

# 不得诱导、强迫租户使用租金贷

南京八部门发文加强住房租赁市场监管,打击假房源、乱收费、违规“租金贷”等

12月12日,现代快报记者从南京市住房保障和房产局获悉,针对住房租赁市场存在的发布虚假信息、收费不规范、违规“租金贷”、部分企业开展高风险经营活动等问题,市住房保障和房产局、市发展改革委、市公安局、市市场监督管理局、市地方金融监督管理局、人民银行南京分行营业管理部、中国银保监会江苏监管局、中共南京市委网信办等八部门,近日联合印发了《关于进一步加强全市住房租赁市场监管 规范市场秩序的通知》(以下简称《通知》),规范住房租赁市场主体经营行为,保障住房租赁各方特别是承租人的合法权益。

现代快报+/ZAKER南京记者 张瑜

## 出台背景

### 长租公寓问题频发 南京八部门重拳出击

近年来,住房租赁市场快速发展,但部分经营模式不可持续,陆续出现一些“托管式”住房租赁企业不规范使用“租金贷”,通过“高进低出、长收短付”经营模式建立资金池后因资金链断裂而停运的问题,引发广泛关注,影响社会和谐稳定。

目前,在相关法律法规尚不够健全的情况下,亟需通过出台规范性文件,在鼓励和支持住房租赁企业发展的同时,在规范和监管企业经营行为上下更大功夫,通过强化源头治理,推动南京住房租赁市场实现平稳健康有序发展。

现代快报记者注意到,《通知》明确突出问题导向,强化有效监管,将整顿规范住房租赁市场秩序的成果制度化、常态化,重点从机构登记和开业、房源发布、合同网签备案、服务收费、房屋安全、租金收付、行业自律、部门联合监管等八个方面做出具体规定。

## 看点解读

### 1 发布出租房源信息时应包含房源核验码

现代快报记者注意到,《通知》明确首先严格机构登记和开业管理,在宁从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台,以及转租住房10套(间)以上的单位或个人,应依法办理市场主体登记。严禁从业人员以个人名义自行承接住房租赁业务。

在房源发布方面,一是要求房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台不得允许未备案的房地产经纪机构、未开业报告的住房租赁企业、被列入经营异常名录或者严重违法失信名单的房地产经纪机构、住房租赁企业及其从业人员发布房源信息;二是在经营门店、网站、App等渠道发布出租

房源信息时,应包含房源核验码;三是房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台,应通过数据接口、房源核验码等方式向房产管理部门获取房源核验信息,对发布房源的房屋权属进行核验。

记者在《通知》中看到,发布10套(间)以上转租或代理房源信息的单位或个人,应当核实发布主体经营资格;对一次性承租5套以上的承租人,网络信息平台经营者应将信息及向相关部门通报。

《通知》强调动态监管房源发布,对提供虚假材料、虚假信息,网络信息平台经营者应当保存相关记录,主动采取删除、屏蔽相关信息等必要措施,按照相关部门要求限制或取消其发布权限。

### 2 对支付租金超三个月的进行“强监管”

《通知》明确租赁机构租金银行监管,以代理经租和转租方式开展住房租赁经营活动的住房租赁机构,按规定开立全市唯一的住房租赁资金监管账户,该账户不得支取现金,不得归集其他性质的资金。

对高风险住房租赁企业加强监管。明确对采取“高进低出”(支付房屋权利人的租金高于收取承租人的租金)、“长收短付”(收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期)高风险经营模式,长期以来因缺乏量化指标而存在监管盲区,《通知》中对

支付租金周期超过三个月的租赁机构进行“强监管”。承租人向住房租赁机构支付租金周期超过三个月的,住房租赁机构应将收取的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金存入监管账户,同时缴纳与经营规模匹配的风险保证金;承租人向住房租赁机构支付租金周期在三个月以内的,由承租人自主决定租金和押金是否存入监管账户管理。

对拒不执行相关规定的,房产部门将会同网信部门暂停其在网络信息平台发布房源权限,市场监管部门会将相关主体列入黑名单,并采取惩戒措施。

### 3 规范“租金贷”,已有相关业务银行年底前备案

八部门在《通知》中明确要求,严禁住房租赁企业等相关主体通过自办金融或与其他机构合作,为租房违规加杠杆提供产品和服务。

住房租赁企业等相关主体不得以租金分期、租金优惠等名义诱导、隐瞒、欺骗或强迫要求承租人

使用“租金贷”。

银行业金融机构要审慎、规范开展“租金贷”业务,确保业务合规、风险可控、权责明确,已发生的“租金贷”业务应在2020年12月31日前向金融监管部门备案。

### 4 网签备案! 中介不得赚差价、收续约佣金

《通知》明确规范使用租赁合同。租赁合同网签备案应使用政府部门监制的南京市房屋租赁合同示范文本。

未按要求办理房屋租赁登记备案或报送租赁合同信息,仍继续从事住房租赁经营活动的企业将作为重点监管对象,相关部门应加大现场检查频次,对违法违规行为依法查处。

同时,严格规范租赁服务收费。要求房地产经纪机构、住房租赁企业等经营主体,收费应明码标价,由当事人签字确认。经纪机构不得赚取租金差价、收取续约合同佣金。住房租赁企业不得违反合同约定,拖欠房屋业主租金,擅自提高承租人租金;租赁合同期限届满或解约时,除冲抵合同约定的费用外,住房租赁企业应及时退还承租人剩余租金、押金等。

### 5 规范改造出租房,装修后空气质量要达标

《通知》要求成套出租房中除亲属关系人员共同居住外,人均居住建筑面积标准不得低于15平方米。同时,住房租赁机构应当编制房屋使用说明书,告知承租人房屋及配套设施的使用方式和注意事项。

对改造非住宅类房屋用于出租居住的,应按照规定,办理相关审批、验收手续。在具备直接天然采

光和自然通风条件、保障房屋结构安全的前提下,住宅起居室(厅)可改造用于出租居住,改造后不得影响人员疏散、逃生和消防救援。

住房租赁企业等相关主体对出租住房进行改造或者装修的,应当取得产权人书面同意,使用的材料和设备应符合国家和地方标准,装修后的空气质量应当符合国家有关标准。

### 6 联合监管! 建立健全纠纷调处机制

《通知》进一步明确了房产、市场监管、金融监管、公安、网信等相关部门和属地政府的工作职责,通过强化部门联合监管、联合惩戒,建立住房租赁市场联合监管机制。

同时,完善租赁行业自律经营。市住房租赁协会和房地产经纪协会应制定完善行业执业规范和行为准则,组织开展住房租赁从业人员教育培训,

发布租赁行业风险提示,促进从业机构和从业人员守法经营、诚信经营。

一旦出现相关纠纷矛盾,纠纷调处机制要建立健全。房地产经纪机构、住房租赁企业等相关主体应建立投诉处理机制,主动对接相关部门、属地街道及行业组织,承担租赁纠纷首要调处职责,积极处理12345政务热线投诉,妥善化解涉企矛盾纠纷。



视觉中国供图