关于《南京市住房租赁企业租赁资金银行

监管实施细则（试行）》的政策解读

根据《住房和城乡建设部 国家发展改革委 公安部 市场监管总局 银保监会 国家网信办关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》《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》等文件精神，近日，南京市住房保障和房产局局会同中国银保监会江苏监管局、中国人民银行南京分行营业管理部联合印发了《南京市住房租赁企业租赁资金银行监管实施细则（试行）》（以下简称“细则”），规范实施租赁资金监管，维护住房租赁市场秩序，保障住房租赁各方当事人合法权益。

**问：《细则》出台的背景是什么？**

2017年以来，在人口净流入的大城市，一批住房租赁企业迅速成长，租赁市场得到了飞速发展。但目前国家住房租赁行业管理的相关法律法规尚不够健全，加之行业门槛低，企业盲目扩张、租金收付缺乏监管，“高收低租”“长收短付”“租金贷”等行业风险问题逐渐暴露，国内一些城市出现租赁企业爆仓事件，侵害了众多房东房客的权益。

2019年12月，住建部等六部委联合印发《关于整顿规范市场秩序的意见》，提出要指导“高进低出”“长收短付”经营模式的住房租赁企业在银行设立租赁资金监管账户，将租金、押金等纳入监管账户；2020年12月，市房产局等八部门《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》，提出要加强租赁机构租金收付管理，施行租赁机构租金银行监管；2021年4月，住建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》，要求对单次收取租金超过3个月或押金超过1个月的住房租赁企业开展租赁资金监管。《细则》突出问题导向，强化有效监管，更具操作性和可行性。

**问：《细则》监管对象和范围有哪些？**

《细则》针对轻资产住房租赁企业开展住房租赁资金监管，根据国家规定明确了轻资产住房租赁企业。轻资产住房租赁企业是通过租赁、委托管理、与产权方运营合作等非自持方式获取住房，向承租人转租（包括对房源装修改造后转租）获得租金价差，或者以代收租金、提供租赁管理、物业管理等服务名义变相转租获取经营收益的住房租赁企业。判断是否纳入监管范围，重点一是看企业出租住房是否为自持、自有资产，不论出租住房是否为整幢、整层、整单元等集中布设还是住宅公寓零星分散式分布；二是看企业是否转租租金价差或变向转租获取收益。

**问：《细则》中的“租赁资金”有哪些？**

《细则》规定租赁资金是指住房租赁企业收取或代收承租人的租金、押金和住房租赁企业自愿存缴的风险保证金。

**问：《细则》中“监管银行”怎么确定的？**

在我市开展租赁资金监管业务的银行业金融机构，应具有本地化服务能力，包括固定经营场所和人员；同时，在房产、金融监管部门指导下开发住房租赁资金银行监管系统，并与南京市房屋租赁服务监管平台实现系统联网对接，签署租赁资金监管委托协议后，按规定和协议要求开展相关资金监管业务。

**问：《细则》中针对监管账户的设立有哪些规定？**

根据国家规定，监管账户需在房产部门备案。租赁企业选择1家开展租赁资金监管的银行，并开设1个租赁资金监管账户；企业与监管银行签订监管协议，明确监管方式、权限、规程等事项。监管账户设立后，租赁企业向区房产（住建）部门备案账户信息。

**问：《细则》中针对租赁资金的监管有哪些规定？**

住房租赁企业单次收取房客租金超过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东支付租金、向租客退还押金。采取不当手段以期达到规避资金监管的目的，如以不合理高价租金水平收取不超过3个月租金，或以不合理高价收取不超过1个月押金等情形的，也应纳入监管账户。

**问：《细则》对监管银行的工作有哪些规定？**

监管银行按照协议约定，在房产、金融监管部门指导下，做好监管账户、企业一般结算账户的开设，相关资金的收缴划转、资金对账，数据分析及风险预警等工作；向租赁企业、房东、房客提供便捷的合同信息查询、资金便捷支付等服务；建立监管账户不明款项处理机制，确保资金缴存、划转的及时准确。

**问：《细则》中关于租赁资金收付管理的流程是什么？**

《细则》规定，监管银行按照租赁合同提供租金代收、代付服务。监管银行通过系统对接方式从政府租赁平台获取备案的租赁合同信息，依据租赁企业与房东、房客签订的合同信息，向租赁企业、房东及房客提供租赁资金代收、代付服务。监管银行根据监管协议和有关合同，按照租赁企业向房东支付租金的周期，将租金划转房东，并将对应房东支付周期租金盈余部分等划转租赁企业一般结算账户。

**问：《细则》中关于部门联合监管有哪些规定？**

一是明确部门职责。市房产局是我市住房租赁行业主管部门，会同江苏银保监局、人行南京分行营管部建立本市住房租赁企业租赁资金银行监管制度；会同发改部门建立住房租赁企业及其从业人员信用评价体系。

江苏银保监局、人行南京分行营管部按照各自职责，对监管租赁资金的银行业金融机构进行指导、监督。

其他各职能部门按照法定职责分工做好监管工作。

江北新区管委会、各区政府相关部门应当履行属地责任，做好辖区范围内住房租赁企业及其租赁资金监管工作。

各区房产（住建）管理部门负责建立健全辖区内租赁资金监管业务培训、指导和检查制度，督促住房租赁企业实施租赁资金监管业务，加强属地住房租赁企业日常经营活动的监督管理和风险防控。

二是对存在违法违规行为的住房租赁企业，市、区房产（住建）及相关部门将视情节轻重，依法依规采取约谈告诫、列入风险警示名单、公开曝光、社会征信、行政查处等措施；涉嫌犯罪的，将依法移交司法机关。

**问：《细则》施行时间的规定？**

《细则》自2021年9月1日起施行，国家、省、市有关管理部门出台新的规定，依照新规定执行。