

海口市住房和城乡建设局文件

海住建管〔2020〕724号

海口市住房和城乡建设局 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

各区住建局、各住房租赁企业、房地产中介企业、租赁双方当事人：

近期，我市暴发城城找房、良哲公司、互盈科技、轻居科技、隆湖物业、每天、黎舍等房屋租赁企业“高进低出”“长收短付”事件，我局已多次向社会公开发布相关风险提示，市政府于12月16日印发了《海口市房屋租赁市场集中整治工作方案》，全面开展房屋租赁市场整治工作，各区各部门对违法违规企业迅速开展摸排查处。市公安部门对涉嫌犯罪的良哲公司负责人黄某、轻

居科技公司负责人王某抓捕归案，有力打击了一批不法企业。为进一步规范我市住房租赁市场发展，根据国家住建部、公安部等6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，下称“建房规〔2019〕10号文”）、《海口市房屋租赁管理条例》、《海口市房地产中介服务管理办法》等相关规定，现就相关事项通知如下：

一、严格机构登记和开业管理

（一）规范登记管理，严禁超范围经营

凡在我市从事住房租赁活动的，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。其中，从事房屋租赁中介服务的机构经营范围应当含有“房地产中介”；从事住房租赁经营的企业经营范围应当含有“房屋租赁”。

注册地与实际经营地不一致的房地产中介企业、房屋租赁企业，应当及时办理注册地址变更手续。

（二）加强房地产中介机构备案及住房租赁企业开业管理

房地产中介企业及其分支机构应当自取得营业执照之日起30日内，到市住建部门办理备案；房屋租赁企业在开展租赁业务前，应向市住建局报送开业信息。

已备案或报送开业信息的相关企业及其从业人员名单在市住建局门户网站等渠道公布并实时更新。

二、严格落实企业信息公示制度

房地产中介机构及房屋租赁企业应当在经营场所醒目位置及企业网络平台公示企业的重要信息，包括但不限于：企业营业

执照、机构备案和从业人员基本信息，住房租赁合同（或中介服务合同）文本、服务内容和流程、收费项目和计费标准、租赁信息查验、内部管理制度、投诉方式和途径等。

三、切实规范从业人员管理，严禁从业人员以个人名义承接业务

房地产中介机构、房屋租赁企业应当严格依照法律、法规、规章的规定及相关标准规范，加强从业人员准入招录管理，规范从业人员行为，依法与本企业所有从业人员签订劳动合同。

严禁企业从业人员以个人名义自行承接住房租赁业务。

四、确保房源信息发布真实

房地产中介机构、房屋租赁企业及其从业人员应当根据建房规〔2019〕10号文、《海口市房屋租赁管理条例》、《海口市房地产中介服务管理办法》等相关规定，核实房屋信息来源，对房源信息真实性、有效性负责。所发布的房源信息应当实名注明所在机构及门店信息，并应当包含房源位置、用途、面积、图片、价格等内容，签订合同前应向承租人出示房屋产权情况及业务委托书。同一机构的同一房源在同一网络信息平台限发布一次，在不同渠道发布的房源信息应当一致，已成交或撤销委托的房源信息应在5个工作日内从所有发布渠道上撤销。

五、规范合同订立，防范合同陷阱。房屋租赁企业与房屋所有权人签订合同时，须约定房屋租赁企业向承租人收取租金的周期，未约定或约定不明的，房屋租赁企业按月向承租人收取租金。

房屋租赁企业与承租人签订合同时，须向承租人出示其与房屋所有权人签订的合同或取得房屋所有权人同意出租该房屋的相关证明材料；房屋租赁企业与承租人签订合同之日起5日内，须向房屋所有权人送交本房屋租赁企业与承租人签订的合同。

六、严格执行租赁合同备案制度

经由房地产中介机构、房屋租赁企业成交的住房租赁合同，应当及时会同租赁当事人到房屋所在辖区住建部门办理租赁备案手续。

各区住建部门发现未办理房屋租赁合同备案手续的，应当责令其补办；违反相关法律、法规规定的，移交综合行政执法部门处罚。

区住建部门要加快房屋租赁信息管理平台的应用，通过信息平台实现公安、住建、不动产等数据共享，推进与相关企业业务系统联网，实现房屋租赁合同即时网签备案。

七、规范租赁服务收费

房地产中介机构、房屋租赁企业收费应明码标价，出具收费清单，列明全部服务项目、收费标准、收费金额等内容，由当事人签字确认。

中介机构不得赚取租金差价，房屋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，房屋租赁企业应及时退还承租人剩余租金、押金等。

八、推行租赁机构租金银行监管

开展住房租赁经营活动的房屋租赁企业应在市住建部门的指导下,按业务开展需求与商业银行签订住房租赁资金监管协议,开立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。

房屋租赁企业应在经营场所、房源发布平台、租赁合同中明示监管账户信息和租金收付方式。承租人向房屋租赁企业支付租金周期超过三个月的,房屋租赁企业应将收取的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金存入监管账户;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。

存入监管账户的租金在房屋租赁企业和监管银行签订住房租赁资金监管协议生效后的次月初按月划转给房屋租赁企业,房屋租赁企业应按合同约定及时支付给房屋所有权人或其委托人。

对拒不执行相关规定的房屋租赁企业,市住建部门联合相关部门依法列入企业不良记录,并采取惩戒措施。

九、依法从严处罚违法租赁行为

房屋租赁企业出租住房的,不得通过欺诈、胁迫、格式条款等方式哄抬租金,不得违法诱骗承租人签订长周期租赁合同,不得利用格式条款侵害承租人合法权益或者加重承租人义务,不得违背承租人意愿搭售其他商品或服务,不得实施价格串通、捏造散布涨价信息等价格违法行为。

住房租赁企业与承租人应当严格履行住房租赁合同约定,不得单方面提高租金,不得随意克扣押金,不得巧立名目收费,不

得通过合同欺诈、格式条款等方式谋取不当利益，不得违法强制单方解除合同。

对于存在以非法占有为目的，在签订、履行房屋租赁合同过程中，采取虚构事实或者隐瞒真相等欺骗手段，骗取对方当事人的财物、涉嫌犯罪的，移送公安机关依法追究刑事责任。

十、严禁“高进低出、长收短付”的经营模式

部分企业采取“高进低出、长收短付”经营方式，极易造成“爆雷”“跑路”的发生，已经引起政府部门高度重视和社会密切关注。房屋租赁企业不得通过“高进低出、长收短付”等方式，严重背离住房租赁市场价格、加大企业资金断裂风险、侵害房屋权利人和承租人的合法权益；房屋租赁企业应充分意识到采取“高进低出、长收短付”方式进行市场扩张从而引发资金链断链的经营风险、法律风险。同时，房屋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金消费贷款，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同。

十一、建立健全纠纷调处机制

压实住房租赁纠纷处理主体责任，房屋租赁企业应当建立租赁纠纷处理机制，及时受理房屋租赁投诉，妥善化解与相关当事人的纠纷。房屋租赁企业与房屋权利人或者承租人的房屋租赁纠纷无法协商解决的，应当通过人民调解、诉讼、仲裁等法律途径解决，不得采取暴力威胁、恐吓、断水断电等暴力手段驱逐承租人。

房屋租赁企业违反有关管理规定的，由住建部门会同相关部门依法依规查处，采取约谈告诫、发布风险提示等措施，并抄送市场监管、公安、网信、税务等部门，作为不良行为记录，纳入行业诚信系统、公共信用信息系统等信用评价系统，实施联合惩戒。

十二、完善租赁行业自律经营

房地产行业中介协会应当完善行业自律，制定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。

特此通知。


海口市住房和城乡建设局
2020年12月24日

（此件主动公开）