

南阳市住房和城乡建设局
南阳市发展和改革委员会
南阳市公安局
南阳市市场监督管理局
南阳市城市综合执法局
南阳市互联网信息办公室
中国银行保险监督管理委员会南阳监管分局
南阳市房产服务中心

文件

宛建〔2021〕84号

关于加强轻资产住房租赁企业监管 工作的指导意见

各县（市、区）人民政府、高新区（城乡一体化示范区、官庄工区、鸭河工区）管委会、市直相关单位：

为进一步规范我市住房租赁市场秩序，维护住房租赁当事人的合法权益，促进我市住房租赁市场健康发展，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）有关规定，结合我市实际，现提出以下指导意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展理念，加快培育和发展我市住房租赁市场，规范从事转租经营的轻资产住房租赁企业及从业人员经营行为，健全完善长效机制，不断提升租住群体的幸福感、安全感和满意度。

二、工作目标

通过对轻资产住房租赁企业进行监管，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。加快形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，建立健全政府监管、行业自律、主体诚信、社会监督的住房租赁市场机制，实现城镇居民住有所居的目标。

三、工作重点

（一）加强企业从业管理。从事住房租赁经营的企业，以及转租住宅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括“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，向辖区住房租赁主管部门推送开业信息，由辖区住房租赁主管部门通过住房租赁管理服务平台向社会公布。

（二）规范住房租赁企业经营行为。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，并实时报送租赁合同期限、租金押金及其支付方式、承租人基本情况等

租赁合同信息。住房租赁企业单次收取租金的周期原则上不得超过3个月，除市场变动导致的正常经营行为外，支付房屋权利人的租金原则上不高于收取承租人的租金。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) 强化住房租赁资金监管工作。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，向辖区住房租赁主管部门备案，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。商业银行应该通过系统对接方式，向辖区住房租赁主管部门实时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。

(四) 严禁套取使用住房租赁消费贷款。住房租赁企业不得变相开展金融业务，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同，不得利用承租人信息套取住房租赁消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款。金融机构应当严格管理住房租赁消费贷款，加强授信审查和用途管理，发放贷款前必须采取有效手段核查借款人身份信息，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，切实保护贷款人的知情权、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资金消费贷款，金融机构应制定妥善处置方案，稳妥化解存量。各县（市、区）住房租赁主管部门要与当地金融机构共享有“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。各县（市、区）住房租赁主管部门应当建立住房租赁监测制度，定期公布辖区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，密切关注区域租金异常情况，对租金上涨过快的，可以采取必要措施稳定租金水平。

（六）妥善化解住房租赁矛盾纠纷。各县（市、区）相关部门应当加强协同联动，积极化解住房租赁引发的矛盾纠纷，妥善处理相关风险。对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。要发挥住房租赁相关行

业协会作用，完善住房租赁行业职业规则，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、行政性专业性调解、司法调解等多元调解机制，维护住房租赁当事人合法权益。

四、部门职责分工

市住房和城乡建设局：是住房租赁市场的行业主管部门，负责制订住房租赁管理的制度并监督实施。

市发展改革委：负责将住房和城乡建设部门产生的住房租赁企业及其从业人员分级分类评价结果，纳入南阳市企业公共信用综合评价体系。

市公安局：负责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。

市市场监管局：负责依法查处虚假广告、哄抬租金等违法违规行爲，加大监管力度，严厉打击垄断行为。

市城市综合执法局：负责依法依规查处相关部门移交的企业和从业人员违法违规行为。

市互联网信息办公室：负责对违规发布虚假信息的网络信息平台依法采取相应措施。

南阳银保监分局：负责对住房租赁企业变相从事金融业务等违法违规行为加大查处力度，指导金融机构加强住房租赁消费贷款管理。

市房产服务中心：负责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，通过平台对事务性工作实施穿透

式监管。

五、工作要求

(一) 统一思想,提高认识。当前住房租赁市场存在一些问题,影响了公平公正的市场经营规则,妨碍了房地产市场的平稳健康发展。规范企业经营行为,维护市场秩序,事关整个房地产市场的平稳健康运行,事关广大人民群众切身利益,必须高度重视。按照属地管理的原则,各县(市、区)、市直相关部门要把思想统一到市委市政府决策部署上来,切实把抓好监管工作作为践行“学党史、悟思想、办实事、开新局”的具体体现,以强烈的政治担当、坚决的斗争精神,真刀真枪解决问题,确保监管工作取得扎实成效。

(二) 精心部署,密切配合。加强轻资产住房租赁企业监管工作是一项系统工作,涉及多个部门,各部门均要设立并公布举报电话,实行首问负责制,对不属于本单位职责范围的举报投诉,要依法依规转交相关管理部门处理,并对在排查和群众举报投诉中发现的案件线索进行梳理,及时向有关部门通报。

(三) 突出重点,务求实效。扎实做好轻资产住房租赁企业监管工作一方面要按照指导意见所明确的工作重点开展工作。另一方面要突出重点,对住房租赁企业及其从业人员重点查处错配建立资金池、控制房源、哄抬租金、套取信贷资金等扰乱市场正常秩序的行为。要通过日常监管与重点监管相结合,达到进一步规范市场秩序,净化市场环境的效果。

(四) 加强宣传,舆论引导。充分运用现有宣传渠道,注重发挥新媒体作用,加强新闻宣传,正确引导舆论,营造良好社

会氛围。发挥正面典型的导向作用，及时发现和推广监管工作的好做法好经验，通过曝光典型案例，扣罚信用分值等方法进行警示震撼，让守信者一路畅通，让失信者无路可行。

南阳市住房和城乡建设局

南阳市发展和改革委员会

南阳市公安局

南阳市市场监督管理局

南阳市城市综合执法局

南阳市互联网信息办公室

中国银行保险监督管理委员会南阳监管分局

南阳市房产服务中心

2021年5月13日