



# 图文解读

## 《沈阳市住房租赁资金监管办法（试行）》

### ★一、出台该文件的背景是什么？



我市于2017年作为首批住房租赁试点城市，2020年获批中央财政支持住房租赁市场发展第二批试点城市，同时，随着国家大力发展保障性租赁住房建设的战略部署实施，住房租赁市场得以迅速发展。但市场的快速发展，也伴随着一些不规范以及损害租赁当事人的问题产生。2019年，住建部联合六部委出台《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号），明确提出要加强对采取“高进低出”、“长收短付”经营模式的住房租赁企业监管，指导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。2021年，住建部联合六部委再次印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2号），强调进一步加强住房租赁企业监管，引导住房租赁企业回归住

房租赁服务本源，防范化解金融风险，促进住房租赁市场健康



康发展。我市作为住房租赁试点城市，为进一步规范市场管理，结合实际出台此《办法》。

★二、起草的依据是什么？

1. 《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）

2. 《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2号）

3. 《辽宁省住建厅等部门转发<住建部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见>的通知》（辽住建〔2021〕43号）

4. 《关于印发<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>的通知》（沈房发〔2023〕1号）

★三、文件的主要内容是什么？解决哪些问题？

本《办法》共二十条内容，包括对住房租赁企业监管账户的设立、监管资金的实施、解除及监督管理等方面。通过本办法规定，要

求住房租赁企业开立全市唯一的住房租赁资金监管账户，将



承租人向住房租赁企业支付的超过三个月的租金和收取的



押金存入监管账户，按照规定进行监管和解除监管，从而防止住房租赁企业特别是轻资产类企业“长收短付”、“高进低出”等暴雷问题发生。同时保

障租赁当事人的合法权益，促进住房租赁市场健康发展。

从实施范围上，凡是在本市行政区域内，通过租赁、委托管理、转租或与产权方运营合作等非自持方式获取住房，并从事住房租赁经营的住房租赁企业，均应开展住房租赁资金监管。

从操作模式上，为确保资金高效安全，市房产管理部门已在沈阳市住房租赁交易服务平台建立租金监管版块，实现信息化管理，并为住房租赁企业业务系统提供交易服务平台数据接口联网服务。住房租赁企业需开立全市唯一的住房租赁资金监管账户，将承租人向住房租赁企业支付的超过三个月的租金和收取的超过一个月的押金存入监管账户。存入监管账户的租金或押金，由监管银行自租赁合同生效后的满一个月起，对应合同生效日期将租金按月释放至住房租赁企业，直至租赁合同期满为止。该监管账户内的资金不得提取，不得透支，不得归集其他性质的资金。监



管银行也将通过交易服务平台系统对接方式，实时推送监管账户资金信息。

★四、文件从什么时候开始执行？有效期是多久？

该《办法》自发布之日起 30 日后试行，有效期为 2 年。



责任单位：沈阳市房产局