管的通知》**

**（征求意见稿）起草说明**

近期，通过受托经营、转租方式开展业务的住房租赁企业采取“高进低出”“长收短付”“租赁贷”等高风险经营模式的案例屡见不鲜，给市场带来极大风险。为规范住房租赁企业经营，维护住房租赁当事人合法权益，按照省、市领导有关规范住房租赁企业经营的批示指示要求，我局牵头起草了《关于开展住房租赁资金监管的通知》（以下简称《通知》）。现将有关情况说明如下：

一、起草的必要性

**一是贯彻落实国家有关住房租赁资金监管规定的要求。**《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）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。加强住房租赁资金监管是当前规范住房租赁企业健康发展的重要措施。

**二是贯彻落实省市领导相关批示的要求。**今年以来，叠加疫情影响，国内长租公寓资金链断裂、“爆雷”事件频发。由于长租公寓行业“爆雷”的传导性强，我市也广受波及。对此，省、市领导先后作出批示，要求研究住房租赁行业资金监管举措，规范住房租赁市场发展。

**三是规范住房租赁市场健康发展的要求。**2016年来，在国家、省、市政府鼓励发展和培育住房租赁市场的政策引领下，我市住房租赁市场迅速发展。但相关监管立法滞后，住房租赁专营机构“野蛮生长”、经营行为不规范问题凸显。尤其是通过受托经营、转租方式开展业务的住房租赁企业，有些为快速拓展市场，以“长收短付”等方式蓄积押金和预付租金，形成“资金池”，并利用池内资金以“高进低出”方式迅速占领市场，一旦资金回流受限或者融资受阻，极易引发企业资金链断裂；有些甚至打着住房租赁名义，以“经营不善”“疫情导致经营亏损”为由，行“合同诈骗之实”，严重扰乱长租公寓市场秩序，给社会稳定埋下隐患。对通过受托经营、转租方式开展业务并向承租人收取较大月数押金和较长周期租金的住房租赁企业，亟需对其租金资金加以监管，以促进住房租赁市场有序发展。

二、主要内容

《通知》在我市房地产市场健康发展长效机制及住建部等六部委《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）等政策的基础上，结合我市实际，以问题为导向，从建立银行专户制度、实行租赁资金监管、规范住房租金消费贷款、加强监督管理四个方面作出规定，具体内容如下：

**（一）开设唯一的租赁资金专户**

**1、专户确立与公示。**住房租赁企业须在市内确立唯一住房租赁资金专用账户（以下简称“专户”），用于收取其经营下所有承租人押金及租金。租赁企业可在自身已开设的银行账户中确定一个银行账户作为专户，也可以向商业银行新开立一个银行账户作为专户。无论住房租赁企业开立多少个银行账户，其在经营期间都应使用该唯一专户向各承租人收取押金和租金。专户的确立与变更都应作为企业备案材料进行备案。同时，在“市租赁平台”、经营场所的显著位置、住房租赁合同和平台发布的房源信息中公示专户信息。

**2、签订资金监管协议。**住房租赁企业在确立专户时应与承办银行签订住房租赁资金监管协议。银行按约定的监管条件、内容、方式及流程履行其资金监管义务，并将监管资金的收支信息及时推送给市住建部门和深圳银保监部门。

**（二）实行租赁资金监管**

**1、监管范围和方式。**《通知》规定，通过受托经营、转租方式从事住房租赁经营的住房租赁企业，收取承租人押金及周期租金超过4个月租金数额的，由监管银行对超过部分资金进行监管，或者由住房租赁企业提供相应价值的银行保函担保。

**2、监管与风险提示。**《通知》规定符合租赁资金监管条件的交易，住房租赁企业应向承租人书面告知本通知有关资金监管或者银行保函等规定以及押金、租金预付风险等内容，在获得承租人签字确认后，才能继续签订住房租赁合同。

**3、租赁信息推送与监管。**《通知》规定住房租赁企业应在市租赁平台上进行住房租赁合同网签。住房租赁企业也可通过自有平台或第三方网络平台达成交易，但应将自有平台或第三方网络平台与市租赁平台对接，并通过系统提供住房租赁的相关信息，包括住房租赁合同、租赁交易账单信息等。市租赁平台将承租人身份信息、押金金额、月租金金额、租金支付周期、租赁期限、租赁交易账单等租赁信息推送给监管银行；监管银行根据监管协议，依托银行收单信息和住房租赁合同、交易账单等租赁信息实行监管，并将监管情况即时反馈给市租赁平台。

**4、监管资金释放及解除。**《通知》规定监管资金由监管银行按月释放给住房租赁企业。具体而言，住房租赁合同签订后，承租人支付的押金和第一期租金总额中，4个月租金数额以下（含4个月）的部分不作监管，住房租赁企业自行使用；4个月租金数额以上的部分，应进行监管，由监管银行逐月释放给住房租赁企业。承租人支付第二期租金时，在支付的该期租金和此前支付的押金总额中，4个月租金数额以下（含4个月）的部分不作监管，4个月租金数额以上的部分应进行监管。以此类推。

另外，在发生租赁关系提前解除、住房租赁企业停止开展住房租赁业务或者因住房租赁企业经营不善而无法按约向承租人退回押金和预付租金等情形时，《通知》也规定了相应的资金监管解除以及监管资金的释放或者划转规则。

**（三）规范住房租金消费贷款**

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）以及《住房租赁条例（征求意见稿）》中有关住房租金贷款的规定，《通知》明确金融机构应与承租人单独签订贷款协议，贷款期限不得超过租赁合同期限，并将贷款全额拨付至承租人个人账户。禁止住房租赁企业通过隐瞒、欺骗、强迫、租金优惠等方式要求承租人使用住房租金贷款，禁止在租赁合同中包含租金贷款相关内容。

**（四）加强监督管理**

**1、明确各部门监管职责。**建立多部门的联合监管机制，住建部门主要对存在高风险经营模式的企业及其专户进行监督，政法部门主要组织网格人员开展高风险企业排查和对承租人进行风险提示，银保监及金融监管部门主要对存在违法违规行为的银行业金融机构、小额贷款公司进行依法查处，网信部门主要对违法违规发布住房租赁信息的行为进行监督和查处，公安部门主要对住房租赁活动中的违法犯罪行为依法进行打击。

**2、明确监管各方义务。**住房租赁企业有义务协助承租人将押金、租金存入专户，违反本《通知》要求的，承租人可向区住建部门举报。银行应当按监管协议约定开展服务，及时反馈监管信息。

**3、完善监管措施。**住房租赁企业未按规定办理企业备案的，不得对外发布房源信息；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，暂停发布房源。住房租赁企业及其从业人员违反本《通知》的，相关部门将采取约谈告诫、暂停房源发布、暂停网签备案、取消中央财政资金扶持、发布风险提示等措施等方式规范其行为，将其纳入信用管理并抄送相关部门联合惩戒；涉嫌犯罪的，将依法移交公安、司法机关。租赁各方应诚信申报，监管银行应依约履责，若因违规操作导致资金损失的，应依约承担责任。