关于进一步加强房地产经纪机构和

住房租赁企业租赁业务监管的意见

（修订稿）

各区人民政府，市直有关单位：

为进一步规范我市住房租赁市场经营行为，加强对我市房地产经纪机构和住房租赁企业租赁业务监管,保障租赁当事人的合法权益，根据《房地产经纪管理办法》《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》《住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》等相关规定，现提出以下意见。

 一、严格落实备案和开业报告制度

房地产经纪机构及其分支机构从事住房租赁经纪服务的，经营范围应当注明“房地产经纪”，且应当自领取营业执照之日起30日内，到所在区住房城乡建设和水利局或其指定部门办理备案手续。

住房租赁企业应当依法办理市场主体登记，其名称和经营范围均应当包含“住房租赁”相关字样，并应当在开展经营前在佛山市房地产行业信用信息管理平台进行企业信息申报，完成开业报告手续。

已办理备案或开业报告手续的房地产经纪机构、住房租赁企业可以取得在佛山市住房租赁管理服务平台办理房源信息发布、房屋租赁合同登记备案等业务资格。

 二、规范住房租赁经营行为管理

**（一）加强承接业务管理**

房地产经纪机构在接受租赁业务委托时，应当与委托人签订书面房地产经纪服务合同，鼓励使用《佛山市房屋租赁经纪服务合同》（示范文本）进行签约。

**（二）加强房源信息真实性校验**

房地产经纪机构、住房租赁企业及相关从业人员对外发布房源信息的，应当对房源信息的真实性、有效性负责。

房地产经纪机构经委托人同意的才可以对外发布租赁房源信息，发布房源信息前应当核对房屋产权信息和委托人身份证件等材料、实地查看房源并编制房屋状况说明书。房屋状况说明书应当标明房源信息核验情况、房地产经纪服务合同编号、房屋坐落、面积、产权状况、租金、物业服务费、房屋图片等重要事项。

住房租赁企业发布房源信息前，应当登录佛山市住房租赁管理服务平台申请房源权属核验，未经核验不得发布。

**（三）加强房源信息发布管理**

房地产经纪机构和住房租赁企业应当通过佛山市住房租赁管理服务平台发布房源信息，且应当与门店、网站等不同渠道发布的同一房源信息相一致。对委托人取消委托或已出租的房屋，房地产经纪机构或住房租赁企业应当在委托取消之日或租赁合同签订之日起2个工作日内，将房源信息从门店、网站等各类渠道上撤除。

**（四）加强租赁服务收费管理**

 从事住房租赁经营活动的房地产经纪机构和住房租赁企业应当实行明码标价。房地产经纪机构和住房租赁企业应当严格遵守《中华人民共和国价格法》《关于商品和服务实行明码标价的规定》等相关法律规定，在经营场所醒目位置公示服务项目、服务内容、计费方式、收费标准等信息，并应当在收费前向客户出具收费明细清单，由客户签字确认。

**（五）加强住房租赁资金监管**

住房租赁企业开展业务前，应当在我市辖区范围内的商业银行设立唯一的住房租赁资金监管账户，用于收取承租人押金及租金，并在报送开业信息时一并提供监管账户信息。监管账户信息通过佛山市住房租赁管理服务平台和佛山市房地产行业信用信息管理平台向社会公示。已开业但未报送监管账户信息的住房租赁企业，应当在本意见施行之日起两个月内补充报送。

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，住房租赁企业应当将收取的租金、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。住房租赁企业不得随意使用监管账户中的资金，应当严格按照与商业银行签订的监管协议接受监管和申请用款。

**（六）强化住房租赁金融业务管控**

住房租赁企业不得变相开展金融业务，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同，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。金融机构办理住房租赁消费贷款业务的，应当以备案的住房租赁合同为依据，与承租人单独签订贷款协议，确保贷款金额、放款频率等合同要素与租赁合同的租金金额、租金支付频率等相匹配，且贷款资金必须直接拨付至承租人个人账户。

**（七）建立纠纷调处机制**

从事住房租赁经营活动的房地产经纪机构、住房租赁企业应当建立纠纷调处机制，在经营场所、房源信息展示页面、租赁合同中明示投诉受理电话，妥善处理租赁投诉，化解矛盾纠纷。

三、加强网签备案管理

经由房地产经纪机构、住房租赁企业促成住房租赁交易的，房地产经纪机构、住房租赁企业应当引导租赁当事人签约时使用《佛山市房屋租赁合同》（示范文本），并自房屋租赁合同签订之日起30日内通过佛山市住房租赁管理服务平台办理登记备案手续。房地产经纪机构、住房租赁企业应当通过佛山市住房租赁管理服务平台打印已完成网签备案的房屋租赁合同并留存保管。

四、完善行业信用管理

严格落实佛山市房地产行业信用信息相关管理规定，逐步完善以信用为基础的分级分类监管机制，进一步加强对房地产经纪机构、住房租赁企业及相关从业人员经营行为的监督和管理。充分发挥市、区房地产行业协会在行业信用建设和信用监管等方面的作用，支持行业协会通过制定执业规范、职业道德准则等强化行业自律，房地产经纪机构、住房租赁企业及相关从业人员应当自觉遵守。

五、畅通社会公众监督渠道

市、区住房城乡建设部门和市、区房地产行业协会应当及时通过网站等渠道公布房地产经纪机构、住房租赁企业及相关从业人员备案或开业报告信息、信用档案信息等，便于市民查询监督。市、区住房城乡建设部门和市、区房地产行业协会应当畅通投诉渠道，及时处理对房地产经纪机构、住房租赁企业及相关从业人员的投诉和举报。

 六、加大监督管理力度

市、区住房城乡建设部门应当将在我市从事住房租赁业务的房地产经纪机构、住房租赁企业及相关从业人员纳入监管范围，并进一步完善与市场监督、金融监管等相关部门的信息共享机制，联合相关职能部门加大日常监督检查，对违法违规的房地产经纪机构、住房租赁企业及相关从业人员依法依规进行处理。

1. 附则

本通知自2021年 月 日起施行，有效期为5年。《关于加强监管房地产经纪机构和从业人员房屋租赁居间服务的意见（试行）》（佛建管〔2018〕109 号）同时废止。

 佛山市住房和城乡建设局

 年 月 日