关于印发《南京市住房租赁企业租赁资金银行监管实施细则》的通知

宁房规字〔2021〕1号

江北新区建交局、各区房产（住建）局，各相关单位：

现将《南京市住房租赁企业租赁资金银行监管实施细则》印发给你们，请认真遵照执行。

南京市住房保障和房产局 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

2021年7月5日

南京市住房租赁企业租赁资金银行监管

实施细则

 第一条 为规范住房租赁企业租赁资金收付行为，保障租赁当事人合法权益，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，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本市行政区域内,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轻资产住房租赁企业应当开展住房租赁资金监管。

第三条 开展资金监管的住房租赁企业，应通过南京市房屋租赁服务监管平台（以下简称“租赁平台”）推送开业信息。

第四条 本细则监管的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。

第五条 开展租赁资金监管的银行业金融机构（以下简称“监管银行”）按照协议约定，在南京市住房保障和房产局（以下简称“市房产局”）、中国银保监会江苏监管局（以下简称“江苏银保监局”）、中国人民银行南京分行营业管理部（以下简称“人行南京分行营管部”）指导下，开发租赁资金银行监管系统，通过系统对接方式，向市房产局实时推送监管账户租赁资金信息。

第六条 住房租赁企业在监管银行设立1个住房租赁资金监管账户，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，住房租赁企业向区房产（住建）管理部门备案账户信息。

第七条 市房产局通过其网站公布开展租赁资金监管业务的银行和已开展租赁资金监管业务的住房租赁企业名单，接受社会监督。

第八条 住房租赁企业发布房源信息时，应当同时发布住房租赁资金监管账户信息，并在经营场所中明示资金监管账户信息和资金监管风险警示内容，主动配合区房产（住建）管理部门的日常监督检查。

第九条 住房租赁企业单次收取租金超过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屋权利人支付租金、向承租人退还押金。

第十条 纳入监管账户的资金，在确保足额按期支付房屋权利人租金和退还承租人押金的前提下，住房租赁企业可以用于支付装修改造相应房屋等必要费用。

第十一条 监管银行按照协议约定，在市房产局、江苏银保监局、人行南京分行营管部指导下，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；向住房租赁企业、房屋权利人、承租人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。

第十二条 市房产局为住房租赁企业业务系统提供租赁平台数据接口联网服务，实现租赁合同网签备案要素完整准确采集，推荐使用租赁合同示范文本实现即时网签备案。

第十三条 监管银行通过系统对接方式获取备案的租赁合同信息，依据住房租赁企业与房屋权利人签订的合同及与承租人签订的合同信息，向住房租赁企业、房屋出租人及承租人提供租赁资金代收、代付服务。监管银行应依约履责，若因违规操作导致资金损失的，应依约承担责任。

第十四条 实施租赁资金监管的，住房租赁企业按监管协议约定，将承租人缴存的租金、押金等租赁资金存入监管专户。

第十五条 监管银行根据监管协议和有关合同，按照住房租赁企业向房屋权利人支付租金的周期，将租金划转房屋权利人，并将对应房屋权利人支付周期租金盈余部分等划转住房租赁企业一般结算账户。

第十六条 住房租赁企业依合同约定收取承租人押金并实施监管的，监管银行根据监管协议和合同信息核实押金缴存情况，如缴存不到位的，从企业一般结算账户划转补足。

第十七条 鼓励住房租赁企业自愿缴存风险保证金；鼓励监管银行按照风险程度对住房租赁企业租赁资金实行差异化管理。

第十八条 住房租赁企业如无法按合同约定向房屋权利人足额支付租金，或无法按照租赁合同约定向承租人退回预缴租金的，监管银行根据监管协议在该企业自愿缴存的风险保证金中划转补足；在风险保证金划转仍不足的情况下，监管银行根据监管协议从住房租赁企业的一般结算账户划转。

第十九条 经协商变更、续租或终止租赁关系的，住房租赁企业应在30日内通过租赁平台办理租赁合同的变更、延续或者注销手续。相关手续办理后，监管银行应在2个工作日内办理资金监管相关手续，包括押金退还、租金划转。其中，承租人缴纳的押金在租赁关系结束后，押金应返还至住房租赁企业一般结算账户，由住房租赁企业依据合同与承租人协商处理。

第二十条 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。

第二十一条 市房产局是本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，指导监管银行建立租赁资金监管系统，监督指导各区开展租赁资金监管和企业培训工作；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，依法对住房租赁企业实行分级分类监管。

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。

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，指导辖区内注册的住房租赁企业与银行签订监管协议，督促住房租赁企业办理租赁合同网签备案、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。

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。

南京市住房租赁行业协会负责建立行业自律机制，完善住房租赁行业执业规则，倡导住房租赁企业使用租赁合同示范文本办理租赁合同网签备案，配合相关部门处理住房租赁矛盾纠纷，净化住房租赁市场环境。

第二十二条 在本细则实施前，住房租赁企业与房屋权利人（出租人）、承租人已签订合同的，三方协商一致要求实施资金监管的，住房租赁企业可按本细则办理租赁合同网签备案，将新缴存的租赁资金纳入银行监管。

第二十三条 本细则自2021年9月1日起施行，有效期至2028年8月24日止，国家、省、市有关管理部门出台新的规定，依照新规定执行。

南京市住房保障和房产局

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

2021年7月5日