

图文解读



关于进一步加强全市住房租赁市场监管规范市场秩序的若干规定



一、《规定》出台的背景？

2017年，我市被住建部确定为首批住房租赁试点城市。2020年，经过竞争性评选，又被列为中央财政支持住房租赁市场发展试点城市。随着国家大力发展住房租赁市场、构建租购并举住房

制度的战略部署，我市的住房租赁市场也得到快速发展。但同时，也伴随着产生一些不规范行为以及行业管理上的漏洞和盲区。为此，住建部及相关部门先后也开展有关针对住房租赁市场方面的整治部署。我们在认真贯彻上级要求的同时，



学习了上海、南京、郑州、武汉等地的出台文件，并紧密结合我市实际，从当前工作出发，着力通过加强对市场主体的管理、规范住房租赁交易行为、加强租金监管以及调解租赁纠纷等方面整顿市场秩序，通过明确责任主体，建立房产、发改、公安、市场

监督、金融监管、网信等多部门协同的联合监管机制，提升住房租赁市场整体管理水平。

二、《规定》着重解决问题哪些突出问题？



本规定着力解决住房租赁市场在市场主体监管、租赁交易行为、住房租金监管以及租赁纠纷调解等方面不规范、不到位的问题，并通过建立房产、发改、公安、市场监管、金融监管、网信等多部门协同联动的监管机制，有效规范住

房租赁市场秩序。

三、《规定》制定的依据？

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布）

2. 《商品房屋租赁管理办法》（2010年住房和城乡建设部令第6号）

3. 《房地产经纪管理办法》（2011年1月20日住房和城乡建设部、国家发展改革委、人力资源社会保障部令第8号公布，根据2016年4月1日住房和城乡建设部、国家发展改革委、人力资源社会保障部令第29号修改，自2011年4月1日起施行）



4.《沈阳市城市房屋租赁管理条例》(2007年8月29日沈阳市第十三届人民代表大会常务委员会第四十一次会议通过;2007年9月28日辽宁省第十届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准)

5.《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》(建房规〔2019〕10号)

6.《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》(建房规〔2021〕2号)

7.《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》(建房〔2021〕55号)



四、《规定》主要包括哪些内容?

本《规定》共十六条内容,包括对住房租赁从业主体的管理、规范住房租赁交易行为、加强租赁房屋安全管理、加强住房租金监管、畅通纠纷调处渠道和加强部门协同联动等方面。

主要内容是:

一是规范住房租赁经营机构管理。将从事住房租赁业务的住房租赁企业、房地产经纪机构、网络信息平台以及转租住房 10 套(间)以上的单位或个人,均纳入管理范畴,并要求住房租赁经营机构在沈阳市住房租赁交易服务平台提交开业报告或备案。

二是规范住房租赁交易行为。从房源发布、落实登记备案、规范经营收费等方面加强管理。网络信息平台应当核实发布主体的经营资格;房源发布应通过实行房源核验码保证信息真实性,

并动态监管房源发布；落实登记备案制度，推广使用《住房租赁合同》示范文本；规范住房租赁经营机构收费，包括收费应明码



标价，房地产经纪机构不得赚取租金差价，住房租赁企业不得违反合同约定等。

三是规范租赁房屋的安全管理。包括落实安全主体责任，建立安全管理责任制度，装修改造符合国家和行业标

准。对集中出租住房达到10间以上（含本数），或者居住人数达到15人以上（含本数）的，出租人应当建立相应的管理制度。明确出租房屋应以原设计的房间为最小出租单位，人均居住面积不得低于6平方米。

四是加强住房租赁资金监管。对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，将收取的租金、押金纳入监管账户。金融机构严格管理住房租赁消费贷款。对“高进低出”、“长收短付”等高风险经营机构重点关注。

五是加强租赁纠纷调解处理。住房租赁经营机构承担租赁纠纷首要调处职责。落实属地管理原则，发挥街道、社区等基层组织作用；运用人民调解、行政调解、司法调解等多种方式。

六是建立联合监管机制。加强市、区房地产行业管理部门监管职责，明确各相关部门职责，建立房产、发改、公安、市场监管、金融监管、网信等多部门协同的住房租赁联合监管机制。

五、《规定》的保障机制是什么？

该《若干规定》对规范和加强我市住房租赁市场秩序具有较强的指导意义。为切实做好贯彻执行，下一步，市房产局将紧密结合工作实际，从加强市场主体管理、规范租赁交易行为、开展

租金监管、完善纠纷调处机制等方面，制定具体工作措施。同时，完善沈阳市住房租赁交易服务平台，做好与各企业之间的数据对接，提高住房租赁信息化管理水平。



六、《规定》执行的期限？

该《规定》自发布之日起 30 日后执行，有效期为 5 年。



责任单位：沈阳市房产局