

绵阳市住房和城乡建设委员会
中国人民银行绵阳市中心支行 文件
绵阳市金融工作局
中国银行保险监督管理委员会绵阳监管分局

绵住建委发〔2022〕107号

关于印发《绵阳市住房租赁资金监管办法
(试行)》的通知

各县（市、区）、园区住房城乡建设行政主管部门，城区各银行业金融机构，市房地产经纪协会，各住房租赁企业：

为加强住房租赁市场监管，规范住房租赁企业行为，防范住房租赁风险，保障住房租赁资金安全，维护房屋租赁当事人合法权益，根据住房城乡建设部《关于进一步规范和加强房屋

网签备案工作的指导意见》(建房〔2018〕128号)、住房城乡建设部等六部门《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》(建房规〔2019〕10号)和《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》(建房规〔2021〕2号)等有关规定,现将《绵阳市住房租赁资金监管办法(试行)》印发给你们,请认真贯彻执行。



绵阳市住房租赁资金监管办法 (试行)

第一章 总 则

第一条 为加强住房租赁市场监管，规范住房租赁企业行为，防范住房租赁风险，保障住房租赁资金安全，维护房屋租赁当事人的合法权益，根据住房和城乡建设部《关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》(建房〔2018〕128号)、住房和城乡建设部等部门《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》(建房规〔2019〕10号)和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)等有关规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于绵阳市辖区范围内(不含安州区)从事住房租赁业务的住房租赁企业，住房租赁资金监管。

住房租赁企业是指开展住房租赁经营业务，将自有房屋或者以合法方式取得的他人房屋提供给承租人居住，并与承租人签订住房租赁合同，向承租人收取租金的企业。

本办法所称住房租赁资金，是指住房租赁企业与承租人签订的房屋租赁合同中约定的租金、押金。

第三条 对住房租赁资金监管遵循“安全、便捷、便民、无偿”原则。

第二章 监管账户设立

第四条 住房租赁企业应在本市范围内，选择一家与绵阳市住房租赁交易服务系统（以下简称“市住房租赁系统”）对接的银行，设立全市唯一的住房租赁资金监管专用账户（以下简称“监管账户”，监管账户户名为“企业名称+住房租赁资金监管专用账户”）。该账户不得支取现金，不得透支，不得归集其他性质的资金，不得开通具有查询功能以外的网上银行。同时，要在该银行开立银行结算账户（基本结算账户或一般结算账户），用于承接监管账户释放的资金。

第五条 住房租赁企业在银行设立监管账户时，应与银行签订《绵阳市住房租赁资金监管协议》，按要求明确监管内容、方式及程序。

第六条 监管银行向市住房租赁系统推送监管账户信息后，根据市住房租赁系统推送的企业备案信息和租赁合同网签备案信息，按照监管协议对住房租赁资金实施日常监管。监管银行应当实时向市住房租赁系统推送监管账户资金信息。

第七条 住房租赁企业应将监管账户信息在经营场所显著位置、房源发布平台、房屋租赁合同中明示；住建部门应将开展住房租赁资金监管业务的银行、设立监管账户的企业名单及其监管账户信息在市住房租赁系统公布。

第三章 账户变更及注销

第八条 监管账户和用于承接监管账户释放资金的结算账户原则上不得变更。企业因注册地变化、监管银行机构变更、

其他法律法规要求变更等确需变更的，需经住建部门同意后方可办理变更手续，同步将原账户内资金转移至新账户，监管账户变更后应立即向社会公示新账户信息。

第九条 住房租赁企业业务终止，需注销监管账户的，应将监管账户资金所涉及的住房租赁合同执行完毕后办理注销，如住房租赁合同未履行完毕，不得办理销户手续。监管账户注销后，监管银行应当将注销情况及时推送至市住房租赁系统。

第四章 资金监管

第十条 住房租赁企业应当与承租人在租赁合同中明确约定按照本办法通过监管账户进行收付租金、押金。

第十一条 住房租赁企业及其从业人员应当协助承租人或其代付人（非住房租赁企业、贷款金融机构）将租金（含利用“租金贷”获得的租金）、押金存入监管账户，不得存入其他银行账户或者第三方支付平台。

第十二条 住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款，不得在住房租赁合同中包含租金贷款有关内容。金融机构、地方金融组织发放住房租金贷款，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，用于支付住房租金。

第十三条 监管银行按照住建部门推送的租赁合同网签备案信息，对单次收取承租人租金超过三个月的，或单次收取押金超过一个月的住房租赁合同，自租赁期起始日满一个月起，将租金按月释放给住房租赁企业。收取承租人租金少于三个月（含）、押金少于一个月（含）的住房租赁合同，租金和押金入账后次日释放。

第十四条 监管资金按以下规定解除监管：

（一）租赁合同期满后10日内，租赁双方未提出异议的，该合同对应的资金监管自动解除，监管银行将押金退回承租人；租赁双方有异议的，可向住建部门提出异议申请，待双方达成书面协议或凭生效的法律文书向住建部门申请解除资金监管，住建部门在3个工作日内出具审查意见，监管银行依据审查意见释放或退回相应资金。

（二）合同有效期内，提前解除租赁合同的，租赁双方协商一致意见后，共同向住建部门申请撤销租赁合同网签备案并解除资金监管，住建部门3个工作日内出具审查意见，监管银行依据审查意见释放或退回相应资金。租赁双方无法达成一致意见，由住房租赁企业或承租人凭生效的法律文书向住建部门申请撤销租赁合同网签备案并解除资金监管。

（三）合同有效期内，因住房租赁企业停业或经营不善导致租客无法继续租住的，由承租人向住建部门提出申诉，住建部门责令企业进行整改。企业在15个工作日内未整改完毕或无法

联系的，由承租人向住建部门提出撤销租赁合同网签备案及资金监管申请，住建部门3个工作日内出具审查意见，监管银行依据审查意见释放或退回相应资金。

（四）合同有效期内，承租人单方停止缴纳租金，无法联系的，由住房租赁企业向住建部门提出撤销租赁合同网签备案及资金监管申请，住建部门3个工作日内出具审查意见，监管银行依据审查意见释放或退回相应资金。

第五章 监督管理

第十五条 市住建委负责住房租赁资金监管的统筹、协调、指导，根据监管银行提供的有关信息对住房租赁企业监管账户日常收支情况进行监督，督促住房租赁企业落实责任，加强对逃避租赁资金监管的住房租赁企业的监管。

人行绵阳市中心支行、绵阳银保监分局指导、督促监管银行执行住房租赁资金监管规定。

市金融工作局依法加强对地方金融组织的监管，对小额贷款公司等地方金融组织违反本办法第十二条有关规定开展住房租金贷款业务的行为报请省地方金融监督管理局依法查处。

监管银行负责开设“住房租赁资金监管账户”，并具体承担资金监管业务，遵循快捷、便民、无偿的原则在绵阳城区（园区）全部网点、全部工作时段提供住房租赁资金监管服务，确保资金安全；负责建设住房租赁资金监管的配套系统，并与市住房租赁系统对接，实现有关信息实时互通共享。

第十六条 承租人发现住房租赁企业拒绝执行住房租赁资金监管的，可向住建部门举报。

第十七条 住房租赁企业及其从业人员违反本办法的，由住建部门及有关部门，依法依规采取约谈告诫、责令整改、信用扣分、风险提示、暂停网签备案、暂停资金释放等措施进行处理；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第十八条 住房租赁企业、承租人弄虚作假导致住房租赁资金损失的，应当自行承担。

第六章 附 则

第十九条 各县（市）及安州区住建部门可参照本办法执行或结合本地实际制定监管办法。

第二十条 本办法由市住建委负责解释。

第二十一条 本办法自印发之日起施行，有效期五年。

信息公开选项：主动公开

绵阳市住房和城乡建设委员会办公室

2022年11月24日印发