

武汉市住房保障和房屋管理局文件

武房规〔2022〕6号

武汉市房管局关于印发《武汉市住房租赁 资金监管实施细则（试行）》的通知

各有关单位：

为进一步加强住房租赁市场监管，规范住房租赁企业经营行为，保障住房租赁当事人合法权益，根据《市房管局等八部门关于进一步做好住房租赁市场管理工作的通知》（武房规〔2021〕8号）等规定，我局制定了《武汉市住房租赁资金监管实施细则（试行）》，现予以印发，请遵照执行。

武汉市住房保障和房屋管理局

2022年7月11日



武汉市住房租赁资金监管实施细则

(试行)

为加强住房租赁资金监管，根据《市房管局等八部门关于进一步做好住房租赁市场管理工作的通知》(武房规〔2021〕8号，以下简称8号文)规定，依托武汉市住房租赁服务平台，制定本实施细则。

一、银行账户开立

(一) 监管对象

在本市行政区域内，通过委托经营、转租方式从事住房租赁经营的住房租赁企业，其收取承租人租金、押金的监督管理适用本实施细则

(二) 监管账户开立

住房租赁企业应当在其开设归集资金专门账户(用于归集企业经营中收取的所有租金、押金及管理费等资金)的在汉商业银行设立租赁资金监管唯一专用账户(以下简称监管账户，监管账户户名为：“企业名称+租赁监管资金”)。承办开设监管账户银行(以下简称承办银行)应当完成与我市住房租赁服务平台联网，并承诺履行我市住房租赁资金监管规定，开展住房租赁资金监管业务，同时在为租赁企业开立监管账户时，应当参照对公账户开设流程核实其实际经营场所，该账户不得支取现金。

未开设住房租赁资金监管账户的住房租赁企业不得对

外发布房源信息。

（三）监管账户使用范围

监管账户用于将企业专门账户中应监管的资金（单次收取承租人租金超过3个月（不含3个月）及单次收取承租人押金超过1个月（不含1个月）对应合同的全部资金）纳入监管范围。

（四）监管协议签订

住房租赁企业应与承办银行签订资金监管协议，主要内容包括但不限于：企业基本信息，归集资金的专门账户和监管账户信息，双方权利、义务和法律责任。其中应当包含租赁企业授权银行对其归集资金的专门账户内资金自动划扣至监管账户、向社会及第三方平台公示企业监管账户信息、向房管等业务部门共享账户预警等信息。

（五）专户备案

1、住房租赁企业在申请办理开业报告时，应当提交归集资金的专门账户和监管账户的开户信息并通过武汉市住房租赁服务平台（以下简称租赁平台）公示，同时在经营场所、信息发布渠道和租赁合同中明示归集资金的专门账户和监管账户信息。

2、本通知发布前已办理开业报告的住房租赁企业，应当自本通知印发之日起正式实施之日前明确归集资金的专门账户和开立监管账户，并将账户信息提交租赁平台公示，后续经营中所取得的运营资金存至该专门账户，符合条件的资金纳入监管账户。

3、承办银行应依据 8 号文及与企业签订的资金监管协议通过租赁平台（银行端）填报租赁企业归集资金的专门账户和监管账户信息。

二、租赁合同网签备案

（一）房源信息核验

住房租赁企业从房屋产权人或其他合法房屋权利人处通过非自持方式筹措存量房源时，应通过租赁平台（企业端）填写房屋信息及收房合同中与房屋权利人约定的租期、空置期、租金、支付方式、收款账户等信息，上传收房合同影像件，经区房管部门审核后，取得房源信息码。

（二）合同网签备案

住房租赁企业与承租人签订住房租赁合同后，应当及时为承租人提供合同网签备案服务。住房租赁企业通过租赁平台（企业端）调取房源信息码，填写与承租人约定的租期、租金、支付方式、承租人联系电话等信息，并上传租赁合同、身份证等附件，申请合同网签备案。

（三）备案审核及信息查询

区房管部门通过租赁平台（管理端）对网签合同进行备案审核（信息采集）。同时，承租人可通过平台查询备案信息，备案信息有疑义的，可联系房屋所在地的房管部门。

三、资金监管

（一）监管资金入户

1、住房租赁企业应当配合承租人将租金及押金缴存至企业公示的归集资金的专门账户，并在租赁平台（企业端）

上传资金流水凭证。

2、承办银行接收租赁平台（银行端）转来的住房租赁合同备案信息，对专门账户资金进行清分。将符合监管范围内的资金自动划扣至监管账户，按照一户一档进行监管，并与房管等部门共享企业账户资金等信息。

（二）监管资金释放

1、自资金监管生效次月起，且在住房租赁合同有效期内，承办银行可依据监管协议将监管账户上合同对应的租金及相关盈余部分按月划转至租赁企业归集资金的专门账户。

2、住房租赁合同期满后，资金监管自动解除，承办银行将合同对应的剩余资金释放给企业归集资金的专门账户。

3、经协商变更、续租或终止租赁关系的，租赁企业或承租人应将协商一致后的协议上传至租赁平台备案，银行根据协议约定办理租金、押金结算释放。其中，租赁企业申请提前释放监管资金的，承办银行通过租赁平台将相关信息推送至承租人，经承租人同意后方可释放对应的被监管资金。

4、因人民法院判决书或者调解书、人民法院协助执行通知书、仲裁裁决书、经司法确认的调解协议等生效的法律文书，导致租赁关系提前终止的，承租人或者住房租赁企业将法律文书上传至市租赁平台，银行审核法律文书后，按法律文书要求执行。

5、银行对上述材料进行形式审查，住房租赁企业、承租人对其提交材料的真实性负责。银行完成资金释放后，应当及时解除资金监管及释放信息反馈至租赁平台。

四、账户变更及注销

（一）账户变更

归集资金的专门账户和监管账户原则上不得变更，企业因注册地变化、承办银行机构变更、其他法律法规要求变更等确需变更的，需经企业原注册地所在房管部门同意后方可办理变更手续，同步将原账户内资金转移至新账户，账户变更后应立即向社会公示新账户信息。

（二）账户注销

住房租赁企业业务终止，需注销监管账户的，应将监管账户资金所涉及的住房租赁合同执行完毕后办理注销，如住房租赁合同未履行完毕，不得办理销户手续。监管账户注销后，承办银行应当将注销情况及时告知房屋管理部门。

五、相关责任及义务

（一）风险预警

承办银行发现租赁企业连续3个工作日出现归集资金的专门账户内资金不足以划扣至监管账户情形，应依据监管协议及时向企业注册地房管部门进行风险提示，并配合房管等部门对该企业监管资金流向进行调查。

（二）各方责任及义务

1、承办银行不承担因住房租赁企业违反、超出8号文规定的经营活动产生的业务结算职能，仅对依据监管协议约定进入监管账户的资金承担监管责任，并按照相关交易指令和协议约定进行资金划转。根据《金融机构协助查询、冻结、扣划工作管理规定》等相关规定，对于住房租赁企业因第三

方纠纷或违法犯罪行为造成的监管资金被人民法院、税务机关、海关等有权机关查封、冻结、扣划的，承办银行不承担相应责任。

2、承办银行出现未按约定向企业释放监管资金、未及时向行业主管部门发布风险提示等违规行为，市房管部门可取消相关银行承担本市住房租赁资金监管业务资格，并将相关情况报银行业主管部门备案。

3、住房租赁企业不得以任何方式夸大资金监管作用或推脱不执行资金监管规定。对未按照相关规定、合同约定等将监管资金存入监管账户或提供虚假信息等违法违规行为造成住房租赁监管资金损失的，应当依法承担责任。

六、其他事项

本实施细则自 2022 年 8 月 15 日起实施，有效期 2 年，国家、省、市有关管理部门出台新的规定，依照新规定执行。

