

《关于开展住房租赁资金监管的通知》 政策解读

一、《通知》制定的背景和必要性是什么？

为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，2021年4月，住房和城乡建设部等六部委联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2号，以下简称2号文），对住房租赁资金监管提出了具体要求。

根据2号文，并结合本市实际，我局联合市委网信办、市公安局、市地方金融管理局、人民银行深圳市分行、国家金融监管总局深圳监管局、市社区网格管理办公室联合印发《关于开展住房租赁资金监管的通知》（以下简称《通知》），以规范住房租赁企业经营，维护住房租赁当事人合法权益。

二、《通知》的主要内容是什么？

《通知》从开立住房租赁资金专用账户（以下简称专户）、实行租赁资金监管、规范住房租金贷款、加强监督管理四个方面作出规定。

三、住房租赁资金监管的范围是什么？

《通知》规定，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，由监管银行对超过部分的资金进行监管，或

者由住房租赁企业提供相应的银行保函进行担保。

四、住房租赁企业开立专户的具体要求是什么？

《通知》明确了住房租赁企业开立专户的具体要求：

第一，住房租赁企业应当开立唯一专户。《通知》要求住房租赁企业在本市辖区内商业银行开立唯一专户，用于收取承租人押金及租金。住房租赁企业可选择已开立或新开立的银行账户作为专户。专户信息应当作为企业备案材料，并在市住房租赁监管服务平台（以下简称租赁平台）、经营场所显著位置、住房租赁合同和通过自有或第三方交易平台发布的房源信息中公示。

第二，住房租赁企业在开立专户时与监管银行签订资金监管协议。《通知》要求住房租赁企业在开立专户时，应当与监管银行签订住房租赁资金监管协议。监管银行按照监管协议约定的住房租赁资金监管范围、资金释放条件及程序等对资金实施监管，并按规定及时向租赁平台推送监管资金收支等信息。

五、被监管的住房租赁资金如何释放？

根据《通知》规定，自租赁合同生效后次月起，监管银行将被监管租金按月释放给住房租赁企业，被监管的押金则在租赁合同期限届满或者提前解除后释放。住房租赁资金具体释放规则如下：

第一，住房租赁合同期满后，资金监管自动解除，监管银行应将专户内剩余资金释放给住房租赁企业；

第二，租赁当事人提前解除住房租赁合同或者因生效的法律

文书导致租赁关系提前终止的，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，监管银行据此向住房租赁企业释放监管资金；

第三，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的，住房租赁企业及承租人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。

六、《通知》对住房租金贷款提出了哪些要求？

《通知》规定，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，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。同时，禁止住房租赁企业通过隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款，或者以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款，禁止在住房租赁合同中包含住房租金贷款相关内容。

七、住房租赁企业、银行等违反住房租赁资金监管规定的，如何处理？

住房租赁企业及其从业人员、监管银行违反住房租赁资金监管规定的，《通知》分别规定了相应的处理措施：

第一，住房租赁企业及其从业人员违反《通知》规定的，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。

第二，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。